

Des contrats bloqués en faveur de Mobimo

Le contrat „souricière“

Tiré de l'article de l'édition „Vision 2035, 3/18“

www.vision2035.ch

Un enjeu important de tout contrat est la question de son expiration ou sa résiliation. Le contrat (« convention de planification ») qui régle la société de projet Agglolac prévoit des variantes de résiliation très intéressantes :

- En cas de Non aux urnes à Bienne et à Nidau et si les villes souhaitent par conséquent terminer la coopération avec Mobimo, ils remboursent les frais liés au projet. Le montant pourrait atteindre 4 mio. de francs. Pour Mobimo, le risque d'entreprise est donc de zéro.

- En cas de Non aux urnes à Bienne et à Nidau et de coopération continue avec Mobimo, l'entreprise aura la prérogative de construction tant qu'elle le souhaitera. Les villes ne pourront envisager d'autres investisseurs ou même leur propre projet (par ex. un parc au lac).

(…) Si les villes de Bienne et de Nidau souhaiteraient se séparer de Mobimo suite à des résultats négatifs des votations populaires, ils rembourseront les 4 mio. de dépôt plus d'éventuels coûts supplémentaires à Mobimo ! Cela signifie que le pouvoir public encourra le risque financier si le projet est abandonné. Par conséquent, Mobimo a un intérêt à ce que la société de projet fasse des efforts pour convaincre le public du projet (des honoraires généreux pour des études, compétitions etc. en plus de grands renforts publicitaires avec des annonces d'une page entière et des éditions spéciales de journaux gratuits). En campagne de votations, ces dépenses pourront être utilisées comme menace de pertes pour les villes de Bienne et de Nidau.

Claude Marbach, architecte dipl. HTL BSA – Le terrain au bord du lac est idéal pour réaliser une densification intérieure de l'espace de vie biennois. Le pouvoir public ne devrait pas seulement suivre la logique de profit comme le font les entreprises qui doivent satisfaire leurs actionnaires.

Uwe Zahn, dipl. Ing. ETH – S'oppose catégoriquement au projet Agglolac. À son avis, une interdiction de construction devrait être décrétée pour l'ancien terrain de l'Expo pour que la génération à venir puisse décider de son sort.

^[1] Der private Partner ist unter Vorbehalt von Absatz 5 auch nach einer negativen Volksabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften (vgl. Ziff. 10) oder nach andern Planungsverzögerungen berechtigt, zusammen mit den Städten Biel und Nidau die Umsetzung der Vision AGGLOlac voranzutreiben. Dabei behalten die Städte Nidau und Biel das für die Umsetzung der Vision AGGLOlac benötigte Land auf der Grundlage der bereinigten Offerte (vgl. dazu Ziff. 28, Anhang 1) solange für den privaten Partner reserviert, wie die Vision nicht definitiv und endgültig aufgegeben wird.

^[2] Die Städte Nidau und Biel sind nach einer negativen Volksabstimmung über den Erlass der neuen Nutzungsvorschriften (vgl. Ziff. 10) berechtigt, sich von ihrem privaten Partner zu trennen, sofern sie ihm die Eintrittszahlung von Fr. 4'000'000.-- und von ihm gemäss Ziff. 18 zu Gunsten der Projektgesellschaft allenfalls geleistete Nachfinanzierungen vollumfänglich zurück erstatten.

Fig: Tiré de Art. 15, „Planungsvereinbarung“

Nidau devra prendre en charge des coûts de plusieurs millions

En ce qui concerne les coûts, AGGLOlac est un puits sans fonds pour la ville de Nidau. Par exemple, Nidau risque de devoir payer les coûts excédentaires de l'assainissement des sites contaminés, si le projet dépasse le budget. Les dossiers publics documentent amplement la contamination presque systématique du site et en tant que commune responsable de la planification, la ville de Nidau est obligée de fournir le terrain de construction et de l'aménager.

En ce qui concerne les coûts, AGGLOlac est un puits sans fonds pour la ville de Nidau. Par exemple, Nidau risque de devoir payer les coûts excédentaires de l'assainissement des sites contaminés, si le projet dépasse le budget. Les dossiers publics documentent amplement la contamination presque systématique du site et en tant que commune responsable de la planification, la ville de Nidau est obligée de fournir le terrain de construction et de l'aménager.

