

DIALOG SIEDLUNG

z.B. Gygax-Areal Biel, Landumlegung

Annemarie Straumann

dipl. Journalistin / Kommunikation VLP-ASPAN



Der Swatch-Neubau besteht aus Tausenden von Holzbalken. Ende Juli (hier im Bild) war das Gerüst schon zu sehen.
Fotos: A. Straumann, VLP-ASPAN

Bald wird die Swatch AG in Biel auf dem ehemaligen Gygax-Areal ihren neuen Hauptsitz beziehen. Der Repräsentationsbau ist nur durch eine Strasse vom historischen Omega-Areal getrennt, eine Bogenkonstruktion verbindet beide Areale. Möglich wurde die bauliche Brücke zwischen Omega und Swatch durch eine Landumlegung: Weil die Stadt eigenes Land auf dem Gygax-Areal besass, konnte sie dieses mit der zweiten Grundbesitzerin abtauschen. Dann verkaufte die Stadt das eingetauschte Land an die Swatch, die nun darauf baut. Die Umlegung brachte weitere Vorteile: Am Südrand des Gygax-Areals entsteht ein Erholungsraum am Wasser, die «Schüssinsel», und die Vorsorgestiftung Previs kann eine dichte Überbauung mit dem schönen Namen «Jardin du Paradis» realisieren.

In Biel pflegt man seit Jahrzehnten eine Tradition: Die Stadt kauft gezielt Land und vergibt es im Baurecht, um besser mitbestimmen zu können, wie sich ihr Territorium entwickelt. Nur ausnahmsweise verkauft sie auch Land, wie im Fall des Gygax-Areals. Durch ihre aktive Bodenpolitik ist heute ein Viertel des Gemeindegebiets im Besitz der Stadt. Die aktive Bodenpolitik bildete die Voraussetzung für die Renaissance des Gygax-Areals; geschickte Landgeschäfte und Wille zur Zusammenarbeit bildeten weitere Bausteine.

«Im Grossen und Ganzen blicken wir auf einen gelungenen Planungsprozess zurück», sagt Florence Schmall, Biels neue Stadtplanerin. Schmall war an vielen Planungen der Stadt seit 2006 beteiligt. Wie in allen Grossprojekten habe es schwierige Momente gegeben. «Sie wurden aber überwunden, weil alle – die Stadt, Previs und Swatch – in die gleiche Richtung zogen: Alle wollten etwas auf dem Gygax-Areal realisieren. Die Dynamik kam nie ins Stocken.»

Von der Brache zur Stadtinsel

Das zeigt sich jetzt: Alles wird gleichzeitig gebaut. Die Swatch AG baut an ihrem neuen Repräsentationsgebäude im Westen des Gygax-Areals. Holzbalken werden kreuz und quer emporgezogen. Das Skelett des Neubaus nimmt Balken für Balken Form an. Im Osten des Areals wachsen derweil die 14 drei- bis siebengeschossigen Previs-Wohnbauten in die Höhe. Noch werden sie von Kränen überragt. Die Personalvorsorgestiftung Previs ist dabei, auf dem Gelände 280 Mietwohnungen zu realisieren. Im Süden des Gygax-Areals treibt die Stadt Biel die Renaturierung des Flusses Schüss voran. Erdhaufen türmen sich. Entlang der Schiess liegt eine flache, erdige Landzunge. Sie wird zur «Schüssinsel» werden, einer grünen Insel im Herzen der Stadt, umflossen von der Schüss einerseits und vom Wasser des verlängerten Stablerkanals andererseits.

Vor zehn Jahren sah es auf dem Gygax-Areal ganz anders aus: Im Westen, wo jetzt die Swatch Group baut, standen leere Gewächshäuser, Überreste einer vormaligen Gärtnerei. Im Osten des Areals, auf Boden der Stadt Biel, gab es Fussball- und Tennisplätze sowie einige Schrebergärten; vor allem aber wucherte Gebüsch entlang der kanalisierten Schüss. Kurzum: Das Gygax-Areal war eine unternutzte Brache – mitten im Siedlungsgebiet.

