

## Immobilienstrategie

Beschluss

---



30. November 2021

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Stadt Nidau  
Präsidiales  
Schulgasse 2  
2550 Nidau

### **Projektteam**

#### *Mitglieder Projektteam Stadt*

Sandra Hess, Stadtpräsidentin (Vorsitz)  
Kurt Schwab, Gemeinderat Hochbau  
Stephan Ochsenbein, Stadtschreiber (PL Stadt)  
Stefan Schmid, Bereichsleiter Hochbau  
Anna Steuri, Leiterin Abt. Infrastruktur  
Dominik Rhiner, Leiter Abt. Finanzen  
Martin Zesiger, Leiter Abt. Bildung, Kultur, Sport  
Patrick Weber, Bereichsleiter Tiefbau und Umwelt  
sowie Bearbeitungsteam Beauftragte

### **Kernteam**

Stephan Ochsenbein, Stadtschreiber (PL Stadt)  
Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (PL Team)  
Agnete Skytte, E'xact Kostenplanung AG, Expertin  
Rolf Nöthiger, ANS Architekten und Planer SIA AG, Experte

### **Bearbeitung**

Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG  
Agnete Skytte, E'xact Kostenplanung AG  
Rolf Nöthiger, ANS Architekten und Planer SIA AG  
Mario Bernhard, BHP Raumplan AG  
Beda Baumgartner, BHP Raumplan AG

### **Beauftragte**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

E'xact Kostenplanung AG  
Hauptstrasse 14  
3076 Worb

ANS Architekten und Planer SIA AG  
Hauptstrasse 14  
3076 Worb

# Inhaltsverzeichnis

## Zusammenfassung

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>7</b>
1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie .....	7
1.2 Auftrag der Immobilienstrategie .....	7
1.3 Organisation und Vorgehen .....	7
1.4 Aufbau des Berichts .....	9
<b>2. Übersicht Bestand und Bedarf</b> .....	<b>10</b>
2.1 Übersicht Liegenschaftsbestand .....	10
2.2 Übersicht Bedarf kurz- und mittelfristig .....	12
2.3 Übersicht Bedarf langfristig (Visionen) .....	15
2.4 Prioritäten .....	17
<b>3. Immobilienstrategie</b> .....	<b>17</b>
3.1 Übersicht / Struktur .....	17
3.2 Zweck und Geltungsbereich .....	18
3.3 Ziel .....	18
3.4 Grundsätze .....	18
3.5 Normstrategien .....	19
3.6 Objektspezifische Normstrategien .....	21
3.7 Strategischer Landerwerb .....	25
<b>4. Umsetzung</b> .....	<b>27</b>
4.1 Zuständigkeiten .....	27
4.2 Bedarfsplanung .....	27
4.3 Massnahmen- und Investitionsplanung .....	27
<b>5. Ausblick</b> .....	<b>28</b>
5.1 Folgearbeiten zur Strategie .....	28
5.2 Zwischennutzungen temporäre Raumbedürfnisse .....	29
<b>6. Grundlagen</b> .....	<b>29</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>31</b>
Anhang 1 Objektliste inkl. Zuordnung Normstrategie SOLL .....	
Anhang 2 Beschreibung Objekte mit Normstrategien nach Standorten .....	
Anhang 2 Beschreibung Objekte mit Normstrategien nach Standorten .....	



## Zusammenfassung

Zur Wahrnehmung der städtischen Aufgaben verfügt die Stadt Nidau über zahlreiche Immobilien wie Verwaltungs- und Werkgebäude, Schulanlagen, Spielplätze, Zivilschutzanlagen, Bibliotheken, Strandbad, Strassen, Plätze, Grünflächen. Auch Grundeigentum bebauter oder unverbauter Grundstücke (Flächen) sind Bestandteil des städtischen Immobilienportfolios.

Für die zukünftige Ausrichtung des Immobilienportfolios legt der Gemeinderat Nidau eine Immobilienstrategie vor, welche die Grundsätze und Stossrichtungen zur Erreichung der langfristigen Ziele und der Deckung der immobilienpezifischen Bedürfnisse festlegt.

Die Strategieentwicklung erfolgte über mehrere Etappen in Form von Diskussionen an insgesamt fünf Workshops zwischen den beigezogenen externen Experten und einem ressortübergreifenden Projektteam der Stadtverwaltung. Dieser Prozess führte zu einer schrittweisen Konkretisierung der Inhalte.

Die Immobilienstrategie dokumentiert die Priorität, den Bedarf und den Umgang von Grundstücken oder Objekten. Jede Liegenschaft ist grundsätzlich entweder der Zweckbestimmung des Verwaltungsvermögens oder des Finanzvermögens zugewiesen. Aussagen, die für alle Liegenschaften Anwendung finden, sind in den allgemeinen strategischen Grundsätzen formuliert. Die Liegenschaften im Verwaltungs- oder Finanzvermögen werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung nach verschiedenen Normstrategien gesteuert und bewirtschaftet. Als Ergebnis der Immobilienstrategie werden alle Liegenschaften mit einer Normstrategie versehen. Auf ausgewählten Karten werden die Grundstücke und Objekte verortet.

Die Immobilienstrategie widmet ein eigenes Kapitel dem strategischen Landwerb. Die Stadt kann durch den bewussten Kauf und die gezielte Bewirtschaftung von Grundstücken die Stadtentwicklung langfristig beeinflussen, erwünschte Entwicklungen antizipieren und ermöglichen sowie unerwünschten Entwicklungen entgegenwirken. Eine aktive Bodenpolitik zu betreiben bedeutet, strategisch wichtige Grundstücke zu erwerben oder Grundstücke aus wichtigen strategischen Gründen zu erwerben. Damit soll sich die Stadt Spielräume verschaffen, um der heutigen, aber auch den nachfolgenden Generationen Entwicklungsperspektiven zu geben, welche diese zur gegebenen Zeit nutzen können. Das weitsichtige Handeln und Schaffen von Spielräumen ist zentral.

Der Immobilienbedarf zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben und Bedürfnisse hängt direkt vom politischen Leistungsauftrag und des Bedarfs der Verwaltungsstellen und der Bevölkerung ab. Es wird angestrebt, den mittel- und langfristigen Immobilienbedarf zu antizipieren, damit veränderte Raumbedürfnisse bei der Überprüfung der Immobilienstrategie einfließen können. Die Abteilung Infrastruktur, vertreten durch den Bereich Hochbau, ist zuständig für die Liegenschaftsverwaltung und federführend für die Umsetzung der Immobilienstrategie.

Die vorliegende Immobilienstrategie legt objektspezifische Prioritäten und Normstrategien fest. Sie dient damit den Verantwortlichen als Grundlage für die konkrete Massnahmenplanung. Wenn immer möglich und sinnvoll, werden Anpassungen an veränderte Nutzerbedürfnisse mit Sanierungsvorhaben zu koordinieren und umzusetzen sein. Damit schafft die Stadt mit den eingesetzten finanziellen Mitteln maximalen Mehrwert.

Der mittel- und langfristige Massnahmen- und Investitionsplan wird rollend mit dem jährlichen Budgetierungsprozess und in der Aufgaben- und Finanzplanung konkretisiert und fortgeschrieben. Das Controlling der Immobilienstrategie erfolgt periodisch mittels Überprüfung und Aktualisierung der Objektliste der städtischen Immobilien. Die Berichterstattung an den Gemeinderat erfolgt jeweils bei konkreten Vorlagen unter Einbezug der Immobilienstrategie.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie

*Stadt Nidau*

Die Stadt Nidau liegt in der Kernagglomeration Biel und ist Teil einer dynamischen Wirtschaftsregion an der Sprachgrenze. Nidau liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur grossen Nachbargemeinde Biel und dem Bielersee sowie den Gemeinden Ipsach und Port. Nidau ist dicht bewohnt: die Gemeinde umfasst rund 7'000 Einwohnerinnen und Einwohner bei rund 3'800 Wohneinheiten (2016). Dank dem direkten Seeanstoss, dem Nidau-Büren-Kanal und der Zihl verfügt Nidau über naturnahe Freiflächen mit grossem Erholungswert.

*Städtische Immobilien*

Zur Wahrnehmung der städtischen Aufgaben verfügt die Stadt Nidau über zahlreiche Immobilien wie Verwaltungs- und Werkgebäude, Schulanlagen, Spielplätze, Zivilschutzanlagen, Bibliotheken, Strandbad, Strassen, Plätze, Grünflächen. Auch Grundeigentum bebauter oder unverbauter Grundstücke (Flächen) sind Bestandteil des städtischen Immobilienportfolios.

### 1.2 Auftrag der Immobilienstrategie

*Auftrag*

Für die zukünftige Ausrichtung des Immobilienportfolios legt der Gemeinderat Nidau eine Immobilienstrategie vor, welche die Grundsätze und Stossrichtungen zur Erreichung der langfristigen Ziele und der Deckung der immobilienpezifischen Bedürfnisse festlegt.

Mit der Immobilienstrategie will der Gemeinderat

- die Grundsätze für den Umgang mit städtischen Immobilien, Anlagen und Grundstücken definieren;
- Kontinuität und Transparenz für alle Immobilien, Anlagen und Grundstücke im Eigentum der Stadt Nidau, sowie für Mietverhältnisse mit Dritteigentümern schaffen und damit griffige Steuerungsinstrumente bestimmen,
- Tätigkeiten und Abläufe des Immobilienmanagements in eine einheitliche Richtung lenken und dadurch die nachhaltige Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios gewährleisten.

Die Immobilienstrategie soll weiter als zukunftssträchtige und nachhaltige Grundlage in der Bewirtschaftung, dem Unterhalt und der Entwicklung von Objekten des Verwaltungsvermögens, des Finanzvermögens und von Grundstücken dienen.

### 1.3 Organisation und Vorgehen

*Beauftragte*

Für die Durchführung der Arbeiten beauftragte der Gemeinderat ein interdisziplinäres Projektteam mit BHP Raumplan AG (raumplanerische Aspekte, Projektleitung), E'xact Kostenplanung AG (Objekte, Umgang Immobilienportfolio) und ANS Architekten und Planer SIA AG (bauliche Aspekte, Strategie).

Projektorganisation

Die Gesamtprojektleitung oblag dem PL Stadt und PL Team. Das Kernteam mit den Beauftragten und dem Projektleiter Stadt steuerten das Projekt. Ein Projektteam mit Vertretungen der betroffenen städtischen Abteilungen und Fachstellen begleitete die Arbeiten. Für die Zusammensetzung der Projektorgane siehe Impressum.

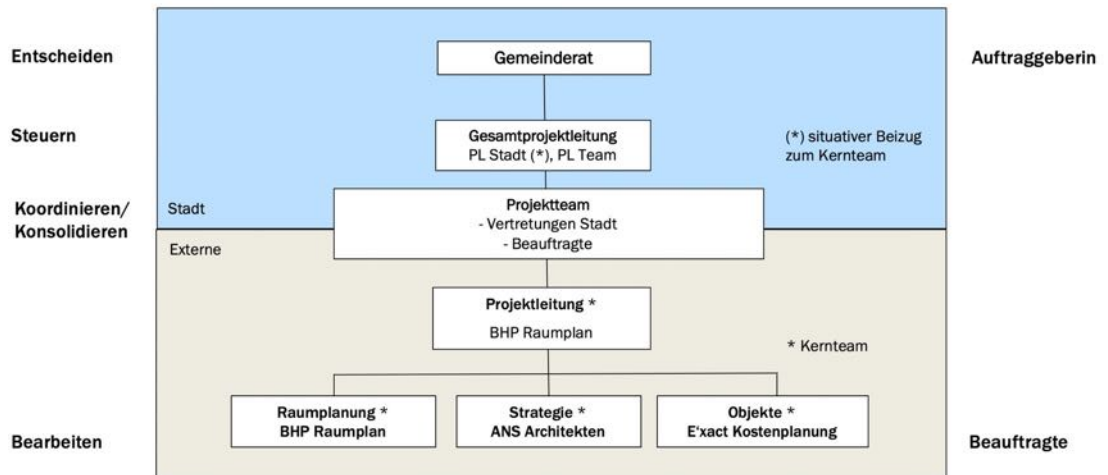


Abbildung 1: Projektorganisation

Vorgehen

Auftragnehmer und Projektteam legten gemeinsam ein Vorgehen fest, das eine breite und nachvollziehbare Herangehensweise sicherstellt. Zentral war das Anliegen, die Immobilienstrategie Nidau zugeschnitten auf die spezifischen Bedürfnisse der Stadt zu erarbeiten. Daraus ergab sich eine starke Iteration im Bearbeitungsprozess, indem die Beauftragten – oft unter Beizug städtischer Vertreter – Vorschläge und Entwürfe entwickelten, die anschliessend an Workshops beraten wurden. Die Immobilienstrategie hat den Anspruch, dass sie einerseits auf der politischen und strategischen Ebene nachvollziehbar und stufengerecht Leitplanken festlegt, andererseits aber auch eine zentrale Grundlage für daraus abzuleitende Massnahmen der zuständigen Fachstellen darstellt.

Prozess

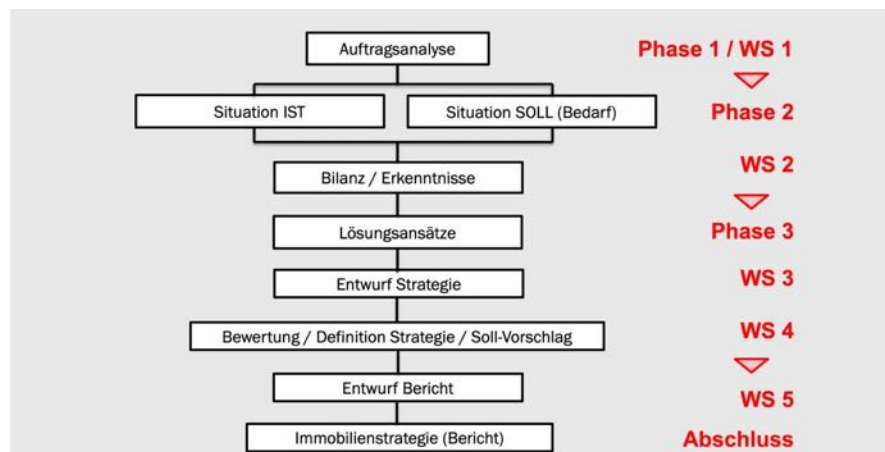


Abbildung 2: Bearbeitungsprozess

Vorgehen in Etappen

Die Strategieentwicklung erfolgte über mehrere Etappen in Form von Diskussionen an verschiedenen Workshops. Dies führte zu einer schrittweisen Konkretisierung der Inhalte.



<i>Phase 1: Auftragsanalyse</i>	Phase 1 mit der Auftragsanalyse diente der Konkretisierung von Auftrag, Vorgehen und Terminierung. Dazu gehörte das Erkennen des Projektumfangs, die Begehung wichtiger Standorte und Infrastrukturen, die Ausformulierung von Detailzielen und die Initialisierung der Projektorganisation. Im Rahmen des Workshops 1 wurden Chancen, Risiken und Bedürfnisse erhoben.
<i>Phase 2: Erarbeitung Grundlagen</i>	Phase 2 diente der Erarbeitung der Grundlagen für die IST- und die SOLL Situation (Immobilienbestand, Immobilienbedarf, Potenziale und Reserven) sowie deren Darstellung. Lücken und Unklarheiten wurden bezeichnet, erste Grundsätze entworfen. Eine erste Priorisierung der Objekte resp. von Fokusgebieten wurde anlässlich des Workshops 2 beraten. Zudem wurde die Struktur der Immobilienstrategie verabschiedet.
<i>Phase 3: Strategieentwicklung</i>	Phase 3 diente der Strategieentwicklung auf Basis der Bilanz der bisherigen Arbeiten. In dieser Phase wurden Visionen formuliert, die Grundsätze präzisiert und die Normstrategien entworfen. Dies mit dem Ziel, allen Objekten im Immobilienportfolio Nidau eine Normstrategie zuzuweisen. Die Entwürfe wurden anlässlich des Workshops 3 konsolidiert. Parallel dazu wurde die umfassende Objektliste mit den fachlichen Details weiterentwickelt.
<i>Phase 4: Konsolidierung und Schlussbericht</i>	Die Konsolidierung der Ergebnisse sowie die Berichterstattung erfolgte in Phase 4. Im Rahmen des Workshops 4 wurden überdies Fragen zum strategischen Landerwerb zur Diskussion gestellt. Die Ergebnisse sind im Bericht in Text und Karten sowie der Objektliste im Anhang dargestellt. Phase 4 wird mit dem vorliegenden Schlussbericht abgeschlossen. Dieser wurde an zwei Schlusssitzungen durch das Projektteam und in zwei Lesungen durch den Gemeinderat beraten.

## **1.4 Aufbau des Berichts**

<i>Inhalte</i>	<p>Kapitel 1 zeigt Ausgangslage, Zielsetzungen, Organisation und Vorgehen auf. Kapitel 2 gibt einen Überblick über Bestand und Bedarf und visualisiert dies anhand einer Karte mit den Standorten.</p> <p>Kapitel 3 zeigt die Immobilienstrategie. Jede Liegenschaft ist grundsätzlich entweder der Zweckbestimmung des Verwaltungsvermögens oder des Finanzvermögens zuzuweisen. Wo dies bisher nicht der Fall war, musste das entsprechende Objekt oder Grundstück einer der beiden Zweckbestimmungen zugeführt werden. Aussagen, die für alle Liegenschaften Anwendung finden, sind in den allgemeinen strategischen Grundsätzen formuliert (vgl. 3.4). Die Liegenschaften im Verwaltungs- oder Finanzvermögen werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung nach verschiedenen Normstrategien gesteuert und bewirtschaftet. Als Ergebnis der Immobilienstrategie werden alle Liegenschaften mit einer Normstrategie SOLL versehen (vgl. Kap. 3.5). Das Thema des strategischen Landerwerbs wird in Kap. 3.7 behandelt.</p> <p>Kapitel 4 beschreibt die Umsetzung und das Controlling, Kapitel 5 die Folgearbeiten.</p> <p>Die Grundstücks- und Objektliste befindet sich im Anhang 1. Detaillierte Erläuterungen und Detailkarten befinden sich im Anhang 2. .</p>
----------------	--

## 2. Übersicht Bestand und Bedarf

### 2.1 Übersicht Liegenschaftsbestand

Portfolio

Das Liegenschaftsportfolio der Stadt Nidau setzt sich zusammen aus Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen und dem Finanzvermögen.

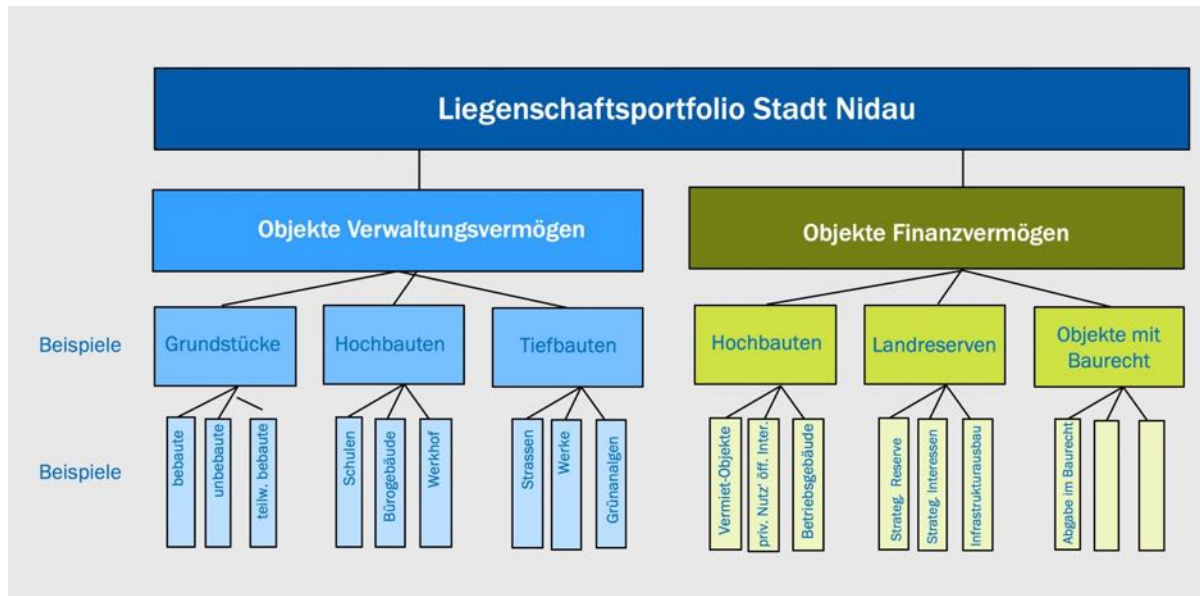


Abbildung 3: Liegenschaftsportfolio Nidau

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst alle Liegenschaften, welche unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Dazu gehören Grundstücke, Hochbauten und Tiefbauten (Strassen, Ver- und Entsorgungsleitungen). Diese Liegenschaften müssen keinen finanziellen Ertrag abwerfen. Sie befinden sich hauptsächlich im Eigentum der Stadt Nidau. Einzelne Liegenschaften werden angemietet bzw. sind im Baurecht erworben.

