Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 23 (2010)

Heft: [4]: Eine Stadt bricht auf : wie Biel sich am eigenen Schopf aus dem Sumpf zieht

Artikel: Die aufgeklärte Spekulantin : das strategische Grundstück ist der Schlüssel der Entwicklung

Autor: Loderer, Benedikt

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-154372

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

DIE AUFGEKLÄRTE SPEKULANTIN

Das Planungsgebiet Gurzelen, Omega- und Gygax-Areal ist beispielhaft für die handfeste Entwicklungspolitik der Stadt.

Text: Benedikt Loderer

Mit erdrückender Mehrheit stimmte das Volk drei Teiländerungen der Bauordnung zu: Gurzelen, Omega-Areal und Gygax-Areal. Das war das B, nachdem es ein Jahr vorher im Dezember 2007 ebenso deutlich A gesagt hatte: Ja zu den Stades de Bienne. Damit setzte es einen Schlusspunkt unter eine Entwicklungsplanung, die zum Bieler Stichwort «strategisches Grundstück» die Probe aufs Exempel liefert.

Ein Blick auf den Stadtplan zeigt: Die drei zusammenhängenden Grundstücke bilden ein Scharnier zwischen drei verschiedenen Bebauungsmustern: der geschlossenen Bebauung des 19. und 20. Jahrhunderts im Westen, den lockeren Reihen- und Einfamilienhaussiedlungen im Osten und der Industrie mit ihren Hallenbauten im Süden. Im Zentrum des Planungsgebiets liegt das alte Fussballstadion Gurzelen, das der Stadt gehört und nun ausgedient hat. Wo bisher Sport vorherrschte, soll in Zukunft eine Wohnstadt sein. Wenn überhaupt innerstädtische Verdichtung und Förderung des Wohnungsbaus, dann hier. Dass dies aber nicht mit gutem Zureden oder mit hoheitlichen Planungsmassnahmen allein erreichbar ist, beweist die Praxis. Denn wem der Boden gehört, der entscheidet, und dies ist nicht immer im Sinne der Stadt. Ihr gehörte neben dem alten Stadion noch der Gurzelenplatz, eine Freifläche, auf der zum Beispiel der Zirkus Knie gastiert. Dazu kommt noch der östliche Teil des Gygax-Areals, auf dem heute Sportplätze liegen. Für den westlichen Teil des Gygax-Areals suchten die Eigentümer einen Käufer. Jetzt ging es darum, die drei strategischen Grundstücke im Sinne der Stadt geschickt zu nutzen.

DREI MITSPIELER Die Stadt erliess für das ganze Gebiet eine Zone mit Planungspflicht (ZPP), teilte sie aber in drei Bereiche auf. Im Westen liegt das Omega-Areal, wo die bekannten Uhren hergestellt werden. Das Areal ist heute nur teilweise überbaut, es bestehen aber Pläne, wie die Reserven genutzt werden sollen. Die Swatch AG, ein Teil der Swatch Group, zu der auch Omega gehört, ist hier untergebracht. Die Swatch AG plante früher schon im Bözingenfeld eine grosse Anlage, doch liess sie den Plan später fallen. Neu suchte die Swatch AG einen Standort von rund 20 000 Quadratmetern in der Nähe des Omega-Areals. Es soll Platz für einen eigenständigen und weltweiten Hauptsitz der Marke Swatch geschaffen werden. Zuvor hatte Previs, die Pensionskasse der Bernischen Gemeinden, den westlichen Teil des Gygax-Areals gekauft. Dort war eine Grossgärtnerei mit Verkaufslokalen für Gartenbedarf zu finden. Previs liess von Kistler Vogt eine Überbauungsstudie erarbeiten, die vor allem Wohnen vorsah. Das war der Zwischenstand: Previs im Westen, die Stadt im Osten des Gygax-Areals, Swatch AG auf der Suche, das Stadion noch in Betrieb.

DIE GROSSE ROCHADE Die Stadt hatte ein wirtschaftliches Interesse, der Swatch AG ihren Neubau zu ermöglichen. Sie machte darum der Previs das Angebot, die beiden Grundstücke zu tauschen. Die ruhige Lage ist für Wohnungsbau geeignet, und die Nutzung stieg von 23 000 auf 29 700 Quadratmeter. Im März 2008 wurde dieser Handel abgesichert. Das Architekturbüro :mlzd hatte in der Zwischenzeit eine Wohnüberbauung auf dem neuen Grundstück studiert. Die Stadt konnte nun der Swatch im Gegenzug ein Grundstück in der unmittelbaren Nachbarschaft anbieten. Die grosse Rochade hatte noch ein weiteres Ziel: Entlang der Schüss setzte die Stadt einen Park mit Uferweg durch, den sie Stadtinsel nennt. Die Previs trat der Stadt das Land für den Park auf der Stadtinsel ab, durfte aber einen Teil der Nutzung auf ihr Grundstück übertragen. Auch eine Strassenkorrektur im Westen wurde möglich. Sind die neuen Stades de Bienne einmal gebaut, so sollen auf dem Grundstück des alten Stadions Wohnungen realisiert werden.

