



## 8. Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt – Beschlussfassung

Ressort  
Sitzung

Präsidentiales  
21. März 2019

*Der Stadtrat verabschiedet die «Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt» zuhanden der kantonalen Genehmigung. Der Stadtratsentscheid unterliegt dem fakultativen Referendum.*

nid 6.1.4 / 16.12

### 1. Sachlage / Vorgeschichte

#### a) Auftrag des Stadtrates

Am 18. September 2008 wurde die Motion Zoss «Revision der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone» vom Stadtrat erheblich erklärt.

Mit der Motion wurden die beiden Hauptforderungen,

- ein vollständiges Ausbauen der Dachräume, sowie
- neue Nutzungsmöglichkeiten von rückwärtigen Bauten

zu ermöglichen angestrebt.

Der Gemeinderat wurde beauftragt für das Gebiet der Altstadt die geltenden Bauvorschriften abzuändern und den Zonenplan den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

Nachfolgend werden die Vorschläge des Gemeinderates beleuchtet und kurz kommentiert. Für Details wird auf das «Teilbaureglement Altstadt», die Nutzungspläne und insbesondere auf den ausführlichen «Raumplanungsbericht» verwiesen.



### **b) Ortsplanungsrevision allgemein**

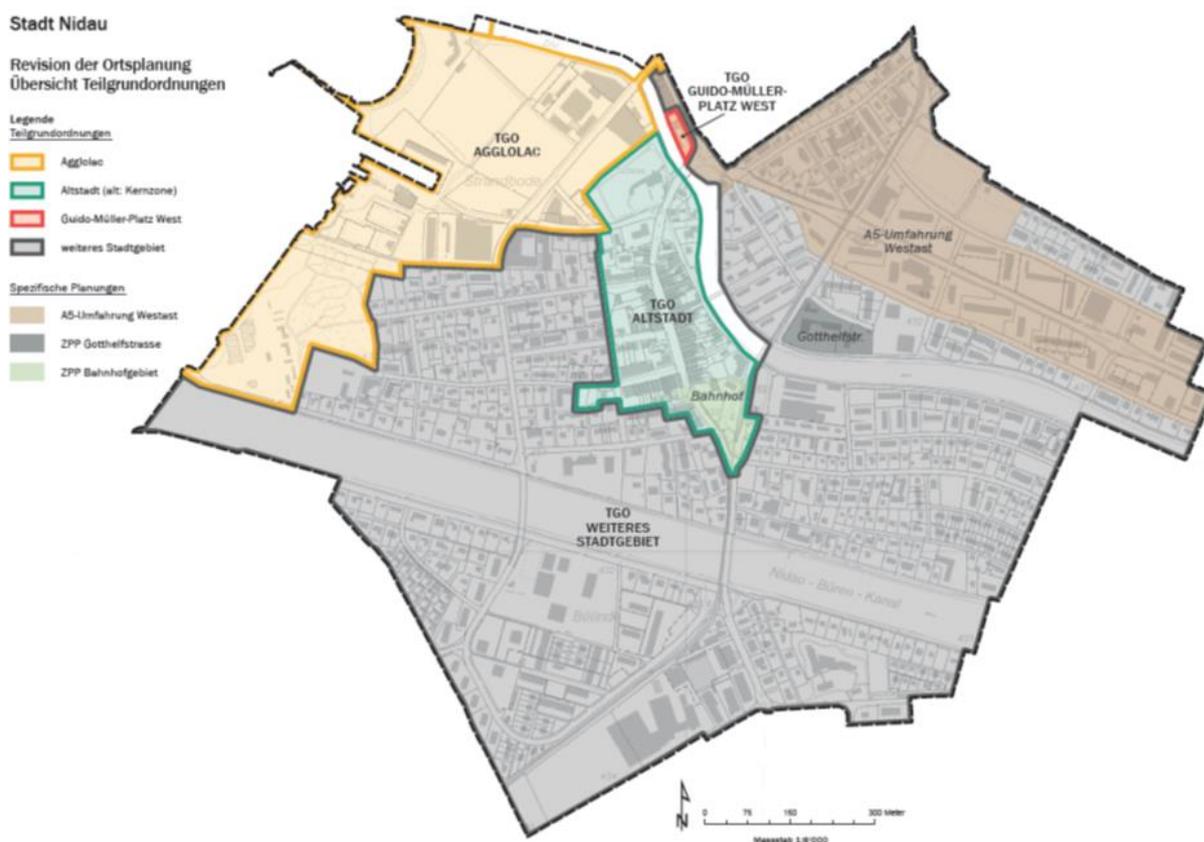
Im Rahmen einer Ortsplanung erarbeitet eine Gemeinde die notwendigen Grundlagen, Konzepte, Planungsinstrumente und Reglemente, um ihre künftige räumliche Gestaltung und Entwicklung zu steuern. Die rechtsgültige Nidauer Ortsplanung stammt aus dem Jahr 1979 und stimmt nicht mehr in allen Teilen mit den übergeordneten Vorgaben überein. Zudem haben sich auch die Bedürfnisse der in Nidau wohnenden und arbeitenden Menschen verändert. Die revidierte Ortsplanung muss diese veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigen und die Leitplanken für die räumliche Entwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren festlegen.

### **c) Ortsplanungsrevision in Teilen / separate Entwicklungsplanungen**

Die planerischen Herausforderungen sind in Nidau sehr komplex und lassen eine Gesamtrevision zeitlich nur sehr schwer zu. Der Gemeinderat will bei Schlüsselvorhaben eine separate öffentliche Mitwirkung und Diskussion ermöglichen sowie eigenständige Entscheide herbeiführen.

Deshalb hat er sich in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) dafür entschieden, die Revision in Teilen, sog. «Baurechtlichen Teilgrundordnungen» vorzunehmen. Eine baurechtliche Teilgrundordnung umfasst für das bezeichnete Gebiet sämtliche baurechtliche Regelungen inkl. Nutzungsplänen. Die vom Gemeinderat bezeichneten separaten Entwicklungsplanungen sind:

- die vorliegende Revision des Altstadtgebiets,
- das Gebiet AGGLOlac,
- die städtebauliche Begleitplanung A5-Westast (mit der zeitlichen Entwicklung der Ausführungsplanung des A5-Westasts wird dieser Teil vermutlich in die Hauptrevision integriert),
- der Guido-Müller-Platz West (separate Vorlage).



## Übersicht Teilgrundordnungen (TGO) und Entwicklungsgebiete

Separate Entwicklungsplanungen bezeichnet mit TGO (Baurechtliche **Teilgrundordnungen**)

Noch in diesem Jahr wird die Ortsplanungsrevision aller übrigen Gemeindegebiete (Arbeitstitel: «Weiteres Stadtgebiet») der politischen Diskussion und Entscheidungsfindung unterbreitet.

### d) Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Bund und Kanton haben in den letzten Jahren verschiedene für die kommunale Ortsplanung massgebenden Gesetze und Grundlagen aus unterschiedlichen Themenkreisen (Verdichtung, Messweisen, Gewässerschutz, usw.) angepasst. Dies hat für die vorliegende Revision zu einem länger andauernden und inhaltlich umfassenderen Prozess geführt, als ursprünglich angenommen war.

### e) Revision baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt (vormals Kernzone)

Die Planung der «Altstadt» ist als Teilgebiet der 1. Teil der neuen Gesamtortsplanung. Im Bereich der Altstadt und um sie herum gilt bereits heute eine spezielle Planung. Der gegenwärtig rechtsgültige «Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften» wurde am 20.03.1986 genehmigt.

Die grundlegenden Nutzungs- und Baubestimmungen für die Altstadt von Nidau sind mittlerweile 40 Jahre alt und berücksichtigen die heutigen Verhältnisse und Bedürfnisse nur ungenügend.

Die Überarbeitung der Ortsplanung und der Altstadtvorschriften wurde zunächst im August 2013 mit der Entwicklung des Leitbilds «Lebensraum Nidau» an die Hand genommen. Das Leitbild ist beschlossen und dieses gibt auch die konkretisierten Zielsetzungen für die Erarbeitung der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt vor.

## **2. Ziele der Planung Altstadt**

Die geltenden Bau- und Gestaltungsvorschriften sind heute zu restriktiv und erlauben keine vollständige und für heutige Ansprüche sinnvolle Nutzung der vorhandenen Bauvolumen (Dachausbauten sind nur sehr beschränkt möglich). Nach dem bestehenden Altstadtreglement ist eine Umnutzung der rückwärtigen Bauten zu stark eingeschränkt.

Die neue baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt soll eine massvolle Weiterentwicklung des Stadtkerns ermöglichen. Eine besondere Herausforderung liegt darin, dass bauliche Veränderungen das geschützte Ortsbild nicht beeinträchtigen dürfen. Die neuen Nutzungs- und Baubestimmungen wurden deshalb in mehreren Umgängen mit der Denkmalpflege und weiteren kantonalen Fachinstanzen erarbeitet.

Die bestehenden Volumen (Dachausbauten) sollen ausgebaut und für das Wohnen genutzt werden können. Neu soll auch das Wohnen in den Erdgeschossen in der rückwärtigen Wasserfrontbebauung an der Zihlstrasse ermöglicht werden. Die Vorschriften zu den Grünräumen hinter der Häuserzeile an der Hauptstrasse sollten heutigen Bedürfnissen angepasst werden (die Grünräume werden stärker geschützt). Diese beiden Anpassungen werden auch von der Denkmalpflege und weiteren den Fachinstanzen gestützt.

## **3. Was ist neu, was ändert sich**

Mit der vorliegenden Teilzonenplanung können Hausbesitzer ihre Dachräume zu Wohnzwecken ausbauen. Gewerbebetriebe an der Hauptstrasse zwischen den Einmündungen der Weyerermatt- und der Mittelstrasse erhalten die Möglichkeit, auf der Rückseite eingeschossige Anbauten zu erstellen. Auf den dahinter liegenden Parzellen am Stadtgraben wird der Bau von drei- bis maximal viergeschossigen (mit einem Qualitätssicherungs-Verfahren) Gebäuden ermöglicht. Dieses Entwicklungsgebiet ist als Zone mit Planungspflicht (ZPP 1, 1.1, 1.2 in zwei Sektoren) ausgeschieden, die Details werden zu einem späteren Zeitpunkt in separaten Überbauungsordnungen auf den Erkenntnissen von qualitätssichernden Verfahren geregelt.

Am östlichen Rand der Altstadt wurde die ursprünglich vorgesehene «Wasserfront» - Bebauung an der Zihlstrasse aufgrund der Mitwirkungsbeiträge und von Einsprachen redimensioniert. Die Grundidee wird beibehalten, jedoch wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege die Strukturierung der möglichen Zihlbebauung verfeinert und durch diverse Anpassungen die Sicht auf die Rückseite der östlichen Hauptstrassenzeile verbessert. Dies wird im Teilbaureglement Altstadt, in den Art. 301, 335, und 336 bis 338 (Zonen B-Z1 und B-Z2) beschrieben. Zugelassen sind jetzt nur noch zweigeschossige Neubauten im mittleren Abschnitt dieses Bereichs. Durch den Verzicht auf zusätzliche Attikageschosse verbessert sich die Sicht auf die dahinter liegende Altstadt. Gegenüber den früheren Plänen ebenfalls reduziert wurden die Möglichkeiten, Kleinbauten in den privaten Hinterhofgärten der Häuser östlich der Hauptstrasse und am Knettnauweg zu erstellen. Diese Grünzone (Bauzone 0) bleibt somit als typisches Merkmal der Siedlungsstruktur integral erhalten.

Die Teilzonenplanung Altstadt schafft neu auch die Möglichkeit, Solaranlagen auf den Dächern zu installieren, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Zudem berücksichtigt sie neue gesetzliche Bestimmungen und den inzwischen in Kraft getretenen überkommunalen Energierichtplan der Agglomeration. Demnach müssen alle Bauten innerhalb von 20 Jahren nach der Inbetriebnahme des geplanten Nahwärmeverbundes (Wärmeerzeugung mit See- wasser) an dieses Energieversorgungssystem angeschlossen werden. Nicht in diesem Perimeter liegt das Gebiet „südliche Vorstadt“, die ZPP 5 Bahnhofgebiet. Die künftigen Nutzungs- und Bebauungsbestimmungen dieses Bereichs sind nicht in der Teilzonenplanung Altstadt geregelt, sondern Gegenstand einer separaten Überbauungsplanung für das Areal „Bahnhof- gebiet“.

#### 4. Die Revision der Baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt

Die vorliegende baurechtliche „Teilgrundordnung Altstadt“ soll den Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften aus dem Jahr 1986 ablösen. Die Planung im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt wird der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezo- gen. Begründet ist dies damit, dass die Planungsabsichten zur Entwicklung der Altstadt be- reits bekannt sind, die ortsplanerischen Absichten und Inhalte für das weitere Stadtgebiet hingegen erst teilweise. Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt muss die neu eingeführ- ten übergeordneten Gesetzesbestimmungen, wie beispielsweise die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) oder auch die Bestimmungen zum Gewässer- raum berücksichtigen.

Nach der ersten kantonalen Vorprüfung und mit Sicht auf die mit Biel gemeinsam bearbeite- ten Planungen (AGGLOlac und Weidteile A5) hat die Planungsbehörde der Stadt Nidau eine neue Struktur der Nutzungsplanungsinstrumente für das gesamte Gemeindegebiet beschlos- sen.

Die revidierte baurechtliche Teilgrundordnung «Altstadt» besteht aus vier Planungsinstru- menten:

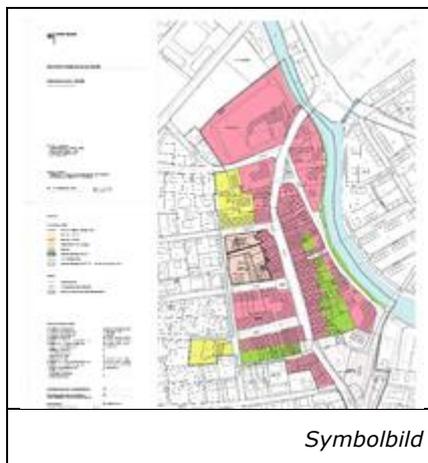
1. Teilbaureglement Altstadt
2. Nutzungszonenplan (Altstadt)
3. Bauzonenplan (Altstadt)
4. Schutzplan (Altstadt)

##### a) Teilbaureglement



Im Teilbaureglement werden die Bau-, Nutzungs-, Schutz und Gestaltungsbestimmungen grundeigentümerverschreibend festgelegt. Die bestehenden baurechtlichen Grundlagen werden für den Teil der Altstadt aufgehoben.

### b) Nutzungszonenplan



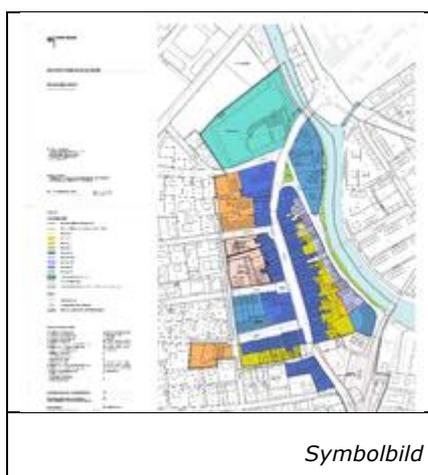
Der Nutzungszonenplan regelt, wie der Boden genutzt werden darf. Er legt die zulässigen Nutzungen, die Zonen mit Planungspflicht und die Überbauungsordnungen fest. Der Nutzungszonenplan teilt das Gebiet ein in Mischzonen, welche nur noch nach der Störungsintensität nach Empfindlichkeitsstufen (ES) differenziert werden (z. B. nicht störende oder mässig störende Betriebe). Die eidgenössische Lärmschutzverordnung regelt in Artikel 43:

<sup>1</sup>In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 19791 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die **Empfindlichkeitsstufe I** in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die **Empfindlichkeitsstufe II** in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. die **Empfindlichkeitsstufe III** in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die **Empfindlichkeitsstufe IV** in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

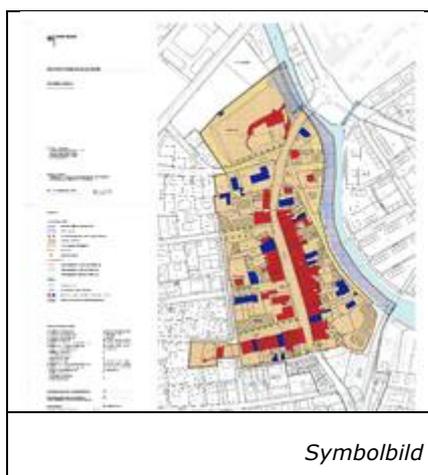
Weiter sind in dem Nutzungszonenplan Grünzonen für die Bereiche der Gärten und des Zühlufers vorgesehen, sowie Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ausgeschieden. Die verschiedenen Zonen sind im Raumplanungsbericht unter 4.4 umschrieben.

### c) Bauzonenplan



Der Bauzonenplan ist ein grundeigentümergebundener Plan. Er hält die Baumasse fest. Innerhalb des Bauzonenplans Altstadt werden neun verschiedene Bauzonen sowie drei Zonen mit Planungspflicht festgelegt. Die verschiedenen Zonen sind im Raumplanungsbericht unter 4.5 beschrieben.

### d) Schutzzonenplan



Der Schutzplan Altstadt legt verschiedene Schutzzinhalte fest und stellt weitere Schutzinteressen hinweisend dar. Im Wesentlichen sind dies, der Gewässerraum, schutzens- und erhaltenswerte Bauten, wertvolle Bäume und Alleen, Naturgefahren. Detaillierte Ausführungen finden sich im Kapitel 4.6 des Raumplanungsberichts.

## 5. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass der baurechtlichen Grundordnung ist im eidgenössischen Raumplanungsgesetz und im kantonalen Baugesetz festgelegt. Der Stadtrat beschliesst darüber unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Art. 55, Abs.1, Bst. b der Stadtordnung.

### a) Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 1. November bis 6. Dezember 2013 statt. Diese wurde mit dem Mitwirkungsbericht vom 7. Mai 2014 abgeschlossen. Aufgrund von wertvollen Eingangs-

ben aus der Bevölkerung und verschiedener Vorbehalte der konsultierten kantonale Fachstellen wurden zahlreiche Ergänzungen und Anpassungen der planungsrechtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

### b) Vorprüfungen

Voranfrage, Provisorische kantonale Vorprüfung	21.07. - 21.12.2015
Begehung mit kantonaler Denkmalpflege	4. Mai 2016
1. Kantonale Vorprüfung (Besprechungen AGR)	1. Juli 2016
2. Kantonale Vorprüfung (abschliessender Vorprüfungsbericht)	2. Juni 2017
Bereinigungssitzung mit dem AGR	5. Juli 2017

Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2017 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen einer 2. Vorprüfung Stellung zum Entwurf der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt dazu verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Korrekturanträge. Diese wurden in der nun vorliegenden «Baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt» umgesetzt.

### c) Öffentliche Auflagen

<b>1. öffentliche Auflage</b>	12.10. bis 10.11.2017
Die Grundordnung Altstadt wurde aufgrund von drei Einsprachen in Teilen überarbeitet. Eine Einsprache konnte mit kleinen Anpassungen der Bauvorschriften weitgehend bereinigt werden. In zwei Fällen konnte keine vollständige Einigung erzielt werden. Kleine Anpassungen wurden jedoch in beiden Fällen gemacht.	
<b>2. öffentliche Auflage</b>	01.11. bis 30.11.2018
Die Planung musste wegen der Anpassungen aufgrund der Einsprachen ein zweites Mal aufgelegt werden. Die Einsprecher aus der ersten Auflage halten an ihren Einsprachen fest. Der Gemeinderat nimmt keine weiteren Änderungen an der Teilgrundordnung Altstadt mehr vor. Eine auf die Einsprecher zugeschnittene, also massgeschneiderte Lösung, widerspricht den städtebaulichen Absichten. Der Genehmigungsentscheid des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wird Klarheit über die neue «Teilbaurechtliche Grundordnung Altstadt» geben	

Basierend auf der öffentlichen Mitwirkung, den kantonalen Vorprüfungen und den Einsprachen wurden gegenüber der ursprünglichen Version die folgenden wichtigsten Anpassungen vorgenommen:

- Das Baureglement und eine frühere Bauverordnung wird neu in einem Dokument, dem Teilbaureglement Altstadt zusammengeführt.
- Die Wasserfront-Bebauung an der Zihl Bauzone B-Z1 und B-Z2 darf nur noch zwei Geschosse ohne Attika umfassen.
- Eine Feingliedrigkeit der neuen Wasserfront an der Zihl wird dank einer Beschränkung der Fassadenbreite und der vorgeschriebener Staffelung bei Überbreiten gewährleistet. Zudem müssen bei Neubauvorhaben in der Zone B-A und B-Z1 zwingend

qualitätssichernde Verfahren durchgeführt werden (Wettbewerbe oder Studienaufträge).

- Die ZPP 5 Bahnhofgebiet ist Teil des Altstadtperimeters. Die baurechtlichen Bestimmungen werden jedoch erst nach der separaten Planung Bahnhofgebiet in einer separaten ZPP mit Überbauungsordnung ÜO festgelegt. Bei der Durchführung eines Architekturwettbewerbes nach SIA Ordnung 142/143 kann allenfalls auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden.
- Der Perimeter der Teilgrundordnung wurde westlich bis auf die Gewässerachse der Zihl und südlich im Bereich der ZPP 5 (Bahnhofgebiet) um das Gebiet zwischen den Geleisen und dem südlichen Gerberweg erweitert.
- Der Schlossbereich wird neu in den Perimeter der Teilgrundordnung Altstadt integriert.
- Die Anschlusspflicht an einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie wird vorgeschrieben.
- Die Nutzung von Solarenergie ist, wenn ortsbildverträglich zugelassen.
- Der Gewässerraum (dicht bebaut) wurde neu definiert. Er beginnt ausserhalb des Strassenraumes an der Zihlstrasse.
- Es wurde eine Bereinigung der Bestimmungen des Teilbaureglements bezüglich der Übereinstimmung mit den Begrifflichkeiten der BMBV vorgenommen.

## **6. Grundlagen**

Teilbaureglement Altstadt „Beschluss Stadtrat“ GRB vom 5. Februar 2019 (Beilage)

Nutzungszonenplan Altstadt „Beschluss Stadtrat“ GRB vom 5. Februar 2019 (Beilage)

Bauzonenplan Altstadt „Beschluss Stadtrat“ GRB vom 5. Februar 2019 (Beilage)

Schutzplan Altstadt „Beschluss Stadtrat“ GRB vom 5. Februar 2019 (Beilage)

Raumplanungsbericht „Beschluss Stadtrat“ GRB vom 5. Februar 2019 (Beilage)

Mitwirkungsbericht Teilzonenplan Altstadt vom. 07.05.2014/19. September 2017 (Beilage)

Vorprüfungsbericht Abschliessende Vorprüfung AGR vom 7. Juni 2017 (Beilage)

## **7. Kosten**

Die Altstadtplanung geht zulasten Budget Kto. 7900.3132.01 (Planungsaufgaben).

## **8. Personelle Auswirkungen**

Keine.

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

Die Überführung der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) in Überbauungsordnungen wird in einem Prozess mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgen. In Planungsvereinbarungen werden die Abläufe, die qualitätssichernden Verfahren und die Kostentragung festgelegt. Für die Entwicklung der ZPP 5 (Bahnhofgebiet) hat der Stadtrat bereits den nötigen Kredit gesprochen.

## **10. Termine**

- Das Geschäft wird dem Stadtrat am 21. März 2019 zur Genehmigung vorgelegt.

- Die Genehmigung des Stadtrates unterliegt dem fakultativen Referendum und wird am 28. März 2019 publiziert. 200 Stimmberechtigte können innert 30 Tagen das Referendum ergreifen.
- Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt wird nach Ablauf der Referendumsfrist dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Dies wird in der ersten Maihälfte 2019 der Fall sein.

### **11.Zustimmungen**

Die Genehmigung der vorliegenden baurechtlichen Teilgrundordnung erfolgt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR.

### **12.Stadtratsbeschluss**

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 55 Buchstabe b und c der Stadtordnung und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Artikel 35 der Stadtordnung:

1. Die «Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt» wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

2560 Nidau, 5. Februar 2019 ocs

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin      Der Stadtschreiber

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein



---

## Beschluss Stadtrat

# Teilbaureglement Altstadt (TBR Altstadt)

Vom 5. Februar 2019 (Stand 5. Februar 2019)

---

### 1 Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 101 Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

<sup>1</sup> Das Teilbaureglement Altstadt bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan Altstadt, dem Bauzonenplan Altstadt und dem Schutzplan Altstadt die baurechtliche Teilgrundordnung der Stadt Nidau auf dem Gebiet der Altstadt.

<sup>2</sup> Grundlage für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt bilden die jeweils geltenden Richt- und Sachpläne.

#### Art. 102 Grundsätze

<sup>1</sup> Für Planungen und andere Vorhaben nach der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt gelten folgende Grundsätze:

- a) Gestaltung: Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- b) Erhaltung: Die Eigenheiten wertvoller, historisch gewachsener Quartiere, von Bau- und Strassenensembles sowie von Einzelbauten und -anlagen, welche das Stadt- und Landschaftsbild prägen, sind zu erhalten.
- c) Verdichtung: Verdichtetes Bauen ist an geeigneten Standorten zu fördern.
- d) Verkehr: Anzustreben ist eine gute Qualität und Sicherheit des Verkehrs unter Förderung des öffentlichen und des Langsamverkehrs.
- e) Landschaft und Natur: Landschaft und Natur sind in ihren Eigenheiten zu erhalten und aufzuwerten.
- f) Energie: Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Die Vorgaben des überkommunalen Richtplanes Energie, Agglomeration Biel/Bienne sind bei der Energieverwendung zu berücksichtigen.

**Art. 103** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt vor und bleibt vorbehalten.

**Art. 104** Spezialbauordnungen

<sup>1</sup> Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt vor.

**Art. 105** Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Soweit gemeindeinterne Zuständigkeiten in Bau- und Planungsfragen durch übergeordnetes Recht oder durch anderes Gemeinderecht nicht zwingend von den Stimmberechtigten wahrzunehmen oder anderen Behörden übertragen worden sind, obliegen sie dem Gemeinderat.

**Art. 106** Ausführungsvorschriften

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt den Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR ein. Er regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

**2 Vorschriften zum Nutzungszonenplan****Art. 201** Mischzone A

<sup>1</sup> In der Mischzone A sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV <sup>1)</sup> zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

**Art. 202** Mischzone B

<sup>1</sup> In der Mischzone B sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV <sup>2)</sup> zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

---

<sup>1)</sup> LSV [814.41](#)

<sup>2)</sup> LSV [814.41](#)

**Art. 203** Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<sup>1</sup> Die der Zone für öffentliche Nutzungen zugewiesenen Gebiete sind nach Massgabe von Artikel 77 Baugesetz <sup>1)</sup> wie folgt zu nutzen:

Zweckbestimmung	EPS/LSV <sup>2)</sup> :
Parkanlage Denkmal	III

**Art. 204** Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzone ist eine Grün- und Freihaltezone.

<sup>2</sup> Die Grünzone dient

- a) der Gliederung der umgebenden Bebauung sowie die Freihaltung der rückwärtigen Ansicht der Altstadt;
- b) der Erhaltung des heutigen Hinterhofcharakters mit seiner Bepflanzung;
- c) der Errichtung von Gärten und Grünflächen als wahrnehmbarer Freiraum im Umfeld der Altstadtbebauung;
- d) der Sicherstellung eines möglichst grossen Anteils unversiegelter Flächen
- e) als Grünstreifen zwischen Zihlstrasse respektive Uferweg und dem Gewässer.

**Art. 205** Verkehrsraum

<sup>1</sup> Der öffentliche Verkehrsraum und das Eisenbahnareal sind im Nutzungszonenplan Altstadt keiner Nutzungszone zugewiesen und nicht gekennzeichnet.

<sup>2</sup> Die Nutzung des Eisenbahnareals untersteht dem Bundesrecht.

<sup>3</sup> Auf öffentlichen Strassen<sup>3)</sup> dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Standortgebundene Kleinbauten (Bus-Wartehallen, Velo-Unterstände und dergleichen) bleiben vorbehalten.

---

<sup>1)</sup> BauG [721.0](#)

<sup>2)</sup> Art. 43 LSV [814.41](#)

<sup>3)</sup> Art. 4 SG [732.11](#)

**Art. 206** Fuss- und Veloweg

<sup>1</sup> Zwischen der Brücke Hauptstrasse und der nördlichen Perimetergrenze der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt ist der Ausbau des bestehenden Uferwegs zu einem Fuss- und Veloweg zulässig. Der Fuss- und Veloweg gilt als standortgebundene Anlage.

**Art. 207** Besondere Nutzungsvorschriften im Perimeter der Teilgrundordnung Altstadt

<sup>1</sup> Innerhalb der Bauzone B-A sowie der Bauzone B-V sind entlang der Hauptstrasse die 1. Vollgeschosse für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt, die Geschosse oberhalb des 1. Vollgeschosses zudem für das Wohnen. Entlang den übrigen Strassen sind Wohnen und wenig störendes Gewerbe zugelassen.

**3 Vorschriften zum Bauzonenplan****3.1 Allgemeine Bauvorschriften****Art. 301** Bauzonen

<sup>1</sup> In den im Bauzonenplan Altstadt festgelegten Bauzonen 1 und 3 sowie B-Z1 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Bauzone	VG <sup>2)</sup>	FH tr <sup>3)</sup>	FH gi <sup>4)</sup>	Flachdach GH <sup>5)</sup>	kA <sup>6)</sup>	gA <sup>7)</sup>
1	1 <sup>8)</sup>	-	-	3.5 m	-	-
3	3	11.5 m	14.5 m	12.5 m	5.0 m	8.5 m
B-Z1	2	-	7.5 m	7.5 m	-	-

<sup>2)</sup> Anzahl Vollgeschosse Art. 18 BMBV [721.3](#)

<sup>3)</sup> Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer [721.3](#)

<sup>4)</sup> Fassadenhöhe giebelseitig, vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer [721.3](#)

<sup>5)</sup> Gesamthöhe Art. 12 BMBV. Gilt bei Flachdächer [721.3](#)

<sup>6)</sup> kleiner Grenzabstand, vgl. Art. 22 BMBV [721.3](#)

<sup>7)</sup> grosser Grenzabstand, vgl. Art. 22 BMBV [721.3](#)

<sup>8)</sup> Sofern eine gute Belichtung und Belüftung der Räume im Bereich des 1. Vollgeschosses selber und in den angrenzenden Bauten sichergestellt ist.

<sup>2</sup> In den im Bauzonenplan Altstadt festgelegten Bauzonen 0, B-A, B-S, B-V, B-Z2 sowie K gelten folgende baupolizeilichen Massen:

- a) Bauzone 0: Keine baubewilligungspflichtigen ober- und unterirdischen Gebäude.
- b) Bauzone B-A: Es gilt der Bestand. Art 318 TBR sowie die besonderen Bauvorschriften (Art. 327 - 334 TBR) bleiben vorbehalten.
- c) Bauzone B-S: Es gilt der Bestand.
- d) Bauzone B-V: Es gilt der Bestand. Art. 318 TBR sowie die besonderen Bauvorschriften (Art. 335 TBR) bleiben vorbehalten.
- e) Bauzone B-Z2: Es gilt der Bestand. Art. 318 TBR bleibt vorbehalten.
- f) Bauzone K: Zulässig sind Kleinbauten (Art. 303 Abs. 1 TBR). Die besonderen Bauvorschriften (Art. 340 TBR) bleiben vorbehalten.

#### **Art. 302** Untergeschosse, Dachgeschosse

<sup>1</sup> Das zulässige Mass für über die Fassadenlinie hinausragende Untergeschosse<sup>1)</sup> beträgt

- a) in der ZPP 1.1 Stadtgraben Weyermattstrasse und der ZPP 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse: 1.5 m;
- b) im übrigen Gebiet: 1.2 m.

<sup>2</sup> Das zulässige Mass der Kniestockhöhe von Dachgeschossen<sup>2)</sup> beträgt 1.2 m.

<sup>3</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite 1/3 der betreffenden Gebäudefront oder auf einer Fassadenseite 4 m nicht überschreitet.

#### **Art. 303** Besondere Gebäudearten

<sup>1</sup> Für An- und Kleinbauten<sup>3)</sup> gelten die folgenden Masse:

- a) Grenzabstand (A): 2.0 m;
- b) anrechenbare Gebäudefläche (GbF): 30 m<sup>2</sup>;
- c) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;
- d) Gesamthöhe Flachdach: 3.0 m;
- e) giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 3.5 m.