En outre, de différents coûts importants pour l'infrastructure (par ex. salles de classe, administration) ne font pas partie du projet. La société de projet a déclaré que ce n'est pas sa responsabilité. Le projet AGGLOlac entraînerait une hausse de population d'environ 2000 nouveaux habitants et donc aussi de 200 à 300 enfants de plus. Il en résulterait un besoin supplémentaire en salles de classe de la grandeur d'ordre du site Balaine et les coûts pourraient dépasser 30 mio. de francs !

L'école Beunden, qui est présentement en planification, ne pourra pas satisfaire ce besoin supplémentaire : même si le projet prévoit la construction de 14 salles de classes supplémentaires, seulement 4 à 5 sont prévues pour les enfants du nouveau quartier du lac. Aucune des autres écoles n'a des salles de réserve.

Conclusion: La ville de Nidau devrait assumer des millions de francs supplémentaires, ce que la société de projet essaye de cacher et d'enjoliver. D'autres communes prennent une meilleure approche : la planification et le financement de toute infrastructure y est directement intégrée dans les projets. Cela a aussi pour effet d'augmenter la transparence pour le public.

14. Verlust
Soweit Nidau und Biel als Grundeigentümerinnen aus dem Verkauf des Landes im AGGLOlac-Perimeter und den damit verbundenen Verpflichtungen zur Bereitstellung des Baulandes ein Verlust oder soweit Nidau und Biel aus dem Verkauf dieses Landes eine gemeindeschliche (Ausfall) Haftung erwachsen sollte, trägt Biel diese Verbindlichkeiten durch (teilweises) Verzicht auf den Ertrag gemäss Ziff. 12 Abs. 1 bis zum Betrag von CHF 7 Mio. zu gleichen Teilen wie Nidau. Für weitergehende Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich Nidau.

Fig: Tiré de Art. 14, „Werte- und Risikoausgleich“

Une approche alternative

L'exemple de Köniz



Fig: www.papillon-koeniz.ch

Köniz BE: En 2005, les anciens plans (exagérés) pour la construction du Ried ont été abandonnés et la planification entièrement repensée. Le projet retravaillé contenait deux fois plus d'espaces verts et le nombre d'habitants était réduit d'environ 500 pour arriver à un total de 2000. De plus, le développement du site se fera par étapes sur 20 ans, ce qui devrait permettre à la commune de mieux gérer la croissance, affirmait la conseillère communale à l'époque.

Les corrections étaient convaincantes : en 2012, 67% des votant-e-s approuvaient le nouveau plan de zone. La construction a commencé il y quelques années et maintenant

un quartier résidentiel idyllique et en pleine verdure se forme, où les bâtiments ont typiquement 2 à 5 étages.

Par ailleurs, 79% des votant-e-s ont accepté un crédit de 25 mio. de francs pour la construction d'écoles, de structures d'accueil extra-familiales et d'un complexe sportif sur le site. La recette du succès : La planification de l'infrastructure était intégrée à la planification du projet et les coûts étaient rendus transparents pour le public. La surface pour les écoles et le sport est d'environ 25'000 m², les espaces libres comptent pour 100'000 m² et 110'000 m² sont destinés aux bâtiments. Il y est créé un quartier résidentiel raisonnable et équilibré qui offre une vraie qualité de vie à ses habitant-e-s.

D'ailleurs, le peuple de Köniz a accepté une contre-proposition à l'initiative „pour des logements abordables“ et de plus, une partie du terrain a été remise en droit de superficie. Cela permet à la commune de garder le contrôle du terrain et de l'évolution des prix des logements.

Cela fait du projet „Papillon“ un projet modèle qui peut indiquer les ajustements nécessaires pour que AGGLOlac réussisse aux urnes:

„Initative du terrain“ acceptée à Luceren - continuer la bonne pratique du droit de superficie à Bienne et Nidau!

