STADT NIDAU

9. Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West mit Überbauungsordnung (UeO) – Beschlussfassung

Ressort	Präsidiales
Sitzung	21. März 2019

Der Stadtrat Nidau verabschiedet die «Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West» mit Überbauungsordnung UeO" zuhanden der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR. Der Stadtratsentscheid unterliegt dem fakultativen Referendum.

nid 6.1.4 / 22.21

Sachlage / Vorgeschichte

Im März 2013 hat der Regierungsrat des Kantons Bern zuhanden des Bundes das Generelle Projekt A5-Westast verabschiedet. Basierend darauf und gestützt auf Art. 61 Baugesetz (BauG) erarbeiteten Biel und Nidau gemeinsam einen kommunalen Richtplan Städtebau zur A5-Westumfahrung von Biel. Der Richtplan wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 19. November 2014 genehmigt. Dieser wurde damit behördenverbindlich.

Am 20. April 2016 ging für die Parzelle Nidau Gbbl. Nr. 342 bei der Bauverwaltung der Stadt Nidau eine Bauvoranfrage ein. Die Aus- und Umbauabsichten widersprachen den Planungsabsichten des Richtplans A5-Westast der „städtebaulichen Begleitplanung A5". Im Raum des Guido-Müller-Platzes soll eine neue Stadtstruktur mit neu definierten öffentlichen Verkehrsräumen und Platzgestaltungen entstehen.
Basierend auf diesen Vorgaben musste der Gemeinderat handeln. Er erliess am 31. Mai 2016 für die Parzelle Nidau Gbbl.-Nr. 342 eine Planungszone.
Der Gemeinderat hatte nun gemäss Art. 62, Abs. 3 BauG zwei Jahre Zeit eine neue Planung vorzulegen, was mit der öffentlichen Auflage vom 17. Mai bis 15. Juni 2018 fristgerecht passierte.

Zwischenzeitlich wurde die Zeit genutzt um die Nutzungsvorstellungen zu verfeinern. Der Eigentümerschaft soll weiterhin eine beträchtliche und sachgerechte Nutzung ihres Areals ermöglicht werden. Diese angepassten Nutzungsvorstellungen wurden in das im Januar 2017 für die Begleitplanung A5 Westast durchgeführte Mitwirkungsverfahren integriert. Die öffentliche Mitwirkung A5 städtebauliche Begleitplanung wurde am 10.03.2017 abgeschlossen.

Die während der anschliessenden Auflage vom 17.05. bis 15.06.2018 eingegangenen Einsprachen führten zu Anpassungen, welche mit der zweiten öffentlichen Auflage vom 15.11. bis 14.12.2018 publiziert wurden.

Auf die unerledigte Einsprache mit Rechtsverwahrung konnte nur teilweise eingegangen werden. Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wird beantragt, dass auf die Einsprache nicht eingetreten werden soll beziehungsweise diese ohne weiteres als unbegründet abzuweisen sei.

Rekapitulation grober zeitlicher Ablauf:

19.11.2014	Genehmigung behördenverbindlicher Richtplan A5-Westast durch AGR
20.04.2016	Bauvoranfrage auf Parzelle 342
31.05.2016	Beschluss Gemeinderat: Erlass einer Planungszone
	Frist von zwei Jahren neue Nutzungsvorschriften zu erlassen (Art. 62, Abs. 3 BauG)
ab Juni 2016	Nutzungsvorstellungen verfeinert und zuhanden Mitwirkung definiert
10.01. – 10.03.2017	Mitwirkungsverfahren städtebauliche Begleitplanung A5-Westast
21.12.2017	Einreichung Nutzungsplanung zur Vorprüfung
07.03.2018	Vorprüfungsbericht AGR
	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung
17.05. - 15.06.2018	1. öffentliche Auflage
	Überarbeitung aufgrund von Einsprachen
15.11. - 14.12.2018	2. öffentliche Auflage
05.02.2019	Beschluss Gemeinderat zuhanden Stadtrat
21.03.2019	Behandlung im Stadtrat

Für alle übrigen Fragen wird auf den detaillierten Erläuterungsbericht verwiesen.

Symbolbild

Nachfolgend werden der Planungsprozess und die Instrumente der Planung im Generellen kurz erläutert. Diese stehen mit der vorliegenden Planung in einem Gesamtzusammenhang.

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

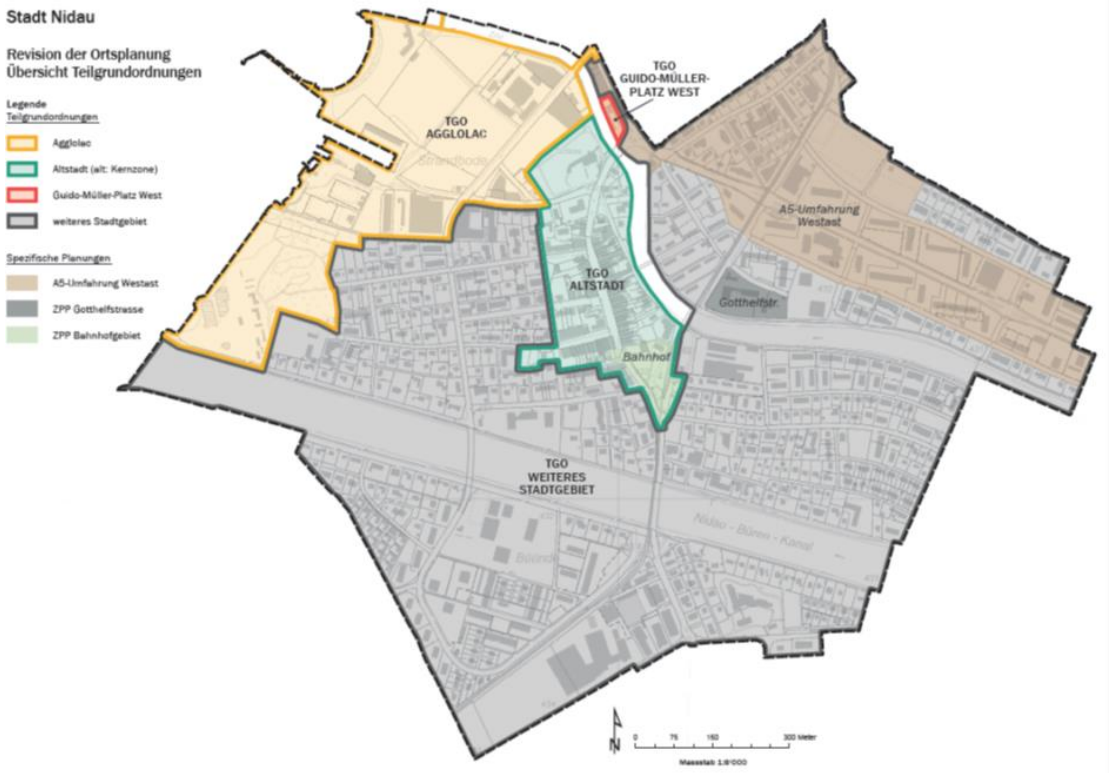
und stimmt nicht mehr in allen Teilen mit den übergeordneten Vorgaben überein. Zudem haben sich auch die Bedürfnisse der in Nidau wohnenden und arbeitenden Menschen verändert. Die revidierte Ortsplanung muss diese veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigen und die Leitplanken für die räumliche Entwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren festlegen.

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:

- der Guido-Müller-Platz West (vorliegend),
- die Revision des Altstadtgebiets (separate Vorlage),
- das Gebiet AGGLOlac,
- die städtebauliche Begleitplanung A5-Westast (mit der zeitlichen Entwicklung der Ausführungsplanung des A5-Westasts wir dieser Teil vermutlich in die Hauptrevision integriert),
- die «Baurechtliche Teilgrundordnung Weiteres Stadtgebiet» (öffentliche Mitwirkung im April 2019).

Übersicht Teilgrundordnungen (TGO) und Entwicklungsgebiete



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

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

Auch die vorliegende baurechtliche Teilgrundordnung «Guido-Müller-Platz West» besteht aus vier Planungsinstrumenten:

1. Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West
2. Nutzungszonenplan (Guido-Müller-Platz West)
3. Bauzonenplan (Guido-Müller-Platz West)
4. Schutzplan (Guido-Müller-Platz West)

Damit die Eigentümerschaft bis zu einer späteren Umnutzung und Überbauung des Gebietes die bestehenden Anlagen nutzen kann, wird eine Überbauungsordnung „Zwischennutzung" erlassen.

Grundsätze zur Planung im Bereich „Guido-Müller-Platz West"

Der Guido-Müller-Platz wird als grosszügiger Freiraum konzipiert, welcher durch seine Ausdehnung und Ausgestaltung geeignet ist, die verschiedenen Funktionen als wichtiger Verkehrsknoten aufzunehmen und trotz der erheblichen Verkehrsbelastung eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Gegen die Zihl hin sorgt eine untere Ebene für den Wasserkontakt.
Im Bereich des Planungsgebiets wird die Gebäudezeile zwischen Aarbergstrasse und Zihl durch eine fünfgeschossige (ev. bis 6 geschossige) Neubaute als Ersatz für die beiden flacheren Flügelbauten abgeschlossen. Die Ersatzbaute wird von den bestehenden Bauten abgesetzt, bildet jedoch immer noch einen Bestandteil der gesamten Gebäudezeile. In seiner Stellung ist er gegenüber der Flucht Aarbergstrasse leicht abgedreht und zurückgesetzt. Im Rahmen der Realisierung ist die Dimensionierung und Ausgestaltung der Neubaute mit dem nahen Umfeld (Schloss Nidau, Guido-Müller-Platz, künftiger Campus Fachhochschule) im Detail abzustimmen. Diese Abstimmung mit den umgebenden Bereichen erfolgt über ein zwingend vorgeschriebenes qualitätssicherndes Verfahren.

Situation Richtkonzept Bienne Centre; Ausschnitt Guido-Müller Platz

Grundlagen

- Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West (Beilage)
- Nutzungszonenplan Guido-Müller-Platz West (Beilage)
- Bauzonenplan Guido-Müller-Platz West (Beilage)
- Schutzplan Guido-Müller-Platz West (Beilage)
- Teil-Überbauungsordnung "Zwischennutzungen" zur ZPP "Guido-Müller-Platz West" (Beilage)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (Beilage)
- Vorprüfungsbericht Abschliessende Vorprüfung AGR vom 7. Juni 2017 (Beilage)

Kosten

Die Planung Guido-Müller-Platz geht zulasten Budget Kto. 7900.3132.01 (Planungsaufgaben).

Personelle Auswirkungen

Keine.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Termine

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

- Der Beschluss des Stadtrates wird voraussichtlich am 28. März 2019 publiziert. Dieser unterliegt dem fakultativen Referendum.
- Sofern kein Referendum ergriffen wird, wird die Teilbaugrundordnung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht (voraussichtlich am 6. Mai 2019).
- Genehmigungsentscheid durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR.

Zustimmungen

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

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 Guido-Müller-Platz West» mit UeO wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

2560 Nidau, 5. März 2019 ocs

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin	Der Stadtschreiber
Sandra Hess	Stephan Ochsenbein

Beschluss Stadtrat

Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West (TBR GMP)

Vom 5. März 2019 (Stand 5. März 2019)

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 101 Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West

[1] Das Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan Guido-Müller-Platz West, dem Bauzonenplan Guido-Müller-Platz West und dem Schutzplan Guido-Müller-Platz West die baurechtliche Teilgrundordnung der Stadt Nidau auf dem Gebiet westlich des Guido- Müller-Platzes.

[2] Grundlage für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West bilden die jeweils geltenden Richt- und Sachpläne.

