11. Unterer Kanalweg 19 – Entwidmung ins Finanzvermögen

Ressort	Hochbau
Sitzung	19.11.2026

Der Stadtrat genehmigt die Entwidmung und Übertragung der stadteigenen Liegenschaft Nidau-Gbbl. Nr. 439 (Unterer Kanalweg 19) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen und beauftragt den Gemeinderat mit dem Vollzug.

nid 9.4.4.5 / 5.1

Sachlage

1. Aperçu



Die bis ins Jahr 2024 als Kindertagesstätte genutzte und derzeit leerstehende Liegenschaft am Unteren Kanalweg 19 (Nidau-Gbbl. Nr. 439) ist noch im Verwaltungsvermögen verzeichnet.

Gemäss den aktuellen Bedarfsabklärungen des Gemeinderates wird sie dauerhaft für keine unmittelbare öffentliche Aufgabenerfüllung mehr benötigt.

Aufgrund des dauerhaften Wegfalls des öffentlichen Bedarfs beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, die Liegenschaft zu entwidmen und ins Finanzvermögen zu überführen.

2. Vorgeschichte

Der Gemeinderat hat im Juli 2024 beschlossen, die Kindertagesstätte am Unteren Kanalweg 19 aufgrund der sinkenden Nachfrage zu schliessen. Im Rahmen einer Güterabwägung wurde entschieden, die Kita Aarehüpfer ab Sommer 2024 mit 12 Plätzen in der städtischen Liegenschaft am Aalmattenweg 46 weiterzuführen.

Mit diesem Entscheid ist die bisherige öffentliche Nutzung als Kindertagesstätte am Unteren Kanalweg 19 entfallen. Die Liegenschaft wird seither nicht mehr für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt. Ein zukünftiger Eigenbedarf seitens der Stadt Nidau ist nicht gegeben.

Der Gemeinderat hat sich bereits mehrfach mit der zukünftigen Nutzung und Entwicklung der Liegenschaft befasst. Dabei wurden unterschiedliche Möglichkeiten geprüft, insbesondere die Sanierung und Weiternutzung des bestehenden Gebäudes, eine Eigenentwicklung mit einem Ersatzneubau, die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht sowie ein Verkauf.

Mit der vorliegenden Vorlage soll jedoch noch kein verbindlicher Entscheid über Verkauf, Baurechtsabgabe oder Eigenentwicklung getroffen werden. Gegenstand des Geschäfts ist die formelle Aufhebung der bisherigen öffentlichen Zweckbestimmung und die Überführung der Parzelle Nr. 439 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen, weil dauerhaft kein unmittelbarer öffentlicher Bedarf mehr besteht.

3. Notwendigkeit der Entwidmung

a) Zuordnung und rechtliche Vorgaben

Die kantonale Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) unterscheidet zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen:

> **Art. 74 Finanzvermögen**
>
> 1 Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.
>
> **Art. 75 Verwaltungsvermögen**
>
> 1 Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Mit der Schliessung der Kindertagesstätte am Unteren Kanalweg 19 ist der bisherige öffentliche Verwendungszweck der Liegenschaft weggefallen. Gemäss den aktuellen Bedarfsabklärungen wird die Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 439 auch für keine andere unmittelbare öffentliche Aufgabe benötigt.

Der Gemeinderat beantragt, die bisherige öffentliche Zweckbestimmung der Liegenschaft dauerhaft aufzuheben. Die formelle Entwidmung ist aufgrund des Verkehrswerts der Liegenschaft dem hierfür zuständigen Stadtrat zum Beschluss zu unterbreiten, was vorliegend erfolgt.

Fällt die öffentliche Zweckbestimmung einer Liegenschaft dauerhaft weg und wird sie für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe nicht mehr benötigt, erfüllt sie die gesetzliche Definition des Verwaltungsvermögens nicht mehr. Sie ist zu entwidmen und in das Finanzvermögen zu übertragen.

Bei dauerhaft entfallenem öffentlichem Bedarf ist die Zuordnung zum Finanzvermögen sachlich geboten. Die HRM2-Arbeitshilfe Gemeindefinanzen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hält in Kapitel 4, Ziff. 4.13, ausdrücklich fest, dass Vermögenswerte, welche für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, ins Finanzvermögen übertragen werden müssen.

