

Stadt Nidau

Baurechtliche Teil-Grundordnung Hofmatten Überbauungsordnung Hofmatten

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



Bestandteile der
Teilbaugrundordnung Hofmatten sind:

- Teilbaureglement
- Bauzonenplan
- Nutzungszonenplan
- Schutzzonenplan
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bestandteile der
Überbauungsordnung Hofmatten sind:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

• **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 6. Februar 2018

Impressum

Auftraggeber

Stadt Nidau
Zentrale Dienste, Stadtentwicklung
Schulgasse 2
Postfach 240
2560 Nidau

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Raymond Beutler
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Planungsgegenstand | 4 |
| 1.1 Ausgangslage | 4 |
| 1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen | 6 |
| 1.3 Stadt Nidau..... | 8 |
| 1.4 Planungsorganisation | 10 |
| 2. Vorstudie Freiraum und Siedlungskonzept..... | 10 |
| 2.1 Vorstudie Freiraum vom März 2017..... | 10 |
| 2.2 Siedlungskonzept vom April 2017 | 11 |
| 3. Planungsziele | 12 |
| 4. Planungsmassnahmen | 13 |
| 4.1 Aufbau..... | 13 |
| 4.2 Teil-Zonenplan..... | 14 |
| 4.3 Teil-Baureglement..... | 15 |
| 4.4 Überbauungsordnung Hofmatten | 16 |
| 5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen | 20 |
| 5.1 Kantonale und regionale Richtplanung..... | 20 |
| 5.2 Stadt Nidau..... | 20 |
| 5.3 Ortsbild | 20 |
| 6. Auswirkungen der Planung und deren Beurteilung..... | 22 |
| 6.1 Naturgefahren | 22 |
| 6.2 Störfallvorsorge | 22 |
| 6.3 Verkehr | 23 |
| 7. Planerlassverfahren | 24 |
| 7.1 Öffentliche Mitwirkung..... | 24 |
| 7.2 Kantonale Vorprüfung | 25 |
| 7.3 Öffentliche Auflage..... | 25 |
| 7.4 Beschluss | 25 |
| Anhang..... | 27 |
| Anhang 1 Siedlungskonzept | 27 |

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Das Hofmattenquartier liegt gegenüber der Nidauer Altstadt am linken Zihlufer, im Dreieck zwischen der Zihl, der Bern- und der Keltenstrasse. Es wurde in zwei Bauetappen zwischen 1912 und 1929 erstellt. Die Wohnsiedlung ist im Grundeigentum der Eisenbahnerbaugenossenschaft (EBG) Nidau. Das Quartier setzt sich aus circa 100 Einheiten von Reiheneinfamilienhäusern sowie Zwei- und Dreifamilienhäusern mit Geschosswohnungen zusammen. Aufgrund der dazugehörigen grosszügigen Gärten und der als Nutz- und Ziergärten strukturierten Aussenräume gilt das Quartier als gelungenes Beispiel einer frühen Gartenstadtsiedlung.



Abb. 1 Orthophoto mit dem Planungsgebiet (rot markiert) (Fotoquelle: Geoportal Bund)

Umliegende Gebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind mittel- bis langfristig grundlegende städtebauliche, nutzungsmässige und verkehrstechnische Veränderungen zu erwarten. Mit dem Westast der A5-Umfahrung Biel, der Planung AGGLO-lac und dem Neubau des Campus Biel/Bienne der Berner Fachhochschule

wurden in den letzten Jahren wichtige und weitreichende Entwicklungen im Umfeld des Planungsgebiets angestossen.

Der Fokus der Planung Hofmatten dagegen liegt auf dem Erhalt der wertvollen, geschützten Struktur und Bausubstanz des Hofmattenquartiers und dem Ermöglichen klar definierter Entwicklungsspielräume.

*Anlass für
die Planung*

Die Eisenbahnerbaugenossenschaft (EBG) Nidau beabsichtigt als Grundeigentümerschaft eine Sanierung der bestehenden Bauten. In diesem Zusammenhang soll der bisher nicht zulässige Ausbau von noch ungenutzten Dachgeschossen ermöglicht werden. Im Weiteren sollen die Strukturen und die Gestaltung der Grün- und Aussenräume überdacht und neu geregelt werden. Anfang 2017 wurden daher entsprechende Planungsarbeiten vorgenommen, deren Ergebnisse in der „Vorstudie Freiraum“ aufbereitet wurden. Auf Basis dieser „Vorstudie Freiraum“ wurde das „Siedlungskonzept Hofmattenquartier“ erarbeitet.

bbz Landschaftsarchitekten (Bern) haben in ihrer „Vorstudie Freiraum“ vom 15. März 2017 die Struktur und Nutzung der Freiräume, deren Öffentlichkeitsgrad, die Bepflanzung und Umzäunung sowie die Erschliessung und Parkierung analysiert. Darauf aufbauend werden verschiedene Vorschläge für die Um- und Neugestaltung der unterschiedlichen Freiräume formuliert.

Die wichtigsten Erkenntnisse der Vorstudie Freiraum wurden in das Siedlungskonzept vom 7. April 2017 integriert. Letzteres wurde im Auftrag der EBG Nidau durch die architektur gmbh Hartmann Schüpbach (Nidau) erarbeitet. Es basiert auf einer Bestandesaufnahme sämtlicher Bauten und beinhaltet ein Sanierungskonzept mit etappierter Umsetzung.

Das „Siedlungskonzept Hofmattenquartier“ vom 7. April 2017 wurde mit der Stadt Nidau, der kantonalen Denkmalpflege und dem Fachausschuss der Stadt Nidau abgestimmt und bildet die konsolidierte konzeptionelle Basis der vorliegenden Planung.

*Betroffene
Planungsinstrumente*

Das gesamte Hofmattenquartier ist im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Nidau der Wohnzone W2 zugeordnet. Die Bereiche entlang der Bernstrasse werden von einem Immissionsgebiet überlagert. Die Art der Nutzung innerhalb der Wohnzone W2 wird in Artikel 36, die zulässigen baupolizeilichen Masse in Artikel 48 des Baureglements der Stadt Nidau geregelt. In der Wohnzone W2 gilt gemäss Artikel 48 Absatz 1 eine Ausnützungsziffer von 0.4. Mit dem beabsichtigten vollständigen Ausbau der Dachgeschosse wird diese überschritten.

*Absicht: Erlass einer
Teilgrundordnung und
einer Überbauungs-
ordnung*

Die Stadt Nidau beabsichtigt, die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Gebiet unter Berücksichtigung des hohen Schutzstatus' des Hofmattenquartiers im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung zu regeln. Dazu sollen, analog zur bereits erfolgten Teilrevision der Altstadtplanung eine neue Teilbaugrundordnung Hofmatten erlassen werden. Diese wird ein Teilbaureglement, ein Bauzonenplan, ein Nutzungszonenplan und ein Schutzplan umfassen. .

Die konsolidierten konzeptionellen Grundlagen (Siedlungskonzept) werden in einer Überbauungsordnung konkretisiert.

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.2.1 ISOS national und kantonales Bauinventar

ISOS national

Die Stadt Nidau wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Hofmattenquartier ist als Gebiet Nr. 5 „Gartenstadtsiedlung Hofmatten“ verzeichnet. Für dieses wird das Erhaltungsziel A „Erhalten der Substanz“ formuliert. Sämtliche Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Die Baumallee als Zentrum der Genossenschaftssiedlung wird ebenfalls mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt.

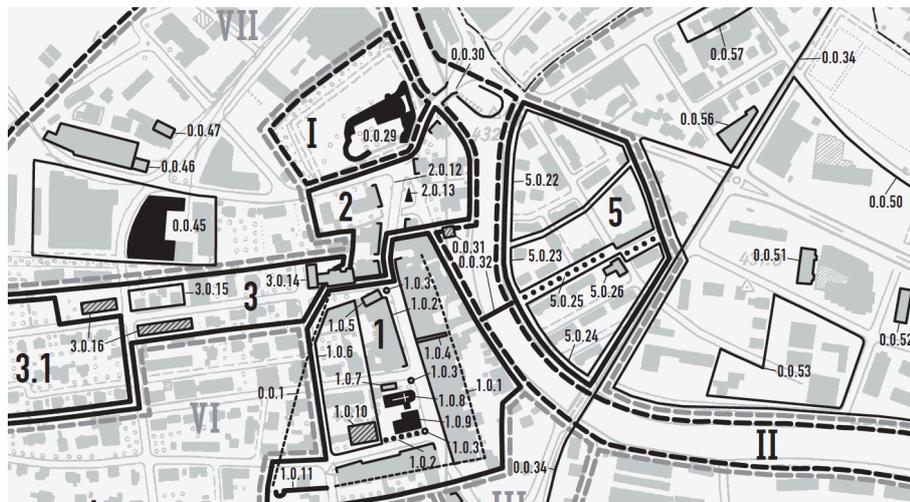


Abb. 2 Ausschnitt ISOS Nidau mit Gebiet Nr. 5 (Gartenstadtsiedlung Hofmatten 1911–29)

*Bauinventar
Kanton Bern*

Im bestehenden kantonalen Bauinventar sowie in dem im Rahmen der Revision des Inventars erarbeiteten Entwurf vom 10. Oktober 2017 ist das Hofmattenquartier als Baugruppe C verzeichnet. Zudem sind bis auf die Malerwerkstätte der EBG Nidau im Südosten des Planungsgebiets sämtliche Bauten als schützenswerte Einzelobjekte ausgewiesen und gelten daher als „K-Objekte“.

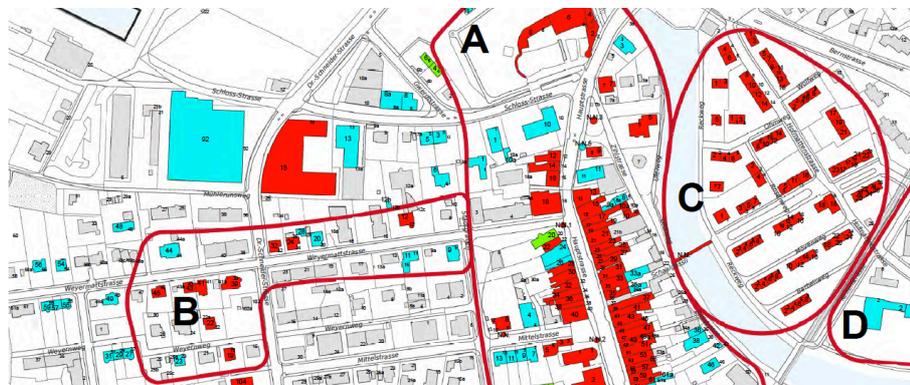


Abb. 3 Ausschnitt teilrevidiertes Bauinventar (Stand 2017) mit Hofmattenquartier als Baugruppe C

1.2.2 Richtplan des Kantons Bern

*Urbanes Kerngebiet
der Agglomeration Biel*

Die Stadt Nidau ist gemäss Raumkonzept des revidierten kantonalen Richtplans dem Entwicklungsraum „Urbane Kerngebiete der Agglomerationen“ zugewiesen. Als Entwicklungsziele gelten u.a. die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen und die Wirtschaft, das Ausschöpfen von Verdichtungs- und Umnutzungspotentialen sowie die Aufwertung von öffentlichen Räumen und inneren Grünräumen.

Hauptziel A

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan die Siedlungsentwicklung nach innen. So sollen u.a. zentral gelegene und gut erschlossenen Bauzonenreserven aktiviert und mobilisiert werden.

1.2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Biel-Seeland

*Neues RGSK
2. Generation*

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Biel – Seeland der zweiten Generation wurde am 31. März 2017 vom Kanton Bern genehmigt. Das RGSK ist ein Instrument mit Richtplancharakter und bildet eine behördenverbindliche Grundlage für die kommunalen Ortsplanungen. Für das Planungsgebiet „Hofmatten“ sind im RGSK keine Massnahmen formuliert.

1.2.4 A5 Umfahrung Biel-Bienne: Westast

*Autobahn-
umfahrung Biel*

Die A5-Umfahrung Biel-Bienne schliesst mit der Verbindung von Solothurn nach Neuenburg eine der letzten Lücken im Schweizer Nationalstrassennetz. Die Autobahnumfahrung besteht aus einem östlichen und westlichen Teil. Während der Ostast Ende Oktober 2017 in Betrieb genommen wurde, läuft aktuell das Plangenehmigungsverfahren zur Westumfahrung.

*Westast: Anschluss
Bienne-Centre*

Zwischen der Verzweigung Brüggmoos im Osten und der Seevorstadt im Westen ist als Teilstück der Umfahrung die Realisierung des vierspurigen, grösstenteils unterirdisch verlaufenden Westastes vorgesehen. Mit dem Vollanschluss Bienne-Centre wird die Salzhausstrasse ab Guido-Müller-Platz komplett neu gestaltet und dient neu u.a. als Autobahnzubringer. Da kein Durchgangsverkehr durch das Hofmattenquartier führt, hat die Realisierung des Westasts keine verkehrlichen Auswirkungen auf die Planung „Hofmatten“.

1.2.5 Städtebauliche Begleitplanung A5 Westast

*Städtebauliche
Neuordnung*

Der Westast der Autobahnumfahrung von Biel wird die Agglomeration verändern. Mit der städtebaulichen Begleitplanung wollen die Städte Biel und Nidau dazu beitragen, dass sich die Autobahn A5 optimal in die Stadt einfügt.



Abb. 4 Übersichtsplan städtebauliche Begleitplanung A5 Westast. Rot: Planungsgebiet

Die Begleitplanung wurde zum Anlass genommen, die von der Autobahn tangierten Gebiete städtebauliche neu zu ordnen. Die mit der Begleitplanung angestrebte Entwicklung wird sich über Jahrzehnte hinziehen, mit einem langfristigen Realisierungshorizont in den Jahren 2050/2060. Das Hofmattenquartier liegt ausserhalb jener Bereiche, welche auf Grund der städtebaulichen Begleitplanung eine Umgestaltung und somit eine Nutzungsplanänderung erfahren werden.

Die vorliegende Anpassung der Teilgrundordnung steht daher in keinem Zusammenhang zur städtebaulichen Begleitplanung A5 Westast.

1.3 Stadt Nidau

1.3.1 Städtebauliches Leitbild „Lebensraum Nidau“

*Behördenverbindliches
Planungsinstrument*

Im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung hat die Stadt Nidau 2013 das städtebauliche Leitbild „Lebensraum Nidau“ erarbeitet. Es soll als übergeordnetes, behördenverbindliches Instrument dazu dienen, die gewachsenen Strukturen von Nidau kontinuierlich und mit einer einheitlichen Strategie weiter zu entwickeln.

*Wertvolle Quartiere
(Gebiete in Ruhe)*

Das Hofmattenquartier gehört gemäss Leitbild zu jenen Gebieten, die keiner grösseren Veränderung unterliegen und in denen Siedlungsstrukturen erhalten bleiben und in ihren spezifischen Qualitäten gestärkt werden sollen.