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst die Liegenschaften, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Sie sind meist an Dritte vermietet oder im Baurecht abgegeben und sollen grundsätzlich eine marktübliche Rendite erzielen. Oft werden sie für private Nutzungen im öffentlichen Interesse abgegeben. Damit können sie indirekt öffentliche Interessen erfüllen (z.B. Sportvereine, gemeinnützige Trägerschaften o.ä.). Um die Abdeckung von zukünftigen öffentlichen Bedürfnissen zu ermöglichen, können sie auch als strategische Reserve dienen. Der Umgang mit strategischen Reserven verlangt nach besonderer Sorgfalt. Der Verkauf von Objekten oder strategischen Landreserven können die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand stark einschränken.

Die Übersichtskarte auf der nächsten Seite zeigt die Parzellen mit Objekten des Immobilienportfolios, gegliedert nach Verwaltungs- und Finanzvermögen. Die Objekte des Verwaltungsvermögens sind in braun, die Objekte des Finanzvermögens in blau dargestellt. Die Darstellung zeigt weiter die Standorte Nrn. 1 – 12, welche die Objekte räumlich zusammenfassen.

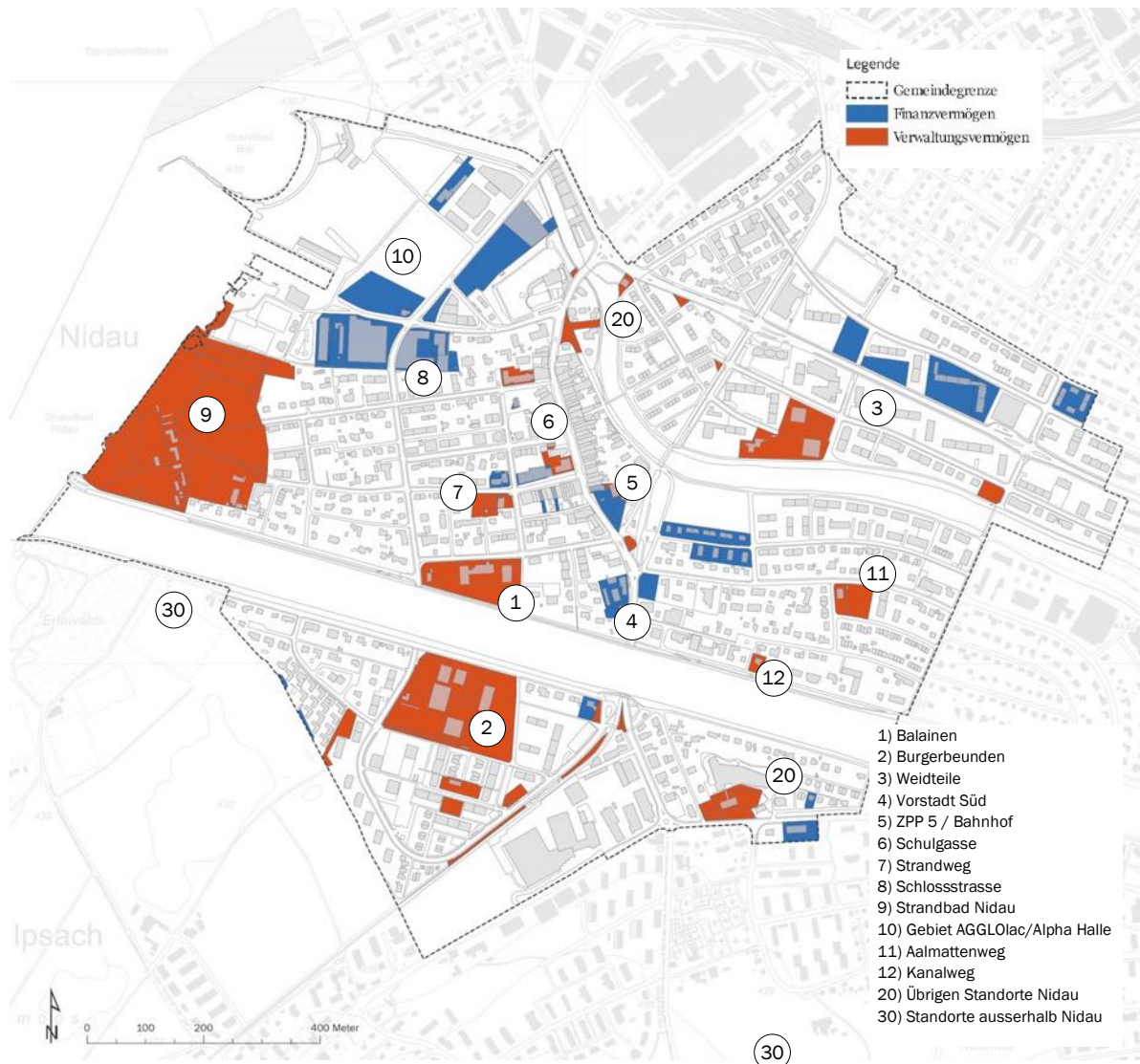


Abbildung 4: Liegenschaftsbestand nach Verwaltungs- und Finanzvermögen und Standorten

*Situationsanalyse*

Als Bestandteil der Situationsanalyse wurden die Liegenschaften in einer Grundstücks- und Objektliste aufgeführt und nach Standort gegliedert (siehe Anhang). Folgende Standorte (Stadtgebiete/Quartiere) wurden definiert:

Standort Nr.	Bezeichnung, Name
1	Balainen
2	Burgerbeunden
3	Weidteile
4	Vorstadt Süd
5	ZPP 5 / Bahnhof
6	Schulgasse
7	Kindergarten Strandweg
8	Schlossstrasse
9	Strandbad Nidau
10	Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle

- 11 Aalmattenweg
- 12 Kanalweg
- 20 Übrige Standorte innerhalb Stadt Nidau
- 30 Übrige Standorte ausserhalb Stadt Nidau

*Erfasste Parameter*

Für die Objekte wurden folgende Parameter pro Objekt erfasst:

- Parzellennummer
- Objekttyp (Unterteilt in Grundstücke und Hochbauobjekte. Die Grundstücke sind teilweise wiederum unterteilt in Bauland, Kulturland oder im Baurecht abgegeben)
- Adresse
- Gemeinde
- Priorisierung
- Verwaltungs- bzw. Finanzvermögen
- Normstrategie SOLL
- Grundstücksfläche
- Baujahr
- Letzte grosszyklische Sanierung
- Zustand (Ampelsystem)
- Art der Nutzung
- Nutzer
- Amtlicher Wert
- Wert GVB
- Kaufpreis / Erstellungskosten
- Auflagen Denkmalpflege/Baugruppen/ISOS
- Nutzungszone
- Baurecht / Nutzungsrecht / Anmiete
- Geplante Vorhaben

## 2.2 Übersicht Bedarf kurz- und mittelfristig

Bei der kurz- und mittelfristigen Bedarfsanalyse wurden Nutzungen analysiert, die sowohl das Verwaltungs- wie auch das Finanzvermögens betreffen. Die gewonnenen Erkenntnisse sind nachstehend dargestellt.

### 2.2.1 Bedarf und Nutzungen mit Einfluss auf dem Finanzvermögen:

*Schulraum*

Mit der Schulraumplanung von 2016 wurde die Grundlage für die Entwicklung des Schulraums erstellt. Die Umsetzung hat begonnen und kann sukzessive über die kommenden Jahre weitergeführt werden. Der Hauptteil der Liegenschaften, die von der Schulraumplanung betroffen sind, sind als Priorität 1 eingestuft (vgl. Kap. 2.4 Prioritäten).

*Kindertagesstätten (Kitas)*

Das Gebäude am Unteren Kanalweg 19 in Nidau wird heute als Kindertagesstätte genutzt. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Es soll geprüft werden, inwiefern das Gebäude saniert oder die Kita vom Unteren Kanalweg weg verlegt werden soll. Aus heutiger Sicht sollen die Standorte (3) – «Weidteile» und (11) – «Aalmattenweg» als mögliche zukünftige Standorte geprüft werden. Die Normstrategie zur Liegenschaft am Unteren Kanalweg 19 soll als Ergebnis und bei Bedarf entsprechend angepasst werden (eventuelle Verschiebung ins Finanzvermögen sowie Erfassung des Neubaus ins Liegenschaftsportfolio). Die Prüfung ist als Priorität 1 eingestuft.

*Bibliotheken / Ludothek*

Es wurde kein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

### Sportplätze

Die gemeindeeigenen Sportplätze sind heute hauptsächlich den Schulhäusern (2) «Burgerbeunden» und (3) «Weidteile» zugeordnet. Die Sportplätze sind sanierungsbedürftig und werden im Zusammenhang mit der Umsetzung der Schulraumplanung saniert. Beim Standort (2) «Burgerbeunden» soll ein separates Sanierungsprojekt Umgebung und Sportplatz ausgearbeitet werden. Dazu befinden sich Rasenplätze an den Standorten (9) «Strandbad Nidau» und (11) «Aalmattenweg».

Im Gemeindegebiet Ipsach liegt auf Parzelle 26 das Sportfeld des Fussballklubs FC Nidau. Die Parzelle ist im Eigentum der Stadt Nidau und im Baurecht an den FC Nidau abgegeben. Der Baurechtsvertrag läuft bis Ende 2025 und soll verlängert werden. Momentan besteht kein weiterer Bedarf an Fussballplätzen für die Stadt Nidau.

Das Projekt «Standortevaluation Bewegungspark» ist in Bearbeitung. Verschiedene Ansätze werden untersucht, u.a. die Umsetzung eines VitaParcours entlang des Nidau-Büren-Kanals sowie der eventuelle Erwerb eines Teils von Parzelle 371 am Mühlerunsweg 33 (Parkplatz «Parking du Lac»). Die Parzelle 371 ist im Eigentum der Stadt Biel und befindet sich am Standort (8) «Schlossstrasse». Auf dieser Parzelle befindet sich ebenfalls der Tennisclub Schlossmatte.

### Schwimmen

Das Strandbad Nidau befindet sich direkt am Bielersee in unmittelbarer Nachbarschaft zum Seeabfluss resp. des Nidau-Büren-Kanals. Das Kassengebäude inkl. Eingang wurden neulich saniert. Die weiteren Gebäude stehen unter Denkmalschutz und sind sanierungsbedürftig. In ca. 10 Jahren muss auch die Badwassertechnik saniert werden. Das Nichtschwimmerbecken hat sich in den letzten Jahren in Richtung See abgesenkt. Der Beckenrand wurde bereits einmal erhöht um den Niveauunterschied auszugleichen. Es ist zu erwarten, dass sich das Becken weiter absenkt. Eine Sanierung wird hier notwendig. Aufgrund der seenahen Lage liegt das Strandbad, vor allem die Schwimmbecken und die Badwassertechnik im Hochwasserbereich. So müssen diese Bereiche bei Hochwasser geschützt werden. Dies erfolgt mit einem künstlichen Damm aus Kunststoffschläuchen. Dies kann aber keine langfristige Lösung mehr sein. Als nächster Schritt sollen in einem Konzept die Schutzmassnahmen definiert werden, welche wiederum als Grundlage für das weitere Vorgehen dienen (Gesamtsanierung).

Die Planung der Sanierung der Badwassertechnik ist in der Finanzplanung im Jahr 2025 vorgesehen. Der ganze Standort (9) ist als Priorität 1 eingestuft.

### Verwaltung

Die Stadtverwaltung befindet sich heute in den Gebäuden an der Schulgasse 2 und 15 am Standort (6) «Schulgasse». Bis vor der Corona-Pandemie waren die Platzverhältnisse eher eng. Es besteht jedoch Optimierungspotential mit einer dynamischen Belegung im Bereich Teilzeitstellen in Kombination mit Homeoffice. Die Liegenschaften der Stadtverwaltung besitzen kein Erweiterungspotential.

Es besteht die Option, dass mit der Entwicklung des Bahnhofplatzes am Standort (5) «ZPP 5 / Bahnhof» weitere Verwaltungsflächen realisiert werden könnten. Die Entwicklung dieses Gebiets kann erfolgen, nachdem das

Landtauschgeschäft mit der Aare Seeland Mobil AG (asm AG) durchgeführt ist. Es soll dabei untersucht werden, ob die Erstellung durch einen privaten Investor mit Abgabe des Grundstücks im Baurecht eine Option wäre. Die Entwicklung von Standort (5) «ZPP 5 / Bahnhof» wird als Priorität 1 eingestuft.

*Werkhof*

Der Werkhof befindet sich heute am Standort (9) «Strandbad Nidau». Die Gebäude sind sanierungsbedürftig und die veraltete Gebäudestruktur führt zu mangelhaften Betriebsabläufen im inneren Bereich der Gebäude. Die Lage ist für den Unterhalt des Strandbads vorteilhaft. Der Werkhof ist aktuell der ZöN zugeordnet.

*Freizeit*

Am Standort (9) «Strandbad Nidau» befinden sich verschiedene Erholungsgebiete. Neben dem Strandbad Nidau bietet das Seemätteli und dem dahinterliegenden Wald auch die Möglichkeit für Erholung im Grünen.

*Zivilschutz*

Am Birkenweg 2 (Parz. 923) am Standort (2) «Burgerbeunden» befindet sich eine Zivilschutzanlage. Es ist abzuklären, inwiefern Bedarf einer solchen Anlage noch besteht. Das Feedback des Kantons über den Bedarf der Zivilschutzanlage steht noch aus und liegt voraussichtlich Ende 2021 vor. Der Standort ist als Priorität 2 eingestuft.

### **2.2.2 Bedarf und Nutzungen mit Einfluss auf dem Finanzvermögen:**

*Freizeit*

Der Barkenhafen am Standort (10) «Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle» bietet Bootsplätze. Der Hafen (Parzelle 1253) ist nicht Eigentum der Stadt Nidau, sondern der Stadt Biel.

In direkter Nähe des Barkenhafens auf der Parz. 17 sowie in den Gebäuden Alpha Halle (Parzelle 525) und Müllerhalle besteht die Möglichkeit für das Abstellen oder die Einlagerung von Booten, Fahrzeugen etc. Eine Neuorganisation der Verwaltung und der Zuteilung der Mietflächen soll angedacht werden. Kurz- und mittelfristig besteht hier kein Handlungsbedarf. Die Parzelle 17 soll kurz- und mittelfristig den heutigen Nutzungen dienen.

Das Schloss Nidau mit dem Schlosspark am Standort (10) «Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle» ist Eigentum des Kt. Bern und bietet Freizeitangebote mit Museum und Freilichttheater.

Die Flächen in der Gwerdtmatte (Parz. 139) und Strandboden (Parz. 897) am Standort (10) «Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle» sind im Eigentum der Stadt Biel. Hier finden diverse Events wie Zirkus, Lake Live Festival, Summer Now statt.

Die Halle an der Dr. Schneiderstrasse 3 (Parz. 40) am Standort 10 – «Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle» wird momentan als sogenannte «Kulturhalle» genutzt. Die Halle ist stark sanierungsbedürftig.

Weiterer Bedarf an Freizeitnutzungen wurde nicht erkannt.

*Zivilschutz*

In der Alpha-Halle an der Dr. Schneider-Strasse 92 auf Parze. 525 (Eigentum Stadt Nidau) befindet sich die Feuerwehr. Zukünftig soll der Standort für weitere Nutzungen zur Verfügung stehen.

<i>Seewassernutzung</i>	Die neue Heizzentrale für die geplante Seewassernutzung ist im Gebäude Schlossstrasse 15 am Standort (8) «Schlossstrasse» vorgesehen. Das dazugehörige Pumpwerk wird auf Parz. 42 (Eigentum Stadt Nidau, im Baurecht an Energieverbund Bielersee AG abgegeben) auf der anderen Seite der Schloss-Strasse erstellt. Die Objekte am Standort (8) «Schlossstrasse» wurden der Priorität 1 zugewiesen.
<i>Weitere öffentlichen Interessen</i>	Die Gebäude an der Hauptstrasse 70 bis 78 am Standort (4) «Vorstadt Süd» sind stark sanierungsbedürftig. Die zukünftige Nutzung dieses Gebiets sowie eine eventuelle Verlegung der bestehenden Nutzungen zum Beispiel in einem Gemeinschaftszentrum am gleichen oder an einem neuen Standort sind zu prüfen. Aufgrund des hohen Handlungsbedarfs ist der Standort mit der Priorität 1 eingestuft.
<i>Strategische Reserven</i>	<p>Das Ermöglichen von zusammenhängenden Grundstücken in Nutzungszonen mit Entwicklungspotential für zukünftige öffentliche Interessen und Bedürfnisse soll wo möglich, mittels Landabtausch erfolgen. Momentan läuft ein Tauschgeschäft mit der asm AG am Standort 5 – ZPP 5 / Bahnhof.</p> <p>Der Erwerb von Grundstücken bzw. Objekten in Nutzungszonen mit grossem Entwicklungspotential für zukünftige öffentliche Interessen und Bedürfnisse sind generell sicherzustellen. Die Realisierung solcher Massnahmen sind laufend zu prüfen.</p> <p>Kleinere Grundstücke (&lt; 200m<sup>2</sup>) ohne substanzielles Entwicklungspotential, die jedoch mit Unterhaltsaufwand und Betriebskosten verbunden sind, sollen fallweise im Sinne einer Verschiebung in den Dispositionsbestand geprüft werden.</p>

### 2.3 Übersicht Bedarf langfristig (Visionen)

<i>Visionen</i>	<p>Als Visionen werden mögliche langfristige räumliche Entwicklungen (in spezifischen Gebieten oder Arealen) oder neue funktionale Bedürfnisse und/oder Nutzungen (wie z.B. Gemeinschaftszentrum) bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Visionen können Gebiete oder Objekte sein, deren zukünftigen Rahmenbedingungen noch offen sind. Sie leiten sich aus dem kommunalen Eigentum und überholten Nutzungen oder strategischen Überlegungen ab.</li> <li>• Funktionale Visionen. Darunter fallen Bedürfnisse und/oder Nutzungen, die (noch) nicht einem Gebiet zugewiesen werden können. Sie leiten sich aus (unmittelbaren) Bedürfnissen der Stadt(bevölkerung) ab.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Bearbeitung der Immobilienstrategie wurden verschiedene Visionen zur Diskussion gebracht</p>
-----------------	---

VISIONEN	
Räumlich (Areale, Gebiete)	funktional (Bedürfnisse / Nutzungen)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alpha Halle / Areal Schlosstrasse</li> <li>- Zukunft Gebiet AGGLOlac (inkl. Trockenplätze etc.)</li> <li>- Grundstückserwerb von Stadt Biel (Grundstücke für Öffentlichkeit wie seenahe Flächen, Strassen, Wege, Plätze)</li> <li>- Erwerb Entwicklungsflächen der Stadt Biel</li> <li>- Vorstadt Süd (u.a. Guggerhaus)</li> <li>- Zukunft Entwicklung Gurnigelgebiet / Weidteile</li> <li>- .....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinschaftszentrum</li> <li>- Brockenstube</li> <li>- Zukunft Kita-Standort(e)? (Unt. Kanalweg 19)</li> <li>- Zukunft Parzelle ehemalige Verkehrsgarten (Baurechtsparzelle)</li> <li>- Schaffen von bedürfnisgerechtem Wohnraum (z.B. altersgerechtes Wohnen im Alter)</li> <li>- Zukunft Werkhof (langfristig)</li> </ul> <p style="text-align: right;">→ Kombinationen prüfen</p>

Abbildung 5: Mögliche räumliche oder funktionale Visionen

*Räumliche Visionen*

Die obgenannten Beispiele räumlicher oder funktionaler Visionen weisen auf mögliche Brennpunkte künftiger Entwicklungen hin. Zur räumlichen Dimension ist im Grundsatz das räumliche Leitbild der Stadt Nidau (2013) wegleitend. Dieses wird ergänzt durch Projektvisionen oder -vorschläge in konkreten Arealen (z.B. ZPP 5/Bahnhof, zukünftige Ausgestaltung der städtischen Achse Weidteile und der Zukunft Gurnigelquartier. Nach dem Scheitern der Vision AGGLOlac in den Stadträten Nidau und Biel werden nach einer Übergangszeit auch für dieses Gebiet Grundsätze zur künftigen nutzungsmässigen und räumlichen Ausrichtung nötig sein. Was sich aber bereits jetzt abzeichnet, ist das Streben nach einer zweckmässigeren Flächenorganisation und -bewirtschaftung vornehmlich von Flächen für die Öffentlichkeit im seenahen Bereich, Wegen, Plätzen, Grünanlagen u. dgl.). Daneben kann auch der mittel- bis langfristige Grundstückserwerb grösserer Parzellen im Gebiet AGGLOlac durch die Stadt Nidau eine wichtige strategische Stellschraube sein für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung. Die Ansprüche, Bedürfnisse und Erwartungshaltungen an dieses Gebiet sind mannigfaltig. Eine Gesamtvision mit Definition des langfristigen Nutzungsprofils über das Gesamtgebiet und seine Teile ist weiterhin eine wichtige strategische Zielsetzung.

