STADT NIDAU

9. Zwischennutzungsreglement - Erlass mit erweitertem Perimeter

Ressort Präsidiales
Sitzung 19.11.2026

Der Stadtrat beschliesst das angepasste Zwischennutzungsreglement (ZNR; SRS 728.1) unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

nid 0.1.5.2 / 4.12

Sachlage

Mit dem Zwischennutzungsreglement soll die Gemeindeinitiative «Kulturelle und soziale Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo-Areal» umgesetzt werden. Der erste, auf die Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 139 beschränkte Entwurf wurde am 12. September 2024 an den Gemeinderat zurückgewiesen. Der Stadtrat verlangte insbesondere die Prüfung des Einbezugs weiterer Parzellen.

Die neue Vorlage soll den räumlichen Geltungsbereich erweitern und die Voraussetzungen für Zwischennutzungen innerhalb des geltenden Rechts verständlich regeln. Sie verfolgt weiterhin den Ansatz, ohne Änderung der baurechtlichen Grundordnung auszukommen.

1. Chronologie

Das ehemalige Expo-Areal bildet einen bedeutenden Entwicklungsraum der Stadt Nidau. Das Zwischennutzungsreglement regelt einzig die zeitlich begrenzte Zwischennutzung; die langfristige Entwicklung des Areals bleibt Gegenstand eigenständiger Planungsarbeiten.

- März 2021 Das Projekt AGGLOlac scheitert in den Stadtparlamenten Nidau und Biel. Zeitgleich Ablehnung der Motion M 197: Zweckhafte Zwischennutzungen in Nidau.
- 25. Februar 2022 Die Gemeindeinitiative «Kulturelle und soziale Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo-Areal» wird mit 373 gültigen Unterschriften eingereicht.
- 17. November 2022 Der Stadtrat stimmt der Initiative zu und beauftragt den Gemeinderat, bis Mitte 2024 einen Reglemententwurf vorzulegen.
- 16. März 2023 Der Stadtrat nimmt das Postulat P 229 Erwerb Parzelle 139 (Expo02-Areal) und weiterer Parzellen im AGGLOlac-Perimeter an.
- 15. Juni 2023 Der Stadtrat nimmt die Motion M 216: Plantation provisoire d'arbres et de végétation sur le terrain d'Expo Areal als Richtlinienmotion an.
- 27. Juni 2023 Der Gemeinderat genehmigt die Projektorganisation mit Einsetzung einer strategischen Projektgruppe unter Vorsitz der Stadtpräsidentin.
- 8. September 2023 Die Projektgruppe entscheidet, eine auf die Parzelle Nr. 139 beschränkte Lösung ohne Änderung der baurechtlichen Grundordnung weiterzuverfolgen.
- 24. Oktober 2023 Genehmigung eines Investitionskredits von 82 000 Franken für juristische Begleitung, Projektorganisation sowie Kommunikation und Partizipation.
- 22. Februar 2024 Gründung des Vereins «Atelier – seepark nidau bord du lac».

- 29. Februar und 7. März 2024 Im Rahmen von Partizipationsveranstaltungen bringen potenzielle Nutzende und Anwohnende ihre Anliegen ein.
- 24. April 2024 Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wird über die Ergebnisse der Partizipation informiert und das weitere Vorgehen erläutert.
- 12. September 2024 Rückweisung der Stadtratsvorlage mit 23 Ja gegen 6 Nein, verlangt wird die Prüfung einer Ausdehnung des Geltungsbereichs und weitere Anpassungen.
- 18. März 2025 Der Gemeinderat unterbreitet dem AGR eine Voranfrage zu den Folgen einer Ausdehnung des Perimeters. Parallel laufen Abklärungen mit der Stadt Biel.
- 20. März 2025 Annahme von P 236 - Strategie Entwicklung ehemaliger AGGLOlac-Perimeter und M 228 - Stillstand deblockieren - Expo-Areal (Parzelle 139) auszonen!
- 16. Juni 2025 Die Vorfrageantwort des AGR stellt fest, dass der damalige Entwurf ein Plangenehmigungsverfahren erfordern würde. Bei Beschränkung auf die Wiedergabe des kantonalen Rechts entfiele dieses voraussichtlich.
- 18. November 2025 Der Gemeinderat nimmt die Zwischenberichterstattung zur Vorfrageantwort und zum weiteren Vorgehen zur Kenntnis. Vor einer erneuten Vorlage an den Stadtrat soll die Stellungnahme der Stadt Biel abgewartet werden.

2. Initiative und Auftrag

Die am 25. Februar 2022 eingereichte Gemeindeinitiative wurde von 373 in Nidau stimmberechtigten Personen unterzeichnet. Die Initiative enthält die folgenden Begehren:

> *«Die Initiative **Kulturelle und soziale Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo-Areal**, respektive die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Stadt Nidau verlangen, gestützt auf Art. 36 der Stadtordnung von Nidau die Ausarbeitung und den Erlass eines Reglements mit folgendem Begehren:*
>
> – *Das Reglement hat zum Zweck, Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo-Areal zu regeln und soziale und kulturelle Projekte unter bestimmten Voraussetzungen zu ermöglichen. Kommerzielle Nutzungen bleiben ausdrücklich erlaubt.*
> – *Für Zwischennutzungen auf diesem Gebiet soll grundsätzlich ein Bewilligungsanspruch bestehen, sofern nicht zwingende Gründe rechtlicher oder tatsächlicher Natur dagegensprechen und die jeweilige Nutzungsform keine übermässigen Lärmemissionen verursacht.*
> – *Die Stadtbehörde übernimmt die Organisation der Bewilligungen.*
> – *Das Reglement definiert eine fixe Infrastruktur (insb. Strom, Wasser und Toiletten), welche von der Stadt Nidau zur Verfügung gestellt wird.»*

Die Umsetzung der Initiative fällt in die Zuständigkeit des Stadtrats. Am 17. November 2022 stimmte der Stadtrat der Initiative zu und beauftragte den Gemeinderat, ihm bis Mitte 2024 einen Reglemententwurf zu unterbreiten.

3. Erarbeitung des ersten Reglemententwurfs

a) Strategische Projektgruppe und Partizipation

Für die Erarbeitung des Entwurfs des Reglements wurde durch den Gemeinderat per 27. Juni 2023 eine **strategische Projektgruppe** unter der Leitung der Stadtpräsidentin eingesetzt, in welcher neben Verwaltungsmitarbeitenden die Grundeigentümerin (Stadt Biel) sowie ein Vertreter des Initiativkomitees Einsitz hatten. Fachlich sowie im Prozess wurde die Stadt Nidau von externen Fachpersonen unterstützt.

Hinsichtlich der Konzeption des Zwischennutzungsreglements bestanden zwei Optionen:

- Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch Aufnahme eines Zwischennutzungsartikels im Rahmen eines Planerlassverfahrens, oder
- der Erlass eines kommunalen Reglements, das aufgrund des übergeordneten kantonalen Rechts bereits bestehenden Möglichkeiten für Zwischennutzungen aufnimmt.

Die strategische Projektgruppe entschied am 8. September 2023, die Weiterbearbeitung eines Entwurfs **ohne Anpassung** der baurechtlichen Grundordnung weiterzuverfolgen. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war, ein langwieriges Planerlassverfahren zur Änderung der kommunalen baurechtlichen Grundordnung mit ungewissem Ausgang zu vermeiden.

Ein wichtiges Anliegen des Gemeinderates war, dass die Bevölkerung in den Prozess miteingebunden wird. Dazu wurden nach einer ersten inhaltlichen Klärung am 29. Februar 2024 sowie am 7. März 2024 zwei **Partizipationsveranstaltungen** mit potenziellen Arealnutzenden sowie Anwohnerinnen und Anwohnern durchgeführt.

Wiederkehrende Themen waren die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Schutz der Nachbarschaft vor Lärm, die Infrastruktur, die räumliche oder zeitliche Koordination mit Grossveranstaltungen sowie Renaturierung und Biodiversität. Potenzial wird gesehen für kleinere aber länger dauernde, kreative und eher nichtkommerzielle Nutzungen. Eine räumliche Trennung von Grossveranstaltungen und kleineren Zwischennutzungen soll deren gleichzeitige Durchführung ermöglichen und verhindern, dass kleinere Nutzungen gerade während der attraktiven Sommermonate ihre Bauten ab- und wieder aufbauen müssen. Befürchtet werden Beeinträchtigungen durch veranstaltungsbedingten Lärm, Abfall und Mehrverkehr. Die Lage der bestehenden Parkplätze wird hinterfragt. Diskutiert wird zudem eine Pilotphase.

Auf die erhaltenen Anregungen und Bedenken wurde anlässlich der öffentlichen **Informationsveranstaltung** vom 24. April 2024 eingegangen.