Wertvolle Quartiere (Gebiete in Ruhe)

Die wertvollen Quartiere sollen in ihrem heutigen, stark durchgrünten Charakter erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Eine massvolle innere Verdichtung unter Wahrung des Gesamtcharakters ist möglich. Eine grundsätzliche Veränderung der Siedlungsstruktur ist jedoch unerwünscht.

Die Strassen sind als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen zu gestalten.

Ein einfacher Rückbau des Strassenraumes erlaubt die Ausrichtung der Strasse als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsort.

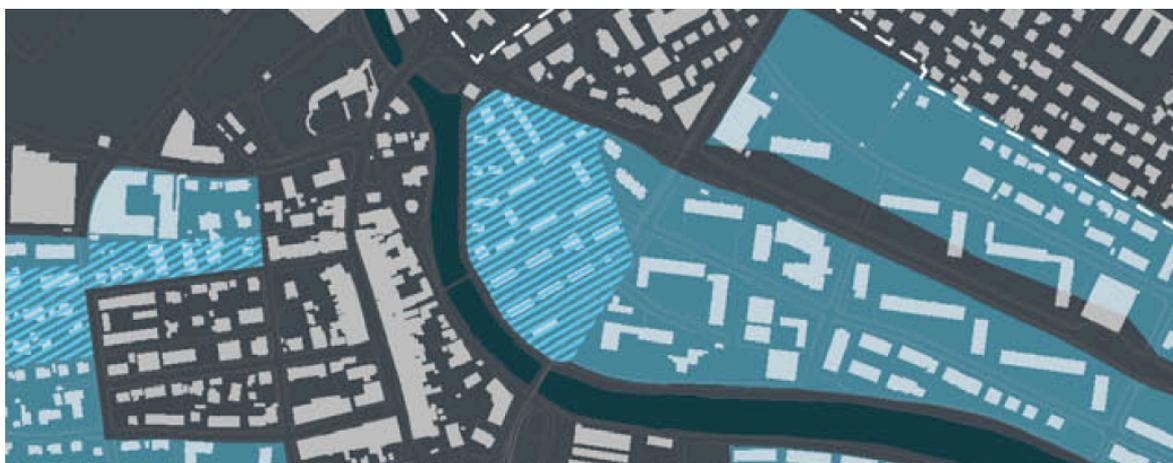


Abb. 5 Auszug aus dem städtebaulichen Leitbild „Lebensraum Nidau“

1.3.2 Baurechtliche Grundordnung

Rechtskräftige
Grundordnung

Die heute rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau besteht aus dem Zonenplan und dem dazugehörigen Baureglement. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde vom Regierungsrat des Kantons Bern am 29. Oktober 1980 genehmigt. Seither wurden verschiedene projektbezogene Teiländerungen (z. B. Umzonungen) vorgenommen.

Zonen-
vorschriften

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone zwei Geschosse W2. Gemäss Artikel 36 des Baureglements (BR) dienen Wohnzonen vorwiegend der Wohnnutzung. Die baupolizeilichen Masse der W2 sind in Artikel 48 BR geregelt. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m und eine maximale Gebäudelänge von 25 m. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.4.

Schutz vor
Verkehrslärm

Aufgrund der lärmvorbelasteten Situation entlang der Bernstrasse wird das Planungsgebiet im nördlichen Teil von einem „Immissionsgebiet“ überlagert. Artikel 45 BR legt fest, dass in den Immissionsgebieten Wohnbauten nur zugelassen sind, wenn das gesunde Wohnen gewährleistet werden kann, beispielsweise durch geeignete Massnahmen).

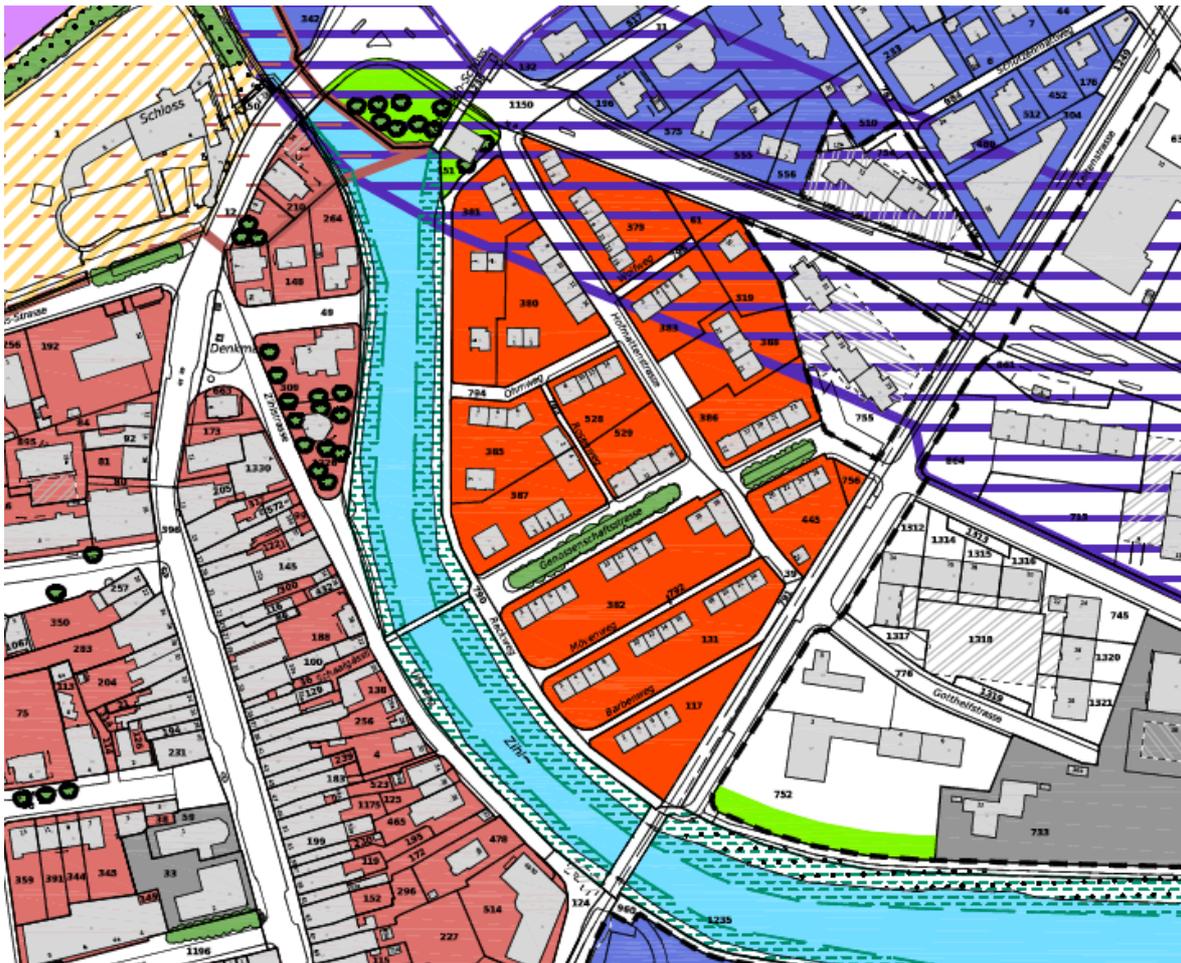


Abb. 6 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Nidau (Stand Sommer 2017, digitalisiert)

1.4 Planungsorganisation

Planungsorgane Stadt Nidau

Planungsbehörde ist der Gemeinderat der Stadt Nidau. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt der Planungsausschuss. Dieser ist zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Planungsausschuss sowie dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

Projektgruppe

Für die Ausarbeitung der Planungsakten der Teilbaugrundordnung Hofmatten sowie der Überbauungsordnung Hofmatten sowie die Durchführung des Planerlassverfahrens wurde eine Projektgruppe gebildet. Diese stellt das operative Entscheidungsorgan dar und verabschiedet seine Entscheidungen zuhanden des Planungsausschusses der Stadt Nidau.

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| • Stadtverwalter | Stephan Ochsenbein |
| • Stadtplaner | Rudolf Zoss |
| • Abteilungsleiter Infrastruktur | Ueli Trippel |
| • Bereichsleiterin Bau | Franziska Bratschi |
| • Präsident EBG | Daniel Bachmann |
| • Geschäftsstelle EBG | Roland Streun |
| • Anwohnervertreter EBG | Daniel Sahli |
| • Juristischer Berater EBG | Max Uhlmann |
| • architektur gmbh | Markus Schüpbach |
| • architektur gmbh | Susanne Palmer |
| • Kantonale Denkmalpflege | Rolf Weber |
| • Beauftragter Planer | Philipp Hubacher |

2. Vorstudie Freiraum und Siedlungskonzept

2.1 Vorstudie Freiraum vom März 2017

Auftrag

Eine wesentliche Qualität der Gartenstadtsiedlung Hofmatten ist der Freiraum. Dessen Struktur und Qualität sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Auftrag der EBG Nidau wurden die bbz landschaftarchitekten (Bern) beauftragt, eine Vorstudie Freiraum zu erarbeiten. Basierend auf einer historischen Analyse der Freiraumentwicklung der Siedlung wurden – in Absprache mit Gemeinde, Denkmalpflege und Fachausschuss – Vorschläge für eine zeitgemässe Freiraumgestaltung entwickelt, welche der Bedeutung und der Geschichte der Siedlung Rechnung trägt. Die Ergebnisse der landschaftsplanerischen Konzeption fand Eingang in die Vorstudie Freiraum vom 15. März 2017.

Kernelemente

Der öffentliche Raum soll durch die Pflanzung einer weiteren Baumreihe auf dem Hofmattweg und durch die Schaffung von Spiel- und Begegnungsplätzen aufgewertet werden. Zudem sollen Vorgärten und private Grünräume durch gestalterische Leitlinien aufgewertet werden. Die Vorstudie formuliert Vorgaben für die Lage und Ausgestaltung von Garten- und Veloschuppen im

Sinne von Kleinbauten. Die wesentlichen Elemente der Vorstudie Freiraum wurden anschliessend in das „Siedlungskonzept“ integriert worden.



Abb. 7 Umgebungsplan der Vorstudie Freiraum der bbz landschaftsarchitekten gmbh (Bern) vom März 2017

2.2 Siedlungskonzept vom April 2017

Auftrag

Die architektur gmbh Hartmann Schüpbach wurde durch die EBG Nidau mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts beauftragt.

Siedlungskonzept

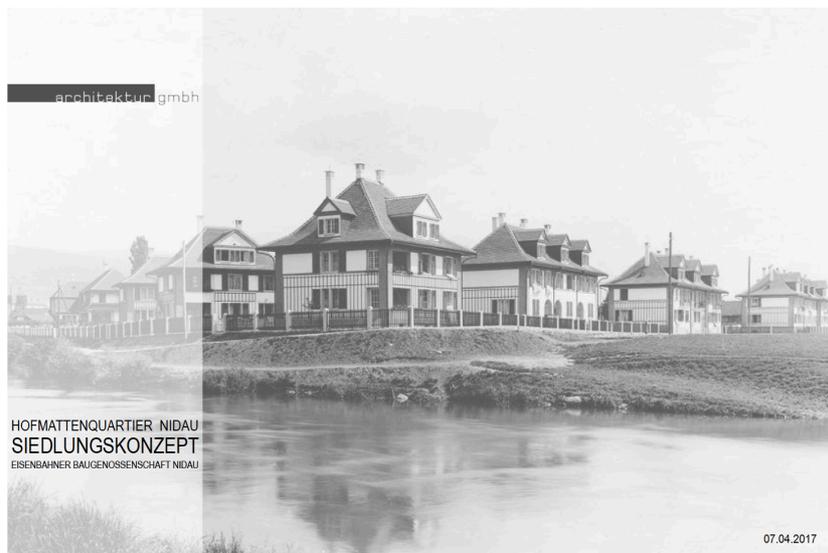


Abb. 8 Siedlungskonzept Hofmattenquartier vom 7. April 2017 (architektur gmbh)

In einem ersten Schritt wurden sämtliche Gebäude des Hofmattenquartiers erfasst. In Absprache und Zusammenarbeit mit der Stadt, der Denkmalpflege und des Fachausschusses wurde ein vertragliches Sanierungskonzept

erstellt, welches der denkmalpflegerischen Bedeutung der Siedlung und den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Bewohnern Rechnung trägt.

Kernelemente

Die bauliche Entwicklung soll ausschliesslich im Bestand erfolgen. Das heisst: die bestehenden geschützten Gebäude bleiben in ihrer Volumetrie erhalten. Anbauten wie z.B. der Einbau von Lukarnen sind nicht zulässig. Im Gebäudeinnern soll dagegen im Sinne einer optimalen Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz der vollständige Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht werden.

Das Siedlungskonzept trägt sowohl der denkmalpflegerischen Bedeutung der Siedlung als auch den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Bewohnern Rechnung. Es dient als Basis der vorliegenden Planung.

3. Planungsziele

*Allgemein:
Neue Struktur
der Ortsplanung*

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung Nidau wird die baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau neu strukturiert. Dabei wird die geltende baurechtliche Grundordnung schrittweise in die neue Struktur mit verschiedenen baurechtlichen Teilgrundordnungen pro Stadtgebiet überführt.

Planungsziele

Die konsolidierten Inhalte aus dem Siedlungskonzept Hofmattenquartier bilden die Basis für die Erarbeitung der vorliegenden Anpassung der Teilbaugrundordnung Hofmatten und der Überbauungsordnung Hofmatten.

Dabei werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Integraler Schutz der Struktur des Hofmattenquartiers und seiner schützenswerten Bauten.
- Festlegen der wichtigsten angestrebten räumlichen Entwicklungen im Hofmattenquartier:
 - Ermöglichen des Ausbaus der Dachgeschosse der bestehenden Bauten im Rahmen der anstehenden Sanierung der Siedlung.
 - Sichern der wichtigsten Freiraumelemente (Baumallee, nicht versiegelte Flächen im Gebäudeumfeld).
 - Schaffen von Voraussetzungen zur Aufwertung des Quartiers durch Begegnungsplätze und die Pflanzung einer zweiten Baumreihe.
 - Erteilen einer Baubewilligung für die Sanierung des Hofmattenquartiers gleichzeitig mit dem Erlass der UeO Hofmatten (Verfahren gemäss Art. 122b BauV; Überbauungsordnung als Baubewilligung).
- Umsetzen der übergeordneten planerischen Erfordernisse wie z. B. Festlegung der Gewässerräume, Umsetzung der BMBV, etc.

4. Planungsmassnahmen

4.1 Aufbau

Neue Struktur der
Grundordnung Nidau

Das Planungsgebiet wird neu in der „baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten“ geregelt. Da kein übergeordneter nutzungsplanerischer Rahmen vorgesehen ist, muss die Teilbaugrundordnung alle planerischen Aspekte abdecken.