*Funktionale Visionen*

In Abbildung 5 aufgeführt sind stichwortartig verschiedene funktionale Visionen. Die Bedürfnisse hierzu sind frühzeitig zu konkretisieren, so dass die räumliche Situation zeitgerecht geklärt werden kann.

Die Brockenstube beispielsweise im Gebiet Vorstadt Süd ist heute eine gesellschaftlich bedeutsame Institution. Eine Kombination mit anderen – auch privaten – Nutzungen von öffentlichem Interesse ist denkbar. Es besteht grosser Konsens darüber, dass die Brockenstube auch bei einer Arealentwicklung am Standort (4) «Vorstadt Süd», als Treffpunkt und Plattform am Standort (4) oder an einem anderen zentrumsnahen Standort erhalten bleiben muss.

Ein weiteres Beispiel eines wichtigen langfristigen Bedürfnisses ist der heutige Robinsonspielplatz (Parz. 738) als Ort der sozialen Interaktion zu erwähnen. Er ist unbestritten.



## 2.4 Prioritäten

Die Liegenschaften mit deren zukünftigen baulichen Massnahmen wurden priorisiert. Die Priorisierung basiert einerseits auf dem bestehenden Handlungsbedarf (Dringlichkeit - z.B. bei Gebäuden mit starkem Sanierungsbedarf), andererseits auf der Wichtigkeit des Standorts oder der Nutzung.

- **Priorität 1:** Das weitere Vorgehen soll innerhalb von einem Jahr definiert sein. Die resultierenden Massnahmen sollen möglichst rasch umgesetzt werden.
- **Priorität 2:** Das weitere Vorgehen soll innert 3-5 Jahren definiert werden. Die resultierenden Massnahmen sollen entsprechend geplant werden.
- **Priorität 3:** Es besteht kein Handlungsbedarf. Sollte die Bedarfslage ändern, soll die Priorisierung entsprechend angepasst werden.

## 3. Immobilienstrategie

### 3.1 Übersicht / Struktur

Die Immobilienstrategie wurde nach dem sogenannten top-down Prinzip erstellt, bei dem sich die Betrachtungsweise von der strategischen Ebene auf die operative Ebene bewegt (vgl. Abbildung 6).

Auf der langfristigen strategischen Ebene wurden räumliche und funktionale Visionen für die Liegenschaften der Stadt Nidau formuliert (vgl. Kap. 2.3). Anschliessend wurden die drei übergeordneten strategischen Grundsätze zum nachhaltigen Immobilienmanagement definiert (Siehe Kap. 3.4). In einem nächsten Schritt wurden Normstrategien, die eine detaillierte Strategie pro Liegenschaft ermöglicht, formuliert. Zum Schluss wurden alle Liegenschaften der Stadt Nidau in einer Objekt- und Grundstücksliste erfasst und als Ergebnis mit Prioritäten und Normstrategien versehen (Segmentierung).

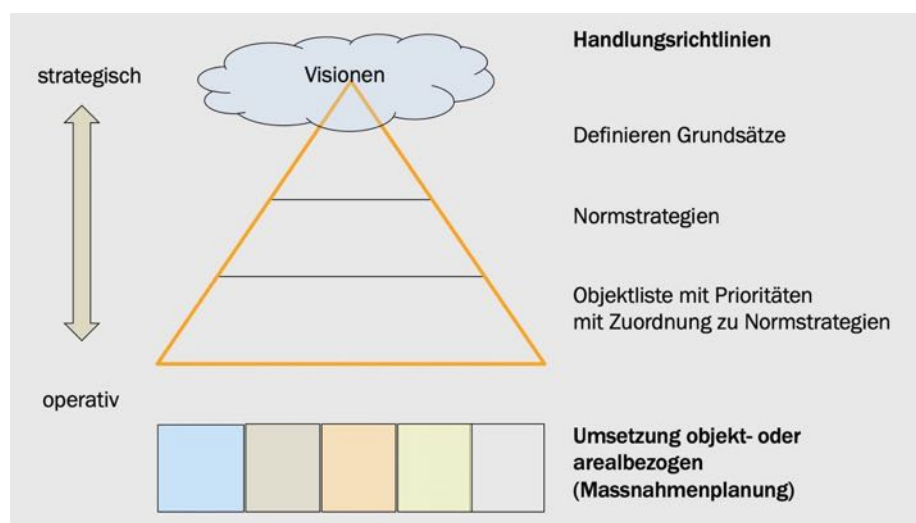


Abbildung 6: Aufbau Immobilienstrategie Nidau

### 3.2 Zweck und Geltungsbereich

Der Zweck der vorliegenden Immobilienstrategie ist die Sicherstellung einer nutzungsgerechten, nachhaltigen Immobilienentwicklung für die Stadt Nidau. Sie ist spezifisch für die Liegenschaften der Stadt Nidau formuliert und dient nicht nur für die laufende Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung, sondern soll auch die Abdeckung zukünftiger Immobilienbedürfnisse ermöglichen. Die Immobilienstrategie wird periodisch betreffend Priorisierung und Zuteilung der Normstrategien auf einzelnen Liegenschaften (Segmentierung) überprüft und bei Bedarf aktualisiert werden.

### 3.3 Ziel

Das Ziel der Immobilienstrategie sind angemessene, bedarfsgerechte und gut betreute Immobilien für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt bei zufriedenen Nutzerinnen und Nutzern und langfristig optimalem Mitteleinsatz.

### 3.4 Grundsätze

Die drei Grundsätze definieren die Leitplanken für strategische Entscheide zur langfristigen Entwicklung des Immobilienportfolios. Die drei Grundsätze orientieren sich an Postulaten der Nachhaltigkeit mit gesellschaftlicher (Bedürfnisse Bevölkerung), finanzieller (haushälterischer Umgang mit Finanzen) und der ökologischen Dimension (ökologische Aspekte, Energie, Mobilität, Biodiversität etc.).

Die Stadt Nidau orientiert sich bei der Planung von Neubauten oder Sanierungen an dem SIA Merkblatt 2040 SIA- Effizienzpfad Energie und der SIA Norm 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau. Sie bilden Grundlage für die Vereinbarung von Zielen und den daraus abzuleitenden Leistungen des nachhaltigen Bauens. Langfristig werden eine Primärenergiedauerleistung von 2000 Watt pro Person und die Emissionen von maximal einer Tonne CO<sub>2</sub> pro Person und Jahr angestrebt. Durch die Anwendung der Planungsinstrumente setzt die Stadt Nidau den Art. 2a der Stadtordnung um.

Die Stadt Nidau sorgt im Rahmen Ihre Immobilienmanagements für

#### 1. Hohe Befriedigung der Bedürfnisse der öffentlichen Hand

- a. Gute Erfüllung öffentlicher Bedürfnisse und Aufgaben
- b. Schaffung der Möglichkeiten zur Erfüllung zukünftiger Bedürfnisse (vgl. Visionen und strategische Reserven)
- c. Landverkauf nur in Ausnahmen
- d. Leerstände vermeiden, Objekte gut nutzen

<p><b>2. Haushälterischer Umgang mit den Finanzen im Rahmen der finanzpolitischen Möglichkeiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Angemessene einmalige Investitionen</li> <li>b. Niedrige Nutzungskosten</li> <li>c. Tragbare Abschreibungen und Zinse</li> <li>d. Eigentum vor Miete</li> </ul> <p><b>3. Zukunftsfähige gemeindeeigene Planungen und Leitbildvorgaben, auch unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Leitbilder / Konzepte aufeinander abstimmen und umsetzen wie bspw. 2000 Watt Gesellschaft, Schulraumplanung, Gesamtverkehrskonzept, Altersleitbild</li> <li>b. Laufende Planungen und Projekte in Ausführung berücksichtigen</li> </ul>
---

Abbildung 7: Strategische Grundsätze Immobilienstrategie Nidau

### 3.5 Normstrategien

wenige Normstrategien  
statt viele individuelle  
Strategien

Das Immobilienportfolio der Stadt Nidau umfasst zahlreiche Hoch- und Tiefbauten, Anlagen und Grundstücke. Es ist weder möglich noch zweckmässig, für jede dieser Immobilie eine individuelle Strategie zu definieren. Mit Normstrategien kann mit einfachen Mitteln für die sehr grosse Anzahl von Objekten und Grundstücken eine, auf die Immobilie abgestimmte Portfoliostrategie definiert werden. Denn bei der Vielzahl von Immobilien ist anzunehmen, dass nicht jedes Objekt oder Grundstück eine unterschiedliche Strategie haben wird.

Die nachstehenden Normstrategien gelten für die sogenannte Grob- und Feinsegmentierung der Liegenschaften.

Verwaltungsvermögen (V) / Finanzvermögen (F)	
Kernbestand (K)	Erläuterung, Begriffsdefinition
<b>0 Projektiert</b>	Liegenschaften, die im Rahmen der Lösungsstrategie, Planung oder Realisierung neu eröffnet werden und wegen laufenden Planungen oder Baumassnahmen noch nicht zur Verfügung stehen.
<b>1 Langfristig sichern</b> (Nutzung / strategische Reserve)	Liegenschaften ohne absehbare Nutzungs- oder Besitzstandsänderung, oder Liegenschaften, die eine langfristige strategische Reserve für die Realisierung von zukünftigen Bedürfnissen bilden.
<b>2 Mittelfristig erhalten</b> (Nutzung 10J/15J / strategische Reserve)	Liegenschaften mit einer absehbaren Nutzungsdauer und Instandhaltungsstrategie von 10-15 Jahren. Die Liegenschaft wird unterhalten und einzelne Bauteile, die am Lebensende sind, werden ausgewechselt. Es wird von grosszyklischen Sanierungen abgesehen.

Verwaltungsvermögen (V) / Finanzvermögen (F)	
Kernbestand (K)	Erläuterung, Begriffsdefinition
<b>3 Gebrauchstauglich erhalten</b> (kurzfristige Nutzung)	Liegenschaften mit einer absehbaren Nutzungsdauer und Instandhaltungsstrategie von weniger als 10 Jahren, die nur eine minimale Gebrauchstauglichkeit garantiert.
<b>4 Entwicklungskonzept erstellen</b> , gemäss strategischen Grundkonzepten Stadt Nidau	Liegenschaften, deren langfristige Strategie zu entwickeln ist. Die zukünftige Nutzung und deren Bedarf ist zu klären und das Entwicklungskonzept ist mit den übergeordneten Grundkonzepten und Richtlinien der Stadt Nidau abzustimmen.
<b>5 Verzicht</b> (zukünftig ausscheiden, keine Sanierungsmassnahmen, Verzicht planen)	Liegenschaften, die in Zukunft aus dem Kernbestand ausgeschieden und in den Dispositionsbestand überführt werden sollen.
<b>SRP</b> , Vorgehen gemäss Schlussbericht <b>Schulraumplanung</b>	Liegenschaften, die Bestandteil der Schulraumplanung sind. Weiteres Vorgehen ist mit dem Schlussbericht der Schulraumplanung abzugleichen.
<b>6 Verkauf geplant</b>	Liegenschaften, wie z.B. Kleinstparzellen mit stillgelegten oder rückgebauten Objekten, die verkauft werden sollen. Der Verkauf ist vorzubereiten oder bereits beauftragt. Zwischennutzungen bis Vollendung des Verkaufs werden geprüft.
<b>7 Abgabe im Baurecht</b>	Grundstücke, die hohes strategisches Entwicklungspotential besitzen, jedoch keinen langfristigen gemeindeeigenen Bedarf abdecken sollen.
<b>8 Rückbau geplant</b>	Liegenschaften, die abgebrochen werden sollen. Der Rückbau ist vorzubereiten oder bereits beauftragt.

### 3.6 Objektspezifische Normstrategien

Segmentierungsprozess Im Rahmen der Strategieentwicklung wurde der Immobilienbestand segmentiert.

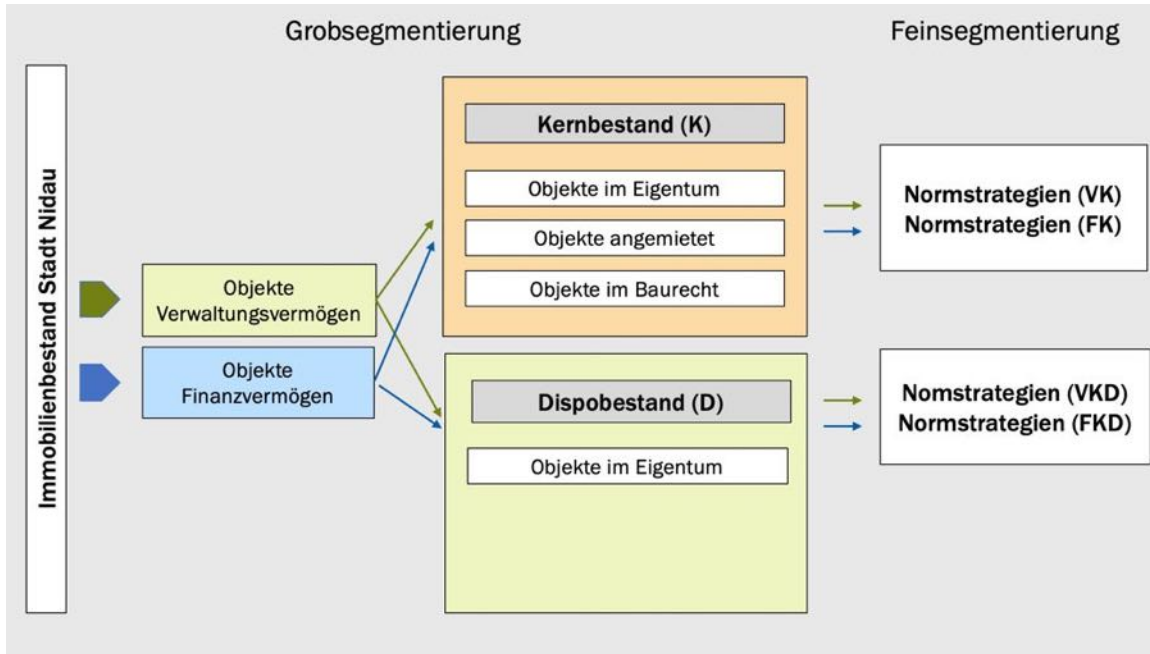


Abbildung 8: Segmentierungsprozess

**Grobsegmentierung** Der erste Schritt diente dazu, die Objekte (Liegenschaften, Grundstücke etc.) grob zu segmentieren in Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen. Anschliessend wurden die Objekte dem Kernbestand oder Dispositionsbestand zugewiesen. Der Kernbestand umfasst Liegenschaften, für welche die Stadt Nidau jetzt oder auch in Zukunft Bedarf hat. Der Kernbestand kann sowohl Liegenschaften im Eigentum von der Stadt Nidau als auch angemietete bzw. im Baurecht erworbenen Liegenschaften umfassen. Der Dispositionsbestand bildet die Summe der Objekte, welche nicht mehr benötigt werden und entweder rückgebaut, in Baurecht abgegeben werden oder verkauft werden können.

**Feinsegmentierung** In einem zweiten Schritt erfolgte die Feinsegmentierung. Allen Objekten wurde eine spezifische Normstrategie zugewiesen. Die Feinsegmentierung dient als Strategie, auf welche sich der bauliche Umgang mit der Liegenschaft abstützt. Die Normstrategie einer Liegenschaft kann beispielsweise wie folgt abgekürzt werden:  
 VK4: «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen, gemäss strategischen Grundkonzepten Stadt Nidau»

**Übersichtskarte** Die Übersichtskarte auf der nächsten Seite visualisiert die Objekte und ihre zugewiesenen Strategien. Die Karte visualisiert dabei die Normstrategie für die relevanten Parzellen (Grundstück) sowie die Normstrategie für jedes einzelne Objekt.

Die Objekte wurden im Rahmen der Strategieentwicklung nach Standorten gegliedert (vgl. Kapitel 2.1 und Abbildung 4). Diese Standortzuweisung

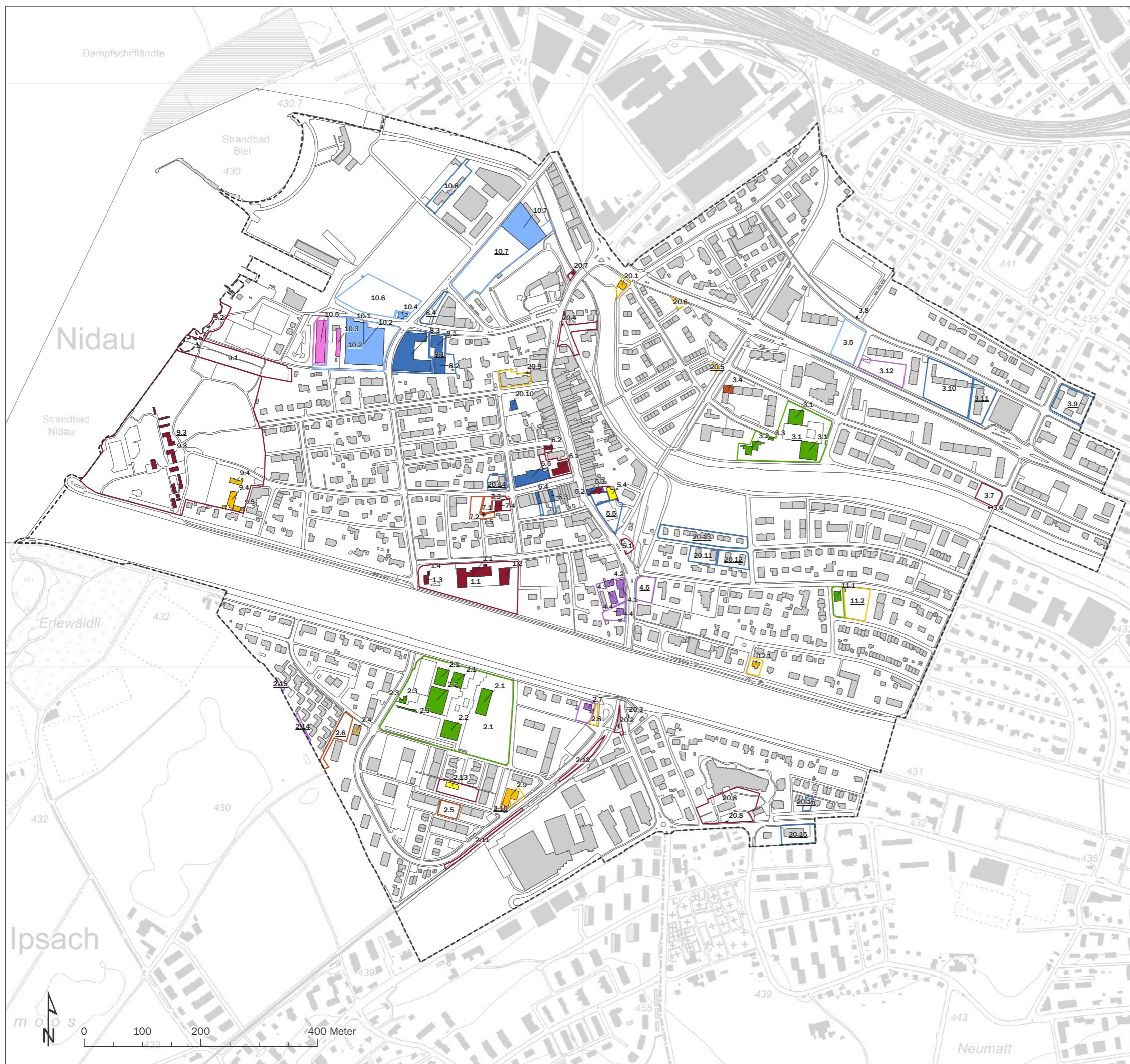
strukturiert die **Objektliste in Anhang 1** sowie die detaillierten **Erläuterungen in Anhang 2**. In diesem Beschrieb sind für die Standorte 1 bis 12 Detailkarten dargestellt, analog des Kartenbeispiels in nachstehender Abbildung



Abbildung 9: Kartenbeispiel zum Standort 5 mit dargestellten Objekten und zugewiesenen Strategien (vgl. Anhang 2)

#### GIS Tool für die Praxis

Die Objektdaten gemäss Objektliste in Anhang 1 werden zuhanden der Stadtverwaltung in einem geografischen Informationssystem (GIS) so aufbereitet, dass diese auf einfache Weise visualisiert werden können (Webgis analog Werkleitungskataster).



