

Stadt Nidau

Strategiepapier



Nutzungsmanagement

Dufourstrasse 42

CH-8032 Zürich

Tel.: +41 (0)43 244 87 50

Fax: +41 (0)43 244 87 59

Mail: mail@interurban.ch

www.interurban.ch

Peter Kotz:

Götz Datko:

Sascha Alexander Gerster:

Tobias Widmer:

Geschäftsleiter

Projektleiter

Sachbearbeiter

Sachbearbeiter

Zürich, 07. September 2009



Inhalt

1	<i>Vorbemerkung</i>	3
2	<i>Standortprofil</i>	3
2.1	Wichtigste Erkenntnisse	3
2.2	Wesentliche Interpretationen	4
3	<i>Stadtentwicklung Nidau</i>	7
3.1	Handlungsfelder	7
3.2	Strategien und Haltungen	8
4	<i>Bedeutung einer übergeordneten Stadtvision</i>	9



1 Vorbemerkung

Im vorliegenden Strategiepapier werden die Erkenntnisse aus dem Standortprofil und den vertieften Bereichen in Strategien betreffend der zukünftigen Stadtentwicklung im Allgemeinen und der Entwicklung des expo.park im Speziellen überführt. Das vorliegende Papier gibt eine prägnante Zusammenfassung des übergeordneten Rahmens. Es werden die vordringlichen Handlungsfelder betont und Denkansätze für das weitere Vorgehen eruiert.

2 Standortprofil

2.1 Wichtigste Erkenntnisse

- *Suburbane Gemeinde:* Nidau liegt im Kanton Bern und ist eine von 25 Gemeinden des Amtsbezirks Nidau. Nach dem Bundesamt für Statistik ist Nidau als suburbane Gemeinde im Metropolitanraum Bern definiert.
- *Konstante Einwohnerzahl:* Nidau zählt 2008 6'827 Einwohner. Zwischen 1980 und 2000 verzeichnete die Einwohnerzahl einen Rückgang von rund 1'000. Seit 2000 ist sie relativ konstant, was rein auf die steigende Zahl an ausländischen Bürgern zurückzuführen ist, die eine Abnahme der Schweizer Bürger ausgleicht.
- *Hoher Altersindex:* Der allgemeine Trend zur Überalterung der Gesellschaft ist in Nidau besonders stark ausgeprägt. Im Jahr 2000 entsprach die Altersstruktur von Nidau bereit dem Stand, den das Bundesamt für Statistik für den Kanton Bern für das Jahr 2020 prognostiziert hat.
- *Tiefer Statusindex:* Der Statusindex und auch dessen Entwicklung sind in Nidau unterdurchschnittlich – Reineinkommen, Stellung im Beruf und Ausbildung in der Bevölkerung sind damit auf vergleichsweise tiefem Niveau.
- *„Nidau ist gebaut“:* Es sind mit Ausnahme des expo.park praktisch keine Bauzonen mehr vorhanden.
- *Überalterung Wohnungen:* Der Wohnungsbestand ist vergleichsweise alt – in den letzten 30 Jahren wurde nur wenig gebaut, sehr hoch ist dagegen der Anteil an Wohnungen, die zwischen 1946 und 1970 errichtet wurden. Entsprechend sehr tief sind die jährlichen Bauausgaben.
- *Städtische Wohn(ungs)struktur:* Die Wohn(ungs)struktur gleicht weitgehend der von Biel und ist städtisch: vergleichsweise kleine Wohnungen, hoher Anteil in Mehrfamilienhäusern, hoher Anteil an Vermietungen, niedrige Wohnungsbelegung und geringe Pro-Kopf-Wohnfläche.
- *Hohe Leerwohnungsziffer:* Knapp 4% aller Wohnungen stehen leer.
- *Dienstleistungsorientiert:* 80% aller Arbeitsstätten und 63% aller Beschäftigten in Nidau zählen zum Tertiärsektor (Dienstleistungssektor). Der Rest fällt auf den Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie), im Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft) gibt es keinen einzigen Betrieb.
- *Konstante Beschäftigtenzahl:* Wohingegen die Zahl an Arbeitsstätten von 1995 auf 2005 um rund 15% abgenommen hat, blieb die Zahl der Beschäftigten weitgehend konstant.