Die im Rahmen des partizipativen Prozesses geäusserten Anliegen wurden bei der Erarbeitung des ersten Reglemententwurfs berücksichtigt und teilweise aufgenommen. So wurden spezifische Regelungen betreffend Lärmimmissionen, Koordination und Parkierung festgehalten. Nicht berücksichtigt wurde hingegen der Wunsch nach einer Ausdehnung des Geltungsbereichs.

b) Inhalt des ersten Reglemententwurfs

Der dem Stadtrat an der Sitzung vom 12. September 2024 vorgelegte Reglemententwurf basierte – wie von der strategischen Projektgruppe empfohlen – auf dem Ansatz, ohne eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung auszukommen. Dementsprechend sind gemäss Reglemententwurf ausschliesslich baubewilligungsfreie Zwischennutzungen zulässig sowie solche, die sich auf die **Ausnahmebestimmung** für Kleinbauten im kantonalen Baugesetz (BauG; BSG 721.0) stützen. Gestützt auf **Art. 28 BauG** können insb. für zonenwidrige **Kleinbauten** jederzeit widerrufbare Bewilligungen erteilt werden, sofern der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG gelten als Kleinbauten «**kleine und leicht entfernbare** Bauten und Anlagen», wobei das Gesetz zu den Dimensionen der Bauten keine Angaben macht.

Mit **Art. 6** des Zwischennutzungsreglements wird vom Spielraum, welcher den Gemeinden bei der Anwendung von Art. 28 BauG verbleibt, bestmöglich Gebrauch gemacht: Art.6 Abs. 1 hält als Grundsatz fest, dass alle Voraussetzungen von Art. 28 BauG erfüllt sein müssen. Dabei sieht Art. 6 Abs. 2 insofern Erleichterungen vor, als der Interessennachweis der Bauherrschaft

an einer Zwischennutzung als erbracht gilt, zumal die geltenden Nutzungsvorschriften veraltet sind und faktisch keine (definitive) bauliche Nutzung zulassen. Der nachbarliche Immissionsschutz richtet sich nach dem Polizeireglement und den Schutzbestimmungen des übergeordneten Rechts; zu lärmige Zwischennutzungen sind einzuschränken (Art. 6 Abs. 3). Für Kleinbauten wird eine maximale Grundfläche von 100 m^2 sowie eine Maximalhöhe von drei Metern festgelegt (vgl. Art. 6 Abs. 4). Weiter wird die **leichte Entfernbarkeit** mit Aussagen zur Fundation umschrieben; zulässig sind – neben Fahrnisbauten – Bauten, deren «Fundament» ohne Erdarbeiten entfernt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann (Art. 6 Abs. 5).

Im Weiteren umschreibt der Entwurf in **Art. 1,** weitgehend durch Übernahme der Vorgaben aus dem Initiativtext, den **Zweck** des Reglements und legt sodann in **Art. 2** seinen **Geltungsbereich** fest, welcher sich, wie erwähnt, auf die Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 139 beschränkte.

Art. 3 des Reglemententwurfs bestätigt sodann, dass **bewilligungsfreie** Bauten nach Art. 6 des kantonalen Baubewilligungsdekrets (BewD; BSG 725.1) auch im Zwischennutzungsperimeter keine Baubewilligungen benötigen. Zudem weist **Art. 4** darauf hin, dass bei sämtlichen – also auch baubewilligungsfreien - Zwischennutzungen die anderweitig vorgeschriebenen Bewilligungen (Polizeibewilligungen, Gastwirtschaft, Infrastruktur, etc.) einzuholen sind.

In **Art. 7** des Entwurfs wird umschrieben, welche Auflagen und Bedingungen mit einer Bewilligung verbunden werden können. Im Vordergrund steht die **Befristung:** Zwischennutzungsbewilligungen sind stets befristet und spätestens aufzugeben, sobald das Areal aufgrund neuer Nutzungsvorschriften definitiv anderweitig genutzt werden kann (Art. 7 Abs. 1 und 2). Um eine rechtzeitige und ordnungsgemässe Entfernung der Zwischennutzungsbauten zu gewährleisten, können die Zwischennutzenden zu **Sicherheitsleistungen** von bis zu 10 000 Franken verhalten werden (Art. 7 Abs. 3). Deren Verwendung ist in Art. 7 Abs. 4 geregelt.

Mit dem **Erschliessungs- und Nutzungskonzept** gemäss **Art. 8** des Entwurfs wird vorgegeben, wie das Zwischennutzungsareal möglichst einfach erschlossen werden kann und wie Immissionsaspekte zu berücksichtigen sind (Art. 8 Abs. 1). Weiter wird festgelegt, wie ein Nebeneinander von Grossanlässen und Zwischennutzungen ermöglicht werden kann (Art. 8 Abs. 2). Ausserdem wird festgehalten, dass keine neuen Erschliessungsstrassen benötigt werden und auf zusätzliche Parkplätze verzichtet werden kann (Art. 8 Abs. 3).

Ergänzend bestimmt **Art 9** betreffend **Gebühren**, dass - soweit die Stadt Nidau zuständig ist - für die Infrastruktureinrichtungen zwar die ordentlichen Benützungsgebühren, aber einzig die für Baustelleneinrichtungen geschuldeten Anschlussgebühren zu entrichten sind (Art. 10).

c) Abklärungen betreffend Infrastruktur, Emissionen und Grossveranstaltungen

Im Vorfeld der Reglementvorlage wurden Abklärungen hinsichtlich der Voraussetzungen und Folgen einer möglichen Zwischennutzung auf der Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 139 getätigt, welche im Stadtratsvortrag vom 12. September 2024 folgendermassen zusammengefasst werden:

- **Wasser:** Die Abklärungen mit dem Energie Service Biel (ESB) haben ergeben, dass die Wasserbezugsmöglichkeiten für die Zwischennutzung der Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 139 gewährleistet und momentan keine baulichen Massnahmen erforderlich sind. Die Wasseranschlüsse reichen für temporäre Veranstaltungen (Zirkus, Lakelive, Bar, etc.) aus.
- **Abwasser:** Gemäss GEP-Ingenieur reichen die bestehenden Anschlüsse auf der Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 139 für Zwischennutzungen aus. Von den bestehenden Leitungen

wurden Kanalfernsehaufnahmen durchgeführt, um den Zustand der Leitungen zu erfassen. Die Kanalfernsehaufnahmen und Instandstellungskosten der Anschlussleitung gingen gemäss Abwasserreglement zu Lasten der Eigentümerin (Stadt Biel).

- **Elektrizität:** Hinsichtlich des Infrastrukturbedarfs künftiger Zwischennutzungen auf der Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 139 wurde eine – eher grosszügige - Annahme getroffen. Diese enthält eine Gesamtenergiemessung in der Trafostation «Expo» und sechs Unterflurverteiler mit je einem CEE63 für höhere Leistungen und 2xT25 Anschlüssen für kleinere Geräte. Die Baumeisterarbeiten wurden ebenfalls grob geschätzt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 76 000 Franken inkl. MWST.
- **Lärmemissionen:** Der Freizeitlärm wird nach konstanter Rechtsprechung bis heute einzelfallweise beurteilt. Das dafür erstellte Veranstaltungskonzept der Stadt Nidau vom 9. Juli 2019 wird auch bei den Zwischennutzungen zur Anwendung kommen. So wird eine Gleichbehandlung mit anderen Veranstaltungen gewährleistet. Anpassungen des städtischen Veranstaltungskonzepts wurden als vorerst nicht notwendig erachtet.

Ergänzend wurde festgehalten, dass die Kosten für die zusätzliche Infrastruktur inkl. allfälliger Anschlussgebühren zu Lasten der Grundeigentümerin (Stadt Biel) gehen.

4. Rückweisung durch den Stadtrat

Der Reglemententwurf wurde dem Stadtrat anlässlich seiner Sitzung vom 12. September 2024 zur Genehmigung vorgelegt. Der Stadtrat wies das Geschäft mit 23 Ja- zu 6 Nein-Stimmen an den Gemeinderat zurück. Zwar wurden das vorgelegte Zwischennutzungsreglement und die allgemeine Stossrichtung eines Vorgehens ohne Planerlassverfahren begrüsst. Das Reglement solle jedoch überarbeitet werden, da relevante Punkte aus dem partizipativen Verfahren nicht oder nur teilweise berücksichtigt worden seien. Die Beratung ergab folgende Anliegen:

- Prüfung einer **Ausdehnung des Geltungsbereichs** auf die Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 17, 40, 483, 500 und 897 sowie Darlegung der auf den einzelnen Grundstücken bewilligungsfähigen Zwischennutzungen;
- Abklärung, welche Erweiterung des Geltungsbereichs **ohne Planerlassverfahren** möglich ist, nötigenfalls durch Anfrage bei den zuständigen kantonalen Stellen;
- Vergleich des gewählten Regelungsansatzes betreffend Zwischennutzungen mit demjenigen der Städte **Bern, Thun und Burgdorf**;
- Präzisierung der Bemessung der **Sicherheitsleistungen** nach Art. 7 Abs. 3 unter Berücksichtigung von Erleichterungen für nichtkommerzielle Projekte;
- Streichung der Flächenreservation für **Grossveranstaltungen** gemäss Art. 8 Abs. 2;

Im Rahmen der Rückweisung wurde eine Berichterstattung bis spätestens zur Stadtratssitzung im Juni 2025 und eine erneute Vorlage des überarbeiteten Reglements spätestens innerhalb eines Jahres verlangt.