Dann kam ein Stein nach dem andern ins Rollen. Genauer gesagt, waren es drei Steine: Erstens ein Volksentscheid Ende 2007, der die Verlagerung des nahen

Fussballstadions Gurzelen sowie der Sportplätze des Gygax-Areals in einen anderen Stadtteil (Bözingenfeld) vorsah. Zweitens suchte der Uhrenkonzern Swatch Group einen Standort für das neue Hauptquartier der Marke Swatch und bekundete 2008 den Willen, dieses in der Stadt Biel anzusiedeln – am liebsten unweit der Produktionsstätte ihrer anderen Marke Omega. Drittens hatte sich die Personalvorsorgestiftung Previs das Land der ehemaligen Gärtnerei in Gygax-West gesichert und plante dort eine Wohnüberbauung.

Stadt initiiert Landabtausch und Landverkauf

In dieser Situation ergriff die Stadt Biel die Initiative. Was folgte, war eine Planung mit zwei bedeutenden Landtransaktionen. Zum einen eine Landumlegung zwischen der Stadt Biel und der Vorsorgestiftung Previs, zum anderen ein Landverkauf an die Swatch Group. Aus diesen Transaktionen resultierte zunächst ein Buchgewinn von rund 17,5 Millionen Franken zugunsten der Stadt Biel. Da die Transaktionen aber ohne flankierende Massnahmen nicht möglich gewesen wären, wurde ein guter Teil des Gewinns in diese Massnahmen investiert, etwa in die Verlegung einer Kanalisation und die Umsiedlung des Tennis Clubs Biel. Unter dem Strich blieb der Stadt ein Gewinn von 7,6 Millionen Franken, der aktuell für die Gestaltung der «Schüssinsel» verwendet wird.

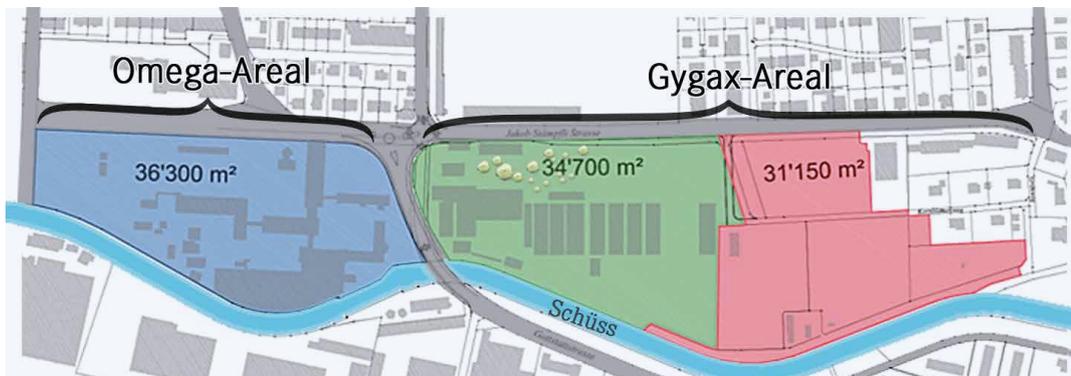
Der Deal war letztlich nur möglich, weil die Stadt eigenen Boden besass.

Pläne für das Gygax-Areal hatten die Bieler Stadtplaner schon Jahre zuvor im Kopf. «Der Wille, auf dem Gygax-Areal eine Überbauung und einen Park an der Schüss zu realisieren, bestand seit den 1990er Jahren», erinnert sich Stadtplanerin Florence Schmall. 1999 wurde hierfür der planerische Grundstein gelegt: Die Stadt legte für das Gygax-Areal und die beiden benachbarten Areale Gurzelen und Omega drei Zonen mit Planungspflicht (ZPP) fest. Eine ZPP bedeutet, dass darin nur gebaut werden kann, wenn eine Detailplanung in Form eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans vorliegt.