- *Hohe und „ausgeweitete“ Pendlerbewegung:* Nidau zählt rund 2'500 Wegpendler und rund 2'000 Zupendler. Dabei blieb die Zahl der Zupendler seit 1970 relativ konstant, die Zahl der Wegpendler hat dagegen deutlich zugenommen. Entsprechend dem geänderten Mobilitätsverhalten hat sich der Radius der Pendlerbewegungen in den letzten Jahrzehnten immer mehr geweitet. Auch 2000 arbeiten aber noch drei Viertel aller erwerbstätigen Nidauer im Amtsbezirk Nidau oder in der Stadt Biel.
- *Kleinteilige Angebotsstruktur im Zentrum:* Von den 27 Anbietern im Zentrum verfügt keiner über mehr als 100qm (ausgenommen Coop). Die meisten sind sogar unter 50qm gross.
- *Geringer Zentrumsumsatz:* Gemessen am Einzugsgebiet und der Gemeindegrösse von Nidau müsste der Umsatz im Zentrum bei ca. 50 Mio. anstelle von 22,5 Mio. Franken liegen.
- *Zentrum kein Versorgungsschwerpunkt:* Die Versorgungsfunktion des Nidauer Zentrums ist schwach ausgeprägt. Alleine der Centre Bahnhof (Coop, auf Bieler Gemarkung) erzielt rein über das stadtrelevante Angebot über das Dreifache des Umsatzes des Nidauer Zentrums.
- *Tiefes steuerbares Einkommen:* Das steuerbare Einkommen und damit der Pro-Kopf-Steuerertrag natürlicher Personen ist gering. Der Gesamtsteuerertrag natürlicher Personen entwickelt sich aber seit 2005 positiv.
- *Hohe Steuern:* Aus Steuersicht ist Nidau ein „ungünstiger“ Wohnort. In der Steuerbelastung natürlicher Personen liegt Nidau teils deutlich über den Vergleichsgemeinden.
- *Geringe Bedeutung juristischer Personen:* Der Gesamtsteuerertrag stammt nur zu unter 10% von juristischen Personen. Innerhalb dieser 10% besteht eine hohe Abhängigkeit von wenigen Unternehmen – ein Viertel des Steuerertrages juristischer Personen stammt von einem einzigen Unternehmen.

2.2 Wesentliche Interpretationen

Im Standortprofil wurden die Bereiche Bevölkerung, Wohnen, Wirtschaft, Versorgung und Finanzen statistisch untersucht. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden interpretiert und daraus Handlungsempfehlungen abgeleitet. Die wichtigsten Ergebnisse werden hier nochmals auf den Punkt gebracht.

Zunächst aber muss eine gewichtige Rahmenbedingung der Stadtentwicklung Nidaus angesprochen werden, die nicht Gegenstand der Untersuchungen des Standortprofils ist: **Die Planung der Autobahn A5.** Da deren mögliche Streckenführungen direkt durch das kleine Stadtgebiet von Nidau geplant sind, wird von ihr die weitere Stadtentwicklung stark beeinflusst werden. Es ist richtig und wichtig, dass sich die Stadtentwicklung bereits heute an dieser „übergrossen“ Rahmenbedingung ausrichtet oder diese zumindest genau berücksichtigt. Dies wird jedoch durch die zahlreichen Planungsänderungen und die weiterhin bestehende Planungsunsicherheit erschwert bzw. nahezu unmöglich gemacht. So sind manche Handlungsempfehlungen aus dem Standortprofil nicht neu, sondern wurden in Nidau längst erkannt, können jedoch aufgrund der Planungsunsicherheiten der A5 nicht oder nur langsam angegangen werden. Als ein Beispiel kann die Aufwertung der Schindlerhöfe genannt werden – dieser Schritt wurde als wichtig erkannt, dessen Ausformulierung hängt jedoch stark davon ab, ob die Autobahn tatsächlich mitten durch das Areal realisiert werden soll. Es ist festzuhalten: Die sehr sorgfältige und lange Planung der Autobahn ist für eine bestmögliche Realisierung der Autobahn selbst sicherlich von Vorteil, für weite Teile der Stadtentwicklung von Nidau bedeutet sie hingegen eine teils deutliche Erschwernis.