Eine Weiterführung der Liegenschaft im Verwaltungsvermögen trotz dauerhaft weggefallener öffentlicher Zweckbestimmung würde zu einer sachlich nicht mehr zutreffenden Zuordnung in der Bilanz führen. Damit würden auch die für das Verwaltungsvermögen vorgesehenen Rechnungslegungs- und Bewertungsvorschriften weiterhin auf einen Vermögenswert angewendet, der die Voraussetzungen für die Zuordnung zum Verwaltungsvermögen nicht mehr erfüllt.

Die unterlassene Übertragung wäre daher mit den Vorgaben von Art. 70 GG, Art. 60 sowie Art. 73–75 GV und den für die bernischen Gemeinden massgebenden Rechnungslegungsvorgaben nach HRM2 nicht vereinbar.

Die Überführung ins Finanzvermögen ist unabhängig davon erforderlich, welche Entwicklungsstrategie später verfolgt wird. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass die Liegenschaft nicht mehr unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, und schafft gleichzeitig die rechtliche Voraussetzung für eine spätere kommerzielle Nutzung.

Mit der vorliegenden Vorlage wird deshalb ausdrücklich kein Entscheid darüber getroffen, ob die Liegenschaft künftig im Baurecht abgegeben, verkauft, durch die Stadt selbst entwickelt,

vermietet oder einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Ein entsprechender Strategieentscheid erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage einer vertieften Beurteilung (vgl. untenstehende Ausführungen).

b) Zuständigkeiten

Für die Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen bestimmt die Gemeindeverordnung Folgendes:

> **Art. 104 Überführung Finanz-/Verwaltungsvermögen**
>
> [1] Wird Finanz- ins Verwaltungsvermögen oder Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt, bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert.
>
> [2] Für die Umbuchung ist der Buchwert massgebend.

Für die Bestimmung der finanzrechtlichen Zuständigkeit wird gemäss Art. 25 Bst. g der Stadtordnung (SRS 101.1) die Entwidmung von Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen einer Ausgabe gleichgestellt. Massgebend für die Bestimmung der Zuständigkeit ist gemäss Art. 104 Abs. 1 GV der Verkehrswert der Liegenschaft und nicht deren Buchwert.

Gemäss der Verkehrswertschätzung beträgt der Verkehrswert rund 982 000 Franken. Damit liegt die Entwidmung über der allgemeinen Ausgabenkompetenz des Gemeinderates von 100 000 Franken und innerhalb der abschliessenden Kompetenz des Stadtrates bis 1 Million Franken (Art. 54 Abs. 1 Bst. a und Art. 64 Abs. 1 Bst. a Stadtordnung). Die besondere Kompetenz des Gemeinderates für den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken des Finanzvermögens gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. b gilt nicht für die Entwidmung. Für die anschliessende buchhalterische Umbuchung ist gemäss Art. 104 Abs. 2 GV der Buchwert massgebend.

Ungeachtet dessen liegt die Zuständigkeit für die Immobilienstrategie beim Gemeinderat.

4. Künftige Entwicklung noch offen

a) Erste Analyse: Verkehrswertschätzung und Entwicklungskonzept

Nach dem Entscheid zur Schliessung der Kindertagesstätte stellte sich für den Gemeinderat die Frage nach der zukünftigen Nutzung und Entwicklung der Liegenschaft.

Der Verzicht auf eine weitere unmittelbare öffentliche Nutzung bildet die sachliche Grundlage des Entwidmungsantrags. Die strategische Vorbereitung durch den Gemeinderat greift dem Entscheid des Stadtrates über die Entwidmung sowie späteren Entscheidungen nicht vor.

Als Grundlage für die weitere Beurteilung wurden eine Verkehrswertschätzung sowie ein Entwicklungskonzept für die Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 439 erarbeitet.

Gemäss der Verkehrswertschätzung beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft rund 982 000 Franken. Dieser Wert bildet insbesondere die Grundlage für die finanzrechtliche Beurteilung der Entwidmung.

Parallel dazu wurde durch externe Fachleute ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Dabei wurden das bauliche und wirtschaftliche Entwicklungspotenzial der Liegenschaft sowie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands des bestehenden Wohnhauses wurden sowohl eine Sanierung und Weiternutzung des Bestandes als auch eine weitergehende Entwicklung des Grundstücks, insbesondere mit einem Ersatzneubau, geprüft.

Gestützt auf das Entwicklungskonzept beschloss der Gemeinderat am 18. November 2025, die Liegenschaft im Baurecht abzugeben. Damit sollte eine bauliche Weiterentwicklung der Parzelle ermöglicht, das Grundstück langfristig im Eigentum der Stadt Nidau behalten und gleichzeitig über den Baurechtszins ein wiederkehrender Ertrag erzielt werden.