---

<sup>1)</sup> Art. 19 BMBV [721.3](#)

<sup>2)</sup> Art. 20 BMBV [721.3](#)

<sup>3)</sup> Art. 3 und 4 BMBV [721.3](#)

<sup>2</sup> Für Unterniveaubauten<sup>4)</sup> gelten die folgenden Masse:

- a) Mass für das Herausragen aus dem massgebenden Terrain: max. 1,2 m;
- b) Grenzabstand (A): 1 m.

<sup>3</sup> Für unterirdische Bauten<sup>5)</sup> entspricht der Grenzabstand (A) demjenigen für Hauptbauten der entsprechenden Zone.

#### **Art. 304** Bauten unter Terrain

<sup>1</sup> Bauten mit zwei und mehr Untergeschossen, welche den mittleren Grundwasserspiegel unterschreiten, sind nur zugelassen, wenn die Fliessverhältnisse des Grundwassers nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

#### **Art. 305** Bauweise und Zusammenbau

<sup>1</sup> Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften gilt die offene Bauweise. Die grossen und kleinen Grenzabstände sowie die Gebäudeabstände sind allseitig einzuhalten.

#### **Art. 306** Abstände im Allgemeinen

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt für die Längs-, der kleine Grenzabstand für die Schmalseiten der Bauten. Bis zu einer Gebäudelänge von 15 m dürfen der kleine und der grosse Grenzabstand ausgetauscht werden. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

<sup>2</sup> Beträgt die Schmalseite der Bauten mehr als 15 m, ist der kleine Grenzabstand um die Hälfte der Mehrbreite zu vergrössern, jedoch höchstens bis zum Mass des grossen Grenzabstandes.

<sup>3</sup> Mit Einverständnis des Nachbarn dürfen An- und Kleinbauten auf die Grenze gestellt werden. Ansonsten gilt der Grenzabstand gemäss Art. 303 TBR.

<sup>4</sup> Gegenüber dem Strassenraum öffentlicher Strassen ist bei Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m, bei den übrigen öffentlichen Strassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Werden Bauten auf bestehende Gebäudefluchten ausgerichtet, kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

---

<sup>4)</sup> Art. 6 BMBV [721.3](#)

<sup>5)</sup> Art. 5 BMBV [721.3](#)

---

**Art. 307** Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile<sup>1)</sup> dürfen

- a) max. 1.80 m über die Fassadenflucht hinausragen;
- b) 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Ausgenommen sind Vordächer.

<sup>2</sup> Für Vordächer beträgt die zulässige Ausladung 1.80 m.

<sup>3</sup> Rückspringende Gebäudeteile<sup>2)</sup> dürfen

- a) max. 1.80 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein;
- b) 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

**Art. 308** Privatrechtliche Abstände

<sup>1</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

**Art. 309** Altrechtliche Bauten

<sup>1</sup> Gegenüber altrechtlichen Bauten verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des allenfalls fehlenden Grenzabstandes.

**Art. 310** Näherbau an der Grenze

<sup>1</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

<sup>2</sup> Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff. des Baugesetzes<sup>3)</sup> gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG zum ZGB<sup>4)</sup>) darf dabei nicht unterschritten werden.

---

<sup>1)</sup> Art. 10 BMBV [721.3](#)

<sup>2)</sup> Art. 11 BMBV [721.3](#)

<sup>3)</sup> BauG [721.0](#)

<sup>4)</sup> EG ZGB [211.1](#)

**Art. 311** Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudebreite ist für die einzelnen Gebäudeteile je gesondert zu messen.

**Art. 312** Energie, Grundsätze

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

**Art. 313** Energie

<sup>1</sup> Der im Bauzonenplan Altstadt festgelegte Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» (Seewasser) bezeichnet das Gebiet mit Anschlusspflicht.

<sup>2</sup> Alle Neubauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an den Verbund anzuschliessen.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» sind vorbehältlich der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung<sup>3)</sup> sowie bei einem Nachweis eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwands an den Verbund anzuschliessen,

- a) wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird;
- b) bei Ersatz einer Wärmeerzeugungsanlage (Heizkesselerersatz) mit nicht erneuerbaren Energieträgern;
- c) bis spätestens 20 Jahre nach Inbetriebnahme des «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie».

<sup>4</sup> Soweit möglich und soweit dies die Schutzbestimmungen für das Ortsbildschutzgebiet nach Art. 326 TBR zulassen, ist die Nutzung von Solarenergie zulässig<sup>4)</sup>.

<sup>5</sup> Die Gemeinde kann auch für weitere Gebiete eine Anschlusspflicht grundeigentümerverbindlich erlassen.

**Art. 314** Dachgestaltung - Form und Neigung

<sup>1</sup> Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften bleibt die Dachform frei.

---

<sup>3)</sup> Art. 16 Abs. 2 KEnG [741.1](#)

<sup>4)</sup> Art. 16 Abs. 2 und Art. 17 KEnG [741.1](#)

---

<sup>2</sup> Bei Firstdächern darf die Dachneigung max. 100% betragen.

**Art. 315** Dachgestaltung - Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie der Baute angepasst sind. Dachaufbauten dürfen in ihren Auswirkungen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten (insbes. Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen) dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe nicht überragen.

**Art. 316** Dachgestaltung - Energiegewinnung und Begrünung

<sup>1</sup> Anlagen zur Gewinnung oder zur passiven Nutzung erneuerbarer Energie sind auf der ganzen Fassadenlänge zugelassen.

<sup>2</sup> Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sind zu begrünen.

**Art. 317** Dachaufbauten bei Flachdachbauten

<sup>1</sup> Oberhalb der Gesamthöhe für Flachdachbauten (GH FL) sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter und Liftaufbauten.

<sup>2</sup> Liftaufbauten dürfen die Oberkante Flachdach maximal wie folgt überragen:

- a) bei Gebäuden von 2 oder 3 Geschossen: um 1.20 m;
- b) bei Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen: um 2.50 m.

**Art. 318** Dachanhebungen

<sup>1</sup> Die Dächer der Gebäude innerhalb der Bauzonen B-A, B-V sowie B-Z2 sind ein wesentlicher Bestandteil des Altstadt- und Ortsbildes. Die Dächer dürfen nicht angehoben werden. Vorbehalten bleiben die Ausnahmen gemäss Absatz 2 sowie die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

<sup>2</sup> Zulässig sind Dachanhebungen, welche folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Dachanhebungen bis zu 1.0 m zur Erzielung von raumhygienischen Verbesserungen (lichte Höhe) sowie zur verbesserten Isolation.
- b) Eine geringfügige Dachanhebung um max. 5% der bestehenden Fir-stoder Gesamthöhe ist zulässig, wenn dies für das Gesamtgefüge der Dachlandschaft der Altstadt von Vorteil ist.

### **Art. 319** Eingliederung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie unter Einhaltung der Vorgaben des Bauzonenplans Altstadt zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
- e) die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

<sup>3</sup> Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Die geltenden Richtplanungen sind dabei wegweisend beizuziehen.

### **Art. 320** Aussenräume

<sup>1</sup> Aussenräume sind auf den Charakter der Umgebung abzustimmen. Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum (Vorgarten) zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen.

<sup>2</sup> Aussenräume sind anhand der Terraingestaltung (Modellierung, Übergangsbereich zu den Fassaden und den benachbarten Grundstücken, Anordnung von Mauern, Wegen und Zufahrten, etc.) und der Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Anordnung der Abstellplätze für Fahrzeuge, etc.) zu beurteilen.

### **Art. 321** Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die privaten Aussenräume (insbesondere der öffentlich einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen) sind nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu gestalten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten;
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen usw.;
- c) die Anordnung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze;
- d) die im Reglement vorgeschriebene Bepflanzung;
- e) die mit der Kehrlichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen;
- f) die Anordnung der Briefkasten;
- g) Antennen.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der dazugehörigen Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben dem Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

## **3.2 Besondere Bauvorschriften**

### **Art. 322** Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:

- a) Die Altstadt von Nidau ist zu stärken;
- b) Die historische Struktur der Altstadt mit ihren Häuserzeilen, Einzelbauten, Strassenräumen und dem grünen Ring um die Altstadt ist zu erhalten und zu schützen;
- c) Die bestehende gute Gesamtwirkung ist zu erhalten und aufzuwerten;

- d) Die historische Bausubstanz ist zu schützen und die nähere Umgebung damit in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen;
- e) Die bestehende Durchmischung der Nutzung (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe) ist weitgehend beizubehalten;
- f) Der Individualität der bestehenden Bausubstanz ist Rechnung zu tragen;
- g) Die verfügbare Energie ist optimal zu nutzen.

<sup>2</sup> Innerhalb des im Schutzplan Altstadt bezeichneten Ortsbildschutzgebiets unterliegen sämtliche Bauvorhaben der Baubewilligungspflicht. Ausgenommen sind Bauvorhaben, bei welchen nachgewiesen wird, dass die betroffenen Schutzinteressen des Ortsbildschutzgebiets nicht betroffen sind.<sup>1)</sup>

#### **Art. 323** Gestaltung des öffentlichen Raumes

<sup>1</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt ist eine ruhige Gesamtwirkung des Aussenraums zu fördern und eine Zerteilung der Gassenräume zu minimieren, insbesondere sind

- a) Unterbrüche der räumlichen Zusammenhänge durch Belagsänderungen soweit möglich zu verhindern;
- b) im Bereich der Hauptstrasse Fahrbahn und Trottoirs so zu gestalten, dass sie sich optisch möglichst wenig unterscheiden;
- c) entlang der Hauptstrasse und den Teilstücken der Schulgasse und der Weyermattstrasse, wo keine Parkplätze vorgesehen sind, möglichst behindertengerechte Randsteine in grauer Farbe zu verwenden, welche für die Zulieferung leicht überfahren werden können.

<sup>2</sup> Die Stadt Nidau und das kantonale Tiefbauamt arbeiten bei baulichen Massnahmen eng zusammen.

<sup>3</sup> Oberspannseile und Hängeleuchten sollen erhalten werden.

#### **Art. 324** Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Bei Neubauvorhaben innerhalb der im Bauzonenplan Altstadt bezeichneten Bauzone B-A muss durch die Gemeinde und den Grundeigentümer ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss SIA-Norm 142 / 143 oder ein gleichwertiges Verfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde kann sich gemäss dem Reglement Fonds Bauinventar an den Kosten beteiligen.

---

<sup>1)</sup> Art. 7 Abs. 2 BewD [725.1](#)

<sup>2</sup> Bei Neubauvorhaben innerhalb der im Bauzonenplan Altstadt bezeichneten Bauzonen B-Z1 und B-Z2 muss durch die Gemeinde und den Grundeigentümer ein qualifiziertes Verfahren wie z. B. ein Workshop- oder Gutachterverfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde zieht hierzu den Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR bei.

<sup>3</sup> Im übrigen Gebiet innerhalb des Perimeters der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt fördert die Gemeinde die Qualitätssicherung gemäss den Bestimmungen in Art. 403 TBR.

### **Art. 325** Ersatzabgabe Parkplätze

<sup>1</sup> Der Bauherr, der aufgrund einer Ausnahmegewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Schaffung einer ausreichenden Parkierungsfläche befreit worden ist (Art. 55 BauV<sup>1)</sup>), hat der Gemeinde als Ausgleich eine Ersatzabgabe (Art. 18 BauG<sup>2)</sup>, Art. 56 BauV<sup>3)</sup>) zu entrichten.

<sup>2</sup> Innerhalb des Wirkungsbereichs der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt gilt ein Grundbetrag von CHF 8'000.-. Sind die durchschnittlichen Erstellungskosten eines Abstellplatzes im betreffenden Gebiet nachweisbar erheblich tiefer oder höher, so kann der Gemeinderat den Grundbetrag entsprechend herabsetzen, bzw. um höchstens 50 % erhöhen. Er passt den Grundbetrag periodisch dem bernischen Baukostenindex an.

### **Art. 326** Ortsbildschutzgebiet - Reklamegestaltung

<sup>1</sup> Innerhalb des im Schutzplans Altstadt bezeichneten Ortsbildschutzgebietes sind beleuchtete Firmenaufschriften sowie Fremdreklamen nicht gestattet. Als Fremdreklamen gelten Reklamen, welche in keinem unmittelbaren und engen räumlichen Zusammenhang zwischen ihrem Standort und dem Inhalt, für den sie werben, stehen.

<sup>2</sup> Die Beschriftung ist auf der Fassade in einzelnen Buchstaben von maximal 0.40 m Höhe, zwischen Oberkante Schaufenster und Fensterbrüstungen des 2. Vollgeschosses anzubringen. Ganze Schrifttafeln sind untersagt.

<sup>3</sup> Aushängekästen sind nicht erlaubt. Senkrecht zur Fassade stehende Aushängeschilder sind zulässig, soweit

- a) ihre Grösse 0.60 m<sup>2</sup> nicht übersteigt;
- b) sie zwischen 1. Vollgeschoss und Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses angebracht werden;

---

<sup>1)</sup> BauV [721.1](#)

<sup>2)</sup> BauG [721.0](#)

<sup>3)</sup> BauV [721.1](#)

- c) ihre Ausladung 1.25 m nicht übersteigt;
- d) die freie Durchgangshöhe mindestens 2.50 m beträgt.

<sup>4</sup> Wirtshaus­schilder können von den Anforderungen gemäss Abs. 3 abweichen.

<sup>5</sup> In der geschützten Bausubstanz sind Leuchtreklamen grundsätzlich untersagt. Zulässig sind

- a) bei Apotheken das übliche grüne Kreuz als Leuchtreklame;
- b) das Anleuchten schützenswerter Aushängeschilder;
- c) beleuchtete Menükasten bis 0.10 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 327** Bauzone B-A - Gestaltungsgrundsätze, Bauweise

<sup>1</sup> Die folgenden prägenden Elemente sind zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten:

- a) die geschützte Bausubstanz, insbesondere Fassadenmauerwerk, Fenster- und Türeinfassungen, Gesimse, Lisenen sowie Eck- und Stützpfiler;
- b) der öffentliche Raum der Hauptstrasse und der Querstrassen;
- c) die starke Durchgrünung im Hinterraum der bestehenden Bauten;
- d) die noch vorhandene Stadtmauer in der Parkanlage Ziegelhütte.

<sup>2</sup> Es gilt die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise.

#### **Art. 328** Bauzone B-A - Aufstockung

<sup>1</sup> Bei der Liegenschaft Hauptstrasse 45 ist eine Aufstockung um ein Geschoss möglich, wenn sich diese städtebaulich und architektonisch gut ins Ensemble einordnet.

#### **Art. 329** Bauzone B-A - Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Bedachung hat mit Biberschwanzziegeln zu erfolgen; insbesondere sind

- a) Nichtengobierte neue Biberschwanzziegel «antik» oder geeignete ähnliche Produkte (z.B. Bernerbiber) zu verwenden;
- b) «alte» Biberschwanzziegel nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasbänder und dergleichen sind zulässig, wenn sie

- a) die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen; und

- b) in der ersten Dachetage 40% und in der zweiten Dachetage 20% der Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Zusätzlich zu Abs. 2 sind im Einzelnen folgende besonderen Vorschriften zu beachten:

- a) Lukarnen sind in traditioneller Art zu gestalten.
- b) Bei Dachflächenfenstern beträgt die zulässige Rahmengrösse aus-  
sen max. 0.70 x 1.00 m.
- c) Bei Glasbändern gibt der Fachausschuss im Einzelfall der zuständi-  
gen Behörde eine Empfehlung für die zulässige Grösse ab.
- d) Neuzeitliche Dachaufbauten sind nur auf Empfehlung des Fachaus-  
schusses zuhanden der zuständigen Behörde zulässig.

<sup>4</sup> Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich

- a) gut ins Ortsbild einfügen; und
- b) so weit als möglich in die Dachebene einfügen.

<sup>5</sup> Liftaufbauten sind nicht zulässig.

<sup>6</sup> Traditionelle Kamine sind zu erhalten, respektive neu mit «Bernerhut» oder anderer geeigneter, traditioneller Gestaltung zu errichten.

### **Art. 330** Bauzone B-A - Fassaden

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat der hergebrachten Bauweise zu folgen, insbe-  
sondere sind:

- a) Fassadenverputz und -farben in Bezug auf Material, Ausführung und  
Oberflächenstruktur sowie Farbton und Glanzstufe der bestehenden  
Bausubstanz anzupassen, insbesondere als Fassadenmaterial Ver-  
putz vorzusehen;
- b) Steingewände und Sockel hinsichtlich Material, Abmessungen, Farbe  
und Bearbeitung dem bestehenden Naturstein entsprechend auszu-  
führen und deckende Anstriche zu unterlassen;
- c) Giebelmauern grundsätzlich zu verputzen oder mit Holz oder Biber-  
schwanzziegeln zu verkleiden. Bei niederen Dachversätzen ist eine  
Abdeckung mit Blech gestattet.

<sup>2</sup> Balkone sind entlang der Fassade zur Hauptstrasse nicht erlaubt. Zulässig  
sind sie nur auf Empfehlung des Fachausschusses zuhanden der zuständi-  
gen Behörde

- a) zu den Bauzonen 1 und K; sowie
- b) in den übrigen Bereichen innerhalb der Zone.

**Art. 331** Bauzone B-A - Mauerwerk

<sup>1</sup> Mauerdurchbrüche sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Mauerdurchbrüche an

- a) Hauptfassaden (Strassenseite): im 1. Vollgeschoss Durchbrüche für Schaufenster;
- b) Rückfassaden (Gartenseite):
  - 1. in den Geschossen oberhalb des 1. Vollgeschosses: Ausbrüche von Fensterbrüstungen für Balkontüren als Zugang zu den Dachterrassen; Natursteingewände sind zu ergänzen;
  - 2. kleinere Durchbrüche (Lüftungen etc.);
- c) rückwärtigen Fassadenvorsprüngen und Giebelmauerwerk: Durchbrüche für kleinere Fensteröffnungen;
- d) rückwärtigen Gebäudevorsprüngen für seitliche Fensteröffnungen, soweit sie hinsichtlich Abmessungen und Brüstungshöhen jenen der Rückfassade angepasst werden.

<sup>2</sup> Das Mauerwerk muss bei allen Mauerdurchbrüchen als umlaufende Fläche ablesbar bleiben. Auf Fenstergewände und -einfassungen kann auf Empfehlung des Fachausschusses zuhanden der zuständigen Behörde verzichtet werden.

**Art. 332** Bauzone B-A - Fenster

<sup>1</sup> Fensteröffnungen in den Giebelmauern sind unauffällig in die jeweilige Situation einzupassen, insbesondere sind

- a) die Masse auf 0.5 x 0.7 m, stehend, zu beschränken;
- b) pro Giebelseite höchstens 2 Fensteröffnungen zulässig;
- c) Fenstergewände oder -Verkleidungen nicht gestattet.

<sup>2</sup> Die Gestaltung historischer Fenster hat der hergebrachten Bauweise zu folgen, insbesondere sind:

- a) Fenster mit traditioneller Sprosseneinteilung zu konstruieren (gemäss Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege);
- b) Fenster in Holz auszuführen;
- c) die Verwendung von Isolierglas gestattet;
- d) Fensterläden, welche zur Fassadestruktur gehören, zu erhalten, bzw. neu in traditioneller Art in Holz auszuführen.

<sup>3</sup> Markisen zur Hauptstrasse hin sind nur auf Empfehlung des Fachausschusses zuhanden der zuständigen Behörde zulässig.

**Art. 333** Bauzone B-A – Schaufenster, Haus- und Geschäftseingangstüren

<sup>1</sup> Schaufenster sind im 1. Vollgeschoss gestattet. Sie sind in Einklang mit der darüber liegenden Fassadenaufteilung anzuordnen. Die Fluchten der Fenstergewände müssen dabei nicht genau übernommen werden.

<sup>2</sup> Die Hauseingangstüre ist ein wesentliches Element der Hauptfassade, sie soll ihrer Wichtigkeit entsprechend sorgfältig gestaltet werden, insbesondere sind:

- a) Hauseingangstüren als selbständiges Element zwischen zwei Pfeilern zu belassen;
- b) der Einbezug der Hauseingangstüre in die Schaufensterkonstruktion nicht gestattet;
- c) der Kopf der Brandmauer in seiner vollen Stärke zu belassen; die tragenden Elemente müssen in der Fassade ablesbar sein.

<sup>3</sup> Sofern die Geschäftseingangstüre

- a) in die Schaufensteranlage einbezogen wird, kann sie auf ihrer Breite um maximal 0.90 m von der Fassadenflucht zurückgesetzt werden;
- b) als einzelnes Element von den Schaufenstern getrennt wird, ist sie gemäss Abs. 2 anzuordnen.

<sup>4</sup> Bei der Ausführung von Schaufensteranlagen und Türen (Einfassungen, Rahmen etc.) dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

**Art. 334** Bauzone B-A - Brandmauern

<sup>1</sup> Das System der Brandmauern ist grundsätzlich zu erhalten. Öffnungen sind nur in den folgenden Fällen gestattet:

- a) Besonders schmale Gebäude können mit einem Nachbargebäude an ein gemeinsames Treppenhaus angeschlossen werden.
- b) Im 1. Vollgeschoss kann die Brandmauer zum Erzielen einer besseren Nutzung bei besonders schmalen Gebäuden zu Durchgangszwecken gegen das Nachbargebäude durchbrochen werden. Die Öffnungen in der Brandmauer sollen hochrechteckig und die Brandmauer selbst noch deutlich als solche erkennbar sein.

<sup>2</sup> Durch die Massnahmen gemäss Abs. 1 Bst. a und b dürfen höchstens zwei nebeneinander liegende Häuser verbunden werden.

**Art. 335** Bauzone B-V

<sup>1</sup> In der Bauzone B-V sind Erweiterungen des Volumens um 10% zulässig, wenn die städtebauliche und architektonische Qualität erhalten bleibt.

<sup>2</sup> Der Aussenraum ist parkähnlich auszugestalten und stark zu durchgrünen.

**Art. 336** Bauzonen B-Z1 und B-Z2 - Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> In den Bauzonen B-Z1 und B-Z2 wird eine urbane Bebauung im Sinn einer Wasserfront angestrebt. Die Kleinteiligkeit der Bebauung ist zu gewährleisten.

**Art. 337** Bauzone B-Z1

<sup>1</sup> In der Bauzone B-Z1 gelten folgende besonderen Bauvorschriften:

- a) Es gilt die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise.
- b) Neubauten dürfen die gesamte der Zone zugewiesene Grundstücksfläche beanspruchen.
- c) Die parzellenübergreifende Neubebauung mit einem einzigen Gebäude ist zulässig.
- d) Wird auf Parzelle Nr. 4 eine zweigeschossige Neubaute erstellt, so gilt gegenüber der Hauptbaute auf Parzelle Nr. 524 für das zweite Geschoss ein Gebäudeabstand von 8 m.
- e) Neubauten mit einer Fassadenbreite von über 14 m sind zu staffeln.
- f) Sämtliche Neubauten weisen Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von max. 5° auf.
- g) Die Dachfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht für Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren genutzt wird.

<sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe und der Situation mindestens 1.0 m gestaffelt sind, wird die Fassadenbreite, die Vollgeschosszahl sowie die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

**Art. 338** Bauzone B-Z2

<sup>1</sup> In der Bauzone B-Z2 sind die bestehenden Bauten sowie insbesondere die charakteristische Bebauungsstruktur vollständig zu erhalten.

**Art. 339** Bauzone B-S

<sup>1</sup> In der Bauzone B-S gelten folgende besondere Bauvorschriften:

- a) Die bestehenden Bauten mitsamt der Einfriedungen (Schlossmauern) sind sowohl in ihrer Gesamtheit als auch in ihren Einzelteilen vollständig zu erhalten.
- b) Innerhalb der Bauzone B-S dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden.
- c) Der Schlosspark ist öffentlich zugänglich und zu erhalten.
- d) Entlang der Zonengrenze im Bereich des bestehenden Uferwegs sowie im Bereich des Brückenkopfs ist die Errichtung eines Velowegs gemäss Art. 206 TBR zulässig.

**Art. 340** Bauzone K

<sup>1</sup> Innerhalb der im Bauzonenplan Altstadt bezeichneten Bauzone K unterliegen sämtliche Bauvorhaben der Baubewilligungspflicht.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind zulässig, soweit das Schutzziel<sup>1)</sup> nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Klein- und Anbauten sind zulässig, soweit sie pro Parzelle insgesamt 10% der Fläche der Grünzone und 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Das Dach ist im Sinne der Grünzone zu gestalten und zu begrünen.

<sup>5</sup> Die Versiegelung von Flächen ist zu vermeiden. Vollständig versiegelte Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

**4 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan****Art. 401** Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<sup>1</sup> In den im Nutzungszonen- und im Bauzonenplan Altstadt ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht gelten für die Festlegung der Nutzungsart, des Nutzungsmasses, der Erschliessung und der Gestaltung die Grundsätze im Anhang 1 TBR.

---

<sup>1)</sup> Hinterhofcharakter, Art. 207 Abs. 1 TBR

**Art. 402** Unterhalt von Bauten und Baugrundstücken

<sup>1</sup> Bauten und Baugrundstücke sind durch deren Eigentümer so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

**Art. 403** Qualifizierte Verfahren

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

**Art. 404** Fachausschuss

<sup>1</sup> Ein aus mindestens vier und höchstens sieben unabhängigen Fachleuten zusammengesetzter Ausschuss berät die Planungs- und Baubewilligungsbehörde nach den Vorgaben des Gemeinderats bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen.

## 5 Vorschriften zum Schutzplan

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

**Art. 501** Geschützte Bäume und Baumreihen

<sup>1</sup> Die im Schutzplan Altstadt bezeichneten Bäume und Baumreihen sind geschützt.

<sup>2</sup> Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, sind in den folgenden Bauzonen geschützt.

- a) Bauzone 0;
- b) Bauzone B-V zwischen dem Schloss und der Zihl;
- c) Bauzone B-S;
- d) sowie die Gebiete der Kirche und Stadtverwaltung (Nidau Gbbl.-Nr. 33, 38, 59, 293) und der Parkanlage Ziegelhütte (Nidau Gbbl.-Nr. 301, 392, 395, 1114).

<sup>3</sup> Absatz 2 gilt auch für Ersatzbäume, welche für entfernte geschützte Bäume gepflanzt wurden und noch einen geringeren Stammumfang als in Absatz 2 festgelegt, aufweisen.

<sup>4</sup> Geschützte Bäume dürfen nicht gefällt oder anderweitig beeinträchtigt werden. Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

**Art. 502** Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz<sup>1)</sup>.

<sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

<sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

**Art. 503** Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das Bauinventar der Stadt Nidau ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis der Richtigkeit der Einstufung ihrer Liegenschaft im Inventar<sup>2)</sup> verlangen.

**Art. 504** Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

---

<sup>1)</sup> BauG [721.0](#)

<sup>2)</sup> Art. 10d BauG [721.0](#)

**Art. 505** Gewässerraum

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürliche Funktion der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum für die Zihl ist im Schutzplan Altstadt als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

<sup>3</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

<sup>5</sup> Der Abschnitt des Uferbereichs der Zihl, welcher als dicht überbaut gilt<sup>1)</sup>, ist im Schutzplan Altstadt festgelegt.

**Art. 506** Bauen im Gefahrengebiet

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 Baugesetz<sup>2)</sup>.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

---

<sup>1)</sup> Im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV [814.201](#)

<sup>2)</sup> BauG [721.0](#)

---

## 6 Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 601 Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

<sup>2</sup> Bei von Neu-, An- und Umbauten mit Relevanz für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild ist eine Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen, einzureichen.

<sup>3</sup> Zur Überprüfung von Baugesuchen kann auf Kosten des Gesuchstellers der Fachausschuss beigezogen werden. Der Gesuchsteller wird vorgängig über diese Massnahme orientiert.

### Art. 602 Widerhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglement, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes vom Richter geahndet.

### Art. 603 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

### Art. 604 Aufzuhebendes Recht

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2 TBR aufgehoben.

**Anhänge**

Anhang 1: Grundsätze zu Art. 401 TBR, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Anhang 2: Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 604 TBR

---

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
05.02.2019	keine Angabe	Erlass	Erstfassung	

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
Erlass	05.02.2019	keine Angabe	Erstfassung	

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	01.11.2013	bis	16.12.2013
1. Kantonale Vorprüfung	vom	21.12.2015		
2. Kantonale Vorprüfung	vom	02.06.2017		
Öffentliche Auflage	vom	12.10.2017	bis	10.11.2017
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern	am	11.10.2017	und	18.10.2017
Publikationen im Nidauer Anzeiger	am	12.10.2017	und	19.10.2017
- Einspracheverhandlungen	am	25. April 2018		
- Erledigte Einsprachen		1		
- Unerledigte Einsprachen		2		
- Rechtsverwahrungen		1		
2. Öffentliche Auflage	vom	01.11.2018	bis	30.11.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern	am	31.10.2018	und	07.11.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger	am	01.11.2018	und	08.11.2018
- Einspracheverhandlungen	am	21. Januar 2019		
- Erledigte Einsprachen		0		
- Unerledigte Einsprachen		2		
- Rechtsverwahrungen		1		
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau</b>	<b>am</b>	<b>5. Februar 2019</b>		
<b>Beschlossen durch den Stadtrat</b>				
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums	<b>am</b>	.....		
<u>Bescheinigung:</u>	Der Stadtschreiber:			
Das fakultative Referendum ist ..... worden.				
Nidau, .....	.....			
	Stephan Ochsenbein			
Namens der Stadt Nidau:				
Die Präsidentin:	Der Stadtschreiber:			
.....	.....			
Sandra Hess	Stephan Ochsenbein			
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:				
Nidau, .....	Der Stadtschreiber:			
	.....			
	Stephan Ochsenbein			
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung</b>	<b>am</b>	.....		

# Anhang 1 zum Teilbaureglement Altstadt

## Grundsätze zu Art. 401, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

### ZPP 1.1 und 1.2 Stadtgraben: Gemeinsame Bestimmungen

<b>Planungszweck</b>	Realisieren einer qualitativ hochwertigen, dichten Bebauung, welche die Weyerstattstrasse ähnlich wie im Norden gut fasst.
<b>Art der Nutzung / ES</b>	- Mischzone B
<b>Mass der Nutzung</b>	- oGF <sup>1</sup> : wenn die ZPP 1.1 (Stadtgraben Weyerstattstrasse) und ZPP 1.2 (Stadtgraben Mittelstrasse) gleichzeitig realisiert werden, gilt eine zulässige oGF von max. 6'200 m <sup>2</sup> (inkl. Bestand <sup>2</sup> ).
<b>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die bestehenden schützenswerten Bauten und kommunal geschützten Bauten sind zu erhalten und optimal in die Überbauungsordnung zu integrieren.</li><li>- Hofbereich: angemessen zu begrünen</li><li>- unterirdische Parkierung, nicht mehr als eine Einfahrt; Standort der Einfahrt: im Perimeter ZPP 1.1 Stadtgraben Weyerstattstrasse, am Rand zur ZPP 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse (sofern für die beiden Teil-ZPP je eine separate Tiefgarage oder eine zeitlich verschobene Realisierung von Teilen derselben vorgesehen ist).</li><li>- Das ISOS ist bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung zu berücksichtigen.</li></ul>
<b>Energie</b>	- Anschlusspflicht an «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» (Seewasser) gemäss Art. 313 TBR.

### Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.1 Stadtgraben Weyerstattstrasse

<b>Art der Nutzung</b>	- Die 1. Vollgeschosse sind für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Maximal 1/3 der realisierten Geschossfläche der 1. Vollgeschosse kann durch Wohnnutzungen belegt werden.
<b>Mass der Nutzung</b>	Wird ausschliesslich die ZPP 1.1 realisiert, gelten folgende Bestimmungen (inkl. Bestand von 160 m <sup>2</sup> oGF <sup>2</sup> ): <ul style="list-style-type: none"><li>- min. oGF: 1'800 m<sup>2</sup></li><li>- max. oGF: 2'500 m<sup>2</sup></li></ul>
<b>Vollgeschosse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Es sind grundsätzlich maximal 3 Vollgeschosse zulässig.</li><li>Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.</li><li>- Die 1. Vollgeschosse sind als überhohe Geschosse auszugestalten (mind. 3.5m Geschosshöhe).</li></ul>
<b>Erschliessungsgrundsätze</b>	Die Anordnung von bis zu fünf oberirdischen, gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten Kurzzeit- und Besucherparkplätzen ist zulässig.
<b>Besonderes</b>	Bestehende Werkleitungen dürfen nicht von Hochbauten überbaut werden. Andernfalls sind die Leitungen auf Kosten des Grundeigentümers bis 1m an die bestehende Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 20 zu verlegen.