Die wichtigsten Interpretationen des Standortprofils in Kürze:

1. „Nidau ist gebaut.“ Im Hinblick auf die Überbauung des Stadtfläche ist dies mit Ausnahme des expo.park eine unveränderbare Tatsache. Daraus gehen folgende Probleme hervor:

- wachsender Pro-Kopf-Flächenbedarf nicht deckbar
- kein Platz für neue Wohnformen
- Wirtschaft: kaum Expansionsflächen, keine Neuansiedlung
- keine Flexibilität
- hohe Anhängigkeit von Biel
- ...und anderes mehr

Daraus folgt:

- Konzentration auf die Stadterneuerung
- Behandlung des expo.park als „Juwel“

2. Überalterung im Wohnungsbestand – „Nidau ist nicht schlecht, wird aber kaum besser.“

Die derzeitige Wohnungssituation in Nidau lässt sich gut mit den Worten „alt, klein und zu vermieten“ zusammenfassen. Dies führt dazu, dass gerade steuerkräftige Haushalte, die eine Wohnstandsverbesserung erzielt haben, auf der Suche nach einem angemessenen Wohnraum Nidau verlassen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Problematik entwickeln sich Sozialstatus und Pro-Kopf-Steuerertrag natürlicher Personen unterdurchschnittlich und schreitet die Überalterung der Bevölkerung rasch voran.



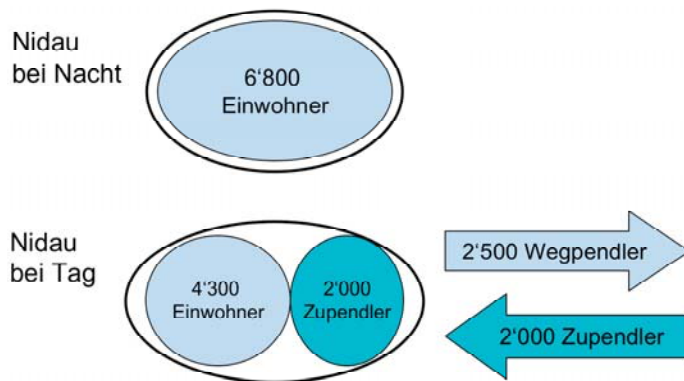
Daraus folgt:

- expo.park als Anstoss für weiterführende Erneuerungsprojekte im Bestand nutzen
- tatsächliche Motivationen der Zu- und Wegzuger erfassen (Befragung)
- Leerstände im Wohnungsbestand verorten und gezielte Gegenmassnahmen für eine Erneuerung einleiten



3. Hoher „Personenaustausch“ am Tag

Nidau zählt rund 2'500 Wegpendler und 2'000 Zupendler. Der „Personenaustausch“ ist damit hoch. An einem normalen Werktag sind rund ein Drittel der Personen in Nidau Auswärtige.



Daraus folgt:

- Fragen müssen gestellt und Konzepte entwickelt werden, wie die Pendler besser für Nidau genutzt werden können. (Wo erledigen sie ihre Einkäufe? Identifizieren sie sich mit ihrem Wohn- oder Arbeitsort? Können Zupendler eventuell als Bewohner gewonnen werden?)

4. Struktur: Stadt oder Dorf? Nur nicht keines von beidem...

Aktuell weist Nidau gleichermassen städtische wie dörfliche Strukturen auf.

- Städtisch: Wohnungsstruktur, Bewohnertypen, Verkehrsanbindung u.a.
- Dörflich: Architektursprache, Identität, Nutzungen, Versorgungssituation u.a.