Eine Berichterstattung bis Juni 2025 erwies sich jedoch als nicht realisierbar, da die Voranfrageantwort des AGR erst im Juni 2025 vorlag (vgl. nachfolgende Ausführungen) und die Stellungnahme der Stadt Biel zu diesem Zeitpunkt noch ausstand. Angesichts des bevorstehenden Legislaturwechsels, der zudem mit einem Wechsel im langjährigen Stadtpräsidium verbunden war, entschied der Gemeinderat, die Berichterstattung auf die neue Legislatur zu verschieben.

Projekt

Der neuzusammengesetzte Gemeinderat misst der raschen Umsetzung der Zwischennutzungsinitiative hohe Priorität bei. Nachdem die Abklärungen ergeben hatten, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs ohne Planerlassverfahren möglich ist, entschied er, dem Stadtrat unmittelbar den überarbeiteten Reglemententwurf samt den Ergebnissen der verlangten Abklärungen vorzulegen und auf eine separate vorgängige Berichterstattung zu verzichten.

Die Ergebnisse der geforderten Abklärungen werden nachstehend dargelegt. Basierend auf den dadurch gewonnenen Erkenntnissen wurde der Reglemententwurf von 2024, soweit rechtlich zulässig und zweckmässig, gemäss den bei der Rückweisung formulierten Anliegen angepasst.

1. Abklärungen betreffend Ausdehnung des Geltungsbereichs

a) Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 18. März 2025 wurde das AGR mit Schreiben vom 19. März 2025 um Beantwortung folgender Fragen ersucht:

1. Ist eine Ausdehnung des Geltungsbereichs des Zwischennutzungsreglements auf die Parzellen 17, 40, 483, 500 und 897 denkbar? Alle Grundstücke sind nicht überbaut[1]. Die Parzellen Nr. 17 und 40 befinden sich im Baugebiet, wobei die (noch) geltenden Nutzungsvorschriften aus der «Vorexpozeit» stammen und nach dem Scheitern der Planung AGGLOlac neue Nutzungsvorschriften zu erarbeiten und zu erlassen sind. Die anderen Parzellen liegen im SFG-Perimeter.
2. Ist die Aufnahme eines Zwischennutzungsartikels in die baurechtliche Grundordnung aus der Sicht des AGR denkbar und zulässig und vermöchte der Erlass eines solchen Zwischennutzungsartikels die temporäre Zwischennutzung auf den in Frage stehenden Parzellen zu erleichtern? Falls ja, wie würde ein entsprechendes Verfahren zur Aufnahme eines solchen Artikels in die baurechtliche Grundordnung konkret aussehen?

Mit Vorfrageantwort vom 16. Juni 2025 hat das AGR die ihm vorgelegten Fragen beantwortet. Aus der Stellungnahme des AGR ergeben sich folgende **Schlussfolgerungen**:

- Die Regelung von Zwischennutzungen in einem eigenständigen Reglement ist zulässig. Der derzeitige Wortlaut von Art. 6 des Zwischennutzungsreglements sprenge jedoch den Rahmen von Art. 28 BauG, da die von Art. 28 BauG geregelten «Kleinbauten» selbständig definiert werden und Art. 6 damit über den Regelungsgehalt von Art. 28 BauG hinausgeht. Art. 28 BauG lasse jedoch keinen Raum für abweichende kommunale Vorschriften.
- Infolgedessen wäre bei Erlass des Zwischennutzungsreglements in der heutigen Form ein **Planerlassverfahren** nach Art. 58 ff. BauG durchzuführen. Diesfalls würde das Zwischennutzungsreglement Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung.
- Sofern Art. 6 des Zwischennutzungsreglements dahingehend angepasst würde, dass er lediglich den Wortlaut von Art. 28 BauG wiederholt, so wäre das Reglement **nicht genehmigungspflichtig** und hätte auch kein Plangenehmigungsverfahren zu durchlaufen.
- Sofern das Zwischennutzungsreglement nicht über Art. 28 BauG hinausgeht, führt die Ausdehnung des Geltungsbereichs **nicht zwingend** zu einem Plangenehmigungsverfahren.

[1] Korrigendum: Die Parzelle Nr. 40 ist teilweise überbaut (Dispo), alle anderen Grundstücke sind nicht überbaut.

- Zwischennutzungen, die sich auf Art. 28 BauG stützen, sind nur in Gebieten in der Bauzone möglich. Die Parzellen Nrn. 17 und 40 liegen in der **Bauzone.** Die Parzellen Nrn. 483, 897 und 500 hingegen befinden sich im Perimeter des **Uferschutzplans** gemäss See- und Flussufergesetz (SFG), was die Anwendbarkeit von Art. 28 BauG erheblich erschwert, da Bauvorhaben im geschützten Uferbereich nach SFG für jegliche Bewilligung der Zustimmung, allenfalls einer Ausnahmebewilligung, des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bedürfen (Art. 5 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3 SFG).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Planerlassverfahren nur vermieden werden kann, wenn keine über das übergeordnete Recht hinausgehenden Bewilligungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Voranfrageantwort des AGR knüpft die Genehmigungsfreiheit ausdrücklich an diese inhaltliche Beschränkung. Eine blosse Erweiterung des räumlichen Anwendungsbereichs ist deshalb nicht entscheidend; entscheidend bleibt, welche Rechtswirkungen das Reglement für die zusätzlich erfassten Flächen anordnet.

b) Vergleich von Regelungsansätzen

Der Stadtrat verlangte anlässlich der Rückweisung der Vorlage, es sei anhand der Beispiele der Städte Bern, Thun und Burgdorf aufzuzeigen, wie ein Zwischennutzungsartikel im kommunalen Baureglement die temporäre Nutzung von Parzellen erleichtern könnte.

Die drei Städte verfolgen einen grundsätzlich anderen Ansatz als das für Nidau vorgesehene Zwischennutzungsreglement: Zwischennutzungen werden unmittelbar in der **baurechtlichen Grundordnung** geregelt. Dafür ist ein ordentliches Planerlassverfahren erforderlich. Dieses umfasst namentlich Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und kantonale Genehmigung und kann mehrere Jahre beanspruchen. Der Aufwand für ein solches Verfahren ist wesentlich grösser, wobei, wie die Beispiele Bern, Thun und Burgdorf zeigen, der «Erfolg» keineswegs gewährleistet ist.

Zwischen den beiden Ansätzen bestehen unterschiedliche Möglichkeiten und Konsequenzen:

- **Ein Zwischennutzungsartikel in der baurechtlichen Grundordnung** kann einen erheblich grösseren materiellen Spielraum eröffnen, insbesondere, weil auch grössere oder nach der Grundzone nicht zulässige Nutzungen in Frage kommen könnten. Allerdings: Nach der heute geltenden Rechtsprechung muss das Zwischennutzungskonzept räumlich und sachlich hinreichend differenziert ausgestaltet sowie auf eine vollständige Interessenabwägung abgestützt werden. Eine pauschale Freigabe «aller Zwischennutzungen» über unterschiedliche Zonen hinweg genügt diesen Anforderungen nicht.
- **Das Nidauer Zwischennutzungsreglement** knüpft demgegenüber an bereits bestehende kantonalrechtliche Bewilligungsmöglichkeiten (vgl. Art.28 BauG) an und konkretisiert deren Anwendung für einen bestimmten, räumlich abgegrenzten Perimeter.

Die Städte Thun, Burgdorf und Bern regeln Zwischennutzungen als Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung folgendermassen:

Art. 50 des Baureglements der Stadt Thun vom 17. November 2022 (BR; SRS 72.01)

- Regelungsansatz: Zonenfremde ***Zwischennutzungen*** in Bauzonen können für höchstens fünf Jahre bewilligt werden; eine Verlängerung um zwei Jahre ist möglich. Voraussetzungen sind insbesondere die Befristung des Projekts, der einfache und finanziell gesicherte Rückbau sowie «zonenkonforme» Immissionen.

- Praktische Erleichterung: Auch eine grundsätzlich zonenfremde Nutzung kann zeitlich beschränkt zugelassen werden, ohne dass für jedes Vorhaben vorgängig die Grundnutzung geändert werden muss.
- Rechtliche Würdigung: Das Verwaltungsgericht hat 2026 ausdrücklich festgehalten, dass es die Vereinbarkeit der Thuner Bestimmung mit übergeordnetem Recht bisher nicht geprüft hatte, womit wohl beträchtliche Zweifel an der Zulässigkeit der Thuner Regelung angebracht sind.