<sup>1</sup> Zur oberirdischen Geschossfläche (oGF) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dachgeschosse gemäss Art. 302 Absatz 2 TBR angerechnet.

<sup>2</sup> Bestand zum Zeitpunkt der Genehmigung

### Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse

<b>Mass der Nutzung</b>	Wird ausschliesslich die ZPP 1.2 realisiert, gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- oGF Bestand<sup>1</sup>: 1'200 m<sup>2</sup> (Mittelstr. Nr. 4 und 8)</li><li>- zusätzliche min. oGF: 1'500 m<sup>2</sup> davon min. 700 m<sup>2</sup> in Sektor A</li><li>- zusätzliche max. oGF: 2'000 m<sup>2</sup> davon max. 1'200 m<sup>2</sup> in Sektor A</li><li>- Kann eine sehr hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachgewiesen werden, gilt eine oGF von zusätzlich max. 2'500 m<sup>2</sup>, davon sind max. 1'700 m<sup>2</sup> in Sektor A zulässig.</li></ul>
<b>Vollgeschosse</b>	Sektor A: <ul style="list-style-type: none"><li>- Es sind grundsätzlich maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.</li></ul> Sektor B: <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 Vollgeschoss, nur Anbauten</li></ul>

### Bestimmungen zur ZPP 5 Bahnhofgebiet:

Die ZPP 5 Bahnhofgebiet ist vom Beschluss ausgenommen.

---

<sup>1</sup> Bestand zum Zeitpunkt der Genehmigung

## **Anhang 2 zum Teilbaureglement Altstadt** **Aufzuhebendes und zu ergänzendes Recht gemäss Art. 604 TBR**

Soweit Inhalte der nachfolgend aufgeführten Pläne, Reglemente und Vorschriften nicht ausdrücklich von Aufhebungen oder Änderungen betroffen sind, bleiben sie weiter bestehen. Spätere Änderungen ihrer Inhalte bleiben vorbehalten.

<b>Titel</b>	<b>Anpassung der Vorschriften</b>	<b>Bemerkungen</b>
Zonenplan vom 29. Oktober 1980	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt aufgehoben.	
Baureglement vom 20. Mai 1979	Art. 13 Abs. 2, 1. Satz lautet neu «Pro Abstellplatz gilt ein Grundbetrag von CHF 6'000.-»  Art. 25 Abs. 5, letzter Satz wird aufgehoben.  Art. 39 wird aufgehoben.  Art. 43 wird aufgehoben.  Art. 44, 3. Satz 3 lautet neu «In den Zonen für Sonderbauvorschriften Weidteile und Bürgerbeunden ist der vorhandene Baumbestand grundsätzlich geschützt.»	
Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Revision genehmigt 19.05.1989	Aufgehoben	
Revision genehmigt 22.04.1993	Aufgehoben	
Revision genehmigt 10.09.1998	Aufgehoben	
Revision genehmigt 09.08.2004	Aufgehoben	
Inventar der historischen Stadtbild- und Bausubstanz genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien für die geschützte Bausubstanz genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien über das Vorgehen bei der Planung von Neubauten im Schutzgebiet genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien für die Gebiete mit Überbauungs- oder Gestaltungsplanpflicht genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien für die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit den dazugehörigen Richtplänen genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Reglement Spezialfinanzierung Bauinventar genehmigt 12.04.2005	Aufgehoben	

**Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt**

**Bauzonenplan Altstadt**  
Beschluss Stadtrat

Das Dossier beinhaltet:  
- Nutzungszoneplan Altstadt 1:1'000  
- **Bauzonenplan Altstadt 1:1'000**  
- Schutzplan Altstadt 1:1'000  
- Teilbaureglement

Bearbeitung durch:  
- Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn  
- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, 3000 Bern 14

Bern, 5. Februar 2019 / GRB  
1718\_Teilbauzonenplan\_Stadt\_Nidau.mxd - bl/mo

Masstab: 1:1'000  
Planformat: 63/76

**Legende**

**Genehmigungsinhalt**

- Perimeter Teilgrundordnung Altstadt
- Perimeter Nahwärmeverbund erneuerbare Energien
- Bauzone 1
- Bauzone 3
- Bauzone K
- Bauzone O
- Bauzone B-A
- Bauzone B-Z1
- Bauzone B-Z2
- Bauzone B-V
- Bauzone B-S
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- ..... Sektorenabgrenzung
- Zone mit Planungspflicht (ZPP 5) vom Beschluss ausgenommen

**Hinweis**

- Gemeindegrenze
- Fließgewässer offen / eingedott
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung vom 01.11.2013 bis 16.12.2013  
1. Kantonale Vorprüfung vom 21. Dezember 2015  
2. Kantonale Vorprüfung vom 2. Juni 2017  
Öffentliche Auflage vom 11.10.2017 und 18.10.2017  
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: 12.10.2017 und 19.10.2017  
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:  
- Einspracheverhandlungen am: 25. April 2018  
- Erlidigte Einsprachen: 1  
- Unerlidigte Einsprachen: 2  
- Rechtsverwahrungen: 1  
2. Öffentliche Auflage: 01.11.2018 bis 30.11.2018  
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: 31.10.2018 und 07.11.2018  
Publikationen im Nidauer Anzeiger am: 01.11.2018 und 08.11.2018  
21. Januar 2019  
- Einspracheverhandlungen am:  
- Erlidigte Einsprachen: 0  
- Unerlidigte Einsprachen: 2  
- Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 5. Februar 2019

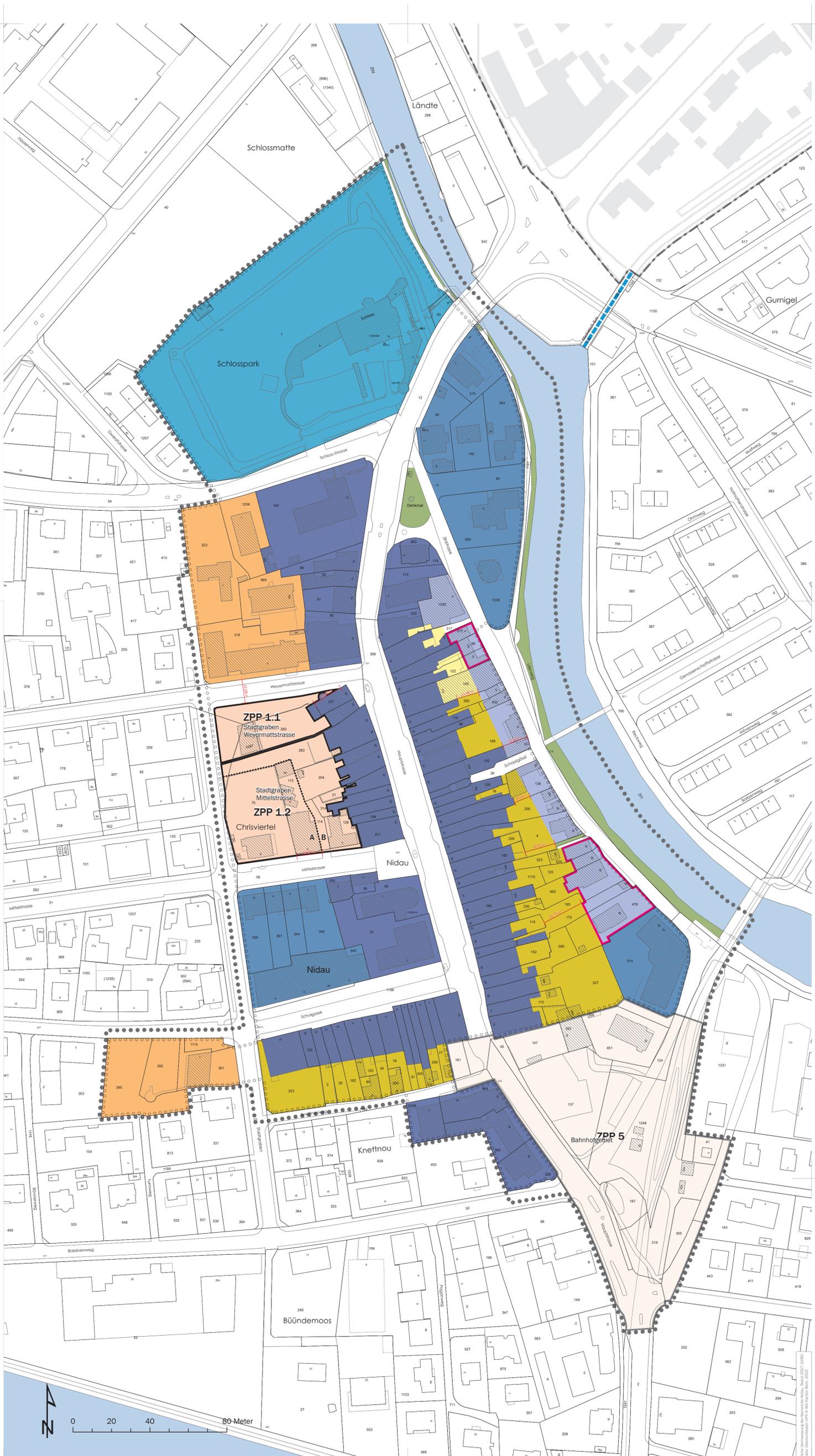
Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am .....  
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Bescheinigung: Der Stadtschreiber:  
Das fakultative Referendum ist..... worden.  
Nidau, .....  
Stephan Ochsenbein

Namens der Stadt Nidau: Der Stadtschreiber:  
Die Präsidentin: .....  
Sandra Hess  
Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Stadtschreiber:  
Nidau, .....  
Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am: am .....



Amtliche Vermessung der Gemeinde Nidau, Stand 2013 (AUS) / Digitale Ortsvermessung UPS © 2018 Nidau, Bern, 2015

**Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt**

**Nutzungszoneplan Altstadt**  
Beschluss Stadtrat

Das Dossier beinhaltet:  
- Nutzungszoneplan Altstadt 1:1'000  
- Bauzoneplan Altstadt 1:1'000  
- Schutzplan Altstadt 1:1'000  
- Teilbaureglement

Bearbeitung durch:  
- Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn  
- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, 3000 Bern 14

Bern, 5. Februar 2019 / GRB  
1718\_Teilbauzoneplan\_Stadt\_Nidau.mxd - bl/mo

Masstab: 1:1'000  
Planformat: 63/76

**Legende**

**Genehmigungsinhalt**

- Perimeter Teilgrundordnung Altstadt
- Mischzone A (ES II)
- Mischzone B (ES III)
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Grünzone
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- ..... Sektorenabgrenzung
- Zone mit Planungspflicht (ZPP 5) vom Beschluss ausgenommen

**Hinweis**

- Gemeindegrenze
- Fließgewässer offen / eingedott
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung vom 01.11.2013 bis 16.12.2013  
1. Kantonale Vorprüfung vom 21. Dezember 2015  
2. Kantonale Vorprüfung vom 2. Juni 2017  
Öffentliche Auflage vom 11.10.2017 und 18.10.2017  
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: 12.10.2017 und 19.10.2017  
Publikationen im Nidauer Anzeiger am: 12.10.2017 bis 10.11.2017  
- Einspracheverhandlungen am: 25. April 2018  
- Erlidigte Einsprachen: 2  
- Unerlidigte Einsprachen: 1  
- Rechtsverwahrungen: 1  
2. Öffentliche Auflage: 01.11.2018 bis 30.11.2018  
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: 31.10.2018 und 07.11.2018  
Publikationen im Nidauer Anzeiger am: 01.11.2018 und 08.11.2018  
21. Januar 2019  
- Einspracheverhandlungen am: 21. Januar 2019  
- Erlidigte Einsprachen: 0  
- Unerlidigte Einsprachen: 2  
- Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 5. Februar 2019

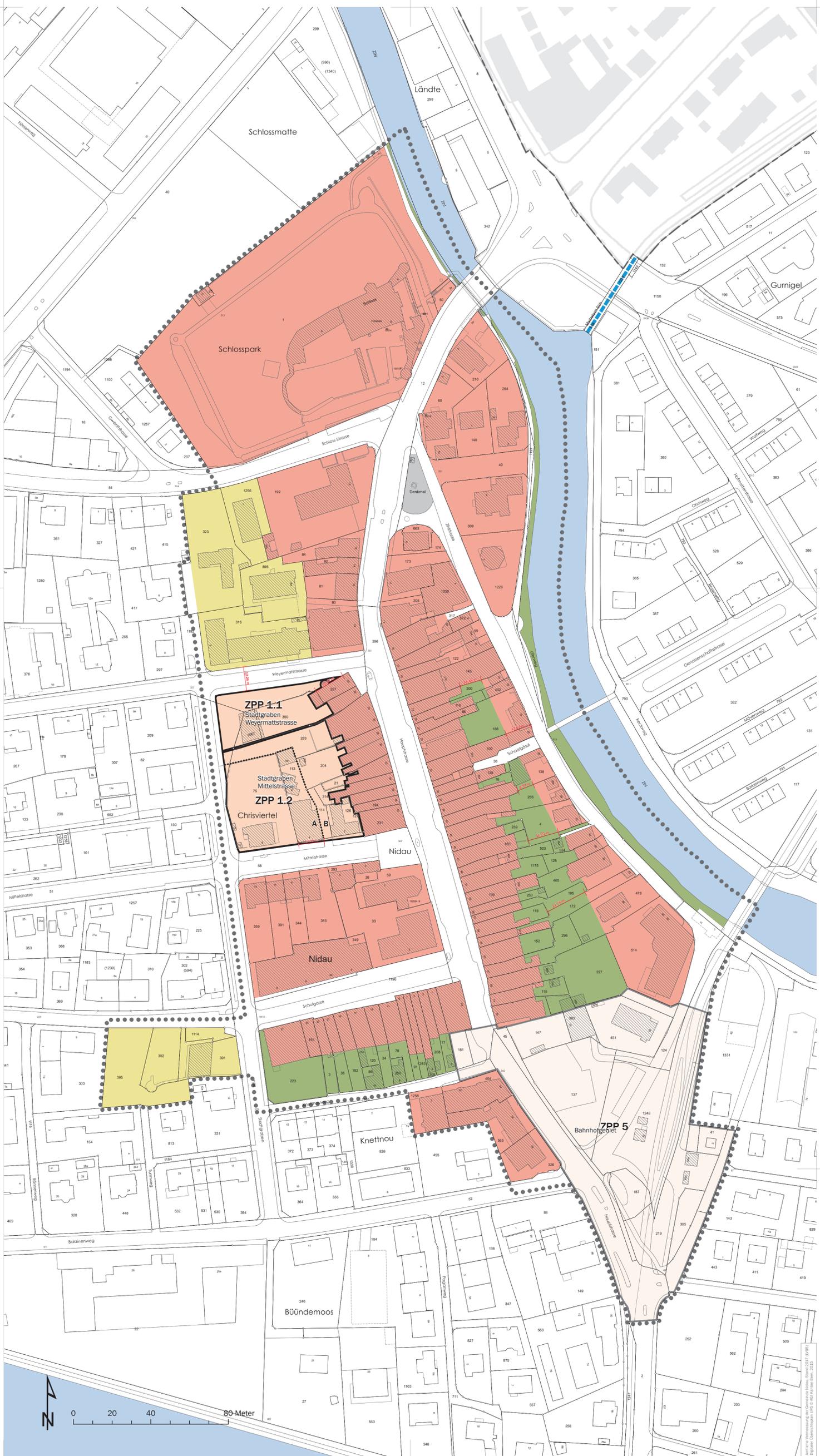
Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am .....  
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Bescheinigung: Der Stadtschreiber:  
Das fakultative Referendum ist..... worden.  
Nidau, .....  
Stephan Ochsenbein

Namens der Stadt Nidau: Der Stadtschreiber:  
Die Präsidentin: .....  
Sandra Hess  
Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Stadtschreiber:  
Nidau, .....  
Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am: am .....



Amtsliche Vermessung der Gemeinde Nidau, Stand 2013 (A085)  
Digitale Ortskartendaten EPS 3146 Nidau Bern, 2015

**Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt**

**Schutzplan Altstadt**  
Beschluss Stadtrat

Das Dossier beinhaltet:  
- Nutzungszonenplan Altstadt 1:1000  
- Bauzonenplan Altstadt 1:1000  
- Schutzplan Altstadt 1:1000  
- Teilbaureglement

Bearbeitung durch:  
- Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn  
- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, 3000 Bern 14

Bern, 5. Februar 2019 / GRB  
1718\_Teilschutzplan\_Stadt\_Nidau.mxd - bl/mo  
Massstab: 1:1'000  
Planformat: 63/76

**Legende**

**Genehmigungsinhalt**

- Perimeter Teilgrundordnung Altstadt
- ▭ Gewässerraum
- ▭ Abschnitt Gewässerraum dicht überbaute Gebiete
- ▭ Ortsbildschutzgebiet
- ▭ Archäologisches Schutzgebiet
- Baumreihe
- Geschützte Bäume

**Gefahrenggebiete**

- ▨ Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung
- ▨ Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung
- ▨ Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung

**Hinweis**

- ▬ Gemeindegrenze
- ▭ Fließgewässer offen / eingedott
- ▭ Bauinventar (schützenswertes / erhaltenswertes Objekt)
- ▭ Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

**Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung vom 01.11.2013 bis 16.12.2013  
1. Kantonale Vorprüfung vom 21. Dezember 2015  
2. Kantonale Vorprüfung vom 2. Juni 2017  
Öffentliche Auflage vom 11.10.2017 und 18.10.2017  
12.10.2017 und 19.10.2017  
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: 12.10.2017 bis 10.11.2017  
- Einspracheverhandlungen am: 25. April 2018  
- Erledigte Einsprachen: 1  
- Unerledigte Einsprachen: 2  
- Rechtsverwarungen: 1  
2. Öffentliche Auflage: 01.11.2018 bis 30.11.2018  
31.10.2018 und 07.11.2018  
Publikationen im Nidauer Anzeiger am: 01.11.2018 und 08.11.2018  
21. Januar 2019  
- Einspracheverhandlungen am: 21. Januar 2019  
- Erledigte Einsprachen: 0  
- Unerledigte Einsprachen: 2  
- Rechtsverwarungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 5. Februar 2019

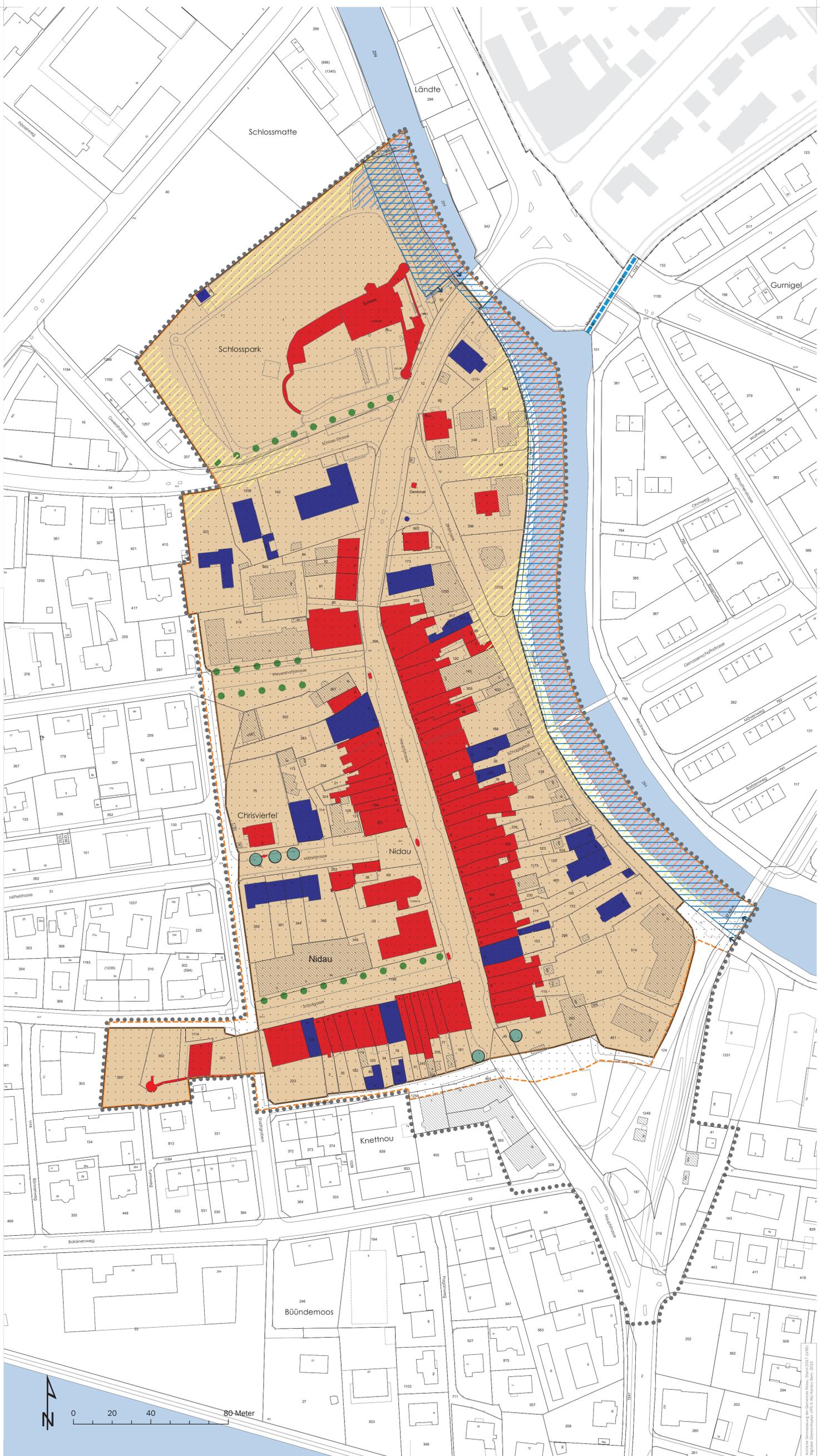
Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am .....  
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Bescheinigung: Der Stadtschreiber:  
Das fakultative Referendum ist..... worden.  
Nidau, .....  
Stephan Ochsenbein

Namens der Stadt Nidau: Der Stadtschreiber:  
Die Präsidentin: .....  
Stephan Ochsenbein  
Sandra Hess

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Der Stadtschreiber:  
Nidau, .....  
Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am: am .....





**STADT NIDAU**

# Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



**Beschluss Stadtrat**

Stand: 5. Februar 2019 / GRB

Auftrag	Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt
Auftraggeber/in	Stadt Nidau
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Genfergasse 10, 3011 Bern 031 311 44 00, bern@planteam.ch
Projektleiter/in	Martin Eggenberger
Mitarbeit	Barbara Wittmer
Begleitung	Karl Ludwig Fahrländer, Dr. iur, Fürsprecher Michael Pflüger, Dr. iur., Fürsprecher Yolanda Howald, MLaw
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	1718_365_altstadt_eb_grb_190205.docx
Sprachform	Wo die Unterlagen in männlicher Sprachform abgefasst sind, gelten diese sinngemäss auch für die weibliche Form.
Begleitung (ab 2. Vorprüfung)	BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14 031 388 60 60, info@raumplan.ch
Bearbeitung	Philipp Hubacher, Bernhard Leder, Reto Mohni

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Genehmigungsunterlagen</b> .....	<b>4</b>
1.1 Zur Genehmigung werden eingereicht .....	4
1.2 Zur Orientierung liegen vor .....	4
<b>2. Ausgangslage und Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Ausgangslage .....	5
2.2 Planungsgrundlagen .....	7
2.3 Weitere Grundlagen .....	9
2.4 Bauinventar .....	12
2.5 Ortsbild / ISOS .....	13
<b>3. Konzept</b> .....	<b>14</b>
3.1 Altstadt und Vorstadt Nord erhalten .....	14
3.2 Gärten an den Aussenseiten der Altstadt frei halten .....	15
3.3 Bebauung an der Zühl .....	15
3.4 Westen der Altstadt .....	16
3.5 Südliche Vorstadt .....	17
<b>4. Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt</b> .....	<b>18</b>
4.1 Neue Struktur der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau .....	18
4.2 Teilgrundordnung Altstadt ersetzt den bisherigen Überbauungsplan .....	18
4.3 Perimeter .....	19
4.4 Nutzungszonenplan Altstadt .....	19
4.5 Bauzonenplan Altstadt .....	20
4.6 Schutzplan Altstadt .....	21
4.7 Teilbaureglement .....	22
4.8 Inhalte des Teilbaureglements .....	22
<b>5. Verfahren</b> .....	<b>28</b>
5.1 Mitwirkung .....	28
5.2 Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse .....	28
5.3 1. Kantonale Vorprüfung .....	29
5.4 Weitere Änderungen seit der 1. Vorprüfung .....	32
5.5 2. Kantonale Vorprüfung .....	33
5.6 Öffentliche Auflage .....	40
5.7 2. Öffentliche Auflage .....	42
5.8 Beschluss .....	42
5.9 Genehmigung .....	42
<b>6. Verfahrensablauf</b> .....	<b>43</b>

# 1. Genehmigungunterlagen

## 1.1 Zur Genehmigung werden eingereicht

- Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt
  - Teilbaureglement Altstadt
  - Nutzungszonenplan Altstadt
  - Bauzonenplan Altstadt
  - Schutzplan Altstadt

## 1.2 Zur Orientierung liegen vor

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht
- Folgende aufgehobene Erlasse:
  - Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften genehmigt am 20.03.1986 mit vier Revisionen am 19.05.1989, 22.04.1993, 10.09.1998 und 09.08.2004
  - Inventar der historischen Stadtbild- und Bausubstanz genehmigt am 20.03.1986
  - Richtlinien für die geschützte Bausubstanz genehmigt am 20.03.1986
  - Richtlinien über das Vorgehen bei der Planung von Neubauten im Schutzgebiet genehmigt am 20.03.1986
  - Richtlinien für die Gebiete mit Überbauungs- oder Gestaltungsplanpflicht genehmigt am 20.03.1986
  - Richtlinien für die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit den dazugehörigen Richtplänen genehmigt am 20.03.1986
  - Reglement Spezialfinanzierung Bauinventar genehmigt am 12.04.2005

## 2. Ausgangslage und Grundlagen

### 2.1 Ausgangslage

#### 2.1.1 Ortsplanung

Die Ortsplanung der Stadt Nidau wurde durch die Einwohnergemeinde am 11. September 1979 beschlossen. Die Baudirektion des Kantons Bern genehmigte sie am 29. Oktober 1980. Seither erfolgten einige projektbezogene Umzonungen.

Die Stadt entschied aus folgenden Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen:

- Die Ortsplanung ist mittlerweile fast 40 Jahre alt. In dieser Zeit war eine rege Bauaktivität zu verzeichnen.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen.
- Gemäss übergeordneter Gesetzgebung ist die Nutzungsplanung etwa alle zehn Jahre zu überprüfen.

Die Revision der Ortsplanung tangiert keine Planbeständigkeit.

#### 2.1.2 Planungsabsicht zur Altstadt

Im Bereich der Altstadt und um sie herum gilt eine spezielle Planung; der Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften wurde am 20.03.1986 genehmigt.

Der Gemeinderat von Nidau will nun den Überbauungsplan Kernzone und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften ersetzen. Diese Absicht stützt sich auf die Motion von Rudolf Zoss vom 24. April 2008 und den Beschluss des Stadtrates zur Annahme der Motion. Die Motion regte die Überprüfung folgender Punkte an:

- die sinnvolle Nutzung der vorhandenen Bauvolumen (Dachausbauten sind nur sehr beschränkt möglich),
- eine Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Bauten, Garten und Nebenbauten, sowie
- die Anpassung der Vorschriften zu den Grünräumen hinter der Häuserzeile an der Hauptstrasse.

Mit der Antwort des Gemeinderates wurde die Absicht zur Entwicklung der Kernzone dargelegt:

- Die historische Bausubstanz erhalten und schützen.
- Die nähere Umgebung der geschützten Häuserzeilen mit diesen in einen räumlichen und gestalterischen Einklang bringen.

- Das bestehende Stadtzentrum in seiner Funktion als Zentrum aufwerten.
- Die bestehende Durchmischung der Nutzung (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe) weitgehend erhalten.

Der Stadtrat stellte in seinem Protokoll vom 18. September 2008 fest, dass sich die Sonderbauvorschriften bis heute bewährt haben, insbesondere was die geschützte Bausubstanz betrifft; seit Inkrafttreten konnten gestützt darauf einige störende Eingriffe korrigiert werden (Schaufenstereinbauten und Dachaufbauten). Andererseits stellte er fest, dass in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von den geltenden Vorschriften erteilt werden mussten. Die geltenden Sonderbauvorschriften sollen deshalb bezüglich Dachaufbauten und rückwärtiger Bauten einer Überprüfung unterzogen werden. Die kantonale Denkmalpflege ist massgeblich am Verfahren zu beteiligen.

Parallel zur Überprüfung der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone erarbeitete die Stadt Nidau auch ein planerisches Leitbild: das Dokument "Lebensraum Nidau" vom 16. August 2013. Das Leitbild ist inzwischen beschlossen; es gibt die konkretisierten Zielsetzungen für die Erarbeitung der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt vor.

Bei der Erarbeitung der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt stellen sich somit zwei Hauptfragen:

- a) Wie können die Absichten gemäss Beschluss des Stadtrates vom 18. September 2008 umgesetzt werden?
- b) Wie können die Zielsetzung des Dokuments "Lebensraum Nidau" (Leitbild) umgesetzt werden?

Beide Fragen sind immer unter Berücksichtigung der Qualität zu beantworten.

### 2.1.3 Die Planung zur Altstadt als Teil der Ortsplanung

Aus der Überprüfung ging hervor, dass eine baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt den Überbauungsplan Kernzone ablösen soll.

Die Planung im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt wird der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen. Begründet wird dies damit, dass die Planungsabsichten zur Entwicklung der Altstadt bereits bekannt sind, die ortsplanerischen Absichten und Inhalte für das weitere Stadtgebiet hingegen erst teilweise.

Die neue baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt muss die neuen übergeordneten Gesetzesbestimmungen, beispielsweise zu den Begriffen und Messweisen (BMBV) oder dem Gewässerraum berücksichtigen.

## 2.2 Planungsgrundlagen

### 2.2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

#### Richtplan Kanton Bern

Der kantonale Richtplan bezeichnet die Gemeinde Nidau zusammen mit den Gemeinden Biel und Brugg als ein kantonales Zentrum (Massnahmenblatt C\_01).

Bei der Umfahrung Biel ist die Realisierung des Westasts inkl. Zubringer Nidau bis 2032 / 2035 geplant (Massnahmenblatt B\_06).

#### Agglomerationsprogramm Biel 1. und 2. Generation

Die Bezeichnungen in den Klammern beziehen sich auf die Massnahmenblätter im Agglomerationsprogramm.

- Nidau wird als Gemeinde mit Zentrumsfunktion eingeteilt (A1).
- Nidau wird zusammen mit Biel und Brugg als kantonales Zentrum bezeichnet (A5).
- Die Realisierung des Regiotrams war bis 2016 vorgesehen (B2/I). Dabei ist die Koordination mit dem A5-Projekt Bienne Centre sicherzustellen. (Hinweis: Planung Regiotram wurde 2015 sistiert)
- Es wird eine flächenhafte Verkehrsberuhigung in Form von Tempo 30, unterbinden des Durchgangverkehrs, Aufwertung von öffentlichen Räumen eingeführt (B8).
- Es ist eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung geplant (B9.01). (Hinweis: Die flächendeckende Parkraumbewirtschaftung ist inzwischen vorhanden.)
- Als Massnahme für den Langsamverkehr ist die Gestaltung des Bahnhofsplatzes vorgesehen (B11, 32 e5). Diese Massnahme steht in Abhängigkeit mit der Planung des Regiotrams (Planung seit 2015 sistiert).

## 2.2.2 Planungsinstrumente Stadt Nidau

### Zonenplan

Die letzte Gesamtrevision der Ortplanung wurde vom Regierungsrat des Kantons Bern am 29. Oktober 1980 genehmigt. Seither erfolgten einige projektbezogene Umzonungen.



Zonenplan der Stadt Nidau vom 29. Oktober 1980, digitalisiert [www.nidau.ch/portraet/stadtplan](http://www.nidau.ch/portraet/stadtplan) (Bauzonen)

### Überbauungsplan Kernzone

Der Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften wurde am 20.03. 1986 genehmigt.



