

# Projekt leicht verändert

**Esplanade** Der Hauptinvestor der Wohn- und Gewerbeüberbauung hat seine Pläne angepasst. Ein Partner ist abgesprungen. Dafür muss die Villa Fantasie des AJZ noch nicht abgerissen werden.



Blick von der Arkade auf dem Land von Hauptinvestor Hans Widmer aus: Im Erdgeschoss sind Cafés möglich, in den Obergeschossen werden Wohnungen gebaut. Links im Bild der Gaskessel. Visualisierung: Graber Pulver Architekten / maars Visualisierungen

«Gerne laden wir dich ein, für das Projekt zu beten», schreibt die Evangelische Mission Biel auf ihrer Webseite. Der Verein, der sein Lokal an der Alexander-Schöni-Strasse 28 hat, wird im Zuge der Bauarbeiten auf der Esplanade Nord nicht umziehen können. Zwar braucht die Mission bald mehr Platz, «wo und ob» man diesen aber finde, sei offen, sagt Präsident Hans Mülheim.

Als im Herbst 2013 das Projekt «Papillon» aus einem Wettbewerb als Sieger auserkoren worden ist, wurde die Evangelische Mission als einer von drei Investoren auf der Esplanade Nord genannt. Zwischen Neumarkt- und Zentralstrasse soll eine knapp 200 Millionen Franken teure Wohn-, Shopping- und Büroüberbauung entstehen. Hauptinvestor ist der Aargauer Hans Widmer, der auf dem östlichen Teil 120 Millionen Franken in Wohnraum steckt (siehe Infobox). Zweiter Geldgeber auf der westlichen Parzelle ist die Alpine Finanz AG.

Die Mission wäre der kleinste Geldgeber gewesen. Sie sollte in einen Neubau ziehen, der dort gebaut werden sollte, wo heute die Villa Fantasie steht, die aktuell noch vom Autonomen Jugendzentrum (AJZ) genutzt wird. «Es ging uns alles zu schnell», begründet Mülheim, der Verein sei nicht bereit gewesen für die Investition.

## Villa Fantasie kann bleiben

Was bedeutet das nun? Als Ersatz für den Abriss erhält das AJZ bekanntlich einen T-förmigen Anbau, zusätzlich zum geplanten Umbau des «Chessu». Wird der Anbau gefährdet, weil die Villa nicht mehr abgerissen werden muss?

Jürg Saager, Hochbauleiter in Biel, verneint. Der Ausstieg der Evangelischen Mission tangiere das Projekt des AJZ nicht direkt. Derzeit würden das detaillierte Bauprojekt erarbeitet und Kostenvoranschläge eingeholt. Mehr Arbeit geben werde eher die bevorstehende

Bauausschreibung und deren Bewilligung. Zudem ist noch nicht sicher, ob der 2,8-Millionen-Franken-Kredit der Stadt reicht, um den Um- und Anbau zu realisieren. Wie das BT weiss, zieht das AJZ nötigenfalls «Crowdfunding» – eine Online-Sammelaktion – in Betracht. Bereits erhöht hat es die Eintrittspreise für die Veranstaltungen und Partys. In der Preiserhöhung enthalten ist der «Baustutz» – einen Franken pro Eintritt für das Bauprojekt.

Was wiederum mit der Villa Fantasie geschieht, wenn das AJZ sie nicht mehr benötigt, ist unklar. Möglich, dass Widmer die Parzelle der Stadt doch noch abkauft. Es ist auch nicht auszu-

## Die Esplanade im Überblick

- Östlich des Kongresshauses entsteht ein **neues städtebauliches Zentrum**. Die Bevölkerung hat 2011 grünes Licht gegeben. Der Garten hinter dem Kongresshaus wurde bereits saniert.
- Als Nächstes wurde das Gaswerkareal von Altlasten befreit. Das neue **Parkhaus** mit seinen 500 Plätzen soll bis im Sommer 2015 fertig sein.
- Noch diesen Monat soll mit der öffentlichen **Oberflächengestaltung** begonnen werden. Zuerst Platz, dann Laure-Wyss-Park.
- Bis 2017 entsteht die privat finanzierte Wohn-, Shopping- und Dienstleistungsüberbauung. Die notwendige **Planungsänderung** wurde 2014 vom Volk genehmigt. Hauptinvestor ist Hans Widmer (siehe Haupttext).
- Auch die **AJZ-Couple** wird durch einen Anbau erweitert werden.
- Die gesamte Überbauung wird mit einer **Verzögerung** von einem halben bis einem Jahr fertig werden. fup

schliessen, dass später die Evangelische Mission dort einzieht.

