



Tauschhandel für ein neues Quartier

Biel Heute Industrie, in Zukunft urbanes Wohnen: Der Gemeinderat will einen Landtausch mit privaten Aktiengesellschaften eingehen, um die Entwicklung eines grossen Areals im Osten der Stadt zu ermöglichen. Das Projekt soll in 50 Jahren abgeschlossen sein.



Diese «Industrieschläuche» sollen einer Wohnüberbauung weichen. Der Halle rechts mit dem markanten Dach kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Sie ist beim Kanton nämlich als erhaltenswert eingetragen.

LSG

Lino Schaeren

Der Sektor «Jakob-Strasse Süd» liegt im Osten von Mett. Zumindest historisch gesehen. Wahrgenommen wird er als Teil des Industriegebiets Bözingenfeld, bebaut mit alten, schier endlos langen Fabrik- und Lagerhallenschläuchen. Nachbarn sind die Swatch Group im ehemaligen Sputnik-Gebäude und die Bien-Air Immobilier SA, in der Ecke

Längfeldweg/Länggasse steht eine Coop-Tankstelle. Die Industriehallen sind nur noch teilweise in Betrieb, eine beachtliche Fläche des Areals wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Und das, obwohl das Gelände inzwischen nicht mehr am Rande der Stadt steht, sondern in dieser angekommen ist, im Westen an das städtische Wohnen und im Osten an die Industrie grenzt. Kein Wunder also, sehen die Grundbesitzer für den fast fünf Hektare

grossen Sektor enormes Entwicklungspotenzial.

Eine Überbauung mit hohem Wohnanteil soll hier entstehen, grundsätzlich fünfstöckig, punktuell achtstöckig mit einem 13-geschossigen Hochhaus als Blickfang. Der Bieler Gemeinderat schrieb in einer Mitteilung von einer «qualitätsvollen Quartierentwicklung». Ein Quartier, dessen Umfeld sich in den letzten Jahren bereits rasant und markant entwickelt hat. Der Zeitplan



der neusten Pläne ist hingegen beachtlich langfristig ausgelegt: Fertig gebaut sein soll erst in 50 Jahren.

Die Tankstelle bremst

Und das sehr bewusst und gewollt, zumindest mit Blick auf die aktuellen Gegebenheiten. Wenn Stadtpräsident Erich Fehr (SP) nämlich von einer Realisierung bis 2068 spricht, dann tut er dies aufgrund des Baurechtsvertrags der Stadt mit den Tankstellenbetreibern. Dieser läuft nämlich: bis 2068. Heute würde man diesen Vertrag so wahrscheinlich nicht mehr abschliessen, sagt Fehr, damals, als das Baurecht von der Stadt vergeben wurde, sei man aber noch von einer anderen Entwicklung in dem Gebiet ausgegangen.

Möglich, dass sich der Gemeinderat dereinst darum bemühen wird, den Baurechtsvertrag vorzeitig aufzulösen; derzeit ist das aber nicht Thema. Zu viel wurde in den letzten Jahren bereits gebaut und zu viel steht im Bereich Wohnen in Biel noch in der Pipeline. «Jenen, die nun fragen werden, ob es weitere neue Wohnungen überhaupt braucht, sage ich: Es handelt sich um den Start einer Entwicklung, die mehrere Jahrzehnte dauern wird», so Fehr. Stehen sollen die ersten neuen Häuser aber bereits in fünf Jahren, denn es ist die Immobilien Jakobstrasse AG, die zu ihren Teilen vorwärts machen will.

Tatsächlich hat die Immobilien Jakobstrasse AG diese Quartier-

entwicklung angestossen, eine von fünf Grundbesitzerinnen in dem Sektor. Der Unternehmung gehört der Streifen im Westen des Areals, auf dem heute eine der zwei alten Industriehallen steht. Das Problem: Um eine Überbauung mit einer gewissen Grösse realisieren zu können, ist der Landstreifen zu schmal. Deshalb, sagt Fehr, sei die Entwicklung des Areals unter allen fünf Grundbesitzern zum Thema geworden.

Nebst der Immobilien Jakobstrasse AG und der Stadt Biel sind dies die Espace Real Estate AG, die Bien-Air Immobilier SA und, mit einer kleinen Parzelle, die Heilsarmee, die auf dem Areal ein Brockenhaus betreibt. Um eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen, soll nun eine Landumlegung – also ein eigentlicher Landtausch – unter den Grundbesitzern stattfinden. Der Bieler Stadtrat wird sich an seiner letzten Sitzung in diesem Jahr damit befassen.

Eine erhaltenswerte Halle

Ziel der Landumlegung ist es, im Zentrum des Areals eine Zone im Miteigentum aller Grundbesitzerinnen zu schaffen, auf der ein öffentlich zugänglicher Park von mindestens 8500 Quadratmetern entstehen soll. Die Stadt tauscht dafür Land mit der Bien-Air Immobilier SA und übernimmt in einem zweiten Schritt ein Teil des Grundstücks der Espace Real Estate AG. Biels Finanzdirektorin Silvia Steidle

(PRR) betont die Wichtigkeit der Rolle der Einwohnergemeinde und deren Bodenpolitik bei diesem Tauschgeschäft: Nur, weil die Stadt Biel noch im Besitz von Landparzellen sei, komme eine solche gesamtheitliche Arealentwicklung auf knapp fünf Hektaren überhaupt infrage. Investieren sollen grundsätzlich die anderen – Biel wird sich nur zu einem Drittel an den Kosten für die formell zwar privat zu erstellende, faktisch aber öffentliche Parkanlage beteiligen. Vorausgesetzt, dem Vorhaben wird zugestimmt.

Denn das Stimmvolk wird sich zwar nicht zum Landtausch, wohl aber zur Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung äussern können – voraussichtlich im Herbst 2019. Und auch beim Kanton ist das Entwicklungsprojekt noch nicht durch; hier kommt der zweiten Industriehalle auf dem Gebiet eine Schlüsselrolle zu. Die typische «Shedhalle» ist nämlich als erhaltenswert eingestuft, kann also nicht ohne Weiteres abgebrochen werden.

Das Projekt sieht aber genau das vor: Das längliche Gebäude soll in einem ersten Schritt teilweise abgebrochen und in die Parkanlage integriert werden – und später ganz verschwinden. Die Denkmalpflege dürfte bei diesem Vorhaben nicht auf die Barrikaden gehen, zumindest hat sich der Kanton laut Stadtpräsident Erich Fehr im Rahmen der Vorprüfung positiv geäussert.