STADT NIDAU

10. Entwicklung ZPP Vorstadt Süd – Planungskredit

Ressort	Präsidiales
Sitzung	19.11.2026

Der Stadtrat genehmigt das Projekt «Entwicklung ZPP Vorstadt Süd» und bewilligt dafür einen Planungskredit von 600 000 Franken inkl. MWST. Die Motion M 233 wird als erfüllt abgeschrieben.

nid 6.1.4 / 40.4

Sachlage / Vorgeschichte

a) Rechtskräftiges Planungsinstrument

Für das Gebiet der Vorstadt Süd besteht mit der **Zone mit Planungspflicht (ZPP) Vorstadt Süd** bereits ein rechtskräftiges Planungsinstrument. Es ist Teil der baurechtlichen Teilgrundordnung «Weiteres Stadtgebiet» und bildet die verbindliche Grundlage für eine verdichtete, qualitativ hochwertige Überbauung mit gemischten Nutzungen.

b) Strategische und wirtschaftliche Bedeutung

Die Entwicklung dieses Areals hat für die Stadt Nidau eine hohe strategische Priorität. Sie verbindet städtebauliche Chancen mit wirtschaftlichen Vorteilen:

- **Ortseingang und Städtebau:** Attraktive und zeitgemässe Aufwertung des zentralen Ortseingangs.
- **Kommunale Liegenschaften:** Nachhaltige und wertsteigernde Nutzung städtischer Parzellen – namentlich durch die Einbindung der denkmalgeschützten Liegenschaft an der Hauptstrasse 78 («Guggerhaus») sowie durch die Entwicklung der heute baufälligen Liegenschaft an der Hauptstrasse 70 (Brockenstube des Gemeinnützigen Frauenvereins; eine Ersatzlösung wurde gemäss Stadtratsgeschäft vom 18. Juni 2026 bereits gefunden) und des unbebauten Grundstücks beim Bahnhof-Kreisel (aktuelle Baustelleninstallation; Übersicht Perimeter siehe unten).
- **Finanzen:** Langfristige und notwendige Stärkung der kommunalen Steuerkraft.

c) Politischer Auftrag und zeitlicher Rahmen

Mit der einstimmigen Annahme der **Motion M 233 am 18. September 2025** hat der Stadtrat den Gemeinderat verbindlich beauftragt, die Planung und Entwicklung der ZPP Vorstadt Süd unverzüglich zu starten. Entsprechend hat der Gemeinderat das Vorhaben als **strategischen Schwerpunkt** sowohl in der laufenden Legislaturplanung 2026–2029 als auch im Finanzpaket 2026–2029 fest verankert.

Projekt

a) Strategische Lage

Das Planungsgebiet nimmt eine Schlüsselrolle in der zukünftigen Stadtentwicklung von Nidau ein:

- **Zentrale Schnittstelle:** Das Areal liegt direkt südlich der historischen Altstadt. Es verbindet das historische «Stedtli» mit den modernen Entwicklungsgebieten rund um den Bahnhof.

- **Gute ÖV-Erschliessung:** Die unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof Nidau garantiert eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- **Kurze Wege:** Wichtige Versorgungs-, Dienstleistungs- und Einkaufseinrichtungen befinden sich in Gehdistanz.

Der Perimeter der ZPP Vorstadt Süd umfasst folgende Grundstücke:

Sektor	Parzellen	Eigentum
A	GB Nr. 258 und 583	Einwohnergemeinde Nidau
	GB Nr. 88 und 149	Schmid-Hirt Urs
B	GB Nr. 252	Einwohnergemeinde Nidau
	GB Nr. 260	Horavo Immo AG Ipsach