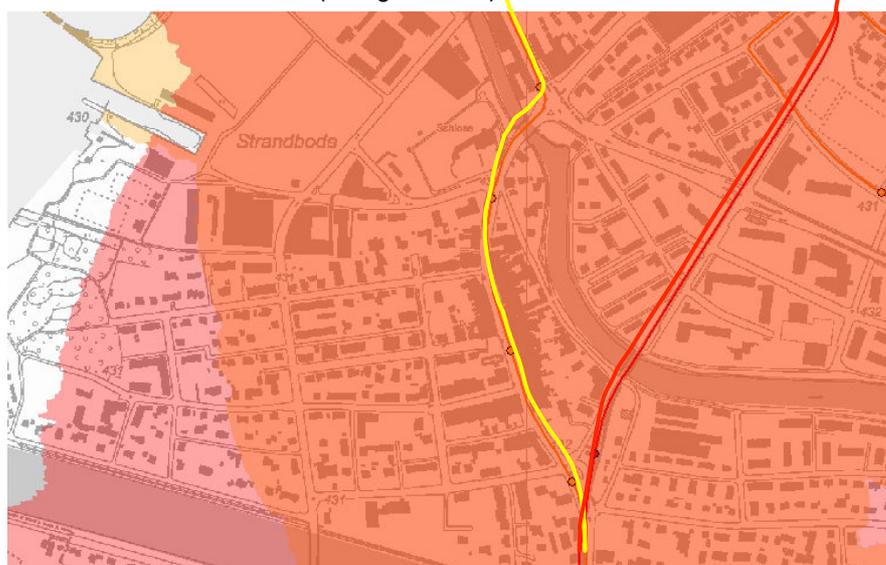
Überbauungsplan Kernzone vom 20. März 1986 (Bildsymbol)  
(Hinweis: der Plan ist nicht genordet; im Plan ist Norden links dargestellt)

## 2.3 Weitere Grundlagen

### 2.3.1 Verkehr

#### Öffentlicher Verkehr

Die Altstadt sowie die südliche Vorstadt sind mit dem Bus (gelbe Linie, Linien 4, 6, 8, 86, 87) bzw. mit der Bahn (rote Linie, Aare Seeland mobil AG, Linie R) erschlossen. Die Altstadt liegt flächendeckend im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse B (orange Fläche).



Öffentlicher Verkehr: ÖV-Güteklassen (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

#### Langsamverkehr

Das Schaalgässli wird als verbindende Achse für den Fussgängerverkehr erhalten. Bei der vorgesehenen Planung der südlichen Vorstadt (um den Bahnhof Nidau) wird eine gute Durchwegung angestrebt.

Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.

#### Motorisierter Individualverkehr

Wie bis anhin, stellt die Durchfahrt durch die Altstadt eine wichtige konzeptbestimmende Festlegung im Verkehrsbereich dar. Im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts werden die Rahmenbedingungen für das zukünftige Regime studiert und festgelegt.

Die Benützung der öffentlichen Parkplätze ist in der Stadt Nidau im Parkierungsreglement vom 24. Juni 2004 und in der Parkierungsverordnung vom 14. September 2004 geregelt. Das Parkieren auf öffentlichen Parkplätzen im gesamten Gemeindegebiet wird zeitlich eingeschränkt oder gegen Gebühr gestattet. Die Bestimmungen zur Parkierung sehen zudem Regelungen mit Parkkarten vor.

Bei Bautätigkeit ist nach Möglichkeit die Realisierung einer Tiefgarage/Einstellhalle in Betracht zu ziehen. Insbesondere ist der Schaffung von

Parkierungsmöglichkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten in der südlichen Vorstadt Beachtung zu schenken, da dadurch die Parkierungssituation in der Altstadt entlastet werden könnte.

Bei der Gestaltung des Strassenraums ist den unterschiedlichen Bedürfnissen der einzelnen Verkehrsteilnehmenden Rechnung zu tragen (Koexistenz). Die verschiedenen Verkehrsmittel werden gemäss ihren Stärken und im Sinne der Koexistenz gezielt gefördert. Dabei kommt den Bedürfnissen des Langsamverkehrs eine besonders wichtige Rolle zu.

### 2.3.2 Lärm

Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend. Mit Beschluss vom 1. Dezember 1996 hat die Stadt Nidau im Zonenplan die nötigen Zuordnungen zu Lärm-Empfindlichkeitsstufen vorgenommen und in Art. 33 Abs. 2 GBR verankert. Die Regelungen zum Lärmschutz wurden am 20. Februar 1997 genehmigt. Die Altstadt ist gemäss geltenden Bestimmungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Diese Festlegung bleibt weiterhin unverändert.

### 2.3.3 Bodenschutz/Altlasten

Der kantonale Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal Kanton Bern) weist innerhalb des Perimeters Altstadt eine Altlastverdachtsfläche (Betriebsstandort) im Bereich der Parzelle Nr. 173 (Hauptstrasse 11) aus. Die belastete Fläche umfasst eine Fläche von 380 m<sup>2</sup>. Der Boden ist mit chlorierten Lösungsmitteln (CKW) belastet. Eine Untersuchung liegt nicht vor; eine solche wird bei einem Bauvorhaben oder einer Umnutzung nötig.

### 2.3.4 Gewässer

Die Altstadt befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>.

#### Uferschutzplan

Der Uferschutzplan der Stadt Nidau umfasst die Teile AGGLOlac (Uferschutzplan See Teil 1) und Nidau-Büren-Kanal (Teil 2). Die Zihl sowie die Altstadt sind vom Uferschutzplan nicht betroffen. Für das Zihlufer ist gemäss See- und Flussufergesetz (SFG) keine Uferschutzplanung vorgesehen.

#### Gewässerraum

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgeschrieben wird. Die neuen Vorschriften sind direkt anwendbar und seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) beziehungsweise seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Der Auftrag gemäss Artikel 36a GSchG kann im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2015 vollzogen werden. Die dafür notwendigen kantonalen

Rechtsgrundlagen sind mit der Revision des Wasserbaugesetzes (WBG) geschaffen worden. Für die Festlegung des Gewässerraums sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes grundeigentümergebunden im Baureglement und Zonenplan umzusetzen.

Das Gebiet der Altstadt Nidau gilt als dicht überbautes Gebiet. Dies erlaubt in Abweichung zu den Standardmassen eine Reduktion des Gewässerraums. Nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen konnte für die Bauzone entlang der Zihl (B-Z1 und B-Z2) eine Lösung ausgearbeitet werden, welche sowohl eine optimale Bebauung der Parzellen als auch die wasserbaupolizeilichen Anliegen gewährleistet. Dabei liegen die Zihlstrasse und der Uferweg innerhalb des Gewässerabstands und geniessen Bestandesgarantie.

### 2.3.5 Naturgefahren

Die bestehenden Bauzonen müssen bei der Ortsplanung aufgrund der aktuellsten Kenntnisse der Gefahrensituation überprüft und, sofern notwendig, angepasst werden. Die Überprüfung bestehender Bauzonen berücksichtigt hierbei insbesondere deren Überbauungsgrad (Grundstück bebaut/nicht bebaut).

Die Gefahrengebiete werden exakt von der synoptischen Gefahrenkarte in den Schutzplan Altstadt übertragen, ohne dass eine Anpassung an die Parzellierung vorgenommen wird. Es wird zwischen folgenden Kategorien differenziert:

- Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung (rot dargestellt)  
Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.
- Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blau dargestellt)  
Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen.
- Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb dargestellt)  
Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen.
- Gebiete mit einer Restgefährdung (Ereignisse mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit, aber hoher Intensität) müssen im Kanton Bern nicht in den Zonenplan übertragen werden.

In der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt wird die Gefahrenkarte umgesetzt (die Gefährdungsstufen sind im Schutzplan Altstadt dargestellt). Im Rahmen der Ortsplanung bzw. bereits in den nächsten Jahren wird die Gefahrenkarte im gesamten Gemeindegebiet umgesetzt.

Gemäss der Naturgefahrenkarte liegt entlang der Zihl im nördlichen Bereich des Perimeters der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt eine

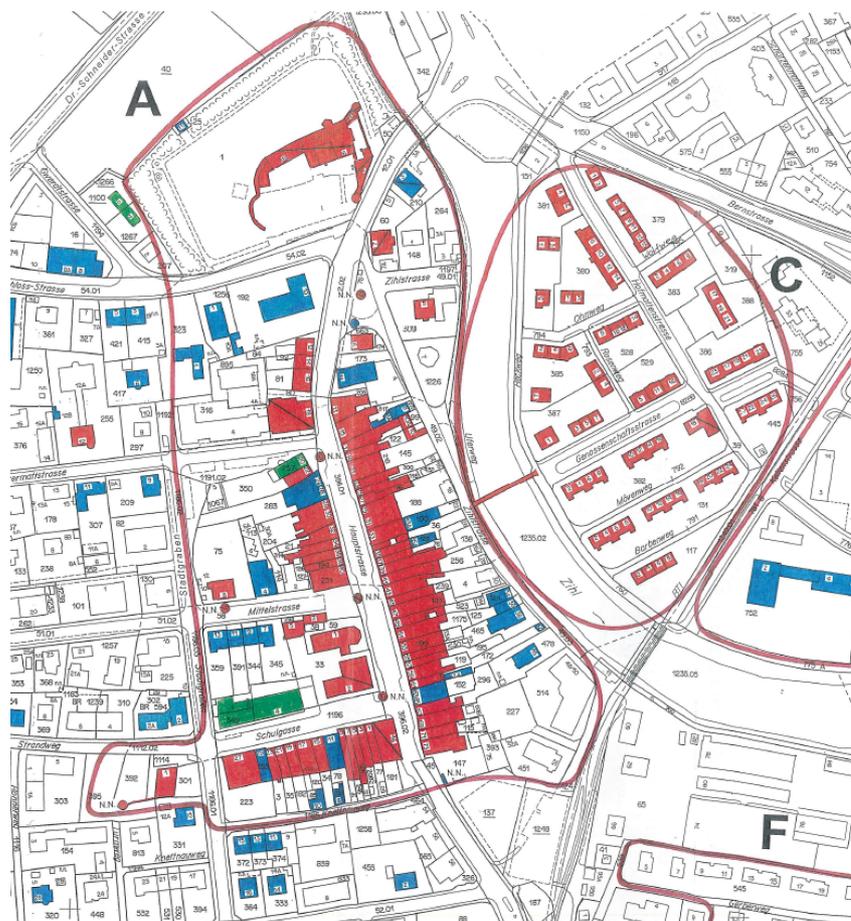
geringe Gefährdung durch Wassergefahren vor. Im Baubewilligungsverfahren sind Baugesuchsteller auf die Gefahr aufmerksam zu machen.

### 2.3.6 Historische Verkehrswege

Gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) führen keine historischen Verkehrswege durch die Altstadt von Nidau.

## 2.4 Bauinventar

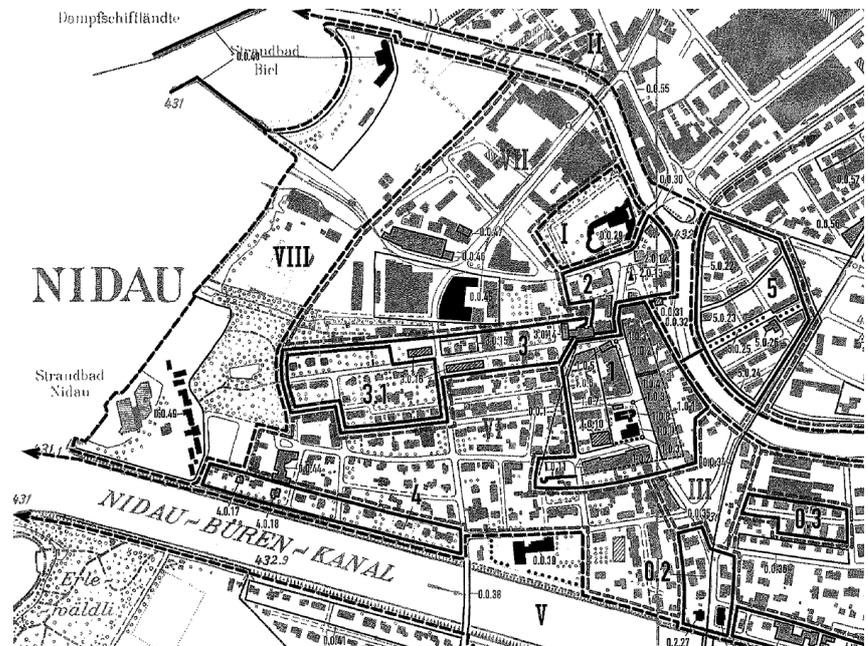
Nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurden die im kantonalen Bauinventar (genehmigt am 10.02.2004) aufgeführten schützens- und erhaltenswerten Objekte im Schutzplan Altstadt als Hinweis dargestellt. Die nachstehende Karte zeigt die im kantonalen Bauinventar aufgeführten Gebäude in rot (schützenswert) und blau (erhaltenswert). Im Weiteren zeigt es die verschiedenen Baugruppen. Die Altstadt Nidau ist der Baugruppe A zugeordnet. Das kantonale Bauinventar wird in den nächsten Jahren durch den Kanton überprüft.



Ausschnitt aus dem Bauinventar (Quelle: Bauinventar Kanton Bern, 2004)

## 2.5 Ortsbild / ISOS

Die Altstadt Nidau ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt.



*Ausschnitt aus dem ISOS (Symbolbild)*

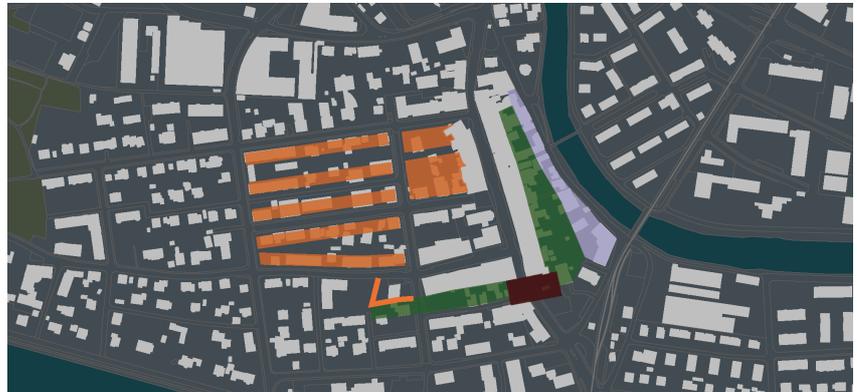
Wichtigste Inhalte:

- Das Schloss steht an einer exponierten Lage und dominiert zusammen mit seinen Türmen das Ortsbild. Die Fläche des früher an das Schloss angrenzenden Wassergrabens wird heute als öffentlicher Park genutzt.
- Das Gebiet 1 umfasst das Kerngebiet der Altstadt, welche auf einem ursprünglich trapezförmigen Grundriss aufgezo-gen wurde. An den Aus-senseiten sind Gärten vorhanden.
- Das Gebiet 2 ist die Vorstadt zwischen der Zihlbrücke und der Altstadt.
- Die südliche Vorstadt (Gebiet III) ist gestaltungsbedürftig und wurde mit dem Erhaltungsziel b definiert. Das bedeutet, dass die Eigenschaften die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten sind.

Das Erhaltungsziel für das Schloss sowie die Gebiete 1 und 2 wurde mit A definiert. Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A wird eine Erhaltung der Substanz angestrebt. Bauten, Anlagenteile und Freiräume sollen integral erhalten, störende Eingriffe beseitigt werden. In der Planung sind Detailvorschriften festzulegen, die den Erhaltungszielen Rechnung tragen.

### 3. Konzept

Der Gemeinderat hat das Dokument "Lebensraum Nidau" (Leitbild) am 2. Juli 2013 verabschiedet.



*Leitbildausschnitt Altstadt: Quelle: Lebensraum Nidau, Ziele der räumlichen Entwicklung, Städtebauliches Leitbild (erhältlich: Stadtkanzlei)*

Gestützt auf dieses Dokument wird der Planung folgendes Konzept zugrunde gelegt:

#### 3.1 Altstadt und Vorstadt Nord erhalten

Die Altstadt und die Vorstadt Nord sind das Herz von Nidau.

Die Altstadt von Nidau ist weitgehend gebaut. Der Erhalt und der Schutz der historischen Bausubstanz stehen im Vordergrund.

Die Altstadt ist lebendig zu erhalten.

- Dies umfasst für die Bauten: das Spürbarmachen des historischen Ensembles, den Ladeneinbauten höchste Aufmerksamkeit schenken, die farbigen Fassadenputze sorgfältig unterhalten sowie einzelne Bauten nach ihrem eigenen architektonischen Wert und ebenso nach ihrer Bedeutung in Ihrer Ganzheit schützen.
- Für den Strassenraum bedeutet dies: den Altstadttraum städtisch zu nutzen und die Aufwertung des Strassenraumes anzustreben. Die Stärken des lokalen Gewerbes sollen durch die Reduktion der Belastung und der Trennwirkung des motorisierten Individualverkehrs gefördert werden. Zusätzlich gelten die Vorgaben des regionalen Richtplans RGSK Biel-Seeland (verabschiedet am 18. Juni 2013).

Das Erhaltungsziel des ISOS wird folglich erreicht.

### 3.2 Gärten an den Aussenseiten der Altstadt frei halten

In zwei Bereichen, namentlich östlich (zwischen Hauptstrasse und Zihlstrasse) und südlich (zwischen Schulgasse und Knettnauweg) der Altstadtbauten, schliesst ein Freiraum an die Bebauung an. Die Gärten an den Aussenseiten der Altstadtbebauung bilden in diesen Bereichen einen wertvollen Grün- und Freiraum, welcher

- den Frei- und Aussenraum für die Altstadtbauten bildet und
- die in geschlossener Bauweise erstellten Altstadtbauten von der umgebenden Bebauung absetzt.

Die Freiräume als verbindendes Element und komplementäre Struktur zur Bebauung gilt es als wichtige Qualität der Altstadt zu erhalten. Die Freiräume bilden einen Gegenpol zur städtischen Dichte (Hauptstrasse mit beidseitiger ersten Baureihe). Sie sind historisch gewachsen und als attraktive Aussen- und Grünräume dafür zuständig, dass ein Gleichgewicht zwischen bebautem und unbebautem Raum besteht. Mit einem unbebauten Zwischenraum bleibt die historische und grösstenteils geschützte Altstadt ablesbar.

Deshalb soll dieser erhalten werden. Auf eine Bebauung dieses Raumes ist folglich weitestgehend zu verzichten. Das Erhaltungsziel des ISOS wird erreicht.

Im nördlichsten Teil ist der Grün- und Freiraum bereits stark bebaut oder sogar überbaut. Ab dieser Grenze wird eine eingeschossige Bebauung auch der kleinen Innenhöfe ermöglicht, womit auch bestehende Nutzungen in der Altstadt erhalten werden können, welche eine grössere Fläche beanspruchen, als für die Altstadtbauten typisch ist.

### 3.3 Bebauung an der Zihl

Entlang der Zihl wirkt die Bebauung heute etwas heterogen. Die Hälfte der Bauten sind gemäss Bauinventar erhaltenswert (zwei davon schützenswert), die andere Hälfte ist nicht einer solchen Kategorie zugewiesen.

Die erhaltenswerten und vor allem die schützenswerten Bauten gilt es möglichst integral zu erhalten.

Die übrigen Bereiche bieten Potenzial für attraktives Wohnen an der Altstadt und am Wasser: Die bestehenden Bauten entlang der Zihlstrasse bilden schon heute eine Zeile am Wasser. Diese erkennbare Struktur soll in beschränktem Mass weiter entwickelt werden, indem die Bereiche zwischen den erhaltens- und schützenswerten Bauten mit Bauten ergänzt werden, welche sich gut in die Struktur einfügen.

Es sind daher neue attraktive Wohnbauten zu schaffen und die Baudenkmäler zu erhalten (ISOS).

Um beide der genannten Ziele erreichen zu können wurde die Konzeption für diese Zeile schrittweise verfeinert: Ausgehend vom Leitbild, über die Rückmeldungen aus der Mitwirkung (mit Modell) und mehreren Gesprächen mit der Kantonalen Denkmalpflege wurde folgende Konzeption entwickelt:

- Eine Neubauzone: Bauzone B-Z1 (hier kann gebaut werden nach den nachfolgenden Regeln)
- Eine Bestandeszone Bauzone B-Z2 (hier gilt der Bestand).

Bauzone B-Z1: Die Volumetrie in der Neubauzone B-Z1 wird eng begrenzt, um die Verhältnismässigkeit von Altstadtbauten und dahinterliegenden Bauten an der Zihl zu sichern und die Sichtbarkeit von Altstadtbauten und Gärten zu erhalten.

- Durchblicke: Mehrere Gässchen und Zwischenräume in den Bestandeszonen sichern den Durchblick in die Tiefe und zu den Altstadtbauten.
- Höhe: Eine Beschränkung von Neubauten auf 2 Geschosse mit Flachdach und ohne zusätzliches Attika sichert die Sicht auf die Altstadtbauten und im Besonderen auf die weitgehend intakte Dachlandschaft.
- Vertikalität: Die Bebauung mehrerer Parzellen mit einem zusammenhängenden, grossen Gebäude ist nicht erwünscht. Ansonsten entsteht anstelle der angestrebten Vertikalität eine nicht erwünschte Horizontalität. Deshalb wird eine Regel im Teilbaureglement eingefügt, nach der benachbarte Parzellen nur dann zusammen überbaut werden dürfen, wenn die gemeinsame Fassadenbreite zur Zihlstrasse 14m nicht übersteigt.
- Varianz in der Lage der Fassaden: Um die Vertikalität und eine Wirkung von Einzelbauten zu stärken, wird auf eine – vereinheitlichende – Pflichtbaulinie verzichtet: Das Bauen an die Parzellengrenze ist zulässig, nicht Pflicht.

Bauzone B-Z2: Die bestehende Bebauung innerhalb der Bauzone B-Z2 beinhaltet schützenswerte und erhaltenswerte Bauten gemäss Bauinventar, diese stehen in kleinen Gruppen. Die bestehenden Bauten und insbesondere die bestehende charakteristische Bebauungsstruktur sind zu erhalten.

### 3.4 Westen der Altstadt

Im westlichen Rückraum der Altstadt wird eine Weiterentwicklung mit zusätzlichen Bauten angestrebt.

- Unmittelbar angrenzend an die historischen Bauten sollen eingeschossige Anbauten möglich sein; diese ermöglichen eine zeitgemässe Vergrösserung der Verkaufs- und der Restaurationsflächen.

- Noch weiter westlich – im Bereich des Stadtgrabens – besteht ein Potenzial für Zusatzbauten, welche die bestehende Struktur verstärken: Die Strassenräume der Weyermattstrasse und der Mittelstrasse sollen mit Bauten stärker gefasst werden, wie es zum Teil bereits heute der Fall ist.

### 3.5 Südliche Vorstadt



*Leitbildausschnitt Marktplatz und südliche Vorstadt: Quelle Lebensraum Nidau, Ziele der räumlichen Entwicklung (Leitbild Nidau)*

In der südlichen Vorstadt wird gemäss „Lebensraum Nidau“ eine Transformation angestrebt. Im Moment ist allerdings keine eindeutige Nutzungs- und Strukturzuweisung sinnvoll; diese soll im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ausgelotet werden. In den Bestimmungen zur ZPP sollen die unterschiedlichen Anforderungen an diesen Raum mit einem Platz, einem vorstädtischen Gebiet sowie dem öffentlichen Verkehr etc. beschrieben und dementsprechende Rahmenbedingungen festgelegt werden.

Gemäss dem Leitbild werden folgende Ziele angestrebt:

- Die Eingangssituation im Süden soll die frühere Situation „vor dem Stadttor“ fassen. Dafür kann ein Platz geschaffen werden, welcher einen Bestandteil des Grün- und Freiraums darstellt.
- Die südliche Vorstadt soll vorstädtisch in Erscheinung treten. Dafür sind grosse Einzelbauten möglich, in welchen Grossverteiler genügend Platz vorfinden – solche könnten Kundenfrequenzen auch für die Altstadt schaffen. Die Hauptorientierung (Gesicht) eines Volumens für einen Grossverteiler orientiert sich zur Altstadt.
- Die momentane S-Bahn wird möglicherweise zum Regiotram umgestaltet (Planung seit 2015 sistiert). Damit wird der Strassenraum auch für Motorfahrzeuge querbar – eine allfällige Umsetzung ist allerdings noch offen.
- Die Querungen nach Westen in Richtung See werden analog der Schulgasse gestaltet. Die südliche Vorstadt wird umstrukturiert (siehe Leitbild sowie Erläuterungen zur ZPP).

## 4. Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

### 4.1 Neue Struktur der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau

Die künftige Baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau wird neu strukturiert. Dabei wird die geltende baurechtliche Grundordnung schrittweise in die neue Struktur mit verschiedenen baurechtlichen Teilgrundordnungen überführt.

Planungsinstrument	Wichtigste Inhalte
Teilbaureglement (Gebiet)	– Planungsrechtliche Bestimmungen
Nutzungszonenplan (Gebiet)	– Zulässige Nutzungen – Zonen mit Planungspflicht – Überbauungsordnungen
Bauzonenplan (Gebiet)	– Baumasse
Schutzplan (Gebiet)	– Gewässerraum – Schützens- und erhaltenswerte Bauten – Wertvolle Bäume und Alleen – Naturgefahren

### 4.2 Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt ersetzt den bisherigen Überbauungsplan

Die rechtskräftige Planung zur Altstadt ist im „Überbauungsplan Kernzone“ festgelegt. Rechtlich handelt es sich dabei um eine Sondernutzungsplanung – eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 BauG.

Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt gliedert sich nach der vorstehend unter Kapitel 4.1 beschriebenen neuen Struktur und umfasst das Teilbaureglement Altstadt sowie die drei folgenden Pläne: Nutzungszonenplan Altstadt, Bauzonenplan Altstadt, Schutzplan Altstadt. In diesen Planungsinstrumenten wurden sämtliche nutzungsplanerischen Festlegungen für das Altstadtgebiet vorgenommen.

### 4.3 Perimeter

Der Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt entspricht grundsätzlich dem Perimeter des bisherigen „Überbauungsplans Kernzone“. Mit dem Erlass der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt werden der bisherige Überbauungsplan sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften vollumfänglich aufgehoben.

Der Perimeter wird allerdings partiell ausgeweitet:

- Im Gebiet der südlichen Vorstadt wird der Perimeter bis über die Gleise und den südlichen Bereich des Gerberwegs erweitert. Damit kann über den gesamten zusammenhängenden Bereich der südlichen Vorstadt ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden.
- Das Schloss wird in die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt integriert, da es mit der Altstadt eine Einheit bildet (dies entspricht auch dem Wunsch der kantonalen Amtsstellen).
- Der Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt wird entlang der Zihl bis auf deren Gewässerachse ausgedehnt. Dies ermöglicht eine zweckmässige Abgrenzung innerhalb des Zonenplans der Stadt Nidau gegenüber den benachbarten Gebieten.

### 4.4 Nutzungszonenplan Altstadt

Die Nutzungszonen sollen in Nidau vereinfacht werden. Für das ganze Gebiet der Stadt Nidau ist vorgesehen, dass die Mischzonen neu einen grossen Teil des Stadtgebietes umfassen sollen.

Die Mischzonen werden aufgrund der Störungsintensität der Betriebe, welche in der jeweiligen Mischzone möglich sein sollen (z. B. nicht störende oder mässig störende Betriebe) differenziert.

Diese Struktur hat zur Folge, dass der Nutzungszonenplan Altstadt einen leicht verständlichen Aufbau aufweist:

- Die Mischzonen des Ortskerns werden der Mischzone B (ES III; mässig störende Betriebe) zugewiesen, die Mischzonen der Quartiere der Mischzone A (ES II; nicht störende Betriebe).
- Die Grünzone sichert den Grün- und Freiraum im Bereich der Gärten der Altstadtbebauung sowie den Uferbereich der Zihl.
- Die öffentlichen Nutzungen (Stadtverwaltung, Kirche, Schloss, etc.) werden neu der Mischzone B (ES III) zugewiesen.
- Die Gebiete der Zonen mit Planungspflicht (ZPP 1.1 und 1.2 sowie ZPP 5) weisen eigenständige und massgeschneiderte Bestimmungen auf.

## 4.5 Bauzonenplan Altstadt

Innerhalb des Bauzonenplans Altstadt werden neun verschiedene Bauzonen sowie drei Zonen mit Planungspflicht festgelegt. Die Abkürzungen der jeweiligen Bauzone wurden gemäss folgender Struktur vorgenommen.

Bauzone B-A	<b>Bestand-Altstadt</b> ; das Baumass definiert sich aus dem Bestand.
Bauzone B-S	<b>Bestand-Schloss</b> ; das Baumass definiert sich aus dem Bestand.
Bauzone B-V	<b>Bestand-Vorstadt</b> ; das Baumass definiert sich aus dem Bestand.
Bauzonen B-Z1	<b>Bestand-Zihl</b> ; 2 Vollgeschosse sind zulässig.
Bauzonen B-Z2	<b>Bestand-Zihl</b> ; das Baumass definiert sich aus dem Bestand.
Bauzone 3	<b>3</b> Vollgeschosse sind zulässig.
Bauzone 1	<b>1</b> Vollgeschoss ist zulässig.
Bauzone 0	Keine baubewilligungspflichtigen oder unterirdischen Gebäude.
Bauzone K	Ausschliesslich <b>Kleinbauten</b> sind zulässig.
ZPP	Zonen mit Planungspflicht 1.1, 1.2 und 5

Der Bauzone B-A sind die Bauten der ursprünglichen Altstadtbebauung beidseitig entlang der Hauptstrasse, südlich der Schulgasse sowie südlich der Abzweigung Hauptstrasse-Knettnauweg zugewiesen. Die Parzelle des Schlosses Nidau wird einer eigenen Bauzone B-S zugewiesen.

Die drei Gevierte zwischen Hauptstrasse, Zihlstrasse und Uferweg (heutige Zone W2), dasjenige zwischen Mittelstrasse und Schulgasse sowie die Eckparzelle zur Zihl-Brücke (asm-Brücke) werden in die Bauzone B-V umgezont. Das Baumass definiert sich grundsätzlich aus dem Bestand heraus.

Die Bauzeile entlang der Zihlstrasse wird in die Bauzone Zihl B-Z umgezont. Die Bauzone ist in zwei Kategorien unterteilt (weitere Informationen in Kapitel 3.3):

- Bauzone B-Z1 stellt eine Zone für Neubauten dar; hier können grundsätzlich neue Gebäude erstellt werden.
- Bauzone B-Z2 stellt eine Bestandeszone dar; hier gilt der Bestand.

Der westliche Bereich des Gebiets zwischen Schloss- und Weyermattstrasse sowie die ehemalige Ziegelhütte (heute Kindergarten und französische Bibliothek) samt Eckwehrturm werden der Bauzone 3 zugewiesen. Die angestrebte Geschossigkeit von drei Vollgeschossen stimmt mit den angrenzenden Gevierten überein.

Die zwischen der Altstadt- und Zihlbebauung gelegenen Flächen der Parzellen 99, 122, 145, 205, 317 und 1330 werden neu der Bauzone 1 zugewiesen. Hier können Bauten mit maximal einem Vollgeschoss erstellt werden. Der Bauzone K zugewiesen werden die südlich gelegenen Innenflächen zwischen der Altstadt- und Zihlbebauung sowie die Bereiche nördlich

des Knettnauwegs, welche heute primär als Grün- und Gartenflächen genutzt werden. Hier sind ausschliesslich Kleinbauten zulässig.

Flächen, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen, werden der Bauzone 0 zugewiesen. Dies betrifft die folgenden Gebiete:

- Die sich im Spitz der Haupt- und Zihlstrasse befindliche Freifläche „Denkmal“.
- Die Bepflanzung, respektive Ufervegetation entlang der Zihl
- Unbebaubare Flächen in der Zihlbebauung (Zihlstrasse).

#### 4.6 Schutzplan Altstadt

Der Schutzplan Altstadt legt verschiedene Schutzzinhalte fest und stellt weitere Schutzinteressen hinweisend dar.

##### Ortsbild- und Denkmalschutz

Die Baugruppe A des kantonalen Bauinventars (Nidau, Stadtkern) wird mit der Ausscheidung des Ortsbildschutzgebiets im Schutzplan Altstadt grundeigentümerverbindlich festgelegt.

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

##### Archäologie und Naturgefahren

Die Inhalte „Archäologisches Schutzgebiet“ und die Gefährdungsstufen durch Hochwasser (Gefahrenkarte) werden vom Kanton übernommen.

##### Gewässerraum

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 Altstadt wurde dabei im Schutzplan Altstadt als überlagernde Zone festgelegt.

Bei der Berechnung des Gewässerraums der Zihl gilt die Hochwasserkurve. Da die Zihl eine natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) von mehr als 15 Metern aufweist, wurde der Gewässerraum gestützt auf das kantonale Wasserbaugesetz (WBG) festgelegt. Dabei gilt die Formel: Gewässerraumbreite = effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) + 30 Meter.