Art. 102 Grundsätze

[1] Für Planungen und andere Vorhaben nach der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West gelten folgende Grundsätze:

a) Gestaltung: Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.

b) Ortsbild: Bauliche Massnahmen sowie die Aussen- und Freiraumgestaltung haben die Schutzwürdigkeit des Schlosses Nidau zu berücksichtigen.

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.

* vgl. Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

Art. 103 Geltungsbereich

[1] Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West vor und bleibt vorbehalten.

Art. 104 Spezialbauordnungen

[1] Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West vor.

Art. 105 Zuständigkeiten

[1] 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.

2 Vorschriften zum Nutzungszonenplan

3 Vorschriften zum Bauzonenplan

3.1 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 301 Untergeschosse, Dachgeschosse

[1] Das zulässige Mass für über die Fassadenlinie hinausragende Untergeschosse[1)] beträgt 1.2 m.

[2] Das zulässige Mass der Kniestockhöhe von Dachgeschossen[2)] beträgt 1.2 m.

Art. 302 Attikageschoss

[1] Das Attikageschoss[3)] muss bei mindestens einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 1,5m zurückversetzt sein.

[1)] Art. 19 BMBV 721.3
[2)] Art. 20 BMBV 721.3
[3)] Art. 21 BMBV 721.3

[2] Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine (Heizung und Lüftung) und Oberlichter gestattet.

Art. 303 Besondere Gebäudearten

[1] Für Unterniveaubauten[3)] gelten die folgenden Masse:

a) Mass für das Herausragen aus dem massgebenden Terrain: max. 1.2 m;
b) Grenzabstand (A): 1,0 m.

[2] Für unterirdische Bauten[4)] gilt ein Grenzabstand (A) von 1,0 m. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze mit nachbarlicher Zustimmung.

[3] Für Kleinbauten[5)] gelten die folgenden Masse:

a) Grenzabstand (A) min. 1,0 m
b) anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m²
c) Gesamthöhe (GH) max. 4,0 m.

Art. 304 Bauten unter Terrain

[1] 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 Gebäudebreite

[1] Die Gebäudebreite ist für die einzelnen Gebäudeteile je gesondert zu messen.

Art. 306 Energie, Grundsätze

[1] Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

[3)] Art. 6 BMBV 721.3
[4)] Art. 5 BMBV 721.3
[5)] Art. 3 BMBV 721.3

Art. 307 Energie

[1] Der im Bauzonenplan Guido-Müller-Platz West festgelegte Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» (Seewasser) bezeichnet das Gebiet mit Anschlusspflicht.

[2] Alle Neubauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie » sind unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit und unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an den Verbund anzuschliessen.

[3] Bestehende Bauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» sind vorbehältlich der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung[1)] 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 (Heizkesselersatz) mit nicht erneuerbaren Energieträgern;
c) bis spätestens 20 Jahre nach Inbetriebnahme des «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie».

Art. 308 Eingliederung

[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

[2] 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.

[1)] Art. 16 Abs. 2 KEnG 741.1

[3] Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Die geltenden Richtplanungen sind dabei wegweisend beizuziehen.

Art. 309 Aussenräume

[1] Aussenräume sind auf den Charakter der Umgebung abzustimmen.

[2] 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.

3.2 Besondere Bauvorschriften

Art. 310 Ersatzabgabe Parkplätze

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

[2] Innerhalb des Wirkungsbereichs der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West gilt ein Grundbetrag von CHF 6'000.-. Sind die durchschnittlichen Erstellungskosten eines Abstellplatzes im betreffenden Gebiet nachweisbar erheblich tiefer oder höher, so kann der Gemeinderat den Grundbetrag entsprechend herabsetzen, bzw. um höchtens 50 % erhöhen. Er passt den Grundbetrag periodisch dem bernischen Baukostenindex an.

[1)] BauV 721.1
[2)] BauG 721.0
[3)] BauV 721.1

4 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan

Art. 401 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

[1] In der im Nutzungszonen- und im Bauzonenplan Guido-Müller-Platz West ausgeschiedenen Zone mit Planungspflicht gelten für die Festlegung der Nutzungsart, des Nutzungsmasses, der Erschliessung und der Gestaltung die Grundsätze im Anhang 1 TBR.

Art. 402 Unterhalt von Bauten und Baugrundstücken

[1] Bauten und Baugrundstücke sind durch deren Eigentümer so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 403 Qualifizierte Verfahren

[1] Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

[2] Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Art. 404 Fachausschuss

[1] 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

Art. 501 Archäologische Schutzgebiete

[1] Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

[2] Bei der Planung von Bauvorhaben ist der archäologische Dienst des Kantons Bern möglichst früh einzubeziehen.

Art. 502 Gewässerraum

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

[2] Der Gewässerraum für die Zihl ist im Schutzplan Guido-Müller-Platz West als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

[3] 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.

[4] Der Abschnitt des Uferbereichs der Zihl, welcher als dicht überbaut gilt[1)], ist im Schutzplan Guido-Müller-Platz West festgelegt.

Art. 503 Bauen im Gefahrengebiet

[1] Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 Baugesetz[2)].

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

[3] Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

[4] Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

6 Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 601 Baubewilligungsverfahren

[1] Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

[1)] Im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV 814.201
[2)] BauG 721.0

[2] Bei 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.

[3] Zur Überprüfung von Baugesuchen kann auf Kosten des Gesuchstellers der Fachausschuss beigezogen werden. Der Gesuchsteller wird vorgängig über diese Massnahme orientiert.

Art. 602 Widerhandlungen

[1] 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

[1] Die baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Art. 604 Aufzuhebendes Recht

[1] Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West 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
05.03.2019	keine Angabe	Erlass	Erstfassung	

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	05.03.2019	keine Angabe	Erstfassung	

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom	10.01.2017	bis	10.03.2017
Kantonale Vorprüfung	vom	6. März 2018		
Öffentliche Auflage	vom	17.05.2018	bis	15.06.2018
Publikationen im Amtsblatt	am	16.05.2018	und	23.05.2018
Publikationen im amtlichen Anzeiger	am	17.05.2018	und	24.05.2018
- Einspracheverhandlungen	am	17. September 2018		
- Erledigte Einsprachen	1			
- Unerledigte Einsprachen	1			
- Rechtsverwahrungen	1			
2. Öffentliche Auflage	vom	15.11.2018	bis	14.12.2018
Publikationen im Amtsblatt	am	14.11.2018	und	21.11.2018
Publikationen im amtlichen Anzeiger	am	15.11.2018	und	22.11.2018
- Einspracheverhandlungen	am	21. Januar 2019		
- Erledigte Einsprachen	0			
- Unerledigte Einsprachen	1			
- Rechtsverwahrungen	0			

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau **am 5. März 2019**

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

Bescheinigung:
Das fakultative Referendum ist ..... worden.

Der Stadtschreiber:

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

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung **am .....**

Anhang 1 zum Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West

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

Bestimmungen zur ZPP Guido-Müller-Platz West

Planungszweck	Sektoren A und B: - Realisierung einer dichten, gemischt-genutzten Ersatzbebauung am Brückenkopf (Sektor B) sowie Weiterentwicklung Baubestand oder Ersatzbebauung (Sektor A) unter Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen im Umfeld. - Realisierung eines markanten städtebaulichen Abschlusses der südlich der Aarbergstrasse situierten Gebäudezeile gegen den Guido-Müller-Platz. Sektor C: - Sicherung und Verbesserung der wichtigen Sichtachse Salzhausstrasse – Schloss Nidau. - Schaffung eines öffentlichen Platzes sowie von Voraussetzungen für die Umgestaltung des südwestlichen Guido-Müller-Platzes und der verbesserten Zugänglichkeit des nordöstlichen Zihlufers für die Öffentlichkeit. Zwischennutzungen im gesamten ZPP-Perimeter - Zwischennutzungen sind zulässig[1]. Für die Zwischennutzung ist eine Teil-UeO zu erlassen. Diese ist zu einem späteren Zeitpunkt durch die definitive Überbauungsordnung für das Richtkonzept „Bienne-Centre" abzulösen.
Art der Nutzung / ES	Sektoren A und B: - Zulässig sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen. Sektor A: - In den 2. Vollgeschossen (Niveau Aarbergstrasse) sind ausschliesslich Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Sektor B: - In den 1. Vollgeschossen (Niveau Aarbergstrasse) sind Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum (z.B. Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr) zulässig, Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Sektor C: - Zulässig innerhalb von Sektor C sind ausschliesslich öffentliche Nutzungen (z. B. öffentliche Platzanlage) und die unterirdische Anordnung von Parkierung und Technikräumen. Zwischennutzungen im gesamten ZPP-Perimeter - Zulässig sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen.

[1] Unter Zwischennutzungen werden Nutzungen und bauliche Massnahmen im Bestand bezeichnet, welche bis zur baulichen Umsetzung des Richtkonzepts „Bienne-Centre" sowie dem Erlass der entsprechenden Überbauungsordnung baubewilligt werden können.

Mass der Nutzung

Allgemein:
- Die zulässige GFo[2] beträgt:

Sektor		min. GFo		max. GFo
Sektor A	Parzelle 298:	700 m²	Parzelle 298:	1'200 m²
	Parzelle 342:	1'200 m²	Parzelle 342:	1'500 m²
Sektor B		2'200 m²		2'700 m²
Sektor C		-		-
ZPP Total	(i)	4'100 m²	(ii)	5'400 m²

Sektor A:
- massgebendes Terrain: Niveau Seite Zihl 430.40 m ü. M.
- Firstdach, max. Fassadenhöhe[3]: traufseitig 16.0 m; giebelseitig 19.0 m
- Flachdach, max. Gesamthöhe[4]: 19.0 m
- Anzahl Vollgeschosse[5]: min: 4, max. 5 Vollgeschosse
  1 Vollgeschoss im Bereich Innenhof
- Die Erstellung von Attikageschossen[6] sowie der Dachausbau sind zulässig.

Sektor B:
- massgebendes Terrain: Niveau Seite Aarbergstrasse 432.00 m ü. M.
- max. Gesamthöhe: 18.0 m
- Anzahl Vollgeschosse: min. 4, max. 5 Vollgeschosse
- Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nach anerkannten Regelen sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind maximal 6 Vollgeschosse sowie eine max. Gesaermthöhe von 21.0 m zulässig.
- Die Erstellung von Attikageschossen ist nicht zulässig.
- Es gilt eine minimale Geschosshöhe[7] des 1. Vollgeschosses von 5 m.

Sektor C:
- Innerhalb von Sektor C sind ausschliesslich zonenkonforme Kleinbauten sowie Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig.

Zwischennutzungen im gesamten ZPP-Perimeter
- Bestand +10%

Gestaltungs-grundsätze

Allgemein:
- Neubauten erfordern ein qualitätssicherndes Verfahren[8].
- Abstimmung der Bauvolumen und deren Gestaltung mit dem Schloss.
- Die Aussenräume der Bauten und Anlagen sind als öffentliche Aufenthaltsflächen und Grünräume auszugestalten und mit dem benachbarten öffentlichen Raum abzustimmen.

Sektor A:
- Beibehaltung der durch eine Hofraumbildung gegen die Zihl geprägten Stellung der Gebäude Aarbergstrasse Nr. 1 und 3 mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Hofüberbauung.

Sektor B:
- Anordnung eines gegenüber dem Gebäude Aarbergstrasse 1 abgesetzten Gebäudes mit raumbildender Wirkung (städtebaulicher Akzent).
- Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von max. 6° an der Traufe zulässig.

---

[2] zur oberirdischen Geschossfläche (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss gemäss Art. 301 Absatz 2 und das Attikageschoss gemäss Art. 302 angerechnet.