Link: Medienmitteilung 18.11.2025, Liegenschaft Unterer Kanalweg 19

Inzwischen haben sich jedoch die finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Nidau sowie die Zusammensetzung des Gemeinderates verändert. Vor diesem Hintergrund soll die zukünftige Entwicklungsstrategie nochmals umfassend und ergebnisoffen überprüft werden. Der Gemeinderat behält sich deshalb ausdrücklich vor, seinen Beschluss vom 18. November 2025 betreffend die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht zu überprüfen und gegebenenfalls in Wiedererwägung zu ziehen. Zu diesem Zweck wurde eine weitergehende wirtschaftliche und strategische Analyse der verschiedenen Handlungsoptionen in Auftrag gegeben.

b) Überprüfung der strategischen Ausrichtung aufgrund veränderter Finanzlage

Der Gemeinderat befasst sich derzeit vertieft mit dem strategischen Umgang mit den städtischen Liegenschaften, insbesondere mit den Liegenschaften im Finanzvermögen. Die bestehende Immobilienstrategie bildet hierfür eine Grundlage, weist jedoch in weiten Teilen den Charakter einer Bestandesaufnahme auf und geht gerade in Bezug auf mögliche Entwicklungsgrundsätze zu wenig weit. Vor dem Hintergrund der angespannten Finanzlage stellt sich deshalb die Frage, wie die Liegenschaften im Finanzvermögen künftig gezielter zur Erzielung von langfristigen Erträgen, zur Stabilisierung des Finanzhaushalts und zur nachhaltigen Entwicklung des städtischen Immobilienbestands eingesetzt werden können.

Einen konkreten Anlass bildet nun die Entwidmung der Liegenschaft Unterer Kanalweg 19. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung dieser Liegenschaft sollen die Varianten Verkauf, Abgabe im Baurecht und Eigenentwicklung vertieft geprüft und nach einer einheitlichen Methodik miteinander verglichen werden.

Ziel ist es, eine nachvollziehbare und politisch belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Dabei soll insbesondere aufgezeigt werden, welche Entwicklungsstrategie für die Stadt Nidau unter Berücksichtigung von Ertrag, Kapitaleinsatz, Risiko und langfristigem Vermögen den grössten wirtschaftlichen Nutzen bietet. Ergänzend sind strategische Aspekte wie der Erhalt des Grundeigentums, die finanzielle Flexibilität, die Steuerbarkeit der Nutzung sowie die Projekt- und Bewirtschaftungsrisiken zu berücksichtigen.

Die Erkenntnisse aus dieser Analyse sollen gleichzeitig dazu beitragen, grundsätzliche Beurteilungskriterien für die Liegenschaften des Finanzvermögens zu entwickeln und damit eine Grundlage für den zukünftigen strategischen Umgang mit dem Immobilienportfolio der Stadt Nidau zu schaffen.

c) Zweite Analyse: Zukünftige Strategie mit Variantenberechnung (laufend)

Aufgrund der vorstehend ausgeführten Überlegungen hat der Gemeinderat beschlossen, eine weitergehende wirtschaftliche und strategische Analyse der Liegenschaft in Auftrag zu geben. Dazu wurde ein auf Gemeindeimmobilien spezialisierter externer Experte beigezogen. Untersucht werden verschiedene Szenarien für die zukünftige Nutzung der Parzelle, insbesondere eine Eigenentwicklung durch die Stadt, eine Abgabe im Baurecht sowie ein Verkauf.

Im Zentrum der Analyse stehen die wirtschaftlichen Auswirkungen und langfristigen Ertragspotenziale der verschiedenen Varianten für die Stadt Nidau. Dabei werden neben einmaligen Erlösen insbesondere auch Investitions- und Folgekosten, Auswirkungen auf Liquidität und Vermögen sowie die jeweiligen Chancen und Risiken betrachtet. Ergänzend werden die strategischen, städtebaulichen, rechtlichen, organisatorischen und personellen Rahmenbedingungen beurteilt.

Die Arbeiten sind derzeit noch im Gang. Ziel ist es, auf dieser Grundlage eine nachvollziehbare und langfristig zweckmässige Strategie für den zukünftigen Umgang mit der Liegenschaft zu erarbeiten. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die erneute politische Beurteilung der Entwicklungsstrategie. Dabei wird auch der bisherige Grundsatzentscheid zugunsten einer Abgabe im Baurecht nochmals überprüft. Gestützt auf die Ergebnisse wird der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt einen definitiven Strategieentscheid treffen und die erforderlichen Folgegeschäfte dem zuständigen Organ in einem separaten Geschäft zum Entscheid unterbreiten.