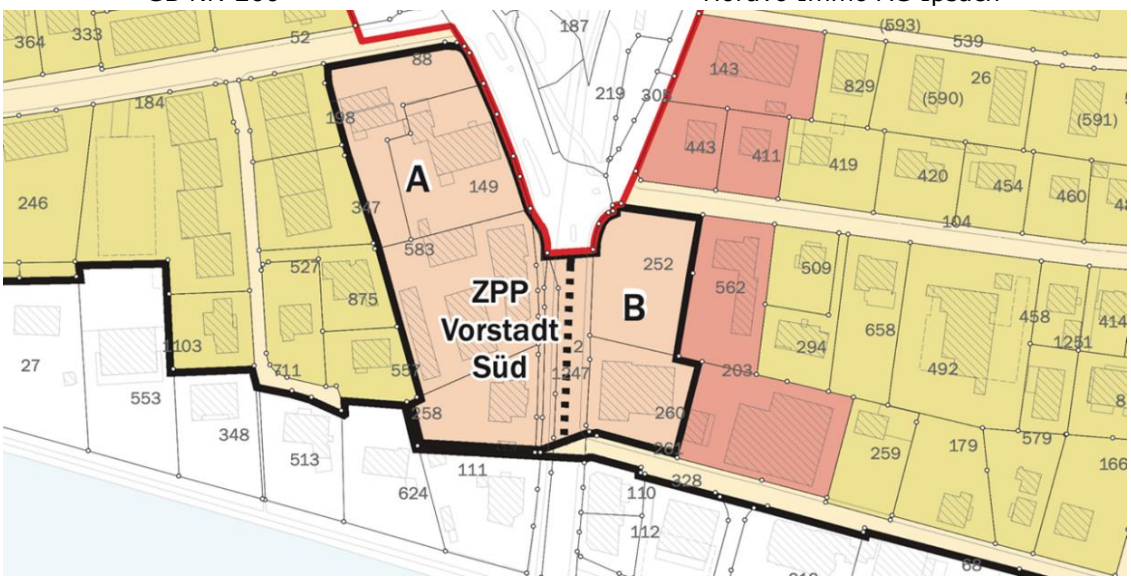


Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Nutzungszonenplan «weiteres Stadtgebiet», Stadt Nidau

Zur räumlichen Orientierung veranschaulicht die nachstehende Luftaufnahme die Lage der ZPP Vorstadt Süd:



Abb. 2: Luftaufnahme zur Verortung des Perimeters der ZPP Vorstadt Süd

b) Vorgehen und Qualitätssicherung

Um eine städtebaulich und wirtschaftlich optimale Lösung zu erzielen, setzt der Gemeinderat auf ein kooperatives, mehrstufiges Verfahren:

- **Einbezug der Eigentümerschaften:** Die privaten Grundeigentümerschaften im Planungsgebiet werden von Beginn an transparent und eng in den Prozess eingebunden.
- **Studienauftrag:** Ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss SIA-Norm 143 (Studienauftrag mit Jury) soll eine städtebaulich hochstehende, nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung ermöglichen. Vier Bearbeitungsteams erarbeiten dabei in einem Dialogverfahren in Konkurrenz Lösungsvorschläge, um das beste Projekt für das Areal zu ermitteln.
- **Überbauungsordnung (UeO):** Das Siegerprojekt des Studienauftrags und dessen allfällige Überarbeitung bildet die Grundlage für die anschliessende Ausarbeitung der rechtsverbindlichen und grundeigentümerverbindlichen Überbauungsordnung.
- **Nutzungsausgleich:** Zwischen der Stadt und den privaten Eigentümerschaften wird ein fairer, transparenter Nutzungsausgleich angestrebt. D.h., planerisch bedingte Vor- und Nachteile innerhalb des Perimeters werden partnerschaftlich gelöst und ausgeglichen. Dies wird in einer gegenseitigen Vereinbarung geregelt.

c) Partnerschaftliches Entwicklungsmodell

Die Realisierung erfolgt über ein strukturiertes, zweistufiges Modell:

1. **Ausschreibung und Bestimmung Bauträgerschaft:** In einem ersten Schritt schreibt die Stadt ihre Grundstücke und das Gebiet der ZPP Vorstadt Süd zur Entwicklung aus, um eine kompetente Projekt- und Bauträgerschaft zu evaluieren und zu bestimmen. Dazu ist ein Konkurrenzverfahren mit öffentlicher Ausschreibung geplant, in welcher die Bewerbenden ihre Angebote einreichen. Ziel ist es, mit dem für die Stadt vorteilhaftesten Angebot eine Projekt- und Bauträgerschaft zu verpflichten, mit welcher die Arealentwicklung angegangen und erfolgreich durchgeführt werden kann. Diese wird sich an den Planungskosten beteiligen, ggf. interimistisch auch den Anteil der privaten Eigentümerschaften übernehmen.
2. **Gemeinsames Verfahren:** Nach dem Zuschlag führt die Stadt das Planungs- und Qualitätssicherungsverfahren (Studienauftrag) gemeinsam mit der Bauträgerschaft und den privaten Grundeigentümerschaften durch. Die Kostentragung für den Planungs- und Projektentwicklungsprozess dazu wird in der Ausschreibung zu gegebenem Zeitpunkt dargelegt. Er berücksichtigt angemessen die Interessen der Beteiligten. Selbst wenn die Stadt Nidau die Grundstücke an die Projekt- und Bauträgerschaft abgibt, bleibt die Stadt die Planungs- und Bewilligungsbehörde in vorzusehenden Verfahren und die Hüterin der öffentlichen Interessen.