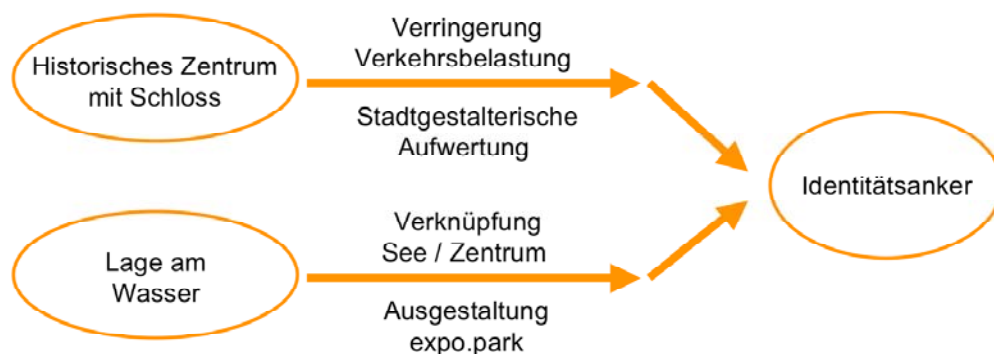
Gerade in den städtischen Strukturen hat Nidau eine sehr starke Ähnlichkeit mit Biel. Hier verfügt Nidau kaum über identitätsstiftende Merkmale

Daraus folgt:

- Nidau läuft Gefahr, als „gesichtsloser Vorort“ von Biel wahrgenommen zu werden.
- Nidau braucht mehr „Eigenidentität“.

5. „Identitätsanker“

Nidau braucht einen „Identitätsanker“. Die zwei Merkmale von Nidau, in denen dafür das Potenzial vorhanden ist, sind das historische Zentrum mit dem Schloss und die Lage am See. Beide Merkmale sind aktuell jedoch nicht in der Form ausgeprägt, dass sie tatsächlich eine identitätsstiftende Wirkung entfalten.



Daraus folgt:

- Allgemeine Aufwertung Zentrum (mit Verkehrsentslastung und stadtgestalterischer Aufwertung)
- Stärkung Verknüpfung Zentrum / See (mit entsprechender Ausgestaltung expo.park)

3 Stadtentwicklung Nidau

3.1 Handlungsfelder

Die sich aus der Statistikanalyse ergebenden wesentlichen Handlungsfelder und ihre jeweiligen Hauptnutzen wurden bereits im Standortprofil erwähnt und werden hier lediglich um wenige weitere Empfehlungen ergänzt.

Handlungsempfehlung expo.park	Hauptnutzen
Entwicklung als Leuchtturmprojekt	→ Leuchtturm stellt restliches Stadtgebiet nicht in den Schatten sondern leuchtet es aus und begünstigt einen allgemeinen Aufwärtstrend
Orientierung an Stadtvision	→ Pionierprojekt für eine ganzheitliche Entwicklung von Nidau
Entwicklung hochwertiges Wohnangebot	→ Umkehr des Abwärtstrends im Bereich Wohnen
Werben um steuerkräftige Haushalte	→ Verbesserung der Gemeindefinanzen und Aufwärtstrend im Sozialstatus
Hoher Kinderanteil	→ „lebendigeres“ Bild
Hoher Anteil Bewohner im erwerbstätigen Alter	→ Verbesserung der Steuersituation
Spezielle Angebote für Wohnen im Alter höchstens am Rande	→ Entgegenwirkung der Überalterung
Verknüpfung zum Zentrum	→ Win-Win-Situation
Starke Verknüpfung zum See	→ Nidau rückt näher an den See, identitätsstiftend, Marketingvorteile

Handlungsempfehlung Zentrum	Hauptnutzen
Neuausrichtung Zentrum	→ Wertschöpfungsorientierte Ausrichtung
Allgemeine Aufwertung (Verkehrsberuhigung, Stadtgestaltung)	→ Erhöhung Einkaufs-, Flanier- und Aufenthaltsqualität ; Mehrnutzen für Bewohner und Wirtschaft
Verknüpfung zum See	→ Image- und Identitätsförderung
Realisation Migros am vorgesehenen Standort	→ Bedeutungssteigerung Zentrum, Verbesserung Versorgungssituation