[3] Art. 15 BMBV

[4] Art. 14 BMBV

[5] Art. 18 BMBV

[6] Art. 21 BMBV

[7] Art. 17 Abs. 2 BMBV

[8] Verfahren nach anerkannten Regeln (i.S. SIA 142 und 143 oder Workshop-Verfahren)

	Sektor C: - Erstellung eines öffentlichen, städtischen Platzbereichs sowie von attraktiven Aufenthaltsflächen. - Realisierung eines öffentlichen Zugangs zum Zihlufer und gestalterische Inszenierung des Gewässers und des benachbarten Schloss Nidau.
Erschliessungs-grundsätze	Allgemein: - Zufahrten für Motorfahrzeuge sind nur gestattet, soweit deren verkehrsplanerische Verträglichkeit nachgewiesen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. - Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind gebäudeintern und/oder unterirdisch anzuordnen. - Soweit der Nachweis für eine ausreichende Parkierung innerhalb oder ausserhalb der ZPP nicht erbracht werden kann, ist eine Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht zu beantragen. Sektor C: - Innerhalb von Sektor C ist die Erstellung von Zufahrten und oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge unzulässig. Vorbehalten bleibt die Erstellung einer oberirdischen Zufahrt für die temporäre Anlieferung. Die Realisierung einer unterirdischen Parkierungsanlage, deren Zufahrt nicht vom Sektor C erfolgt, ist unter Vorbehalt der allgemeinen Erschliessungsgrundsätze zulässig.
Besonderes	Gewässerraum: Gestützt auf auf das übergeordnete Recht können innerhalb des im Schutzplan der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West ausgewiesenen Gewässerraums (dicht überbautes Gebiet) zonenkonforme Bauten und Anlagen erstellt und Umgebungsgestaltungsarbeiten vorgenommen werden[9]. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein: - Das Vorhaben bedarf einer wasserbaupolizeilichen Ausnahmebewilligung der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion. - Die durch das Vorhaben entstehenden Mehrkosten für den Wasserbau und den Unterhalt des Gewässers sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen. Störfallvorsorge: Im Rahmen der Überbauungsordnung sind für Neubauten entlang der Aarberg- und Hauptstrasse jederzeit geeignete, barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite sicherzustellen.

[9] Art. 11 BauG

Anhang 2 zum Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West

Aufzuhebendes 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.

Titel	**Anpassung der Vorschriften**	**Bemerkungen**
Zonenplan und Baureglement vom 29. Oktober 1980	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West aufgehoben.	
	Davon ausgenommen sind Art. 37 und Art. 48 des altrechtlichen Baureglements, soweit sie Zwischennutzungen betreffen.	

STADT NIDAU

Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West

Bauzonenplan

Beschluss Stadtrat

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	10.01.2017 bis 10.03.2017
Kantonale Vorprüfung vom	6. März 2018
Öffentliche Auflage vom	17.05.2018 bis 15.06.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	16.05.2018 und 23.05.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	17.05.2018 und 24.05.2018
- Einspracheverhandlungen am:	17. September 2018
- Erledigte Einsprachen:	1
- Unerledigte Einsprachen:	1
- Rechtsverwahrungen:	1
2. Öffentliche Auflage:	15.11.2018 bis 14.12.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	14.11.2018 und 21.11.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	15.11.2018 und 22.11.2018
- Einspracheverhandlungen am:	21. Januar 2019
- Erledigte Einsprachen:	0
- Unerledigte Einsprachen:	1
- Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau **am 5. März 2019**

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

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

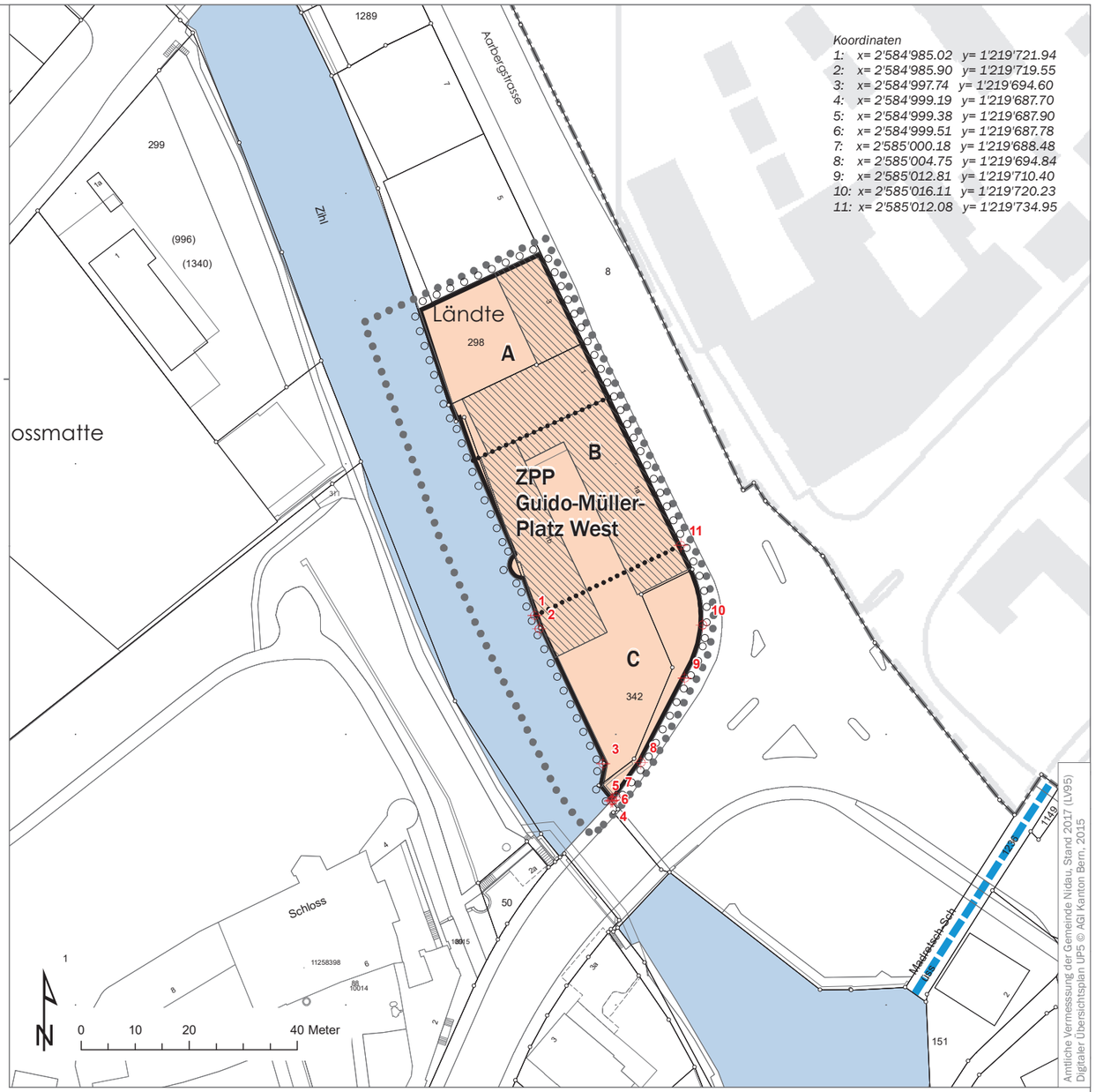
Namens der Stadt Nidau:
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

....
Sandra Hess Stephan Ochsenbein

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

.....
Stephan Ochsenbein

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



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West
- Perimeter Nahwärmeverbund erneuerbare Energien
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Sektorenabgrenzung

Hinweis

- Gemeindegrenze
- Fliessgewässer offen / eingedolt
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Massstab: 1:1'000
Planformat: A3

Stand: 5. März 2019 / GRB
1718_Teilbauzonenplan_GMP_West.mxd - bl/mo

STADT NIDAU

Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West

Nutzungszonenplan

Beschluss Stadtrat

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	10.01.2017 bis 10.03.2017
Kantonale Vorprüfung vom	6. März 2018
Öffentliche Auflage vom	17.05.2018 bis 15.06.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	16.05.2018 und 23.05.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	17.05.2018 und 24.05.2018
- Einspracheverhandlungen am:	17. September 2018
- Erledigte Einsprachen:	1
- Unerledigte Einsprachen:	1
- Rechtsverwahrungen:	1
2. Öffentliche Auflage:	15.11.2018 bis 14.12.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	14.11.2018 und 21.11.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	15.11.2018 und 22.11.2018
- Einspracheverhandlungen am:	21. Januar 2019
- Erledigte Einsprachen:	0
- Unerledigte Einsprachen:	1
- Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau **am 5. März 2019**

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

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

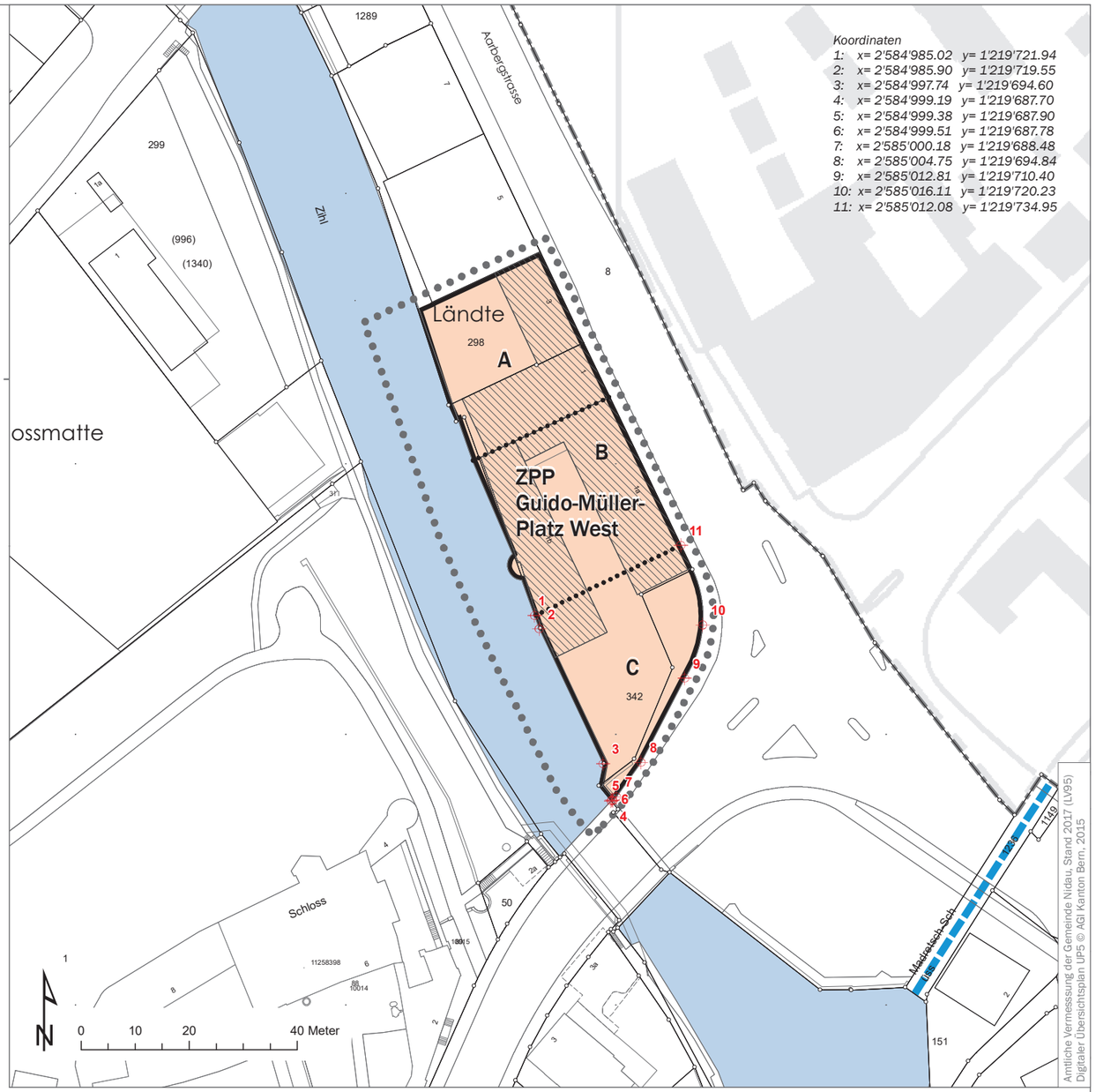
Namens der Stadt Nidau:
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