# Immobilienstrategie

## Normstrategie nach Grundstücken









Übersichtskarte

### Legende


1.1/1.1 Objekt Nr. Gebäude / Parzelle

 Gemeindegrenze











#### Normstrategie Parzelle

-  FK1 Langfristig sichern
-  FK2 Mittelfristig erhalten
-  FK3 Immobilie gebrauchstauglich erhalten
-  FK4 Entwicklungskonzept erstellen
-  VK1 Langfristig sichern
-  VK2 Mittelfristig erhalten
-  VK3 Immobilie gebrauchstauglich erhalten
-  VK4 Entwicklungskonzept erstellen

#### Schulraumplanung

 SRP Vorgehen gem. Schulraumplanung (SRP)

#### Normstrategie Hochbauobjekt

-  FK1 Langfristig sichern
-  FK2 Mittelfristig erhalten
-  FK3 Gebrauchstauglich erhalten
-  FK4 Entwicklungskonzept erstellen
-  VK1 Langfristig sichern
-  VK2 Mittelfristig erhalten
-  VK4 Entwicklungskonzept erstellen
-  VK5 Verzicht planen
-  VD8 Rückbau geplant
-  SRP Vorgehen gem. Schulraumplanung (SRP)

Massstab 1:6'500

30. November 2021

2116\_Nidau\_Immobilienstrategie - jm/mo





### 3.7 Strategischer Landerwerb

*Boden als kostbares Gut*

Der Boden ist ein unvermehrbares und kostbares Gut. Soweit es sich nicht um Wasser-, Wald-, Grün-, Verkehrsflächen oder ähnliche Flächen handelt, ist praktisch das gesamte Stadtgebiet der Bauzone zugewiesen. Neueinzonungen wird es in Nidau demnach auch nicht mehr geben.

*Zweck*

Die Stadt kann durch den bewussten Kauf und die gezielte Bewirtschaftung von Grundstücken die Stadtentwicklung langfristig beeinflussen, erwünschte Entwicklungen antizipieren und ermöglichen sowie unerwünschten Entwicklungen entgegenwirken.

*Ziele*

Durch die Stadt eine aktive Bodenpolitik zu betreiben bedeutet, strategisch wichtige Grundstücke zu erwerben oder Grundstücke aus wichtigen strategischen Gründen zu erwerben. Damit soll sich die Stadt Spielräume verschaffen, um der heutigen, aber auch den nachfolgenden Generationen Entwicklungsperspektiven zu geben, welche diese zur gegebenen Zeit nutzen können. Das weitsichtige Handeln und Schaffen von Spielräumen ist zentral.

- Öffentliche Aufgaben sollen, beispielsweise durch den vorsorglichen Landerwerb oder die Arrondierung eigener Grundstücke, für eine spätere Nutzung von öffentlichem Interesse, wirksam erfüllt werden können. Hinter einem Flächenerwerb können öffentliche Raumbedürfnisse und -nutzungen stehen, aber auch die Absicht, über Reserven für Übergangslösungen zu verfügen. Als Beispiel angeführt werden können Abtauschflächen resp. Flächen für Ersatzstandorte für temporär auszulagernde Flächen während Bauphasen. Damit können beispielsweise teure Mietlösungen vermieden werden.
- Der strategische Erwerb von Flächen des öffentlichen Interesses, wie Freiräume, Plätze, Wege, Strassen etc. (soweit diese im Eigentum Dritter sind) dienen einerseits der Interessensicherung für die eigene Bevölkerung sowie Besuchenden hinsichtlich der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit im öffentlichen Raum sowie der Erhöhung der Lebensqualität. Andererseits können diese zweckmässig sein, wenn damit organisatorische und finanzielle Aspekte von Betrieb und Unterhalt von Objekten verbessert werden können.
- Soweit Ziele einer städtischen Wohnraumpolitik erreicht werden sollen, können diese durch den vorsorglichen Erwerb von Objekten und Grundstücken zielgerichtet unterstützt werden. Inwieweit spezifische Ziele gefördert werden sollen (Wohnen für Familien, Personen im Alter, gemeinnütziger Wohnungsbau u. dgl.) ist diesbezüglich im Rahmen einer städtischen Wohnbaupolitik zu definieren.
- Der Kauf von Grundstücken kann wirtschaftspolitische Anliegen fördern, indem beispielsweise strategische Landreserven für künftige Neu- oder Umsiedlungen von Firmen gekauft werden.

Die Fokussierung auf diese Ziele stellt sicher, dass die betrieblichen und finanziellen Ressourcen nicht verzettelt, sondern nachhaltig eingesetzt werden.

<i>Verankerung</i>	Die in Kapitel 3.4 formulierten Grundsätze bilden die strategischen Leitplanken, dass künftig eine aktive Bodenpolitik möglich wäre, soweit die finanziellen Rahmenbedingungen gegeben und rechtlichen Rahmenbedingungen dazu geschaffen sind.
<i>Finanzkompetenzen</i>	Die Finanzkompetenzen der politischen Organe sind in der Stadtordnung von Nidau vom 24. November 2002 wie folgt geregelt:
<i>Stimmberechtigte</i>	<p>Art. 34 (Urnenabstimmung)</p> <p>Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne: a (...), b über einmalige Ausgaben von mehr als 3 Millionen Franken, (...)</p>
<i>Stadtrat</i>	<p>Art. 54 (Sachgeschäfte unter Vorbehalt des fakultativen Referendums)</p> <p><sup>1</sup> Der Stadtrat beschliesst in abschliessender Zuständigkeit über: (...) d einmalige Ausgaben von mehr als 1 Millionen Franken bis 3 Millionen Franken, (...)</p>
<i>Gemeinderat</i>	<p>Art. 64 (Sachgeschäfte)</p> <p>Der Gemeinderat beschliesst insbesondere:</p> <p>a abschliessend über einmalige Ausgaben bis zu 100'000.00 Franken, b über den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken des Finanzvermögens bis zu 2 Millionen Franken.</p>
<i>Konkretisierungsbedarf</i>	<p>Aus einer immobilienstrategischen Perspektive sollen die Voraussetzungen für eine aktive Bodenpolitik hinsichtlich rechtlicher Rahmenbedingungen (Zuständigkeiten, Höhe Kreditkompetenz etc.) vertieft geprüft werden. Dazu sind gegebenenfalls die heutigen Ausgabekompetenzen zu überprüfen.</p> <p>Ergänzend zu den Grundsätzen gemäss Kapitel 3.4 sind nachstehend zuhanden der zuständigen politischen Beschlussorgane spezifische Grundsätze zum strategischen Landerwerb formuliert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadt geht bei Grundstückskäufen gezielt vor, handelt nachhaltig und beurteilt Geschäfte nach ihrem Potenzial für die Stadtentwicklung.</li> <li>• Die Stadt arrondiert stadteigene Grundstücke sinnvoll.</li> <li>• Die Stadt erwirbt Grundstücke grundsätzlich zu marktkonformen Preisen.</li> <li>• Die Stadt fokussiert sich auf Grundstückskäufe auf dem eigenen Gemeindegebiet.</li> <li>• Die Stadt tritt auf dem Markt verlässlich und kompetent auf.</li> </ul>

## 4. Umsetzung

### 4.1 Zuständigkeiten

#### *Zuständigkeiten*

Die Abteilung Infrastruktur, vertreten durch den Bereich Hochbau, ist zuständig für die Liegenschaftsverwaltung. Der Bereich Hochbau umfasst den Unterhalt, Umbau oder gar Neubau der städtischen Liegenschaften. Der Bereich Hochbau koordiniert die Arbeiten namentlich mit dem Stadtschreiber und der Bereichsleitung Bau und Raumplanung.

#### *Aufgaben*

Die Aufgaben und Dienstleistungen umfassen grob die folgenden Punkte:

- Bewirtschaftung Verwaltungsliegenschaften
- Projektierung und Ausführung des ausserordentlichen Unterhalts der Verwaltungsliegenschaften
- Bewirtschaftung und Unterhalt Liegenschaften des Finanzvermögens
- Vermietung von gemeindeeigenen Wohnungen, Garagen / EH-Plätzen / Parkplätzen, Gewerbe- und Lagerräumen, Innen- und Aussentrockenplätze für Schiffe, Sommerlagerplätze für Schiffsanhänger, Spielfelder Sportanlage Burgerbeunden.
- Gesamtstädtische Aufgaben in Bezug auf die Stadtplanung wie Erwerb, Nutzung, Entwicklung von Grundstücken sowie Schulraumplanung.

### 4.2 Bedarfsplanung

#### *Immobilienbedarf*

Der Immobilienbedarf zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben und Bedürfnisse hängt direkt vom politischen Leistungsauftrag und des Bedarfs der Verwaltungsstellen und der Bevölkerung ab. Es wird angestrebt, den mittel- und langfristigen Immobilienbedarf zu antizipieren, damit veränderte Raumbedürfnisse bei der Überprüfung der Immobilienstrategie einfließen können.

### 4.3 Massnahmen- und Investitionsplanung

#### *Basis für die Massnahmenplanung*

Die vorliegende Immobilienstrategie legt objektspezifische Prioritäten und Normstrategien fest. Sie dient den Verantwortlichen als Grundlage für die konkrete Massnahmenplanung. Wenn immer möglich und sinnvoll, sind Anpassungen an veränderte Nutzerbedürfnisse mit Sanierungsvorhaben zu koordinieren und umzusetzen. Damit schafft die Stadt mit den eingesetzten finanziellen Mitteln maximalen Mehrwert.

Der mittel- und langfristige Massnahmen- und Investitionsplan wird rollend mit dem jährlichen Budgetierungsprozess und in der Integrierten Aufgaben- und Finanzplanung konkretisiert und fortgeschrieben.

#### *Controlling*

Das Controlling der Immobilienstrategie erfolgt periodisch mittels Überprüfung und Aktualisierung der Objektliste im Anhang 1. Dabei werden Segmentierungen (Grobsegmentierung, Feinsegmentierung) überprüft und objektspezifische Sachverhalte (Objektzustände, Änderungen Verhältnisse im Eigentum, Verträge etc.) aktualisiert.

#### *Berichterstattung*

Die Berichterstattung an den Gemeinderat erfolgt jeweils bei konkreten Vorlagen unter Einbezug der Immobilienstrategie.

## 5. Ausblick

### 5.1 Folgearbeiten zur Strategie

Die vorliegende Immobilienstrategie legt die zukünftige Ausrichtung und den Umgang mit dem Immobilienportfolio der Stadt Nidau fest. Sie zeigt die Grundsätze und Stossrichtungen zur Erreichung der langfristigen Ziele und der Deckung der immobilienpezifischen Bedürfnisse.

Die Planung und Realisierung von Veränderungen im Immobilienportfolio verlangt zum einen die Berücksichtigung der Investitions- und Finanzplanung, zum andern ein weitsichtiges Handeln. Dies aufgrund der oftmals langen Planungs- und Realisierungsdauer (Verfahrensdauer, politischer Entscheidungsprozesse) bei grösseren Vorhaben.

Die Immobilienstrategie dient hierbei als Grundlage für die auszuarbeitenden Einzelprojekte unter Berücksichtigung einer Gesamtsicht, der finanzpolitischen Vorgaben und der politischen Prozesse.

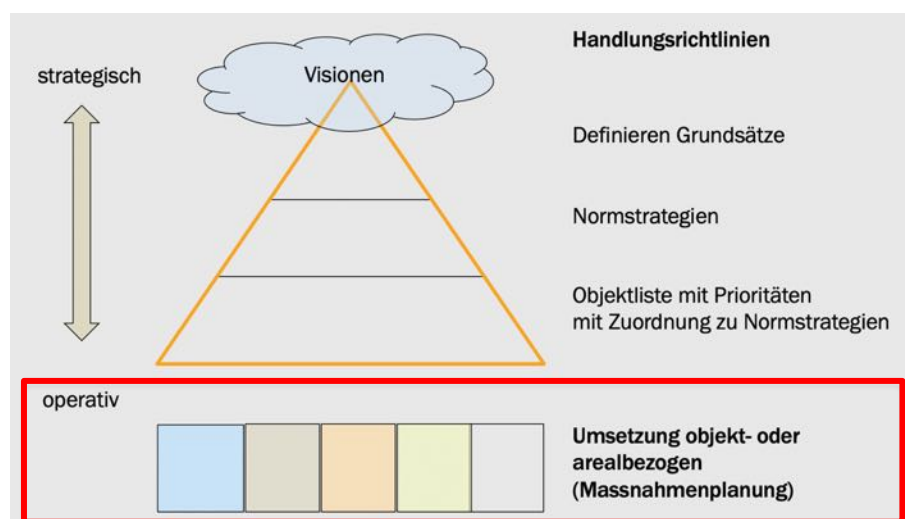


Abbildung 11: Umsetzung der Immobilienstrategie auf operativer Ebene

Für die Umsetzung der Immobilienstrategie (rot umrandet in obiger Abbildung) stehen die Objekte der Priorität 1 (vgl. 2.4) der Normstrategien VK4 und FK 4<sup>1</sup> im Fokus. Folgende Aspekte stehen im Vordergrund:

- Die Konkretisierung des Nutzungsprofils und die Konkretisierung der Massnahmen unter Berücksichtigung des Zeitrahmens und der Einbettung des Investitionsbedarfs im Finanzplan.
- Die Abstimmung auf die Schulraumplanung.
- Die Abstimmung auf dazu nötige Planungsprozesse (Klärung Lead)

<sup>1</sup> VK4 und FK4: Verwaltungsvermögen (VK), Finanzvermögen (FK); Normstrategie 4: Entwicklungskonzept erstellen, gemäss strategischen Grundkonzepten Stadt Nidau

## 5.2 Zwischennutzungen

Mit der baurechtlichen Teilgrundordnung «weiteres Stadtgebiet» liegen mit den Bestimmungen zu den Mischzonen Vorschriften zur Bewilligungsfähigkeit von Zwischennutzungen vor.

## 6. Grundlagen

*Verwendete Grundlagen* Folgende Grundlagen und Dokumente wurden zur Erarbeitung der Immobilienstrategie u.a. berücksichtigt:

- Stadtordnung Nidau
- Städtebauliches Leitbild Nidau (2013)
- Erlasse von Bund und Kanton (ISOS, Bauinventar, Baugesetzgebung)
- Baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau, jeweils geltende Fassung sowie neue Teilgrundordnungen «Altstadt» und «Guido Müller-Platz West» (beide genehmigt) und «weiteres Stadtgebiet» (Stand Okt. 2021: vor Beschluss)
- Objektliste Immobilienbestand der Stadt Nidau und objektbezogene Grundlagen (Pläne, Konzepte etc.)
- Schulraumplanung Nidau (2016)



## **Anhang**

**Anhang 1: Objektliste inkl. Zuordnung Normstrategie SOLL**

**Anhang 2: Beschreibung Objekte mit Normstrategien nach Standorten**

**Anhang 3: Übersichtsplan mit Standortbezeichnungen, VV/FV**





## **Anhang 1 Objektliste inkl. Zuordnung Normstrategie SOLL**






Standort Nr.	Standort- bezeichnung	Objekt- Nr.	Parz. Nr.	G / HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V / F	Norm- strategie SOLL	GSF m <sup>2</sup>	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar
--------------	--------------------------	----------------	--------------	--------	-------------------	-----	------	-------	----------------------------	--------------------	---------	-----------------	--------	-------------

**LEGENDE:**

G = Grundstück  
 HO = Hochbauobjekt  
 G+HO = Grundstück mit Hochbauobjekt  
 G(B) = Bauland  
 G(K) = Kulturland  
 G(BR) = Grundstück im Baurecht abgegeben  
 V = Verwaltungsvermögen  
 F = Finanzvermögen

1) Angaben zu erfassen (nicht vorhanden)

**ZUSTANDSCODES**

 Sanierungsbedarf hoch = Gesamtsanierung  
 Sanierungsbedarf mittel = Teilsanierung  
 Sanierungsbedarf tief = Unterhalt

**NORMSTRATEGIEN**

V = Verwaltungsvermögen  
 F = Finanzvermögen  
 K = Kernbestand  
 0 = Projektiert  
 1 = Langfristig sichern (Nutzung / Strategische Reserve)  
 2 = Mittelfristig erhalten (Nutzung 10J/15J / Strategische Reserve)  
 3 = Gebrauchstauglich erhalten (kurzfristige Nutzung)  
 4 = Entwicklungskonzept erstellen, gemäss strategischen Grundkonzepten Stadt Nidau  
 5 = Verzicht (zukünftig ausscheiden, keine Sanierungsmassnahmen, Verzicht planen)  
 SRP= Vorgehen gemäss Schulraumplanung  
 D = Dispositionsbestand  
 6 = Verkauf geplant  
 7 = Abgabe im Baurecht  
 8 = Rückbau geplant

Standort Nr.	Standort-bezeichnung	Objekt-Nr.	Parz. Nr.	G/HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V/F	Norm-strategie SOLL	GSF m <sup>2</sup>	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar
1	Balainen	1.1	22	G+HO	Balainenweg 25 Schulhaus	Nidau	1	V	VK1	10'932		Schule	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	erhaltenswert
1	Balainen	1.2	22	HO	inkl. Balainenweg 25A Schulhaus (Neubau)	Nidau	1	V	VK1	2'010		Schulhaus	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
1	Balainen	1.3	22	HO	inkl. Balainenweg 29	Nidau	1	V	VK1	1'974		Wohnhaus Pumpwerk	Mieter / Pumpwerk	nein
1	Balainen	1.4	22	HO	inkl. Balainenweg 29A	Nidau	1	V	VK1	1'988		Garage	Mieter	nein
2	Burgerbeunde	2.1	722	G+HO	Burgerallee 13, 15, 17 Schulanlage Burgerallee/Burgerbeunden	Nidau	1	V	VSRP	28'741		Schulanlage	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
2	Burgerbeunde	2.2	722	HO	17A, 19, 19A Schulanlage Burgerallee/Burgerbeunden	Nidau	1	V	VSRP			Schulanlage	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
2	Burgerbeunde	2.3	722	HO	Beundenring 40/40A, 42	Nidau	1	V	VSRP			Tagesschule	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
2	Burgerbeunde	2.4	722	HO	Alex. Funkweg 6 (Tagesschule Anmiete)	Nidau	1	V	VK5			Tagesschule	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
2	Burgerbeunde	2.5	929	G	Büünde Spielwiese (Land unproduktiv)	Nidau	1	V	VK2	936	-	Spielen	Bevölkerung	nein
2	Burgerbeunde	2.6	953	G	Herrenmoosweg Spielplatz	Nidau	1	V	VK2	1'529	-	Spielen	Bevölkerung	nein
2	Burgerbeunde	2.7	806	G+HO	Burgerallee 3 Einfamilienhaus	Nidau	1	F	FK4	1'008		Wohnen	vermietet:Saxer	nein
2	Burgerbeunde	2.8	802	G	Land neben Burgerallee 3	Nidau	1	V	VK4	338	-			nein
2	Burgerbeunde	2.9	923	G+HO	Birkenweg 2 Zivilschutzanlage BSA	Nidau	2	V	VK4	725		Zivilschutz	Bevölkerung	nein
2	Burgerbeunde	2.10	1136	G	Beundenring	Nidau	3	V	VK3	108	-			nein
2	Burgerbeunde	2.11	932	G	Beundenring; Bahnböschung + Wartehalle ASM	Nidau	3	V	VK1	abkl.	-	ÖV	Bevölkerung	nein
2	Burgerbeunde	2.12	1357	G	Beundenring; Bahnböschung + Wartehalle ASM	Nidau	3	V	VK1	abkl.	-	ÖV	Bevölkerung	nein
2	Burgerbeunde	2.13	1138	G	Birkenweg 6 Kindergarten	Nidau	1	V	VK1	1'595		Kindergarten	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
2	Burgerbeunde	2.14	951	G(B)	Herrenmoosweg	Nidau	3	F	FK4	271	-			nein
2	Burgerbeunde	2.15	1294	G(B)	Herrenmoosweg	Nidau	3	F	FK4	165	-			nein
3	Weidteile	3.1	733	G+HO	Lyss-Strasse 32-38, Schulanlage Weidteile	Nidau	1	V	VSRP	10'359		Schulanlage	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	schützenswert
3	Weidteile	3.2	733	HO	inkl. Gotthelfstrasse 12 Doppelkindergarten	Nidau	1	V	VSRP			KIGA	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	erhaltenswert