Art. 45 des Baureglements der Stadt Burgdorf vom 31. Oktober 2005 (BR)

- Regelungsansatz: Es handelt sich um dasselbe Modell wie in Thun, nach dem zonenfremde ***Übergangsnutzungen*** während fünf Jahren (verlängerbar auf sieben Jahre) bewilligt werden können, falls ein einfacher und gesicherter Rückbau, zonenkonforme Immissionen und besondere Anforderungen an Wohnungen gewährleistet sind.
- Praktische Erleichterung: Temporäre zonenfremde Nutzungen erhalten eine eigenständige Rechtsgrundlage in der Grundordnung.
- Rechtliche Würdigung: Bereits der Erläuterungsbericht der Stadt Bern aus dem Jahr 2021 hielt fest, dass die Thuner und Burgdorfer Regelungen nach heutiger Einschätzung wohl nicht mehr unverändert genehmigungsfähig wären.

Art. 27a (nicht in Kraft!) Bauordnung der Stadt Bern (BO; SRS 721.1)

- Regelungsansatz: Gemäss Erläuterungsbericht zur Revision der Bauordnung betreffend Zwischennutzungen vom 16. März 2021 wurde hier ein weitergehender Ansatz verfolgt, wonach ***alle Arten befristeter Nutzungen*** in nahezu allen Bauzonen für zonenkonform erklärt werden, wenn sie einer öffentlichen Aufgabe dienten oder für den bisher bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf besteht, ohne nach dem jeweiligen Zonenzweck, der Nutzungsart oder den konkreten örtlichen Verhältnissen zu differenzieren. Die Bewilligung ist für fünf Jahre, mit Verlängerungsmöglichkeiten, vorgesehen.
- Praktische Erleichterung: Die Regelung hätte das Erfordernis einer Ausnahmebewilligung für ansonsten zonenfremde Zwischennutzungen weitgehend beseitigt und damit einen erheblich grösseren Nutzungsspielraum geschaffen.
- Rechtliche Würdigung: Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern verweigerte mit Urteil vom 24. Juni 2026 (100.2024.163U) die Genehmigung von Art. 27a BO. Das Gericht erachtete den Regelungsansatz als unvereinbar mit der raumplanungsrechtlichen Planungspflicht. Die bestehende, differenzierte Zonenordnung werde dadurch für Zwischennutzungen weitgehend überlagert; potenzielle Nutzungskonflikte würden nicht planerisch verhindert, sondern durch die (zu) generelle Zonenkonformität zugelassen.

Zusammenfassend zeigen die Beispiele Bern, Thun und Burgdorf, dass ein Zwischennutzungsartikel in der baurechtlichen Grundordnung den materiellen Handlungsspielraum für temporäre Nutzungen zwar grundsätzlich erweitern könnte. Die neuere Rechtsprechung setzt einer solchen Regelung jedoch enge Grenzen. Insbesondere können zonenfremde Nutzungen nicht allein aufgrund ihrer Befristung generell und zonenübergreifend für zonenkonform erklärt werden. Erforderlich wären eine hinreichend differenzierte planerische Regelung sowie eine vorgängige, den örtlichen Verhältnissen Rechnung tragende Interessenabwägung.

Der Gemeinderat hält daher am bereits 2024 verfolgten Regelungsansatz fest, die baurechtliche Grundordnung für die Ermöglichung der Zwischennutzungen nicht anzupassen. Das Zwischennutzungsreglement schafft keine neue Zonenkonformität, sondern konkretisiert für den

bezeichneten Perimeter die im Rahmen des übergeordneten Rechts bestehenden Möglichkeiten für temporäre und leicht reversible Nutzungen. Dieser Ansatz weist zwar einen geringeren materiellen Anwendungsbereich auf als ein Zwischennutzungsartikel in der baurechtlichen Grundordnung, vermeidet jedoch ein zusätzliches Planerlassverfahren und die mit einer generellen Erweiterung der zonenkonformen Nutzungen verbundenen planungsrechtlichen Fragestellungen mit ungewissem Ausgang.

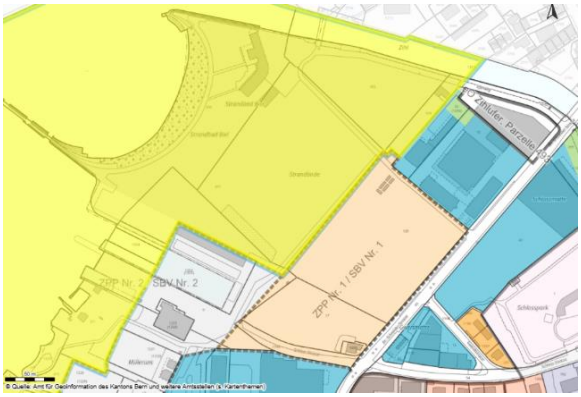
2. Erweiterter Perimeter und Beurteilung der einzelnen Parzellen

Wie anlässlich der Rückweisung verlangt, wurde eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf die im Rahmen der Beratung genannten Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 17, 40, 483, 500 und 897 geprüft. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Stadtgebiet Nidaus; die Eigentumsverhältnisse, die geltenden Vorschriften und die Verfügbarkeit unterscheiden sich jedoch erheblich.



a) Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 483 (Eigentum Stadt Biel)

Es handelt sich um das Grundstück mit den Parkplätzen vor dem Strandbad Nidau. Die Parzelle liegt in der **Uferschutzzone** gemäss Uferschutzplan vom 7. Oktober 1988. Diesbezüglich bestimmt Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes über See- und Flussufer (SFG; BSG 704.1), dass in der Uferschutzzone nur Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen.



Für die in den Perimeter des Zwischennutzungsreglements aufzunehmenden Grundstücke wird das öffentliche Interesse an der Zwischennutzung mit einer Kleinbaute unterstellt. Ob Zwischennutzungen als Kleinbauten generell

einen Standort in der Uferschutzzone erfordern und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen, ist jedoch zu bezweifeln. Aus diesem Grund werden gemäss Zwischennutzungsreglement Kleinbauten in der Uferschutzzone nur auf heute bestehenden Parkplätzen zugelassen. Diese Einschränkung wird, in einem gesonderten Absatz von Art. 2, in das Zwischennutzungsreglement aufgenommen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine derartige auf jederzeit entschädigungslos entfernbare Kleinbautennutzungen beschränkte Zwischennutzung weniger gut mit dem Uferschutz vereinbar sein soll als die heutige Parkplatznutzung. Es stehen demnach nur die **bestehenden Parkierungsflächen** für Zwischennutzungen mit Kleinbauten zur Verfügung, wobei diese Flächen für Zwischennutzungskleinbauten ohnehin besonders geeignet erscheinen.

Voraussetzung dafür bleibt allerdings, dass die Stadt Biel als Grundeigentümerin damit einverstanden ist, zumindest einen Teil der bestehenden Parkierungsflächen (temporär) für Zwischennutzungen mit Kleinbauten zur Verfügung zu stellen. Nicht ausgeschlossen werden kann überdies, dass das AGR gestützt auf Art. 5 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3 SFG – aus unserer Sicht unbegründete – Vorbehalte gegen eine Zwischennutzung mit Kleinbauten anbringt.

b) Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 500 (Eigentum Stadt Biel)

Es handelt sich um die Sommerwiese vor dem Lago Lodge. Auch diese Parzelle befindet sich in der Uferschutzzone. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass diese Fläche **nicht** für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen soll, da das Lago Lodge ansonsten sein Betriebskonzept ändern müsste. Dies erscheint nicht zielführend. Ausserdem umfasst die Parzelle auch den Uferweg, wo Zwischennutzungen ohnehin schwerlich möglich sind.

c) Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 897 (Eigentum Stadt Biel)

Auf Parzelle Nr. 897 besteht neben den Vorgaben des Uferschutzplans eine eigenständige waldrechtliche Frage. Das frühere **«Expo-Wäldchen»** wurde 1999 nur temporär gerodet und es ist derzeit unklar, inwieweit rechtlich weiterhin ein Wald vorliegt. Der Gemeinderat erachtet es aufgrund dieser rechtlichen Ausgangslage als wenig wahrscheinlich, auf dieser Parzelle in absehbarer Zukunft Zwischennutzungskleinbauten realisieren zu können. Er **verzichtet** deshalb darauf, dieses Grundstück in den Reglementperimeter aufzunehmen.

d) Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 17 (Eigentum Stadt Nidau)

Die geltenden überholten Nutzungsvorschriften der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 1 «Wohnzone am See» (SRS 722.14) begrenzen derzeit die Entwicklung dieses Grundstücks. Die Parzelle gehört zum **Finanzvermögen** der Stadt Nidau und wird derzeit gemäss der Nutzungsordnung Parzellen 17 und 525 vom 14. März 2023 (SRS 681.2) für **Bootsabstellplätze** vermietet; die Mietverträge sind unbefristet. Es besteht keine sofortige praktische Verfügbarkeit: Für eine Verlegung der Boote und Anhänger steht derzeit kein geeigneter Ersatzstandort zur Verfügung. Eine Freistellung hätte daher neben organisatorischen Engpässen erhebliche finanzielle Einbussen durch Wegfall der Mietzinseinnahmen zur Folge.