....
Sandra Hess Stephan Ochsenbein

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

.....
Stephan Ochsenbein

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



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Sektorenabgrenzung

Hinweis

- Gemeindegrenze
- Fliessgewässer offen / eingedolt
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Massstab: 1:1'000
Planformat: A3

Stand: 5. März 2019 / GRB

1718_Teilnutzungszonenplan_GMP_West.mxd - bl/mo

STADT NIDAU

Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West

Schutzplan

Beschluss Stadtrat

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	10.01.2017 bis 10.03.2017
Kantonale Vorprüfung vom	6. März 2018
Öffentliche Auflage vom	17.05.2018 bis 15.06.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	16.05.2018 und 23.05.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	17.05.2018 und 24.05.2018
- Einspracheverhandlungen am:	17. September 2018
- Erledigte Einsprachen:	1
- Unerledigte Einsprachen:	1
- Rechtsverwahrungen:	1
2. Öffentliche Auflage:	15.11.2018 bis 14.12.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	14.11.2018 und 21.11.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	15.11.2018 und 22.11.2018
- Einspracheverhandlungen am:	21. Januar 2019
- Erledigte Einsprachen:	0
- Unerledigte Einsprachen:	1
- Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau **am 5. März 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:
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

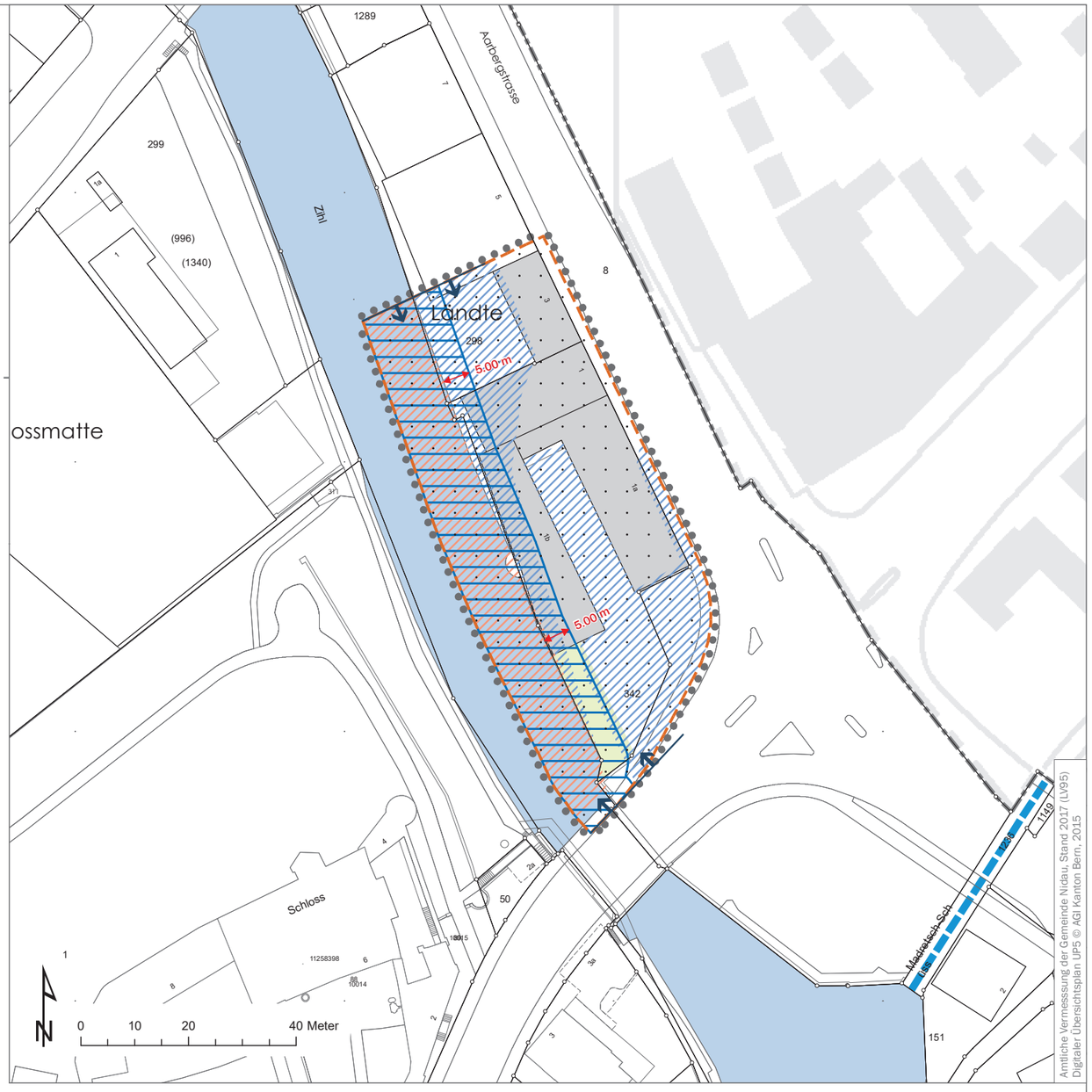
.....
Sandra Hess

.....
Stephan Ochsenbein

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

.....
Stephan Ochsenbein

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



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West
- Gewässerraum
- Abschnitt Gewässerraum dicht überbaute Gebiete
- Archäologisches Schutzgebiet

Gefahrengebiete

- Gefahrengebiet mit erheblicher / mittlerer Gefährdung

Hinweis

- Gemeindegrenze
- Fliessgewässer offen / eingedolt
- Ufergehölz
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Massstab: 1:1'000
Planformat: A3

Stand: 5. März 2019 / GRB

1718_Teilschutzplan_GMP_West.mxd - bl/mo

STADT NIDAU

Teil-Überbauungsordnung "Zwischennutzungen" zur ZPP "Guido-Müller-Platz West"

Überbauungsplan

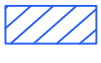
Beschluss Gemeinderat

Legende

Festlegungen

	Wirkungsbereich Teil-Überbauungsordnung	Art. 1
	Bestehende Gebäude	Art. 4

Hinweise

	Sektorenabgrenzung ZPP
	Gewässerraum

Die Überbauungsordnung beinhaltet:
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Stand: 5. März 2019 / GRB
1718_340_Teil-UeO_GMP_West .vwx - bl/mo

Massstab: 1:500
Planformat: A4

Überbauungsvorschriften

Art. 1 **Wirkungsbereich**	1	Der Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen" entspricht dem Perimeter ZPP Guido-Müller-Platz West. Er ist im Teil-Überbauungsplan mit einem Perimeter gekennzeichnet
Art. 2 **Stellung zur Grund-ordnung**	1	Die Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen" basiert auf der im Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West festgelegten ZPP Guido-Müller-Platz West.
	2	Soweit diese Teil-Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der ZPP Guido Müller Platz West sowie des Teilbaureglements ZPP Guido-Müller-Platz West.
Art. 3 **Art der Nutzung**	1	Zulässig sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen.
Art. 4 **Mass der Nutzung**	1	An Bauten und Anlagen können im Sinne der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG in den bestehenden Gebäudevolumen plus 10% bauliche Massnahmen zum Unterhalt und der zeitgemässen Erneuerung, welche nach bisherigem Recht* baubewilligt oder baubewilligungsfrei erstellt wurden, bewilligt werden. Zudem darf durch die Massnahme der Planungszweck der ZPP Guido Müller Platz West nicht beeinträchtigt werden.
Art. 5 **Erschliessung**	1	Die bestehenden oberirdischen Parkplätze auf Parzelle GB Nr. 342 (Anzahl: 16) und GB Nr. 8 (Anzahl: 4) können bis zur Realisierung von Neubauten in Sektor B, respektive der Umgestaltung von Sektor C, genutzt werden. Dies gilt auch bei einer allfälligen Änderung der Nutzungsart innerhalb der bestehenden Bauten.

* Hinweis zum alten Recht: Das Planungsgebiet „Guido Müller Platz West" befindet sich gemäss Zonenenplan alt in der Wohn- und Gewerbezone 3-Geschosse WG3. Die baupolizeilichen Masse der WG3 sind in Artikel 48 BR geregelt. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10.5m respektive max. Gebäudeläng von 40m. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.8, für Wohnnutzung jedoch nur max. 0.6.

Art. 48 Baureglement altrechtlich

Art. 48 Masse, Ausnützungsziffer

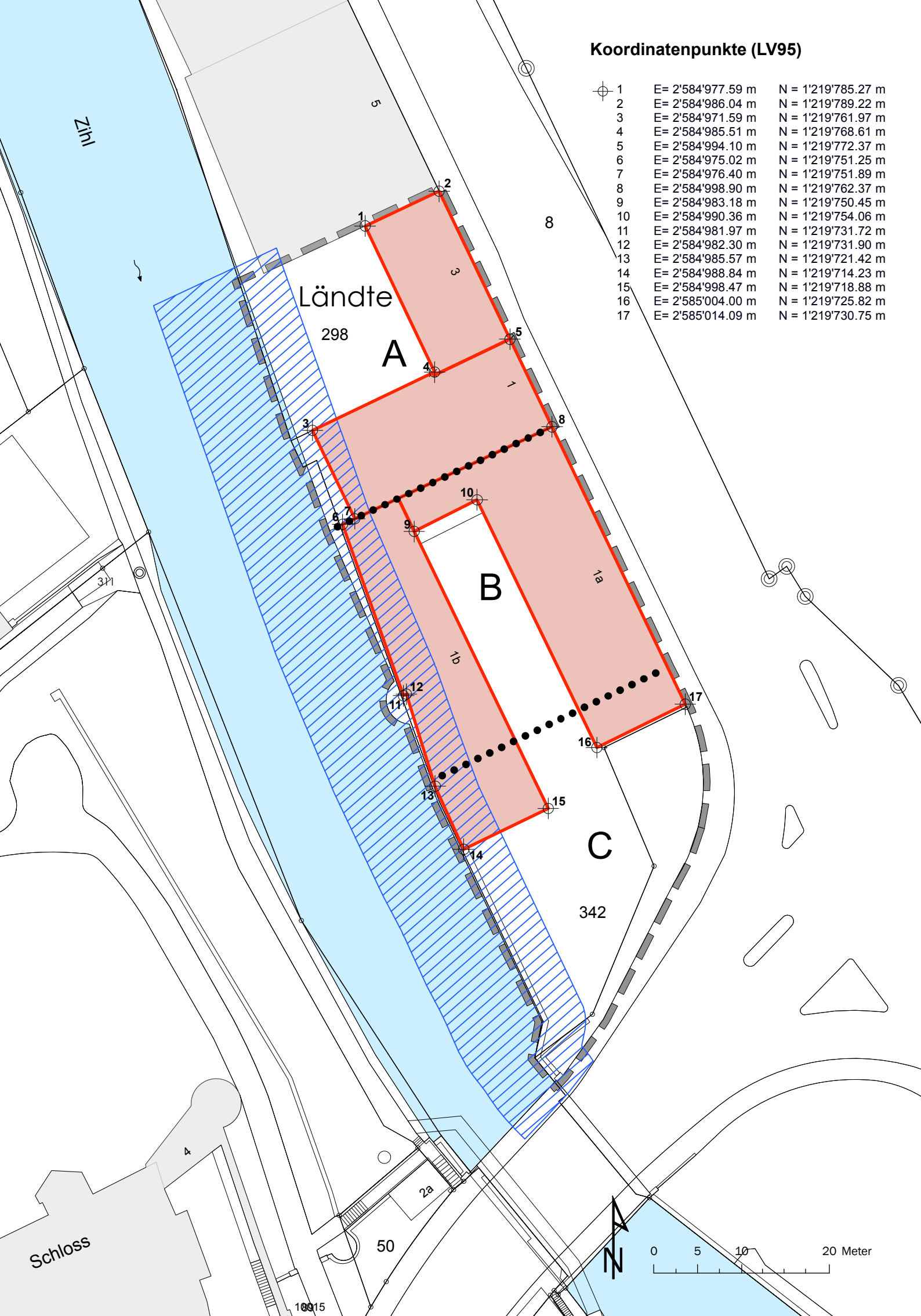
[1] Für die Bauzonen gelten, unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3, folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosszahlen (GZ), Gebäudelängen (GL) und Ausnützungsziffern (AZ):

Zone	kGA	gGA	GH	FH	GZ	GL	AZ
W2	4m	10m	7.5m	-	2	25m	0.4
W3	5m	12m	10.5m	-	3	40m	0.7[1)]
WG	5m	12m	10.5m	-	3	40m	0.8[2)]
GI 1	1/2GH[3)]	-	7.5m	10.5m	-	-	-
GI 2	1/2GH[4)]	-	10m	14m	-	-	-
GI 3	1/2GH[5)]	-	14m	18m	-	-	-

...