Standort Nr.	Standort-bezeichnung	Objekt-Nr.	Parz. Nr.	G / HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V / F	Norm-strategie SOLL	GSF m <sup>2</sup>	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar
3	Weidteile	3.3	733	HO	Lyss-Strasse 36 A, Nebengebäude (Geräte)	Nidau	1	V	VSRP			Schulanlage	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
3	Weidteile	3.4	1312	HO	Lyss-Strasse 14, (Tagesschule Anmiete)	Nidau	1	V	VK2			Tagesschule	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
3	Weidteile	3.5	738	G(B)	Bielstrasse (Robinsonspielplatz; Baulandreserve; Art. 58 StG)	Nidau	1	F	FK2	2'856	-	Spielen	Bevölkerung	nein
3	Weidteile	3.6	1235	HO (BR)	Reckweg 64 Toilettenanlage (Landbesitz Kanton Parz. 1235)	Nidau	1	V	VK1	0		Toiletten	Bevölkerung	nein
3	Weidteile	3.7	702	G	Spielplatz Guglerstrasse	Nidau	1	V	VK1		-	Spielen	Bevölkerung	nein
3	Weidteile	3.8	736	HO	Bielstrasse 9 Buswartekabine (Landbesitz Biel)	Nidau	2	V	VK1			ÖV	Bevölkerung	nein
3	Weidteile	3.9	664	G(BR)	Bielstrasse/Grenzstrasse/Guglerstrasse, Baugenö. Daheim	Nidau	3	F	FK1	3'159	-			nein
3	Weidteile	3.10	734	G(BR)	Bielstrasse/Bernstrasse, Baugenossenschaft Daheim	Nidau	3	F	FK1	5'931	-			nein
3	Weidteile	3.11	835	G(BR)	Bielstrasse, Baugenossenschaft Daheim	Nidau	3	F	FK1	2'396	-			nein
3	Weidteile	3.12	871	G(BR)	Bernstrasse, J. Lanz-Dubois (f. unterird. EH) s. auch Verw.-verm.	Nidau	3	F	FK4	1'000	-			nein
4	Vorstadt Süd	4.1	583	G+HO	Hauptstrasse 70 Wohnhaus	Nidau	1	F	FK4	2'141		Brockenstube	Frauenverein	Erhaltenswert
4	Vorstadt Süd	4.2	583	G+HO	Hauptstrasse 72 Lagergebäude	Nidau	1	F	FK4			Brockenstube	Frauenverein	nein
4	Vorstadt Süd	4.3	583	G+HO	Hauptstrasse 74-76 24 Einzelgaragen	Nidau	1	F	FK4			Einzelgaragen	Einzelgaragen	nein
4	Vorstadt Süd	4.4	258	G+HO	Hauptstrasse 78 (MFH) und 78 A (Garage)	Nidau	1	F	FK4	979		Leerstand		Schützenswert
4	Vorstadt Süd	4.5	252	G(B)	Aalmatte (Coop), Baulandreserve (Art. 58 StG)	Nidau	1	F	FK4	1'379	-			nein
5	ZPP 5 / Bahnhof	5.1	187	G	Bahnhofgebiet, Strasse (Buswendeplatz), Bahnareal	Nidau	1	V	VK1	371	-	ÖV	Bevölkerung	nein
5	ZPP 5 / Bahnhof	5.2	147	HO	Hauptstrasse 73 Gemeindebibliothek/Sitzungszimmer (59%)	Nidau	1	V	VK1	812		Wohnhaus Alterswohnen Bibliothek Stzungszimmer Gde	Mieter / Stadt Nidau	Schützenswert
5	ZPP 5 / Bahnhof	5.3	147	G+HO	Hauptstrasse 73 Alterswohnungen (41%)	Nidau	1	F	FK1	812		Wohnhaus Alterswohnen Bibliothek Stzungszimmer Gde	Mieter / Stadt Nidau	Schützenswert

Standort Nr.	Standort- bezeichnung	Objekt- Nr.	Parz. Nr.	G / HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V / F	Norm- strategie SOLL	GSF m <sup>2</sup>	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar
5	ZPP 5 / Bahnhof	5.4	393	G	Hauptstrasse 75 Bürogebäude	Nidau	1	V	VK1	322		Leerstand		nein
5	ZPP 5 / Bahnhof	5.5	137	G(B)	Bahnhofgebiet	Nidau	1	F	FK1	1'627	-		Bevölkerung	nein
6	Schulgasse	6.1	33	G+HO	Schulgasse 2 Verwaltungsgebäude	Nidau	2	V	VK1	1'329		Gemeindehaus	Stadt Nidau	Schützenswert
6	Schulgasse	6.2	38	G+HO	Mittelstrasse 3 altes Spritzenhaus	Nidau	2	V	VK1	129		Mehrzwecksaal	Stadt Nidau Vereine Nidau	Schützenswert
6	Schulgasse	6.3	34	G+HO	Schulgasse 15 Wohnhaus	Nidau	2	F	FK1	277		Wohnhaus Stadtverwaltung	Mieter Stadt Nidau	Schützenswert
6	Schulgasse	6.4	35	G+HO	Schulgasse 21 Wohnhaus	Nidau	2	F	FK1	243		Wohnhaus EG Gewerbe	Mieter	Schützenswert
6	Schulgasse	6.5	349-012-5/6/7/8/9/10/11/12/21	G+HO	Schulgasse 4-8, 9 Einstellhallenplätze Stockwerkeigentum PP Einstellhalle	Nidau	3	F	FK1	STWE		Parkierung (EH)	Parkierung (EH)	nein
7	Strandweg	7.1	392	G	Strandweg Grünanlage	Nidau	2	V	VK2	512	-	Grünanlage	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
7	Strandweg	7.2	395	G	Strandweg Grünanlage	Nidau	2	V	VK2	1'084	-	Grünanlage	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
7	Strandweg	7.3	1114	G	Strandweg 1 Vorplatz	Nidau	2	V	VK1	139	-	Vorplatz	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	nein
7	Strandweg	7.4	301	G+HO	Strandweg 1 Ziegelhütte Kinderg./Ludothek/franz. Biblioth.	Nidau	2	V	VK1	616		Bibliothek KIGA	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	schützenswert
7	Strandweg	7.5	301	HO	inkl. Strandweg 1a Wehrturm Teil der Stadtmauer	Nidau	2	V	VK1			KIGA	Stadt Nidau / Schulverband Nidau	schützenswert
8	Schlossstrasse	8.1	1250	G+HO	Schloss-Strasse 13	Nidau	1	F	FK1	2'385		Gewerbe	Mieter	erhaltenswert
8	Schlossstrasse	8.2	1250	HO	Schloss-Strasse 13A	Nidau	1	F	FK1			Gewerbe	Mieter	nein
8	Schlossstrasse	8.3	377	G+HO	Schloss-Strasse 15	Nidau	1	F	FK1	4'187		Gewerbe	Mieter	schützenswert

Standort Nr.	Standort-bezeichnung	Objekt-Nr.	Parz. Nr.	G/HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V/F	Norm-strategie SOLL	GSF m²	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar	
8	Schlossstrasse	8.4	42	G(B)	Dr. Schneiderstrasse (Baurecht Pumpwerk Seewassernutzung)	Nidau	1	F	FK1	899	-		Energieverbund Bielersee AG	nein	
9	Strandbad Nidau	9.1	1147	G	Spychigerareal Land	Nidau	1	V	VK1	5'742	-		Bevölkerung	nein	
9	Strandbad Nidau	9.2	1325	G	Seeanstoss im Gebiet Mühleruns	Nidau	1	V	VK1	1'332	-		Bevölkerung	nein	
9	Strandbad Nidau	9.3	20	G+HO	Erlenweg 40-66 Strandbad inkl. Parkplatz, Wald, Wege	Nidau	1	V	VK1	59'093			Freizeit Strandbad	Bevölkerung	schützenswert
9	Strandbad Nidau	9.4	20	HO	Strandweg 35-39 Werkhof	Nidau	1	V	VK4				Werkhof	Stadt Nidau	nein
9	Strandbad Nidau	9.5	20	HO	Strandweg Trafo Strandweg 33	Nidau	1	V	VK4				Stromversorgung	Stadt Nidau	nein
10	Gebiet AGGLOlac / Alpha Halle	10.1	525	HO	Dr. Schneiderstrasse 92, Wehrdienstmagazin (20%)	Nidau	1	F	FK2				Gewerbe Feuerwehr	Gewerbemietet Feuerwehr Stadtnidau Winterplatz Schiffe	erhaltenswert
10	Gebiet AGGLOlac / Alpha Halle	10.2	525	G+HO	Dr. Schneiderstrasse 92 Gewerbe- und Lagerhalle (80%)	Nidau	1	F	FK2	9'840			Gewerbe	Gewerbemietet Stadtnidau Winterplatz Schiffe	erhaltenswert
10	Gebiet AGGLOlac / Alpha Halle	10.3	525	HO	Schloss-Strasse 21	Nidau	1	F	FK3				Gewerbe	vermietet: Modler	nein
10	Gebiet AGGLOlac / Alpha Halle	10.4	1268	G+HO	Schloss-Strasse 12, Wohnhaus (alte Coop-Tankstelle)	Nidau	1	F	FK2	309			Wohnhaus	Mieter	nein
10	Gebiet AGGLOlac / Alpha Halle	10.5	1252	G+HO	Mühlerungsweg 6 (Müller-Halle)	Nidau	1	F	FK3	1'945			Lagerhalle	Mieter	nein
10	Gebiet AGGLOlac / Alpha Halle	10.6	17	G(B)	Schloss-Strasse	Nidau	1	F	FK2	6'335	-				nein
10	Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle	10.7	40	G+HO	Dr. Schneiderstrasse 3 Lagerhalle	Nidau	1	F	FK2	10'521			Austellung/Gastro	DISPO	nein
10	Gebiet AGGLOlac / Alpha Halle	10.8	66	G(BR)	Uferweg 5/5A, Zum See AG	Nidau	1	F	FK1	2'285	-		Hostel/ Gastro	LagoLodge	erhaltenswert
11	Aalmattenweg	11.1	766	G+HO	Aalmattenweg 46 Mehrzweckgebäude	Nidau	2	V	VSRP	1'060			KIGA, KITA	Stadt Nidau	nein
11	Aalmattenweg	11.2	767	G	Aalmattenweg Sportplatz/ Spielplatz	Nidau	2	V	VK4				Spielen	Bevölkerung	nein

Standort Nr.	Standort- bezeichnung	Objekt- Nr.	Parz. Nr.	G / HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V / F	Norm- strategie SOLL	GSF m <sup>2</sup>	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar
12	Kanalweg	12.1	439	G+HO	Unterer Kanalweg 19 Kindertagesstätte	Nidau	1	V	VK4	740		KITA	Stadt Nidau	erhaltenswert



Standort Nr.	Standort-bezeichnung	Objekt-Nr.	Parz. Nr.	G / HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V / F	Norm-strategie SOLL	GSF m <sup>2</sup>	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar
<b>Übrige Standorte</b>														
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.1	151	G+HO	Hofmattenstrasse 2 Pumpwerk Lager- und Einstellraum	Nidau	2	V	VK4	494		Pumpwerk ausser Betrieb	Stadt Nidau	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.2	804	G+HO	Hauptstrasse 88A Buswartekabine	Nidau	2	V	VK1	313		ÖV	Bevölkerung	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.3	5	HO	Hauptstrasse 117A Buswartekabine (Landbesitz VKA)	Nidau	2	V	VK1			ÖV	Bevölkerung	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.4	49	G+HO	Hauptstrasse 7B Buswartekabine	Nidau	2	V	VK1	3'464		ÖV	Bevölkerung	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.5	756	G	Genossenschaftsstrasse Spielplatz	Nidau	3	V	VK4	124	-	Spielen	Bevölkerung	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.6	61	G	Hofmatten Land	Nidau	3	V	VK4	251	-			nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.7	50	G+HO	Hauptstrasse 2A Lagerraum (ehem. WC Schloss)	Nidau	3	V	VK1	107		Lager	Stadt Nidau	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.8	220	G+HO	Allmendstrasse 48, Buswartekabine (auf Land Ruferheim)	Nidau	3	V	VK1			ÖV	Bevölkerung	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.9	316	G+HO	Weyermattstrasse 4A (Veloständer) (Landbesitz Post)	Nidau	2	V	VK4			Verkehr	Bevölkerung	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.10	1067	G+HO	Weyermattstrasse 5 Kehrrechtwagengarage	Nidau	3	F	FK1	172		Garage/Lager	Stadt Nidau	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.11	26	G(BR)	Gerberweg, Baugenossenschaft Daheim	Nidau	3	F	FK1	1'397	-	Wohnen	Baugenossenschaft Daheim	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.12	540	G(BR)	Gerberweg, Baugenossenschaft Daheim	Nidau	3	F	FK1	1'634	-	Wohnen	Baugenossenschaft Daheim	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.13	545	G(BR)	Gerberweg, Baugenossenschaft Daheim	Nidau	3	F	FK1	3'791	-	Wohnen	Baugenossenschaft Daheim	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.14	302	G(BR)	Strandweg 2,2a (ohne Luftschutzkeller), Baugeno. Daheim	Nidau	3	F	FK1	933	-	Wohnen	Baugenossenschaft Daheim	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.15	1097	G(BR)	Allmendstrasse, Stiftung PTA	Nidau	3	F	FK1	2'070	-	Freizeit / Pfadi	Stiftung PTA	nein
20	Übr. Stao Gde Nidau	20.16	907	G(BR)	Wohnhaus (EFH), Fam. Solimeo	Nidau	3	F	FK1	417	-	Wohnen	Fam. Solimeo	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.1	72	G+HO	Erlenweg 34 altes Pumpenhaus (in ZÖN)	Ipsach	2	V	VK4	268		Pumpwerk ausser Betrieb	Stadt Nidau	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.2	26	G+HO	Erlenweg 32 Garderobengebäude/Sportplätze	Ipsach	3	V	VK1			Garderobe / Klubhaus	FC Nidau	nein

Standort Nr.	Standort- bezeichnung	Objekt- Nr.	Parz. Nr.	G / HO	Objektbezeichnung	Gde	Prio	V / F	Norm- strategie SOLL	GSF m <sup>2</sup>	Zustand	Art der Nutzung	Nutzer	Bauinventar
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.3	26	G(BR)	Erlenweg, FC Nidau	Ipsach	3	F	FK1	28'602	-	Sport / Freizeit	FC Nidau	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.4	1254	HO (BR)	Wehrstrasse 52 Schützenhaus Spärs (Miteigent. Nidau 3/6)	Port	3	V	VK3	5'854		Schiessanlage	VSG Spärs	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.5	1255	HO (BR)	Aegertenstr. 60 Scheibenstand (Land BR) (Ant. Nidau 3/6)	Port	2	V	VK3	0		Schiessanlage	VSG Spärs	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.6	243	G(K)	Auf der Hueb	Port	3	F	FK1	2'572	-	Landwirtschaft	Pacht/Martin Mühlethaler	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.7	237	G(K)	Hueb-Birlig	Bellmund	3	F	FK1	3'175	-	Landwirtschaft	Pacht/Otto Gnägi	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.8	549	G(K)	Hueb-Birlig	Bellmund	3	F	FK1	2'858	-	Landwirtschaft	Pacht/Hans Gnägi Bürki	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.9	509	G(K)	Aufgehndacker	Bellmund	3	F	FK1	641	-	Landwirtschaft	Pacht/Hans Gnägi Bürki	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.10	37	G(K)	Spitzacker	Bellmund	3	F	FK1	68	-	Landwirtschaft	Pacht	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.11	853	G(K)	Aufgehndacker	Bellmund	3	F	FK1	834	-	Landwirtschaft	Pacht	nein
30	Übr. Stao ausserhalb Gde Nidau	30.12	854	G(K)	Aufgehndacker	Bellmund	3	F	FK1	2'572	-	Landwirtschaft	Pacht	nein

## **Anhang 2 Beschreibung Objekte mit Normstrategien nach Standorten**

## Anhang 2 Beschreibung Objekte mit Normstrategien nach Standorten

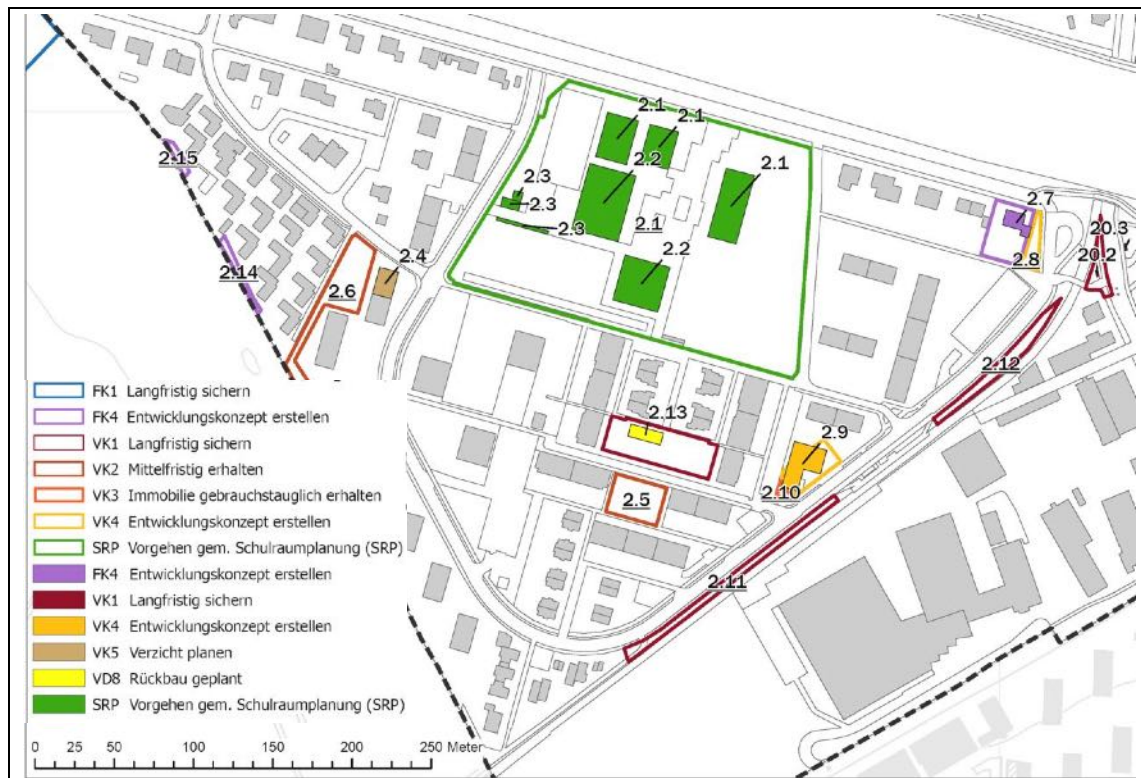
### Standort 1 – Balainen



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
1.1	Balainenweg 25, Schulhaus	22	1	erhaltenswert	ZöN	ZöN 6 (USP, überbautes Gebiet b)	VK1
1.2	Balainenweg 25A, Schulhaus	22	1	--			VK1
1.3	Balainenweg 29, Wohnhaus /Pumpwerk	22	1	--			VK1
1.4	Balainenweg 29A, Garage	22	1	--			VK2

Auf dem Areal des Standorts 1 «Balainen» befindet sich die Schulanlage Balainen in der Zone für öffentlichen Nutzungen 6. Diese liegt im Gebiet des Uferschutzplans. Die Liegenschaften sind Bestandteile des Verwaltungsvermögens und die Nutzung soll langfristig vor Ort gesichert werden. Aus diesen Gründen wird der Standort mit der Priorität 1 eingestuft.

## Standort 2 – Burgerbeunden



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
2.1	Bürgerallee 13, 15, 17 Schulanlage Bürgerallee/Burgerbeunden	722	1	--	ZöN	ZöN 9	VSRP
2.2	Bürgerallee 17A, 19, 19A Schulanlage Bürgerallee/Burgerbeunden	722	1	--	ZöN	ZöN 9	VSRP
2.3	Beundenring 40/40A, 42 Garagen/Velounterstand	722	1	--	ZöN	ZöN 9	VSRP
2.4	Beundenring 35 Tagesschule Anmiete	966	1	--	ZöN	ZöN 9	VK5
2.5	Grundstück Büunde Spielwiese	929	1	--	M2 (WG)	MA, BZ Bestand	VK2
2.6	Grundstück Herrenmoosweg Spielplatz	953	1	--	W3	MA, BZ Bestand	VK2
2.7	Bürgerallee 3 Einfamilienhaus (Vermietet)	806	1	--	SBV 1-6	MA BZ2	FK4
2.8	Grundstück neben Bürgerallee 3	802	1	--	SBV 1-6	MA BZ2	VK4
2.9	Birkenweg 2 Zivilschutzanlage BSA	923	2	--	W4+	MA, BZ Bestand	VK4
2.10	Grundstück bei Zivilschutzanlage	1136	3	--	W4+	MA, BZ Bestand	VK3
2.11	Grundstück Beundenring; Bahnböschung	932	3	--	k.A.	VZ	VK1
2.12	Grundstück Beundenring; Bahnböschung	1357	3	--	k.A.	VZ	VK1

Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
2.13	Birkenweg 6, Kindergarten Abbruch geplant 2023	1138	2	--	W3	ZöN 10	VK1
2.14	Grundstück Herrenmoosweg (Kleinparzelle)	951	3	--	SBV 1-6	MA, BZ Bestand	FK4
2.15	Grundstück Herrenmoosweg (Kleinparzelle)	1294	3	--	SBV 1-6	MA, BZ Bestand	FK4

Am Standort 2 «Burgerbeunden» befinden sich unterschiedlichen Nutzungen. Im Vordergrund steht die Schulanlage Beunden auf der Parz. 722 in der Zone für öffentliche Nutzungen. Die Schulanlage ist im Verwaltungsvermögen und Bestandteil der Schulraumplanung. Somit ist die Schulanlage als Priorität 1 eingestuft.