Eine Aufnahme in den Reglementperimeter kann die Prüfung künftiger Zwischennutzungen ermöglichen. Sie enthält für sich allein keinen Entscheid über die Kündigung bestehender Verträge oder den Verzicht auf Mieterträge. Die Stadt hat bei einer konkreten Bereitstellung kulturelle und soziale Anliegen, bestehende Verpflichtungen, Bewirtschaftungsaufwand und finanzielle Interessen gegeneinander **abzuwägen**. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass mit Liegenschaften im Finanzvermögen – wie mit allen Finanzanlagen – grundsätzlich eine angemessene Rendite erzielt werden sollte.

Es drängt sich somit auf, das Grundstück vorsorglich in den Zwischennutzungsperimeter **aufzunehmen**. Ob darauf unter Preisgabe der bisherigen (Zwischen-)Nutzungen tatsächlich Zwischennutzungen realisiert werden, kann und soll aber hier offenbleiben. Die Stadt Nidau hat als Grundeigentümerin die Möglichkeit, für ihr im Finanzvermögen liegendes Areal in Kenntnis der Nachfragesituation darüber zu befinden, ob und in welchem Umfang die bisherigen Zwischennutzungen durch Zwischennutzungen mit Kleinbauten ersetzt werden sollen.

e) Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 40 (Eigentum Stadt Nidau)

Diese Parzelle liegt gemäss den über 40-jährigen und stark veralteten Vorschriften des Baureglements vom 20. Mai 1979 (SRS 720.1) sowie des dazugehörenden Zonenplans vom 29. Oktober 1980 in der **Gewerbe- und Industriezone** (GI1) und gehört zum **Finanzvermögen** der Stadt Nidau. Ein Teil ist bis Mitte 2028 (mit Verlängerungsoption) als Baustelleninstallationsplatz vermietet. Weitere Flächen sind ebenfalls vermietet. Neue Zwischennutzungen setzen die Verfügbarkeit der jeweiligen Fläche voraus und müssen mit den bestehenden Verträgen sowie den finanziellen Interessen der Stadt Nidau vereinbar sein.

Das für die Parzelle Nidau-Gbbl. Nr. 17 Gesagte gilt damit auch hier, wobei beizufügen bleibt, dass Zwischennutzungen mit Kleinbauten auf diesem Grundstück zum Vorherein nicht in Frage kommen, soweit und solange auf ihm Gebäude (i. c. das DISPO) stehen. Dementsprechend wird der bebaute Bereich der Parzelle vom Perimeter ausgenommen (vgl. Art. 2 Abs. 1 Zwischennutzungsreglement), im Übrigen wird die Parzelle in den Perimeter **aufgenommen**.

f) *Schlussfolgerung*

Vor diesem Hintergrund erscheint die **Aufnahme** der Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. **483, 17 und 40** (mit Vorbehalt, soweit das Grundstück überbaut ist) in den Perimeter des Zwischennutzungsreglements möglich und sinnvoll. Da sich die neu aufgenommenen Parzellen teilweise in der Uferschutzzone befinden, wird ausserdem Art. 2 Abs. 2 wie vorstehend ausgeführt ergänzt.

Eine Aufnahme der Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. **500 und 897** hingegen ist aus den dargelegten Gründen nicht angezeigt.

Festzuhalten bleibt abschliessend, dass die Realisierung einer Zwischennutzung neben der Bewilligung gemäss Zwischennutzungsreglement die **Zustimmung** der Grundeigentümerschaft und ggf. einen Miet- oder anderen Nutzungsvertrag voraussetzt. Durch den Erlass des Zwischennutzungsreglements werden weder bestehende Mietverhältnisse aufgehoben noch privatrechtliche Nutzungsrechte begründet. Auch die ggf. erforderlichen Gastgewerbe- und weiteren Bewilligungen sowie spezialgesetzliche Zustimmungen bleiben vorbehalten.

3. Wesentliche Anpassungen des Reglements

Basierend auf den anlässlich der Sitzung vom 12. September 2024 formulierten Anliegen und der erfolgten Abklärungen wurde der Reglemententwurf wie folgt angepasst:

Art. 1 – Zweck

Ergänzend werden geeignete gewerbliche Projekte ausdrücklich einbezogen. Damit wird das im Erarbeitungsprozess formulierte Anliegen aufgenommen, solche Nutzungen zu ermöglichen.

Art. 2 – Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird mit den Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 483, 17 und 40 (mit Vorbehalt) erweitert; die Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 500 und 897 werden nicht aufgenommen.

Für Flächen in der Uferschutzzone enthält der neue Abs. 2 eine besondere Einschränkung: Bewilligungen nach Art. 6 kommen nur auf bestehenden Motorfahrzeugparkplätzen in Betracht.

Art. 3 und 4 – Baubewilligungsfreiheit und andere Bewilligungen

Keine Änderungen.

Art. 5 – Geltende Nutzungsvorschriften

Keine Änderungen.

Art. 6 – Bewilligungen nach Art. 28 BauG

Keine Änderungen.

Art. 7 – Auflagen und Bedingungen

Die Sicherheitsleistung dient dazu, die Wiederherstellung zu finanzieren, wenn der Inhaber der Zwischennutzungsbewilligung seine ihm insofern übertragenen Verpflichtungen nicht (rechtzeitig) erfüllt. Massgebend ist die Höhe der jeweiligen Wiederherstellungskosten.

Aufgrund der anlässlich der Sitzung vom 12. September 2024 gewünschten Erleichterungen für nichtkommerzielle Projekte wurde der Wortlaut von Art. 7 Abs. 3 dahingehend angepasst, dass Sicherheiten nicht nur in Form von Geldleistungen, sondern auch «in anderer geeigneter Weise» möglich sind. Die angepasste Formulierung erlaubt eine flexible, auf die Verhältnisse der Bewilligungsnehmenden Rücksicht nehmende Regelung (z. B. Bankgarantie, persönliche Verpflichtungen einzelner Beteiligter, etc.).

Art. 8 – Konzept

Die beantragte Streichung der Flächenreservation nach Art. 8 Abs. 2 wurde nicht vorgenommen; der Reglemententwurf enthält folglich weiterhin die Reservation einer zusammenhängenden Fläche von rund 15 000 m² für Grossveranstaltungen.

Mit Beschluss vom 12. September 2024 hat der Stadtrat den Leistungsvertrag Lakelive Festival 2025 bis 2027 genehmigt, in welchem sich die Stadt Nidau verpflichtet, Zwischennutzungen auf dem Areal nur so zu bewilligen, dass der Lakelive GmbH für grössere Konzerte eine zusammenhängende Fläche im bisherigen Umfang nach wie vor zur Verfügung steht.

Des Weiteren hält der Stadtratsvortrag vom 12. September 2024 zum Zwischennutzungsreglement fest, es entspreche dem ausdrücklichen Willen der Grundeigentümerin und Vermieterin Stadt Biel, dass die für Grossanlässe benötigten zusammenhängenden Flächen freizuhalten und nicht mit Zwischennutzungen zu belegen seien. Weiter habe die Stadt Biel verlauten lassen, dass, sofern eine massgebliche Nachfrage an Zwischennutzungen bestehe, welche die jährlichen Grossanlässe nicht verhindern würden, unter Einbezug der wirtschaftlichen Machbarkeit eine Übernahme der Infrastrukturkosten dem Gemeinderat der Stadt Biel zur Genehmigung vorgelegt würde. Eine Zusage oder Vereinbarung liege aber nicht vor. Für die Stadt Biel setzt die Zustimmung zur Zwischennutzung und die Übernahme von Infrastrukturkosten demnach voraus, dass die Vermietung der betroffenen Parzellen insgesamt eine gewisse Wirtschaftlichkeit ausweist. Dies bedingt, dass Grossveranstaltungen weiterhin stattfinden können.

Überdies werden die Koordinationsschwierigkeiten mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs wohl ohnehin erheblich entschärft.

Art. 9 – Hausanschlüsse

Keine Änderungen. Für die Finanzierung der Hausanschlüsse gelten die Reglemente der jeweiligen Erschliessungsträger (Elektrizität, Wasser, Abwasser).

Art. 10 – Gebühren

Keine Änderungen. Für Zwischennutzungen fallen die für Baustellen geltenden Gebühren an.

Art. 12 – Inkrafttreten

Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung obliegt dem Gemeinderat. Er wird diesen festsetzen, sobald die Frage geklärt ist, ob ein fakultatives Referendum ergriffen worden ist.

Kosten

Abgesehen von den Kosten für die elektrizitätsmässige Erschliessung des Zwischennutzungsareals sind keine bzw. kaum Kosten zu erwarten, abschliessend lässt sich die jeweiligen Kosten jedoch erst anhand einer konkreten Zwischennutzung bestimmen. Mit der Grundeigentümerin Stadt Biel wird im konkreten Einzelfall festzulegen sein, welche Erschliessungskosten (Hausanschluss) durch sie zu übernehmen sind. Der Aufwand wird den Gesuchstellenden im Rahmen des Gebührentarifs der Stadt Nidau in Rechnung gestellt.