[7] Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 298, 342, 410, 1288 und 1289 dürfen innerhalb des vorhandenen Volumens, auch im gesamten Dachgeschoss inkl. Kehlgebälk in Abweichung von Artikel 29, um- und ausgebaut werden, auch wenn die zonengemässe Ausnützung überschritten ist, sofern und soweit der architektonische Ausdruck des Gebäudes weiterhin erhalten beleibt und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften eingehalten sind. *

[1)] Für Wohnnutzung jedoch im Max. 0.6
[2)] Für Wohnnutzung jedoch im Max. 0.6
[3)] Mindestens aber 4m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe.
[4)] Mindestens aber 4m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe.
[5)] Mindestens aber 4m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe.


Koordinatenpunkte (LV95)
1 E= 2'584'977.59 m N = 1'219'785.27 m
2 E= 2'584'986.04 m N = 1'219'789.22 m
3 E= 2'584'971.59 m N = 1'219'761.97 m
4 E= 2'584'985.51 m N = 1'219'768.61 m
5 E= 2'584'994.10 m N = 1'219'772.37 m
6 E= 2'584'975.02 m N = 1'219'751.25 m
7 E= 2'584'976.40 m N = 1'219'751.89 m
8 E= 2'584'998.90 m N = 1'219'762.37 m
9 E= 2'584'983.18 m N = 1'219'750.45 m
10 E= 2'584'990.36 m N = 1'219'754.06 m
11 E= 2'584'981.97 m N = 1'219'731.72 m
12 E= 2'584'982.30 m N = 1'219'731.90 m
13 E= 2'584'985.57 m N = 1'219'721.42 m
14 E= 2'584'988.84 m N = 1'219'714.23 m
15 E= 2'584'998.47 m N = 1'219'718.88 m
16 E= 2'585'004.00 m N = 1'219'725.82 m
17 E= 2'585'014.09 m N = 1'219'730.75 m
Zihl
Ländte
298
A
B
C
342
8
5
3
1
1a
1b
2a
4
50
311
Schloss
N
0 5 10 20 Meter

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom	6. März 2018
Öffentliche Auflage vom	17. Mai bis 15. Juni 2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern vom	16. und 23. Mai 2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger vom	17. und 24. Mai 2018
- Einspracheverhandlung am	17. September 2018
- Erledigte Einsprachen	1
- Unerledigte Einsprachen	1
- Rechtsverwahrungen	1
2. Öffentliche Auflage vom	15. November bis 14. Dezember 2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern vom	14. und 21. November 2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger vom	15. und 22. November 2019
- Einspracheverhandlung am	21. Januar 2019
- Erledigte Einsprachen	0
- Unerledigte Einsprachen	1
- Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am .....

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

....
Sandra Hess Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, den Der Stadtschreiber:

.....
Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....

STADT NIDAU

Stadt Nidau
Baurechtliche Teil-Grundordnung Guido-Müller-Platz West

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beschluss Stadtrat

Stand: 5. März 2019 / GRB

Impressum

Auftraggeber
Stadt Nidau
Zentrale Dienste, Stadtplanung
Schulgasse 2
Postfach 240
2560 Nidau

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Bernhard Leder
Reto Mohni

1718_345_GMP_EB_GRB_190305.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 4

1.1 Ausgangslage 4
1.2 Anlass 5
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen 6
1.4 Stadt Nidau 8
1.5 Planungsorganisation 10

2. Richtkonzept Bienne Centre 10

2.1 Grundsätze 10
2.2 Ausnützung 12
2.3 Absichten der Grundeigentümer 12

3. Planungsziele 13

4. Planungsmassnahmen 14

4.1 Aufbau 14
4.2 Teil-Zonenplan 14
4.3 Teil-Baureglement 18
4.4 Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“ 22

5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 23

5.1 Kantonale und regionale Richtplanung 23
5.2 Planungen der Stadt Nidau 23
5.3 Ortsbild 24

6. Auswirkungen der Planung und deren Beurteilung 27

6.1 Naturgefahren 27
6.2 Störfallvorsorge 28
6.3 Verkehr 29

7. Planerlassverfahren 30

7.1 Öffentliche Mitwirkung 30
7.2 Kantonale Vorprüfung 32
7.3 Öffentliche Auflage 34
7.4 2. Öffentliche Auflage 35
7.5 Beschluss und Genehmigung 35

Anhang 37

Anhang 1 Richtkonzept Bienne-Centre .....

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Guido-Müller-Platz West“ befindet sich im am nördlichen Brückenkopf des Hauptzugangs zur Altstadt Nidau und liegt unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Stadt Biel. Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 342 der Grundeigentümerin Kauer Möbel AG, einen Teil der Parzelle Nr. 298 (Liegenschaft Aarbergstrasse Nr. 3), einen Teil der Strassenparzelle Nr. 8 (Aarbergstrasse) sowie der Flussparzelle Nr. 1323 der Zihl. Auf der gegenüber liegenden Seite der Zihl befindet sich das Schloss Nidau sowie der dazugehörige Schlosspark.

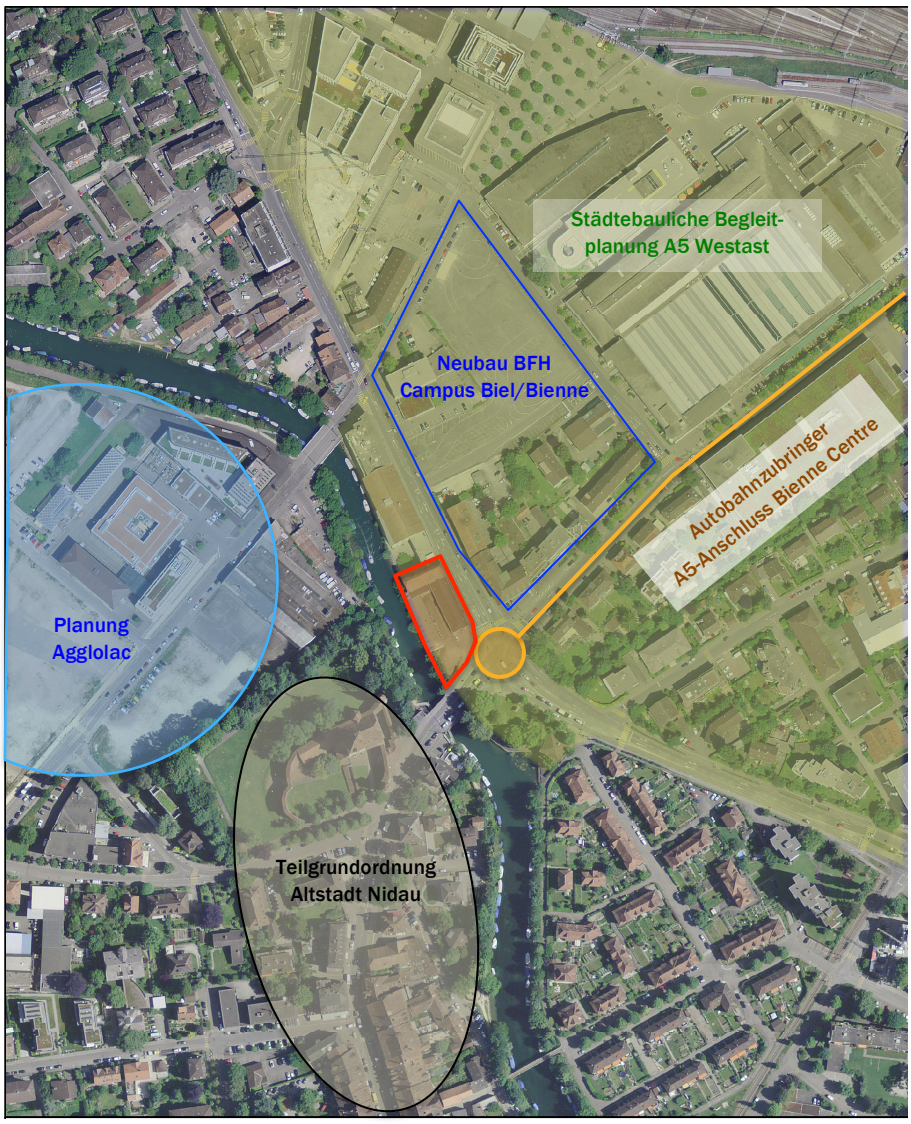


Abb. 1 Orthophoto mit dem Planungsgebiet (rot markiert) und den umliegenden Planungen (Fotoquelle: Geoportal Bund)

Umliegende Gebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind mittel- bis langfristig grundlegende städtebauliche, nutzungsmässige und verkehrstechnische Veränderungen zu erwarten. Mit dem Westast der A5-Umfahrung Biel, der Planung AGGLOlac und dem Neubau des Campus Biel/Bienne der Berner Fachhochschule wurden in den letzten Jahren wichtige und weitreichende Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld angestossen. Weitere Informationen hierzu finden sich in den nachfolgenden Kapiteln. Mit diesen Veränderungen wird der Brückenkopf auf der nördlichen Seite der Hauptstrassenbrücke und des nördlichen Altstadtzugangs einen Bedeutungsgewinn erfahren. Im Planungsgebiet bietet sich die Chance einer substanziellen städtebaulichen und ortsbildnerischen Aufwertung.

Vorhaben

Die Stadt Nidau will im Hinblick auf die anstehenden Veränderungen mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und Aufwertung des Planungsgebiets schaffen. Unter Berücksichtigung der langfristig geplanten Umstrukturierungen des gesamten Umfelds des Guido-Müller-Platzes (gemäss städtebaulicher Begleitplanung A5 Westast) soll in einem ersten Schritt im Bereich der Parzelle 342 eine Neunutzung ermöglicht werden.

Betroffene Planungsinstrumente

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Nidau in der Wohn- und Gewerbezone WG3 (3-geschossig). Am 31. Mai 2016 hat der Gemeinderat Nidau das Grundstück mit einer Planungszone belegt. Diese wurde für die Dauer von zwei Jahren bestimmt und bezweckt die Überprüfung und Anpassung der für das Gebiet geltenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften.