Die Parz. 929 und 953 sind ebenfalls im Verwaltungsvermögen. Hier sind eine Spielwiese und ein Spielplatz platziert und sollen sicher im Kernbestand mittelfristig erhalten bleiben. Sie wurden als Priorität 1 eingestuft.

Die Parz. 802 und 806 mit dem Einfamilienhaus an der Burgerallee 3 sind in der Mischzone A, Bauzone Bestand und dienen der Stadt Nidau als strategische Reserve. Die Parz. 802 ist unbebaut und im Verwaltungsvermögen. Das EFH (Parz. 806) wird vermietet und ist somit Finanzvermögen. Da die zukünftige Entwicklung des Gebiets untersucht werden soll, sind beide Parzellen mit der Normstrategie Kernbestand 4 eingestuft: «Entwicklungskonzept erstellen».

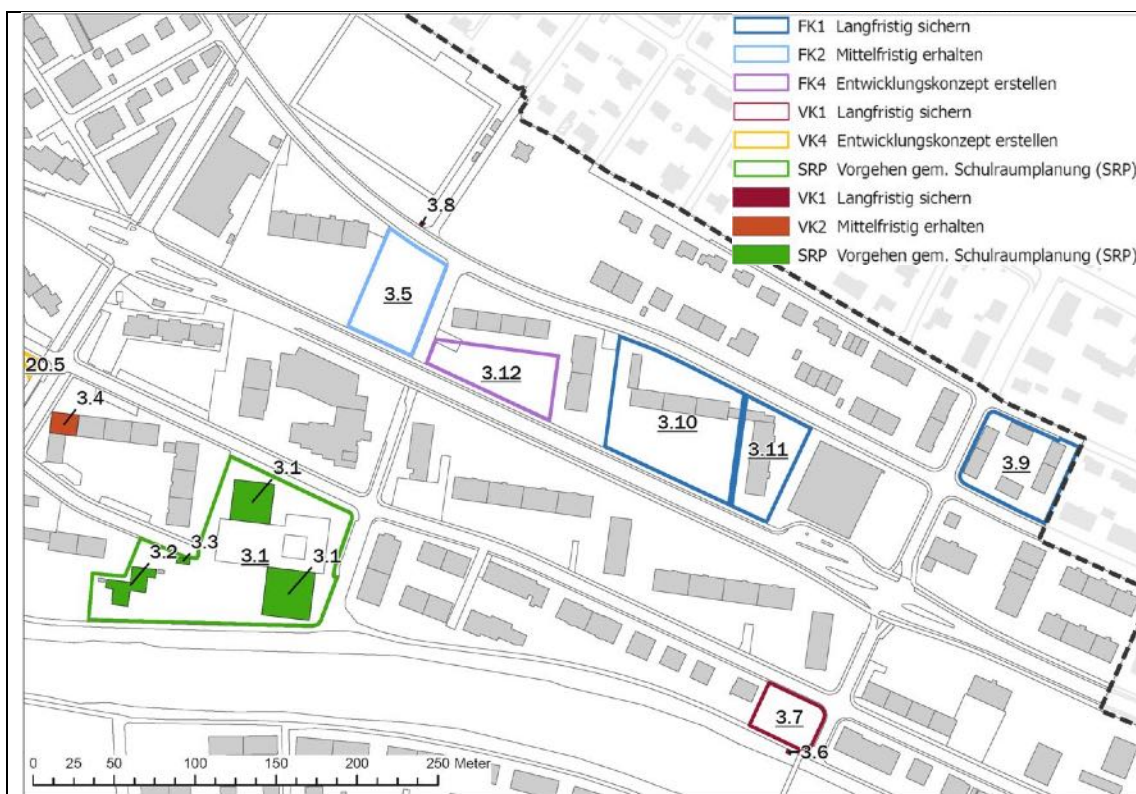
Am Birkenweg 2 befindet sich auf den Parz. 923 und 1136 eine Zivilschutzanlage in der Mischzone A, Bauzone Bestand. Sie sind Bestandteil des Verwaltungsvermögens und des Kernbestands. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, jedoch soll der zukünftige Bedarf einer Zivilschutzanlage abgeklärt werden, weswegen die zwei Parzellen mit den Normstrategien VK4 (Parz. 923 inkl. Gebäude) «Entwicklungskonzept erstellen» mit der Priorität 2 und VK3 (Parz. 1136 mit Einfahrt zur ZSA) «gebrauchstauglich erhalten» mit der Priorität 3 versehen sind.

Die Parz. 932/1357 ist ein langes, schmales Grundstück entlang des Beundenrings und gehört zum Verkehrsraum der Stadt Nidau. Es dient als Böschung zur Bahn. Es besteht kein Handlungsbedarf noch sind zukünftige Änderungen abzusehen, weswegen es mit der Normstrategie VK1 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» in der Priorität 3 versehen ist. Die Wartehalle der asm AG liegt auf der Parzelle 1246. Dies Parzelle wurde von der Parzelle 932 abparzelliert und ist im Besitz der asm AG.

Am Birkenweg 6, Parz. 1138, befindet sich heute ein Kindergarten in der ZöN 10. Der Kindergarten wird im neuen Schulhaus, Beunden Ost integriert und der bestehende Kindergarten wird 2023 abgebrochen. Somit ist das Gebäude mit der Normstrategie VD8 «Verwaltungsvermögen, Dispositionsbestand, Abbruch» versehen. Das Grundstück bleibt im Verwaltungsvermögen im Kernbestand mit der Normstrategie VK1 «Langfristig sichern» mit der Priorisierung 2, da kein dringender Handlungsbedarf besteht.

Am Standort 2 am Herrenmoosweg befinden sich weitere zwei Kleinparzellen (951 und 1294). Diese sind dem Finanzvermögen zugeordnet und liegen in der Mischzone A, Bauzone Bestand. Sie sind klein, ungenutzt und besitzen kein reales Entwicklungspotential für die Stadt. Damit der zukünftige Umgang mit den Parzellen geklärt werden kann, sind sie mit der Normstrategie FK4 «Finanzvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» versehen. Aufgrund des geringen Handlungsbedarfs wurden sie als Priorität 3 eingestuft.

**Standort 3 – Weidteile**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
3.1	Lyss-Strasse 32-38, Schulanlage Weidteile	733	1	schützenswert	ZöN	ZöN 2	VSRP
3.2	Gotthelfstrasse 12 Doppelkindergarten	733	1	erhaltenswert	ZöN	ZöN 2	VSRP
3.3	Lyss-Strasse 36 A, Schopf Schulanlage Weidteile	733	1	--	ZöN	ZöN 2	VSRP
3.4	Lyss-Strasse 14, Tagesschule Anmiete	1312	1	--	SBV 1-6	sistiert	VK2
3.5	Bielstrasse Robinsonspielplatz	738	1	--	SBV 1-6	sistiert	FK2
3.6	Reckweg 64 Toilettenanlage	1235	1	--	USZ	Grünzone BZ 0	VK1
3.7	Grundstück Guglerstrasse Spielplatz	702	1	--	ZöN	ZöN 4	VK1
3.8	Bielstrasse 9 Buswartekabine	736	2	--	Grünzone	ZöN 3	VK1
3.9	Bielstrasse/Grenzstrasse/Guglerstrasse, Baurecht an Baugenossenschaft Daheim	664	3	--	W2	MA BZ2	FK1
3.10	Bielstrasse/Bernstrasse, Baurecht an Baugenossenschaft Daheim	734	3	--	SBV 1-6	sistiert	FK1
3.11	Bielstrasse, Baurecht an Baugenossenschaft Daheim	835	3	--	SBV 1-6	sistiert	FK1
3.12	Bernstrasse, Verkehrsgarten (Baurecht an unterird. EH)	871	3	--	ZöN	sistiert	FK4

Am Standort 3 «Weidteile» befinden sich (wie beim Standort 2 «Burgerbeunden») unterschiedliche Nutzungen. Die Schulanlage Weidteile (Parz. 733) ist der ZöN 2 zugeordnet. Die Schulanlage ist im Verwaltungsvermögen und Bestandteil der Schulraumplanung. Somit ist die Schulanlage als Priorität 1 eingestuft.

Auf Parz. 1312 an der Lyss-Strasse 14 befindet sich die angemietete Liegenschaft für die Tagesschule in der in der altrechtlichen Zone für Sonderbauvorschriften 1-6 (Nutzungsplanung aktuell sistiert). Da momentan keine Veränderungen abzusehen sind, ist die Liegenschaft mit der Normstrategie VK2 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, mittelfristig erhalten» versehen. Aufgrund der Nutzung ist es jedoch mit Priorität 1 eingestuft.

An der Bielstrasse befindet sich der Robinson-Spielplatz auf Parz. 738 in der altrechtlichen Zone für Sonderbauvorschriften 1-6 (Nutzungsplanung aktuell sistiert). Als Bestandteil des Finanzvermögens ohne mittelfristig absehbare Änderungen ist es mit der Normstrategie FK2 «Finanzvermögen, Kernbestand, mittelfristig erhalten» und aufgrund der Nutzung mit der Priorität 1 versehen.

An der Zihl am Reckweg 64 befindet sich eine öffentliche Toilettenanlage in der Grünzone der Zihl. Als Bestandteil des Verwaltungsvermögens ohne absehbare Änderungen ist es mit der Normstrategie VK1 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» und aufgrund der Nutzung mit der Priorität 1 versehen.

An der Guglerstrasse befindet sich auf Parz. 702 ein Spielplatz in der ZöN 4. Als Bestandteil des Verwaltungsvermögens ohne langfristig absehbare Änderungen ist es mit der Normstrategie VK1 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» und aufgrund der Nutzung mit der Priorität 1 versehen.

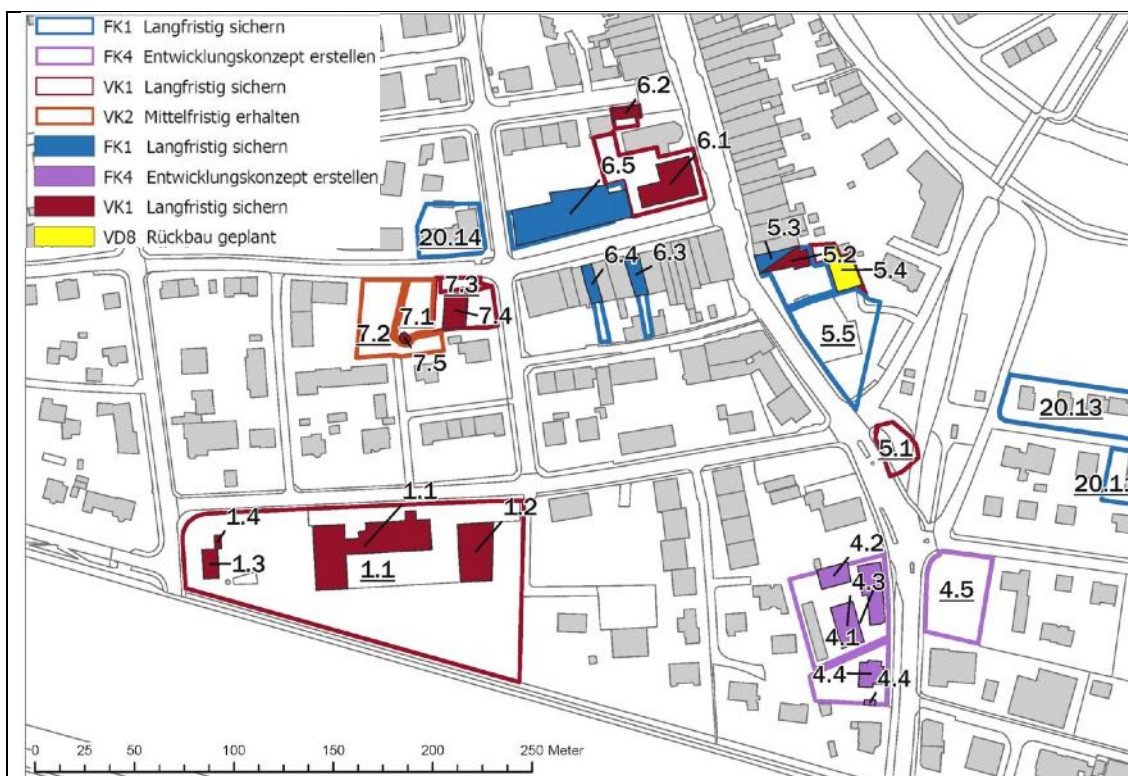
Die Parz. 736 an der Bielstrasse 9 in der ZöN 3 ist mit der Normstrategie VK1 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» mit der Priorität 2 versehen, da langfristig keine Änderungen abzusehen sind.

Die Baugenossenschaft Daheim hat die Parz. 664, 734 und 835 von der Stadt Nidau im Baurecht erworben. Parz. 664 befindet sich in der Mischzone A (Bauklasse 2), die anderen beiden Parzellen in der Zone für Sonderbauvorschriften 1-6 (Nutzungsplanung aktuell sistiert). Die Baurechte laufen 2055 bzw. 2038 und 2059 ab. Sie sind somit mit der Normstrategie FK1 «Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» und der Priorisierung 3 versehen.

Die Parz. 871 ist der Zone für Sonderbauvorschriften 1-6 (Nutzungsplanung aktuell sistiert) zugewiesen. Darauf befindet sich der alte Verkehrsgarten, der nicht mehr genutzt wird. Für die unterirdische Einstellhalle wurde das Baurecht von der Stadt Nidau abgegeben. Der Vertrag läuft bis Ende 2072. Um die zukünftige Nutzung festzulegen, ist die Parzelle mit der Normstrategie FK4 «Finanzvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» versehen.



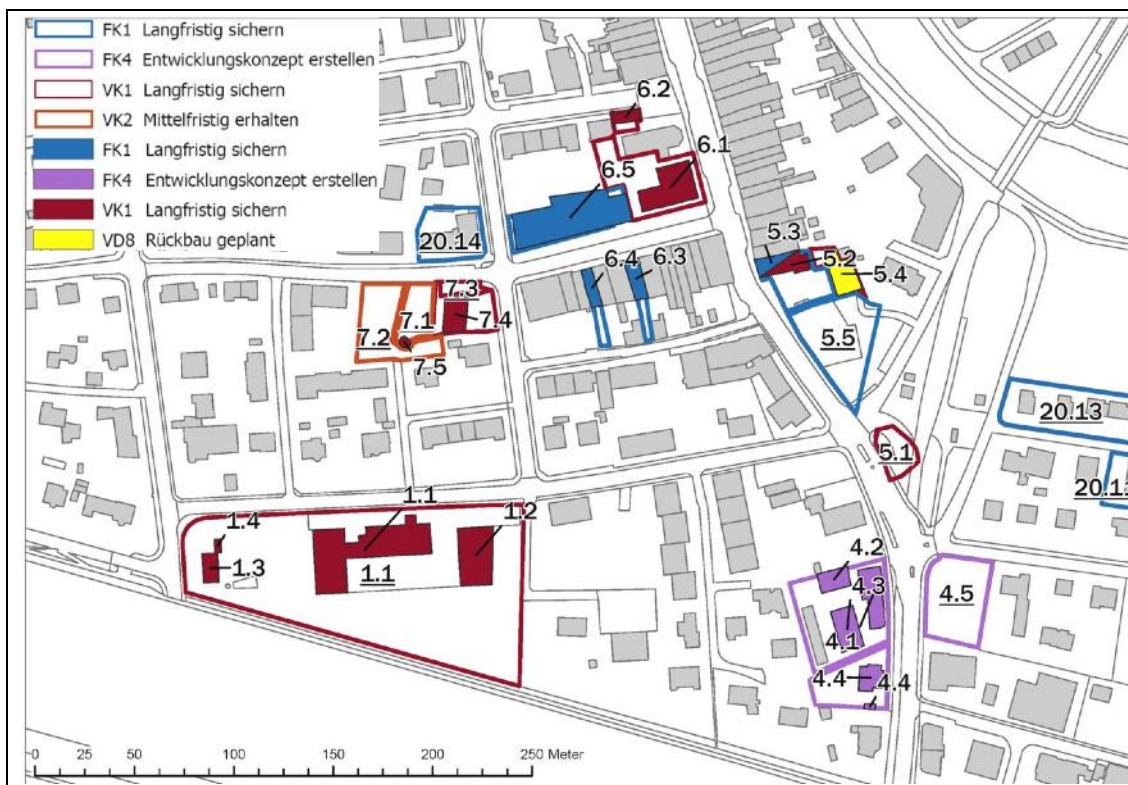
**Standort 4 – Vorstadt Süd**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
4.1	Hauptstrasse 70 Brockenstube	583	1	erhaltenwert	WG3	ZPP Vorstadt Süd	FK4
4.2	Hauptstrasse 72 Brockenstube	583	1	--	WG3		FK4
4.3	Hauptstrasse 74-76 Einzelgaragen	583	1	--	WG3		FK4
4.4	Hauptstrasse 78 und 78 A MFH und Garage (Leerstand)	258	1	schützenswert	WG3, USP		FK4
4.5	Grundstück Aalmatten	252	1	--	WG3		FK4

Der Standort 4 «Vorstadt Süd» umfasst Parz. 583 die Brockenstube an der Hauptstrasse 70 und 72, die Garagen an der Hauptstrasse 74-76, das Mehrfamilienhaus an der Hauptstrasse 78/78A auf der Parz. 258 sowie das unbebaute Grundstück auf der Parz. 252. Alle Parzellen liegen in der ZPP Vorstadt Süd der Teilgrundordnung «Weiteres Stadtgebiet». Die ZPP Vorstadt Süd ist für die Stadt ein wichtiges Entwicklungsareal. Um die zukünftige Entwicklung des Standorts zu definieren sind alle Liegenschaften mit der Normstrategie FK4 «Finanzvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» versehen. Die Objekte befinden sich teilweise in einem sehr schlechten Zustand. Dazu sind sie mit denkmalpflegerischen Auflagen versehen. Somit wird der Handlungsbedarf als dringend betrachtet und der Standort ist somit in der Priorität 1 eingestuft.

**Standort 5 – ZPP 5 / Bahnhof**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ	Normstrategie
5.1	Grundstück Bahnhofgebiet Buswendepplatz, Bahnareal	187	1	–	ZPP 5, TGO Altstadt	VK1
5.2	Hauptstrasse 73 Gemeindebibliothek/ Sitzungszimmer (59%)	147	1	schützenswert	ZPP 5, TGO Altstadt + Bauzone B-A + und Bauzone K	VK1
5.3	Hauptstrasse 73 Alterswohnungen (41%)	147	1	schützenswert	ZPP 5, TGO Altstadt + Bauzone B-A + und Bauzone K	FK1
5.4	Hauptstrasse 75, Bürogebäude Abbruch geplant	393	1	–	ZPP 5, TGO Altstadt + Bauzone K	VK1
5.5	Grundstück Bahnhofgebiet	137	1	–	ZPP 5, TGO Altstadt	FK1

Der Standort 5 «ZPP / Bahnhof» ist der ZPP 5 der Teilbauordnung Altstadt zugeordnet. Am Standort befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Aufgrund der Entwicklung des asm-Bahnhofs läuft momentan ein Geschäft betreffend Landabtausch.