Fliessgewässer	eGSB (m)	nGSB (m)	Berechnungsart	Gewässerraum (m)
Zihl Nord	20	45.3	eGSB + 30 m	50 m
Zihl Süd	25	50.6	eGSB + 30 m	reduziert

Das Siedlungsgebiet zwischen der Brücke Kantonsstrasse (Hauptstrasse) und Zihlstrasse (asm-Brücke) gilt gestützt auf Art. 41a Abs. 4 sowie Art. 41b Abs. 3 als „dicht überbautes Gebiet“. Dieser Bereich ist im Schutzplan Altstadt mit Pfeilen gekennzeichnet. Innerhalb dieses Abschnittes der Zihl (Zihl Süd) gilt daher ein reduzierter Gewässerraum. So reicht der Gewässerraum im Bereich der Zihlstrasse sowie der Bauzone B-V bis zur Zonen- respektive Parzellengrenze. Der einseitige Gewässerraum ab Gewässer- achse beträgt in diesem Abschnitt zwischen ca. 10 Meter (Brücke Kan- tonsstrasse) und ca. 23 Meter (auf Höhe Zihlmätteli). Der Uferweg als standortgebundene Anlage liegt innerhalb des Gewässerraums. Der Aus- bau des Uferwegs zu einem Fuss- und Veloweg im Abschnitt nördlich der Brücke Kantonsstrasse wird ausdrücklich zugelassen (gegebene Standort- gebundenheit).

## 4.7 Teilbaureglement

### Anpassung des bestehenden Baureglements

Mit der vorliegenden baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt werden die bestehenden Vorschriften zur Altstadt aus dem Baureglement der Stadt Nidau sowie aus den Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kern- zone vollständig überarbeitet. Das neue Teilbaureglement der baurechtli- chen Teilgrundordnung Altstadt ordnet sich entsprechend der Struktur des kantonalen Musterbaureglements.

### Umsetzung der neuen Messweisen nach BMBV/IVHB

Der Kanton Bern hat die Messweisen im Bauwesen an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst, namentlich in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bau- wesen (BMBV). Die neuen Messweisen sind in der baurechtlichen Teil- grundordnung Altstadt umzusetzen.

## 4.8 Inhalte des Teilbaureglements

In diesem Kapitel werden nur Themen behandelt, welche in den vorange- henden Kapiteln noch nicht explizit abgehandelt wurden.

### Nutzungszonen (Art. 201 bis 204)

Innerhalb des Perimeters der Teilgrundordnung Altstadt sind bisher ver- schiedene Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) vorhanden. Mit Ausnah- me der Parkanlage Denkmal, soll in allen bisherigen ZöN innerhalb des Wirkungsbereichs eine private Nutzung der Erdgeschosse mit Publikums- verkehr (Läden usw.) ermöglicht werden. Weil eine solche Nutzung inner- halb einer ZöN nicht zulässig ist, werden die bisherigen ZöN mit Ausnahme der Parkanlage Denkmal einer Mischzone zugewiesen. Die Artikel 201 bis

203 definieren die Nutzungsart und die Empfindlichkeitsstufe ES innerhalb der entsprechenden Nutzungszone.

Artikel 204 legt den Zweck und die Nutzungsart der im Nutzungszonenplan ausgeschiedenen Grünzone fest.

#### Veloweg (Art. 206)

Im Rahmen der Velonetzplanung der Stadt Nidau ist vorgesehen, eine neue sichere Veloverbindung zwischen der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) und der Dr. Schneider-Strasse unter Umgehung des Guido-Müller-Platzes zu realisieren. Entlang der Zihl soll daher der bestehende Uferweg zu einem Fuss- und Radweg ausgebaut werden können. Die Standortgebundenheit der Anlage wird als gegeben betrachtet.

#### Besondere Nutzungsvorschriften im Perimeter der Teilgrundordnung Altstadt (Art. 207)

Die Nutzungsart der Erdgeschosse (1. Vollgeschoss) ist für die Nidauer Altstadt von grosser Bedeutung. Sie wird deshalb in Art. 207 insbesondere für die Bauzonen B-A sowie B-V spezifisch festgelegt.

#### Bauzonen (Art. 301)

Artikel 301 legt für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Bauzonen spezifisch die zulässigen baupolizeilichen Masse fest. Für die Bauzonen B-A, B-S, B-V sowie B-Z2 gilt grundsätzlich der heutige Bestand.

#### Geschoss (Art. 302)

Der Artikel definiert die Unter- und Dachgeschosse und damit auch, was als oberirdisches Geschoss an die Geschossflächenziffer angerechnet werden muss. Die Festlegungen in Absatz 1 zu den Untergeschossen differenziert zwischen den beiden ZPP 1.1 und 1.2 sowie dem übrigen Gebiet. Das zulässige Mass der Kniestockhöhe wird auf 1.2 m festgelegt.

#### Besondere Gebäudearten (Art. 303)

Die hier festgelegten Definitionen sind voraussichtlich für das ganze Stadtgebiet bindend. Sie setzen die von den Gemeinden festzulegenden Definitionen gemäss BMBV um.

#### Energie (Art. 312 und 313)

Innerhalb des im Bauzonenplan Altstadt festgelegten Perimeters „Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie“ (Seewasser) wird eine Anschlusspflicht an den Verbund festgelegt. Die Nutzung von Solarenergie zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist unter Einhaltung der Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet zulässig.

### Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze (Art. 322)

Artikel 322 legt für das Gebiet der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt generell mehrere gemeinsame Gestaltungsgrundsätze fest. Zudem wird in Absatz 2 gestützt auf Artikel 7 Absatz 2 des kantonalen Baubewilligungsdekrets die Baubewilligungsfreiheit ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, bei welchen nachgewiesen werden kann, dass die Schutzinteressen des Ortsbildschutzgebiets nicht betroffen sind.

### Gestaltung des öffentlichen Raumes (Art. 323)

Artikel 323 "Gestaltung des öffentlichen Raumes" ist eine auf die wesentlichen Punkte gekürzte Version der früheren Richtlinien für die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Darin enthalten sind Aussagen über den Straßenbelag, die Trottoirränder, die Signalisation und die Beleuchtung.

### Qualitätssicherung (Art. 324)

Die Entwicklung der Altstadt von Nidau als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (siehe Kapitel 2.5) erfordert einen sorgfältigen und behutsamen Umgang mit dem Bestand. Für Bauvorhaben innerhalb der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt wird eine differenzierte und abgestufte Qualitätssicherung festgelegt:

- Bei Neubauvorhaben innerhalb der Bauzone B-A (Altstadt) muss zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln (z.B. SIA-Norm 142 / 143) durchgeführt werden. Dies bedingt entweder die Durchführung eines Wettbewerbs (SIA 142) oder eines Studienauftrages (SIA 143) oder aber eines gleichwertigen Verfahrens. Durch diese Massnahme wird dem Schutzbedürfnis der ursprünglichen Altstadtbebauung und dem nationalen Schutzinteresse Rechnung getragen. Die Zweck- und Verhältnismässigkeit dieser Massnahme ist aufgrund der historischen Bausubstanz, den hervorragenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten sowie den damit verbundenen Schutzbestrebungen gegeben.
- Innerhalb der Bauzonen B-Z1 und B-Z2 (Bebauung entlang der Zihlstrasse) muss bei Neubauvorhaben ein qualifiziertes Verfahren wie beispielsweise ein sogenanntes Dialog-, Workshop- oder Gutachterverfahren durchgeführt werden. Dabei werden die Bauprojekte durch den unabhängigen Fachausschuss begleitet und in Workshops zusammen mit dem Architekten beraten sowie Empfehlungen zur Weiterbearbeitung ausgesprochen.
- Im restlichen Gebiet innerhalb der Teilgrundordnung Altstadt fördert die Stadt Nidau die Qualitätssicherung beispielsweise mit finanziellen, personellen oder organisatorischen Mitteln.

Auch im Rahmen von qualifizierten und qualitätssichernden Verfahren sind die baupolizeilichen Masse gemäss Artikel 301 zu berücksichtigen.

### Ersatzabgabe Parkplätze (Art. 325)

Der Artikel 325 regelt die Ersatzabgabe bei der ganzheitlichen oder teilweisen Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht gemäss den Artikeln 55 und 56 der kantonalen Bauverordnung. Die Bestimmungen richten sich nach den bestehenden Vorschriften in den Artikeln 12 und 13 des Baureglements der Stadt Nidau.

### Reklamegestaltung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes (Art. 326)

Artikel 326 zur Reklamegestaltung innerhalb des Ortsbildschutzgebiets entspricht grösstenteils dem früheren Artikel 8 der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone.

### Besondere Bauvorschriften zur Bauzone B-A (Altstadt, Art. 327 ff.)

Die wichtigsten Gebiete der Altstadt liegen innerhalb dieser Zone. Die meisten Bauten sind seit langer Zeit geschützte Bausubstanz. Die Dachlandschaft und die Fassadengestaltung sind Regeln unterworfen, damit die traditionelle Struktur weiter geführt wird. Artikel 329 "Dachgestaltung" ist neu formuliert worden und stützt sich auf die früheren Richtlinien für geschützte Bausubstanz Kapitel 2 Dächer ab. Dabei sind die Formulierungen vereinfacht und auf die heutigen Bedürfnisse angepasst worden.

In Artikel 331 "Mauerwerk" sind der frühere Artikel 19 der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone sowie die Kapitel 1.1 Mauerwerk, 1.2 Durchbrüche und 1.3 Schaufenster und Hauseingangstüren aus den früheren Richtlinien für geschützte Bausubstanz integriert.

### Bauzone B-V (Vorstadt, Art. 335)

Drei Gebiete werden im Bauzonenplan der Bauzone B-V zugewiesen. Die Nutzungsart gemäss Nutzungszonenplan entspricht dabei der gleichen wie bei der Bauzone B-A (Altstadt). Die bestehende Struktur innerhalb der Gebiete der Bauzone B-V wird als qualitativ und stimmig erachtet. Diese soll erhalten und weiterentwickelt werden. Deshalb wird das bestehende Bauvolumen als Richtlinie herbeigezogen und festgelegt, dass in Bezug auf das bestehende Volumen Erweiterungen von bis zu 10% zulässig sind. Der bestehende Aussenraum ist heute parkähnlich gestaltet und soll mit einer starken Durchgrünung erhalten bleiben.

### Bauzone B-Z (Zihl, Art. 336 ff.)

In der Bauzone B-Z Zihl wird die Errichtung einer sogenannten Wasserfront angestrebt. Dies bedeutet, dass zur Zihlstrasse respektive zur Zihl hin eine ergänzende Bebauung erwünscht ist. Damit eine solche ermöglicht werden kann, gelten die in Kapitel 3.3 erwähnten Grundsätze. Zentrale Bestimmungen in Artikel 337 stellen die Begrenzung der maximalen Fassadenbreite auf 14 Meter sowie die Ermöglichung von gestaffelten Gebäude dar. Hiermit kann einer unerwünschten Horizontalität der Bebauung entgegen gewirkt und eine massstäbliche Gliederung unterstützt werden.

### Bauzone B-S (Art. 339)

Artikel 339 legt die besonderen Bauvorschriften für die Parzelle des Schlosses Nidau fest. Die bestehenden Bauten wie das Schloss aber auch die historischen Schlossmauern sind vollständig zu erhalten. Entlang des bestehenden Uferwegs der Zihl kann ein Veloweg gemäss Art. 206 erstellt werden.

### Bauzone K (Art. 340)

Mit den Bestimmungen in Artikel 340 sollen die bestehenden Grünflächen zwischen der Altstadt- und der Zihlbebauung sowie nördlich des Knettnauwegs erhalten, vor einer übermässigen Bebauung bewahrt und langfristig zu einem wahrnehmbaren Grün- und Freiraum entwickelt werden. Zulässig sind im Grundsatz ausschliesslich unterirdische Bauten sowie Klein- und Anbauten.

### Fachausschuss (Art. 404)

Der Fachausschuss wird vom Gemeinderat ernannt. Seine Aufgabe besteht darin, die Bau- und Planungsbehörde bei einem Bauvorhaben oder einem Planungsgeschäft in Fragen der Ästhetik, des Orts- oder des Landschaftsbildschutzes beratend zu unterstützen. Er sichert die Qualität in Bezug auf die Einordnung, die Architektur sowie den Städtebau. Zudem wird er im Rahmen von qualifizierten Verfahren wie z. B. Workshop- oder Gutachterverfahren beigezogen.

### Geschützte Bäume und Baumreihen (Art. 501)

Der Baumbestand zwischen der Haupt- und Zihlstrasse ist grundsätzlich wie bis anhin geschützt. Zusätzlich sind neu mehrere Baumreihen in der Schulgasse und in der Weyermattstrasse sowie die zwei charakteristischen Bäume, welche den Altstadteingang von Süden her markieren, und die drei Linden an der Mittelstrasse geschützt. Zusätzlich sind in den Bauzonen B-0, B-V (zwischen Schloss und Zihl), B-S sowie in Gebieten der Kirche und Stadtverwaltung sowie der Parkanlage Ziegelhütte Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (gemessen 1m über Boden) geschützt.

### Ortsbildschutzgebiete (Art. 502)

Mit dem im Schutzplan Altstadt ausgeschiedenen Ortsbildschutzgebiet mit entsprechenden Bestimmungen in Artikel 502 wird die gemäss kantonalem Bauinventar ausgewiesene Baugruppe A grundeigentümergebunden festgelegt.

### Archäologische Schutzgebiete (Art. 504)

Der Artikel beinhaltet die allgemeinen Regeln zum Umgang mit den archäologischen Schutzgebieten.

### Gewässerraum (Art. 505)

Artikel 505 entspricht grundsätzlich den Bestimmungen des Musterbaureglements. Absatz 5 nimmt Bezug zum Abschnitt des Uferbereichs, welcher als „dicht überbautes Gebiet“ im Sinne der Gewässerschutzverordnung gilt und im Schutzplan Altstadt entsprechend ausgewiesen wird. Innerhalb dieses Abschnittes wurde im Schutzplan Altstadt ein reduzierter Gewässerraum ausgeschieden (siehe hierzu Kapitel 4.6).

### Bauen im Gefahrengbiet (Art. 506)

Artikel 506 zum Bauen im Gefahrengbiet entspricht den Bestimmungen gemäss Musterbaureglement des Kantons. Dieser regelt das Vorgehen bei Bauvorhaben in den im Schutzplan Altstadt ausgeschiedenen Gefahrengbietern.

### Zonen mit Planungspflicht ZPP (Anhang 1)

In der Altstadt werden zwei Zonen mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt: die ZPP 1 sowie die ZPP 5. In diesen ZPP werden Synergien der Nutzungen angestrebt. Die gemeinsame Erschliessung und Parkierung sowie die gemeinsame Gestaltung der Aussen- und Grünräume sind wichtige Faktoren für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

ZPP 1.1 und 1.2: Weil eine Überbauung entlang der Weyermattstrasse für das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist und da dieser Bereich mit einer überschaubaren Anzahl GrundeigentümerInnen zu bearbeiten ist, wurde die ZPP 1 in zwei Bereiche (ZPP 1.1 und ZPP 1.2) gegliedert. Die ZPP 1.2 ist zudem in die beiden Sektoren A und B unterteilt. In den gemeinsamen Bestimmungen wird u.a. festgelegt, dass sofern die beiden ZPP's 1.1 und 1.2 gleichzeitig realisiert werden, ein Bonus von 500 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche oGF gewährt wird (zusammen max. 6'200 m<sup>2</sup> oGF). Sowohl in der ZPP 1.1 als auch 1.2 sind grundsätzlich drei Vollgeschosse möglich. Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens und unter Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege können jedoch auch vier Vollgeschosse realisiert werden. In der ZPP 1.2 sind innerhalb von Sektor B maximal 1-geschossige Anbauten zulässig. Damit wird eine Art "Rucksackanbau" ermöglicht, welche eine innere Verdichtung zulässt.

ZPP 5: Die ZPP 5 umfasst die südliche Vorstadt mit dem Bahnhofplatz. Teilbereich dieser ZPP ist der Bahnhof Nidau, welcher neu gestaltet werden soll. Aktuell wurde ein Studienauftrag vom Stadt- und vom Gemeinderat ausgelöst, mit welchem die künftige Struktur und Gestaltung der Vorstadt geklärt werden soll. Dabei wird auch die Ansiedlung eines Grossverteilers angestrebt.

Aufgrund des laufenden qualitätssichernden Verfahrens zur ZPP 5 wird im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens darauf verzichtet, zur ZPP 5 bereits jetzt spezifische Bestimmungen im Teilbaureglement festzulegen. Die Erkenntnisse des Verfahrens werden zu einem späteren Zeitpunkt als

ZPP-Bestimmungen Eingang in das Teilbaureglement Altstadt finden. Das Gebiet der ZPP 5 wird daher vom Beschluss ausgenommen.

## 5. Verfahren

### 5.1 Mitwirkung

Der Stadtrat hat vom 1. November bis 6. Dezember 2013 zur öffentlichen Mitwirkung der Planung Altstadt vom 13. Juni 2013 eingeladen.

Viele der eingereichten Mitwirkungseingaben gehen über den Perimeter der Altstadt hinaus und nennen Anliegen an die gesamte Ortsplanung der Stadt Nidau. Diese Eingaben werden ebenfalls gesammelt, verwaltungsin-tern ausgewertet und für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

Im Rahmen der Mitwirkung haben 82 Teilnehmer/-innen den Fragebogen ausgefüllt oder sich per Brief an die Stadt gewendet.

Die Ergebnisse der Mitwirkung sind in einem separaten Mitwirkungsbericht dargelegt.

### 5.2 Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse

#### Deutliche Zustimmung in den meisten Themen

Die Planung Altstadt erhält insgesamt eine deutliche Zustimmung. Von den sieben mit dem Fragebogen aufgeworfenen Fragen zu wichtigen Anpassungen der Planung Altstadt erhalten sechs Themen eine grossmehrheitliche Zustimmung.

Eine massvolle Verdichtung sowie verbesserte Nutzungsspielräume treffen grundsätzlich auf eine positive Resonanz. Gleichzeitig möchte eine Mehrheit den Schutz der Bausubstanz gegenüber heute nicht oder kaum verändern.

Die Mehrzahl der vorgeschlagenen Anpassungen stösst auf weitgehende Zustimmung. Sie werden nicht angepasst.

#### Wasserfront Zihl ohne qualifizierte Zustimmung

Auf ein geteiltes Echo stösst die Frage zur Umstrukturierung der Baureihe mit den Kleinbauten entlang der Zihl. Die Hälfte der Mitwirkenden stehen dem Ansatz ablehnend (51%) oder zustimmend (49%) gegenüber.

Die am meisten genannten Gründe für eine ablehnende Haltung sind Bedenken, dass die Altstadt durch Verdichtungen und eine geschlossene Bauweise optisch eingeengt werden könnte und dass die quartiertypische

Vielfalt / Heterogenität verloren gehen könnte. Weitere Bedenken werden zur Erschliessung und Parkierung geäussert.

Anpassungen bei der Wasserfront Zihl aufgrund der Mitwirkung:

Die Grundidee der besseren Nutzung der Bauzeile entlang der Zihl wird nach wie vor weiterverfolgt. Die Bedenken bezüglich Wahrnehmung der Altstadt und Dichte werden berücksichtigt; Plan und Bestimmungen werden angepasst.

**Die südliche Vorstadt wird positiv aufgenommen; ein Marktplatz wird indes abgelehnt**

Die Idee zur zukünftigen Nutzung des Areals wurde von 84% der Mitwirkenden positiv aufgenommen. Viele Mitwirkende lehnen einen neuen Marktplatz ab. Ein solcher könnte die Qualität des heutigen Marktes schwächen.

Anpassung der Beschreibung aufgrund der Mitwirkung:

Ob es einen solchen geben wird und wie er allenfalls aussehen könnte, wird im Verfahren der ZPP 5 bearbeitet.

Es wird nicht ein Marktplatz angestrebt (welcher als Konkurrenz zum Marktplatz in der Altstadt wirken könnte), sondern es ist ein Platz vor der Altstadt; der Vorraum zur Altstadt, welcher den Eingang in die Altstadt sichtbar macht, den Blick auf die Bauten um den Eingang zulässt; ein Begegnungsort ohne definierte Nutzung der Aussenräume, eine Allmend; dieser Platz kann als Ergänzung für einen Markt genutzt werden, welcher mehr Raum benötigt, als die Altstadt bietet, oder für ein grosses Fest mit grossem Flächenanspruch usw. Die zu realisierende Nutzfläche soll eher dicht sein.

## 5.3 1. Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2015 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Entwurf der Teilgrundordnung Altstadt Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Korrekturanträge. Im Folgenden werden die wichtigsten Anpassungen und Korrekturen erläutert:

### 5.3.1 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten

Im Vorprüfungsossier waren alle Bauten als geschützt dargestellt, wie sie im Überbauungsplan Kernzone rechtskräftig festgelegt worden waren. In der Zwischenzeit wurde das kantonale Bauinventar erstellt. Gestützt auf die Anträge des Kantons wurde der Inhalt des Inventars als Hinweis im Schutzplan Altstadt dargestellt.

### 5.3.2 Ortsbildschutzgebiet

Der Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt sollte nach Antrag des Kantons mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert werden. Dies wurde so vorgenommen.

### 5.3.3 Bauten entlang der Zihl

Die kantonale Denkmalpflege beurteilte die Abwägungen respektive die Berücksichtigung des Bestands als nicht genügend. Im Besonderen beurteilte sie die vorgeschlagene Gebäudehöhe für die Bauten entlang der Zihl als nicht ortsbildverträglich. Eine Verdichtung sei grundsätzlich möglich, aber es brauche eine ortsbauliche Analyse und einen breit abgestützten qualitativen Prozess.

Nachdem sowohl einige Mitwirkende als auch der Kanton die vorgeschlagenen Nutzungsmasse von Neubauten in Frage stellten, hat die Stadt in einem mehrstufigen Prozess und unter Beizug weiterer Fachpersonen die möglichen Baubereiche und Regeln überarbeitet (siehe Kapitel 3.3).

### 5.3.4 Archäologisches Schutzgebiet

Der Kanton beantragte, ein archäologisches Schutzgebiet festzulegen. Dies mit einer Darstellung des Perimeters im Schutzplan Altstadt und mit einem neuen Artikel im Teilbaureglement. Beides wurde vorgenommen.

### 5.3.5 Schutz bei Hochwasser

Die Schutzkote (HW300) wird vom Kanton auf 431.30 m.ü.M. festgelegt. Dies wird im Teilbaureglement korrigiert.

Neben dem gelben, blauen und roten Gefahrengbiet (im Plan korrekt abgebildet) sollte gemäss Tiefbauamt auch das gelb/weisse Gefahrengbiet (Restgefährdung) dargestellt werden. Auch dies wurde im Plan so ergänzt.

### 5.3.6 Darstellung der Pläne gemäss ÖREB

Im Vorprüfungsbericht wurde der Grundsatz festgestellt, dass im ÖREB-Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) die Grundzone bis zur Strassenmitte zu erfassen sei. Dabei ist die weisse Strassenfläche der Nutzungszone zuzurechnen, von der sie im Wesentlichen umgeben wird. Falls die Strasse eine Zonengrenze bildet, ist sie hälftig den anstossenden Zonen zuzurechnen.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Planer des Amtes für Gemeinden und Raumordnung ist dies für die Pläne, welche zur Auflage und zur Genehmigung gelangen, nicht zwingend. Die oben genannte Darstellungsart wird anschliessend vom Geometer vorgenommen.

### 5.3.7 BMBV

Die zur Vorprüfung gebrachte Version der Planung ging davon aus, dass die neuen Messweisen gemäss BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) bei einer Teilrevision noch nicht zwingend umzusetzen seien. Der Kanton hat in der Zwischenzeit seine Praxis geklärt und in der Vorprüfung festgelegt, dass die neuen Messweisen zwingend umzusetzen seien.

Demzufolge werden sämtliche Messweisen gemäss BMBV vorgenommen und die Stadt Nidau nimmt mit dem Erlass dieser baurechtlichen Teilgrundordnung die Definition der Elemente vor, welche gemäss BMBV von jeder Gemeinde individuell festgelegt werden müssen.

### 5.3.8 Inhalte der ZPP

In den beiden ZPP-Vorschriften sind die betroffenen Bauinventar-Objekte oder Baugruppen zu erwähnen. Ebenfalls ist eine frühzeitige und vertiefte Auseinandersetzung mit dem ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung) der notwendig; eine ortsbauliche Aufarbeitung ist zwingende Voraussetzung. Werden in der baurechtlichen Teilgrundordnung keine Aussagen gemacht, so muss die kantonale Denkmalpflege bei der Vorprüfung eines Bauvorhabens die Schutzziele definieren und für die allfällige Bebaubarkeit ein Vorgehen definieren (gemäss BGE).

In den Artikeln wird deshalb auf die schützenswerten und kommunal geschützten Bauten hingewiesen (siehe unten).

In der ZPP 1 gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen). Die einzelnen Bauten sind jedoch nur als Hinweis aufgeführt. In den Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen wird deshalb auf das ISOS hingewiesen.

In der ZPP 5 gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind). Weiter urteilt das ISOS auf S. 235: „Die südliche Vorstadt ist seit dem Abbruch einiger Bauten ausserordentlich öde (U·Zo III) und bedarf einer Neugestaltung“. Es werden im Artikel deshalb keine Vorgaben auf der Grundlage des ISOS für das Areal selber gemacht. Anstelle wird darauf hingewiesen, dass auf die nördlich angrenzende Altstadt Rücksicht zu nehmen ist und die Vorgaben bei Schnittstellen berücksichtigt werden.

### 5.3.9 Nummerierung der Zonen mit Planungspflicht

Die Nummerierung der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) war nicht klar.

Die Nummerierung berücksichtigt auch ZPPs, die schon heute in der Nutzungsplanung festgelegt worden sind.

### 5.3.10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Der Kanton beantragt eine Präzisierung der Vorschriften zu den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN). Diese wurde vorgenommen.

### 5.3.11 Artikel zu schützenswerten und erhaltenswerten Bauten

In der ursprünglichen Vorlage waren keine Artikel zu den schützenswerten bzw. erhaltenswerten Bauten sowie zum Ortsbildschutzgebiet enthalten. Diese wurden ergänzt.

### 5.3.12 Strassenraumgestaltung

Verschiedene Aussagen zur Strassenraumgestaltung wurden vom Kanton kritisiert. Im Besonderen muss zwingend auf den Richtplan verkehrliche flankierende Massnahmen vfM N5 vom 18. Juni 2013 hingewiesen werden. Weitere Aussagen erübrigen sich.

Die meisten Aussagen betrafen Inhalte des Leitbildes, welches nicht Vorlage der Vorprüfung war. Das Leitbild wurde mit den verantwortlichen Stellen des Kantons Bern abgesprochen und am 16. August 2013 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anpassungen mehr im Leitbild vorgenommen.

### 5.3.13 Schloss und Schlosspark

Der Kanton regt eine Prüfung an, auch das Schloss in den Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt miteinzubeziehen. Die Schlossparzelle wurde in der Folge in den Perimeter aufgenommen.

## 5.4 Weitere Änderungen seit der 1. Vorprüfung

### 5.4.1 Darstellung der Pläne

Die Planungsbehörde der Stadt Nidau hat eine neue Struktur der Nutzungsplanungsinstrumente beschlossen (vgl. auch Ziff. 4.1):

- Nutzungszonenplan Altstadt
- Bauzonenplan Altstadt
- Schutzplan Altstadt

Im Unterschied zum Dossier der 1. Vorprüfung ist demnach der Teilzonenplan in den Teilnutzungszonenplan und den Teilbauzonenplan aufgeteilt worden. Als Folge davon entfallen die ursprünglichen Zonenbezeichnungen und die Zonen werden in zwei Aussagen differenziert sind:

Alt	Teilbauzonenplan	Teilnutzungszonenplan
- Altstadtzone ASZ	Bauzone B-A	Mischzone B
- Vorstadtzone VZ	Bauzone B-V	Mischzone B
- Spezialzone Zihl SZ-Z	Bauzone B-Z1 + 2	Mischzone B
- Grüner Ring	Bauzone K	Grünzone
- Hofbereich	Bauzone 1	Mischzone B

## 5.4.2 Darstellung der Reglemente

Nach Beschluss des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) kann eine Differenzierung der Reglemente in ein Baureglement und in eine Bauverordnung im ursprünglich angestrebten Sinn nicht genehmigt werden. Die Elemente, welche zwingend im Baureglement sein müssen, wurden deshalb in dieses integriert.

## 5.4.3 Energie

Die Artikel zur Energie wurden in Abstimmung mit dem Richtplan Energie und mit den relevanten Stellen beim Kanton und der Region vollständig neu gefasst.

## 5.5 2. Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2017 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen einer 2. Vorprüfung Stellung zum Entwurf der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt genommen (Stand Dossier: Februar 2017). Der Vorprüfungsbericht nennt dazu verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Korrekturanträge.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der 2. Vorprüfung wurden mehrere Änderungen und Ergänzungen an der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt vorgenommen und anlässlich der Bereinigungssitzung vom 5. Juli 2017 mit dem AGR besprochen.

Die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen an der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt werden in der nachfolgenden Tabelle dargelegt. Neben den aufgeführten Änderungen wurden zudem vereinzelt redaktionelle Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen.

### 5.5.1 Allgemeine Änderungen

- Die Terminologie des „Altstadtperimeter“ wurde in „Perimeter Teilgrundordnung Altstadt“ abgeändert. Zudem wurde der Perimeter der Teilgrundordnung westlich bis auf die Gewässerachse der Zihl und südlich im Bereich der ZPP 5 (Bahnhofgebiet) um das Gebiet zwischen den Geleisen und dem südlichen Gerberweg erweitert.
- Es wurde erneut eine Bereinigung der Bestimmungen des Teilbaureglements bezüglich der Übereinstimmung mit den Begrifflichkeiten der BMBV vorgenommen.

### 5.5.2 Änderungen an den Plänen

- Die bestehenden Bauten gemäss Daten der amtlichen Vermessung (AV) werden neu in sämtlichen Plänen schraffiert dargestellt.
- Die hinweisenden Elemente ausserhalb des Perimeters der Teilgrundordnung Altstadt wurden aus sämtlichen drei Plänen entfernt. Als einzi-

ge Hinweise werden die Gewässer (offen und eingedolt) sowie im Schutzplan Altstadt das Ortsbildschutzgebiet im Bereich der Schlossstrasse dargestellt.

Plan	Thema	Vorgenommene Änderung
<b>Nutzungszonenplan Altstadt</b>	Abgrenzung Mischzone A und Mischzone B	Die Abgrenzung der Mischzone A und der Mischzone B im Bereich zwischen Schloss- und Weyer-mattstrasse wurde neu festgelegt. Neu folgt diese der bestehenden Parzellenstruktur.
	Abgrenzung Mischzone B und ZPP 5	Bereinigung der Abgrenzung im Bereich der Parzelle 147 (Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 73).
	Uferbereich	Der Uferbereich entlang der Zihl wird analog dem altrechtlichen Zonenplan der Stadt Nidau neu der Grünzone zugeteilt. Der angrenzende Uferweg wird nicht der Grünzone zugewiesen.
	ZPP 1.2	Geringfügige Anpassung der Ausdehnung der ZPP 1.2 (Einbezug Mauerwerk im Bereich Stadtgraben)
	ZPP 5	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 verbleibt im Nutzungszonenplan, wird jedoch vom Beschluss über die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt ausgenommen.
<b>Bauzonenplan Altstadt</b>	Abgrenzung Bauzone 3 und Bauzone B-A	Die Abgrenzung der Mischzone A und der Mischzone B im Bereich zwischen Schloss- und Weyer-mattstrasse wurde neu festgelegt. Neu folgt diese der bestehenden Parzellenstruktur.
	Abgrenzung Bauzone B-A und ZPP 5	Bereinigung der Abgrenzung im Bereich der Parzelle 147 (Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 73).
	Uferbereich	Der Uferbereich entlang der Zihl wird analog dem Zonenplan der Stadt Nidau neu der Bauzone 0 zugeteilt. Der angrenzende Uferweg wird nicht der Bauzone 0 zugewiesen.
	Perimeter Nahwärmeverbund	Neu wird im Bauzonenplan Altstadt der Perimeter „Nahwärmeverbund erneuerbare Energien“ (See-wasser) festgelegt. Entsprechende Bestimmungen finden sich in Art. 313 TBR.
	ZPP 1.2	Geringfügige Anpassung der Ausdehnung der ZPP 1.2 (Einbezug Mauerwerk im Bereich Stadtgraben)
	ZPP 5	Die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 verbleibt im Bauzonenplan Altstadt, wird jedoch vom Beschluss über die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt ausgenommen.