«Die Zone mit Planungspflicht ist ein geniales Planungsinstrument», sagt Schmall. «Sie ermöglicht der Gemeinde, in sensiblen Bereichen Grundsätzliches zu

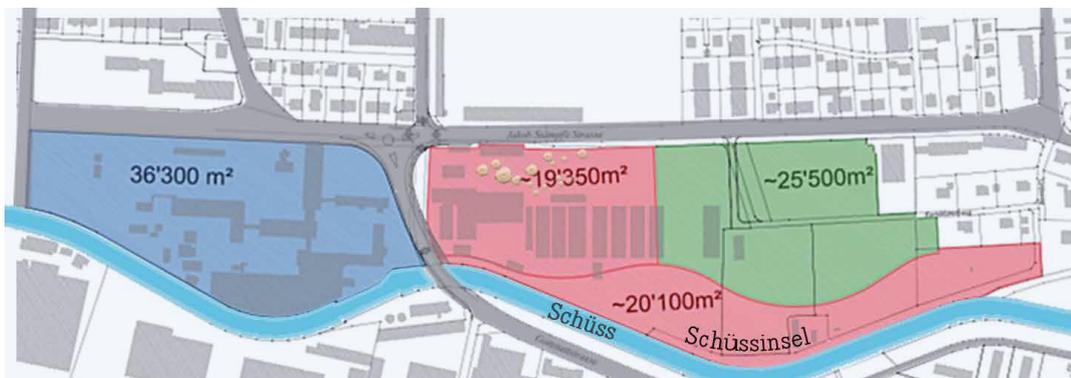
Landgeschäfte auf dem Gygax-Areal

Swatch Group
 Previs
 Stadt Biel



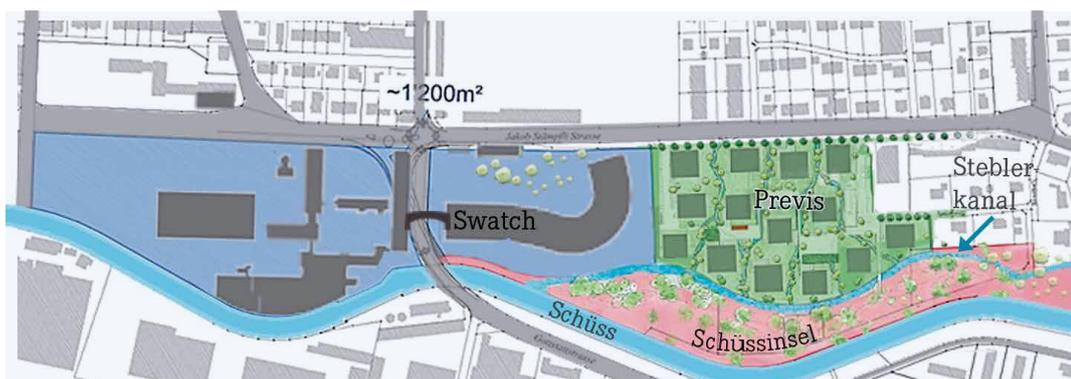
1. Ausgangslage

Die Ausgangslage: Previs besitzt Land im Westen des Gygax-Areals, die Stadt im Osten.



2. Umlegung

Die Landumlegung 2008: Previs übernimmt Gygax-Ost, die Stadt erhält Gygax-West. Zudem wird die Schüssinsel abgetrennt und die Nutzungs-dichte auf Gygax-Ost erhöht.



3. Landverkauf

Der Landverkauf 2008: Die Stadt verkauft Gygax-West an Swatch. Nun kann Swatch direkt neben ihrem Omega-Areal bauen.