In der Liegenschaft der Hauptstrasse 73 auf Parz. 147 befinden sich einerseits die Gemeindebibliothek und das Sitzungszimmer der Stadtverwaltung im Verwaltungsvermögen, sowie auch vermietete Alterswohnungen im Finanzvermögen. Es sind zukünftig keine langfristigen

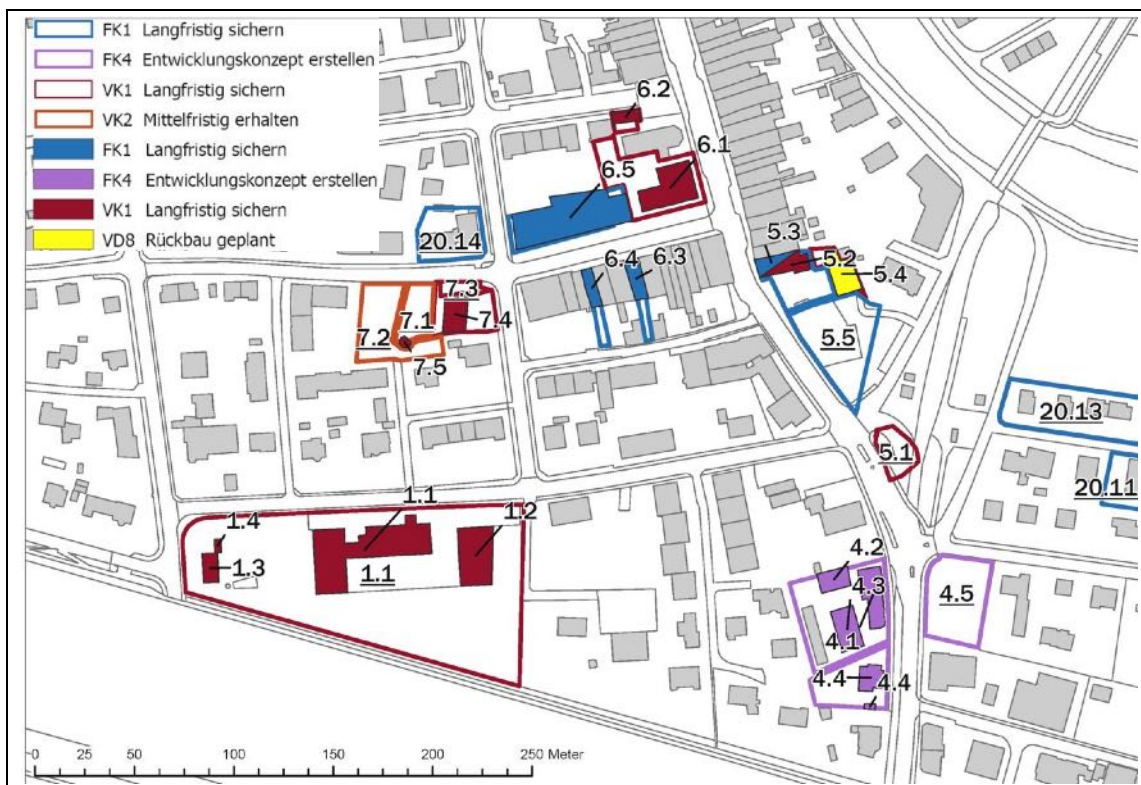
Veränderungen der Nutzungen vorgesehen. Somit ist die Liegenschaften mit den Normstrategien VK1 bzw. als FK1 «V/FK1 Verwaltungsvermögen/Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» versehen.

Auf Parz. 393, Hauptstrasse 75, wird das Gebäude im Zuge der vorgesehenen Entwicklung im Gebiet ZPP 5 abgebrochen. Somit ist das Gebäude mit der Normstrategie VD8 «Verwaltungsvermögen, Dispositionsbestand, Abbruch» versehen. Das Grundstück bleibt im Verwaltungsvermögen im Kernbestand mit der Normstrategie VK1 «Langfristig sichern» mit der Priorisierung 1. Das Grundstück wird im Zusammenhang mit der ZPP 5 Bahnhof (Teilgrundordnung Altstadt) weiterentwickelt.

Die Parz. 137 ist unbebaut und dient heute als Parkplatz, Grünfläche und multifunktionaler Platz. Es sind zukünftig keine langfristige Veränderung der Nutzungen vorgesehen. Die Liegenschaft ist somit mit der Normstrategie FK1 «Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» versehen.

Aufgrund der Nutzungen sind alle Liegenschaften mit der Priorität 1 eingestuft.

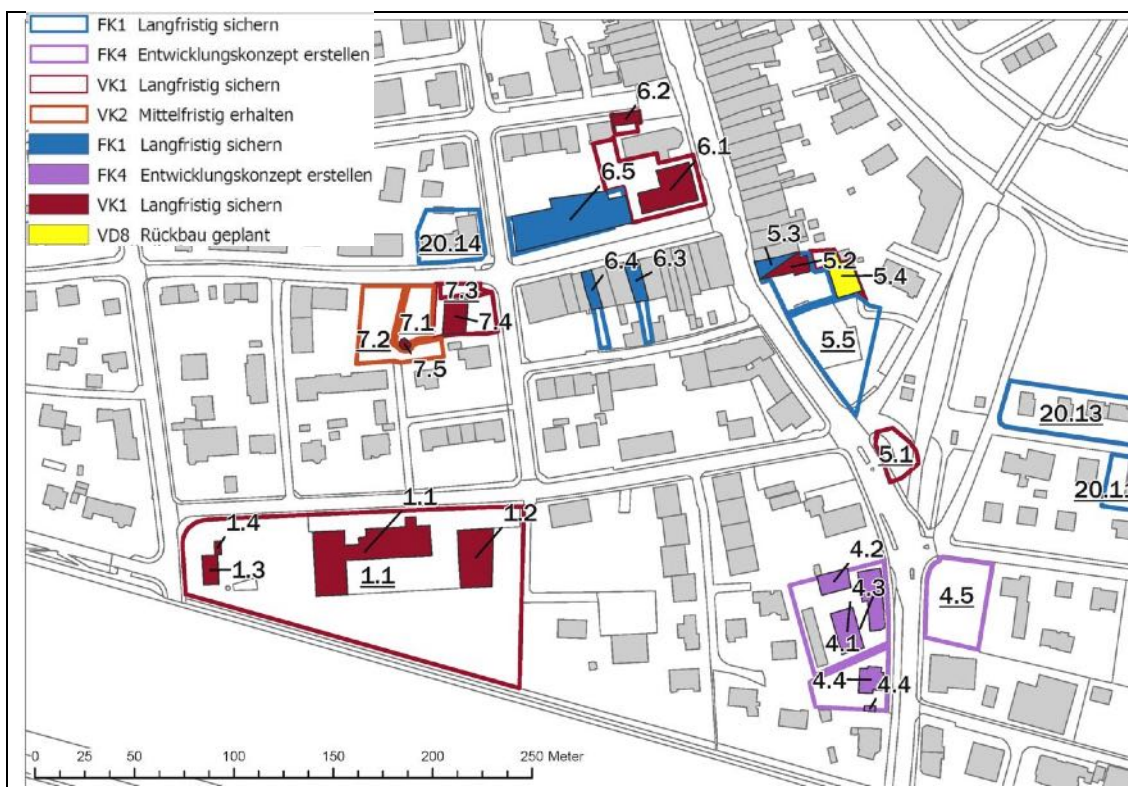
**Standort 6 – Schulgasse**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
6.1	Schulgasse 2 Gemeindehaus	33	2	schützenswert	ZöN	MB BZ B-A	VK1
6.2	Mittelstrasse 3 altes Spritzenhaus (Verwaltung)	38	2	schützenswert	Kernzone	MB BZ B-A	VK1
6.3	Schulgasse 15 Wohnhaus /Stadtverwaltung	34	2	schützenswert	Kernzone	MB, BZ B-A Grünzone BZ K	FK1
6.4	Schulgasse 21 Wohnhaus / EG Gewerbe	35	2	schützenswert	Kernzone	MB, BZ B-A Grünzone BZ K	FK1
6.5	Schulgasse 4-8, 9 Einstellhallenplätze, Stockwerkeigentum	349-012- 5/6/7/8/9/ 10/11/12/21	3	--	Kernzone	MB BZ B-V	FK1

Der Standort 6 «Schulgasse» dient in erster Linie der Stadtverwaltung. Die Liegenschaften an der Parz. 33, Schulgasse 2 und Parz. 38, Mittelstrasse 3 (beide in Mischzone B, Bauzone B-A) sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Hier befindet sich die Stadtverwaltung (Schulgasse 2) und das Spritzenhaus (Mittelstrasse 3). Die Liegenschaften an der Schulgasse 4-8 (Parz. 349), 15 (Parz. 34) und 21 (Parz. 35) sind hingegen dem Finanzvermögen zugeordnet. Ein Teil der Stadtverwaltung befindet sich an der Schulgasse 15. Die übrigen Nutzungen werden vermietet (Wohnen, Gewerbe, Parkplätze). Da langfristig keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind, sind die Liegenschaften an diesem Standort mit den Normstrategien VK1 bzw. FK1 «V/FK1 Verwaltungsvermögen/Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» versehen. Aufgrund des geringen Handlungsbedarfs sind die Liegenschaften hauptsächlich mit der Priorität 2 eingestuft.

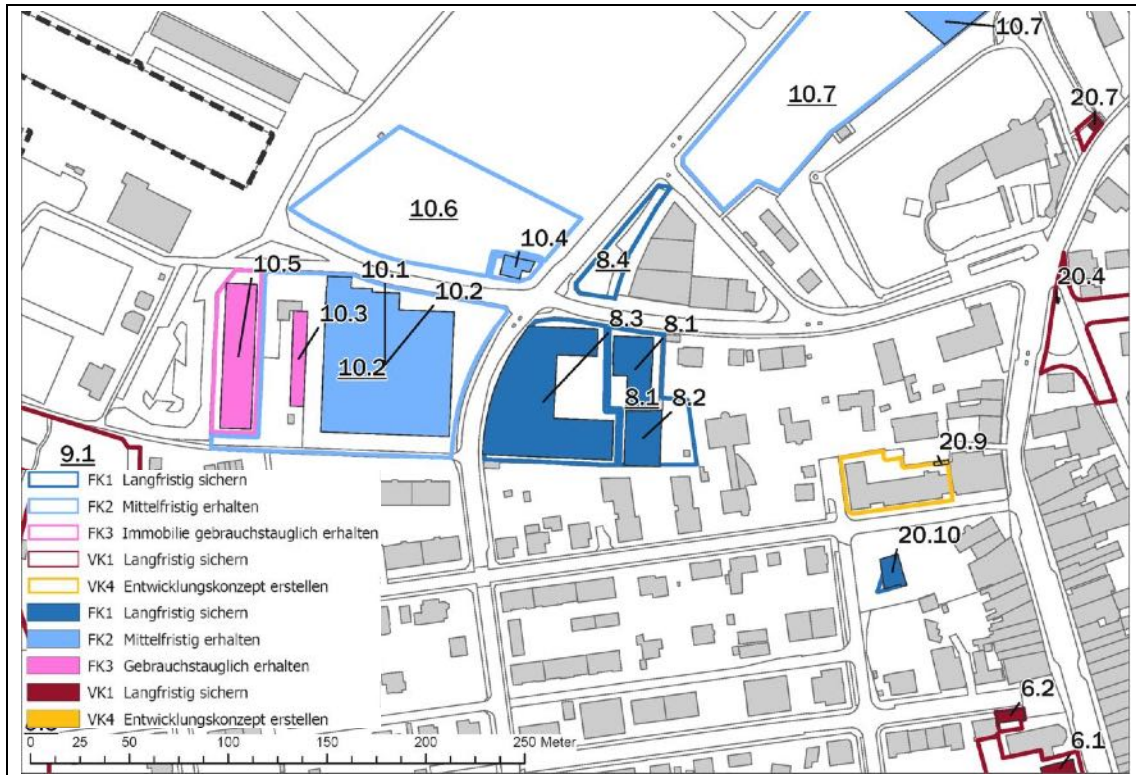
**Standort 7 –Strandweg**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
7.1	Grundstück Strandweg Grünanlage	392	2	--	ZöN	MA BZ 3	VK2
7.2	Grundstück Strandweg Grünanlage	395	2	--	WG3	MA BZ 3	VK2
7.3	Grundstück Strandweg 1	1114	2	--	ZöN	MA BZ 3	VK1
7.4	Strandweg 1 Kindergarten/Ludothek/ franz. Bibliothek.	301	2	schützenswert	ZöN	MA BZ 3	VK1
7.5	Strandweg 1a Kindergarten / Wehrturm Teil der Stadtmauer	301	2	schützenswert	ZöN	MA BZ 3	VK1

Die Liegenschaften am Standort 7 «Strandweg» sind aufgrund der Nutzung als Kindergarten, Ludothek und franz. Bibliothek Bestandteile des Verwaltungsvermögens. Alle Parzellen befinden sie sich in der Mischzone A mit Bauzone 3. Mittel- und langfristig sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen. Somit wurden die Liegenschaften mit Grünanlagen (Parz. 392/395) mit der Normstrategie VK2 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, mittelfristig erhalten» versehen. Die restlichen Liegenschaften wurden mit der Normstrategie VK1 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, langfristig sicher» segmentiert. Alle Liegenschaften wurden mit der Priorität 2 eingestuft.

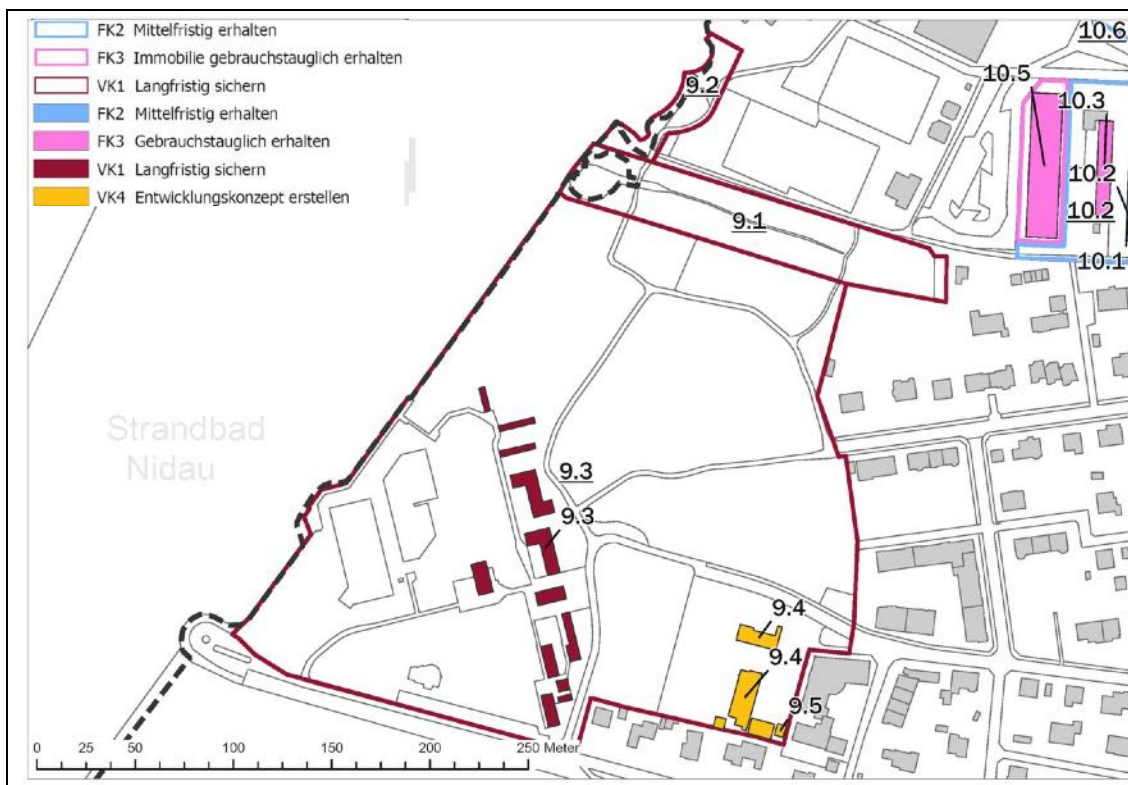
**Standort 8 –Schlossstrasse**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
8.1	Schloss-Strasse 13 (Vermietet)	1250	1	erhaltenswert	GI2	MB BZ 3	FK1
8.2	Schloss-Strasse 13A (Vermietet)	1250	1	--	GI2	MB BZ 3	FK1
8.3	Schloss-Strasse 15 (Vermietet)	377	1	schützenswert	GI2	MB BZ 3	FK1
8.4	Grundstück Dr. Schneiderstrasse (Pumpwerk Seewassernutzung)	42	1	--	GI2	sistiert	FK1

Die Liegenschaften am Standort 8 «Schlossstrasse» sind vermietet und somit Bestandteile des Finanzvermögens. Mit Ausnahme des Grundstücks 42 (Nutzungszone Gewerbe Industrie 2, neue Nutzungsplanung sistiert) befinden sich alle Objekte in der Mischzone B mit Bauzone 3. Die neue Wärmeerzeugung mit Seewassernutzung des Energieverbunds Bielersee AG wird zukünftig an dem Standort untergebracht. Alle Liegenschaften sind somit mit der Normstrategie FK1 «Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» und mit der Priorität 1 versehen.

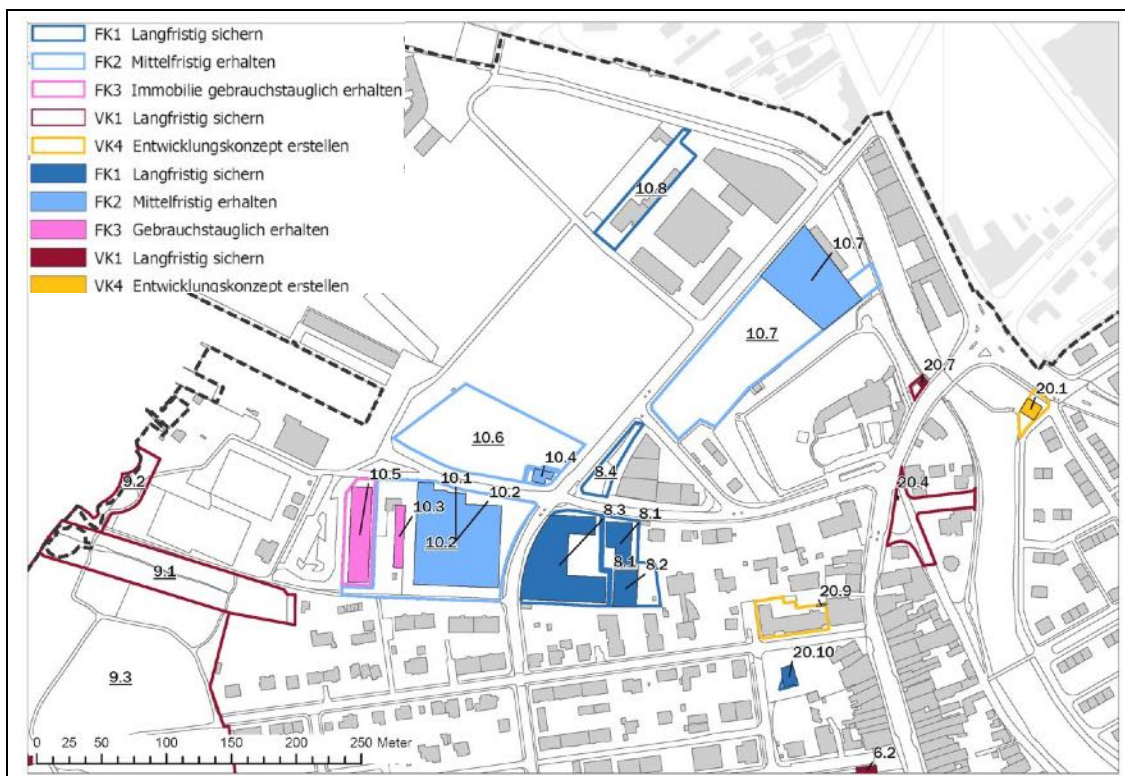
**Standort 9 – Strandbad Nidau**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
9.1	Grundstück Spychigerareal Land	1147	1	--	Grünzone	sistiert	VK1
9.2	Grundstück Seeanstoss im Gebiet Mühleruns	1325	1	--	ZöN	sistiert	VK1
9.3	Erlenweg 40-66 Strandbad inkl. Parkplatz, Wald, Wege	20	1	schützenswert	ZöN / Grünzone	sistiert	VK1
9.4	Strandweg 35-39 Werkhof	20	1	--	ZöN / Grünzone	ZöN 7	VK4
9.5	Strandweg 33 Trafo	20	1	--	ZöN / Grünzone	ZöN 8	VK4

Die Liegenschaften am Standort 9 «Strandbad Nidau» sind alle dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Die Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Nutzungen und in der (altrechtlichen) Grünzone. Die Liegenschaften am Strandweg 35- 39 resp. 33 sind den neuen ZöN 7 und ZöN 8 der Teilgrundordnung «Weiteres Stadtgebiet» zugeordnet. Ausser dem Werkhof am Strandweg 35-39 und der Trafostation am Strandweg 33 sind die Objekte mit der Normstrategie VK1 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» versehen. Der Werkhof und der Trafostation sind aufgrund des relativ schlechten Gebäudezustands und veralteter Struktur der Gebäude mit der Normstrategie VK4 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» versehen. Alle Liegenschaften sind aufgrund der Nutzung und des Handlungsbedarfs als Priorität 1 eingestuft.

