



07. Öffentliche Bewirtschaftung Parkplatz Aalmattenweg

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderates betreffend „öffentliche Bewirtschaftung Parkplatz Aalmattenweg“. Das Postulat Matthias Leiser wird als erfüllt abgeschrieben.

Sachlage

1. Vorgeschichte

Im September 2015 reichte Matthias Leiser das Postulat „Öffentliche Bewirtschaftung Parkplatz Aalmattenweg“ mit 12 weiteren Unterschriften ein. Der Stadtrat erklärte am 17.03.2016 das Postulat erheblich. Es soll geprüft werden, ob das Grundstück Parzelle 252 temporär als Parkplatz bereitgestellt und bewirtschaftet werden soll. Nun liegt die Antwort des Gemeinderates vor.

2. Parzelle 252

Die Stadt Nidau hat die Parzelle Nidau 252 im November 2012 vom Kanton Bern für CHF 420'000.00 als Finanzanlage mit folgenden Einschränkungen erworben:

- limitiertes Vorkaufsrecht bis 16.12.2019 zG der Coop Immobilien AG.
- Gewinnbeteiligungsrecht zG Kanton Bern bis 16.11.2022 und der Coop Immobilien AG bis 16.12.2019.
- Die Gebrauchsleihe gemäss Kaufvertrag vom 01.12.2004 der Coop Immobilien AG und dem Kanton Bern wurde durch die Stadt Nidau gemäss Kauvertrag vom November 2012 nicht übernommen. Jedoch hat sich die Stadt Nidau verpflichtet, mit der Coop Immobilien AG Verhandlungen aufzunehmen, so dass bis zu einer Überbauung des Grundstücks die Gebrauchsleihe im bisherigen Umfang weitergeführt werden kann (Nutzung von 12 Parkplatzen auf der Parzelle 252).
- bei allfälliger Überbauung der Parzelle 252 hat die Stadt Nidau der Coop Immobilien AG sechs Parkplätze auf Stadtgebiet in vergleichbarer Nähe zum Verkaufsladen an der Schulgasse bis mindestens 16.12.2019 zur Verfügung zu stellen.

3. Ist-Situation

Bereits heute befinden sich diverse Autoabstellplätze auf dem Grundstück (altrechtlich, vormals Nebenanlage zu Wohn-/Geschäftshaus Hauptstrasse 105). Diese Autoabstellplätze stehen gemäss Kaufvertrag ausschliesslich der Coop Immobilien AG zur Verfügung (siehe Punkt 1 hiervor). Es wird kein Ertrag aus der Nutzung der Parzelle generiert. Der Unterhalt der Parzelle 252 wird durch das Bauamt gewährleistet (2x Mähen/Schneiden pro Jahr, sowie Reinigen nach Bedarf).

4. Überprüfung Situation

Die Überprüfung der Situation hat ergeben, dass grundsätzlich der Neubau einer Parkplatzanlage mit 37 Autoabstellplätzen (öffentliche und/oder private Parkplätze) auf der Parzelle realisierbar wäre (Kostenschätzung liegt vor).

Der Neubau einer Parkplatzanlage ist jedoch baubewilligungspflichtig. Die Parzelle 252 befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig WG3. Da es sich um ein Bauvorhaben für Zwecke der Gemeinde handelt, ist in jedem Fall der Regierungsrat/Bürgergemeinde/Bürgerkommission Bewilligungsbehörde/Leitbehörde (BewD Art.8, Abs.2, lit. d).

5. Voranfrage

Mit Schreiben vom 26.07.2017 hat die Stadt Nidau, Abteilung Infrastruktur, dem Regierungsrat/Bürgergemeinde/Bürgerkommission Biel/Bienne eine Voranfrage eingereicht. Die Voranfrage wurde mit Verfügung vom 31.10.2017 beantwortet:

„Das erwähnte Bauvorhaben ist in der WG3 nicht zonenkonform und daher nicht bewilligungsfähig.“ Damit ein solches Bauvorhaben bewilligungsfähig würde, schlägt das Regierungsrat/Bürgergemeinde/Bürgerkommission folgendes vor: „Die Parzelle muss in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) oder Verkehrsfläche umgezont werden.“

6. Entwidmung

Sollen Grundstücke aus dem Finanzvermögen konkret für öffentliche Aufgaben verwendet werden, so hat eine Übertragung ins Verwaltungsvermögen (Entwidmung) zu erfolgen. Dafür wird ein Ausgabenbeschluss des Stadtrates notwendig.