Handlungsempfehlung Gesamtstadt	Hauptnutzen
Erarbeitung Stadtvision	→ Identitätsförderung, nachhaltige, wertschöpfungsorientierte Stadtentwicklung
Einsetzen für rasche Voranschreitung der Autobahnplanung	→ Planungssicherheit, Ermöglichung / Voranschreiten wichtiger Projekte
Erneuerung und Modernisierung im Wohnungsbestand	→ Förderung des Bereichs Wohnen, Verbesserung Sozialstatus
Verortung des Wohnungsleerstandes und Gegenmassnahmen	→ Aufwertung der Funktion als Wohnort
Stärkung der Abstimmung mit Biel	→ Angebotsergänzung statt Konkurrenzverhalten
Aufwertung der Schindlerhöfe	→ Aufwärtstrend im bevölkerungsreichen Stadtteil
Befragung der Zu- und Wegzügler	→ Informationsgewinn zur Funktion als Wohnort, daraus erhöhte Handlungssicherheit
Untersuchung der Verbundenheit der Zupendler mit Nidau	→ Stärkeres Profitieren von den Zupendler
Erarbeitung Identitätskonzept	→ Stärkung der eigenen Identität – Nidau ist kein Stadtteil von Biel
Konzept zu Pendlern	→ Nutzung des starken „Personenaustausches“

3.2 Strategien und Haltungen

Grundhaltungen:

Nidau strebt eine starke Position mit deutlicher eigener Ausstrahlungskraft an. Dies gilt auch dann, wenn ein Zusammenschluss mit Biel angestrebt werden sollte: Im Fall eines Zusammenschlusses trägt Nidau einen wesentlichen Teil zur Attraktivität des Gesamtstandortes bei. Nidau ist auch heute schon kein gesichtsloser Vorort von Biel.

Im Rahmen der Entwicklung des expo.park wird eine Aufbruchstimmung erzeugt, die sämtliche Stadtteile und sämtliche relevanten Akteure und dabei auch die Bevölkerung erreichen wird.

Stadtvision:

Es wird eine übergeordnete Stadtvision erstellt an der sich die zukünftige Stadtentwicklung (und dabei auch bereits die Entwicklung des expo.park) orientiert. Im Rahmen der Stadtvision wird die Soll-Stadtidentität festgelegt.

Als wichtiger Punkt fliesst in die Stadtvision ein, dass sich Nidau dem See zuwendet. Es wird intensiv daran gearbeitet, die Lage am See als Wettbewerbsvorteil von Nidau auszubauen und zu nutzen. Dieser Wettbewerbsvorteil soll für die Gesamtstadt und nicht nur für den expo.park stärker genutzt werden.

Die Stadtvision wird konsequent in der Kommunikation und Umsetzung von neuen Bauvorhaben, Nutzungen und sonstigen Projekten der Stadtentwicklung eingesetzt. Nidau erhält damit die gebührende Aufmerksamkeit.

expo.park:

Der expo.park gilt als Grosschance für die **gesamte** Stadtentwicklung von Nidau und keinesfalls als isoliertes Gebilde. Entsprechend sorgfältig wird dessen Entwicklung betrieben. Der expo.park wird als Anstoss für eine Erneuerungswelle und einen allgemeinen Aufwärtstrend verstanden.



Zentrumsstrategie:

Im Zentrum ist in Ergänzung zum Coop ein zweiter Versorgungsanbieter notwendig. In unmittelbarer Zentrumsnähe siedelt sich an der Haltestelle der Stadtbahn am ursprünglich vorgesehenen Standort Migros an. Die Versorgungssituation des Zentrums wird damit verbessert und der südliche Zentrums-eingang durch ansprechende Platzgestaltung und Architektur aufgewertet.

Das Zentrum von Nidau richtet sich in Ergänzung (und nicht in Abgrenzung) zu Biel neu aus. Es wird eine Angebotsstruktur entwickelt, die gut mit den vorhandenen Angeboten an den verschiedenen Standorten korreliert.

Mit der Neuausrichtung geht eine allgemeine Aufwertung des Zentrums einher. Hohe Bedeutung wird der Verkehrsberuhigung (resp. Verkehrsreduzierung) und der Gestaltung des öffentlichen Raums beigemessen.

Der zukünftige Schwerpunkt des Zentrums wird weniger auf dessen Versorgungsfunktion, sondern vielmehr auf dessen Ausgestaltung als Ort der Identifikation, Ort der Zugehörigkeit und als Treffpunkt gesehen.