**Standort 10 – Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle**



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
10.1	Dr. Schneiderstrasse 92, Wehrdienstmagazin (20%)	525	1	erhaltenswert	GI2	sistiert	FK2
10.2	Dr. Schneiderstrasse 92, Gewerbe- u Lagerhalle (80%)	525	1	erhaltenswert	GI2	sistiert	FK2
10.3	Schloss-Strasse 21	525	1	--	GI2	sistiert	FK3
10.4	Schloss-Strasse 12, Wohnhaus	1268	1	--	W3	sistiert	FK2
10.5	Mühlerunsweg 6 Müller-Halle	1252	1	--	GI2	sistiert	FK3
10.6	Grundstück Schloss-Strasse/Parzelle 17	17	1	--	W3	sistiert	FK2
10.7	Dr. Schneiderstrasse 3 Lagerhalle	40	1	--	GI1	sistiert	FK2
10.8	Grundstück (Baurecht) Lago Lodge Uferweg 5/5A, Zum See AG	66	1	erhaltenswert	GI1	sistiert	FK1

Die Liegenschaften am Standort 10 «Gebiet AGGLOlac/Alpha Halle» sind alle Bestandteile des Finanzvermögens. Ausser Parz. 66 sind alle Objekte am Standort 10 an Dritte vermietet. Aufgrund der Wichtigkeit des Standorts als strategische Reserve für die Stadt Nidau sowie aufgrund des Handlungsbedarfs im Zusammenhang mit dem Zustand der Gebäude sind alle Liegenschaften als Priorität 1 eingestuft. Die Planungsvorlage zur Teilgrundordnung AGGLOlac wurde im Frühjahr 2021 vom Stadtrat Nidau abgelehnt. Aus diesem Grund gelten weiterhin die altrechtlichen Bestimmungen der Nutzungsplanung.



Das Gebäude an der Dr. Schneiderstrasse 92 auf Parz. 525 liegt in der (altrechtlichen) Gewerbe- und Industriezone 2 und ist sanierungsbedürftig. Das Objekt dient hauptsächlich als Einstellhalle für Fahrzeuge und Boote. Somit ist das Objekt mit der Normstrategie FK2 «Finanzvermögen, Kernbestand, mittelfristig erhalten» versehen.

Die Nutzung der Halle an der Schloss-Strasse 21 ist momentan nur kurzfristig gesichert. Somit ist die mit der Normstrategie FK3 «Finanzvermögen, Kernbestand, gebrauchstauglich erhalten» versehen.

Die Nutzung des Wohnhauses an der Schlossstrasse 12 auf der Parz. 1268 in der (altrechtlichen) Wohnzone W3 ist mittelfristig gesichert. Somit ist dies mit der Normstrategie FK2 «Finanzvermögen, Kernbestand, mittelfristig erhalten» versehen.

Die Parz. 1252 am Mühlerunsweg 6 liegt in der (altrechtlichen) Gewerbe- und Industriezone 2. Die Nutzung der Müller-Halle als Einstellhalle für Boote ist nur kurzfristig gesichert. Somit ist die mit der Normstrategie FK3 «Finanzvermögen, Kernbestand, gebrauchstauglich erhalten» versehen.

Die Parz. 17 an der Schlosstrasse in der (altrechtlichen) Wohnzone W3 ist unbebaut und wird heute als Abstellplatz für Boote genutzt. Die Nutzung ist mittelfristig gesichert, weshalb die Parz. mit der Normstrategie FK2 «Finanzvermögen, Kernbestand, mittelfristig erhalten» versehen ist.

Die Lagerhalle auf Parz. 40 an der Dr. Schneiderstrasse 3 wird heute als Kulturhalle genutzt. Die Nutzung ist mittelfristig gesichert und die Parz. ist somit mit der Normstrategie FK2 «Finanzvermögen, Kernbestand, mittelfristig erhalten» versehen. Die Parz. befindet sich in der Gewerbe- und Industriezone 1.

Die Parz. 66 liegt in der (altrechtlichen) Gewerbe- und Industriezone 1 und ist im Baurecht an die Firma «Zum See AG» abgegeben. Das Baurecht läuft bis Ende 2078. Somit ist die Parz. mit der Normstrategie FK1 «Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern» versehen.

### Standort 11 – Aalmattenweg



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
11.1	Aalmattenweg 46 Kindergarten/ Kindertagesstädte	766	2	--	ZöN	ZöN 5	VSRP
11.2	Grundstück Aalmattenweg Sportplatz / Spielplatz	767	2	--	ZöN	ZöN 5	VK4

Am Standort 11 «Aalmattenweg» befinden sich die zwei Parzellen 766 und 767 im Verwaltungsvermögen. Sie liegen in der ZöN 5. Auf Parz. 766 ist ein Kindergarten, nebenan auf der Parz. 767 ein Sport- und Spielplatz. Die Parz. 766 ist Bestandteil der Schulraumplanung. Bei Parz. 767 ist die Normstrategie VK4 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» vorgesehen.

### Standort 12 – Kanalweg



Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
12.1	Unterer Kanalweg 19 Kindertagesstätte	439	1	erhaltenswert	W2/ Grünzone	MA, BZ 2 (USP, überbautes Gebiet a und b)	VK4

Auf Parz. 439 am Unteren Kanalweg 19 ist eine Kindertagesstätte untergebracht. Sie liegt im Geltungsbereich des Uferschutzplans und ist der Mischzone MA resp. Bauzone 2 zugeordnet. Die zukünftige Nutzung dieses Standorts ist momentan nicht klar, weswegen die Parz. mit der Normstrategie VK4 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» und die Priorität 1 vorgesehen ist.

**Standort 20 – Übrige Standorte Gemeinde Nidau**

Die Detailkarte zu den Standorten 20 siehe weiter hinten.

Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
20.1	Hofmattenstrasse 2 Pumpwerk, Lager- und Einstellraum	151	2	--	Grünzone	ZöN 1	VK4
20.2	Hauptstrasse 88A Buswartekabine	804	2	--	Arbeitszone	A, BZ A1	VK1
20.3	Hauptstrasse 117A Buswartekabine	5	2	--	keine Angabe	MB, BZ 3 (USP, überbautes Gebiet a und b)	VK1
20.4	Hauptstrasse 7B Buswartekabine	49	2	--	keine Angabe	ZöN Denkmal, BZ 0 TGO Altstadt	VK1
20.5	Grundstück Genossenschaftsstrasse Spielplatz	756	3	--	W2	MA, BZ 2	VK4
20.6	Grundstück Hofmatten	61	3	--	W2	MB, BZ 2	VK4
20.7	Hauptstrasse 2A Lager- raum (ehem. WC Schloss)	50	3	--	keine Angabe	MB, BZ B-S, Teilbauordnung Altstadt	VK1
20.8	Allmendstrasse 48, Buswartekabine	220	3	--	ZöN	ZöN 11	VK1
20.9	Weyermattstrasse 4A Veloständer	316	2	--	Kern- zone (Geschl. Bauw.)	MA, BZ 3, Teil- bauordnung Altstadt	VK4
20.10	Weyermattstrasse 5 Kehrichtwagengarage	1067	3	--	Kern- zone (Geschl. Bauw.)	ZPP 1.1, Teil- bauordnung Altstadt	FK1
20.11	Gerberweg, Baugenossenschaft Da- heim	26	3	--	WG 3	MA, BZ 3	FK1
20.12	Grundstück (Baurecht) Gerberweg, Baugenossenschaft Da- heim	540	3	--	WG 3	MA, BZ 3	FK1
20.13	Grundstück (Baurecht) Gerberweg, Baugenossenschaft Da- heim	545	3	--	WG 3	MA, BZ 3	FK1
20.14	Grundstück (Baurecht) Stadtgraben 10 Baugeno. Daheim	302	3	--	WG 3	MA, BZ 3	FK1
20.15	Grundstück (Baurecht) Allmendstrasse, Stiftung PTA	1097	3	--	ZöN	ZöN 12	FK1
20.16	Grundstück (Baurecht) Wohnhaus (EFH), Fam. Solimeo	907	3	--	W 3	MB, BZ 3	FK1

Die Liegenschaften am Standort 20 «Übrige Standorte Gemeinde Nidau» sind hauptsächlich Kleinparzellen und Parzellen, die im Baurecht abgegeben wurden. Sie liegen an verschiedenen Orten in der Gemeinde Nidau. Die Liegenschaften sind im Verwaltungs- und Finanzvermögen und liegen in verschiedenen Nutzungszonen (siehe Tabelle). Der Hauptanteil der Liegenschaften sind mit den Normstrategien VK1 oder FK1 versehen «Verwaltungs- bzw. Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern». Bei den Parz. 151, 756, 61 und 316 ist die zukünftige Nutzung nicht gesichert. Diese sind mit der Normstrategie VK4 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» versehen. Die Parzellen sind je nach Dringlichkeit mit der Priorität 2 oder 3 eingestuft.

### Standort 30 – Übrige Standorte ausserhalb Gemeinde Nidau

Die Detailkarte zu den Standorten 30 siehe weiter hinten.

Objekt Nr.	Bezeichnung	Parz.	Prio.	Bauinventar	NZ alt	NZ neu	Normstrategie
30.1	Erlenweg 34; Ipsach altes Pumpenhaus	72	2	--	UeO Seezone	UeO Seezone	VK4
30.2	Erlenweg 32, Ipsach, Garderobengeb./Sportplätze	26	3	--	UeO Seezone	UeO Seezone	VK1
30.3	Grundstück (Baurecht) Erlenweg, Ipsach, FC Nidau	26	3	--	UeO Seezone	UeO Seezone	FK1
30.4	Wehrstrasse 52 Schützenhaus Spärs, Port	1254	3	--	ZSF Nr. 1	ZSF Nr. 1	VK3
30.5	Aegertenstr. 60 Scheibenstand (Land BR) (Ant. Nidau 3/6), Port	1255	2	--	ZSF Nr. 1	ZSF Nr. 1	VK3
30.6	Grundstück (Kulturland) Auf der Hueb, Port	243	3	--	LWZ	LWZ	FK1
30.7	Grundstück (Kulturland) Hueb-Birli, Bellmund	237	3	--	LWZ	LWZ	FK1
30.8	Grundstück (Kulturland) Hueb-Birli, Bellmund	549	3	--	LWZ	LWZ	FK1
30.9	Grundstück (Kulturland) Aufgehndacker, Bellmund	509	3	--	LWZ	LWZ	FK1
30.10	Grundstück (Kulturland) Spitzacker, Bellmund	37	3	--	LWZ	LWZ	FK1
30.11	Grundstück (Kulturland) Aufgehndacker, Bellmund	853	3	--	LWZ	LWZ	FK1
30.12	Grundstück (Kulturland) Aufgehndacker, Bellmund	854	3	--	LWZ	LWZ	FK1

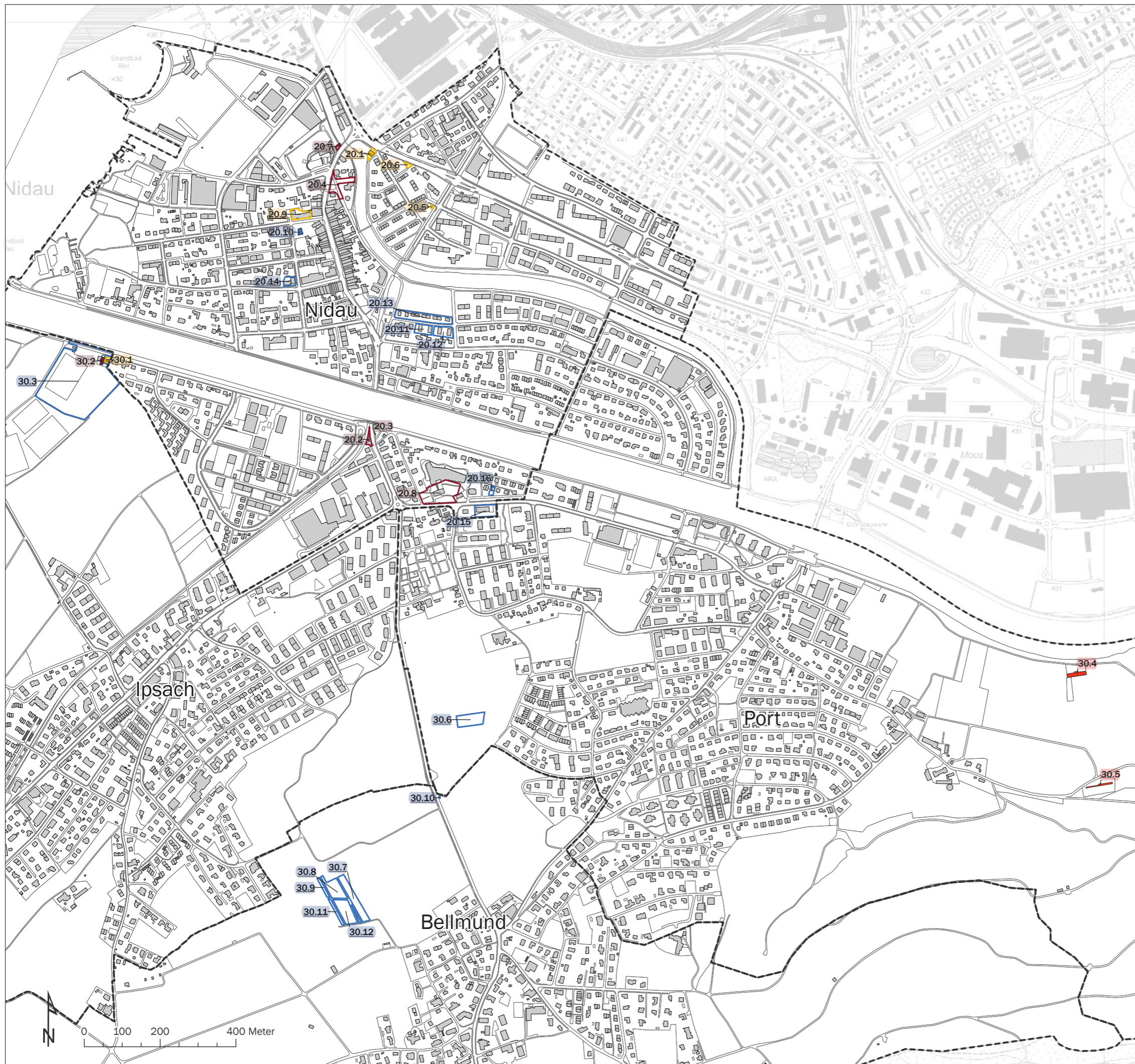
Die Liegenschaften am Standort 30 «Übrige Standorte ausserhalb der Gemeinde Nidau» sind hauptsächlich Kleinparzellen und Parzellen, die im Baurecht oder in Pacht abgegeben wurden, die an verschiedenen Orten ausserhalb der Gemeinde Nidau verteilt sind (Bellmund, Ipsach, Port). Die Liegenschaften sind im Verwaltungs- und Finanzvermögen und liegen in verschiedenen Nutzungszonen. Die Hauptanteil der Liegenschaften sind mit den Normstrategien VK1 oder FK1 versehen «Verwaltungs- bzw. Finanzvermögen, Kernbestand, langfristig sichern».

Bei den Parz. 1254 und 1255 ist die zukünftige Nutzung nur kurzfristig gesichert. Diese sind mit der Normstrategie VK3 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, Gebrauchstauglich erhalten» versehen.

An der Parz. 72 ist die zukünftige Nutzung unklar, weswegen die Parz. mit der Normstrategie VK4 «Verwaltungsvermögen, Kernbestand, Entwicklungskonzept erstellen» versehen

Die Parzellen sind je nach Dringlichkeit mit der Priorität 2 oder 3 eingestuft.





# Immobilienstrategie

## Normstrategie nach Grundstücken

Übersichtskarte Standorte 20 und 30

### Legende

1.1/1.1 Objekt Nr. Gebäude / Parzelle

--- Gemeindegrenze

Normstrategie Parzelle

FK1 Langfristig sichern

VK1 Langfristig sichern

VK4 Entwicklungskonzept erstellen

Normstrategie Hochbauobjekt

FK1 Langfristig sichern

VK1 Langfristig sichern

VK3 Gebrauchstauglich erhalten

VK4 Entwicklungskonzept erstellen

Massstab 1:10'000

30. November 2021

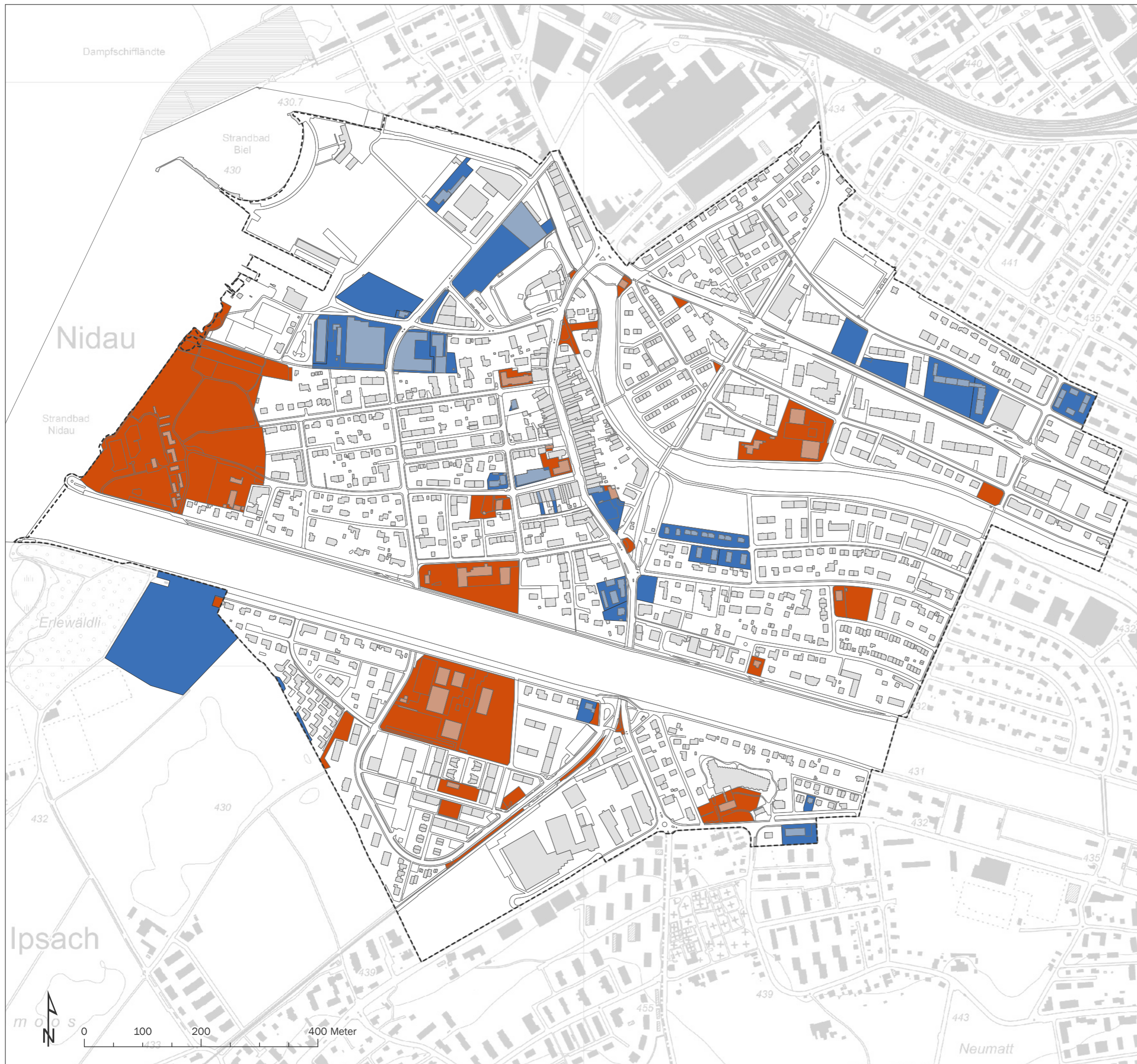
2116\_Nidau\_Immobilienstrategie - jm/mo





**Anhang 3: Übersichtsplan mit Standortbezeichnungen, VV/FV**








# Immobilienstrategie

## Finanz- / Verwaltungsvermögen nach Grundstücken

Übersichtskarte

### Legende

-  Gemeindegrenze
-  Finanzvermögen
-  Verwaltungsvermögen

Massstab 1:6'500  
30. November 2021

2116\_Nidau\_Immobilienstrategie - jm/mo