1.2 Anlass

Städtebauliche Begleitplanung A5 Umfahrung Biel-Bienne

Westast A5

Mit der Realisierung des geplanten Westastes der A5 Umfahrung Biel-Bienne wird der Guido-Müller-Platz vom Durchgangsverkehr entlastet. Dieser soll daher eine neue Funktion sowie ein neues Gesicht erhalten. Im Rahmen der städtebaulichen Begleitplanung A5 Umfahrung Biel-Bienne wurde für das entsprechende Teilgebiet „Bienne Centre Ost“ ein Richtkonzept erarbeitet (siehe Kapitel 2). Das Konzept legt Grundsätze und Strategien zur langfristigen Umstrukturierung und städtebaulichen Transformation des Gebiets zwischen Guido-Müller-Platz und dem zukünftigen Autobahnanschluss „Bienne-Centre“ fest.

Öffentliche Mitwirkung

Zwischen dem 11. Januar und dem 10. März 2017 fand die öffentliche Mitwirkung zur städtebaulichen Begleitplanung A5 Westast statt. Dabei konnte die Öffentlichkeit u.a. Stellung zum Richtkonzept Bienne-Centre beziehen. Während der Frist wurden acht Mitwirkungseingaben zum Planungsgebiet Guido-Müller-Platz West (von insgesamt rund 350 Eingaben) eingereicht (siehe hierzu Kapitel 7.1). Die Umgestaltung des Guido-Müller-Platzes war hierbei in der Bevölkerung unbestritten.

Absichten

Erlass einer Teilgrundordnung

Am 31. Mai 2016 hat der Gemeinderat Nidau gestützt auf Art. 27 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und auf Art. 62 ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) die Parzelle Nr. 342 für die Dauer von zwei Jahren mit einer Planungszone belegt. Innerhalb dieser Frist sollen die für das Gebiet geltenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften überprüft und wo nötig angepasst werden. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung soll zur Sicherung der langfristigen Entwicklungsabsichten eine „Teil-Grundordnung Guido-Müller-Platz West“ mit dazugehörigem Teil-Baureglement und Teil-Zonenplan erlassen werden.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 Richtplan des Kantons Bern

Urbanes Kerngebiet der Agglomeration Biel

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

Hauptziel A

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan zudem die Siedlungsentwicklung nach innen. So sollen u.a. zentral gelegene und gut erschlossenen Bauzonenreserven aktiviert und mobilisiert werden. Damit Bauland und Potenziale zur Innenverdichtung möglichst effizient genutzt wird, sind zudem Festlegungen bezüglich minimaler Dichten vorzunehmen.

1.3.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Biel-Seeland

Neues RGSK 2. Generation

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Biel – Seeland der zweiten Generation wurde am 31. März 2017 vom Kanton Bern genehmigt. Das RGSK ist ein Instrument mit Richtplancharakter und bildet eine behördenverbindliche Grundlage für die kommunalen Ortsplanungen.

Verdichtungsgebiet

Das Planungsgebiet ist gemäss Massnahmenblatt „A8 Verdichtung des Siedlungsgebiets“ dem Verdichtungsgebiet 1.4 Seequartier zugewiesen. Die Gemeinden erfassen die vorhandenen Umstrukturierungs- und Verdichtungspotentiale und setzen die Potentiale um.

1.3.3 A5 Umfahrung Biel-Bienne: Westast

Autobahn-umfahrung Biel

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

Westast: Anschluss Bienne-Centre

Zwischen der Verzweigung Brüggmoos im Osten und der Seevorstadt im Westen ist als Teilstück der Umfahrung die Realisierung des vierspurigen, grösstenteils unterirdisch verlaufenden Westastes vorgesehen. Mit dem Vollanschluss Bienne-Centre wird die Salzhausstrasse ab Guido-Müller-Platz komplett neu gestaltet und dient neu u.a. als Autobahnzubringer.

1.3.4 Städtebauliche Begleitplanung A5 Westast

Städtebauliche Neuordnung

Der Westast A5 der Autobahnumfahrung von Biel wird die Agglomeration verändern. Mit der städtebaulichen Begleitplanung tragen die Städte Biel und Nidau dazu bei, dass sich die Autobahn bestmöglich in die Stadt einfügt. Die Begleitplanung wurde zum Anlass genommen, die von der Autobahn tangierten Gebiete städtebauliche neu zu ordnen. Die mit der städtebaulichen Begleitplanung angestrebte Entwicklung wird sich über Jahrzehnte hinziehen, mit einem langfristigen Realisierungshorizont in den Jahren 2050/2060. Die Öffentlichkeit konnte im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 11. Januar bis zum 10. März 2017 Stellung zu den langfristigen Absichten beziehen.

Abb. 2 Übersichtsplan städtebauliche Begleitplanung A5 Westast. Rot: Planungsgebiet

1.4 Stadt Nidau

1.4.1 Städtebauliches Leitbild „Lebensraum Nidau“

Behördenverbindliches Planungsinstrument

Im Zuge der Ortsplanungsrevision hat die Stadt Nidau 2013 das städtebauliche Leitbild „Lebensraum Nidau“ erarbeitet. Es dient dazu, als übergeordnetes, behördenverbindliches Instrument, die gewachsenen Strukturen von Nidau kontinuierlich und mit einer einheitlichen Strategie weiter zu entwickeln.

Raumbildende Elemente

Mit den Leitsätzen A „Achse zum Bahnhof würdig gestalten“ sowie H „Anschluss Biel Zentrum zähmen“ werden auch für das Planungsgebiet rund um den Guido-Müller-Platz städtebauliche Ziele festgelegt. Der Guido-Müller-Platz soll als Umlenkung und würdigen Vorbereich zum Schloss und dessen Park sowie zur Altstadt ausgebildet werden. Die Sicht auf das Schloss ist vom Guido-Müller-Platz zu erhalten und zu verbessern. Mithilfe wichtiger Raumkanten wie z. B. innerhalb des Planungsgebiets soll der zukünftige Guido-Müller-Platz gefasst und sie Sicht auf das Schloss gestärkt werden.

Abb. 3 Auszug aus dem städtebaulichen Leitbild „Lebensraum Nidau“

1.4.2 Baurechtliche Grundordnung

Rechtskräftige Grundordnung

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

Zonenvorschriften

Das Planungsgebiet „Guido Müller Platz West“ befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenenplan in der Wohn- und Gewerbezone 3-Geschosse WG3. Gemäss Artikel 37 des geltenden Baureglements (BR) dienen Wohn- und Gewerbezonen der gemischten Nutzung mit Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten, zudem sind Gastwirtschaften zulässig. Die baupolizeilichen Masse der WG3 sind in Artikel 48 BR geregelt. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10.5m respektive max. Gebäudeläng von 40m. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.8, für Wohnnutzung jedoch nur max. 0.6.

Schutz vor Verkehrslärm

Aufgrund der lärmvorbelasteten Situation entlang der Aarbergstrasse wurde das Planungsgebiet im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt am 29. Oktober 1980) bisher von einem „Immissionsgebiet“ überlagert. Artikel 45 BR legte bislang fest, dass in den Immissionsgebieten Wohnbauten nur zugelassen sind, wenn das gesunde Wohnen gewährleistet werden kann (z. B. durch geeignete Massnahmen). Mit dem Erlass der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (insb. Art. 43 LSV) sind die spezifischen Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zur Lärmthematik obsolet.

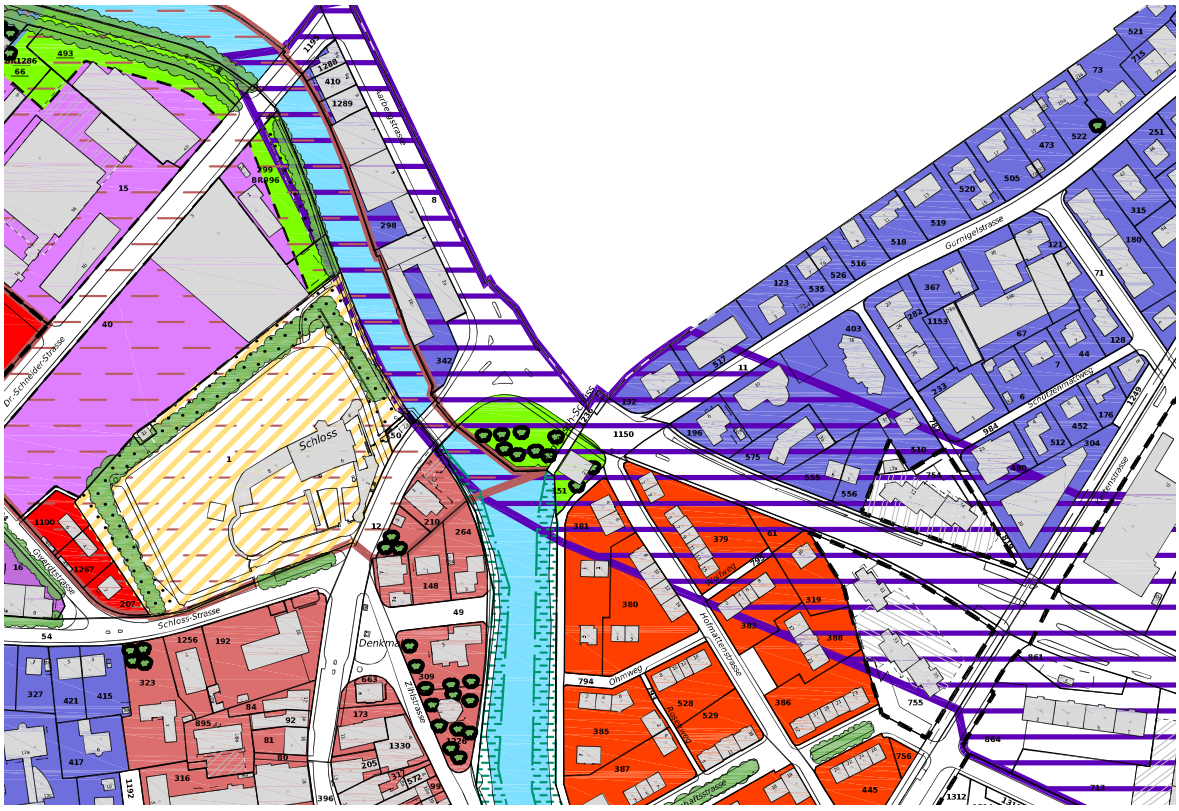


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Nidau (digitalisiert)

1.5 Planungsorganisation

Planungsorgane Stadt Nidau

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

Projektgruppe

Für die Ausarbeitung der Planungsakten respektive der Durchführung des Planerlassverfahrens wurde eine Projektgruppe gebildet. Diese stellt das operative Entscheidungsorgan dar und verabschiedet seine Entscheidungen zuhanden des Planungsausschusses.

• Stadtpräsidentin	Sandra Hess
• Stadtverwalter	Stephan Ochsenbein
• Stadtplaner	Rudolf Zoss
• Juristische Begleitung	Carlo Fahrländer, Advocate
• Städtebauliche Begleitplanung A5	Rolf Hähnle, haag hähnle
• Beauftragte Planer	Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG
	Bernhard Leder, BHP Raumplan AG

2. Richtkonzept Bienne Centre

2.1 Grundsätze

Grundsätze

Das im Rahmen der städtebaulichen Begleitplanung A5 Westast (siehe Kap. 1.3.4) erarbeitete Richtkonzept „Bienne Centre“ legt folgende Grundsätze für das Teilgebiet rund um den Guido-Müller-Platz fest:

- *Platz mit hoher Aufenthaltsqualität*

Der Guido-Müller-Platz wird als grosszügiger Freiraum konzipiert, welcher durch seine Ausdehnung und Ausgestaltung geeignet ist, die verschiedenen Funktionen aufzunehmen und trotz der erheblichen Verkehrsbelastung eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Gegen die Zihl hin sorgt eine untere Ebene für den Wasserkontakt und die Verbindung zwischen den beiden Seiten der Brücke.