Kommunikation und Kooperation:

Die im Rahmen der Entwicklung des expo.park erzeugte Aufbruchstimmung wird für weiterführende Stadtentwicklungsprojekte aufrechterhalten. Für die dauerhafte Manifestation werden lose Kooperationsformen durch feste Kooperationsgremien ergänzt, in denen relevante Akteure öffentlicher wie privater Seite vertreten sind.

In Kooperation mit Biel werden die Zentrumsfunktionen verortet. Gemeinsam wird einem „Überangebot an Zentrumsflächen“ (das heute bereits vorhanden ist) entgegengewirkt. Es werden die Funktionen der verschiedenen Zentrumsflächen im Sinne eines städteübergreifenden Gesamtkonzeptes aufeinander abgestimmt.

Das Zentrum ist nicht nur wichtiger Imageträger gegen aussen, sondern auch wichtiger Identifikationsort für die eigene Bevölkerung. „Das Zentrum gehört den Bürgern.“ Entsprechend sind ihnen im Rahmen der Aufwertung des Zentrums Beteiligungsmöglichkeiten einzuräumen, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausreichen.

4 Bedeutung einer übergeordneten Stadtvision

Da die heutige Situation von Nidau eher eine nachteilige Entwicklung aufzeigt und die Vorteile des Standortes nicht ausgespielt werden (was aus Sicht der InterUrban wie erläutert nicht zuletzt an der erschwerenden Rahmenbedingung der Autobahnplanung liegt), wird es für die Stadt nun sehr wichtig sein, die richtigen Weichen für eine nachhaltige und qualitative Entwicklung zu stellen.

Dabei liegt der Fokus nicht rein auf der Entwicklung des expo.park sondern auf der ganzheitlichen Sicht. „Nidau ist gebaut“ und dennoch ist Potenzial vorhanden, zu einem allgemeinen Aufwärtstrend zu gelangen: Nicht durch die Erschliessung neuer Areale, sondern durch Weiterentwicklung im Bestand.

Eine hohe Bedeutung muss der Ausformulierung und dem folgenden „Leben“ einer starken Stadtidentität beigemessen werden. Ohne diese läuft Nidau Gefahr, irgendwann als gesichtsloser Vorort von Biel in Vergessenheit zu geraten. Es gilt, das Besondere und die Einmaligkeit herauszuarbeiten, um nicht in Beliebigkeit und Einerlei unterzugehen.



Für die Ausprägung einer starken Stadtidentität und eine nachhaltige und wertschöpfungsorientierte Stadtentwicklung ist eine übergeordnete Stadtidee – eine Stadtvision – von zentraler Bedeutung. An ihr können sich zukünftige Planungen orientieren und sie bildet die Grundlage für ein einheitliches Auftreten und eine höhere Standortwertung. Mit der übergeordneten Vision wird definiert, was die Gemeinde sein und darstellen will und wie dies in zukünftigen Entwicklungen umzusetzen ist.

Bereits die Entwicklung des expo.park soll sich an der Stadtvision orientieren. Der expo.park stellt eine einmalige Chance für Nidau dar, durch ein Neubauprojekt grösseren Massstabs ein deutliches Ausrufezeichen zu setzen. Unabdingbar ist dabei, die Entwicklung des expo.park nicht an dessen Grundstücksgrenzen enden zu lassen, sondern die Welle auf das weitere Stadtgebiet auszubreiten: Unter richtiger Ausformulierung und der Orientierung an einer Stadtvision kann der expo.park zum Auslöser für einen allgemeinen Aufwärtstrend in Nidau werden. Diese Chance sollte nicht verpasst werden.

Auch das Zentrum von Nidau soll im Sinne der Stadtvision aufgewertet werden, da es neben dem zukünftigen expo.park den Hauptidentifikationsort der Gemeinde darstellt und die Wahrnehmung von Innen wie von Aussen stark prägt. Im Zentrum müssen in kompakter Form die Grundelemente der Vision zum Tragen kommen. Diese geben der Stadt eine unverwechselbare Identität und positionieren sie in der Agglomeration.