Plan	Thema	Vorgenommene Änderung
Schutzplan Altstadt	Ortsbildschutzgebiet	Das Ortsbildschutzgebiet umfasst neu auch den Strassenraum der Schossstrasse. Dieser liegt jedoch ausserhalb des Wirkungsbereichs der Teilgrundordnung Altstadt und wird daher nur hinweisend dargestellt.
	Gefahrengebiete	Die Gefahrengebiete (rot, blau, gelb) werden im Schutzplan Altstadt neu dargestellt. Auf die Darstellung des Gefahrengebiets mit Restgefährdung wird gemäss AHOP Naturgefahren des AGR verzichtet.
	Gewässerraum	Der Gewässerraum wurde neu berechnet und im Schutzplan Altstadt festgelegt und vermasst. Zudem wird das dicht bebaute Gebiet im Schutzplan Altstadt festgelegt.

### 5.5.3 Änderungen am Teilbaureglement

Entwurf 2. Vorprüfung		Bereinigung 2. Vorprüfung		Vorgenommene Änderung
Art. 101	Baurechtliche Teilgrundordnung	Art. 101	Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt	Bereinigung der Begrifflichkeiten.
Art. 102	Grundsätze	Art. 102	Grundsätze	Buchstabe f) Energie Vorbehalt wurde gestrichen.
Art. 204	Grünzone	Art. 204	Grünzone	Ergänzung und Präzisierung der Bestimmungen zur Nutzung innerhalb der Grünzone.
-	-	Art. 206	Veloweg	Neuer Artikel zum vorgesehenen Veloweg entlang der Zihl.
Art. 301	Bauzonen	Art. 301	Bauzonen	Bereinigung der Begrifflichkeiten Fassadenhöhe und Gesamthöhe. Neuer Vorbehalt (Art. 318) für die Bauzonen B-A, B-V und B-Z2.
Art. 303	Besondere Gebäudearten	Art. 303	Besondere Gebäudearten	Zusammenzug der Absätze 1 und 2 (An- und Kleinbauten)
Art. 306	Abstände im Allgemeine	Art. 306	Abstände im Allgemeine	Bereinigung von Absatz 3 (Näherbaurecht bei An- und Kleinbauten)
Art. 311	Grenzanbau bei altrechtlichen Bauten	-	-	Artikel gelöscht; die selben Bestimmungen finden sich in Art. 309 „Altrechtliche Bauten“
Art. 313	Gesamthöhe	-	-	Artikel gelöscht; die Berechnung der Gesamthöhe wird in der BMBV geregelt.
Art. 314	Geschossflächenziffer	-	-	Artikel gelöscht; die Berechnung der Geschossflächenziffer wird in der BMBV geregelt.
Art. 315	Erneuerbare Energieträger	Art. 312	Energie, Grundsätze	Der ursprüngliche Artikel wurde vollständig überarbeitet.
Art. 316	Anschlusspflicht	Art. 313	Energie	Der ursprüngliche Artikel wurde vollständig überarbeitet. Die Absätze 1 bis 4 regeln den Anschluss an den Nahwärmeverbund. So sind sämtliche Neubauten innerhalb des Perimeters „Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie“ unter Vorbehalt der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen an den Verbund anzuschliessen. Die Nutzung von Solarenergie ist unter Vorbehalt der Schutzbestimmungen für das Ortsbildschutzgebiet zulässig.

Entwurf 2. Vorprüfung	Bereinigung 2. Vorprüfung	Vorgenommene Änderung
Art. 326 Bauzone B-A Anhebung von Dächern	Art. 318 Dachanhebungen	Der neue Artikel 318 übernimmt die Bestimmungen vom ehemaligen Art. 326 Abs. 1. Der Grundsatz zur Anhebung von Dächern wird nebst der Bauzone B-A auch auf die Bauzonen, B-V und B-Z2 ausgeweitet.
Art. 324 Altstadtperimeter – Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze	Art. 322 Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze	Bereinigung von Absatz 2: Die Bauwilligungsfreiheit ist ausschliesslich innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ausgeschlossen.
Art. 335 Bauzone B-A Qualitätssicherung	Art. 324 Qualitätssicherung	Das System der Qualitätssicherung wird ausgeweitet. Für die Qualitätssicherung wurde neu ein eigener Artikel festgelegt, welches ein abgestuftes System innerhalb der Teilgrundordnung Altstadt einführt:  1) Innerhalb der Bauzone B-A muss für Neubauten ein Wettbewerb nach SIA-Norm 142 oder ein Studienauftrag nach SIA-Norm 143 oder aber ein vergleichbares Verfahren durchgeführt werden.  2) Innerhalb der Bauzonen B-Z1 und B-Z2 ist für Neubauten ein sogenanntes Workshop- oder Gutachterverfahren durchzuführen.  3) Im übrigen Gebiet der Teilgrundordnung Altstadt fördert die Stadt Nidau die Qualitätssicherung gemäss Art. 403.
-	Art. 325 Ersatzabgabe Parkplätze	Neuer Artikel zur Entrichtung einer Ersatzabgabe bei ganzheitlicher oder teilweiser Befreiung von der Pflicht zu Schaffung einer ausreichenden Parkierungsfläche. Die Bestimmungen wurden analog der Artikel 12 und 13 des Baureglements der Stadt Nidau vom 20. Mai 1979 festgelegt.
Art. 326 Altstadtperimeter - Reklamegestaltung	Art. 326 Ortsbildschutzgebiet - Reklamegestaltung	Die spezifischen Bestimmungen zur Reklamegestaltung gelten nur innerhalb des Ortsbildschutzgebietes. Zudem wurde in Absatz 1 der Begriff der Fremdreklame präzisiert.
Art. 332 Bauzone B-A - Fenster	Art. 332 Bauzone B-A - Fenster	Der Verweis auf die überholte Darstellung in Anhang 1 wurde gestrichen. Neu wird auf die Vorgaben der

Entwurf 2. Vorprüfung	Bereinigung 2. Vorprüfung	Vorgenommene Änderung
		kantonalen Denkmalpflege verwiesen.
Art. 338 Bauzone B-Z1	Art. 337 Bauzone B-Z1	Präzisierung der Bestimmungen im Hinblick auf die angestrebte Staffelung von Neubauten. Zudem werden neu auch schwach geneigte Dächer (max. 5°) ermöglicht. Für zweigeschossige Bauten auf Parzelle Nr. 4 gilt ein Gebäudeabstand von 7 m.
neu -	Art. 338 Bauzone B-Z2	Analog der Bauzonen B-V und B-Z1 werden auch für die Bauzone B-Z2 besondere Bauvorschriften formuliert.
neu -	Art. 339 Bauzone B-S	Analog der Bauzonen B-V und B-Z1 werden auch für die Bauzone B-S besondere Bauvorschriften formuliert.
Art. 339 Bauzone K im Altstadtperimeter	Art. 340 Bauzone K	Die besonderen Bauvorschriften werden mit Bestimmungen bezüglich versiegelter Flächen ergänzt. Zudem wird innerhalb der Bauzone K die Baubewilligungsfreiheit generell ausgeschlossen.
Art. 501 Geschützte Bäume und Alleen	Art. 501 Geschützte Bäume und Baumreihen	Änderung der Terminologie. Zudem wurden die Bestimmungen präzisiert. Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm gelten als geschützt. Zudem wurde Absatz 4 mit Bestimmungen von Art. 525 des Musterbaureglements ergänzt.
Art. 505 Gewässerraum	Art. 505 Gewässerraum	Der Artikel zum Gewässerraum wurde gemäss Artikel 526 des Musterbaureglements umformuliert.
neu -	Art. 506 Bauen im Gefahrengebiet	Die Bestimmungen von Art. 551 des Musterbaureglements wurde ins Teilbaureglement Altstadt aufgenommen.
Art. 601 Baubewilligungsverfahren	Art. 601 Baubewilligungsverfahren	Absatz 4 bzgl. Abweichung von gewissen Bauvorschriften wurde ersatzlos gestrichen
Art. 603 Inkrafttreten	Art. 603 Inkrafttreten	Die Bestimmung wurde korrigiert.

**Anhang 1**

Anhang 1 wurde neu strukturiert und die Vorschriften in gemeinsame sowie besondere Bestimmungen unterteilt.

Gemeinsame Bestimmungen ZPP 1.1 und 1.2

Anhang 1	ZPP 1.1 und 1.2 Art der Nutzung	Anhang 1	ZPP 1.1 und 1.2 Art der Nutzung	Die Bestimmungen zur Art der Nutzung wurden präzisiert.
Anhang 1	ZPP 1.1 und 1.2 Mass der Nutzung	Anhang 1	ZPP 1.1 und 1.2 Mass der Nutzung	Die Bestimmungen zur max. zulässigen oberirdischen Geschossfläche (oGF) bei gleichzeitiger Realisierung der beiden ZPP (Bonus) wurden präzisiert.
Anhang 1	ZPP 1.1 und 1.2	Anhang 1	ZPP 1.1 und 1.2 Energie	Aufnahme von Bestimmungen bezüglich Anschlusspflicht an den NÄhwärmeverbund.

Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.1

Anhang 1	ZPP 1.1 Mass der Nutzung	Anhang 1	ZPP 1.1 Mass der Nutzung	Neu wird zur maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (oGF) auch eine minimale oGF festgelegt.
Anhang 1	ZPP 1.1 Vollgeschosse	Anhang 1	ZPP 1.1 Vollgeschosse	Ermöglichung eines zusätzlichen Vollgeschosses (4. VG).

Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.2

Anhang 1	ZPP 1.2 Mass der Nutzung	Anhang 1	ZPP 1.2 Mass der Nutzung	Neu wird zur maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (oGF) auch eine minimale oGF festgelegt.
Anhang 1	ZPP 1.2 Vollgeschosse	Anhang 1	ZPP 1.2 Vollgeschosse	Die ZPP 1.2 wurde im Bauzonen- und Nutzungszonenplan Altstadt in die beiden Sektoren A und B unterteilt.  Ermöglichung eines zusätzlichen Vollgeschosses (4. VG) in Sektor A.

Bestimmungen zur ZPP 5

Anhang 1	ZPP 5	Anhang 1	ZPP 5	Die Bestimmungen zur ZPP 5 werden gestrichen. Das Gebiet der ehemaligen ZPP 5 wird vom Beschluss ausgenommen.
----------	-------	----------	-------	---

## 5.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt fand vom 12. Oktober 2017 bis zum 10. November 2017 statt. Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen gingen bei der Stadtverwaltung Nidau drei Einsprachen ein. Am 25. April 2018 fanden Verhandlungen mit sämtlichen Einsprechenden und Vertretern der Stadt statt. Die Einsprachepunkte werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

### 5.6.1 Einsprachen

#### Zone mit Planungspflicht 1.1 Stadtgraben Weyermattstrasse

In einer Einsprache werden mehrere Bestimmungen zur ZPP 1.1 abgelehnt. Dabei werden die Auflagen zur Erstellung eines vierten Vollgeschosses sowie die Pflicht zur Nutzung des ersten Vollgeschosses (EG) zu Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen abgelehnt. Die bestehenden Parkplätze entlang der Weyermattstrasse sollen erhalten bleiben. Für die Parkplätze auf den Parzellen 257 und 350 ist im Falle einer Überbauung Realersatz zu leisten. Zudem soll die Frist zum Anschluss an den Nahwärmeverbund (Art. 313 TBR) erheblich erstreckt werden.

#### Zone mit Planungspflicht 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse

In einer Einsprache werden einige Bestimmungen zur ZPP 1.2 abgelehnt. Der Einsprechende bemängelt, dass aufgrund der Dimensionierung der ZPP 1.2 eine autonome Bebauung verunmöglicht wird. Zudem würden die Grundeigentümer der ZPP 1.2 aufgrund der grösseren Anzahl an betroffenen Grundstücken gegenüber der ZPP 1.1 ungleich behandelt.

#### Bauzonen B-Z1 und B-Z2

Eine Einsprache richtet sich gegen die neuen Bauzonen B-Z1 und B-Z2 entlang der Zihlstrasse. Mit der Neuordnung gemäss Bauzonenplan würden die erhaltenswerten Bauten an der Zihlstrasse 34 – 38 sowie deren Wohnhygiene erheblich beeinträchtigt. Zudem wird bemängelt, dass die Zihlstrasse den potentiellen Mehrverkehr nur ungenügend aufnehmen könne.

### 5.6.2 Änderungen

Folgende Änderungen wurden an den Planungsinstrumenten vorgenommen:

Planungsinstrument	Änderung
<b>Teilbaureglement</b>	
Art. 313 Energie	Aufgrund der Rückmeldungen des kantonalen Amtes für Umweltkoordination und Energie (AUE) wurden die Übergangsbestimmungen im ehemaligen

Planungsinstrument		Änderung
		Absatz 4 ersatzlos gestrichen.
Art. 329 - 332	Fachaus- schuss	Die Bestimmungen zum Einbezug des Fachausschusses gemäss Art. 404 wurden präzisiert.
Art. 337	Bauzone B-Z1	Der in Absatz 4 festgelegte Gebäudeabstand für das zweite Vollgeschoss wurde von 7m auf 8m erhöht.
<b>Teilbaureglement: Anhang 1</b>		
ZPP 1.1 + 1.2	Mass der Nutzung	Die maximal zulässige oGF wurde präzisiert und mit dem Bestand ergänzt.
ZPP 1.1	Art der Nutzung	Die Nutzungsbestimmungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) wurden erweitert. Neu kann max. 1/3 der oGF im 1. VG für Wohnnutzungen genutzt werden.
	Voll- geschosse	Neu sind die 1. Vollgeschosse als überhohe Geschosse auszugestalten.
	Erschlies- sungsgrund- sätze	Neu können innerhalb der ZPP 1.1 nebst der unterirdischen Parkierung auch bis zu max. fünf oberirdische Kurzzeit- und Besucherparkplätze realisiert werden.
	Besonderes	Aufgrund bestehender Abwasserleitungen innerhalb der ZPP 1.1 wurde eine spezifische Bestimmung bzgl. des Umgangs bei Hochbauvorhaben festgelegt.
ZPP 1.2	Mass der Nutzung	Das Nutzungsmass innerhalb der ZPP 1.2 wird neu in Bestand und zusätzliche oGF unterteilt. Zudem wird für Sektor A eine min. und max. oGF festgelegt.
<b>Bau-/Nutzungszonenplan</b>		
ZPP 1.2		Die Sektorenabgrenzung A und B der ZPP 1.2 wurde neu auf die Parzellengrenzen GB Nr. 75 und 113 gelegt.
<b>Schutzplan</b>		
Geschützte Bäume		Neu wurden die drei Linden an der Mittelstrasse (vor der Liegenschaft Mittelstrasse Nr. 8) im Schutzplan als geschützte Bäume festgelegt.

### 5.6.3 Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Am 25. April 2018 fand mit sämtlichen Einsprechenden je eine Einspracheverhandlung statt. Auf Grundlage der Einspracheverhandlungen und den hiernach vorgenommenen Anpassungen der Planungsinstrumente wurde eine der der Einsprachen zurückgezogen. Die zwei weiteren Einsprachen wurden aufrechterhalten.

## 5.7 2. Öffentliche Auflage

Aufgrund der Bereinigung der Planungsinstrumente im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde die baurechtliche Teilgrundordnung ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Die 2. öffentliche Auflage der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt fand vom 1. bis zum 30. November 2018 statt. Dabei wurden ausschliesslich die nach der 1. öffentlichen Auflage vom Gemeinderat am 23. Oktober 2018 beschlossenen Änderungen an der baurechtlichen Teilgrundordnung öffentlich aufgelegt.

### 5.7.1 Ergebnisse

Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen ging bei der Stadtverwaltung Nidau zwei Einsprachen ein. Dabei handelte es sich um die gleichen Einsprechenden, welche ihre Einsprache im Rahmen der ersten Auflage aufrechterhalten haben. Die Einsprechenden beanstanden weiterhin die Bestimmungen zur ZPP 1.1 Stadtgraben Weyermattstrasse respektive zu Bauzonen B-Z1 und B-Z2 (vgl. Kapitel 5.6.1). Am 21. Januar 2019 fand mit einem Einsprechenden erneut eine Einspracheverhandlung statt (ZPP 1.1). Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte keine Einigung erzielt werden. Die zweiten Einsprechenden verzichteten auf eine weitere Einspracheverhandlung (Bauzonen B-Z1 und BZ-2), so dass beide Einsprachen aufrechterhalten bleiben.

## 5.8 Beschluss

Der Gemeinderat Nidau hat die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt an seiner Sitzung vom 5. Februar 2019 beschlossen.

*Ergebnisse Stadtrat ausstehend. Die Beschlussfassung durch den Stadtrat ist für den 21. März 2019 vorgesehen.*

## 5.9 Genehmigung

*Ergebnisse ausstehend.*

## 6. Verfahrensablauf

- Mitwirkung 1. Nov. - 6. Dez. 2013
- Provisorische Kantonale Vorprüfung  
(inkl. Besprechungen beim AGR) 21. Juli bis 21. Dezember 2015
- Überarbeitung des Dossiers
- Begehung mit kantonaler Denkmalpflege 4. Mai 2016
- 1. Kantonale Vorprüfung  
(inkl. Besprechungen beim AGR) 6. Juli 2016
- Besprechungen beim AGR 16. Juli 2016
- 2. Kantonale Vorprüfung 2. Juni 2017
- Bereinigungssitzung mit dem AGR 5. Juli 2017
- Öffentliche Auflage vom 12. Oktober bis zum 10. November 2017  
 Publikation im Amtsanzeiger am 12. und 19. Oktober 2017  
 Publikation im Amtsblatt am 11. und 18. Oktober 2017
  - Einspracheverhandlungen 25. April 2018
  - Erledigte Einsprachen 1
  - Unerledigte Einsprachen 2
  - Rechtsverwahrungen 1
- 2. Öffentliche Auflage vom 1. November bis 30. November 2018  
 Publikation im Amtsanzeiger am 1. und 8. November 2018  
 Publikation im Amtsblatt am 31. Oktober und 7. November 2018
  - Einspracheverhandlungen 25. April 2018
  - Erledigte Einsprachen 1
  - Unerledigte Einsprachen 2
  - Rechtsverwahrungen 1
- Beschluss durch den Gemeinderat Nidau am 5. Februar 2019
- Beschluss durch den Stadtrat Nidau am .....  
 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums .....
- Genehmigung durch das  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....



**STADT NIDAU**

# Mitwirkungsbericht Teilzonenplan Altstadt



07.05.2014 ergänzt am 19.09.2017

Auftrag	Mitwirkungsbericht Teilzonenplan Altstadt
Auftraggeber/in	Stadt Nidau
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Genfergasse 10, 3011 Bern 031 311 44 00, bern@planteam.ch
Projektleiter/in	Planteam S AG, Martin Eggenberger, martin.eggenberger@planteam.ch
Mitarbeit	Planteam S AG, David Stettler, david.stettler@planteam.ch Planteam S AG, Michael Borer, michael.borer@planteam.ch Kontextplan AG, Julian Baker, julian.baker@kontextplan.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	nid_bericht zur mitwirkung_140430

## Anpassungen der Teilbaurechtlichen Grundordnung Altstadt nach der Mitwirkung und der Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Seit der Mitwirkung im Jahr 2013 sind aufgrund der Eingaben aus der Bevölkerung und wegen diverser Vorbehalte der konsultierten Fachstellen sowie des AGR diverse Ergänzungen und Anpassungen der Bauvorschriften vorgenommen worden.

Die wichtigsten Änderungen seit der Mitwirkung sind:

- Neue Struktur der baurechtlichen Grundordnung

Die künftige baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau wird neu strukturiert. Dabei wird die geltende baurechtliche Grundordnung schrittweise in die neue Struktur mit verschiedenen baurechtlichen Teilgrundordnungen überführt.

- Die neue baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt ersetzt den bisherigen Überbauungsplan.

Die heute rechtskräftige Planung zur Altstadt ist im „Überbauungsplan Kernzone“ festgelegt. Rechtlich handelt es sich dabei um eine Sondernutzungsplanung, eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 BauG.

- Baureglement:

Alle baurechtlichen Regelungen zur Altstadt werden neu im „Teilbaureglement Altstadt“ festgelegt. Die bisherige Bauverordnung wurde in das Baureglement integriert. (Diese Vorgehensweise wird sukzessive über das ganze Gemeindegebiet Nidau angewendet werden)

- Das Planwerk besteht neu aus drei Plänen:

Teilauonenplan Altstadt, Teilnutzungszonenplan Altstadt und Teilschutzplan Altstadt

- Die Bezeichnung „Grüner Ring“ wurde seit der Mitwirkung angepasst und wird neu als «Grünzone» bezeichnet.

- Bebauung an der Zihl

Ausgehend vom Leitbild, über die Rückmeldungen aus der Mitwirkung und mehreren Gesprächen mit der Kantonalen Denkmalpflege wurde diese Bauzeile schrittweise verfeinert und entwickelt.

Eine Neubauzone: Bauzone B-Z1 (spezielle Regelung gem. Teilbaureglement Altstadt Art. 337). Durchblicke, Höhenlimitierung auf max 2. Geschosse und eine vertikale Kleinteiligkeit wurden angestrebt.

Die Mitwirkung wurde im Jahr 2014 abgeschlossen. Die Antworten in 4.4 wurden nicht angepasst und entsprechen nicht in allen Teilen den aufgelegten Zonenvorschriften die gemäss der kantonalen Vorprüfung angepasst wurden.

Nidau, 19.09.2017

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	5
2.	Teilnehmende .....	5
3.	Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse .....	5
3.1	Überblick .....	5
3.1.1	Deutliche Zustimmung in den meisten Themen .....	5
3.1.2	Wasserfront Zihl ohne qualifizierte Zustimmung .....	5
3.2	Die einzelnen Themen .....	6
3.2.1	Nutzungsspielräume .....	6
3.2.2	Schutz der Bausubstanz .....	7
3.2.3	Verdichtung westlicher Rückraum .....	8
3.2.4	Grüner Ring .....	9
3.2.5	Wohnen entlang der Zihl .....	10
3.2.6	Platz / Bahnhofvorplatz südlich der Altstadt .....	11
3.2.7	Massnahmen an der Hauptstrasse .....	12
3.2.8	Verkehr im Stedli generell .....	12
4.	Anpassungen aufgrund der Mitwirkung .....	13
4.1	Themen mit qualifizierter Zustimmung .....	13
4.2	Thema Wohnen entlang der Zihl .....	13
4.3	Thema Platz / Bahnhofvorplatz südlich der Altstadt .....	13
4.4	Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement .....	14

# 1. Einleitung

Der Stadtrat hat vom 1. November bis 6. Dezember 2013 zur öffentlichen Mitwirkung des Teilzonenplans Altstadt vom 13. Juni 2013 eingeladen.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht

- gibt eine Übersicht über die Teilnehmer/-innen,
- zeigt den Grad der Zustimmung zu den Anpassungen,
- fasst die Beurteilungen, Begründungen und Einzelhinweise der Teilnehmer/-innen zusammen,
- legt die Überlegungen der Stadt Nidau zu den vorgehenden Themen dar und zeigt die wichtigsten vorgenommenen Änderungen am Teilzonenplan Altstadt.

Viele der eingereichten Mitwirkungseingaben gehen über den Perimeter der Altstadt hinaus und nennen Anliegen an die gesamte Ortsplanung der Stadt Nidau. Diese Eingaben werden ebenfalls gesammelt, verwaltungsintern ausgewertet und für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

# 2. Teilnehmende

Im Rahmen der Mitwirkung haben 82 Teilnehmer/-innen den Fragebogen ausgefüllt oder sich per Brief an die Stadt gewendet.

# 3. Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse

## 3.1 Überblick

### 3.1.1 Deutliche Zustimmung in den meisten Themen

Die Teilzonenplanung Altstadt erhält insgesamt eine deutliche Zustimmung. Von den sieben mit dem Fragebogen aufgeworfenen Fragen zu wichtigen Anpassungen im Teilzonenplan erhalten sechs Themen eine grossmehrheitliche Zustimmung.

Eine massvolle Verdichtung sowie verbesserte Nutzungsspielräume treffen grundsätzlich auf eine positive Resonanz. Gleichzeitig möchte eine Mehrheit den Schutz der Bausubstanz gegenüber heute nicht oder kaum verändern.

### 3.1.2 Wasserfront Zihl ohne qualifizierte Zustimmung

Auf ein geteiltes Echo stösst die Frage zur Umstrukturierung der Baureihe mit den Kleinbauten entlang der Zihl. Rund 50% der Mitwirkenden stehen dem Ansatz ablehnend (51%) oder zustimmend (49%) gegenüber.

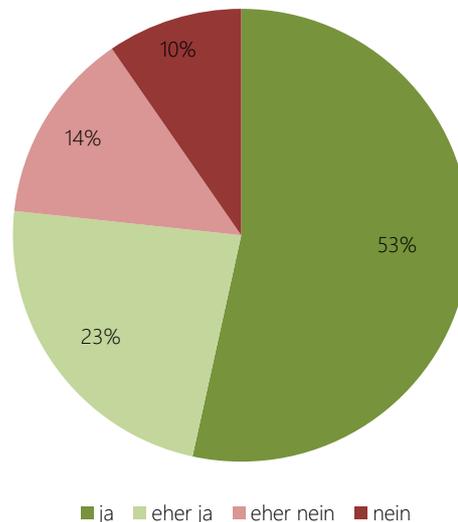
Die am meisten genannten Gründe für eine ablehnende Haltung sind Bedenken, dass die Altstadt durch Verdichtungen und eine geschlossene Bauweise optisch eingeengt werden könnte und dass die quartiertypische Vielfalt / Heterogenität verloren gehen könnte. Weitere Bedenken werden zur Erschliessung und Parkierung geäussert.

## 3.2 Die einzelnen Themen

Die folgenden Abbildungen zeigen die prozentuale Zustimmung und Ablehnung zu den verschiedenen Themen des Teilzonenplans Altstadt:

### 3.2.1 Nutzungsspielräume

Frage: Sind Sie damit einverstanden, im Interesse einer lebendigen Altstadt mehr Nutzungsspielräume für Gewerbe und Wohnen in Form von klar umschriebenen Ausbaumöglichkeiten und Ergänzungsbauten zuzulassen?



Über drei Viertel der Mitwirkenden sind dafür, die Nutzungsspielräume zu erhöhen.

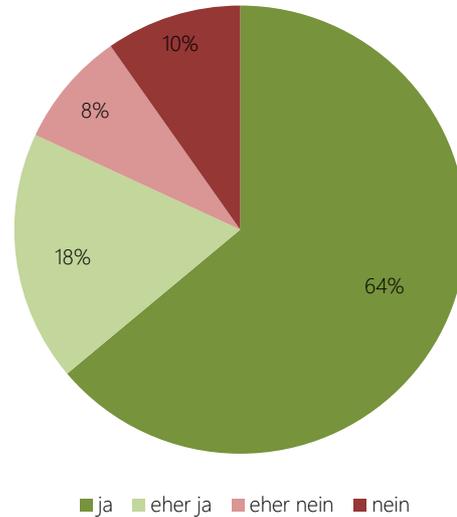
Relativ hoch ist der Anteil der „eher ja“ Äusserungen. Die „eher ja“-Antworten sowie die negativen Antworten wurden von den Befragten nicht weiter in Form von Anregungen beschrieben. Die hohe Zahl der „eher-ja“ Äusserungen könnte damit zusammenhängen, dass zwar Nutzungsspielräume gewährt werden sollen, gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Stadtbild bei Aus- und Ergänzungsbauten befürchtet werden.

Ein Viertel steht dem Anliegen ablehnend gegenüber. Kategorisch dagegen sind etwa zehn Prozent.

11% der Mitwirkenden haben sich nicht zum Thema geäussert.

### 3.2.2 Schutz der Bausubstanz

Frage: Sind Sie damit einverstanden, dass die wertvolle Bausubstanz vergleichbar streng geschützt wird wie heute?



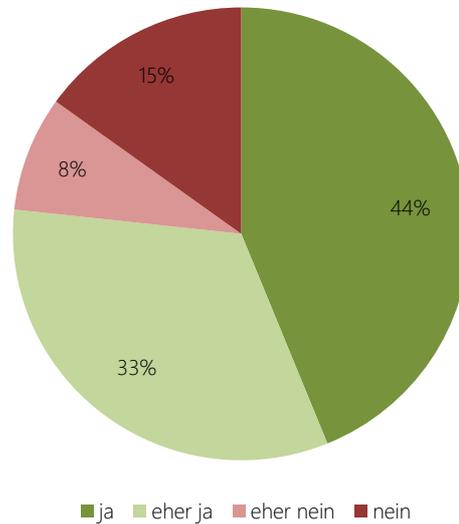
Über vier Fünftel der Personen, die sich zur Frage geäußert haben, sprechen sich dafür aus, die heutige Praxis zum Schutz der Bausubstanz weiter zu verfolgen.

Knapp 20% sind mit dem heutigen Massstab zum Schutz nicht einverstanden. Nicht ersichtlich wird aus diesen Antworten, ob der Schutz strenger oder weniger streng als bisher sein soll. Die geäußerten Anregungen zum Thema halten sich diesbezüglich die Waage.

12% der Mitwirkenden haben sich nicht zum Thema geäußert.

### 3.2.3 Verdichtung westlicher Rückraum

Frage: Stimmen Sie einer massvollen Verdichtung des westlichen Rückraums der Altstadt durch vereinzelte eingeschossige «Rucksackbauten» und ergänzende Bauten zu?



Über drei Viertel der Personen, die sich zur Frage geäußert haben, sprechen sich im Grundsatz für eine massvolle Verdichtung des westlichen Rückraums der Altstadt aus.

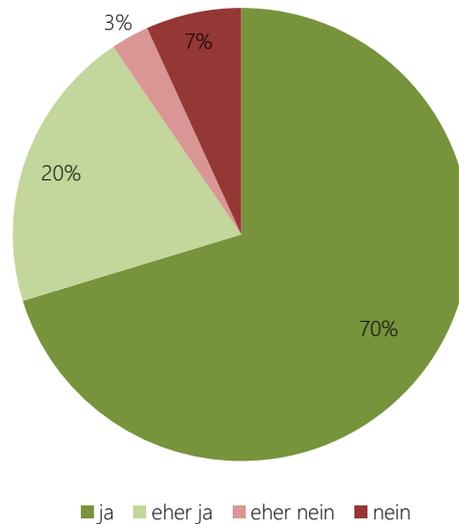
Hoch ist dabei der Anteil der „eher ja“ Äusserungen. Dies könnte damit zusammenhängen, dass Nutzungsspielräume gewährt werden sollen, gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Stadtbild bei Aus- und Ergänzungsbauten befürchtet werden. Ausserdem wurde eingebracht, dass eine ZPP für derart viele Grundeigentümer/-innen eine fast nicht zu überwindende Hürde darstelle, so viele Beteiligte würden sich kaum einigen können. Daraus könnte für die weitere Planung abgeleitet werden, dass eine Verdichtung anzustreben ist, jedoch unter klaren städtebaulichen Vorgaben und nur mit hoher Qualität; allenfalls unter der Führung der Stadt. Einige Mitwirkende regten an, im Rahmen der Ortsplanungsrevision eher andere Quartiere auf eine Verdichtung hin zu prüfen.

Eher gegen eine Verdichtung des Stedtlis ist knapp ein Viertel der Personen. Rund 15% sind kategorisch gegen eine Verdichtung.

11% der Mitwirkenden haben sich nicht zum Thema geäußert.

### 3.2.4 Grüner Ring (neu Grünzone)

Frage: Der «grüne Ring», den die Grünräume und Gärten östlich und südlich der Altstadtzeilen bilden, ist für das Gleichgewicht von bebautem und unbebautem Raum und für die Erlebbarkeit der Altstadt wichtig. Sind Sie damit einverstanden, den «grünen Ring» vor Neubauten zu schützen?



90% der Personen, die sich zur Frage geäußert haben, sprechen sich im Grundsatz für den Erhalt des „Grünen Rings“ aus.

Die überwiegende Mehrheit der Zustimmung ist klar dafür, den grünen Ring zu erhalten. 20% aller Meinungsäußerungen meinen dazu „eher ja“. Möglicherweise handelt es sich dabei um Grundeigentümer von Bauten, welche an den Grünen Ring angrenzen. Sie möchten diesen vermutlich grundsätzlich erhalten, sich aber nach Möglichkeit einen gewissen Handlungsspielraum für Bauten und Anlagen offen halten.