## Widmer hat Land gekauft

Die restlichen Landstücke für die Überbauung auf der östlichen Esplanade hat Widmer der Stadt Ende letzten Jahres abgekauft. Das Baugesuch liegt derzeit auf. Da die Parzelle der Evangelischen Mission ausgeklammert werden musste, ist sie nicht Teil des Gesuchs.

Geplant sind zwischen Garten- und Neumarktstrasse 160 Wohnungen. 74 davon sind Eigentumswohnungen, sie befinden sich entlang der Arkadenseite gegen den öffentlichen Teil der Esplanade mit Begegnungsplatz, Parking und Laure-Wyss-Park. An der Ecke Gartenstrasse sind die Balkone der Wohnungen gegen den Innenhof und vom «Chessu» weg gebaut, damit die künftigen Mieter ungestört bleiben.

Eine Tiefgarage für knapp 400 Fahrzeuge, fast 400 grösstenteils überdachte Veloabstellplätze und zwei Innenhöfe mit Spielplätzen sind weitere Bestandteile der Wohnüberbauung. Im Erdgeschoss werden entlang der drei Häuserzeilen Gewerbe- und Dienstleistungslöcher erstellt. Die Liegenschaften werden im Minergie-Standard gebaut.

## Kompensationszahlung für Stadt

Eine Schwierigkeit gab es bei der Planung allerdings doch. Aufgrund des verdichteten Bauens war es Widmer und der von ihm beauftragten Priora Generalbauunternehmung nicht möglich, die gesetzlich nötigen Spielflächen zu gewährleisten. Das bestätigt Priora-Geschäftsstellenleiter Roland Schlegel. «Dieser Zwang entstand, weil die Baupläne aus einem Projektwettbewerb hervorgegangen sind», sagt er. Widmer konnte nur etwas mehr als die Hälfte der nötigen 3300 Quadratmeter Freifläche garantieren. Für das Problem wurde allerdings eine Lösung gefunden: Widmer

wird sich finanziell am Bau des Laure-Wyss-Parks auf dem Esplanade-Gelände der Stadt beteiligen. Damit können die fehlende Flächen auf dem Wohngelände kompensiert werden.

Aber auch die Stadt hat als Verkäuferin des Landes ihren finanziellen Teil zu leisten. Sie übernimmt die Kosten für die Altlasten, die auf dem Gelände aufgetaucht sind. Zur Erinnerung: Vor ein-einhalb Jahren wurde bekannt, dass die Beseitigung der Altlasten auf dem Gaswerkareal doppelt so viel kostet wie geplant: 19,5 statt der 2011 der Bevölkerung versprochenen acht Millionen Franken, weshalb auch bei Platz und Park drei Millionen gespart werden müssen (das BT berichtete). Weil das Ausmass der Altlasten zuerst nicht feststand, hatte Widmer bis letztes Jahr mit dem Landkauf zugewartet.

## Nächste Bauphase steht bevor

Aus dem geologischen Gutachten im Baugesuch geht hervor, dass der Boden teils stark mit Industrieabfällen verschmutzt ist. Allerdings würden mit dem Bau der geplanten zwei Erdgeschoss alle Verschmutzungen entfernt.

Auch ansonsten sei die Esplanade-Überbauung nicht gefährdet, heisst es von allen Seiten. Platz und Park sollen 2016 fertig werden. Mit der Wohnüberbauung Widmers soll im Sommer begonnen werden. Die Bauzeit beträgt rund zweieinhalb Jahre. Noch offen ist, wann die Alpine Finanz AG auf der westlichen Parzelle mit dem Bau weiterer Wohnungen und Gewerberäume beginnt. Auf dem Areal ist zudem bekanntlich auch ein Hotel geplant.

Mit dem Bau des Platzes will die Stadt noch in diesem Monat beginnen. Die Arbeiten am Park beginnen gemäss Roger Racordon, Leiter der Abteilung Infrastruktur, gleich nachdem im Juni das neue Parking beim Kongresshaus eröffnet wird. Patrick Furrer