Im Antrag von 2024 wurden für die elektrische Infrastruktur auf Parzelle Nr. 139 rund 76 000 Franken einschliesslich Mehrwertsteuer geschätzt. Für die neu erfassten Parzellen wurde keine erneute Kostenschätzung vorgenommen. Der Gemeinderat erachtet es als angezeigt, erst den Erlass des Reglements abzuwarten, um dann entsprechende Abklärungen zu tätigen. Insbesondere dürfte es zielführend sein, erst im Zusammenhang mit einer konkreten Zwischennutzung die benötigte Infrastruktur sowie die entsprechenden Kosten zu prüfen.

Personelle Auswirkungen

Keine.

Finanzielle Auswirkungen

Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Zwischennutzungsreglements anfallenden Kosten werden über den vom Gemeinderat mit Beschluss vom 24. Oktober 2023 (Publikation im Nidauer Anzeiger Nr. 43 vom 16. November 2023) bewilligten Investitionskredit von 82 000 Franken (Konto Nr. 7900.5290.16) finanziert. Für den Erlass des Zwischennutzungsreglements ist kein zusätzlicher Kredit erforderlich.

Die finanziellen Auswirkungen allfälliger Zwischennutzungen können nicht prognostiziert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Nidau kaum regelmässige Einnahmen aus Zwischennutzungen erzielen wird; es könnten jedoch bestehende Mietzinseinnahmen wegfallen.

Sofern eine Parzelle der Stadt Biel zwischengenutzt wird, besteht hinsichtlich Einnahmen höchstens die Möglichkeit, dass Quellensteuern von ausländischen Künstlern oder Steuereinnahmen anfallen, falls die Projekte finanziell sehr erfolgreich sind. Mieterträge stehen nur der jeweiligen Grundeigentümerin zu.

Für Nidau sind deshalb insbesondere die Folgen einer veränderten Nutzung der eigenen Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 17 und 40 relevant. Die blosse Aufnahme dieser Flächen in den Reglementperimeter führt noch zu keinem Ertragsausfall. Solche Auswirkungen entstehen erst aus konkreten Entscheiden über die Vermietung, Freistellung oder Umnutzung.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass es aufgrund von Zwischennutzungen nicht selten zu einer lokalen Wertschöpfung kommt, deren monetärer Wert nicht beziffert werden kann.

Termine

- Publikation und Referendumsfrist nach dem Stadtratsbeschluss gemäss Stadtordnung
- **Inkraftsetzung** durch den Gemeinderat (voraussichtlich Frühjahr 2027)
- Zwischennutzung nach Klärung der Verfügbarkeit, Zustimmung der Eigentümerschaft, Vorliegen eines Infrastrukturkonzepts und Einholen der erforderlichen Bewilligungen.

Zustimmungen

Das Zwischennutzungsreglement bedarf keiner übergeordneten Genehmigung, unterliegt jedoch dem fakultativen Referendum.

Bei Flächen im Uferschutzplanperimeter oder mit Waldbezug sind – soweit erforderlich – die zuständigen kantonalen Stellen einzubeziehen.

Für die Realisierung einzelner Zwischennutzungen bleiben die erforderlichen Gastgewerbe- und weiteren Bewilligungen sowie spezialgesetzliche Zustimmungen vorbehalten.

Hinzu kommt die Zustimmung der Grundeigentümerschaft zur Nutzung des Grundstücks bzw. die entsprechenden Vereinbarungen.

Beschlussentwurf

Der Stadtrat von Nidau, gestützt auf Art. 55 Abs. 1 Bst. a der Stadtordnung und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Art. 35 der Stadtordnung, beschliesst:

1. Das Zwischennutzungsreglement (ZNR; SRS 728.1) wird genehmigt.
2. Die Gemeindeinitiative «Kulturelle und soziale Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo-Areal» (Zwischennutzungsinitiative) vom 25. Februar 2022 gilt als umgesetzt.
3. 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:

- Zwischennutzungsreglement in der bereinigten Fassung (CRS-Export mit Plan)
- Synopse der Reglemententwürfe von 2024 und 2026

Synopse der Reglemententwürfe 2024 und 2026

Erlass Zwischennutzungsreglement

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: **728.1**
Geändert: –
Aufgehoben: –

Entwurf Stadtrat vom 12. September 2024	Entwurf Stadtrat vom 19. November 2026	Notizen
	Zwischennutzungsreglement (ZNR)	Titel ergänzt.
	Der Stadtrat von Nidau, gestützt auf Art. 55, Abs. 1, Bst. a Stadtordnung und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Art. 35 Stadtordnung, *beschliesst:*	Ingress ergänzt.
	I.	
Art. 1 Zweck [1] Auf der Grundlage der angenommenen Gemeindeinitiative «Kulturelle und soziale Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo–Areal» (Zwischennutzungsinitiative) umschreibt dieses Reglement die Voraussetzungen, um im bezeichneten Gebiet (vgl. Art. 2) für kulturelle und soziale Projekte in die Bewilligungskompetenz der Gemeindebehörde fallende Zwischennutzungen zuzulassen.	[1] Auf der Grundlage der angenommenen Gemeindeinitiative «Kulturelle und soziale Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo–Areal» (Zwischennutzungsinitiative) umschreibt dieses Reglement die Voraussetzungen, um im bezeichneten Gebiet (vgl. Art. 2) für kulturelle und soziale sowie geeignete gewerbliche Projekte in die Bewilligungskompetenz der Gemeindebehörde fallende Zwischennutzungen zuzulassen.	Ergänzung gemäss Initiativtext *(«Kommerzielle Nutzungen bleiben ausdrücklich erlaubt».)*
Art. 2 Geltungsbereich		

Entwurf Stadtrat vom 12. September 2024	Entwurf Stadtrat vom 19. November 2026	Notizen
[1] Dieses Reglement gilt innerhalb des Perimeters des als Anhang beiliegenden Plans im Massstab 1:200 (Parzelle Nidau Gbbl. Nr. 139).	[1] Dieses Reglement gilt innerhalb des Perimeters des als Anhang beiliegenden Plans (Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 139, 483, 17 und 40 [nur unbebauter Bereich]).	Der Geltungsbereich wird um die Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 483, 17 und 40 (nur unbebauter Bereich) erweitert. Ein entsprechender Perimeterplan wird dem Reglement als Anhang beigefügt. Der vormals angegebene Massstab von 1:200 ist offenkundig überdimensioniert (wohl ein Redaktionsversehen). Die Angabe des Massstabs ist jedoch ohnehin nicht relevant, weshalb sie weggelassen wird.
	[2] Soweit ein Areal in einer Uferschutzzone liegt, sind Zwischennutzungsbewilligungen nach Art. 6 nur auf bestehenden Parkplätzen für Motorfahrzeuge zulässig.	Um die Vereinbarkeit mit Art. 4 Abs. 1 SFG zu gewährleisten, enthält der neue Abs. 2 eine Einschränkung für Zwischennutzungen innerhalb der Uferschutzzone: Bewilligungen nach Art. 6 sind nur auf bestehenden Motorfahrzeugparkplätzen möglich. Grund: Für die im Perimeter des Zwischennutzungsreglements liegenden Grundstücke wird das öffentliche Interesse an der Zwischennutzung mit einer Kleinbaute unterstellt. Es ist jedoch zu bezweifeln, dass diese immer auch einen Standort in der Uferschutzzone erfordert und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigt. Da nicht ersichtlich ist, inwiefern eine Zwischennutzung mit einer Kleinbaute weniger gut mit dem Uferschutz vereinbar sein soll als die heutige Parkplatznutzung, sind Kleinbauten in der Uferschutzzone nur auf heute bestehenden Parkplätzen zuzulassen. Es stehen demnach nur die bestehenden Parkierungsflächen für Zwischennutzungen mit Kleinbauten zur Verfügung stehen, wobei diese Flächen für Zwischennutzungskleinbauten ohnehin besonders geeignet erscheinen.
Art. 6 Bewilligung nach Art. 28 BauG		