- *Abgesetzte Neubaute*

Im Bereich des Planungsgebiets wird die Gebäudezeile zwischen Aarbergstrasse und Zihl durch eine fünfgeschossige Neubaute als Ersatz für die beiden flacheren Flügelbauten abgeschlossen. Die Ersatzbaute wird von den bestehenden Bauten abgesetzt, bildet jedoch immer noch einen Bestandteil der gesamten Gebäudezeile. In seiner Stellung ist er gegenüber der Flucht Aarbergstrasse leicht abgedreht und zurückgesetzt. Im Rahmen der Realisierung ist die Dimensionierung und Ausgestaltung der Neubaute mit dem nahen Umfeld (Schloss Nidau, Guido-Müller-Platz, künftiger Campus Fachhochschule) im Detail abzustimmen.

- *Anzahl Vollgeschosse*

Im Rahmen der Erarbeitung der Zone mit Planungspflicht wurde die Höhe, respektive die Anzahl Vollgeschosse der Neubaute eingehend geprüft. Aufgrund von städtebaulichen Abwägungen sowie der Abstimmung mit dem benachbarten Schloss Nidau und dem zukünftigen BFH-Campus vis-à-vis wurde eine sechsgeschossige Neubaute als verträglich beurteilt. Das neue Gebäude ordnet sich der Turmspitze des Schlosses mit knapp 40 m deutlich unter und weist auch eine geringere Gesamthöhe als der benachbarte BFH-Campus auf.

- *Anforderungen an Architektur, Freiräume & Erschliessung*

Die exponierte Stellung der Neubaute in Bezug auf den Guido-Müller-Platz sowie das Schloss Nidau, stellt hohe Anforderungen an die architektonische Ausbildung der Baute und die Ausgestaltung der Frei- und Aussenräume. Des Weiteren verbietet die exponierte Lage des gesamten Grundstückes, eine Zufahrt für Motorfahrzeuge im Nahbereich des Guido-Müller-Platzes. Es ist davon auszugehen, dass ganz auf Parkplätze zu verzichten ist (Ausnahme: Anlieferung).

- *Angestrebte Nutzung*

Für die Nutzung der Gebäude wird eine gemischte Wohn- oder Dienstleistungsnutzung vorgeschlagen. Um den Bezug zum öffentlichen Raum sicherzustellen, ist in den Erdgeschossen von Wohnnutzungen abzusehen, vielmehr sind nach Möglichkeit Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum vorzusehen.

- *Erhalt Liegenschaft Aarbergstrasse 1*

Bezüglich der bestehenden Liegenschaft Aarbergstrasse Nr. 1 wird von einem Erhalt ausgegangen und eine funktionelle und gestalterische Aufwertung angestrebt. Auch bezüglich der Liegenschaft Aarbergstrasse Nr. 3 (Parzelle 298) wird von einem Erhalt ausgegangen.

Abb. 5 Situationsplan Richtkonzept Bienne Centre; Ausschnitt Guido-Müller-Platz.

2.2 Ausnützung

Heutige Ausnützung

Der heutige Gebäudebestand umfasst folgende oberirdischen Geschossflächen.

Parz.	Gebäude	Gebäudefläche	Geschosszahl	GFo
298	Aarbergstrasse 3	175 m²	3.0	525 m²
342	Aarbergstrasse 1	277 m²	3.6	997 m²
	Aarbergstrasse 1a EG	429 m²	1.0	429 m²
	Aarbergstrasse 1a OG	396 m²	2.0	792 m²
	Aarbergstrasse 1b	355 m²	2.0	710 m²
	Total			3’453 m²

Unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche von total 2'239 m² (Parz. Nr. 342 = 1'751 m²; Bereich Parz. Nr. 298 = 488 m²) ergibt sich eine bestehende oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 1.54.

Angestrebte Ausnützung

Die mögliche bauliche Ausnützung im zukünftigen Zustand unter Annahme des Erhalts der Gebäude an der Aarbergstrasse 1 und 3 setzt sich wie folgt zusammen. Im Vergleich zum heutigen Zustand nimmt die Geschossfläche (GFo) um 495 m² zu. Dies entspricht einer zukünftigen oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von circa 1.76.

Parz.	Gebäude	Gebäudefläche	Geschosszahl	GFo
298	Aarbergstrasse 3	175 m²	3.0	525 m²
342	Aarbergstrasse 1	277 m²	3.6	997 m²
	Neubau	441 m²	6.0	2’646 m²
	Total			4’168 m²

2.3 Absichten der Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft hat ihr Möbelgeschäft vom Guido-Müller-Platz an den Längfeldweg in Biel verlegt und beabsichtigt, die Liegenschaft zu veräussern. Es bestehen konkrete Kaufabsichten in Verbindung mit einer Nachnutzung der heutigen Bauvolumen als Detailhandelsgeschäft für einen mittelfristigen Zeitraum. Angesichts des auf die Realisierung der A5 Westumfahrung und deshalb langfristig ausgerichteten städtebaulichen Konzeptes, ist eine zeitlich begrenzte Ansiedlung von Zwischennutzungen innerhalb der vorhandenen Bauten einsichtig und mit den Planungsabsichten vereinbar.

3. Planungsziele

Allgemein: Neue Struktur der Ortsplanung

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

Planungsziele

Bei der vorliegenden Planung sollen die Grundsätze des Richtkonzepts Bienne Centre in einer baurechtlichen Teilgrundordnung festgelegt werden. Dabei werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Zur Sicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung am Guido-Müller-Platz sollen die Grundsätze aus dem Richtkonzept Bienne Centre zum Planungsgebiet grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.
- Festlegung der wichtigsten angestrebten räumlichen Begebenheiten am Guido-Müller-Platz West:
  - Sicherung der zentralen Sichtachse Salzhausstrasse – Schloss Nidau
  - Sicherung eines öffentlichen Aufenthaltbereichs zwischen Guido-Müller-Platz und Zihlufer
  - Schaffung von Voraussetzungen zur Realisierung eines städtebaulichen Akzentes als Ersatz für die bestehenden Liegenschaften Aarbergstrasse 1a und 1b.
  - Schaffung von Voraussetzungen zur Belebung und öffentlichen Nutzung des neu gestalteten Guido-Müller-Platzes.
- Berücksichtigung des historischen Umfelds mit dem Schloss und der nördlichen Vorstadt von Nidau.
- Aufgrund der langfristigen Entwicklungsabsichten sollen mithilfe der Festlegung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zukünftige Gestaltungsspielräume erhalten bleiben.
- Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen wie z. B. Festlegung der Gewässerräume, Umsetzung der BMBV, etc.

4. Planungsmassnahmen

4.1 Aufbau

Neue Struktur der Grundordnung Nidau

Das Planungsgebiet wird neu in der „baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West“ geregelt. Die baurechtliche Teilgrundordnung setzt sich aus folgenden Planungsinstrumenten zusammen:

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

Perimeter

Der Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West setzt sich aus der Parzelle 342, dem nordwestlichen Bereich des Guido-Müller Platzes (Parzelle 8) sowie dem Gewässerbereich der Zihl bis zu deren Gewässerachse (Parzelle 1323) zusammen.

4.2 Teil-Zonenplan

4.2.1 Bauzonen- und Nutzungszonenplan

Zone mit Planungspflicht

Das gesamte Planungsgebiet wird im Bauzonen- und Nutzungszonenplan der Zone mit Planungspflicht „Guido-Müller-Platz West“ zugewiesen. Mithilfe von Sektorenbegrenzungen werden drei verschiedene Sektoren (A bis C) ausgeschieden und unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften erlassen (siehe Kapitel 4.3).

Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie

Innerhalb des im Bauzonenplan festgelegten Perimeters „Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie“ (Seewasser) wird eine Anschlusspflicht an den Verbund festgelegt.

Sektor A

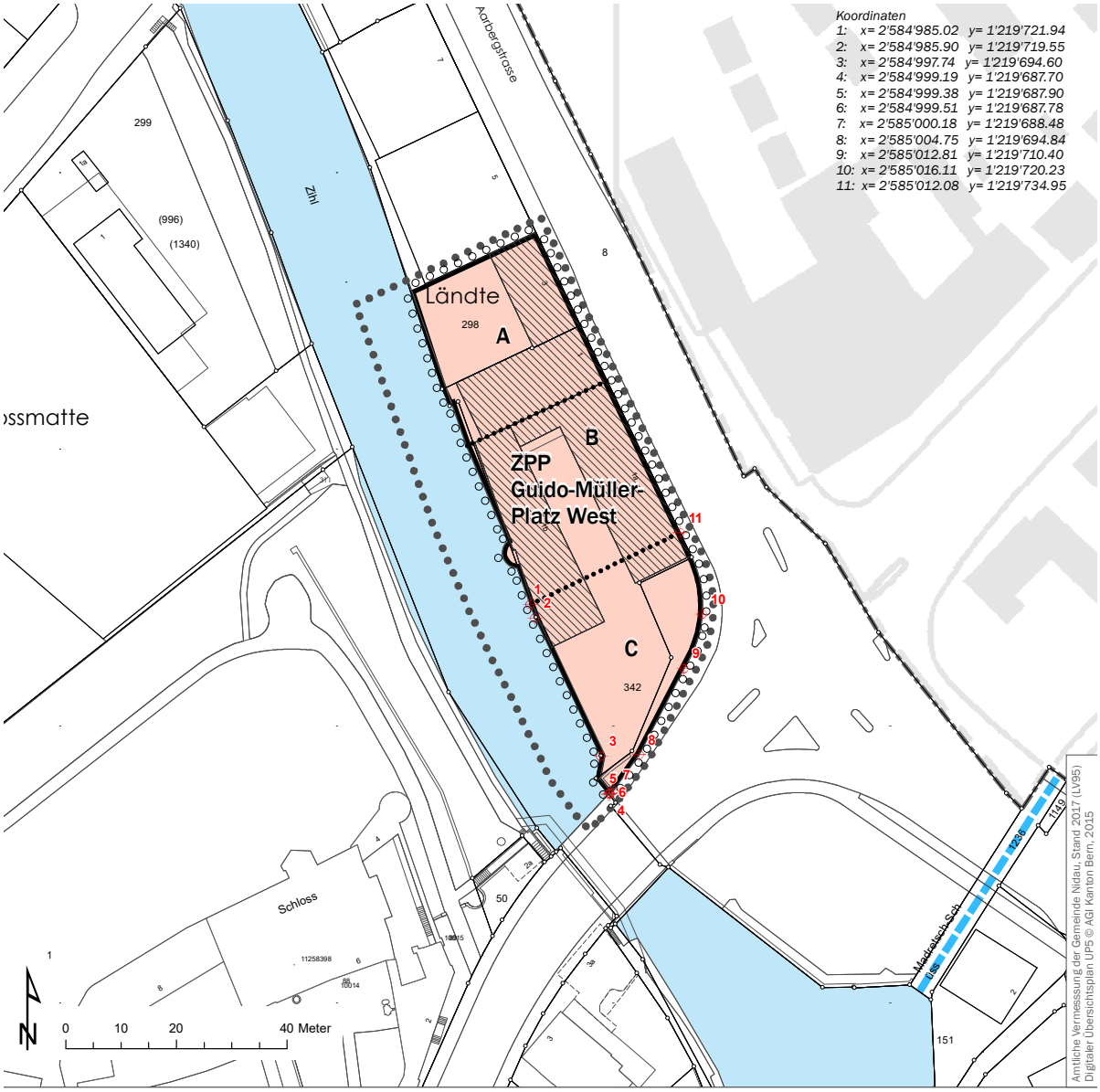
Innerhalb des Sektors A befinden sich die bestehenden Gebäude Aarbergstrasse Nr. 1 und 3. Grundsätzlich soll die bestehende Bebauung erhalten bleiben.