Diese Rochade ist ein handfestes Beispiel, wie die Stadt mit Grundstücken die Stadtentwicklung fördert. Grundsätzlich wird das Land im Baurecht abgegeben, allerdings hat sie auch Land verkauft. Unter anderem an Rolex im Bözingenfeld, an Swatch im Gygax-Areal, an die Stiftung Trix im Masterplangebiet. Hier redet die Politik mit, die lieber realisiert als grundsätzlich handelt.

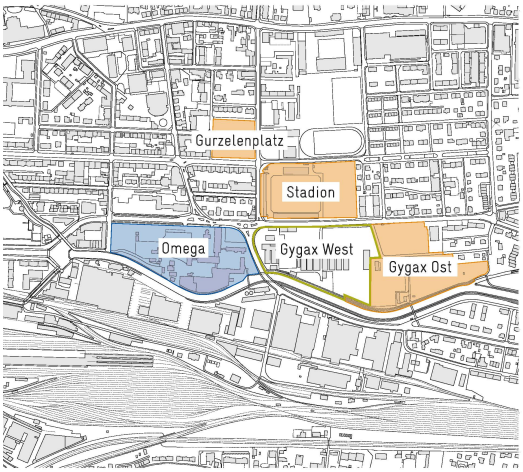
In den letzten Jahren hat die Stadt aktiv dazugekauft. Im Masterplangebiet für 18 Millionen, das Expo-Gelände für 5 Millionen, das Gassmann-Areal für 4,2 Millionen Franken. Ohne städtisches Land wäre die Entwicklung im Bözingenfeld nie so rasch und reibungslos vorangegangen. Das Renferareal kaufte die Stadt, als es noch eine Industriebrache war, und übertrug es später an die einzelnen Bauträger im Baurecht. Die Stadt nutzt die Möglichkeit, die Gebiete aufzuzonen. Der dabei entstehende Mehrwert fliesst nicht in die privaten Taschen, sondern in die städtische Kasse. Das Geld verschwindet aber nicht im allgemeinen Haushalt, sondern wird zum grössten Teil investiert. Einerseits in den öffentlichen Raum, andererseits in neue Landkäufe. Die Bieler Stimmbürger haben diese Politik mehrmals an der Urne bestätigt. Die Stadt Biel ist also die aufgeklärte Spekulantin. Speculare heisst, richtig übersetzt, weise vorausschauen. »

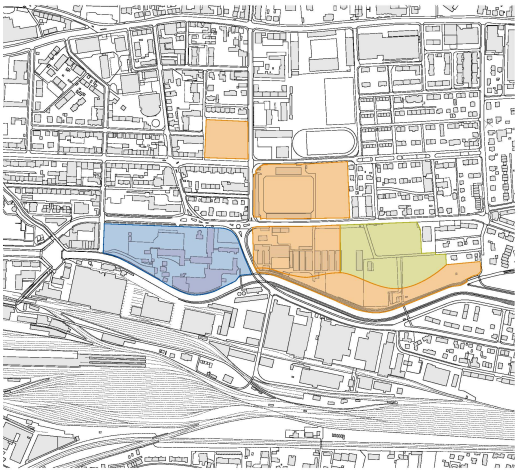
LANDABTAUSCH
- _Eigentum der Stadt Biel
- _Eigentum Previs
- _Eigentum Swatch Group

GRUNDBESITZ DER STADT BIEL IM NOVEMBER 2009
- _Grundeigentum der Stadt Biel
- _Im Baurecht vergebene Grundstücke der Stadt, darunter die strategischen Grundstücke
- _verwirklicht
- _geplant
- _ermöglicht