Entwurf Stadtrat vom 12. September 2024	Entwurf Stadtrat vom 19. November 2026	Notizen
[2] Solange die im Geltungsbereich des Reglements in Kraft stehenden Nutzungsvorschriften veraltet sind und faktisch keine (definitive) bauliche Nutzung zulassen, besteht ein öffentliches Interesse an einer auf seine besondere Lage abgestimmten Zwischennutzung des Areals und gilt der Interessennachweis des Bauherrn als erbracht (vgl. Art. 28 Abs. 1 Bst. a und b BauG).	[2] Solange die im Geltungsbereich des Reglements in Kraft stehenden Nutzungsvorschriften veraltet sind und faktisch keine (definitive) bauliche Nutzung zulassen, besteht ein öffentliches Interesse an einer auf seine besondere Lage abgestimmten Zwischennutzung des Areals und gilt der Interessennachweis der Bauherrschaft als erbracht (vgl. Art. 28 Abs. 1 Bst. a und b BauG).	Redaktionelle Anpassung zwecks geschlechtsneutraler Formulierung.
Art. 7 Auflagen und Bedingungen [3] Für die Einhaltung der mit der Erteilung der Bewilligung nach Art. 28 BauG verbundenen Verpflichtungen ist vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten Sicherheit von bis zu 10 000 Franken zu leisten. Soweit diese nicht beansprucht wurde, ist sie zurückzuerstatten, sobald die Bewilligung nach Art. 28 BauG abgelaufen ist, die erstellten Bauten und Anlagen entfernt sind und das beanspruchte Land vollständig wiederhergestellt ist.	[3] Für die Einhaltung der mit der Erteilung der Bewilligung nach Art. 28 BauG verbundenen Verpflichtungen ist vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten mit einer Geldleistung von bis zu 10 000 Franken oder in anderer geeigneter Weise Sicherheit zu leisten. Soweit diese nicht beansprucht wurde, ist sie zurückzuerstatten, sobald die Bewilligung nach Art. 28 BauG abgelaufen ist, die erstellten Bauten und Anlagen entfernt sind und das beanspruchte Land vollständig wiederhergestellt ist.	Aufgrund der anlässlich der Sitzung vom 12. September 2024 gewünschten Erleichterungen für nichtkommerzielle Projekte wurde der Wortlaut von Art. 7 Abs. 3 dahingehend angepasst, dass Sicherheiten nicht nur in Form von Geldleistungen möglich sind. Die angepasste Formulierung ermöglicht eine flexible Regelung, die den persönlichen Verhältnissen der Bewilligungsnehmenden sowie der Art des Projekts Rechnung trägt (z. B. Bankgarantie, persönliche Verpflichtungen einzelner Beteiligter, etc.).
Art. 8 Konzept [2] Die zu bewilligenden Zwischennutzungen sind so anzuordnen, dass für Grossveranstaltungen (Lakelivekonzerte, Zirkusveranstaltungen, etc.) auf dem Areal eine ausreichende zusammenhängende Fläche (ca. 15'000 m2) weiterhin zur Verfügung steht.	[2] Die zu bewilligenden Zwischennutzungen sind so anzuordnen, dass für Grossveranstaltungen (Lakelivekonzerte, Zirkusveranstaltungen etc.) auf dem Areal eine ausreichende zusammenhängende Fläche (ca. 15 000 m2) weiterhin zur Verfügung steht.	Redaktionelle Anpassung (Vereinheitlichung der Zahlenschreibweise gemäss städtischer Praxis).
Art. 9 Hausanschlüsse		

Entwurf Stadtrat vom 12. September 2024	Entwurf Stadtrat vom 19. November 2026	Notizen
[1] Die Verbindung zu den aufgrund des Erschliessungskonzepts (vgl. Art. 9) zu erstellenden öffentlichen Leitungen erfolgt mit Hausanschlüssen (vgl. Art. 106 Abs. 3 BauG). [3] Die Hausanschlüsse für die Elektrizitätsversorgung werden durch den Erschliessungsträger (ESB) erstellt.	[1] Die Verbindung zu den aufgrund des Erschliessungskonzepts (vgl. Art. 8) bestehenden oder zu erstellenden öffentlichen Leitungen erfolgt mit Hausanschlüssen (vgl. Art. 106 Abs. 3 BauG). [3] Die Hausanschlüsse für die Elektrizitätsversorgung werden durch den Erschliessungsträger ~~(ESB)~~ erstellt.	Verweis auf Art. 8 statt Art. 9 (wohl ein Redaktionsversehen). Zudem Ergänzung der bestehenden öffentlichen Leitungen. Redaktionelle Anpassung im Hinblick auf die anstehenden Änderungen im Bereich der Energieversorgung (neu zu gründende EV Nidau AG ab 2027).
Art. 10 Gebühren [2] Im Übrigen gelten die ordentlichen (Benützungs)gebühren der jeweils massgebenden Gebührenreglemente.	[2] Im Übrigen gelten die ordentlichen (Benützungs-)Gebühren der jeweils massgebenden Gebührenreglemente.	Redaktionelle (sprachliche) Anpassung.
Art. 12 Inkrafttreten	**Art. 11** Inkrafttreten [1] Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.	Artikel-Nummer korrigiert. Regelung betreffend Inkraftsetzung ergänzt.
	Anhänge	
	1 Plan Perimeter *(neu)*	Plan erstellt und als Anhang ergänzt.
	IV.	
	Das Datum des Inkrafttretens wird zur gegebenen Zeit ergänzt (nach Ablauf der Referendumsfrist).	Regelung betreffend Inkraftsetzung ergänzt.

Entwurf Stadtrat (19. November 2026)

Zwischennutzungsreglement (ZNR)

Vom 19. November 2026

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu:	**728.1**
Geändert:	–
Aufgehoben:	–

Der Stadtrat von Nidau,

gestützt auf Art. 55, Abs. 1, Bst. a Stadtordnung und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Art. 35 Stadtordnung,

beschliesst:

I.

SRS 728.1 (Zwischennutzungsreglement (ZNR)) wird neu publiziert.

I. Ausgangslage

Art. 1 Zweck

[1] Auf der Grundlage der angenommenen Gemeindeinitiative «Kulturelle und soziale Zwischennutzungen auf dem ehemaligen Expo–Areal» (Zwischennutzungsinitiative) umschreibt dieses Reglement die Voraussetzungen, um im bezeichneten Gebiet (vgl. Art. 2) für kulturelle und soziale sowie geeignete gewerbliche Projekte in die Bewilligungskompetenz der Gemeindebehörde fallende Zwischennutzungen zuzulassen.

[2] Dieses Reglement untersteht der baurechtlichen Grundordnung und den weiteren polizeilichen Vorgaben des Gemeinderechts und des übergeordneten Rechts.

Art. 2 Geltungsbereich

[1] Dieses Reglement gilt innerhalb des Perimeters des als Anhang beiliegenden Plans (Parzellen Nidau-Gbbl. Nrn. 139, 483, 17 und 40 [nur unbebauter Bereich]).

[2] Soweit ein Areal in einer Uferschutzzone liegt, sind Zwischennutzungsbewilligungen nach Art. 6 nur auf bestehenden Parkplätzen für Motorfahrzeuge zulässig.

II. Baubewilligungsfreie Zwischennutzungen

Art. 3 Baubewilligungsfreiheit

[1] Zwischennutzungen und Veranstaltungen bedürfen keiner Baubewilligung, wenn und solange die dafür verwendeten Bauten und Anlagen nach Art. 6 BewD bewilligungsfrei zur Verfügung stehen.

Art. 4 Andere Bewilligungen

[1] Die Erteilung der dafür erforderlichen andern Bewilligungen (Polizei, Gastwirtschaft, Infrastruktureinrichtungen etc.) bleibt vorbehalten und ist nach Art. 1 ff. KoG zu koordinieren.

III. Baubewilligungspflichtige Zwischennutzungen

Art. 5 Geltende Nutzungsvorschriften

[1] Die im Geltungsbereich (vgl. Art. 2) liegenden Grundstücke sind nicht überbaut. Zwischennutzungsvorhaben, die eine ordentliche Baubewilligung erfordern, widersprechen den Vorschriften der geltenden baurechtlichen Grundordnung. Sie sind insbesondere nicht zonenkonform.

Art. 6 Bewilligung nach Art. 28 BauG

[1] Baubewilligungen für Zwischennutzungen können deshalb nur für Kleinbauten im Sinne von Art. 28 BauG erteilt werden, wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

[2] Solange die im Geltungsbereich des Reglements in Kraft stehenden Nutzungsvorschriften veraltet sind und faktisch keine (definitive) bauliche Nutzung zulassen, besteht ein öffentliches Interesse an einer auf seine besondere Lage abgestimmten Zwischennutzung des Areals und gilt der Interessennachweis der Bauherrschaft als erbracht (vgl. Art. 28 Abs. 1 Bst. a und b BauG).

[3] Der Schutz berechtigter nachbarlicher Interessen (vgl. Art. 28 Abs. 1 Bst. b BauG) bleibt vorbehalten. Er ist durch die erforderlichen polizeilichen Anordnungen in den jeweils benötigten Bewilligungen sicherzustellen. Nutzungen, welche geltenden Immissionsschutzbestimmungen widersprechen, sind nicht zu bewilligen oder im erforderlichen Umfang einzuschränken.

[4] Klein im Sinne von Art. 28 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen nur, wenn sie höchstens eine Grundfläche von 100 m2 und eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen.

[5] Leicht entfernbar im Sinne von Art. 28 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen, die nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrnisbauten) oder höchstens ein «Fundament» aufweisen, das ohne Erdarbeiten entfernt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann.

[6] Aussenräume dürfen bestuhlt und mit im Sinne von Abs. 5 leicht entfernbaren Einrichtungen gestaltet werden.

[7] Die in Anwendung von Art. 28 BauG bewilligten Bauten und Anlagen dürfen nicht ohne Bewilligung umgenutzt werden.

Art. 7 Auflagen und Bedingungen

[1] Zu erteilende Bewilligungen sind so zu befristen, dass die bewilligte Zwischennutzung beendet ist, sobald das Areal aufgrund veränderter Nutzungsvorschriften anderweitig verwendet werden kann.