7. Umzonung

Die Umzonung einer Parzelle setzt ein Planungsverfahren voraus. Nutzungsplanverfahren laufen grundsätzlich immer nach demselben Schema ab (Vorabklärung/Vorstudien, Planungsentwurf, Vorprüfung, Information und Mitwirkung, öffentliche Auflage, Einsprachen, Beschlussfassung, Genehmigung, Rechtsmittelverfahren, Inkrafttreten). Ein Planungsverfahren beansprucht ein Zeitfenster von 2 bis 4 Jahren.

8. Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind in der Regel nach 10/15 Jahren zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Vorher können Änderungen nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Man bezeichnet dies auch als Planbeständigkeit. Sie begründet sich durch die Rechtssicherheit, das heisst durch das Recht der Betroffenen, dass ein Plan nach seiner Genehmigung für eine gewisse Zeit bestehen bleibt und nicht gleich wieder geändert werden kann.

Schlussfolgerung

Das erwähnte Bauvorhaben ist in der Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig WG3 nicht zonenkonform und somit nicht bewilligungsfähig. Ob der Parkplatz temporär oder aber dauernd bereitgestellt und bewirtschaftet wird, spielt dabei keine Rolle. Die Parzelle müsste vorher zwingend umgezont werden. Eine Umzonung setzt ein Planungsverfahren voraus. Ein solches

Verfahren beansprucht ein Zeitfenster zwischen 2 bis 4 Jahren. Weiter müsste das Grundstück ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Die Entwidmung setzt einen Ausgabenbeschluss des Stadtrates voraus.

Beschluss

1. Die Parkplätze werden nicht realisiert.
2. Das Postulat P192 „Öffentliche Bewirtschaftung Parkplatz Aalmattenweg“ von Matthias Leiser wird als erfüllt abgeschrieben.

2560 Nidau, 6. März 2018 fbr

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein

Postulat «Öffentliche Bewirtschaftung Parkplatz Aalmattenweg»

Der Gemeinderat wird beauftragt die Parzelle Nr. 252 (Aalmattenweg) temporär als Parkplatz bereit zu stellen und zu bewirtschaften.

Begründung

Um als Zukunftsorientierte Stadt Nidau für Besucher genügend Parkmöglichkeiten zu bieten, soll das teilweise brach liegende Grundstück, mit der Nummer 252 für die Öffentlichkeit bereitgestellt und bewirtschaftet werden.

Teilweise sind Parkmöglichkeiten in der Altstadt ersatzlos weggefallen oder werden wegfallen.

Für die Geschäfte in der Altstadt von Nidau sind genügend Parkmöglichkeiten von grosser Bedeutung.

Dieser Parkplatz kann im weiteren für Events genutzt werden und Nidau erhält dadurch eine Attraktivierung für Besucher die bei uns verweilen möchten.

Nidau, September 2015

Matthias Leiser

Usula Hafner



Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
Herr Ueli Bärtschi
Bauwesen
Hauptstrasse 6
Postfach 304
2560 Nidau

Nidau, 26. Juli 2017 / fb

Voranfrage

Grundstück Nidau Parzelle 252 / Neubau 37 Autoabstellplätze

Guten Tag Herr Bärtschi

Der Regierungsstatthalter ist in jedem Fall zuständig für Bauvorhaben, die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind (BewD Art.8, Abs.2, lit.d).

Die Stadt Nidau hat das Grundstück Nidau Parzelle 252 im November 2012 erworben. Der Gemeinderat nahm am 17.03.2016 einen parlamentarischen Vorstoss in Form eines Postulates entgegen. Darin wird der Gemeinderat beauftragt, die Parzelle 252 (Aalmattenweg) als Parkplatz bereitzustellen und zu bewirtschaften.

Die Parzelle 252 liegt in der Zone WG3. Bereits heute befinden sich diverse Autoabstellplätze auf dem Grundstück (altrechtlich, vormals Nebenanlage zu Wohn-/Geschäftshaus Hauptstrasse 105). Der Neubau einer Parkplatzanlage mit 37 Autoabstellplätzen (öffentliche und/oder private Parkplätze) wäre auf der Parzelle realisierbar.