A_Madretschried, 22 000 m², exklusives Wohnen, kleinteilige Überbauung mit 1,5 bis 5 Geschossen
B_Renfereareal, 42 000 m², Wohnen, erste umgenutzte Industriebrache, Baufelder, siehe Seite 20
C_Esplanade, Verwaltung, Wettbewerb für Verwaltungsgebäude, siehe Seite 44
D_Gurzelen, 35 000 m², Wohnen, Gewerbe, Neunutzung des alten Stadions
E_Gygax West, 57 000 m², Büro / Verkauf, Repräsentationsstandort der Swatch Group
F_Gygax Ost, Previs, 29 700 m², Wohnen, Vorprojekt für Wohnüberbauung, siehe Seite 35
G_Stadtinsel, 20 100 m², Grünraum, noch keine konkrete Planung
H_Löhre / Frölisberg, 40 000 m², Wohnen, Zusammenarbeit der Stadt Biel mit der Burgergemeinde Bözingen, Wettbewerb November 2008, Süd 5 Architekten sind am Planen
I_Geyisried, 5000 m², Wohnen, überbauungsreif, in 2 bis 3 Jahren auf dem Markt
J_Büttenberg, 5000 m², Wohnen, überbauungsreif, ab 2010 auf dem Markt
K_Jakob-Strasse, 36 000 m², Wohnen, Zonenplan angepasst, privater Anteil in Entwicklungsphase, städtischer Teil in 3 Jahren überbauungsreif
L_Bischofkänel, 140 000 m², Wohnen, grösstes Entwicklungsgebiet der Stadt, Anpassung des Zonenplans nötig, noch keine konkrete Planung, Zeithorizont 10 bis 15 Jahre
M_Tennisplätze, bisher auf dem Gygax-Areal, dort im Weg, die Stadt bot ein Ersatzgrundstück im Baurecht im Bözingenfeld an
N_Firma DT Swiss AG (hochwertige Fahrradteile, z.B. Speichen) suchte Erweiterungsmöglichkeiten, die Stadt bot im Baurecht das Grundstück im Bözingenfeld an
O_Harting Mitronics AG (elektronische Steckverbindungen), Stadt bot Expansion auf Nachbargrundstück an

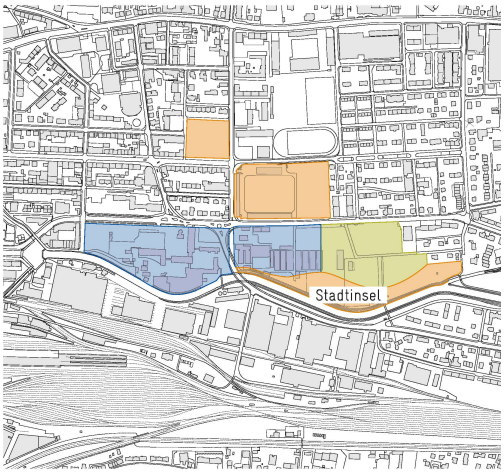
⌄Die Ausgangslage: drei städtische Grundstücke, Stadion Gurzelen, Gurzelenplatz und Gygax Ost. Gygax West ist auf dem Markt, Swatch auf Omega-Gelände.





^Der Zwischenstand: Previs kauft Gygax West, tauscht mit der Stadt Gygax West gegen Gygax Ost, Stadtinsel wird abgetrennt, Swatch sucht ein Grundstück in der Nähe.

⌄Der Endstand: Stadt verkauft Gygax West an Swatch, Previs baut auf Gygax Ost, Stadt plant auf Stadion und Gurzelenplatz Wohnungen und Park auf der Stadtinsel.



^Der Grundbesitz der Stadt Biel im November 2009. Der gezielte Einsatz der Grundstücke erlaubt eine handfeste Stadtentwicklungspolitik.

STÄDTISCHES WOHNEN ⓮

Die grosse Rochade machte den Weg frei für die Überbauung des östlichen Teils des Gygax-Areals. Die Bauherrschaft kaufte nicht einfach Land, sondern realisierbare Bruttogeschossfläche. Der eine Teil der Nutzung der Stadtinsel wurde dem Gygax-Grundstück angerechnet und damit der Park ermöglicht. Ähnlich wie beim Renfereareal ein Jahrzehnt zuvor stellte sich hier die Frage: Was ist städtisches Wohnen heute? Allerdings ist in dieser Zwischenzeit der Wohnungsbau in Bewegung gekommen. Das Aneinanderreihen von Zweispännern und die Fixierung auf die Familienwohnung sind verschwunden, die Wohnungsvielfalt hat zugenommen, der Aussenraum hat an Bedeutung gewonnen. Das in doppelter Hinsicht: Balkone oder Loggien sind grösser und brauchbarer geworden, und die Wohnumgebung hat an Bedeutung gewonnen. Die Wohnungen auf dem Gygax-Areal verarbeiten diese Veränderungen. Die Punkthäuser öffnen sich in alle vier Himmelsrichtungen, und ihre Schachbrettanordnung erlaubt weite Durchblicke. Jedes Haus steht in seinem Garten, ist aber mit mindestens einer Kante an die Erschliessungswege gesetzt. Die Dichte (AZ 1,16) ist städtisch, die Haustypologie und die Zwischenräume hingegen sind vorstädtisch. Man will zwei Dinge gleichzeitig: in der Stadt und doch im Grünen wohnen. Pro Geschoss sind in der Regel drei Wohnungen angeordnet, doch lässt der Grundriss mit innenliegendem Erschliessungskern viele verschiedene Wohnungszuschnitte zu. Die Grundrisse sind eher knapp bemessen, man spürt die Auseinandersetzung zwischen Wohnwunsch und der wirtschaftlichen Machbarkeit. Stand der Planung Dezember 2008. Das Projekt erhielt vom Kanton Bern den ersten Preis (250 000 Franken) «ESP Wohnen» 2008.