Ville de Lucerne: En septembre passé, 69% des votant-e-s ont accepté le nouveau « règlement relatif à la remise de terrains appartenants à la ville ». Dès lors, la ville de Lucerne ne pourra vendre du territoire qu'exceptionnellement, la remise de terrains en droit de superficie est devenue la norme. Le grand support de l'initiative peut aussi être interprété comme une réaction à la vente de terrain à Mobimo pour le projet Mattenhof. Les vert/libéraux locaux écrivent : « La vente du site Mattenhof a ouvert les yeux à bien des gens. En plus, le fait que la valeur de certains terrains en ville a doublé, voir triplé dans les 15 années passées montre clairement : Le temps où l'on vendait des terrains et donc des privatisations de biens publics est passé. »

Nidau / Bienne: Pourquoi donc les villes de Nidau et de Bienne devraient-elles revendre pour une bouchée de pain un terrain à un des meilleurs emplacements, surtout que cette dernière, en principe, ne remet de terrain qu'en droit de superficie ? De plus, la structure de propriété montre (à droite) : Les autorités n'ont toujours pas trouvé de solution avec des institutions populaires sur place (entre autres (1) Pontoniers, (2) LagoLodge, (3) clubs de tennis). STOP AGGLOlac sait : dans les coulisses, tout le monde est irrité. La proposition de notre association est facile : le terrain en jachère devrait être remis en superficie à un investisseur. Les institutions sur place resteront là à long terme, aussi en droit de superficie. Cela permettrait aux autorités d'économiser plusieurs millions de francs, plutôt que de les gaspiller pour des rachats et de nouveaux investissements. En outre, cette stratégie permet de calmer les esprits, car si les institutions basées sur le site seront ignorées comme à présent, le projet AGGLOlac n'aurait plus de chance de réussir.

Sources: www.koeniz.ch/politik/abstimmungen www.papillon-koeniz.ch www.bernerzeitung.ch/region/bern/Das-Stueck-Gigantismus-das-bis-heute-geblieben-ist/story/18547264

Soziale Durchmischung

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist verbindlich festzulegen, denn das Seequartier darf nicht zu einem Quartier verkommen, das Personen mit geringem Einkommen einfach ausschliesst. Beispielsweise in der ZPP 7.1 besteht nach Ansicht von STOP AGGLOlac die Gelegenheit, ein Baufeld direkt den Genossenschaften im Baurecht abzugeben und damit günstigen Wohnraum im Projekt zu garantieren. Nur wenige Meter vom Seequartier entfernt entsteht bis ca 2022 der neue Campus Biel/Bienne mit hunderten Studenten, Lehrenden und Mitarbeitenden.

Schulraum & Verwaltung

Ein Quartier mit rund 1'500-2'000 Einwohnern bringt nicht nur höhere Steuereinnahmen sondern auch zwingede Folgeinvestitionen mit sich. Bislang wollte die Projektgesellschaft nichts davon wissen, diese Kosten in das Projektbudget einzukalkulieren.

Die Stadt Nidau bleibt mit dem offiziellen AGGLOlac-Projekt auf Millionenkosten sitzen! Die absehbaren Kosten müssen über die Projekteinnahmen finanziert werden.

Dies ist durchaus möglich, wenn die Prioritäten richtig gesetzt werden.

Espaces scolaires & Administration

Un nouveau quartier avec ~1'500-2'000 résidents n'offrent pas seulement de nouveau revenu via les impôts mais aussi de nouveaux investissements obligatoires. Jusqu'à ce jour la société de projet ne voulait rien en entendre, et n'a pas insérer ces couts dans le budget du projet. La ville de Nidau reste assise sur des frais en hauteur de millions ! Des couts pourraient être financé, si on pose les bonnes priorités.

Droit de superficie vs. Vente du terrain

Le droit de superficie permet aux communes de profiter à long terme d'un revenu à la place de profiter d'un paiement unique, comme ce serait le cas pour une vente du terrain. Ainsi la commune et donc ses contribuables profiteraient de l'augmentation de la valeur du terrain. Le gain revient à la commune et ne finit pas dans la poche d'un investisseur privé. A long terme le droit de superficie est plus lucratif pour les communes, mais bien sûr pas pour l'investisseur. Il existe différent model de droit de superficie (p.e. le model "Zurichois" ou "Bâlois") avec lesquelles il serait possibles de partager les revenus équitablement, ou de payer une partie du cashflow sous forme d'un paiement unique en avance et ainsi de rendre possible d'indéniable grand investissement de départ.