Hinweis: Aufgrund der Vorgaben aus dem übergeordneten Recht betreffend der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ist eine Änderung des rechtskräftigen Baureglements nicht (mehr) möglich und die baurechtliche Grundordnung für diesen Teil ist integral neu zu fassen.

Die neue baurechtliche Teilgrundordnung Hofmatten wird sich aus folgenden Planungsinstrumenten zusammensetzen (der Aufbau der Planungsinstrumente entspricht jenem der bereits erarbeiteten Teilbaugrundordnungen „Altstadt“ und „Guido-Müller-Platz West“):

| Planungsinstrument | Wichtigste Inhalte |
|----------------------------|--|
| Teilbaureglement (Gebiet) | <ul style="list-style-type: none"> Planungsrechtliche Bestimmungen |
| Nutzungszonenplan (Gebiet) | <ul style="list-style-type: none"> Zulässige Nutzungen Sondernutzungsplanungen |
| Bauzonenplan (Gebiet) | <ul style="list-style-type: none"> Baumasse |
| Schutzplan (Gebiet) | <ul style="list-style-type: none"> Gewässerraum Schützens- und erhaltenswerte Bauten Wertvolle Bäume und Alleeen Naturgefahren |

Perimeter

Der Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten umfasst das Gebiet der schützenswerten Bauten des Hofmattenquartiers (inkl. der nicht-schützenswerten, aber funktional zur Genossenschaftssiedlung zugehörigen Malerwerkstätte) sowie den Gewässerbereich der Zihl bis zu deren Gewässerachse. Die nicht schützenswerten Gebäude nordwestlich des Planungsperimeters wurden bewusst nicht in den Perimeter integriert – die Stadt Nidau sieht vor, sie diese in die Begleitplanung A5-Westast zu integrieren.

Überbauungsordnung
(UeO)

In der baurechtlichen Teilbaugrundordnung werden die nutzungsplanerischen Grundsätze geregelt. In der gleichzeitig zu erlassenden Überbauungsordnung Hofmatten werden die Inhalte aus dem Siedlungskonzept stufengerecht konkretisiert und gesichert. Die Überbauungsordnung setzt sich aus folgenden Planungsinstrumenten zusammen:

| Planungsinstrument | Wichtigste Inhalte |
|-------------------------|--|
| Überbauungsvorschriften | <ul style="list-style-type: none"> Vorschriften Baubereiche Vorschriften Aussenraum Erschliessung |
| Überbauungsplan | <ul style="list-style-type: none"> Baubereiche Aussenraum Erschliessung |

Baubewilligung Es ist vorgesehen, dass mit der UeO gleichzeitig auch die Baubewilligung erteilt werden kann (Verfahren gemäss Art. 122b BauV; Überbauungsordnung als Baubewilligung).

4.2 Teil-Zonenplan

4.2.1 Nutzungszonen- und Bauzonenplan

UeO und Grünzone Fast das gesamte Planungsgebiet wird im Nutzungszonen- und Bauzonenplan der Überbauungsordnung „Hofmatten“ zugewiesen. In einem schmalen, nicht von der UeO erfassten Streifen entlang der Zihl wird eine Grünzone ausgeschieden. Eine weitergehende Differenzierung zwischen Nutzungszonen- und Bauzonenplan ist nicht erforderlich.

4.2.2 Schutzplan

Archäologie

Archäologisches Schutzgebiet Die Inhalte zum „Archäologischen Schutzgebiet“ werden vom Kanton übernommen und im Schutzplan festgelegt.

Gefahrengebiete Die Inhalte der Naturgefahrenkarte („Gefahrengebieten“) werden vom Kanton übernommen und im Schutzplan festgelegt. Innerhalb des Wirkungsbereichs der Teilgrundordnung Hofmatten finden sich ausschliesslich Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Bereiche unmittelbar entlang der Zihl). In der Naturgefahrenkarte sind keine Gefahrengebiete mit „geringer“ oder „mittlerer“ Gefährdung festgelegt (vgl. Abb. 9).

Gewässerraum

Gewässerraum als überlagernde Zone Die revidierten rechtlichen Grundlagen des Bundes zum Gewässerschutz (GSchG und GSchV) verlangen, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschieden wird. Für die Festlegung des Gewässerraums sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Der Gewässerraum der Zihl innerhalb des Perimeters der Teilgrundordnung Hofmatten wurde dabei im Schutzplan als überlagernde Zone festgelegt. Der gegenüberliegende Bereich der Zihl wird in der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt geregelt.

Dicht überbautes Gebiet Das linksufrige Gebiet zwischen der Einmündung der Madretsch-Schüss und der Keltenstrasse ist mit Bauten des integral geschützten Hofmattenquartiers durchgehend überbaut. Zwischen den Bauten und Gärten und der Zihl verlaufen ein Uferweg (Reckweg) sowie ein schmaler Streifen mit Ufervegetation. Das Gebiet der Teilgrundordnung Hofmatten wird auf Grund der Bebauung (keine Baulücken) gestützt auf Art. 41a Abs. 4 sowie Art. 41b Abs. 3 rechtlich als „dicht überbautes Gebiet“ beurteilt. Dieser Bereich ist im Schutzplan mit Pfeilen gekennzeichnet. Innerhalb dieses Abschnittes der Zihl wird ein reduzierter Gewässerraum festgelegt.

Reduzierter Gewässerraum Der reduzierte Gewässerraum wurde unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ansprüche von Wasserbau, Gewässerökologie und Ortsbildschutz festgelegt. Der Gewässerraum hat seine landseitige Begrenzung am Ostrand der Strassenparzelle des Uferwegs. Der Gewässerraum weist somit

eine einseitige Breite von mind. 15 bis ca. 16.5 m ab Gewässerachse auf. Mit einem Abstand von mindestens 7.0 m ab Wasserlinie wird damit der Raum für den wasserbaulichen Unterhalt und allfällige Aufwertungsmassnahmen entlang der Zihl gesichert.

Ortsbildschutz

Die Baugruppe C des kantonalen Bauinventars (Nidau, Hofmatten) wird mit der Ausscheidung des Ortsbildschutzgebiets im Schutzplan Hofmatten grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Einzelobjekte des kantonalen Bauinventars gelten als behördenverbindlich. Die schützens- und erhaltenswerten Bauten des kantonalen Bauinventars werden daher im Schutzplan Hofmatten hinweisend dargestellt.

4.3 Teil-Baureglement

Die für das Planungsgebiet relevanten Bestimmungen werden im Teilbaureglement festgelegt. Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wird konsequent angewendet. Nachfolgend werden ausgewählte Artikel kommentiert.

Eine Besonderheit stellt die Überbauungsordnung Hofmatten (s. Kapitel 4.4) dar. Sie überlagert das Planungsgebiet fast flächendeckend. Die UeO regelt zwar wesentliche baurechtliche Aspekte. Die Regelungen der UeO können die Bestimmungen des Teilbaureglements zwar ergänzen, konkretisieren und punktuell übersteuern; sie können die baurechtliche Grundordnung aber nicht ersetzen.

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Allgemeines

Die Artikel 101 bis 106 regeln die allgemeinen Bestimmungen der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten. Dabei werden unter anderem die Grundsätze sowie Zuständigkeiten festgelegt.

4.3.2 Vorschriften zum Nutzungszonenplan

Grünzone und Verkehrsraum

Mit den Artikeln 201 und 202 werden Bestimmungen zu der im Nutzungszonenplan dargestellten Grünzone sowie zum Verkehrsraum festgelegt.

4.3.3 Vorschriften zum Bauzonenplan

Allgemeine Bauvorschriften

Die Artikel 301 bis 312 regeln die allgemeinen Bauvorschriften innerhalb der baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten. Die Bestimmungen lehnen sich an jene der von der Stadt bereits beschlossenen Teilbaugrundordnung Altstadt an. Vorliegend werden diese Bestimmungen von den Bestimmungen zur UeO Hofmatten überlagert. Deren Vorschriften spezifizieren die Bestimmungen zum Bauzonenplan und gehen diesen vor.

Besondere Bauvorschriften

Mit Artikel 313 wird die Ersatzabgabe bezüglich der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge geregelt. Der Artikel bezieht sich auf das rechtskräftige Baureglement der Stadt Nidau¹.

¹ Stand Januar 2018

4.3.4 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan

| | |
|--|--|
| <i>Verweis auf UeO</i> | Artikel 401 des Teilbaureglements verweist auf die in Nutzungs- und Teilzonenplan verankerte Überbauungsordnung Hofmatten. |
| <i>Qualifizierte Verfahren und Fachausschuss</i> | In Artikel 403 und 404 wird auf die Förderung der qualifizierten Verfahren und den Fachausschuss verwiesen. |

4.3.5 Vorschriften zum Schutzplan

| | |
|---|---|
| <i>Baumreihen und Einzelbäume</i> | Der Artikel 501 beinhaltet die Regeln zum Umgang mit geschützten Bäumen und – im Hofmattenquartier von besonderer Bedeutung – Baumreihen. Der Schutz der auch im ISOS vermerkten Baumreihen wird mit Art. 501 und der Festlegung im Schutzplan sichergestellt. Im Hofmattenquartier gibt es einzelne Bäume, welche einen Stammumfang von 80 cm und mehr aufweisen und die somit ebenfalls geschützt sind. Es besteht jedoch ein öffentliches Interesse an einer schrittweisen Umsetzung des Siedlungskonzepts gemäss Anhang der Überbauungsvorschriften. Im Rahmen der Umsetzung des Siedlungskonzepts kann deshalb die Fällung einzelner Bäume in Betracht gezogen werden, wenn dies zur Umsetzung des Siedlungskonzepts unbedingt nötig ist und Ergebnis einer entsprechenden Interessenabwägung ist. Eine Fällung dieser Bäume bedarf der Zustimmung des Gemeinderats. Die Abwägung im Einzelfall obliegt gemäss Art. 501 dem Gemeinderat. |
| <i>Ortsbildschutzgebiete und Baudenkmäler</i> | Artikel 502 und 503 regeln den Umgang mit Ortschaftschutzgebieten und Baudenkmälern. Innerhalb der Teilbaugrundordnung Hofmatten sind im kantonalen Bauinventar – bis auf die Malerwerkstatt der EBG im Südosten des Perimeters – alle Gebäude als schützenswert eingestuft. |
| <i>Archäologisches Schutzgebiet</i> | Der Artikel 504 beinhaltet die allgemeinen Regeln zum Umgang mit dem archäologischen Schutzgebiet. |
| <i>Gewässerraum</i> | Artikel 505 entspricht grundsätzlich den Bestimmungen des Musterbaureglements des Kantons. Absatz 5 nimmt Bezug auf den Abschnitt des Uferbereichs, welcher als „dicht überbautes Gebiet“ im Sinne der Gewässerschutzverordnung gilt und im Schutzplan entsprechend ausgewiesen wird. Innerhalb dieses Abschnittes wird im Schutzplan Hofmatten ein reduzierter Gewässerraum ausgeschieden (siehe hierzu Kapitel 4.2.2). |
| <i>Naturgefahren</i> | Artikel 506 zum Bauen im Gefahrengebiet entspricht den Bestimmungen gemäss Musterbaureglement des Kantons. Dieser regelt das Vorgehen bei Bauvorhaben in den im Schutzplan Hofmatten ausgeschiedenen Gefahrengebieten. |
| <i>Schutz vor Verkehrslärm</i> | Das Gebiet südlich der Bernstrasse ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens mit Lärmimmissionen vorbelastet. Damit die wohngygienischen Aspekte berücksichtigt werden, sind in Artikel 507 die Grundsätze für den Umgang mit Wohnbauten festgelegt. |

4.4 Überbauungsordnung Hofmatten

4.4.1 Grundsätzliches

Allgemeines

Mit der Überbauungsordnung Hofmatten werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Gestaltung, zum Aussenraum, zur Erschliessung sowie weitere Bestimmungen für den Perimeter der Teilbaugrundordnung Hofmatten festgelegt. Zudem wird die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in der Überbauungsordnung umgesetzt. Die raumwirksamen Festlegungen sind im Überbauungsplan und die dazugehörigen Vorschriften in den Überbauungsvorschriften ersichtlich.

Grundlage

Die Überbauungsordnung Hofmatten basiert auf der Teilbaugrundordnung Hofmatten, welche mit der UeO präzisiert wird. Für die Inhalte der Überbauungsordnung ist das obgenannte Siedlungskonzept wegleitend. Im Siedlungskonzept vom 7. April 2017 wird nachgewiesen, dass ein Ausbau der Dachgeschosse im Bestand machbar und aus denkmalpflegerischer Sicht verträglich ist. Das Siedlungskonzept ist als wegleitender Inhalt als Anhang der Überbauungsvorschriften integriert.

Nachfolgend werden einzelne relevante Aspekte der Überbauungsordnung Hofmatten erläutert. Der Aufbau ist an den Inhalt der Überbauungsvorschriften angelehnt.

4.4.2 Erläuterungen zu den Vorschriften

Erläutert werden ausgewählte, konzeptbestimmende Aspekte.

A. Allgemeines

Art. 1 Wirkungsbereich UeO

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst bis auf den Uferbereich und den Uferweg den gesamten Perimeters der Teilbaugrundordnung Hofmatten.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Art. 2 regelt das Verhältnis von Teilbaugrundordnung und UeO. Für Aspekte, welche durch die UeO nicht geregelt sind, gilt die Teilbaugrundordnung.