Für die Beantwortung folgender Fragen sind wir Ihnen dankbar:

- Ist ein solches Bauvorhaben (Neubau Autoabstellplätze) auf unserer Parzelle 252 bewilligungsfähig bzw. zonenkonform?

Wenn NEIN:

- Vorgehen/Voraussetzungen, damit ein solches Bauvorhaben bewilligungsfähig wird (Umzonung, Ausnahme, temporäre/befristete Nutzung, etc.)?
- In welcher Zone ist eine rein öffentliche respektive private Parkplatzanlage zonenkonform?

Im Voraus besten Dank für Ihre diesbezüglichen Bemühungen und Abklärungen. Sollten Sie weitere Unterlagen und Angaben benötigen, lassen Sie es uns wissen.

Wir freuen uns auf Ihre Antwort.

Freundlicher Gruss

Infrastruktur Nidau

Franziska Bratschi

Bereichsleiterin Bau

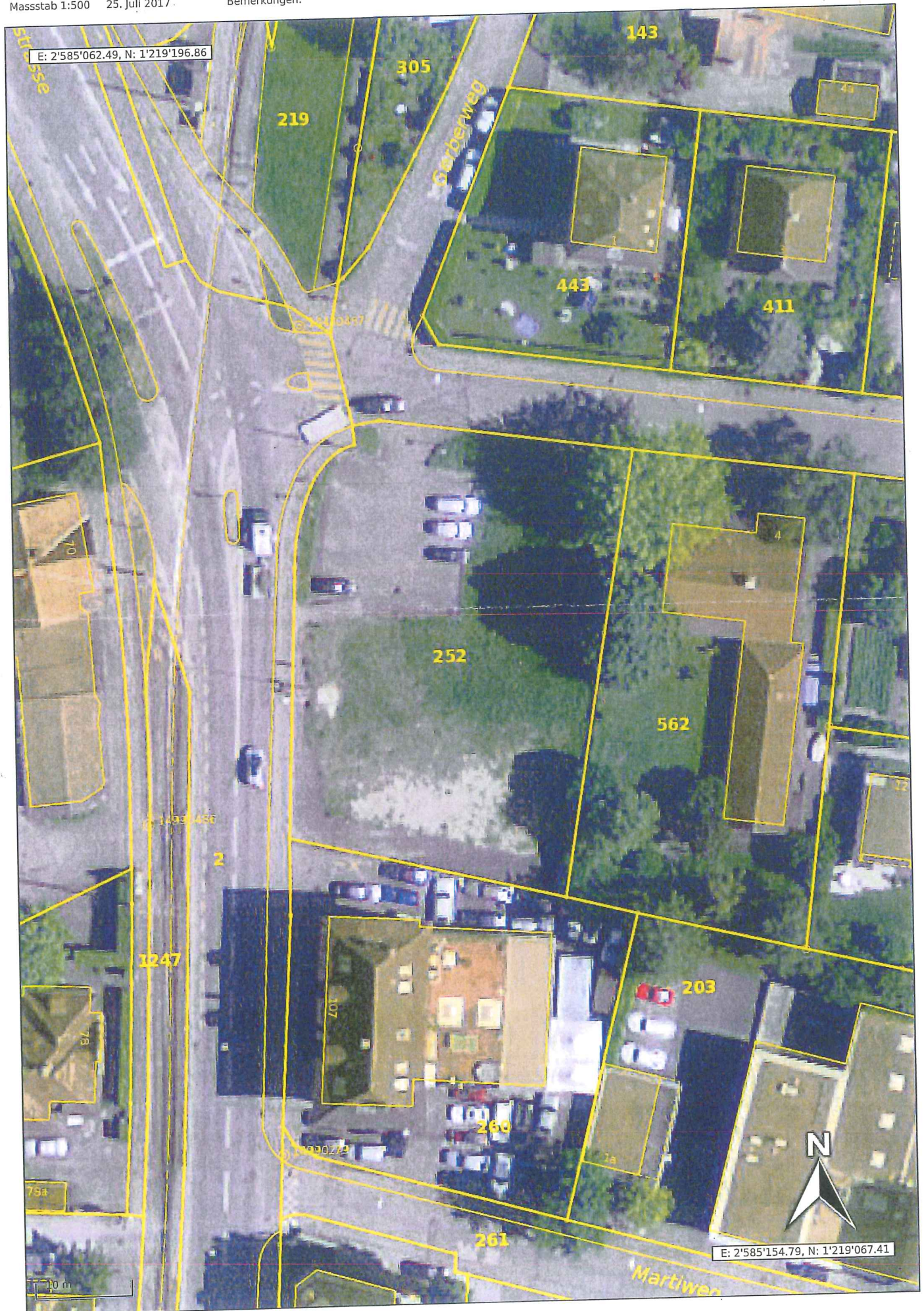
- Orthophoto
- Grundrissplan



Die unter geoseeland.ch aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Sie stellen Daten verschiedener Datenherren dar, welche sämtliche Urheberrechte an Plan und Daten behalten. Rechtsverbindliche Auskünfte geben ausschliesslich die zuständigen Behörden. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten. Je nach verwendetem Drucker und Browser können Abweichungen vom ausgewählten Massstab auftreten.

Massstab 1:500 25. Juli 2017

Bemerkungen:



Anbauung 2000 10/10

Grundriss M 200

SCHMID & PLETSCHER
BAUINGENIEURE ETH/SIA/USIC

Hauptstrasse 66 · Tel. 032 332 20 30
CH-2560 Nidau · Fax 032 332 20 39

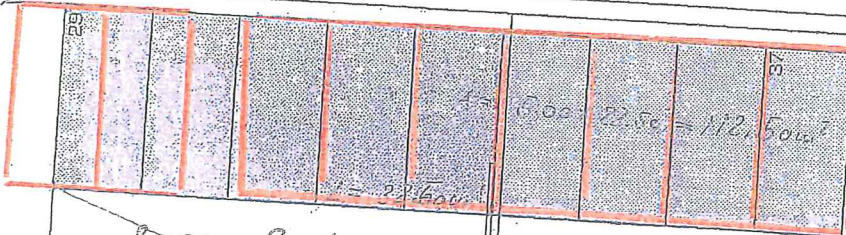
Aalmattenweg

EINFAHRT
AUFGEHOBEN

EINFAHRT
NEU

184.17

Stop



Bereich Perkomete

12 Parkplätze best.
Asphalt best.

Grünne best.
 $k = 2.2$

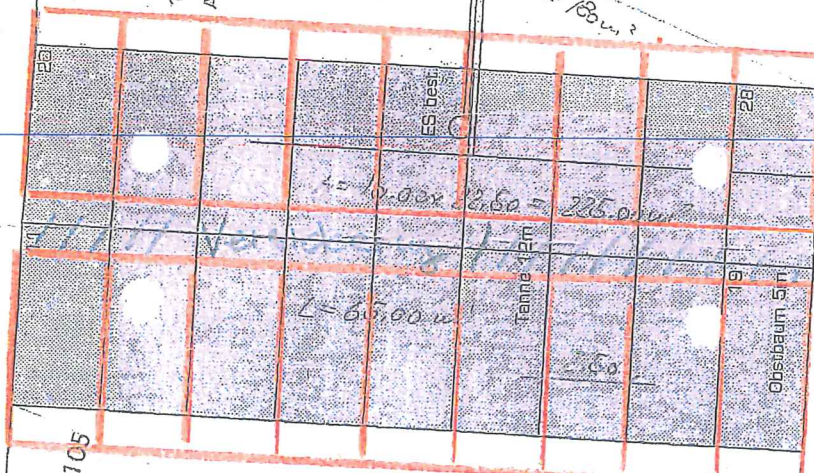
$8.00 = 180 \text{ m}^2$

252

Bodenbelag:
Mergel (versickerungsfähig)
Niveau Aalmattenweg

Schlopp

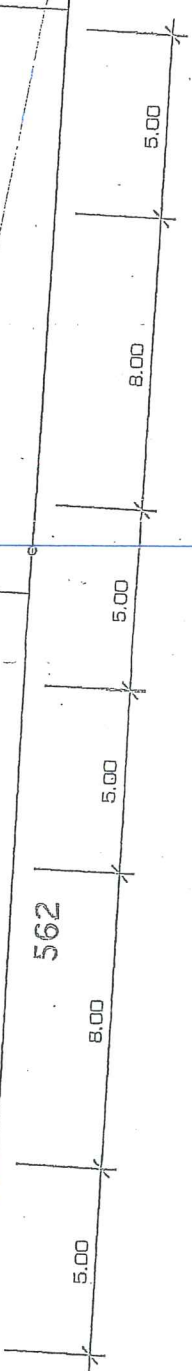
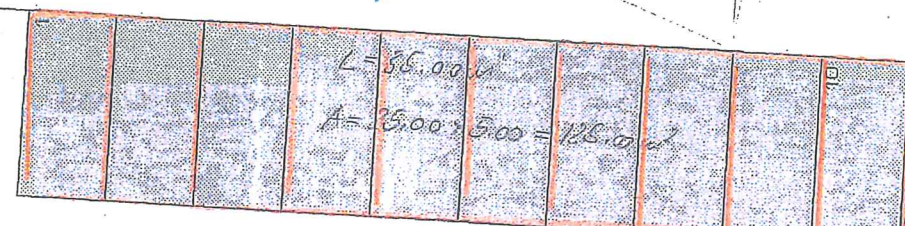
$2 \times 2.25 \text{ m}^2$



Best. Kellermauer
als Böschungssicherung

105

$A = 22.50 \times 8.00 = 180.00 \text{ m}^2$



- Leitungen!

gescannt - 1.11.2017 sm

INFRASTRUKTUR

Kopie an: _____

E - 1. Nov. 2017

- | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | zur direkten Erledigung | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | zur Stellungnahme | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | zur Kenntnisnahme | <input type="checkbox"/> |

Hauptstrasse 6
Postfach 304
2560 Nidau
T 031 635 25 00
F 031 635 25 25

Voranfrage

Gemeinde	2560 Nidau
Bauherrschaft	Stadt Nidau, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau
Projektverfasser	Stadt Nidau, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau
Bauvorhaben	Neubau 37 Autoabstellplätze
Standort/Zone	Nidau; Aalmattenweg; Parzelle 252; Wohnzone WG3



1. Sachverhalt

- 1.1 Die Voranfrage der Stadt Nidau als Projektverfasser wurde am 26. Juli 2017 beim Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne eingereicht.
- 1.2 Für Bauvorhaben, die zum Zwecke der Gemeinde bestimmt sind, ist das Regierungsstatthalteramt zuständige Leitbehörde und nimmt daher nachfolgend Stellung zur Anfrage.