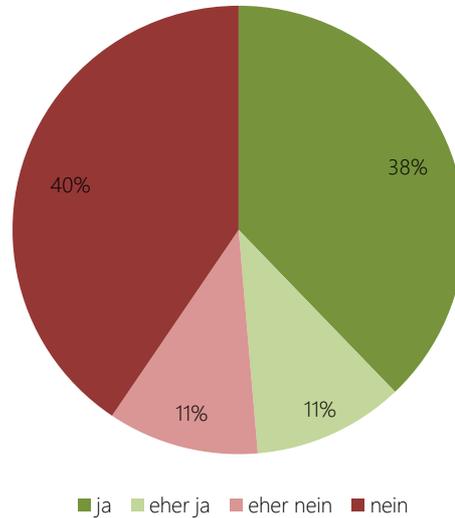
Gegen den Schutz des Grünen Rings sprechen sich 10% der Mitwirkenden aus.

Mehrere Mitwirkende zweifeln an der Wirkung eines grünen Rings, da dieser heute schon wegen diverser Bauten und Anlagen klein und unterteilt sei und eher aus der Vogelperspektive als solcher wahrgenommen werde.

10% der Mitwirkenden haben sich nicht zum Thema geäußert.

### 3.2.5 Wohnen entlang der Zihl

Frage: Sind Sie damit einverstanden, die Kleinbauten entlang der Zihl mit Ausnahme der geschützten Objekte durch eine Zeile individueller aber aneinandergebauter Häuser (2-geschossig mit Attika) zu ersetzen und so neuen attraktiven Wohnraum am Wasser zu schaffen?



Befürworter und Gegner einer Ausdehnung des Wohnraums an der Zihl halten sich die Waage. Der Anteil der klaren Positionen ist sowohl bei Befürwortern wie bei Gegnern sehr hoch.

Bedenken werden in Bezug auf folgende Punkte geäußert:

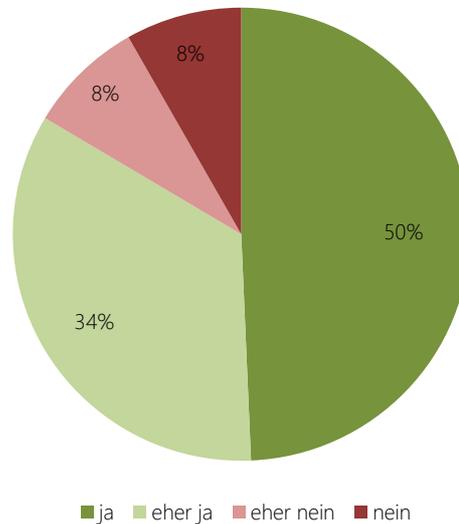
- Wahrnehmung der Altstadt
- Negative Auswirkungen auf städtebauliche und denkmalpflegerische Qualitäten (Heterogenität, prägende Struktur gehen verloren usw.)
- Besonnung Gärten und Altstadtgebäude
- Zu hohe Geschossigkeit
- Verdrängung des produzierenden Gewerbes
- Gentrifikation (Wohnraum für Reiche)
- Mehrverkehr, fehlende Parkplätze
- Romantik an der Zihl geht verloren

Nur wenige Befürworter haben sich mit ergänzenden Bemerkungen weiter zum Thema geäußert.

10% der Mitwirkenden haben sich nicht zum Thema geäußert.

### 3.2.6 Platz / Bahnhofvorplatz südlich der Altstadt

Frage: Unterstützen Sie die Absicht, das Gebiet südlich der Altstadt samt dem Bahnhofplatz umzugestalten, durch Neubauten zu verdichten und vor dem Eingang ins Stedtli einen Marktplatz und Stadtraum zu schaffen?



Über vier Fünftel der Personen, die sich zur Frage geäußert haben, unterstützen die Umgestaltung und Verdichtung des Areals südlich der Altstadt.

Eine Mehrzahl der Befürworter ist klar für eine Umgestaltung, eine bedeutende Minderheit äussert sich mit „eher dafür bzw. ja“.

Die Zurückhaltung („eher ja“) kann mehrere Gründe haben: Benennung als Marktplatz und damit zusammenhängende Bedenken, dass der bestehende Marktplatz innerhalb des Stedtli konkurrenziert werden könnte. Mögliche Ansiedlung eines Grossverteilers wird als Konkurrenz für das Gewerbe im Stedtli angesehen.

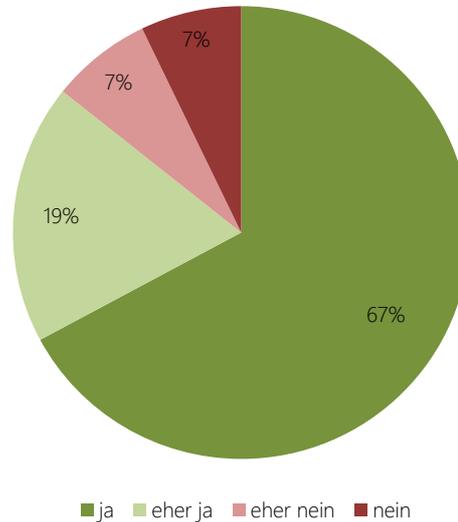
Eine Bebauung der Fläche wird in den Anmerkungen mehrheitlich positiv beurteilt. Gefordert wird verschiedentlich ein behutsamer Umgang mit dem Platz, insbesondere die Rücksichtnahme auf die nahe Altstadt (nicht zu dominant, hohe architektonische Qualität).

Rund 16% der Mitwirkenden sprechen sich gegen eine Umgestaltung (zumindest in der beschriebenen Form) aus.

11% der Mitwirkenden haben sich nicht zum Thema geäußert.

### 3.2.7 Massnahmen an der Hauptstrasse

Frage: Nach der Inbetriebnahme der A5 und des Porttunnels bietet sich die Gelegenheit zur Umgestaltung der Hauptstrasse. Sind Sie damit einverstanden, im Interesse der Fussgänger und Einkaufenden die Aufenthaltsqualität an der Hauptstrasse zu verbessern und das Queren zu erleichtern?



Sechs von sieben Personen, die sich zur Frage geäussert haben, unterstützen die Absicht, die Aufenthaltsqualität an der Hauptstrasse zu verbessern und das Queren zu erleichtern.

Rund 14% sind eher oder ganz gegen diese Absichten.

Schriftliche Bemerkungen zur Fragestellung gingen nur wenige ein.

15% der Mitwirkenden haben sich nicht zum Thema geäussert.

Die sehr vielen Anregungen zum Verkehr über die Hauptstrasse hinaus sind im folgenden Kapitel zusammengefasst.

### 3.2.8 Verkehr im Stedtli generell

Sehr viele Mitwirkende äusserten weitere Anliegen zum Thema Verkehr im Bereich des Stedtli. Sie werden deshalb an dieser Stelle kurz zusammengefasst. Weitere Äusserungen betrafen den Verkehr generell. Sie werden im Hinblick auf die anstehende Ortsplanungsrevision separat ausgewertet.

Wichtige Themen waren insbesondere die Verkehrsbelastung auf der Hauptstrasse, das Regiotram und die Parkierung.

Zum Zugang für den motorisierten Verkehr ins Stedtli sowie zum Parkplatzangebot fallen die Meinungen ebenfalls kontrovers aus. Die Meinungsäusserungen decken das gesamte Spektrum von pro bis contra ab. Die Mehrheit der Mitwirkenden wünscht Parkierungsmöglichkeiten zumindest in Stedtlinähe und wünscht sich eine verkehrliche Entlastung der Altstadt. Die Lösungsansätze dazu gehen stark auseinander (autofrei / Begegnungszone / kein Tram / Entlastung durch Parkhaus / Umleitung auf Seitenstrassen, usw.) Ein Parkhaus findet tendenziell positive Resonanz.

Die Rückmeldungen zum Regiotram und zu dessen Linienführungen fallen unterschiedlich aus; die Meinungen, ob das Tram durchs Stedtlı führen sollte oder nicht, sind geteilt.

## 4. Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

### 4.1 Themen mit qualifizierter Zustimmung

Die Mehrzahl der vorgeschlagenen Anpassungen stösst auf weitgehende Zustimmung. Sie werden nicht angepasst.

### 4.2 Thema Wohnen entlang der Zihl

Die Grundidee der besseren Nutzung der Baureihe entlang der Zihl wird nach wie vor weiter verfolgt. Die Bedenken bezüglich Wahrnehmung der Altstadt und Dichte (Kap. 3.7) werden berücksichtigt; Plan und Bestimmungen zur werden wie folgt angepasst:

- Unterteilung in mehrere Bereiche, um einen durchgehenden Gebäuderiegel zu verhindern,
- Die Verkehrserschliessung und die Parkierung auf öffentlichem Grund werden in der Revision der Nutzungsplanung vorgenommen,
- Ein Attikageschoss auf Neubauten wird nicht erlaubt,
- Maximale Fassadenbreiten ohne Versatz bis max. 14m

### 4.3 Thema Platz / Bahnhofvorplatz südlich der Altstadt

Die Idee zur zukünftigen Nutzung des Areals wurde von 84% der Mitwirkenden positiv aufgenommen.

Dazu wurden indes ein paar Bedenken angemeldet; sie sind in Kap. 3.8 zusammengefasst.

Die südliche Vorstadt ist als Zone mit Planungspflicht ZPP 5 ausgedehnt.

Die ZPP 5 umfasst die südliche Vorstadt mit dem Bahnhofplatz. Teilbereich dieser ZPP ist der Bahnhof Nidau, welcher neu gestaltet werden soll. Aktuell wurde ein Studienauftrag vom Stadt- und vom Gemeinderat ausgelöst, mit welchem die künftige Struktur und Gestaltung der Vorstadt geklärt werden soll. Dabei wird auch die Ansiedlung eines Grossverteilers angestrebt.

Im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens darauf verzichtet, zur ZPP 5 bereits jetzt spezifische Bestimmungen im Teilbaureglement festzulegen. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt als ZPP-Bestimmungen Eingang in das Teilbaureglement Altstadt finden. Ein Planungsverfahren zum Gebiet Bahnhof ist in Bearbeitung. Das Gebiet der ZPP 5 wird daher vom Beschluss ausgenommen. In einer späteren ÜO Überbauungsordnung werden detaillierte Festlegungen zu diesem Gebiet gemacht werden können.

## 4.4 Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement

Zum Zonenplan und zum Bau- und Zonenreglement liegen rund zehn Änderungsanträge vor.

Zwei der Anträge empfehlen, ZPP durch Zonenbestimmungen im BZR zu ersetzen, da in diesem Fall nicht das Einverständnis aller Betroffenen eingeholt werden muss. Die weiteren Anträge betreffen Detailregelung für Höhen, Dachgeschosse und dergleichen.

Die Anpassungen der Bestimmungen und des Zonenplans aufgrund der Mitwirkung sind in der rechten Spalte **blau** dargestellt.

Artikel	Anliegen	Antwort
39b-5, 39b-7c	Vorgabe fixer Materialien für Bedachung und Fensterläden problematisch (zukünftige Verfügbarkeit?). Nur Erscheinungsbild, nicht die Materialien vorschreiben.	- Die Materialisierung prägt das Erscheinungsbild wesentlich - Es werden nur wenige Elemente fix vorgegeben
39b-6	Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren und Liftaufbauten sind nicht zuzulassen.	Das Zulassen von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren entspricht dem politischen Willen. Wichtig ist eine gute Gestaltung (z.B. Integration der Anlagen in die Dachhaut und dergleichen)
39b-6	In der ersten Dachetage kann das Dach bei einem 2-3 Spänner (Anzahl Fenster in Normalgeschoss) eine Lukarne enthalten. Bei einem 4 Spänner und mehr max zwei Lukarnen. Dimension und Referenz bildet die Lukarne Hauptstrasse 67. In der zweiten Dachetage Dachflächenfenster und Glasbänder max 20% der Fassadenlänge.	Vorgeschlagen ist also eine Präzisierung der Vorschrift zur Anordnung. Zudem wird angeregt, in der zweiten Dachetage nur flächenbündige Elemente zuzulassen. Die Regeln sind nachvollziehbar.
39e	Antrag: Überarbeitung unter Berücksichtigung der Minderhöhe, der Staffelung der Bauten in der Höhe sowie der Durchlässigkeit (Abstände/Ablesbarkeit zwischen Parzellen) der Bauten zur Zühl hin.	Siehe Kapitel 4.2.



39c-4	<p>Ca. ab Parzelle 106 ist eine durchgehende 1 geschossige bepflanzte Bebauung Bauhöhe 3.50m mit Attika längs der Zihlstrasse max. 7m hoch möglich.</p>	<p>Der Antrag möchte im nördlichen Teil der Altstadt Ost eine vollflächige Überbauung des Erdgeschosses.</p> <p>Eine weit gehende Überbauung ist denkbar, weil aufgrund der bereits sehr dicht bebauten Situation kaum mehr Freiraum besteht und die Raumproportion für den Freiraum besser wird. Allerdings ist ein offener Lichthof im EG pro Bereich zwingend (Belichtung des EG! Erkennbarkeit der ursprünglichen Situation).</p>
39e-3	<p>Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise</p>	<p>Siehe Kapitel 4.2.</p>
39e-5	<p>Max. Gebäudehöhe von 10m reduzieren. 10 m führt zu optischer Einengung der kleinen Altstadt, Schwächung der Wahrnehmung und übermässigem Schattenwurf.</p> <p>Die Gebäudehöhe gegenüber dem grünen Ring beträgt 7.50m, gegenüber der Zihlstrasse 9.00m.</p>	<p>Einige Eingaben mit ähnlicher Stossrichtung.</p> <p>Gr. Ring                      Zihl</p> <p>Neu 2 Geschosse, ein Attikageschoss ist nicht erlaubt</p> <p>Eine Reduktion der Gebäudehöhe ist möglich.</p>
39e-9	<p>Das Sockelgeschoss ist an der Zihlstrasse auf 50% der Gebäudelänge um 2.50m zurück zu setzten.</p>	<p>Nicht sinnvoll. Es wird eine durchgehende, strukturierte Fassade angestrebt.</p>
ZPP 5	<p>Antrag: Ausarbeitung eines präzisen Regelwerkes welches die grundsätzlich positive Absicht des Verdichtens des Hinterhofbereichs so ermöglicht, dass jeder Grundeigentümer einzeln verdichten kann, unter Wahrung der für diesen Ort charakteristischen Besonderheiten (gewaschene, heterogene Struktur).</p> <p>Der Nachteil der ZPP für bestimmte Gebiete in der Kernzone überwiegt jedoch die Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zustimmung aller Eigentümer der im betreffenden ZPP-Perimeter liegenden Grundstücke erforderlich. Dies wird dazu führen, dass keine Vorhaben realisiert werden, weil genau diese Zustimmungen nur sehr schwer oder gar nicht beizubringen sind.</li> <li>- Die betreffenden ZPP-Perimeter werden mehrheitlich neu bis an die rückwärtigen Fassaden der Hauptbauten "gezogen/verlegt". Also kleine Erweiterungen im rückwärtigen Bereich (wie</li> </ul>	<p>Siehe Kapitel 3.2.3.</p> <p>Ein präzises Regelwerk ist nur gestützt auf eine Studie möglich. Will sich die Stadt Nidau am Prozess aktiv beteiligen?</p> <p>Eine ZPP ist demgegenüber ein sehr gutes Planungsinstrument und führt in der Regel nicht zur Blockade von Arealen, sondern kann im Gegenteil für die Grundeigentümer gegenseitige Rechtssicherheiten geben, die eine Verzögerung im Baubewilligungsverfahren tendenziell verhindern.</p>

	Garagen, Nutzungen von eingeschossigen Anbauten als begehbare Terrassen usw.) sind neu grundsätzlich nur noch über eine Gesamtplanung des zugehörigen Bereiches möglich.	
ZPP 6	Antrag: Auf ZPP verzichten und stattdessen allgemeingültige Baureglemente in diesen Zonen erlassen. Zielsetzung, ein städtebaulich/architektonisch kohärentes Ensemble zu schaffen ist an sich löblich. Die Umsetzung einer ZPP gestaltet sich grundsätzlich schwierig und langwierig, da ja das Einverständnis aller Betroffenen, und deren sind es viele, vorausgesetzt wird.	Siehe oben.
RL	Antrag: SBV erhalten, diese jedoch noch präziser ausgestalten. Richtlinien sind im Gegensatz zu den SBV nicht mehr grundeigentümerverbindlich. Das Erscheinungsbild der Altstadt wird zunehmend willkürlicher. So sind u.a. das Material der Fenster, Brandmauerdurchbruch, Fassadenverputz und /-farben, Schaufenstergestaltung usw. neu in den Richtlinien näher zu beschreiben, anstelle dies in den SBV (ZPP) zu nennen.	Es ist ein politisches Ziel, so flexibel wie möglich, so präzise wie nötig zu regeln. Die Vorlage stellt eine austarierte Zwischenlösung dar.
RL	Bestmögliche, energieeffiziente Fenster ermöglichen, falls nicht übergeordnete Vorschriften dies verbieten.	Isolierglas mit Sprossen ist gestattet (RL 1.2-3)
RL	Stadtbildkommission zu schwerfällig gegenüber heutiger Lösung mit Fachausschuss.	Die vorgeschlagene Regelung geht von einer ähnlichen Aufgabe und regelmässiger Arbeitsweise der Stadtbildkommission aus.
Fonds	Lehnen Erhöhung der jährlichen Einlage von Fr. 10'000 auf Fr. 20'000 ab.	Wird aufgehoben

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 73 25  
Telefax 031 633 73 21

[www.be.ch/agr](http://www.be.ch/agr)

Sachbearbeiterin:  
G.-Nr.:  
Mail:

Regula Siegenthaler  
450 15 472  
[regula.siegenthaler@jgk.be.ch](mailto:regula.siegenthaler@jgk.be.ch)

Gemeindeverwaltung Nidau  
Schulgasse 2, Postfach 240  
2560 Nidau

Einwohnergemeinde Nidau  
Original an: Kopie an:

Plan

**E** 06. Juni 2017

- zur direkten Erledigung  
 zur Stellungnahme  
 zur Kenntnisnahme



## Nidau; Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt, abschliessende Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. Februar 2017 lag uns die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt mit folgenden Akten vollständig zur abschliessenden Vorprüfung vor:

- Teilbaureglement Altstadt, vom 3. Februar 2017
- Teilbauzonenplan 1:1'000, vom 2. Februar 2017
- Teilnutzungszonenplan 1:1'000, vom 2. Februar 2017
- Teilschutzplan 1:1'000, vom 2. Februar 2017
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 13. Februar 2017.

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen (erneut) einen Mitbericht eingeholt und die Unterlagen selbst nochmals geprüft:

- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 28. Februar 2017
- Amt für Kultur (AK), Denkmalpflege (KDP); Fachbericht Denkmalpflege vom 18. April 2017
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis III (OIK III); Fachbericht Wasserbau vom 4. Mai 2017.

Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten (**mGV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte (**fgV**) müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung

solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

## 2. Gesamtwürdigung

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Nidau stammt aus dem Jahre 1980. Im Bereich Altstadt gilt eine spezielle Planung, ein Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Kernzone, vom 20. März 1986. Die Planung soll nun an die neuen gesetzlichen Bestimmungen sowie an die geänderten Verhältnisse und Bedürfnisse angepasst werden. Die Planung hat sich zwar bis heute sehr bewährt, insbesondere was die geschützte Bausubstanz betrifft. Die geltenden Bestimmungen sollen jedoch auf Grund von Erfahrungen und Diskussionen um Ausnahmen insbesondere betreffend Dachausbauten und rückwärtigen Bauten überprüft werden. Folgend aus dem Leitbild Lebensraum Nidau soll der bestehende Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Kernzone durch eine baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt abgelöst werden.

Die Planung der Altstadt wird der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen, weil die Inhalte für die Altstadt bereits bekannt sind. Sie steht stark im Fokus des Denkmalschutzes. Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde die Gemeinde Nidau als Kleinstadt von nationaler Bedeutung bewertet. Der Planungssperimeter betrifft die ISOS-Gebiete 1 und 2 (Altstadt und Vorstadt), welche beide dem höchsten Erhaltungsziel A zugeordnet sind (Erhalten der Substanz, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen).

Bereits im Jahr 2015 erfolgte eine erste Vorprüfung (Bericht vom 21. Dezember 2015) zu dieser Planung. Im Unterschied zum Stand der 1. Vorprüfung ist der damalige Teilzonenplan in drei Teilpläne (Nutzungszonen-, Bauzonen- und Schutzplan) aufgeteilt worden. Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung erachten wir diesen „Systemwechsel“ als zweckmässig. Im Weiteren wurde das Teilbaureglement Altstadt mit Energievorschriften ergänzt.

Es handelt sich vorliegend um eine sorgfältige und gute Planung. Die Anträge und Vorbehalte aus der 1. Vorprüfung wurden weitgehend übernommen. Im Folgenden gehen wir auf die noch bestehenden Vorbehalte, grossmehrheitlich von formeller Art, ein.

## 3. Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

### 3.1 Perimeter

Der Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt entspricht grundsätzlich dem Perimeter des noch rechtsgültigen Überbauungsplans Kernzone. In den Wirkungsbereich der vorliegenden Planung wird neu der Schlossbereich integriert, da dieser ortsbaulich zur Altstadt dazu gehört. Demgegenüber wurde der Perimeter im Bereich der Schloss-Strasse und mit Knoten Hauptstrasse reduziert. Dies wird gemäss Raumplanungsbericht, Kap. 5.4.2 damit begründet, dass diese Strassenräume als Zone mit Planungspflicht (ZPP) im Rahmen der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich AGGLOlac (laufendes Planerlassverfahren) ausgewiesen sind.

Im Bereich der südlichen Vorstadt wird am erweiterten Perimeter über die Zihlstrasse und die Gleise und der Zuweisung dieses Gebiets einer ZPP (5) vorerst festgehalten, obwohl ein laufender Studienauftrag die künftige Nutzung- und Strukturzuweisung sowie Gestaltung klären soll.

#### 3.1.1 Bemerkungen / Korrekturen

- Die Festlegungen der ZPP 5 für die südliche Vorstadt sind mit der vorliegenden Planung noch zu unbestimmt und es stellt sich die Frage, ob das Gebiet nicht vom Perimeter auszunehmen ist. Bitte klären. (vgl. dazu auch Ziff. 3.4.3, Kommentar zu ZPP 5)

- Der Planungserimeter wird in der Legende der 3 Teilpläne als „Altstadtperimeter“ bezeichnet. Diese Bezeichnung ist irreführend, da er fälschlicherweise mit dem Perimeter des Ortsbildschutzgebiets gleichgesetzt werden könnte.  
Formulierungsvorschlag: „Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt“.

### 3.2 Teilbauzonenplan

#### 3.2.1 Bemerkungen / Korrekturen

- Im Raumplanungsbericht, Kap. 4.5 ist von nicht bebaubaren Flächen im Bereich der Zihlbebauung die Rede, welche der Bauzone 0 zugewiesen sind. Wo sind diese Flächen im Plan? Bitte bereinigen.
- Der ZPP-Perimeter sowie die Grenze zwischen der ZPP 1.1 und ZPP 1.2 sind nicht genügend ersichtlich. Diese sind deutlicher hervorzuheben (gilt auch für Teilnutzungszonenplan).
- Teilweise hat es neben den Strassen noch weitere weisse Flächen (bspw. Zihlmätteli). Gehören diese zu den Strassen- resp. Verkehrsflächen oder was gilt dort? Bitte bereinigen (gilt auch für Teilnutzungszonenplan).

### 3.3 Teilschutzplan

#### 3.3.1 Baudenkmäler

(vgl. dazu Fachbericht Denkmalpflege vom 18. April 2017)

Das Bauinventar soll gemäss Art. 503 Teilbaureglement behördenverbindlich gelten. Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Bauinventar sind entsprechend im Zonenplan (Teilschutzplan) als Hinweis eingetragen. Folgendes Objekt fehlt im Plan und ist nachzutragen:

<i>Objekt:</i>	<i>Bewertung:</i>	<i>Bemerkung:</i>
Dr. Schneider-Strasse 11	erhaltenswert	Transformatorhaus

#### 3.3.2 Ortsbildschutzgebiet

(vgl. dazu Fachbericht Denkmalpflege vom 18. April 2017)

Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 Baugesetz (BauG) Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar-Baugruppen sind im Zonenplan als Schutz-zonen (Ortsbildschutzgebiete) grundeigentümergebunden auszuscheiden.

Es ist ortsbaulich nicht nachvollziehbar, warum die Schlosstrasse und die Kreuzung Schlosstrasse / Hauptstrasse vom Ortsbildschutzperimeter ausgenommen werden. Grundsätzlich gehören diese Strassenzüge in die Baugruppe. Ebenso sind sie wichtige öffentliche Stadträume, welche eindeutig zum Kern gehören. Die KDP beantragt, dass die erwähnten Strassenzüge in den Perimeter des Ortsbildschutzgebiets aufgenommen werden.

➔ Diese Strassenzüge liegen ausserhalb des Perimeter der vorliegenden Planung (vgl. dazu Ziff. 3.1), gehören aber ortsbaulich eindeutig zum Ortsbildschutzgebiet. Entsprechend ist der Perimeter des Ortsbildschutzgebiets auf diese Strassenzüge auszudehnen. Formell ist dieser Teil des Ortsbildschutzgebiets als Hinweis im Plan aufzunehmen, da ausserhalb Planungserimeter liegend.

#### 3.3.3 Bebauung an der Zihl (Bauzone B-Z1 und B-Z2)

(vgl. dazu Fachbericht Denkmalpflege vom 18. April 2017)

Gemäss Art. 337 des Teilbaureglements Altstadt bleibt die Absicht einer urbanen Bebauung im Sinne einer Wasserfront bestehen. Wie bereits im Fachbericht Denkmalpflege vom 26. November 2015 dargelegt, erachtet die KDP eine geschlossene Front zum Wasser als nicht ortsbildverträglich.

Die KDP begrüsst die Aufteilung in Bauzone B-Z1 und B-Z2. Auch der Fassadenhöhe, der 2-Geschossigkeit und der Flachdachpflicht kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Im Raumplanungsbericht wird einerseits die wichtige Kleinteiligkeit erwähnt, andererseits kann in den Bereichen B-Z1 eine geschlossene Front entstehen. In der B-Z1 sollen parzellenübergreifende Bauten möglich sein, sofern sie 14 Meter Fassadenbreite nicht überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass solche Bauten direkt aneinander gebaut werden können (ohne Zwischenräumen). Es stellt sich sogar die Frage, ob mit einem Fassadenrücksprung für ein Dachwasserrohr bereits die Fassadengliederung von 14 Meter eingehalten würde. Aus Sicht des Ortsbildes soll die typische Kleinteiligkeit aufgrund der Parzellenstruktur unbedingt auch von der Zihl her ablesbar bleiben. Dafür braucht es z.B. Zwischenräume, Vor- und Rücksprünge und architektonisch filigrane Ausprägungen. Die alleinige Definition einer Fassadenbreiten-Beschränkung genügt aus Sicht der KDP nicht um die gewünschte Qualität zu erreichen.

Um das Baureglement nicht noch mit mehr Vorgaben zu füllen, wird als möglicher Weg die Qualitätssicherung angeregt (diese wird im Art. 403 Teilbaureglement Altstadt explizit gefördert). Die KDP stellt sich eine unabhängige Fachjury vor, welche die Bauprojekte im Altstadtperimeter begleiten und in Workshops mit den Architekten beraten. Dieses Modell wird in der Stadt Langenthal bereits erfolgreich angewendet. Um innert nützlicher Frist zu einem Projekt zu kommen, werden in Langenthal konzentrierte Workshop-Verfahren durchgeführt, die von einem gewählten Fachgremium unter Beteiligung der Eigentümerschaft begleitet werden. Dafür hat die Gemeinde eine feste Projektorganisation und ein standardisiertes Vorgehen definiert (je nach Thema sind auch kantonale Fachstellen dabei). In einem dynamischen Prozess über mehrere Workshop-Anlässe sucht man in Varianten nach einer ortsgerechten Lösung.

- Der Antrag der KDP ist in geeigneter Form mit entsprechenden Bestimmungen im Teilbaureglement wenigstens für die Bebauung an der Zihl (Bauzone B-Z1 und B-Z2) verbindlich sicherzustellen und eine Ausdehnung auf den ganzen Planungssperimeter zu prüfen. **(mGV)**

### 3.3.4 Gewässerraum / Dicht überbaut (vgl. dazu u.a. Fachbericht Wasserbau vom 4. Mai 2017)

Der Gewässerraum längs der Zihl ist gemäss Art. 5b Abs. 2 WBG festzulegen. Im Raumplanungsbericht, Kap. 2.3.4 wird nicht darauf eingegangen, wie der Gewässerraum ermittelt wurde. Auch der Aspekt der Reduktion des Gewässerraums im Bereich "dicht überbaut" wird nur marginal erwähnt und nicht umschrieben. Die Festlegung kann somit von Aussenstehenden nur bedingt nachvollzogen werden.

- Die Herleitung des Gewässerraums und die Reduktion im Bereich "dicht überbaut" ist im Raumplanungsbericht besser zu umschreiben und nachvollziehbar darzulegen **(fGV)**.

Aus Sicht der zuständigen Fachstelle (TBA) genügt der Gewässerraum den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben.

Eine Reduktion des Gewässerraums ist dann möglich, wenn das Gebiet als „dicht überbaut“ gemäss Art. 41c GSchV bezeichnet werden kann. Diese Beurteilung obliegt der Abteilung Orts- und Regionalplanung des AGR. Wir kommen zum Schluss und teilen die Auffassung des TBA, dass nur der Gewässerabschnitt der Zihl zwischen den beiden Brücken (Kantonsstrasse und ASm) als „dicht überbautes“ Gebiet beurteilt werden kann.

- Der Uferbereich im Schlosspark gilt als nicht dicht überbaut und folglich kann für diesen Abschnitt der Gewässerraum nicht reduziert werden **(mGV)**.

Dicht überbaute Gebiete können im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens verbindlich festgelegt werden. Somit müssen allfällige Baugesuche nicht mehr dem AGR zur Beurteilung „dicht überbaut“ zugestellt werden.

- Entsprechend sind aber „dicht überbaute“ Gebiete im Zonenplan resp. im Teilschutzplan mit einer entsprechenden Signatur zu bezeichnen und im Baureglement ist eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen (vgl. dazu unter Ziff. 3.4.3, Kommentar zu Art. 505) (**mGV**).

Weiter kann im Zonenplan der Gewässerraum infolge „dicht überbaut“ bereits reduziert ausgeschieden werden. Das TBA beurteilt die vorgesehene Reduktion des Gewässerraums - im Teilschutzplan dargestellt - hinsichtlich der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen den beiden Brücken (Kantonsstrasse und ASm) unter dem Aspekt „dicht überbaut“ korrekt und kann so vollzogen werden.

Im Weiteren ist die Darstellung des Gewässerraums im Plan zu klären. Der Gewässerraum kann als überlagernde Zone (bspw. Freihaltezone, Uferschutzzone, Gewässerraumzone) dargestellt werden oder mit einer Gewässerraumlinie definiert werden.

- Es geht nicht eindeutig aus den Unterlagen hervor, welches System im Plan zur Anwendung kommen soll. Zudem wurde der Gewässerraum im Plan nur im Bereich Schloss vermassst. Im Bereich zwischen den beiden Brücken (Kantonsstrasse und ASm) fehlt die Festlegung der lagegenauen Gewässerachse und die Vermassung des Gewässerraums. (**fGV**)

### 3.3.5 Gewässernetz (vgl. dazu Fachbericht Wasserbau vom 4. Mai 2017)

Es gilt der Grundsatz, dass die Gewässer (offen oder eingedolt) auf allen Planwerken vollständig und lagerichtig darzustellen sind.

Im Fachbericht Wasserbau / Naturgefahren (Wasserbau), AMT13172 vom 2. September 2015 wurde unter Pkt. 2.2 gefordert, dass die bekannten Gewässer (Zihl und Madretschschüss) korrekt dargestellt werden. Weiterhin ist die Madretschschüss (liegt ausserhalb Planungssperimeter) auf keinem der drei Pläne als Gewässer ersichtlich.

- Die Madretschschüss ist in den Plänen (gilt auch für Teilnutzungs- und Teilbauzonenplan) darzustellen (**fGV**).

### 3.3.6 Naturgefahren (vgl. dazu Fachbericht Wasserbau vom 4. Mai 2017)

Die Gefahrenkarte der Gemeinde Nidau wurde korrekt in den Teilschutzplan integriert. Die einzelnen Gefahrenstufen sind aber auf dem Teilschutzplan kaum zu erkennen. Speziell die Unterscheidung zwischen dem blauen Gefahrengebiet und dem Gewässer ist fast nicht möglich. Auch kann nur sehr schlecht unterschieden werden, wo ein gelbes Gefahrengebiet ist und wo nur Restgefährdung vorliegt.