Art. 3 Inhalte Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt folgende Aspekte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Bestehende Hauptbaute / Gebäudeteil
- Baubereich für Kleinbauten 2
- Hauszugänge
- Grünfläche A
- Grünfläche B / Baubereich für Kleinbauten 1
- Spielfläche
- Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Bereich Baumreihe Hofmattenweg
- Öffentliche Strasse/Weg
- Parkierung

Hinweisend dargestellt werden:

- Bestehende Bauten ausserhalb Wirkungsbereich
- Fliessgewässer offen (ZiHl)
- Geschützte Baumreihe
- Schützenswerte Bauten gemäss Bauinventar

B Baubereiche

| | |
|-------------------------------------|---|
| <i>Art. 4 Art der Nutzung</i> | In den bestehenden Hauptbauten soll wie bisher Wohnen und stilles Gewerbe zulässig sein. Es sind keine neuen Hauptbauten vorgesehen. |
| <i>Art. 5 Mass der Nutzung</i> | <p>Art. 5 Abs. 1 garantiert den Bestand der bestehenden schützenswerten Bauten. Anbauten und Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens sind nicht zulässig. Weiter wird die Möglichkeit, Dachgeschosse uneingeschränkt auszubauen, in den Vorschriften verankert. Die Bestimmung zum Ausbau der Dachgeschosse stellt eine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen baurechtlichen Bestimmung dar. Diese schränkte mit der Ausnutzungsziffer von 0.4 bisher den Ausbau innerhalb (und ausserhalb) des bestehenden Volumens ein. Art. 5 Abs. 1 ist somit die eigentliche Schlüsselbestimmung der vorliegenden Planung.</p> <p>Art. 5 Abs. 2 regelt das Nutzungsmass betreffend der einzigen nicht schützenswerte Baute (Malerwerkstadt der EBG im Südosten des Perimeters) innerhalb des UeO-Perimeters. Auf Grund der Abstände und der Nähe zur Bahnlinie ASM ist eine Erweiterung des Baubereichs über den Bestand hinaus nicht zielführend. Mit der Festlegung der Gesamthöhe von 6.0 m soll für diese Baute trotzdem eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden.</p> |
| <i>Art. 5 Kleinbauten</i> | Art. 5 Abs. 3 und 4 regeln die baupolizeilichen Masse für Kleinbauten 1 (private Nutzung) und 2 (gemeinschaftliche Nutzung) gemäss Art. 7. |
| <i>Art. 6 Hauptbauten</i> | Art. 6 bezeichnet die Hauptbauten. |
| <i>Art. 7 Kleinbauten</i> | <p>Es werden zwei Typen von Kleinbauten unterschieden. Kleinbauten dienen als Schuppen und/oder als gedeckte Abstellflächen der privaten Nutzung (Kleinbauten 1) oder der gemeinschaftlichen Nutzung (Kleinbauten 2).</p> <p>Kleinbauten 1: Zugelassen ist die Realisierung von privat genutzten Kleinbauten (Schuppen) in einem im Überbauungsplan definierten Bereich (Grünfläche B). Pro Wohneinheit kann je eine Kleinbaute 1 realisiert werden.</p> <p>Kleinbauten 2: Gemeinschaftliche Kleinbauten, die beispielsweise für die Versorgung von Werkzeugen, gemeinschaftlichem Mobiliar oder Velos genutzt werden können, sind in den Baubereichen für Kleinbauten 2 zulässig. Pro gekennzeichnetem Bereich im Überbauungsplan ist je eine Kleinbaute 2 zulässig. Die Baubereiche für Kleinbauten 2 überlagern die Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Grünflächen.</p> |
| <i>Art. 8 Gestaltung der Bauten</i> | Art. 8 spezifiziert die Bestimmungen zur Gestaltung und Auflagen zum Bezug der Denkmalpflege. Zudem wird insbesondere die Pflicht, dass Kleinbauten nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten sind, verankert. |

C Aussenräume

Art. 9 Grünfläche

Die Grünflächen dienen als Grün- und Begegnungsraum und der arealinternen Vernetzung und Erschliessung. Grünflächen sind von Hauptbauten freizuhalten. Basierend auf dem Siedlungskonzept werden zwei Arten von Grünflächen unterschieden und im Überbauungsplan festgelegt: In der Grünfläche A sind Pergolen und Sitzplätze zulässig, private Schuppen (Kleinbauten 1) dürfen nur in der Grünfläche B erstellt werden.

Nicht mit Kleinbauten bebaute Bereiche in den Grünflächen müssen sicherfähig ausgestaltet werden. Dies betrifft vor allem die arealinternen Erschliessungen sowie Pergolen und Sitzplätze. Einzelne Hauszugänge und Vorplätze sind heute befestigt. Für diese gilt der Besitzstand.

Art. 10 Spielfläche

Im Südosten der Überbauungsordnung wird eine Fläche von rund 450 m² als Rasenspielfeld gesichert. Innerhalb dieser darf im gekennzeichneten Bereich des Überbauungsplans ein gemeinschaftlich genutzter Schuppen (Kleinbaute 2) mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 40 m² erstellt werden. Hinweis: Da mit dem Erlass der Überbauungsordnung Hofmatten keine Erstellung *neuer* Bauten ermöglicht wird, wäre an sich keine grössere Spielfläche gemäss Art. 15 BauG zu sichern (diese Bestimmung ist bei der *Erstellung* von Wohnsiedlungen anzuwenden; das Hofmattenquartier ist gebaut). Entsprechend finden auch die Bestimmungen betreffend der Mindestfläche der „grösseren Spielfläche“ gemäss Art. 46 BauV in der UeO Hofmatten keine Anwendung.

Art. 11 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Art. 11 bezeichnet Spiel- und Aufenthaltsflächen für öffentliche und nachbarschaftliche Treffpunkte. Innerhalb dieser Flächen ist in den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen ebenfalls die Anordnung einer Kleinbauten 2 zulässig.

Art. 12 bis Art. 16 Siedlungskonzept

Im Hinblick auf die Ausgestaltung der Pergolen (Art. 12), Sitzplätze (Art. 13), Sichtschutzwände (Art. 14) sowie betreffend den Umgang mit Bäumen (Art. 15) wird auf das Siedlungskonzept verwiesen. Dieses mit der Stadt Nidau und der kantonalen Denkmalpflege konsolidierte Konzept wird im Anhang zu den Überbauungsvorschriften dargestellt und ist begleitend für die Umsetzung.

Art. 16 Lärmschutz

Art. 16 regelt die Möglichkeit zur Erstellung von Lärmschutzwänden.

D Erschliessung

Art. 17 und 18 Erschliessung

Es werden keine neuen Erschliessungsanlagen erstellt. Die Parkierung erfolgt wie bisher auf dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sowie auf den markierten Parkfeldern auf den öffentlichen Strassen.

5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Nachweis der
Übereinstimmung*

Das Planungsvorhaben muss mit übergeordnetem Recht auf Bundes- und Kantonsebene übereinstimmen. Dabei gilt es, insbesondere das Raumplanungsgesetz, das Umweltschutzgesetz, das Natur- und Heimatschutzgesetz, das Gewässerschutzgesetz und das kantonale Baugesetz zu berücksichtigen. Der Nachweis der Übereinstimmung mit der erwähnten Gesetzgebung wird in den nachfolgenden Kapiteln 5 und 6 erbracht.

5.1 Kantonale und regionale Richtplanung

*Richtplan Kanton Bern
und RGSK II*

Die Stadt Nidau als urbanes Kerngebiet der Agglomeration Biel ist gemäss kantonalem Richtplan aufgefordert, Entwicklungsmöglichkeiten fürs Wohnen und die Wirtschaft zu schaffen und das Verdichtungs- und Umnutzungspotential auszunutzen. Im RGSK II werden keine Massnahmen formuliert.

Beurteilung

Die Verdichtungsmöglichkeiten werden ausgenutzt. Eine weiter gehende Verdichtung durch Anbauten oder gar Umstrukturierung des Quartiers würde den Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen (s. unten).

5.2 Stadt Nidau

5.2.1 Städtebauliches Leitbild „Lebensraum Nidau“

*Wertvolle Quartiere
(Gebiete in Ruhe)*

Das Hofmattenquartier ist ein Gebiet, in welchem keine grössere Entwicklung stattfinden soll und dessen Siedlungsstruktur erhalten bleiben soll. Mit der Beschränkung auf den Bestand und den Festlegungen zum Freiraum wird dem Leitbild entsprochen.

5.2.2 Richtplan Städtebau A5-Westast

Ausserhalb Perimeter

Im Wissen um den Fokus „Erhalt der Struktur“ wird das Hofmattenquartier nicht vom Perimeter des Richtplans Städtebau A5-Westast erfasst.

5.3 Ortsbild

5.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

*Inventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

Die Stadt Nidau ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Insbesondere das Schloss Nidau, die historische Altstadt mit ihrer langen Häuserzeile sowie die vielfältigen Villen- und Arbeiterquartiere tragen zu den ausserordentlichen Qualitäten des Ortsbildes bei.

Das Hofmattenquartier wird im ISOS als Gebiet Nr. 5 „Gartenstadtsiedlung Hofmatten der Eisenbahner-Baugenossenschaft Biel, 1911–29“ aufgeführt (Aufnahmekategorie A = ursprüngliche Substanz; Erhaltungsziel A = Erhaltung der Substanz). Innerhalb des Gebiets ist die „Baumallee als Zentrum

der Genossenschaftssiedlung“ (ebenfalls Erhaltungsziel A) prägend (vgl. Kap. 1.2.1 und Abb. 2).

Beurteilung

Mit den Bestimmungen zum Bauen im Bestand, dem Schutz der bestehenden Baumreihe und der vorgesehenen Pflanzung einer auf historischem Vorbild basierenden Baumreihe auf dem Hofmattenweg wird das Erhaltungsziel erreicht und das Gebiet erfährt die Planung eine Aufwertung.

5.3.2 Kantonales Bauinventar

Bauinventar

Das Bauinventar des Kantons Bern zur Stadt Nidau weist das Hofmattenquartier der Baugruppe C zu (vgl. Kap. 1.2.1 und Abb. 3). Innerhalb der Baugruppe befinden sich mit einer Ausnahme ausschliessliche schützenswerte Bauten.

Beurteilung

Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens zur baurechtlichen Teilgrundordnung Hofmatten wird die Baugruppe mit der Bezeichnung der Bauten als schützenswerte Bauten im Schutzplan sowie den Bestimmungen der Überbauungsordnung (Bauen nur im Bestand) grundeigentümergebunden umgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung und deren Beurteilung

6.1 Naturgefahren

Gefahrengebiete

Das Planungsgebiet der Teilbaugrundordnung Hofmatten befindet sich gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern überwiegend in einem Gebiet mit Restgefährdung, sowie innerhalb eines schmalen Uferstreifens entlang der Zihl in einem Gebiet mit erheblicher Gefährdung (siehe Abb. 9). In Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet werden, welche dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Im Rahmen der Umsetzung der Gefahrengebiete in die Nutzungsplanung ist zudem bei roten Gebieten eine Auszonung zu prüfen. Vorliegend sind eine Grünzone sowie eine Strassenparzelle von Gebiet mit erheblicher Gefährdung betroffen. Eine Auszonung ist weder zielführend noch nötig.

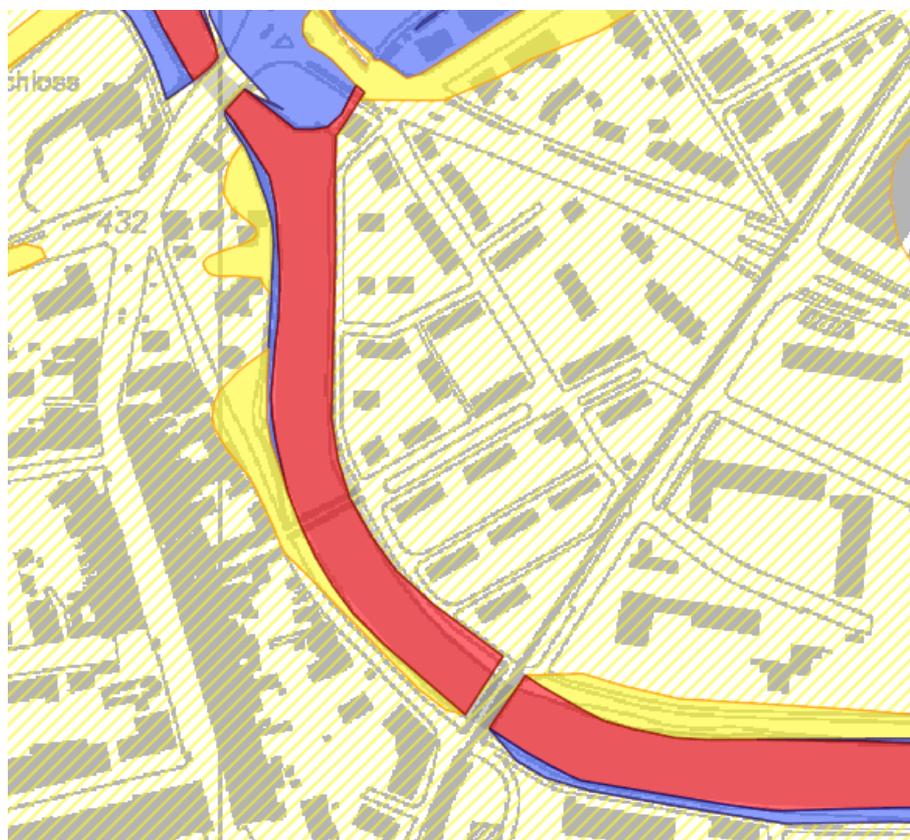


Abb. 9 Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte des Kantons Bern: rot = erhebliche, blau = mittlere Gefährdung; gelb schraffiert = Restgefährdung

6.2 Störfallvorsorge

ABC-Konsultationsbereiche

Die Teilbaugrundordnung Hofmatten befindet sich aufgrund der angrenzenden Bern- und Hauptstrasse teilweise innerhalb eines ABC-Konsultationsbereichs gemäss eidgenössischer Störfallverordnung (StFV). Es gilt daher in einem ersten Schritt mithilfe von drei sogenannten Scannerzellen von je vier Hektaren die heutige und die zu erwartende, zukünftige Personenbelegung innerhalb des Überlagerungsbereichs abzuschätzen.

Referenzwert
überschritten

Die Summe der heutigen und zukünftigen Personenbelegung pro Scannerzelle muss dabei kleiner sein als der Referenzwert Ref_{Bev} . Dieser beträgt im vorliegenden Fall 440 Personen pro Scannerzelle. Aufgrund des projektierten Neubaus des BFH-Campus auf dem naheliegenden Feldschlössli-Areals, wird nach Inbetriebnahme der 2. Etappe mit der gleichzeitigen Anwesenheit von 1'785 Personen gerechnet. Da ein wesentlicher Anteil des Feldschlössli-Areals innerhalb einer Scannerzelle für das Hofmattenquartier zu liegen kommt, wird Ref_{Bev} wesentlich überschritten.

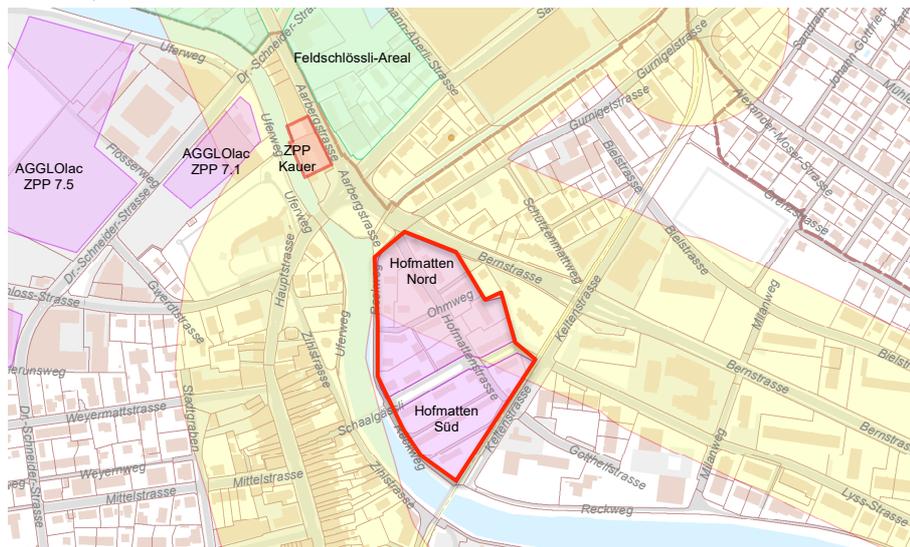


Abb. 10 Plananschnitt mit dem Planungsgebiet (rot) und den ABC-Konsultationsbereichen der Bern- und Hauptstrasse (gelb).