ÜBERBAUUNG GYGAX-AREAL OST
Jakob-Stämpfli-Strasse
- **Bauherrschaft: Previs Personalvorsorgestiftung Service public**
- **Architekten: :mlzd (Studienauftrag); :mlzd mit Rykart Architekten (Überarbeitung): Rykart Architekten (Gesamtplanung)**
- **Verfahren: Studienauftrag**
- **Anlagekosten (BKP 1–9): CHF 84 Mio.**

>14_Gygax Ost: Blick vom Park zu den Wohnhäusern.

^15_Im Vogelschaubild sieht man die drei Inseln, die Wohnüberbauung als Skizze und das Swatch-Areal mit einem Gebäude, das der Fantasie des Zeichners entsprungen ist. Im Vordergrund das Konglomerat der Omega-Fabriken. **Illustration: René Giger**

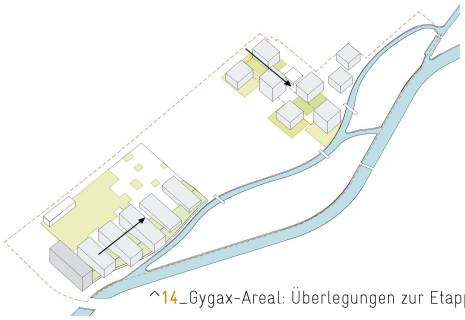
DREI STADTINSELN ⓯

Von den drei Inseln auf dem Vogelschaubild gibt es heute nur die oberste, die beiden schüssabwärts fehlen noch, der Kanal muss erst gegraben werden. Der Park und der durchgehende Uferweg sind ein «städtischer Mehrwert» und ein Gewinn für die Spaziergänger. Der Grünraum längs der Schüss wird aufgewertet, was im Weiteren auch flussaufwärts bis zur Taubenlochschlucht geschieht. Noch ist der Park in der Anfangsphase, die hydraulischen Abklärungen sind im Gang.

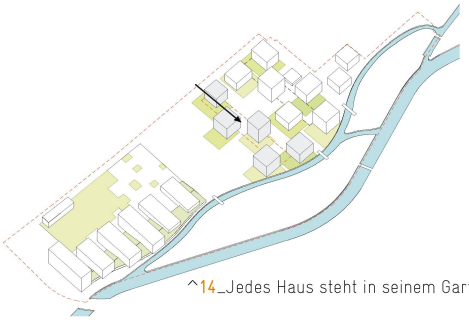
PARKPROJEKT STADTINSEL
- **Bauherrschaft: Stadt Biel**

v15 Stadtinsel: der Park und seine Zugänge.

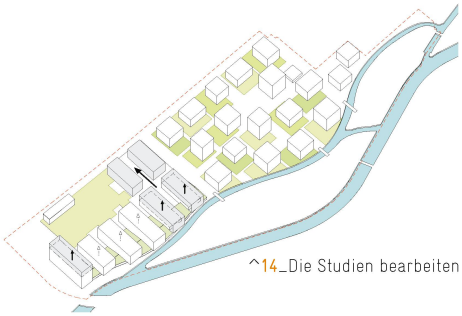
^14_Situationsplan der Gesamtanlage mit möglichem Regelgeschoss der ganzen Anlage.
Der Park auf den drei Inseln ist nicht auf demselben Planungsstand. Links das Fussballstadion Gurzelen.



^14_Gygax-Areal: Überlegungen zur Etappierung.



^14_Jedes Haus steht in seinem Garten.



^14_Die Studien bearbeiten das ganze Grundstück.

^14_Die Stellung der Bauten sorgt für Durchblick.