

Region

Eine solche Reserve gibt es so schnell nicht mehr

Biel Mit der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wird die Grossüberbauung auf dem Bieler Gurzelen-Areal konkret. Der gemeinnützige Wohnungsbau braucht dieses Projekt, um die hochgesteckten Ziele zu erreichen.

Lino Schaeren

Auf der Gurzelen wird längst kein Fussball mehr gespielt. Die Bewilligung für den Abriss des Stadions liegt längst vor, hier soll eine Überbauung mit bis zu 400 Wohnungen entstehen. Und trotzdem stehen die ehrwürdigen Tribünen im geografischen Zentrum von Biel nach wie vor, die Vereinbarung mit dem Verein Terrain Gurzelen, der hier eine Zwischenbenutzung aufgezogen hat, wurde unlängst auf unbestimmte Zeit verlängert. Grund dafür sind nicht etwa fehlendes Interesse von Investoren – die Stadt hat die Priorität des Projekts schlicht wegen der bereits regen Bautätigkeit auf Stadtgebiet zurückgestuft.

Jetzt soll die Gurzelen-Überbauung aber konkret werden: Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung, welche die Nutzung und das Volumen in dem Perimeter vorgibt und damit die dichte Bebauung überhaupt erst ermöglicht. Die Volksabstimmung, so das Parlament denn zustimmt, findet im Mai statt.

Der Gurzelen-Perimeter ist hoch attraktiv, mit dem Umzug der Fussballer ins Bözingenfeld ist hier eine Landreserve für Wohnnutzung in einer Grösse frei geworden, wie es sie in Biel wohl erst wieder geben wird, wenn die SBB den Güterbahnhof dereinst aufgeben sollten. Sie umfasst nicht nur das Fussballstadion, sondern auch den angrenzenden Gurzelen-Parkplatz. Kommt hinzu, dass sich das Gebiet südlich der Gurzelen in den letzten Jahren enorm entwickelt hat: Die Swatch steht kurz vor dem Abschluss ihres neuen Hauptsitzes, ein Repräsentationsgebäude in Schlangenform. Bereits in Betrieb ist das neue Produktionsgebäude von Omega. Die Pensionskasse Previs hat zudem angrenzend an das Naherholungsgebiet Schüssinsel, ebenfalls in den letzten Jahren realisiert, bereits eine Wohnüberbauung fertiggestellt. Auf der Gurzelen sollen nun weitere Wohnungen entstehen, aber auch ein öffentlicher Park und angrenzend an diesen

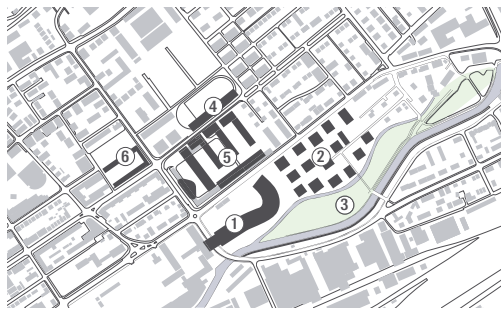


Quasi als Pufferzone zwischen den Quartieren Dufour und Champagne steht das alte Gurzelen-Stadion. Künftig soll eine Überbauung mit bis zu 400 gemeinnützigen Wohnungen die beiden Stadtteile verbinden.

Läden im Erdgeschoss. Es ist zudem vorgesehen, die Kapazität der Schule Champagne mit einem Erweiterungsbau zu verdoppeln.

Einsprachen zurückgezogen
Grosse Wichtigkeit hat das Überbauungsprojekt für die Wohnbaugenossenschaften. Mit einem Reglement wurden 2016 gleich zwei Volksinitiativen erfüllt – zum einen soll der Anteil gemeinnützigen Wohnraums in Biel bis ins Jahr 2035 mindestens 20 Prozent betragen. Ende 2016 waren es 14 Prozent, da in den letzten beiden Jahren rege Bautätigkeit herrschte, dürfte der Anteil heute sogar tiefer liegen. Das bedeutet, dass die Genossenschaften in den nächsten gut 15 Jahren rund 1800

Entwicklungsschwerpunkte Biel-Gurzelen



1 Hauptsitz Swatch, **2** Jardin du Paradis, **3** Schüssinsel, **4** Schule Champagne, **5** Stadion Gurzelen, **6** Parkplatz Gurzelen

Wohnungen bauen müssen, also mehr als 100 pro Jahr. Und hier kommt die zweite im Reglement abgebildete Initiative ins Spiel, die verlangt, dass die Hälfte der Bruttogeschossfläche auf der Gurzelen im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Der Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz wollte mittels Beschwerde gegen die baurechtliche Grundordnung sogar erreichen, dass die Genossenschaften das ganze Stadion-Areal im Baurecht erhalten, was 68 Prozent der Geschossfläche entspricht.

Der Gemeinderat lehnt es zwar ab, dies in der Bauordnung festzuschreiben, da es dem Reglement widerspreche. Was aber nicht

heisst, dass sich die Stadtregierung gegen die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auf der Gurzelen ausspricht. Stadtpräsident Erich Fehr (SP) bekräftigte gestern, dass man sogar beabsichtige, die Forderung des Regionalverbandes zu übertreffen: Den Genossenschaften soll nicht nur das ganze Stadion-Areal samt Trainingsgelände, sondern auch ein Teil des heutigen Gurzelen-Parkplatzes zur Verfügung gestellt werden.

Der Regionalverband habe denn auch in Aussicht gestellt, seine Einsprache zurückzuziehen, sagt Fehr, falls der Stadtrat in zwei Wochen zustimmt, die Rolle der Genossenschaften auf der Gurzelen in der Botschaft für die Volksabstimmung festzuschreiben. Die restlichen drei Beschwerden sind nach Einigungsverhandlungen bereits vom Tisch.

Baustart in fünf, sechs Jahren

Wer auf der Gurzelen letztlich bauen wird, ist noch nicht klar. Das Land werde zu gegebener Zeit auf jeden Fall ausgeschrieben, sagt Fehr. Es ist aber schwer vorstellbar, dass es zu einem grossen Wettstreit unter den Wohnbaugenossenschaften kommen wird, schlicht zu gross ist das Projekt und damit die nötige Investition. Gute Chancen darf sich deshalb die Investorengemeinschaft «Gurzelen Plus» ausrechnen, ein Zusammenschluss aus sechs Bieler Genossenschaften, die zudem die finanzstarke Logis Suisse AG gewinnen konnten.

Die Bagger sollen frühestens in zwei Jahren auffahren, allerdings vorerst nur auf dem Gurzelen-Parkplatz. Die dortige Parzelle für den gemeinnützigen Wohnungsbau soll laut Fehr als Labor dienen, um Erfahrungen zu sammeln für die grössere Parzelle im Stadion-Perimeter. Dort schliesslich dürfte erst in fünf bis sechs Jahren mit einem Baustart zu rechnen sein. Die Zwischenbenutzung des Vereins Terrain Gurzelen wird also noch einige Jahre Bestand haben.

Die Vorgeschichte lesen Sie unter www.bielertagblatt.ch/gurzelen