Beurteilung kantonales
Laboratorium

Aufgrund der Überschreitung des Referenzwertes wurde eine detaillierte Beurteilung durch das kantonale Laboratorium notwendig. Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 nahm das kantonale Laboratorium wie folgt Stellung. Ein grosser Beitrag zur Überschreitung des Referenzwertes ist auf die stark zunehmende Personenbelegung im benachbarten Feldschlössli-Areals zurückzuführen. Der in den eingereichten Unterlagen beschriebene Bevölkerungszuwachs im Hofmattenquartier trägt nur minimal zur Erhöhung des Risikos bei. Aus diesem Grund beurteilt das kantonale Laboratorium das von der Bernstrasse verursachte Risiko im Bereich des Hofmattenquartiers als tragbar. Es sind daher keine Massnahmen nötig.

6.3 Verkehr

Gute Voraussetzungen
für den öffentlichen ...

Das Planungsgebiet befindet sich an zentraler Lage und in einer Distanz von 200-300 m zur Altstadt Nidau (5 Minuten zu Fuss) und rund 0,8 bis 1.0 km zum Bahnhof Biel (10 – 15 Minuten zu Fuss). Das Gebiet liegt in grosser Nähe (5 Minuten zu Fuss) zum öffentlichen Verkehr und weist eine öV-Güteklasse B auf. Die nahegelegene Hauptstrasse der Altstadt Nidau wird von der Buslinie Nr. 4 (Nidau – Löhre) der Verkehrsbetriebe Biel bedient. Zu den Spitzenzeiten verkehrt die Buslinie im 7-Minuten-Takt, zu Normalzeiten im 10-Minuten-Takt.

*...und den Langsam-
verkehr*

Aufgrund von optimalen (weil kurzen) Distanzen und Anbindungen zu den Zentrumsgebieten ist das Planungsgebiet ausgezeichnet in das Langsamverkehrsnetz eingebunden: Zahlreiche Nutzungen und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind innerhalb von fünf Minuten zu Fuss erreichbar (z. B. Altstadt Nidau mit Detailhandel, Post, Banken, Verwaltung sowie in 15 Minuten zu Fuss das Einkaufszentrum centre-bahnhof auf Bieler Stadtboden).

*Verkehrliche
Wirkungen*

Das Planungsgebiet weist heute eine zweckmässige und ausreichende Erschliessung (ab Bernstrasse – Keltenstrasse - Genossenschaftsstrasse) und Parkierung auf. Das Hofmattenquartier verfügt heute über 103 Wohneinheiten. Der Ausbau der Dachgeschosse dient in erster Linie der Erhöhung des Wohnkomforts, ermöglicht aber ebenfalls den Bau von ca. 23 zusätzlichen Studios. Insgesamt wird von ca. 30 zusätzlichen Einwohnern und ca. 8-10 zusätzlichen Fahrzeugen ausgegangen. Diese Zunahme wird kaum messbare verkehrliche Auswirkungen haben. Die Parkierung erfolgt auf dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sowie den markierten Parkfeldern auf der öffentlichen Strasse. Eine Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht gemäss Art. 55 BauV ist aufgrund der guten öV-Erschliessung sowie der Anliegen des Ortsbildschutzes denkbar. Eine allfällige Ersatzabgabe richtet sich nach Artikel 313 des Teilbaureglements.

7. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat Nidau bringt gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die Teilbaugrundordnung «Hofmatten» inkl. der Überbauungsordnung Hofmatten zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe. Die Mitwirkungsakten beinhalten folgende Dokumente:

Baurechtliche Teilgrundordnung Hofmatten

- Teilbaureglement
- Bauzonenplan
- Nutzungszonenplan
- Schutzzonenplan
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV), inkl. Erläuterungen zur Überbauungsordnung

Überbauungsordnung Hofmatten

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

7.2 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

7.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

7.4 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Siedlungskonzept

architektur gmbh

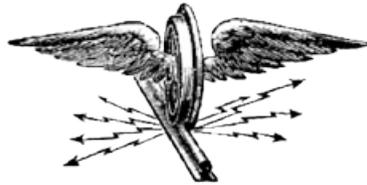
HOFMATTENQUARTIER NIDAU
SIEDLUNGSKONZEPT
EISENBAHNER BAUGENOSSENSCHAFT NIDAU

07.04.2017

BETEILIGTE

Bauherr:

Eisenbahner
Baugenossenschaft Nidau
Genossenschaftsstrasse 18
2560 Nidau



Ansprechperson:

Streun Roland
Verwalter
032 505 27 17
roland.streun@ebg-nidau.ch

Vorstand:

Induni Paolo (Präsidium)
Bachmann Daniel (Präsidium)
Liehti Monique
Pizarro Joelle
Ramseier Willi
Sahli Daniel
Stettler Niklaus

Architekt:

architektur gmbh
robert hartmann markus schüpbach
und partner
Schützenmattweg 10, 2560 Nidau



Ansprechperson:

Schüpbach Markus
Architekt SWB Bauleiter HF
032 333 17 77
schuepbach@architektur gmbh.ch

Mitarbeiter:

Palmer Susanne, Architektin TU
palmer@architektur gmbh.ch

Marti Jonas, Architekt FH
marti@architektur gmbh.ch

Landschaftsarchitekt:

bbz bern gmbh
landschaftsarchitekten bs la
Wasserwerk gasse 20
3011 Bern



Ansprechperson:

Buchs Tino
Inhaber, Landschaftsarchitekt FH / BSLA
032 333 17 77
buchs@bbzbern.la

Mitarbeiter:

Gurtner Vinzenz,
Landschaftsarchitekt M.Sc. / BSLA
gurtner@bbzbern.la

Bauverwaltung:

Stadtverwaltung Nidau
Postfach 240
Schulgasse 2
2560 Nidau



Ansprechperson:

Trippel Ulrich
Abteilungsleiter Infrastruktur
032 332 94 40
ulrich.trippel@nidau.ch

Fachausschuss:

Hitz Florian
Mischkulnig Lars
Zoss Rudolf (Stadtplaner)
Trippel Ulrich (Bauverwalter)
Ruedi Schwyn
Weber Rolf (Kantonale Denkmalpflege Bern)

INHALT

| | | | | | |
|---------------------------------|----------|---|----------|--|----|
| 1. Grundlagen | 1 | 2. Siedlungskonzept | 6 | | |
| 1.1 Objekt Hofmattenquartier | 1 | 2.1 Innenräume | 6 | 2.5 Haustechnik | 18 |
| 1.2 Architekturauftrag | 3 | 2.1.1 Ausnützungsziffer | 6 | 2.5.1 Elektroinstallationen | 18 |
| 1.3 Aufteilung Strukturierung | 3 | 2.1.2 Bezug zum Garten | 8 | 2.5.2 Sanitärinstallationen | 18 |
| 1.4 Haustypen | 4 | 2.1.3 Raumprogramm | 10 | 2.5.3 Wärmeerzeugung | 18 |
| 1.4.1 Haustypen 1.Etappe | 4 | 2.1.4 Grundkonzept Reihenhäuser | 11 | 2.5.4 Heizungsinstallationen | 18 |
| 1.4.2 Haustypen 2.Etappe | 5 | 2.1.5 Grundkonzept Geschosswohnungen | 12 | 2.5.5 Lüftungsinstallationen | 19 |
| | | 2.1.6 Dachausbau | 13 | 2.5.6 Kanalisation | 19 |
| | | 2.2 Ausbauten | 14 | 2.6 Aussenräume | 20 |
| | | 2.2.1 Farb- und Materialkonzept | 14 | 2.6.1 Allgemeines | 20 |
| | | 2.3 Aussengestaltung | 15 | 2.6.2 private Aussenräume | 21 |
| | | 2.3.1 Farbgebung Fassadenelemente | 15 | 2.6.3 halbprivate und gemeinschaftliche Aussenräume | 22 |
| | | 2.3.2 Dachlandschaft | 16 | | |
| | | 2.4 Bauphysik | 17 | | |
| | | 2.4.1 Dämmkonzept | 17 | | |

1. GRUNDLAGEN

1.1 OBJEKT HOFMATTENQUARTIER

Das Hofmattenquartier besteht aus der ersten Bauetappe von 1912-1918 und der zweiten Bauetappe von 1929, die von verschiedenen Architekten errichtet wurden. Es setzt sich aus etwa 100 Einheiten von Reiheneinfamilienhäusern und 2-3-Familienhäusern mit Geschosswohnungen zusammen. Die Häuser verfügen über grosszügige Gärten, die Siedlung ist ein Beispiel für frühe Gartenstadtarchitektur. Die Erschliessung erfolgt über ein feingliedriges Wegenetz mit den Hauptachsen Genossenschaftsstrasse und Hofmattenstrasse. Das Areal entspricht etwa der Grösse der Nidauer Altstadt.



Erstellung Hofmattenstrasse 1-15 1911

Gemeinde Nidau

Baugruppe C (Nidau, Hofmatten)

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Münstergasse 32
3011 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch



Kurzbeschrieb

Wegen der hohen Bodenpreise in der Stadt Biel errichtete die 1910 gegründete Eisenbahner-Baugenossenschaft Biel ihre Wohnsiedlung in der Nachbargemeinde Nidau. Zwischen 1911 und 1929 entstanden auf einer Fläche, die ungefähr derjenigen der Nidauer Altstadt entspricht in 4 Etappen knapp 80 Gebäude, mehrheitlich in Reihen von 2-6 Einheiten zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Architekten der ersten 3 Etappen von 1911 bis 1914 waren Moser & Schürch aus Biel sowie Suter & Lindt und Lindt & Peter aus Nidau. Die letzte Etappe führte 1929 der als Architekt des Volkshauses und der kurz zuvor begonnenen Genossenschaftssiedlung Mööslin in Biel bekannte Eduard Lanz aus. Die für den Heimatstil charakteristische kleinräumige Struktur der 1. Etappe wird in der 2. und 3. Etappe durch ein weiter gefasstes Konzept mit grosszügigen inneren Grünflächen abgelöst. Entsprechend den Grundsätzen des "Neuen Bauens" standen für die 4. Etappe funktionale Aspekte, z.B. optimale Sonnenexposition, und rationelle, standardisierte Bauweise im Vordergrund. Dieser Bauphase gehört auch das zentral gelegene Infrastrukturgebäude mit Versammlungsraum und ehem. Laden an (Genossenschaftsstrasse 18 / Hofmattenstrasse 18). Als Erschliessung dient ein feingliedriges Wegenetz; Hauptachsen sind die Hofmattenstrasse und die platzartig ausgeweitete Genossenschaftsstrasse, die im SW auf das sog. Bogenbrüggli (erb. 1926/1927) mündet, das die Fussgängerverbindung zur nahen Altstadt bildet. Das Hofmattenquartier ist bemerkenswert als eine der frühen Gartenstadtsiedlungen in der Schweiz. Beachtlich ist überdies der ausgezeichnete Erhaltungszustand der Gebäude und der als Nutz- und Ziergärten strukturierten Aussenräume einschliesslich der sorgfältigen Einfriedungen.

Auszug aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege



Aufteilung der beiden Bauetappen

Hofmatten Nord 1. Etappe 1912 - 1918

| | |
|-------------------|----|
| Gebäude | 18 |
| Wohneinheiten | 73 |
| EFH's | 25 |
| Geschosswohnungen | 48 |
| Haustypen | 14 |



Hofmatten Süd 2. Etappe 1929

| | |
|-------------------|----|
| Gebäude | 8 |
| Wohneinheiten | 31 |
| EFH's | 28 |
| Geschosswohnungen | 3 |
| Haustypen | 3 |



1.2 ARCHITEKTURAUFTRAG

Die Firma Architekturgmbh Hartmann Schüpbach aus Nidau wurde durch die Eisenbahner Baugenossenschaft Nidau mit der Aufnahme der Gebäude sowie der Erstellung eines Sanierungskonzepts und dessen etappierter Umsetzung beauftragt. Zeithorizont für die Umsetzung des Sanierungskonzepts sind 10-15 Jahre.

In Absprache mit der Gemeinde, Denkmalpflege und Fachausschuss soll ein möglichst verträgliches Sanierungskonzept erstellt werden. Das Konzept soll der denkmalpflegerischen Bedeutung der Siedlung und den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Bewohnern Rechnung tragen.

1.3 AUFTEILUNG | STRUKTURIERUNG

Die Gebäude werden analysiert und Lösungsansätze für die jeweiligen Haustypen gesucht. Es werden grundsätzliche Regeln aufgestellt, nach denen die Grundrisse bearbeitet werden. Nach der Aufnahme der Gebäude haben sich 17 verschiedene Grundrisstypen ergeben, die im Weiteren detaillierter erläutert werden.

Zudem wird ein Material- und Farbkonzept definiert.

Durch das Fachplanerteam werden zudem noch Konzepte für die Umgebungsgestaltung (bbz landschaftsarchitekten, bern), die Kanalsiation und die Umstellung des Heizsystems (AquaPlanIng, Lyss) für die Siedlung erarbeitet.



Hofmattenstrasse 1-15 1920

1.4.2 HAUSTYPEN 2.ETAPPE

In der 2. Etappe gibt es 28 Reiheneinfamilienhäuser und 3 Geschosswohnungen, sowie den Saal und das Büro der Genossenschaft. Die Einfamilienhäuser teilen sich in 2 Typen auf, wobei der grössere Typus (I5) mehr als doppelt so häufig vorkommt wie der kleinere (I4). Die Geschosswohnungen der 2. Etappe befinden sich alle im gleichen Gebäude (Genossenschafts- und Hofmattenstrasse 18) wie auch die genossenschaftseigenen Funktionen, wozu auch noch die interne Malerfirma im UG zählt.