Octroyer des terrains en droit de superficie est une tendance dans toute la Suisse. Dernièrement un contre-projet de "initiative de terrain" a été accepté à Lucerne avec 69% des voix. La ville de Lucerne n'a ainsi que encore le droit de vendre du terrain dabs des cas d'exception. L'ancien terrain de l'expo est la dernière réserve de terrain de la ville de Nidau. Par le droit de superficie le terrain reste sous le contrôle démocratique des communes.

Prioritäten richtig setzen

Unser Vorschlag basiert auf bestehenden Strukturen. Sämtliche aktuelle Institutionen bleiben gemäss ihren Wünschen am heutigen Standort (Lago Lodge, Pontoniere, Feuerwehr und Tennisclubs). Damit wird vermieden, dass hunderte wenn nicht sogar tausende Personen aus Frust und Verlustängsten gegen AGGLOlac stimmen. Das Projekt wird damit eher mehrheitsfähig. Zudem können mehrere Millionen Franken Steuergelder andersorts investiert werden, die mit dem offiziellen AGGLOlac-Projekt sonst sinnlos verbraten würden. Wir lassen die Kirche im Dorf!

Poser les bonnes priorités

Notre proposition de projet est basée sur les structures existantes. Toutes les institutions qui le souhaitent y gardent leur place (Lago, Pontonière, Pompiers et les clubs de tennis). Ainsi on évite que des centaines de personnes votent contre AGGLOlac par frustration et par craintes de pertes. Ainsi le projet serait susceptible de réunir une majorité. De plus quelques millions de fonds publics peuvent être investi ailleurs, qui partiraient en fumée avec le projet AGGLOlac actuel. Gardons l'église au milieu du village.

Baurecht vs. Landverkauf

Durch das Baurecht erhalten die Gemeinden einen langfristigen Cashflow (Baurechtszins) anstelle einer einmaligen Auszahlung, wie dies bei einem Landverkauf vorgesehen wäre. Dadurch können die Gemeinden die zu erwartenden Gewinne der Landwertsteigerungen abschöpfen. Der Gewinn kommt den Gemeinden und damit den Bürgern zu und nicht dem privaten Investor. Langfristig ist die Baurechts-Lösung damit für die Gemeinden lukrativer, natürlich aber nicht für den Investor. Es gibt verschiedene Baurechts-Modelle (z.B. „Zürcher“ oder „Basler“ Modell) mit welchen es denkbar wäre, den Gewinn fair aufzuteilen und/oder einen Teil der Cashflows in Form einer hohen einmaligen Vorauszahlung zu vereinbaren und dadurch gewisse unbestrittene hohe Anfangsinvestitionen zu ermöglichen.

Die Landvergabe im Baurecht ist ein Trend in der ganzen Schweiz. Zuletzt wurde ein Gegenvorschlag der „Boden-Initiative“ in Luzern wüchtig mit 69% Ja-Stimmen angenommen. Die Stadt Luzern darf damit Land nur noch in Ausnahmefällen verkaufen. Auch die Stadt Biel verbigt Land grundsätzlich im Baurecht. Das ehemalige Expo-Gelände ist die letzte Baulandreserve der Stadt Nidau. Durch das Baurecht bleibt das Land unter der demokratischen Kontrolle der Gemeinden.

Forderungskatalog: Ce qu'on demande

Baurecht statt Landverkauf

Der Bieler Stadtrat hat Ende 2017 einen verbindlichen Vorstoss angenommen, der eine Landabgabe im Baurecht anstelle eines Verkaufs fordert. Land ist ein knappes und damit wertvolles Gut im Besitz der Gemeinden und damit der Bürger. Langfristig zahlt sich ein Baurecht auch finanziell aus. Die Projektgesellschaft erarbeitet bis Mitte 2018 realisierbare Varianten. Verschiedene Baurechtsmodelle sind zu prüfen.

2'000 Watt-Areal

Das AGGLOlac-Projekt wurde Mitte 2017 zertifiziert und erfüllt damit die Bestimmungen der Nidauer Stadtordnung sowie eine zentrale Forderung des Vereins STOP AGGLOlac.