d) Strategie: Abgabe der städtischen Parzellen im Baurecht

Der Gemeinderat beabsichtigt, die städtischen Grundstücke im Rahmen der Entwicklung der «ZPP Vorstadt Süd» nicht zu verkaufen, sondern im Baurecht abzugeben. Da die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts einer Veräusserung von Grundstücken rechtlich gleichgestellt ist und der Wert dieser Rechtsgeschäfte die abschliessende Finanzkompetenz des Gemeinderates gemäss Art. 64 der Stadtordnung übersteigt, wird die entsprechende Vorlage dem Stadtrat zu gegebener Zeit zum Beschluss unterbreitet. Dadurch wird sichergestellt, dass der Stadtrat Kenntnis von den wichtigsten Parametern des zukünftigen Baurechtsvertrags erhält.

Vorteile der Baurechtsabgabe für die Stadt Nidau:

- **Langfristige Erträge:** Wiederkehrende, indexierte Baurechtszinse stärken die kommunale Finanzkraft nachhaltig und sichern planbare Einnahmen für kommende Generationen.
- **Eigentumssicherung:** Der strategisch wichtige städtische Grundbesitz (Grundeigentum, Vermögenswerte) bleibt dauerhaft im Eigentum der Stadt Nidau.
- **Strategische Kontrolle:** Die Stadt behält via Baurechtsvertrag langfristig direkten Einfluss, definiert jedoch mit dem Baurechtsvertrag die entsprechenden Rahmenbedingungen.

Kosten

Die Zusammensetzung des vorliegend beantragten Planungskredits gestaltet sich gemäss Kostenschätzung wie folgt:

Pos.	Beschreibung	Kosten (CHF inkl. MWST)
1	**Studienauftrag Initialisierung** *(Grundlagenbeschaffung, Projektorganisation, Koordination)*	37'000.00
2	**Vorbereitung Studienauftrag** *(Zusammensetzung Fachjury, Ausarbeitung Wettbewerbsprogramm gemäss SIA 143, Definition Bewertungskriterien, Bereitstellung Ausschreibungsunterlagen)*	85'000.00
3	**Durchführung Studienauftrag** *(inkl. Entschädigung für 4 Expertenteams à CHF 40'000.00)*	250’000.00
4	**Kommunikation** *(inkl. öffentliche Ausstellung, Durchführung öffentliche Informationsveranstaltung, Öffentlichkeitsarbeit)*	19'000.00
5	**Vertiefung Siegerprojekt**	90’000.00
6	**UeO-Entwurf**	40’000.00
7	**UeO Planerlassverfahren**	35'000.00
8	**Unvorhergesehenes (~7.3 %)**	44'000.00
	Total Verpflichtungskredit	**600'000.00**

Personelle Auswirkungen

Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf den Stellenplan. Die Arbeiten werden durch die bestehenden personellen Ressourcen abgedeckt und gemäss Kostenschätzung durch externe Expertise begleitet.

Finanzielle Auswirkungen

Jährliche Folgekosten

Folgekosten sind für den Kreditbeschluss transparent darzulegen. Zusammen mit dem Kreditbeschluss gelten die Folgekosten ebenfalls als beschlossen. Sie werden jährlich als gebundene Ausgaben in der Erfolgsrechnung belastet.

Betriebliche Folgekosten

Zu kapitalisierende Folgekosten: (Beispiel: Miete)	CHF	0.00
Zu kapitalisierende Folgekosten: (Beispiel: Lizenzen)	CHF	0.00
Normale Folgekosten: (Beispiel: Personalaufwand Abwart bei Schulhausneubau)	CHF	0.00
Normale Folgekosten: (Beispiel: Baulicher Unterhaltskosten, Betrieblicher Unterhalt)	CHF	0.00
Total neue betriebliche Folgekosten ab Inbetriebnahme	CHF	**0.00**

Kapitalfolgekosten

Ab Inbetriebnahme entstehen nachfolgende Kapitalfolgekosten:

Abschreibungsaufwand Anlagekategorie Ortsplanung 10 Jahre	CHF	60'000.00
Kalkulatorische Zinskosten 3%	CHF	9'000.00
Total Kapitalfolgekosten	CHF	**69'000.00**

Beiträge Dritter

Es kann mit keinen Beiträgen gerechnet werden.

Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht

Das Projekt belastet den Allgemeinen Haushalt. Die neuen wiederkehrenden Kosten von 69’000 Franken belasten die Erfolgsrechnung. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht überprüft der Gemeinderat jeweils mit dem Budget resp. mit der Finanzplanung. Hierbei müssen mit entsprechenden Priorisierungen oder Kompensationen die Tragbarkeit im Sinne der finanzpolitischen Zielsetzungen sichergestellt werden.
Im Finanzplan 2026 – 2031 sind CHF 600’0000 eingestellt.