Geschosswohnungen = 

Einfamilienhäuser

Anzahl Gebäude und
oder Wohnungen = 8x 20x
I4 I5

Geschosswohnungen

2x 1x 1x
P Q R



Gebäudetypologien 2. Etappe

2. SIEDLUNGSKONZEPT

2.1 INNENRÄUME

2.1.1 AUSNÜTZUNGSZIFFER

Im gültigen Baureglement von 1979 wurde eine Ausnutzungsziffer von 0.4 für das Hofmattenquartier festgelegt. Die Ausnutzungsziffer wurde schon bei ihrer Einführung von den bestehenden Gebäuden überschritten. Im ursprünglichen Bauzustand lag die AZ bei 0.45. Die Gebäude verfügen grossenteils über zwei Vollgeschosse und über ein oder mehrere ausgebaute Mansardenzimmer im Dachgeschoss, zumeist bei Lukarnene angeordnet, welche nicht das ganze Dachgeschoss belegen.



originale Mansarde im Dachgeschoss, Haustyp A2.2 erste Etappe

Berechnung Ausnutzungsziffer über das gesamte Quartier EG+1.OG

| Parzelle | Fläche | Einheit | Adresse | GF in m ² | Dachfläche in m ² | |
|----------|-----------------------------|---------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|
| 117 | 1'606 m ² | | Bar. 2-8 | 216 | 253 | |
| 131 | 2'885 m ² | | Möv. 2-24 | 584 | 691 | |
| 382 | 3'355 m ² | | Gen. 2-18 + Hof. 18 | 648 | 756 | |
| 387 | 1'705 m ² | | Gen. 1-7 + Rose. 4 | 369 | 433 | |
| 529 | 931 m ² | | Ros. 5 + Gen. 11 + t | 270 | 303 | |
| 385 | 1'697 m ² | | Reck. 7 + Ohm. 2-6 | 395 | 463 | |
| 528 | 1'017 m ² | | Ohm. 8-14 | 247 | 289 | |
| 381 | 2'058 m ² | | Reck. 1,3,5 + Hof. 4, | 360 | 436 | |
| 380 | 1'925 m ² | | Hof. 8-14 + Ohm. 1,; | 474 | 537 | |
| 379 | 2'104 m ² | | Hof. 1,3 + 5-15 | 399 | 501 | |
| 383 | 1'182 m ² | | Wolf. 2-8 | 249 | 290 | |
| 388 | 1'333 m ² | | Hof. 17-21 | 265 | 302 | |
| 386 | 1'380 m ² | | Hof. 23 + Gen. 17-2; | 329 | 388 | |
| 445 | 1'225 m ² | | Gen. 20-26 | 218 | 254 | |
| | 24'403 m² | | | 5'023.0 m² | 5'896.0 | |
| | | | | GF x2 (EG + OG) = | 10'046.0 m ² = | 0.412 AZ |

Bei der Berechnung der AZ wurden die möglichen Abzüge der Treppen vom Keller ins Erdgeschoss und die einspringenden Balkone nicht berücksichtigt. Jedoch wurden die Gebäude mit drei Wohngeschossen und die ausgebauten Dachgeschosse ebenfalls nicht mit eingerechnet.

Berechnung Ausnutzungsziffer der 2. Bauetappe mit Dachausbau

| Parzelle | Fläche | Einheit | Adresse | GF in m ² | Abzüge Treppen UG-EG | Zuschläge Dachgeschoss |
|----------|----------------------------|---------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| 117 | 1'606 m ² | | Bar. 2-8 | 216 | -8.0 | 87.4 |
| 131 | 2'885 m ² | | Möv. 2-24 | 584 | -28.8 | 242.2 |
| 382 | 3'355 m ² | | Gen. 2-18 + Hof. 18 | 648 | -28.0 | 174.8 |
| 445 | 1'225 m ² | | Gen. 20-26 | 218 | -8.0 | 87.4 |
| | 9'071 m² | | | 1'666.0 | -72.8 | 591.8 |

Berechnung der bestehenden Ausnutzungsziffer

Im Sinne einer Verdichtung der Siedlung innerhalb des bestehenden baulichen Rahmens, möchte die Genossenschaft im Zuge der Sanierung einheitlich alle übrigen Estriche zu Wohnraum umfunktionieren. Ein Vollausbau der Dachgeschosse ergibt eine AZ von 0.5.



ausgebautes Dachgeschoss, Haustyp I4 zweite Etappe

Berechnung Ausnutzungsziffer über das gesamte Quartier EG+1.OG

| Parzelle | Fläche | Einheit | Adresse | GF in m ² | Dachfläche in m ² | |
|----------|---------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 117 | 1'606 | m ² | Bar. 2-8 | 216 | 253 | |
| 131 | 2'885 | m ² | Möv. 2-24 | 584 | 691 | |
| 382 | 3'355 | m ² | Gen. 2-18 + Hof. 18 | 648 | 756 | |
| 387 | 1'705 | m ² | Gen. 1-7 + Rose. 4 | 369 | 433 | |
| 529 | 931 | m ² | Ros. 5 + Gen. 11 + Hof. | 270 | 303 | |
| 385 | 1'697 | m ² | Reck. 7 + Ohm. 2-6 | 395 | 463 | |
| 528 | 1'017 | m ² | Ohm. 8-14 | 247 | 289 | |
| 381 | 2'058 | m ² | Reck. 1,3,5 + Hof. 4, | 360 | 436 | |
| 380 | 1'925 | m ² | Hof. 8-14 + Ohm. 1,3 | 474 | 537 | |
| 379 | 2'104 | m ² | Hof. 1,3 + 5-15 | 399 | 501 | |
| 383 | 1'182 | m ² | Wolf. 2-8 | 249 | 290 | |
| 388 | 1'333 | m ² | Hof. 17-21 | 265 | 302 | |
| 386 | 1'380 | m ² | Hof. 23 + Gen. 17-21 | 329 | 388 | |
| 445 | 1'225 | m ² | Gen. 20-26 | 218 | 254 | |
| | | | | | 5'896.0 | |
| | 24'403 | m² | | 5'023.0 | m² | |
| | | | | GF x2 (EG + OG) = | 10'046.0 m² = | 0.412 AZ |

Bei der Berechnung der AZ wurden die möglichen Abzüge der Treppen vom Keller ins Erdgeschoss und die einspringenden Balkone nicht berücksichtigt. Jedoch wurden die Gebäude mit drei Wohngeschossen und die ausgebauten Dachgeschosse ebenfalls nicht mit eingerechnet.

Berechnung Ausnutzungsziffer der 2. Bauetappe mit Dachausbau

| Parzelle | Fläche | Einheit | Adresse | GF in m ² | Abzüge Treppen UG-EG | Zuschläge Dachgeschoss |
|----------|--------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| 117 | 1'606 | m ² | Bar. 2-8 | 216 | -8.0 | 87.4 |
| 131 | 2'885 | m ² | Möv. 2-24 | 584 | -28.8 | 242.2 |
| 382 | 3'355 | m ² | Gen. 2-18 + Hof. 18 | 648 | -28.0 | 174.8 |
| 445 | 1'225 | m ² | Gen. 20-26 | 218 | -8.0 | 87.4 |
| | 9'071 | m² | | 1'666.0 | -72.8 | 591.8 |

Berechnung der Ausnutzungsziffer bei Vollausbau

2.1.2 BEZUG ZUM GARTEN

Das Hofmattenquartier wurde nach dem Vorbild der Gartenstadt entworfen. Die zu den Häusern gehörigen Gärten stellen ebenso wie die grosszügigen öffentlichen Flächen einen wichtigen Bestandteil der Wohnqualität dar.

Dafür ist die Erreichbarkeit der Gärten von den Wohnräumen aus ein zentraler Punkt, der nicht in allen Gebäudetypen gewährleistet ist.

In der ersten Etappe besteht in diversen Häusern kein direkter Gartenzugang aus den Wohngeschossen. Einige Beispiele für vorhandene Gartenzugänge sind auf der folgenden Seite aufgeführt. Bei den übrigen Gebäuden wird die Haupteinschliessung oder ein Ausgang im Keller benutzt

In der zweiten Etappe wurde das Konzept umgestellt und der Garten ist aus den Wohnräumen gut erreichbar.

Ziel ist, für alle Typen den Aussenraumzugang zu optimieren. Dies hat zum Teil Eingriffe in die Grundriss- und Fassadengestaltung zur Folge. Der Gartenzugang soll auch für die Geschosswohnungen im Erdgeschoss verbessert werden.



1. Etappe: kein direkter Gartenzugang von Geschosswohnungen, Haustyp H erste Etappe



2. Etappe: Gartenzugang, Haustyp I4 zweite Etappe, ursprüngliche Terrasse mit Mauer als Sichtschutz

- Zugänge:
- Haupteingang bestehend → □
 - Kellerausgang bestehend ← □
 - Gartenausgang bestehend ← □
 - Gartenausgang neu ← □

Grundregeln:

Die neu geplanten Gartenausgänge folgen mehreren Regeln:

- Sie werden in Anlehnung an die im Quartier vorhandenen Lösungen erstellt.
- Sie ermöglichen einen direkten Zugang vom Wohnraum in den Garten.
- Es werden vorhandene Fenster für den Zugang umgebaut.
- Die Zugänge erschliessen direkt den Hauptgarten, wenn in dieser Richtung noch kein Zugang besteht.



bestehende Gartenausgänge Genossenschaftsstr. 17/19/21



bestehender Ausgang Reckweg 7

Hofmattenstrasse 5/7/9 Südwestfassade



bestehender Ausgang Rosenweg 4



2.1.3 RAUMPROGRAMM

Die Einheiten bestehen mit wenigen Ausnahmen aus 3 bis 4-Zimmern mit kleiner Küche und einem sehr kleinem Bad. Viele Wohnungen haben zudem kleine Mansardzimmer im Dach, die allerdings grossenteils nicht als Schlafzimmer genutzt werden.

Ziel der Sanierung und des Estrichausbaus ist es, die Grundrisse an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Bewohner anzupassen.

Zu diesem Zweck soll bei den Reiheneinfamilienhäusern durch ein vollwertiges Zimmer im ausgebauten Estrich die Familientauglichkeit gewährleistet werden.

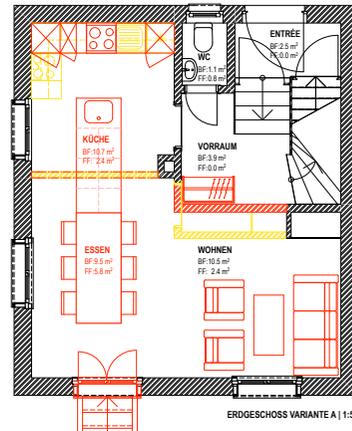
Zudem soll, wo dies möglich ist, die Küche in Verbindung mit dem Wohnbereich treten und zu diesem geöffnet werden.

Des Weiteren soll eine zusätzliche Nasszelle in den Reiheneinfamilienhäusern den Komfort verbessern.

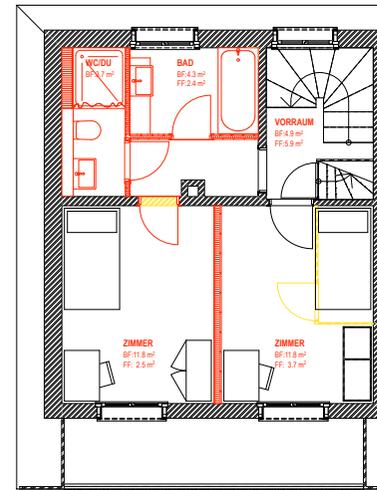
Bei den Geschosswohnungen wird aufgrund der bestehenden sehr kompakten Grundriss-einteilung auf grössere Eingriffe verzichtet.

Allerdings können die Einteilung der Bäder intern verändert sowie die Küchen zu den Wohnräumen geöffnet werden. Zudem ist der Dachgeschossausbau vorgesehen.

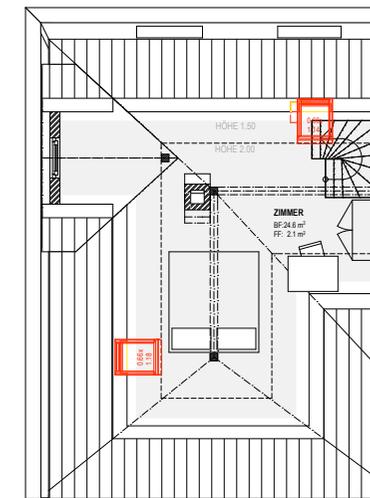
BEISPIEL: HOFMATTENSTR. 5



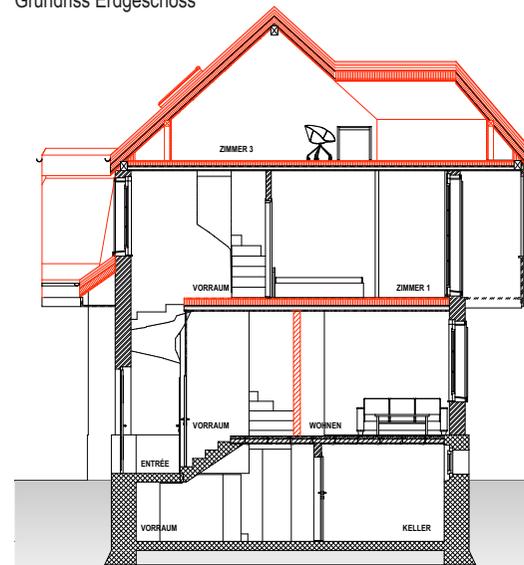
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Querschnitt

2.1.4 GRUNDKONZEPT REIHENHÄUSER

Grundregeln:

- mind. 2 Nasszellen pro Haus
- Wohnfläche innerhalb des Gebäudes maximieren
- Grundrissanpassungen nur wo nötig

UG:

- Keller trockenlegen, als Stauraum nutzbar machen
- keine Bäder mehr im UG

EG:

- Küche zum Wohnen öffnen
- Essplatz im Wohnraum oder in Wohnküche
- Zonierung mit Windfang und Entrée belassen
- Garderobe beim Eingang
- guten Zugang zum Garten sicherstellen

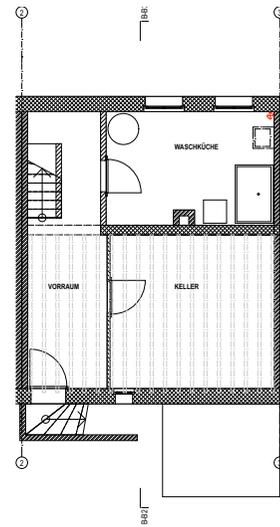
OG:

- Zimmer möglichst original behalten, möglichst grösser als 12m²
- mind. 1 Nasszelle

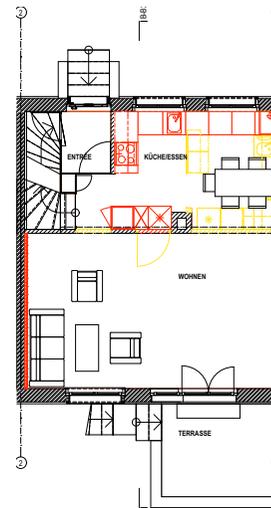
DG:

- Vollausbau, Tür im OG belassen
- Nasszelle
- Treppen beibehalten
- Dächer mit Dachflächenfenstern 66*118cm

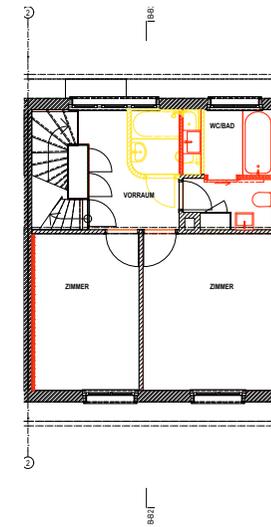
BEISPIEL: BARBENWEG 4



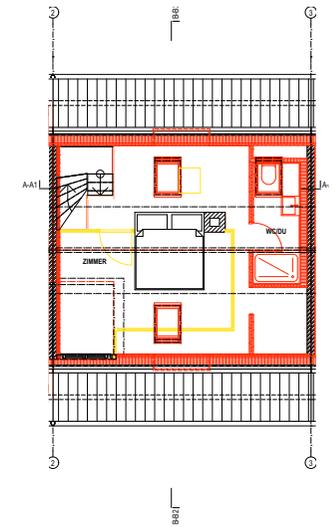
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