- Die Lesbarkeit der einzelnen Gefahrengebiete ist zu verbessern (**fGV**).

### 3.3.7 Weitere Bemerkungen / Korrekturen

- Der Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt (in der Legende als Altstadtperimeter bezeichnet) ist im Plan nicht eingezeichnet und ist zu ergänzen. Zudem ist der Planungssperimeter in der Legende unter den Genehmigungsinhalten und nicht als Hinweis aufzuführen. Der Verweis auf Art. 39a Baureglement ist zudem fehlerhaft und anzupassen.
- Beim archäologische Schutzgebiet unter den Hinweisen ist die Klammerbemerkung „ausserhalb Perimeter“ aufzunehmen.

## 3.4 Teilbaureglement (TBR)

In der Vorprüfung 2015 wurde zwischen dem Baureglement und Richtlinien Altstadt differenziert. Nun liegt ein Baureglement vor welches auch die Inhalte der Richtlinien beinhalten. Die Richtlinien-Inhalte wurden mehrheitlich und mit teilweise neuer Formulierung in das Baureglement überführt.

3.4.1 Energie  
(vgl. dazu Fachbericht Energie vom 28. Februar 2017)

Im Raumplanungsbericht, Kap. 5.4.4 wird das Thema Energie nicht vertieft behandelt. Es wird einzig der Hinweis gemacht, dass die Artikel zur Energie in Abstimmung mit dem überkommunalen Richtplan Energie (RPE), Agglomeration Biel/Bienne und den relevanten Stellen beim Kanton und der Region vollständig neu gefasst werden. Im TBR sind die Artikel 102, 315, 316 und der Anhang 3 energierelevant.

Zusammen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat das AUE *Musterformulierungen* in das Musterbaureglement (MBR) aufgenommen:  
<http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/musterbaureglement.html>

Das AUE empfiehlt den Gemeinden und Planungsbüros, sich mit diesen im Dezember 2016 aktualisierten Formulierungen als Grundlage zu behelfen. Dem AUE ist es ein grosses Anliegen, dass die Bernischen Gemeinden allgemein verständliche, griffige und vor allem vollziehbare Vorschriften im Energiebereich erlassen.

Das AUE würdigt die beabsichtigte Aufnahme von vorbildlichen Energievorschriften im TBR *Altstadt* der Gemeinde Nidau. Es stellt aber trotzdem den Antrag, dass sich die Gemeinde Nidau mit dem Thema Energie im Rahmen der Anpassung des TBR noch einmal auseinandersetzt.

Die Artikel 102, 315, 316 und der Anhang 3 TBR sind in der zu beurteilenden Form noch nicht genehmigungsfähig (vgl. dazu Ziff. 3.4.3).

3.4.2 Umsetzung der neuen Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Mit dem Erlass der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt muss die Stadt Nidau die BMBV für dieses Teilgebiet umsetzen. Im vorliegenden Teilbaureglement bestehen noch wenige Lücken und Fragen für eine vollständigen Umsetzung der BMBV, die es zu bereinigen gilt (vgl. dazu Ziff. 3.4.3).

3.4.3 Bemerkungen / Korrekturen

Art. 102, Grundsätze	Bst. f): Die Ergänzung (orange markiert) ist zu streichen, da die energetischen Minimalanforderungen zur Gebäudehülle und zu den haustechnischen Anlagen auf übergeordneter Ebene (KE nG / KE nV) geregelt werden. Zudem hat die Gemeinde Nidau keine Kompetenz in dieser Bestimmung einen Vorbehalt "einzuführen". <b>(mGV)</b>  Im Weiteren bleibt unklar was die Gemeinde Nidau mit "weitergehender Bestimmungen" meint. Eine Präzisierung ist aber obsolet, da die Vorschrift sich so oder so als nicht genehmigungsfähig erweist.
Art. 104, Ausgleich von Planungsvorteilen	Die Gemeinde will nur bei Neueinzonungen den Mehrwert abschöpfen, wie dem Artikel zu entnehmen ist. Mit der vorliegenden Planung wird kein Landwirtschaftsland der Bauzone zugewiesen. Folglich würde sich dieser Artikel im Gebiet des Teilbaureglements Altstadt erübrigen. Bitte klären.
Art. 105, Baulinien	In den Teilplänen der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt werden keine Baulinien festgelegt. Diese Bestimmung ist ersatzlos zu streichen.
Art. 204, Grünzone / Art.	Die Grünzone bezeichnet die Gärten an den Aussensei-

206 Abs. 2 Besondere Nutzungsvorschriften

ten der Altstadt, welche einen durchgehenden Freiraum („grüner Ring“) bilden. Diese Gärten sind zu erhalten und auf eine Bebauung ist zu verzichten (ISOS mit Erhaltungsziel A).

Vorliegend handelt es sich um eine Grünzone im Sinne von Art. 79 BauG, welche die Siedlung gliedert, im Ortsinnern Grünräume frei hält, dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen dienen. Dieser Verweis, dass es sich um eine Grünzone nach Art. 79 BauG handelt, fehlt und ist zu ergänzen.

Mit der vorliegenden Bestimmung „die Grünzone ist eine Freihaltezone“ wird dem Schutzziel dieser Grünzone ungenügend Rechnung getragen. In Art. 206 Abs. 2 werden zwar für diese Grünzone besondere Nutzungsvorschriften festgelegt und die Bestimmungen zur Bauzone K in Art. 339 TBR regelt die zulässigen Kleingebäude und unterirdischen Bauten in dieser Grünzone. Im Vordergrund muss aber die Sicherung der Gärten als durchgehenden Grünraum mit seiner Bepflanzung stehen. Es ist zu vermeiden, dass mineralische Aussenräume bzw. Freiräume entstehen. Die Bestimmungen sind dahingehend zu präzisieren (**mGV**).

Art. 206, Besondere Nutzungsvorschriften

Überschrift:

Der Begriff „Altstadtperimeter“ ist zu überprüfen (vgl. dazu Kommentar unter Ziff. 3.1 Perimeter).

Art. 1:

Hier wird geregelt, dass in den Bauzonen B-A und B-V entlang der Hauptstrasse im Erdgeschoss Verkauf- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind. Es handelt sich zwar nicht um die Festlegung einer Messweise, weshalb nicht zwingend von 1. Vollgeschoss gesprochen werden muss. Wir empfehlen dennoch hier die Begriffe der BMBV zu verwenden, da diese im restlichen Reglement auch angewandt werden und es damit einheitlich wird. Das Erdgeschoss wäre wohl mit dem 1. Vollgeschoss gleichzusetzen, die Obergeschosse mit den Vollgeschossen über dem 1. Vollgeschoss.

Das Schloss und der Schlosspark wurden der Mischzone B (anstelle ZöN) zugewiesen, damit eine private Nutzung der Erdgeschosse mit Publikumsverkehr ermöglicht werden kann (gem. Raumplanungsbericht, Kap. 4.8). Müsste hierfür nicht auch eine besondere Nutzungsvorschrift festgelegt werden? Bitte klären.

Art. 301, Bauzonen

Wie ist der Begriff Gesamthöhe FI (Firstdach) zu verstehen? In Art. 14 BMBV wird geregelt, wie die Gesamthöhe gemessen wird. Dies kann nicht kommunal abgeändert werden oder geht es hier nur darum zu definieren, dass diese Höhe bei Schrägdächern gilt. Wieso wird nicht die Fassadenhöhe giebelseitig gewählt? Bitte klären.

	<p>Fussnote 17: Es muss ein Begriff nach BMBV gewählt werden, da Erdgeschoss in der BMBV nicht mehr vorkommt (<b>fGV</b>). Ist hier das 1. Vollgeschoss gemeint?</p>
<p>Art. 302, Untergeschoss, Dachgeschoss</p>	<p>Die Gemeinde hat kein Attikageschoss definiert. Es wird somit nicht möglich sein ein Attikageschoss im ganzen Teilgebiet Altstadt zu erstellen (gilt auch für die ZPP's 1.1, 1.2 und 5). Ist das gewollt? Bitte Absicht klären.</p>
<p>Art. 303, Besondere Gebäudearten</p>	<p>Absatz 1 und 2: Bei den Kleinbauten und Anbauten muss von <u>anrechenbaren</u> Gebäudeflächen gesprochen werden (nach Art. 30 Abs. 2 BMBV). (<b>fGV</b>)</p> <p>Absatz 3 Unterniveaubauten: Es handelt sich gemäss Art. 6 BMBV nicht um ein Durchschnittsmass, sondern um ein Mass. (<b>fGV</b>)</p> <p>Gestaffelte Gebäude, Staffelung: In Art. 312 Abs. 2 TBR werden gestaffelte Gebäude erwähnt, aber es wird kein Mass der Staffelung in der Höhe und Lage festgelegt. Wenn die Staffelung nicht geregelt ist, wird es auch im ganzen Altstadtperimeter nicht möglich sein gestaffelte Gebäude zu erstellen. Bitte Absicht klären.</p>
<p>Art. 306, Abstände im Allgemeinen</p>	<p>In Absatz 3 wird von den An- und Kleinbauten mit einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> gesprochen. In Art. 303 Abs. 1 und 2 werden die Masse für die An- und Kleinbauten jedoch mit anderen Grössen festgelegt (30 m<sup>2</sup>). Zudem wird im Artikel von einer Fassadenhöhe gesprochen, ohne zu definieren welche (traufseitig oder giebelseitig). Es ist wohl die giebelseitige gemeint. In Art. 303 werden noch weitere Höhe festgelegt (traufseitig und Gesamthöhe Flachdach). Wieso werden diese hier nicht erwähnt?</p> <p>Der Grenzabstand wird in Art. 303 auch mit einem anderen Mass definiert.</p> <p>Bitte bereinigen (<b>fGV</b>).</p>
<p>Art. 309, Altrechtliche Bauten</p>	<p>Art. 22 BauV regelt nur die Hochhäuser und gibt für diese eine Beschattungstoleranz vor. Hier handelt es sich nicht um Hochhäuser. Auf welchen Artikel wollte die Gemeinde verweisen? Bitte klären und bereinigen. (<b>fGV</b>)</p>
<p>Art. 311, Grenzbau bei altrechtlichen Bauten</p>	<p>Dieser Artikel regelt dasselbe (mit den gleichen Worten) wie Art. 309 und kann gestrichen werden.</p>
<p>Art. 313, Gesamthöhe</p>	<p>Die Gesamthöhe, wie sie die Gemeinde definieren will, ist nicht BMBV-konform. Die Messweise ist in Art. 14 BMBV festgesetzt. (<b>fGV</b>)</p> <p>Abs. 2: (vgl. dazu auch Kommentar unter Art. 303)</p>
<p>Art. 314, Geschossflä-</p>	<p>Für die jeweiligen Bauzonen im Altstadtperimeter wird keine GFZ festgelegt. Im Anhang 1 wird das Mass der</p>

- chenziffer Nutzung für die ZPP's in ober- und unterirdischen Geschossfläche (GF) angegeben. Wieso wird hier eine Definition der GFZ aufgenommen? Bitte klären?
- Art. 315, Erneuerbare Energieträger  
 Abs. 1:  
 Nach Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe a Kantonales Energiegesetz (KEng) können Gemeinden in der Nutzungsplanung einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorschreiben. Den Inhalt bzw. einen Energieträger aus einem behördenverbindlichen Richtplan Energie (RPE) *generell* als grundeigentümergebunden einzuführen ist aber, wie bereits in anderen Fällen vollzogen, nicht genehmigungsfähig. Damit soll unter anderem sichergestellt werden, dass sich die Gemeinde vor dem Erlass einer solchen Bestimmung vertieft mit dem Energiepotenzial des Energieträgers auseinandersetzt. In den meisten Fällen werden im Prozess der RPE-Erarbeitung keine solche Potenzialabklärungen und Machbarkeitsstudien gemacht.  
 Im Weiteren ist zu beachten, dass im Gebiet der Altstadt Nidau gemäss RPE zwei Energieträger (bivalentes System) priorisiert werden. Diese beiden Energieträger (Wasser/Erdgas) grundeigentümergebunden vorzuschreiben widerspricht übergeordnetem Recht (Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG).  
 Absatz 2 für sich alleine betrachtet erscheint dem AUE genehmigungsfähig. Absatz 2 steht aber in Widerspruch zu Absatz 1. Die beiden Absätze, wenn nicht auf Absatz 1 verzichtet wird, sind zwingend aufeinander abzustimmen. Beide Absätze zusammen sind nicht genehmigungsfähig. **(mGV)**
- Art. 316, Anschlusspflicht Die Bestimmung "beisst" sich mit Artikel 315 TBR. Die Gemeinde Nidau hat aus Sicht des AUE im Rahmen dieser Planänderung zu klären, ob sie nun auf die Bestimmung eines bestimmten erneuerbaren Energieträgers, wie zum Beispiel in Artikel 315 Absatz 2 TBR vorgesehen (Solarenergie) oder auf eine Anschlusspflicht an ein Fernwärme-/Fernkältenetz setzen will. Im Moment sieht es aus, als ob sie sich möglichst alle Möglichkeiten offen halten möchte ("auf Reserve"). Um konkrete und vollziehbare grundeigentümergebundene Vorschriften zu erhalten, die die Bauherrschaften und Projektverfassende auch verstehen und umsetzen können, bedarf es zum heutigen Zeitpunkt Grundsatzentscheide.  
 Auch wenn die Bestimmung gut gemeint ist und für sich alleine betrachtet genehmigungsfähig erscheint, bleibt doch vieles unklar. So zum Beispiel bleibt die Frage im Raum, was mit Artikel 315 Absatz 2 TBR geschieht, wenn für ein Gebiet zum Zeitpunkt des Bauentscheids ein Fernwärme-/Fernkältenetz in Betrieb ist.  
 Bitte bereinigen **(mGV)**.

<p>Art. 324, Altstadtperimeter Gemeinsame Gestaltungsgundsätze</p>	<p>Überschrift: Die Bezeichnung des Perimeters (Altstadtperimeter) hat mit derjenigen in den 3 Teilplänen überein zu stimmen.</p> <p>In Absatz 2 wird die Baubewilligungsfreiheit ausgeschlossen. Will man damit die baubewilligungsfreien Bauten nach Art. 6 und 6a BewD ausschliessen? Dies wäre jedoch nur für das Ortsbildschutzgebiet möglich (Art. 69 Abs. 3 BauG). Der Perimeter des Ortsbildschutzgebiets ist aber nicht identisch mit dem Altstadtperimeter. Eine solche Einschränkung kann daher nur für das Ortsbildschutzgebiet gelten (<b>fGV</b>).</p>
<p>Art. 326, Altstadtperimeter Reklamegestaltung</p>	<p>Gemeinden dürfen in ihrer baurechtlichen Grundordnung keine Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauvorhaben erlassen. Solche sind nur für Gebiete des Orts- und Landschaftsschutzes sowie in UeO's zulässig (Art. 69 Abs.3 BauG). Diese Vorschriften zur Reklamegestaltung können folglich nicht für den ganzen Altstadtperimeter festgelegt werden, sondern nur für das Ortsbildschutzgebiet (<b>fGV</b>).</p> <p>Ist genügend definiert, was unter Fremdreklame verstanden wird?</p> <p>Im Artikel werden immer wieder die Begriffe Erdgeschoss, 1. Obergeschoss verwendet. Diese müssen durch die Begriffe der BMBV ersetzt werden. (<b>fGV</b>)</p>
<p>Art. 331, Bauzone B-A Mauerwerk sowie Art. 333, Bauzone B-A, Schaufenster, Haus und Geschäftseingänge</p>	<p>Im Artikel werden die Begriffe Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verwendet. Diese Begriffe müssen durch BMBV-konforme Begriffe ersetzt werden. (<b>fGV</b>)</p>
<p>Art. 334, Bauzone B-A, Brandmauern</p>	<p>Der Begriff Erdgeschoss ist mit einem BMBV-konformen Begriff zu ersetzen. (<b>fGV</b>)</p>
<p>Art. 335, Bauzone B-A, Qualitätssicherung</p>	<p>Die Gemeinde schreibt in der Bauzone B-A für Neubauvorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren vor. Dies ist möglich, sofern sie im Planungsberichtbericht aufzeigt, weshalb ein solches Verfahren in diesem Gebiet angezeigt ist. Eine solche Interessenabwägung ist zwingend nötig, da diese Bestimmung ein Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt und aufgezeigt werden muss, wieso dieser Eingriff gerechtfertigt ist. Zudem ist hier zu erwähnen, dass die baupolizeilichen Masse, wie sie in Art. 301 festgelegt werden, weiterhin gelten. (<b>mGV</b>)</p>
<p>Art. 336, Bauzone B-V</p>	<p>In Absatz 3 wird festgesetzt, dass ein öffentlicher Weg entlang der Zihl erhalten und gepflegt werden muss. Aus dem Verlauf des Planungsperrimeters geht nicht eindeutig hervor, ob dieser Uferweg noch zum Wirkungsbereich dieser Planung gehört. Zumindest Teile dieses Uferwegs scheinen ausserhalb des Planungsperrimeters zu liegen. Wenn eine Bestimmung in diesem TBR zu diesem Uferweg aufgenommen wird, so sollte</p>

	<p>der Planungsperimeter entsprechend darauf abgestimmt werden. Sollte der Weg nicht vollumfänglich einer Strassenparzelle zugewiesen sein und über private Parzellen führen, so muss die Lage des Wegs in den Teilplänen vermassst werden. <b>(fGV)</b></p>
<p>Art. (neu), Besondere Bauvorschriften: Bauzone B-Z2</p>	<p>In Art. 337 TBR werden die Grundsätze für die Bebauung entlang der Zihl (B-Z1 und B-Z2) festgehalten. In Art. 338 TBR werden die besonderen Bauvorschriften für die Bauzone B-Z1 festgelegt. Für die Bauzone B-Z2 fehlt einen solchen Artikel. Einzig in den baupolizeilichen Masse (Art. 301 TBR) wird definiert, dass für die Bauzone B-Z2 der Bestand gilt. Aus Sicht KDP ist auch diese Spezialzone genauer zu beschreiben (Erhalt der Bauten und der Bebauungsstruktur, etc.). <b>(mGV)</b></p>
<p>Art. (neu), Besondere Bauvorschriften: Bauzone B-S</p>	<p>Die Bauzone B-S beinhaltet das Schloss und den Schlosspark. Auch hierfür fehlen besondere Bauvorschriften. Einzig in den baupolizeilichen Masse (Art. 301 TBR) wird definiert dass der Bestand gilt. Aus Sicht der KDP ist auch dieses Spezialzonen genauer zu beschreiben (keine Neubauten, Erhalt des Schlossparkes inkl. Einfriedungen, Bäume, etc.). <b>(mGV)</b></p>
<p>Art. 402, Unterhalt von Bauten und Baugrundstücken</p>	<p>Absatz 2 gibt der Gemeinde das Recht in bestehende Bauten einzugreifen. Dies ist mit der Besitzstandesgarantie nach Art. 3 BauG nicht verträglich. Der Artikel ist nicht genehmigungsfähig. <b>(fGV)</b></p>
<p>Art. 501, Geschützte Bäume und Alleen</p>	<p>Mit dem 2 Absatz wird - zusätzlich zu den im Teil-schutzplan bezeichneten Bäumen - der gesamte Baumbestand in den abschliessend aufgezählten Gebieten geschützt. Damit Klarheit besteht wann ein Gehölz als Baum gilt, sollte bspw. ein Mindestumfang des Stammes (gemessen normalerweise 1 m über Boden) bestimmt werden. Oder fallen unter Baumbestand auch die Sträucher? Bitte klären.</p> <p>Was passiert, wenn Bäume bei natürlichen Abgängen oder bei Gefährdung gefällt werden müssen. Besteht Ersatzpflicht? Diese Aspekte sollten ebenfalls geregelt werden (vgl. dazu Art. 525 Musterbaureglement des AGR).</p>
<p>Art. 505, Gewässerraum</p>	<p>Grundsätzlich: Der Artikel entspricht nicht dem Artikel 526 Musterbaureglement des AGR. Die zwingenden Inhalte des Musterartikels sind zu übernehmen.</p> <p>Abs. 4:          Hier wird geregelt, welcher Gewässerraum bei eingedolten Gewässern gilt. Innerhalb des Altstadtperimeters ist aber ausser der Alten Zihl kein Gewässer vorhanden. Dieser Absatz kann gestrichen werden, da dieses TBR keine Festlegungen für Inhalte ausserhalb des Altstadtperimeters aufnehmen kann. <b>(fGV)</b>          Hinweis: Für die angrenzende Madretschschüss würde die Festlegung des Gewässerraums gemäss Absatz 4</p>

	nicht genügen. Abs. 5: Das Gebiet "dicht überbaut" ist auf den Gewässerabschnitt zwischen der Brücke Kantonsstrasse und der Brücke ASm zu begrenzen (vgl. Ziff. 3.4.4, Gewässer- raum / dicht überbaut). Es ist folgende Bestimmung aufzunehmen: Der im Teil- schutzplan gekennzeichnete Abschnitt gilt als „dicht überbaut“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV. <b>(mGV)</b>
Art. (neu), Bauen in Ge- fahrgebieten	Es fehlt der entsprechende Artikel zum Thema Naturge- fahren. Es ist der Art. 551 Musterbaureglement des AGR aufzunehmen <b>(fGV)</b> .
Art. 601, Baubewilli- gungsverfahren	Absatz 4 ist zu offen formuliert. Es muss bezeichnet werden, von welchen Artikeln abgewichen werden kann. Sobald diese bezeichnet sind, kann erst überprüft wer- den, ob dies zulässig ist. <b>(mGV)</b>
Art. 603, Inkrafttreten	Es gilt folgende Formulierung: Die baurechtliche Teil- grundordnung tritt <u>am Tag nach der Publikation</u> der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft. <b>(fGV)</b>
Anhang 1	
ZPP 1.1 und 1.2 Stadt- graben, Gemeinsame Bestimmungen	Art der Nutzung: Es wird auf die Mischzone B verwiesen. Im Weiteren sollen ebenfalls die besonderen Nutzungsvorschriften im Perimeter der Bauzone B-A gelten? Ist damit Art. 206 Abs. 1 TBR gemeint? Dieser Artikel besagt einer- seits, dass entlang der Hauptstrasse die Erdgeschosse für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt sind. Andererseits sind entlang der übrigen Strassen Wohnen und wenig störendes Gewerbe zugelassen. Da diese ZPP nicht an die Hauptstrasse angrenzt, kann die Bestimmung zur Erdgeschossnutzung nicht zur An- wendung kommen. Und besteht nicht ein Widerspruch zwischen Mischzone mit ES III und Wohnen mit „wenig störendes Gewerbe“, was eher für eine Mischzone A mit ES II sprechen würde? Bitte klären.  Mass der Nutzung: Zweck der ZPP ist die Realisierung einer qualitativ hochwertigen und dichten Bebauung. Zur Sicherung einer dichten Bebauung wäre nicht nur ein maximales Nutzungsmass, sondern auch eine minimal zu realisie- rende Nutzung (Geschossfläche oberirdisch) vorzu- schreiben.
ZPP 1.2, Stadtgraben Mittelstrasse	Mass der Nutzung: Bei sehr hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität ist eine Erhöhung auf 2'500 m <sup>2</sup> oGF möglich. Wäre hierfür nicht ein qualitätssicherndes Verfahren vorauszusetzen? Bitte klären.

Vollgeschosse:

Es sind 3 VG im Bereich von 45 m ab ZPP-Grenze zum Stadtgraben zulässig. Wie ist das zu verorten? Der Bereich mit 3 VG ist verbindlich in die Teilpläne einzuzeichnen und zu vermessen. **(fGV)**

ZPP 5, Südliche Vorstadt

Art der Nutzung:

Die Festlegungen sind in dieser Form zu unbestimmt. Es ist nicht genügend bestimmt, was für eine Nutzung entstehen kann.

Es ist bereits beim Erlass der ZPP mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen, welche Nutzung die bestehende Erschliessung zulässt.

Gestaltungsgrundsätze:

Die KDP weist erneut darauf hin, dass bei einer Entwicklungsplanung in diesem Gebiet nebst Nutzungs- und Dichteansprüche dem Ortsbild hohes Gewicht beigemessen werden muss (ISOS National). Um diesen städtebaulichen Ansprüchen gerecht zu werden, ist ein geeignetes qualitätssicherndes Verfahren zielführend. Die Wettbewerbspflicht ist in der ZPP als Vorgabe festzusetzen (gem. Art.92 Abs. 2 BauG).

Die vorliegende ZPP ist noch zu unbestimmt und in dieser Form noch nicht genehmigungsfähig. **(mGV)**

Für eine Festlegung dieser ZPP braucht es noch vertiefte Abklärungen. Wir erachten es als zielführender, wenn die Resultate des laufenden Studienauftrags abgewartet werden. Möglicherweise ist das Herauslösen der ZPP 5 aus der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt zu prüfen, damit sich das Planerlassverfahren nicht verzögert.

Anhang 3

Graphische Darstellung zu Art. 332 TBR:

Das AUE ist der Meinung, dass die grafische Darstellung des "Sprossenfensters" zwingend den heutigen gesetzlichen Anforderungen an Fenster anzupassen ist. Der Schnitt mit der Doppelverglasung entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Minimalanforderungen an den Bauteil Fenster gemäss Kantonale Energieverordnung (KE nV). Diese Anforderungen gelten übrigens auch für Baudenkmäler. **(mGV)**

Genehmigungsvermerke

Das TBR ist mit Genehmigungsvermerke zu ergänzen **(fGV)**.

### 3.5 Raumplanungsbericht

Es handelt sich um einen informativen Bericht, der die wichtigen raumplanerischen Themen behandelt. Man kann die komplexe Planung damit besser nachvollziehen.

#### 3.5.1 Bemerkungen / Korrekturen

- Im Kapitel 4.4 ist noch die Rede, dass das Schloss der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) zugewiesen ist. In Kap. 4.8 steht hingegen, dass in allen bisherigen ZöN innerhalb der Altstadt (mit Ausnahme Parkanlage Denkmal) eine private Nutzung der Erd-

geschosse mit Publikumsverkehr ermöglicht werden soll und daher diese ZöN's neu der Mischzone zugewiesen werden. Bitte Aussagen im Bericht aufeinander abstimmen.

- Auf Seite 17 beschreibt der letzte Abschnitt des Kapitels 3.3 die Bauzone B-Z2. Wir verstehen den letzten Satz „es gelten die üblichen Vorschriften zu diesen“ nicht, bitte ergänzen.
- Auf Seite 21 wird im Kapitel 4.6 der Teilschutzplan beschrieben. Der zweite Abschnitt beschreibt, dass die schützens- und erhaltenswerten Bauten für die Grundeigentümer verbindlich festgelegt werden. Das Bauinventar gilt in Nidau richtigerweise als behördenverbindliches Inventar und wird deshalb im Zonenplan auch als Hinweis dargestellt (Einzelobjekte sind nicht grundeigentümergebunden, nur Ortsbildschutzperimeter sind grundeigentümergebunden geregelt). Bitte Text anpassen. Ev. ist im Art. 503 des Baureglements zu erwähnen, dass das Bauinventar behördenverbindlich gilt (gemäss Musterbaureglement Art. 521 im Hinweis).
- Auf Seite 22 werden in Kapitel 4.8 die Inhalte des Teilbaureglements erläutert. Die Aussagen zu Art. 302 (Geschoss) sind insgesamt zu überarbeiten, denn die Festlegungen zu den Geschossen müssen im TBR Altstadt jetzt für alle Gebiete innerhalb des Altstadtperimeters gemacht und abschliessend formuliert werden. Zudem erfolgt die Höhenmessung nach BMBV ab dem massgebenden Terrain und nicht gewachsenem Terrain.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Eine Check-Liste für Eingaben an das AGR und ein Formular zur Behandlung von Einsprachen finden Sie auf unserer Homepage unter: [www.be.ch/ahop](http://www.be.ch/ahop) > „Muster und Checklisten“ (siehe auch Beilagen). Aus der Checkliste können Sie entnehmen, welche Dokumente wir für die Genehmigung Ihres Projektes benötigen. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir im Besitze dieser Dokumente sind.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Regula Siegenthaler, Raumplanerin

- Formular Einspracheverhandlung
- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachbericht Energie vom 28. Februar 2017
- Fachbericht Denkmalpflege vom 18. April 2017
- Fachbericht Wasserbau vom 4. Mai 2017

Kopie mit Beilagen (Fachberichte):

- Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Biel
- AUE, Energie
- TBA/OIK III, Wasserbau

**GEMEINDE:** .....

**GEGENSTAND:** .....

Einsprache Nr

(Nr. bezeichnet Reihenfolge der Einsprachen und Standort der Parzellen des Einsprechers im beiliegenden Auflageplan).

---

**Teilnehmende Einsprecher**

Name: .....

Vorname: .....

Adresse: .....

.....

Vertreter: .....

.....

Ist der Vertreter gehörig bevollmächtigt?

JA / NEIN

(Wenn nein, ist eine schriftliche Vollmacht unter Fristansetzung einzufordern)

---

Parzelle(n) Nr. : .....

---

Die Einsprache gilt zugleich als Rechtsverwahrung

JA / NEIN

---

Einspracheverhandlung vom: .....

**Teilnehmende Gemeinde**

**Begründung und Antrag der Einsprache:**

(Sind Antrag und/oder Begründung unklar, ist dieser Mangel an der Einspracheverhandlung zu beheben. Auf Einsprachen ohne Antrag und/oder Gründe kann in der Regel nicht eingetreten werden). Lläuft die Auflagefrist noch, sind Einsprecher auf diesen Mangel und seine Folgen hinzuweisen.

**Verhandlung**

(Neue Argumente; Haltung der Gemeinde)

**Ergebnis der Verhandlung:**

- Die Einsprache wurde vollumfänglich zurückgezogen.  
*(Ein Rückzug unter Bedingungen ist rechtlich nicht zulässig.)*
- Die Einsprache wurde teilweise zurückgezogen.
- Die Einsprache wurde aufrecht erhalten.
- Die Einsprache wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Der/Die Einsprecher:

Die Einwohnergemeinde:

.....  
.....

.....  
.....

**Stellungnahme der Gemeinde**

**Antrag:**

Die Einsprache ist vollumfänglich abzuweisen.

**Begründung:**

*(Der Antrag des Gemeinderates ist kurz zu begründen, insbesondere aus den Zielen der Ortsplanung)*

**Der Gemeinderat:**

.....

## Checkliste Genehmigung:

Die zu genehmigenden Akten sind nach einer 30tägigen Beschwerdefrist nach dem Gemeindebeschluss dem Amt für Gemeinden und Raumordnung einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens geht an das Regierungsstatthalteramt.

- Pläne (inkl. ausgefüllten Genehmigungsvermerken), Vorschriften (inkl. ausgefüllten Genehmigungsvermerken), Erläuterungen, weitere zum Verständnis nötige Unterlagen (Anzahl gemäss Vorprüfungsbericht, im Normalfall 6-fach [bei Waldfeststellung: 8-fach], bei regionalen Richtplänen 15-fach)
- Bei ordentlichen Änderungen von Nutzungsplanungen:
  - Nachvollziehbare und aktualisierte Übersicht über Baulandkapazitäten, sofern relevant (2-fach)
  - Bericht nach Art. 47 RPV (kann im Erläuterungsbericht integriert werden; gleiche Anzahl wie Pläne und Vorschriften)
- Digitale Daten gemäss Datenmodell DM.16-Npl-BE oder neuer sind via FTP-Transferraum in die dafür vorgesehene Dateiablage zu laden und dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen. Die Daten sind zwingender Bestandteil der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG.
- Publikationstext(e), 1-fach
- Auflageexemplare (Pläne und Vorschriften. Wenn mehrere Auflagen: sämtliche Exemplare aller Auflagen)
- Alle Originaleinsprachen (auch erledigte). Liste der Einsprachen und Lokalisierung in einem (Übersichts-)Plan, 1-fach
- Alle Einspracheprotokolle (Originale)
- Begründeter Antrag des Gemeinderates zu jeder unerledigten Einsprache (Teilrückzüge sind nicht als erledigt zu betrachten), 1-fach
- Zu jeder erledigten Einsprache gehört die Bestätigung: Rückzug gemäss Einspracheprotokoll oder schriftlicher Rückzugsbeleg des Einsprechers/der Einsprecherin (Originale)
- Legitimationsausweise sofern sich die Einsprecher/innen vertreten lassen (Originale)
- Auszug aus dem Gemeindeversammlungs-, Parlaments- respektive Gemeinderatsprotokoll, 1-fach