Finanzrechtliche Zuständigkeit

Das Trennungsverbot gemäss Artikel 102 Gemeindeverordnung verlangt, dass Ausgaben, die sich gegenseitig bedingen, als Gesamtausgabe zu beschliessen sind. Das gilt auch, wenn einmalige und wiederkehrende Ausgaben für den gleichen Zweck anfallen. Für die Bestimmung der massgebenden Summe für die finanzrechtliche Zuständigkeit müssen daher gewisse wiederkehrende Kosten kapitalisiert und mit den einmaligen Kosten zusammengerechnet werden. Es müssen keine Folgekosten kapitalisiert werden. Die Kapitalfolgekosten gehören zu den normalen Folgekosten, welche nicht anrechenbar sind. Gemäss Stadtordnung Artikel 28 ist die Ausgabenbefugnis für wiederkehrende Ausgaben fünfmal kleiner als für einmalige.

Somit setzt sich die Summe für die Bestimmung der finanzrechtlichen Zuständigkeit wie folgt zusammen:

Einmalige Ausgaben als Objektkredit zu Lasten Investitionsrechnung	CHF	600'000.00
Massgebende Summe für die finanzrechtliche Zuständigkeit	CHF	600'000.00

Somit unterliegt der Kreditbeschluss dem Stadtrat.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung.

Konto und Rechnungsjahr
Konto 7900.5290.13 in den Jahren 2026 - 2029.

Anlagebuchhaltung

- ☒ Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine neue Anlage.
- ☐ Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine Ersatzinvestition für eine Anlage ohne Restbuchwert.
- ☐ Bei der vorliegenden Investition handelt es sich um eine Ersatzinvestition für eine Anlage mit einem Restbuchwert von X Franken. Dieser Anlagewert ist somit gemäss Artikel 83 Absatz 3 Gemeindeverordnung sofort ausserplanmässig abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt, sobald der vorliegende Kredit gesprochen wurde.

Termine

- **2026:** Bewilligung des Planungskredits durch den Stadtrat.
- **2027:** Durchführung der Ausschreibung und Wahl der Projekt- und Bauträgerschaft sowie gemeinsame Projektinitialisierung mit den privaten Eigentümerschaften.
- **2028:** Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag mit gemäss SIA-Norm 143 mit 4 Teams) mit einer Jury (Fach- und Sachjury).
- **2029:** Vertiefung und Finalisierung des Siegerprojekts und Beschluss des Baurechtsvertrags durch den Stadtrat (gemäss Art. 64 Stadtordnung).
- **2030:** Ausarbeitung der Überbauungsordnung (UeO) und Einreichung zur kantonalen Vorprüfung beim AGR.
- **2031:** Öffentliche Planauflage, formeller Erlass der UeO durch den Gemeinderat (gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG)
- **2032+:** Ausarbeitung des konkreten Bauprojekts durch die Bauträgerschaft, ordentliches Baubewilligungsverfahren und anschliessender Baustart.

Der vorliegende Zeitplan basiert auf dem aktuellen Planungsstand. Je nach Projektverlauf – insbesondere durch Einsprachen, Beschwerden oder weiteren Blockaden – ist mit zeitlichen Verzögerungen zu rechnen.

Zustimmungen

- **Stadtrat:** Bewilligung des vorliegenden Planungskredits (2026) und Genehmigung der Abgabe der städtischen Grundstücke im Baurecht gemäss Art. 64 Stadtordnung (ca. 2031).
- **Gemeinderat:** Formeller Erlass der Überbauungsordnung (UeO) gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG (ca. 2031).
- **Kanton (AGR):** Rechtliche Genehmigung der erlassenen Überbauungsordnung (ca. 2031)
- **Private Eigentümer:** Kooperative Mitwirkung im Planungsverfahren sowie das Anstreben einvernehmlicher vertraglicher Vereinbarungen.

Beschlussentwurf

Der Stadtrat von Nidau, gestützt auf Artikel 54 Absatz 1 Buchstabe a der Stadtordnung, beschliesst:

1. Das Projekt «Entwicklung ZPP Vorstadt Süd» wird genehmigt und dafür ein Investitionskredit (Konto 7900.5290.13) von 600 000 Franken bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt. Dieser wird ermächtigt, notwendige oder zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, die den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenz an die zuständige Stelle delegieren.
4. Die Motion M 233 wird als erfüllt abgeschrieben.

2560 Nidau, 27. Oktober 2026 jem

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Der Stadtpräsident	Die Stadtschreiberin
Tobias Egger	Manuela Jennings