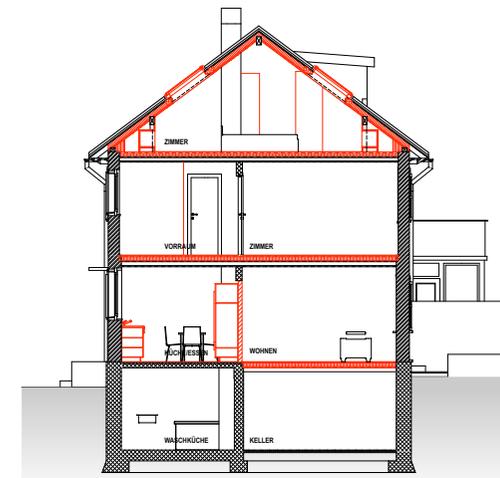
Dachgeschoss



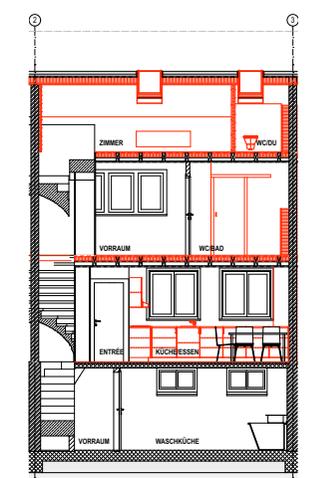
Nordfassade



Südfassade



Querschnitt



Längsschnitt

2.1.5 GRUNDKONZEPT GESCHOSSWOHNUNGEN

allgemein:

- Raumeinteilungen möglichst beibehalten
- Dachraum optimal ausnutzen
- Dächer mit Dachflächenfenstern 66*118cm ausstatten

UG:

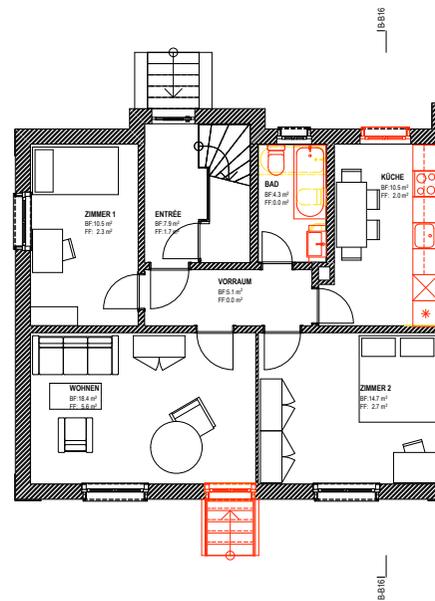
- Keller trocken legen
- Waschküche ohne Heizkessel (Versorgung über Heizzentrale oder Fernwärme)

EG/OG:

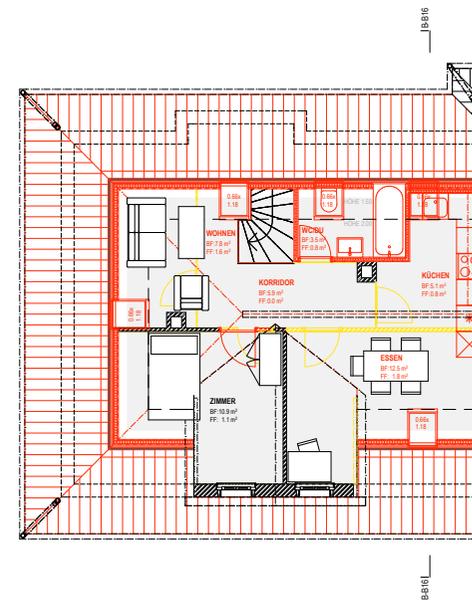
- Küche zum Wohnen öffnen wenn sinnvoll
- Essplatz im Wohnraum oder Küche je nach Grösse
- guten Zugang zum Garten sicherstellen (EG)
- Nasszelle möglichst mit Badewanne

DG:

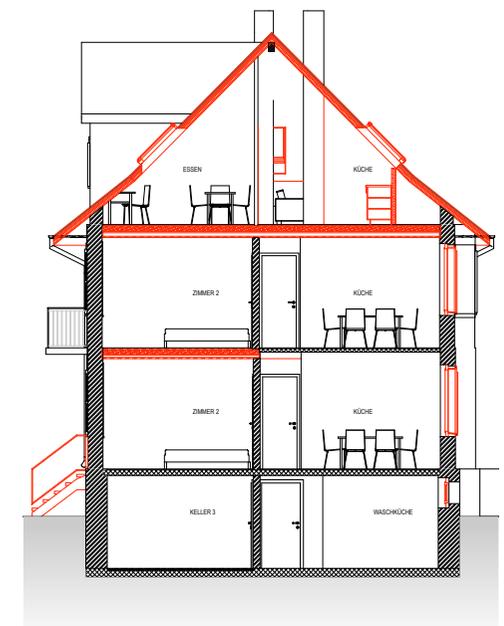
- Kleinwohnungen einbauen, ggf. Mansarden aufheben
- Die Steigzonen möglichst durchziehen
- Grundriss im Bereich Wohnen, Essen, Kochen offen gestalten.
- ein Zimmer abtrennen
- Stauraum in Kniewänden



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

2.1.6 DACHHAUSBAU

Wie bereits beschrieben, soll in allen Reiheneinfamilienhäusern die kleine Mansarde und der Estrich zu einem zusätzlichen vollwertigen Zimmer und ggf. auch einer zusätzlichen Nasszelle ausgebaut werden. Zu diesem Zweck werden die bestehenden kleinen Mansardzimmer aufgehoben und etwaige Trennwände entfernt. Das Dach wird gemäss der gültigen Energiegesetzgebung isoliert und jeder Dachraum zwecks Querlüftung und Belichtung mit mindestens zwei Fenstern versehen.

Zusätzliche Fenster werden immer in Form von Dachflächenfenstern in die Dachlandschaft integriert. Die Grösse ist immer gleich und die Lage der zusätzlichen Fenster wird pro Haustyp klar definiert.

Für die Dächer der Mehrfamilienhäuser ist eine andere Lösung vorgesehen.

Bei Mieterwechsel und Sanierung der Liegenschaft werden die bestehenden Mansarden aufgehoben und durch neue Kleinwohnungen ersetzt, die die gesamte Geschossfläche einnehmen.



Zugang zu Mansardenzimmern, Haustyp A2.1 erste Etappe



nicht ausgebauter Estrich, Haustyp H erste Etappe



Vollausbau Dachgeschoss, Haustyp D erste Etappe



2.2 AUSBAUTEN

2.2.1 FARB- UND MATERIALKONZEPT

Die Wohneinheiten werden gemäss einem mit allen beteiligten Parteien abgesprochenen Farb- und Materialkonzept saniert, das verschiedene Varianten bietet. Die Bewohner können daraus eine Variante für ihr Haus auswählen.

Es wird darauf geachtet, intakte bestehende Bauteile zu erhalten oder instandzustellen. Dies betrifft vor allem Bodenbeläge, Einbaumöbel und Türen. Neu werden hochwertige Materialien verbaut, die der alten Substanz gerecht werden.

Die Gebäude befinden sich momentan in sehr unterschiedlichen baulichen Zuständen. Es wurden diverse verschiedene Materialien innerhalb der letzten 100 Jahre verbaut, überdeckt, ersetzt und z.T. durch die Bewohner selbst eingebaut.

Ziel der Sanierung ist es, einen Zustand herzustellen, der möglichst den Qualitäten der ursprünglichen Materialien entspricht. Es werden vorzugsweise Materialien verwendet, die zur Bauzeit in ähnlicher Form schon zur Verfügung standen. Auf den Einbau von Kunststoffen wird so weit wie möglich verzichtet.

Intakte vorhandene Bodenbeläge wie Ter-

razzo oder Tropenholzböden aus der ersten Etappe werden aufgearbeitet. Bei Ersatz von Zimmerböden wird neuer massiver Parkett eingebaut.

Nasszellen werden entweder bis auf die Höhe der Türrahmen mit kleinformatischen Plättli belegt oder mit einem Spachtelbelag versehen. Für die Böden sind kleinformatische Plättli vorgesehen.

Bestehende Tapeten oder organische Abriebe werden entfernt und durch mineralischen Putz und Anstrich ersetzt.

Originale Einbauschränke, Türen, Fenstergewände und Treppen werden möglichst erhalten und aufgearbeitet.

Fenster werden grundsätzlich aus Holz ausgeführt. Zwischen den Jahren 2008 und 2012 eingebaute Kunststoffenster werden bei einer späteren Sanierung mit Holzfenstern ersetzt. Die ursprüngliche Sprosseneinteilung wird beibehalten, um die Aussenwirkung der Fassaden zu erhalten.

Die Hauseingangstüren werden aufgearbeitet und nur wenn zwingend nötig baugleich ersetzt.

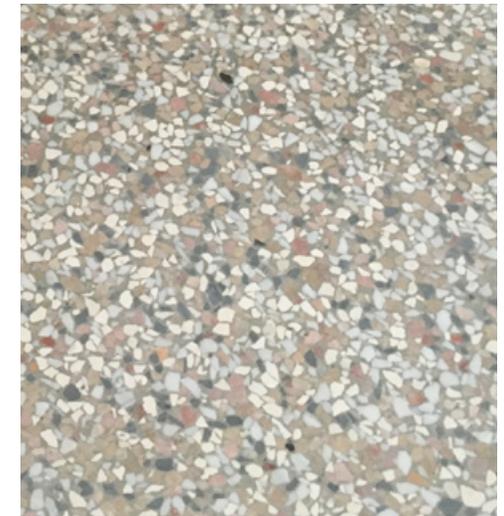
Küchen werden ersetzt.



Holzwerk neugestrichen NCS 1000-N, Abrieb NCS 0500-N



massiver Eichenparkett 21mm



originaler Terrazzo aufgearbeitet und wieder sichtbar



Hexacon Feinporzellan



bestehende Fliesen



Octagon mit Füllstücke Feinporzellan

2.3 AUSSENGESTALTUNG

2.3.1 FARBGEBUNG FASSADENELEMENTE

In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und einem Restaurator wurde bei der letzten Sanierung der Fassaden die ursprüngliche Farbgebung rekonstruiert und wieder erneuert. Die Etappen lassen sich in der Farbgebung klar unterscheiden.

Die Gebäude der 1. Etappe sind in hauptsächlich in weisslichem hellgrün mit lachsfarbenen Fenstergewänden und dunkelgrünen Fensterläden ausgeführt. Zum Teil sind in Senfgelb Lisenen, Giebel oder andere Elemente hervorgehoben.

In der 2. Etappe ist die Grundfarbe Senfgelb, ergänzt mit ebenfalls lachsfarbenen Fenster- und Türgewänden sowie dunkelgrünen Fensterläden. Die Dachuntersichten sind in einem kräftigen hellgrün gehalten.

Alle Eingangstüren sind Holz naturfarbig lackiert.

Grundsätzlich soll die Farbgebung der Gebäude beibehalten werden.

Da die Fassaden von den Sanierungen aber wenig betroffen sind, sind dort momentan keine Massnahmen geplant.



1.Etappe Hofmattenstrasse 5/7



1.Etappe Hofmattenstrasse 17/19/21



2.Etappe Genossenschaftsstrasse 2/4/6/8



2.Etappe Genossenschaftsstrasse 18/Hofmattenstrasse 18

2.3.2 DACHLANDSCHAFT

In den ersten Etappen wurden in den Mansarddächern im 1.OG kleine Lukarnen zur Befensterung verwendet oder die Fenster wurden in giebelartige Wandflächen integriert (siehe Foto).

In den Walmdächern wurden zu den Mansardenzimmern jeweils Lukarnen mit Satteldächern gebaut.

In der zweiten Etappe sind südseitig Schlepplukarnen in den Dächern eingebaut, die jeweils zu den dortigen Mansardzimmern gehören. Zum Teil wurden in den Dachflächen nachträglich Veluxfenster und einfachverglaste Dachluken eingebaut. Die Veluxfenster wurden hauptsächlich nordseitig eingebaut, wenn die Estriche zu vergrösserten Zimmern umgewandelt wurden.

Im Zuge der Sanierung ist geplant, weitere Estrichflächen als Zimmer zu nutzen. Zu diesem Zweck braucht es Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. In Absprache mit der Denkmalpflege werden neue Dachflächenfenster vorgesehen, so dass in jedem Dachraum eine Querlüftung möglich ist.

Diverse Dächer der ersten Etappe sind sanierungsbedürftig, da sie noch die Original-eindeckung aufweisen und nicht über Un-

terdächer verfügen. Zum Teil rutschen auch ganze Ziegelreihen.

Die Dachsanierungen sind Teil des Sanierungskonzepts und werden zum Teil unabhängig von der inneren Sanierung der Gebäude erfolgen aufgrund des schlechten Zustands der Dächer und des dringenden Handlungsbedarfs.

Konzept Dachflächenfenster:

- Ersatz bzw. Zusatzfenster Grösse 0.66 x 1.18m
- Höhe Sturz ca. 2.0m
- Abstände der Fenster pro Dachseite vereinheitlichen
- neue Fenster möglichst gegenüberliegend



Mansarddach Hofmattenstrasse 8



2.4 BAUPHYSIK

2.4.1 DÄMMKONZEPT

Aus energetischer Sicht entspricht die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen Anforderungen.