- 1.3 Im Rahmen der Voranfrage werden lediglich die wichtigsten Elemente eines Vorhabens geprüft. Eine abschliessende Prüfung kann erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Ein rekursfähiger Ausnahmeentscheid kann jedoch erst im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gefällt werden.

2. Auskunft

- 2.2 Ist der Neubau von 37 Autoabstellplätzen auf der Parzelle 252 bewilligungsfähig bzw. zonenkonform?

Das erwähnte Bauvorhaben ist in der WG3 nicht zonenkonform und daher nicht bewilligungsfähig.

- 2.3 Vorgehen/Voraussetzungen, damit ein solches Bauvorhaben bewilligungsfähig wird?

Die Parzelle muss in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) oder Verkehrsfläche umgezont werden. Eine Möglichkeit wäre parallel zur Umzonung ein Baugesuch für eine befristete Nutzung einzureichen.

- 2.4 In welcher Zone ist eine rein öffentliche respektive private Parkplatzanlage zonenkonform?

In der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) sowie der Zone Verkehrsfläche ist eine öffentliche und/oder private Parkanlage zonenkonform.

3. Kosten

Die Kosten für das Verfahren und die eingeholten Amtsberichte werden der Gesuchstellerin auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Gebühr Regierungsstatthalteramt	CHF	200.00
Total	CHF	200.00

Die Rechnung folgt mit separater Post.

4. Rechtsmittelbelehrung

Punkt 2 dieses Voranfrageentscheides kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden (Art. 40 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist in vier Exemplaren einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel (insbesondere die angefochtene Abschreibungsverfügung) sind beizulegen (Art. 32 VRPG).



Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne

Daniel Spinnler
Bereichsleiter Bau

Beilagen:

- die erhaltenen Akten

Eröffnung an:

- der Bauherrschaft: Stadt Nidau, Infrastruktur, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau

Kopie an:

- der Baupolizeibehörde der Gemeinde: Stadt Nidau, Bauabteilung, Schulgasse 2, Postfach 240, 2560 Nidau