[2] Sämtliche erstellten Bauten und Anlagen sind bis zum Ablauf der befristeten Bewilligung nach Art. 28 BauG zu entfernen und das dafür beanspruchte Land ist vollständig wiederherzustellen.

[3] Für die Einhaltung der mit der Erteilung der Bewilligung nach Art. 28 BauG verbundenen Verpflichtungen ist vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten mit einer Geldleistung von bis zu 10 000 Franken oder in anderer geeigneter Weise Sicherheit zu leisten. Soweit diese nicht beansprucht wurde, ist sie zurückzuerstatten, sobald die Bewilligung nach Art. 28 BauG abgelaufen ist, die erstellten Bauten und Anlagen entfernt sind und das beanspruchte Land vollständig wiederhergestellt ist.

[4] Soweit und sofern die Modalitäten der Entfernung der Bauten und Anlagen sowie der Wiederherstellung gemäss Abs. 2 nicht eingehalten werden, ist die Baupolizeibehörde berechtigt, die Entfernung der Bauten und Anlagen und die Wiederherstellung auf Kosten der Sicherheitsleistungen sowie der verbliebenen Sachwerte anzuordnen.

[5] Die Baubewilligungsbehörde hat das Grundbuchamt anzuweisen, die mit der Bewilligung nach Art. 28 BauG verfügten Auflagen und Bedingungen nach Art. 29 Abs. 4 BauG im Grundbuch anzumerken.

IV. Infrastruktur

Art. 8 Konzept

[1] Im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft und den besonderen Erschliessungsträgern (Art. 108 Abs. 1 BauG) ist unter Berücksichtigung der voraussichtlich zu erwartenden Zwischennutzungen und der auf dem Areal noch vorhandenen Erschliessungsanlagen ein Erschliessungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten. Damit ist einerseits anzustreben, dass die für die Zwischennutzungseinrichtungen benötigten öffentlichen Anlagen (Wasser, Abwasser, Energie, Toiletten) in ausreichender Weise zur Verfügung stehen. Zudem ist bei der örtlichen Anordnung der einzelnen Zwischennutzungsplätze so gut es geht dafür zu sorgen, dass die lärmintensiveren Zwischennutzungen in möglichst grosser Entfernung zu den Wohnnutzungen so betrieben werden, dass die Schallimmissionen möglichst nicht gegen Wohnhäuser gerichtet sind.

[2] Die zu bewilligenden Zwischennutzungen sind so anzuordnen, dass für Grossveranstaltungen (Lakelivekonzerte, Zirkusveranstaltungen etc.) auf dem Areal eine ausreichende zusammenhängende Fläche (ca. 15 000 m2) weiterhin zur Verfügung steht.

[3] Die bestehende strassenmässige Erschliessung sowie die in der Umgebung vorhandenen öffentlichen Parkplätze sind für die auf der Grundlage dieses Reglements möglichen Zwischennutzungen ausreichend.

Art. 9 Hausanschlüsse

[1] Die Verbindung zu den aufgrund des Erschliessungskonzepts (vgl. Art. 8) bestehenden oder zu erstellenden öffentlichen Leitungen erfolgt mit Hausanschlüssen (vgl. Art. 106 Abs. 3 BauG).

[2] Diese sind für die Abwasser- und Wasserversorgung nach den Weisungen des jeweiligen Erschliessungsträgers von der Bauherrschaft zu erstellen und zu finanzieren.

[3] Die Hausanschlüsse für die Elektrizitätsversorgung werden durch den Erschliessungsträger erstellt.

[4] Die Zu- und Wegfahrt zu den zu erstellenden Kleinbauten (Hauszufahrten) dienen einzig dem Warentransport sowie für Notfälle und sind möglichst einfach und so zu halten, dass sie ohne grossen Aufwand entfernt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden können. Insbesondere sind keine Fundamente einzubringen.

Art. 10 Gebühren

[1] Anschlussgebühren werden nach den Regeln über vorübergehende oder ausserordentliche Anschlüsse (Baustellenanschlüsse) erhoben.

[2] Im Übrigen gelten die ordentlichen (Benützungs-)Gebühren der jeweils massgebenden Gebührenreglemente.

V. Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten

[1] Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Anhänge

Anhang 1: Plan Perimeter

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Das Datum des Inkrafttretens wird zur gegebenen Zeit ergänzt (nach Ablauf der Referendumsfrist).

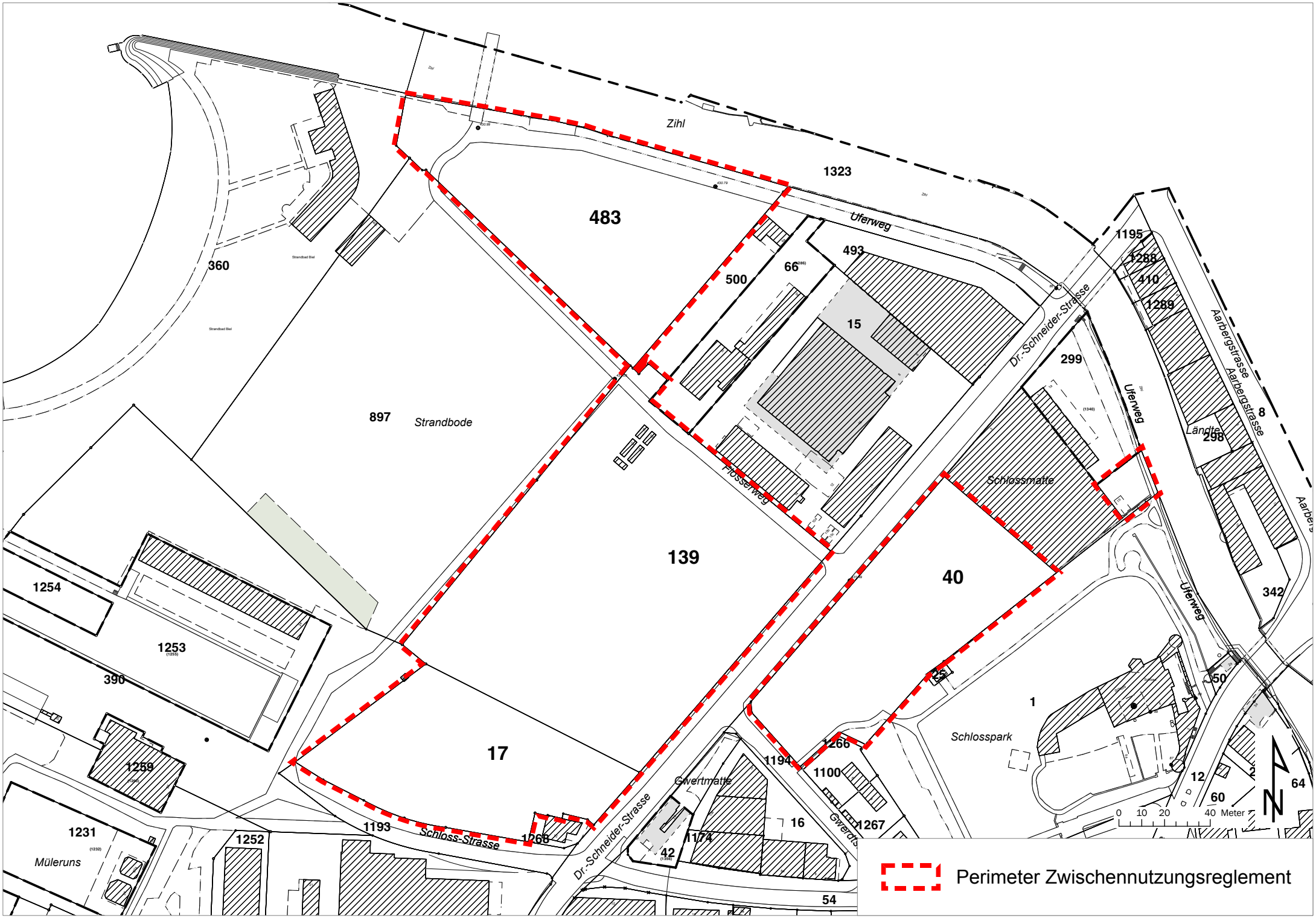
Nidau, 19. November 2026

Stadtrat Nidau
Der Stadtratspräsident:

Hans Peter Meier

Die Stadtschreiberin:

Manuela Jennings


Zihl
1323
483
Uferweg
493
66
500
15
1195
1288
410
1289
Dr.-Schneider-Strasse
299
Uferweg
Aarbergstrasse
Aarbergstrasse
8
Ländte
298
Aarberg
360
897
Strandbode
Flosserweg
Schlossmatte
139
40
342
Uferweg
1254
1253
390
25
50
1
Schlosspark
17
1259
1266
1194
1100
12
2
64
60
0 10 20 40 Meter
Gwertmatte
16
1231
Müleruns
1252
1193
Schloss-Strasse
1265
Dr.-Schneider-Strasse
1174
42
1267
54
Perimeter Zwischennutzungsreglement