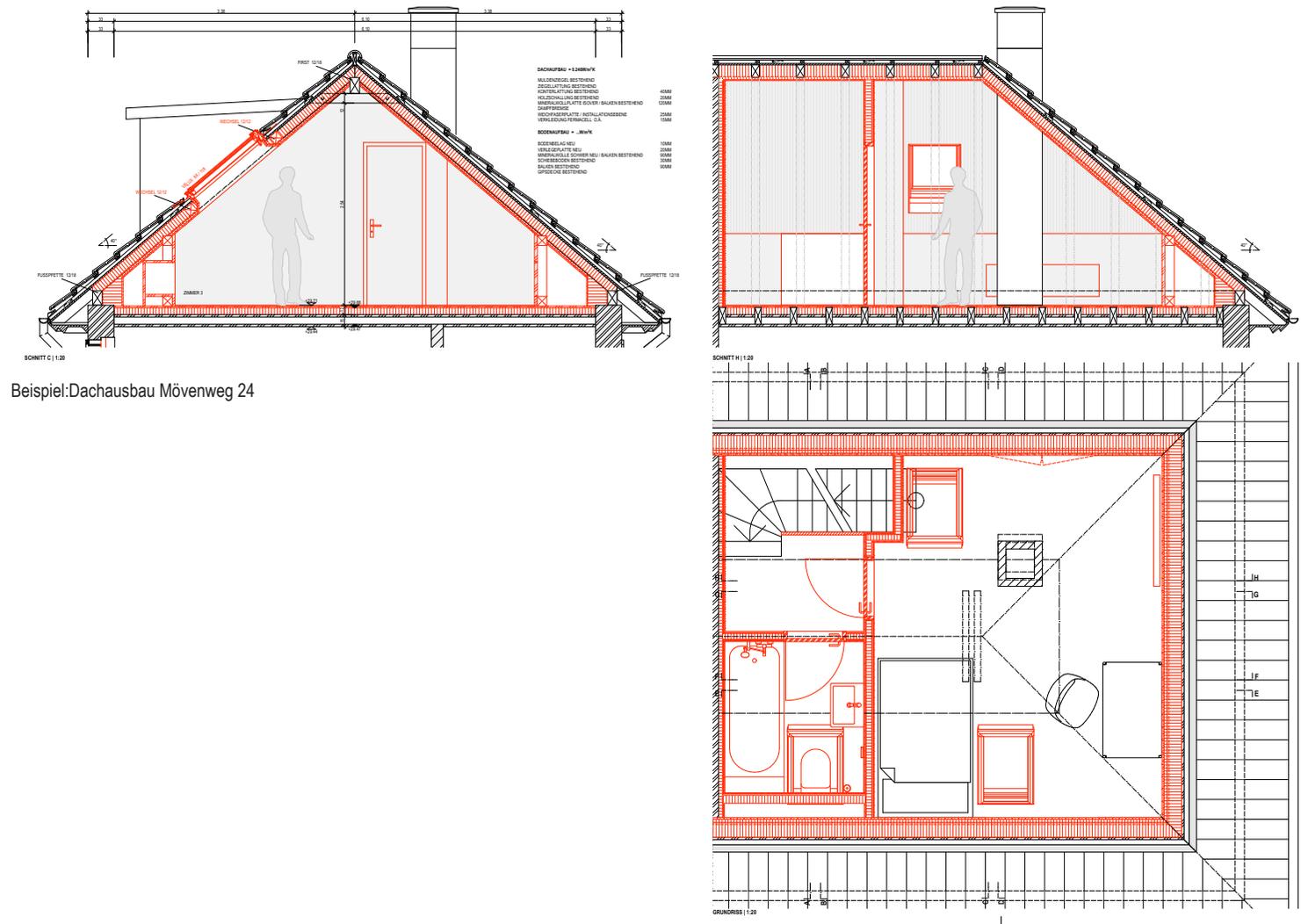
Das Dach wird im Zuge der Sanierung nach den aktuellen Energiegesetzen saniert. Es ist vorgesehen zwischen den Sparren zu dämmen und eine Weichfaserplatte als neues dämmendes Unterdach einzubauen.

Die Aussenwände bleiben aus denkmalpflegerischen Gründen unverändert.

Die Kunststoffenster der 1. Etappe bleiben aufgrund ihres geringen Alters vorerst bestehen und werden zu einem späteren Zeitpunkt mit Holzfenstern ersetzt. Die Holzfenster der 2. Etappe, die ca. aus den 1980er Jahren stammen, werden mit neuen dreifach verglasten Holzfenstern ersetzt.

Im Untergeschoss wird die Decke zum Wohnraum wo es die Raumhöhe zulässt gegen den Keller isoliert.

Die Eingangstüren werden möglichst behalten und abdichtet.



Beispiel: Dachausbau Mövenweg 24

2.5 HAUSTECHNIK

2.5.1 ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und werden ersetzt.

Es wird zudem ein Beleuchtungskonzept erarbeitet.

Ebenfalls werden die Hausanschlüsse der Gebäude erneuert.

2.5.2 SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Sanitärinstallationen entsprechen grobenteils nicht mehr dem heutigen Standard und werden ersetzt. Es werden neue Nasszellen ergänzt um das Ziel von mindestens zwei Bädern pro Reiheneinfamilienhaus zu erreichen.

Die Bäder werden neu mechanisch entlüftet um die Schimmelproblematik zu bekämpfen.

2.5.3 WÄRMEERZEUGUNG

Die Wärmeerzeugung ist momentan über Ölheizkessel gelöst, die zwischen einer und vierzehn Einheiten versorgen. Ein einzelnes Reiheneinfamilienhaus der 2. Etappe ist mit einer Gastherme ausgestattet.

Ziel des neuen Heizkonzepts ist es, von fossilen Brennstoffen weg zu kommen und eine zentrale Wärmeerzeugung zu nutzen z.B. über einen Fernwärmeanschluss des ganzen Quartiers oder über eine Holzschnitzelanlage gemeinsam mit der benachbarten Siedlung Gotthelf, die ebenfalls zur Eisenbahner Baugenossenschaft gehört.

2.5.4 HEIZUNGSINSTALLATIONEN

Die Heizung funktioniert über Heizkörper mit Thermostatventilen. Dieses System wird beibehalten und bei einer Sanierung auf den aktuellen Stand gebracht.

2.5.5 LÜFTUNGSINSTALLATIONEN

Die Nasszellen sollen aufgrund grosser Feuchtigkeitsprobleme in der Siedlung alle mechanisch entlüftet werden. Dies erfolgt über Helios-Ventilatoren über die Fassade oder das Dach.

2.5.6 KANALISATION

Die bestehende Kanalisation ist grossenteils in schlechtem Zustand und muss ersetzt werden. In der 2. Etappe wurde sie im Möven- und Barbenweg in einem Sammelkanal geführt, der unter den Gebäuden hindurch bis zur Gemeindekanalisation im Reckweg verläuft.

Gemäss Auflage der Gemeinde muss in der gesamten Siedlung ein Trennsystem erstellt werden.

Die Firma Aquaplaning erstellt in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro ein Konzept für die Umstrukturierung der Kanalisation.

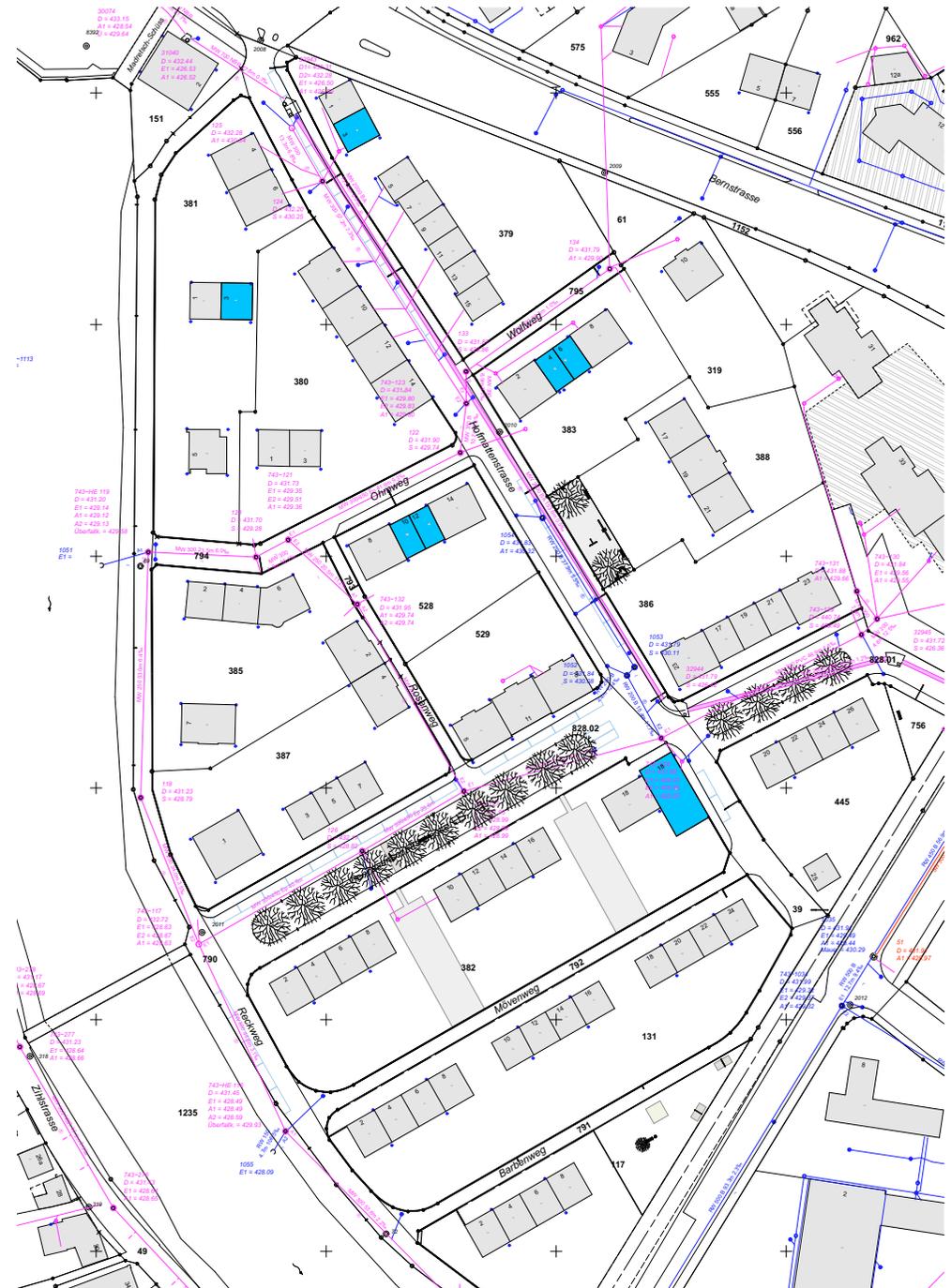
Ziele:

- Die vorhandenen Bäder in den Kellern (blau hinterlegt) sollen auf längere Sicht eliminiert und durch Bäder in den Obergeschossen ersetzt werden.
- die Schmutzwasserleitungen können dann auf höherem Niveau aus den Untergeschos-

sen geführt werden.

- dadurch entschärft sich die Problematik des Unterschreitens der Hochwasserkote und die Leitungen müssen in weniger tiefen Gräben verlegt werden.
- die Abwässer der Waschküchen müssen allerdings dann auf das hochliegende Niveau gepumpt werden.

Ist-Zustand Kanalisation
Hofmattenquartier
M 1:2'000



2.6 AUSSENRÄUME

2.6.1 ALLGEMEINES

Die Siedlung Hofmattenquartier lebt von der starken Durchgrünung und dem Gartenbezug der Wohneinheiten. Ursprünglich wurden die Gärten hauptsächlich als Gemüsegärten zur Selbstversorgung genutzt. Dieser Zweck trat über die Jahre immer mehr in den Hintergrund und heute sind nur noch kleine Bereiche der Gärten Nutzgärten. Strukturen wie Trampoline, Gartenhäuser und Ziergartenobjekte dominieren das Gesamtbild.

Die aus alten Bildern erkennbaren Strukturen mit Baumreihen sind grossenteils nicht mehr vorhanden.

Durch bbz Landschaftsarchitekten wurden daher folgende Konzeptansätze erarbeitet, um die Qualitäten der Siedlung zu stärken.

- Gemeinschaftliche Bereiche in verschiedenen Massstäben stärken
- Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen klären
- Aufwertung der Strassenräume
- Gestaltungstypologien- und Regeln für halbprivate Vorgärten
- Gestaltungstypologien- und Regeln für Privatgärten
- Gestaltungskatalog für bauliche Module



Beispiel nachbarschaftlicher Treffpunkt



Beispiel Pergola

Die Ausarbeitung dieser Punkte erfolgt in einem Dossier zur Umgebungsgestaltung (siehe Anhang) und wird im folgenden vereinfacht zusammengefasst.

Zur Steigerung der Identifikation werden pro Baugruppe im Blockinnern nachbarschaftliche Treffpunkte eingeeichtet und die Quartier-Spielplätze aufgewertet. Für die privaten und halbprivaten Bereiche werden Zonierungen für die verschiedenen Nutzungen vorgesehen und bauliche Module wie Gartenschöpfe und Pergolen entwickelt.



2.6.2 PRIVATE AUSSENRÄUME

Die Gärten zu den Häusern und Geschosswohnungen erhalten eine Zonierung mit Sitzbereichen, Rasen, Pflanzbereichen und Schopf. Es wird ein einheitliches Sichtschutz- und Pergolaelement eingeführt und ein standardisierter Schopf.

Ziel ist es unter anderem, die ursprüngliche Nutzgartenfunktion wieder aufzuwerten.

Grünflächen:

- Verhältnis Rasen zu Grünflächen ist flexibel
- definierte Mindestfläche
- Erhöhter Oberbodenaufbau in diesen Bereichen als Option für Nutz- und Ziergärten

Bäume Privatgärten:

- Bäume am Anfang und Ende des Gartens (Basierend auf historischem Vorbild)

Sitzplätze:

- definierte Sitzplatzbereiche
- nicht versiegelte Beläge

Trennwände Sitzplätze:

- Entwicklung eines modularen Systems
- Blickdichte Bereiche und Bereiche mit Schling- und Kletterpflanzen
- Metall und Holz

Pergolas Sitzplätze:

- Entwicklung eines modularen Systems
- Blickdichte Bereiche und Bereiche mit Schling- und Kletterpflanzen
- Metall und Holz
- Anwendung bei Geschosswohnungen



Privatgarten 2. Etappe Zonierung



2.6.3 HALBPRIVATE UND GEMEINSCHAFTLICHE AUSSENRÄUME

Die Häuserblöcke werden jeweils mit einer Durchwegung intern erschlossen und es werden im Zentrum gemeinschaftliche Flächen als "Treffpunkte" aus den Gärten ausgeschieden, die verschieden bespielt werden können.

Nachbarschaftliche Treffpunkte:

- Steigerung der Identifikation
- Austausch und Aufenthalt
- Gemeinschaftliche, multifunktional nutzbare Fläche
- Informelles Spiel
- Nutzungsoffen

Zudem werden mehrere unterschiedliche Quartierspielplätze ausgewiesen, ein Boule-Spielplatz, ein Rasenspielfeld, ein Ping-Pong- und ein Kinderspielplatz.

Visualisierung Treffpunkt im Blockinneren



Quartier-Spielplätze:

- Spielangebot für verschiedene Altersstufen
- Rasenspielfeld
- Ergänzendes Angebot wie die nachbarschaftlichen Treffpunkte

Die Vorbereiche der Häuser sind als halböffentliche Zonen geplant, die von den Bewohnern möbliert werden können.

Vorgärten und Gebäudeumfeld:

- Einheitliches Erscheinungsbild nach außen: bestehende Mauer und neue Hecken
- Verbindungen und Bewegungen entlang des Hauses sollen für Bewohner möglich sein
- Zugangswege zu Eingängen
- Unversiegelte Kiesbeläge im Gebäudeumfeld
- Möblierung: Tische und Stühle, nicht gedeckte Velos, Pflanztöpfe
- keine Kleinbauten, Dächer und Schuppen