Abb.: Altlasten (grün) gemäss AGGLOlac-Planungsbericht, S.56

Droit de superficie

Le conseil de ville biennois a accepté une intervention parlementaire contraignant à une construction sous droit de superficie. Ceci évite la vente du terrain. Le terrain est une ressource précieuse et rare en main des communes, donc des citoyens. A long terme le droit de superficie est rentable pour la commune. La société de projet développe jusqu'à fin Mai 2018 des variantes réalisables. Divers model avec droit de superficie sont à contrôler.

Site 2000 Watt

Le Projet AGGLOlac a été certifié en 2017 et correspond ainsi au Règlement de la Ville de Nidau et à une exigence de l'association STOP AGGLOlac.

Mobilité

Die aktuellen öffentlichen Parkings nahe dem Bieler Strandbad und dem Nidauer Barkenhafen sollen erhalten bleiben. Damit entfällt der teure Bau von unterirdischen Parkhäusern zumindest teilweise, was auch Kosteneinsparungen bei der Archäologie und Altlastensanierung ermöglicht, denn in den Bereichen der geplanten Parkings wurden bei Testborungen zahlreiche Funde registriert. Unser Konzept basiert auf derselben Anzahl öffentlicher PP wie das offizielle Projekt (400). Das Hauptziel ist, den Verkehr von den Quartieren fern zu halten und einen Grossteil des neuen Seequartiers autofrei zu gestalten. Ein umfassendes Mobilitätskonzept soll von der Projektgesellschaft erstellt werden.

Archäologie & Altlasten

Bodensondierungen haben ergeben, dass ein Grossteil des Areals mit Altlasten verseucht ist. Zudem wurden zahlreiche archäologische Funde gemacht. Mit dem vorgesehenen AGGLOlac-Projekt müsste ein enormer Aushub erfolgen! Durch eine Reduktion der Baufelder könnten grosse Einsparungen gemacht und die Risiken und Kosten für den Steuerzahler verringert werden. Alleine nur für die Archäologischen Rettungsgrabungen werden 28 Mio. CHF budgetiert!

Mobilité

Les parkings publics proches du port de barge de Nidau et de la plage de Bienne seront préservés. Ainsi la construction couteuse de parkings souterrains reste, du moins en partie, épargnée. Ce qui permet également d'économiser des frais dans le domaine de l'archéologie et des travaux de dépollution. Ils ont déjà enregistré des découvertes lors de forages d'essai. Notre concept se base sur le même nombre de place de parc comme le projet officiel (400). Le but principal est de soulager les quartiers du trafic et de concevoir une grande partie du quartier du lac sans voiture. Un concept de mobilité doit être élaboré par la société de projet.

Dimension appropriée

Le point le plus critique d'AGGLOlac, sont les dimensions peu réaliste (en moyenne 6-8 étages, plusieurs immeubles à 9-10 étages, ainsi qu'une tour de 70m). Les dimensions doivent être réduites dans un cade raisonnable. Les immeubles complètement déplacés et hautement critiqué sont supprimés dans notre proposition de projet. De plus, proche de la plage de Bienne un ramblas prendrais place, accueillant des événements culturels. Les surfaces qui aujourd'hui sont en friche seront mis au service d'une construction modérés (espaces habitables et de travail).

Archéologie & Dépollution

Des sondages de terrain ont conclu qu'une grande partie du terrain est polué. De plus une grande quantité de trouvaile archéologique ont été faite. Avec le projet d'AGGLOlac prévu, un grand travail d'excavation serait entrepris. par une diminution des terrain de construction de grandes économies et une réduction des risques financier pour les contribuables sont possibles. Un budget de 28 Mio. CHF est prévu rien que pour les travaux archéologiques.

^[1] Bodensondierungen haben ergeben, dass ein Grossteil des Areals mit Altlasten verseucht ist. Zudem wurden zahlreiche archäologische Funde gemacht. Mit dem vorgesehenen AGGLOlac-Projekt müsste ein enormer Aushub erfolgen! Durch eine Reduktion der Baufelder könnten grosse Einsparungen gemacht und die Risiken und Kosten für den Steuerzahler verringert werden. Alleine nur für die Archäologischen Rettungsgrabungen werden 28 Mio. CHF budgetiert!