Die Entwidmung der Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 439 und deren Überführung in das Finanzvermögen sind vom späteren Entscheid über die konkrete Verwendung zu trennen. Voraussetzung ist, dass die Liegenschaft dauerhaft für keine öffentlichen Aufgaben mehr benötigt wird. Mit der Entwidmung wird weder ein Verkauf noch eine Abgabe im Baurecht oder eine Eigenentwicklung bewilligt. Sie schafft vielmehr die notwendige rechtliche Voraussetzung für den späteren Umgang mit der Liegenschaft und ermöglicht es der Stadt, auf Grundlage der laufenden Abklärungen über deren zukünftige Nutzung und Verwertung zu entscheiden.

Projekt

Mit dem vorliegenden Geschäft beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, die Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 439 am Unteren Kanalweg 19 zu entwidmen und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zu überführen.

Mit der Entwidmung hebt der Stadtrat die bisherige öffentliche Zweckbestimmung formell auf. Grundlage ist der dauerhafte Wegfall dieses unmittelbaren öffentlichen Bedarfs. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Liegenschaft geschaffen. Über die konkrete Entwicklung oder Verwertung wird mit diesem Geschäft nicht entschieden; insbesondere ersetzt die Überführung keine raumplanerischen oder baurechtlichen Bewilligungen.

Kosten

Für den Beizug des externen Fachexperten für die weitergehende wirtschaftliche und strategische Analyse der Liegenschaft entstehen Kosten von 10 000 Franken. Der Gemeinderat hat hierfür mit Beschluss vom 27. Oktober 2026 einen entsprechenden Nachkredit zulasten der Erfolgsrechnung 2026 bewilligt.

Personelle Auswirkungen

Die Überführung als solche hat keinen Einfluss auf den Stellenplan.

Finanzielle Auswirkungen

Nach dem Beschluss des zuständigen Organs wird die Liegenschaft zum Buchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen umgebucht (Art. 104 Abs. 2 GV). Anschliessend erfolgt die Neubewertung nach Art. 81 GV und Anhang 1 GV.

Zur Bestimmung des Marktwerts des Grundstücks (Bauland) einschliesslich des Gebäudes wurde eine Verkehrswertschätzung erarbeitet. Die Verkehrswertschätzung geht von einem Wert von 982 000 Franken aus. Anlässlich der Jahresabschlussarbeiten (Bilanzstichtag) wird die Liegenschaft gemäss den Vorschriften der Gemeindeverordnung respektive der Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden neu bewertet.

Die vorliegende Entwidmung ist unabhängig von der später gewählten Entwicklungsstrategie erforderlich. Sie hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung der Liegenschaft, ermöglicht jedoch deren korrekte bilanzielle Zuordnung sowie die spätere Umsetzung jener Strategie, welche sich nach Abschluss der vertieften Prüfung als zweckmässigste Lösung erweist.

Termine

Die Überführung erfolgt im Anschluss an den Stadtratsbeschluss.

Zustimmungen

Es sind keine Zustimmungen übergeordneter Organe notwendig.

Beschlussentwurf

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Art. 25 Abs. 1 Bst. g und Art. 54 Absatz 1 Bst. a der Stadtordnung,

1. Das Grundstück Nidau 743/439 (Unterer Kanalweg 19) wird entwidmet und zum Buchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

2560 Nidau, 27. Oktober 2026 la

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Der Stadtpräsident	Die Stadtschreiberin
Tobias Egger	Manuela Jennings

Beilagen:

- GRUDIS-Auszug Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 439 / Unterer Kanalweg 19 (Beilage)

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Nidau / 439

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	743 Nidau	
Grundstück-Nr	439	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH194618223560	
Fläche	740 m², AV93	
Plan-Nr.	3521	
Lagebezeichnung	Nidau Aalmatte	
Bodenbedeckung	Gebäude, 113 m² Strasse, Weg, 23 m² Gartenanlage, 604 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 113 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Unterer Kanalweg 19, 2560 Nidau
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
494'400		2020

Eigentum

Alleineigentum

Einwohnergemeinde Nidau	03.05.1978 017-1978/1024/0 Kauf	

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

10.04.1978 017-1978/776/0	(L) Kanalisationsdurchleitungsrecht ID.017-2003/000212 z.G. Einwohnergemeinde Nidau

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Gesicherte öffentliche Leitungen