Win-win-Situation dank aktiver Bodenpolitik

- «Schüssinsel» wird realisiert: ein Naherholungsraum im Herzen der Stadt. Zur Hälfte finanziert durch die Landgeschäfte der Stadt.
- Erweiterung der Swatch Group am Standort Biel wird ermöglicht, 400 Arbeitsplätze zugesagt. Swatch-Repräsentationsbau mit Potenzial zum Touristenmagneten.
- Dichte Wohnüberbauung «Jardin du Paradis» der Previs entsteht an bester Lage (nah an Grünraum und unweit des Stadtzentrums, angebunden an öV).
- Bevölkerung bestimmt über Stadtentwicklung konkret mit.

definieren. Es lassen sich grundsätzliche Nutzungen festlegen, die im Einklang mit den strategischen Zielen der Gemeinde stehen. Zudem sorgt die ZPP für städtebauliche Qualität, weil die bauliche Entwicklung dieser Zone in der Regel ein Wettbewerbsverfahren beinhaltet.»

Mit dem Verkauf gleich noch die Nutzungsdichte erhöht

Um schliesslich den Swatch-Repräsentationsbau direkt neben Omega zu ermöglichen, ebenso eine Previs-Wohnsiedlung und einen städtischen Park, war 2008 noch die Landumlegung nötig: Die Previs willigte ein, ihr Land in Gygax-West an die Stadt Biel abzugeben, welche ihrerseits der Previs Land in Gygax-Ost überliess (vgl. Grafik



Im Uhrzeigersinn: Der Prototyp des Swatch-Neubaus, die Brückenkonstruktion zwischen Gygax- und Omega-Areal, die noch unbepflanzte Schüssinsel, Stadtplanerin Florence Schmolli und die von Kränen überragten Previs-Wohnbauten.

S. 27). Nach diesem Handel besass Previs zwar weniger Land, erhielt aber mehr Bruttogeschossfläche zugestanden (Erhöhung der BGF von 23'000m² auf 29'700m²). Somit konnte Previs mehr – oder grössere – Wohnungen bauen. Für dieses Zugeständnis zahlte Previs der Stadt zusätzlich einen Millionenbetrag.

Dass die Previs diesem Handel zustimmte, war nicht selbstverständlich. Previs hätte 2008 relativ rasch auf ihrem Grundstück im Westen des Gygax-Areals neben dem Omega-Gelände bauen können. In diesem Moment schlug ihr die Stadt vor, einer neuen Gesamtplanung für das gesamte Gygax-Areal zuzustimmen, einer Planung, die zudem eine Volksabstimmung beinhaltet. Da musste die Stadt Überzeugungsarbeit leisten. Allerdings hatte die Stadt die Swatch Group zur Seite, die das

Land neben Omega für ihren Neubau wünschte. Neben dem Gewicht dieser beiden Bieler Akteure dürfte Previs auch die Vorteile erkannt haben: Der öffentliche Park, den die Stadt realisieren wollte, würde die Attraktivität der angrenzenden Previs-Wohnbauten steigern. Durch den Landabtausch erhielt Previs mehr Bruttogeschossfläche. Und die Swatch-Mitarbeiter des geplanten Repräsentationsbaus waren potenzielle Wohnungskunden.

Im Herbst 2008 stimmten Bieler Stimmbürger ab. Sie bewilligten die Teiländerung der Grundordnung, die Landumlegung zwischen Stadt und Previs und den anschliessenden Verkauf von Gygax-West von der Stadt an die Swatch Group. Der Verkaufsvertrag zwischen Biel und der Swatch enthielt im Übrigen eine Abmachung, wonach der Konzern auf eigene Kosten einen öffentlichen Uferweg vom Omega-Areal hinüber zum Gygax-Areal erstellt.

Nun also wird die bauliche Brücke zwischen dem Omega-Areal und dem Gygax-Areal mit dem neuen Swatch-Gebäude Realität. Gleichzeitig mit dem Repräsentationsbau, der 2017 eingeweiht werden dürfte, erstellt die Swatch Group neue Produktionsstätten auf ihrem Omega-Areal. Die Bieler Bevölkerung wird im nächsten Sommer über die «Schüssinsel» flanieren können, die Schüss wird sich durch ihr renaturiertes Flussbeet schlängeln, und Previs kann Wohnungen an bester Lage anbieten.



Auch zum Thema:

«Tagung Areale und Quartiere partnerschaftlich entwickeln» am 26. Oktober 2016 in Luzern. Anmeldung unter www.vlp-aspan.ch