Sektor B

Die beiden bestehenden Flügelbauten (Liegenschaften Aarbergstrasse 1a und 1b) sind dem Sektor B zugewiesen. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung wird die Sektorenabgrenzung um rund 5m zurückversetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Sichtachse Salzhausstrasse – Schloss auch weiterhin freigehalten, resp. zusätzlich verbessert wird.

Sektor C

Der südöstliche Bereich der ZPP unmittelbar am Guido-Müller-Platz ist dem Sektor C zugewiesen. Diese Fläche soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden und zukünftig als öffentlicher Aufenthaltsbereich und Freiraum genutzt werden. Temporäre Nutzungen im öffentlichen Interesse wie z.B. Restaurationsangebot (mobile oder reversible Buvette o.ä.) sollen möglich sein.



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West
- Perimeter Nahwärmeverbund erneuerbare Energien
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Sektorenabgrenzung

Hinweis

- Gemeindegrenze
- Fliessgewässer offen / eingedolt
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Abb. 6 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan Guido-Müller-Platz West

4.2.2 Schutzplan

Archäologie und Naturgefahren

Festlegungen

Die Inhalte „Archäologisches Schutzgebiet“ und die Gefahrengebiete mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung (Naturgefahrenkarte) werden vom Kanton übernommen und im Schutzplan festgelegt.

Gewässerraum

Gewässerraum als überlagernde Zone

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

Dicht überbautes Gebiet

Das Gebiet zwischen Aarbergstrasse und Zihl ist bereits heute durchgehend überbaut. Sämtliche Gebäude zwischen den beiden Brücken der Dr. Schneider-Strasse und Hauptstrasse befinden sich zudem unmittelbar am Ufer der Zihl. Das Gebiet innerhalb der Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West gilt daher gestützt auf Art. 41a Abs. 4 sowie Art. 41b Abs. 3 auch rechtlich als „dicht überbautes Gebiet“. Dieser Bereich ist im Schutzplan mit Pfeilen gekennzeichnet. Innerhalb dieses Abschnittes der Zihl wird ein reduzierter Gewässerraum festgelegt.

Reduzierter Gewässerraum

Der reduzierte Gewässerraum wurde unter Berücksichtigung des komplexen Umfeldes mit unterschiedlichen Ansprüchen wie z. B. des Wasserbaus aber auch des Ortsbildschutzes, des Städtebaus und der Neuordnung des Verkehrsknoten festgelegt. Der Gewässerraum weist eine einseitige Breite von mind. 15 bis ca. 16.5 m ab Gewässerachse auf. Für den wasserbaulichen Unterhalt entlang der Zihl besteht so ein Abstand von 5.0 m ab Wasserlinie (siehe Abb. 7). Dadurch wird sowohl dem Schutz und Unterhalt des Gewässers entsprochen, als auch eine zweckmässige Überbauung zwischen Gewässerraum und dem Strassenabstand ermöglicht.

Ufervegetation

Ufergehölz

Zwischen der Liegenschaft Aarbergstrasse 1b und der Hauptstrasse befindet sich entlang der Zihl in einem Bereich von rund 6m ab Uferlinie eine bestehende Ufervegetation gemäss Art. 21 des Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Das Ufergehölz wird im Schutzplan daher hinweisend dargestellt.

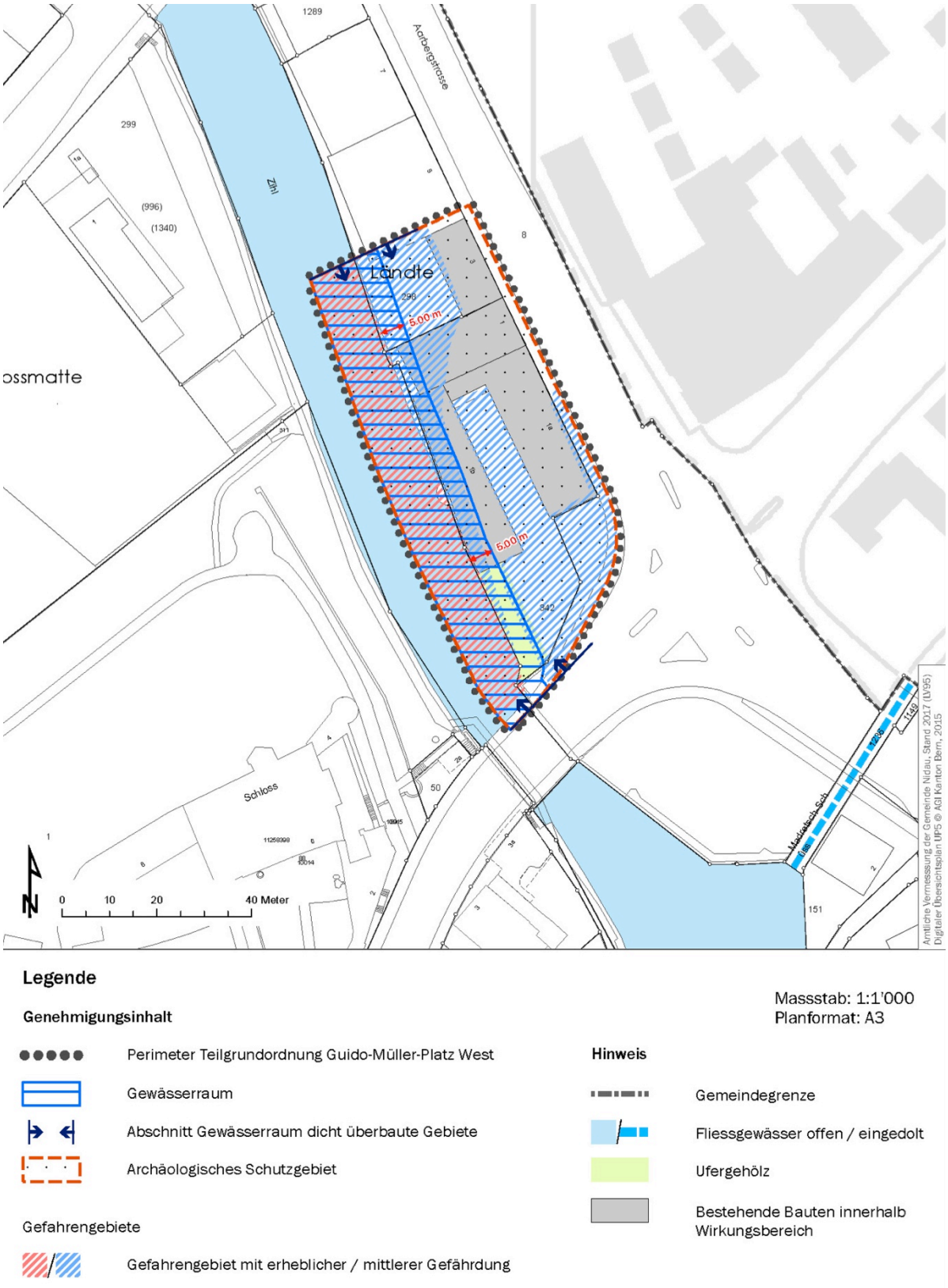


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Schutzplan Guido-Müller-Platz West

4.3 Teil-Baureglement

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Allgemeines

Die Artikel 101 bis 105 regeln die allgemeinen Bestimmungen. Dabei werden unter anderem die Grundsätze sowie Zuständigkeiten festgelegt.

4.3.2 Vorschriften zum Bauzonenplan

Allgemeine Bauvorschriften

Mit den Artikeln 301 bis 309 werden die allgemeinen Bauvorschriften innerhalb der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West festgelegt. So regeln die Artikel 301 und 302 die Geschosse sowie Artikel 303 die besonderen Gebäudearten. Mit Artikel 307 wird für den im Bauzonenplan definierten Perimeter „Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie“ eine Anschlusspflicht an den Verbund festgelegt. Die Artikel 308 und 309 regeln die Grundsätze zur Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie zur Ausgestaltung der Aussenräume.

Besondere Bauvorschriften

Mit Artikel 310 wird die Ersatzabgabe bezüglich der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge geregelt. Der Artikel bezieht sich auf die bestehenden Artikel 12 und 13 des noch rechtskräftigen Baureglements.

4.3.3 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Artikel 401 des Teilbaureglements regelt die im Nutzungs- und Bauzonenplan ausgeschiedene Zone mit Planungspflicht im Grundsatz. Die detaillierten Bestimmungen zur ZPP Guido-Müller-Platz West werden im Anhang 1 festgelegt (siehe Kapitel 4.3.5).

4.3.4 Vorschriften zum Schutzplan

Archäologisches Schutzgebiet

Der Artikel 501 beinhaltet die allgemeinen Regeln zum Umgang mit den archäologischen Schutzgebieten.

Gewässerraum

Artikel 502 entspricht grundsätzlich den Bestimmungen des Musterbaureglements des Kantons. Absatz 4 nimmt Bezug zum Abschnitt des Uferbereichs, welcher als „dicht überbautes Gebiet“ im Sinne der Gewässerschutzverordnung gilt und im Schutzplan entsprechend ausgewiesen wird. Innerhalb dieses Abschnittes wurde im Schutzplan Guido-Müller-Platz West ein reduzierter Gewässerraum ausgeschieden (siehe hierzu Kapitel 4.2.2).

Naturgefahren

Artikel 503 zum Bauen im Gefahrengebiet entspricht den Bestimmungen gemäss Musterbaureglement des Kantons. Dieser regelt das Vorgehen bei Bauvorhaben in den im Schutzplan Altstadt ausgeschiedenen Gefahrengebieten.

4.3.5 Bestimmungen zur ZPP Guido-Müller-Platz West

Planungszweck

Der Planungszweck der ZPP Guido-Müller-Platz West richtet sich grundsätzlich nach den Ergebnissen und Aussagen des Richtkonzepts Bienne Centre (siehe Kapitel 2). Im Hinblick auf den neuen Autobahnanschluss A5 „Bienne Centre“ sowie der damit verbundenen Umgestaltung des Guido-Müller-Platzes soll der zukünftige Platz mit einem markanten städtebaulichen Akzent abgeschlossen werden. Ein zentrales Element der Planung stellt zudem die Sicherstellung der Sichtachse Salzhausstrasse – Schloss Nidau dar. Diese soll verbessert und grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Mit der ZPP Guido-Müller-Platz West sollen zudem auch die Voraussetzungen für die Realisierung eines öffentlichen, städtischen Platzes sowie eines verbesserten Zuganges zum Zihlufer geschaffen werden.

Bis zur Realisierung einer Neubebauung sollen in den bestehenden Bauten und in deren Gebäudevolumen (+ 10%) unter Berücksichtigung der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG Zwischennutzungen möglich sein. Der Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 93 BauG stellt eine Bewilligungsvoraussetzung auch für die Bewilligung entsprechender Baugesuche im Baubestand dar. Die ZPP- Bestimmungen nehmen deshalb im Hinblick auf allfällige Baugesuche für Zwischennutzungen im Baubestand die nötigen Festlegungen vor. Im Planungszweck wird festgelegt, dass Zwischennutzungen zulässig sind und dass dazu eine Teil-UeO „Zwischennutzungen“ zu erlassen ist. Darüber hinaus wird der Begriff der Zwischennutzung präzisiert: Unter Zwischennutzungen werden Nutzungen und bauliche Massnahmen im Bestand bezeichnet, welche bis zur baulichen Umsetzung des Richtkonzepts „Bienne-Centre“ sowie dem Erlass der entsprechenden Überbauungsordnung baubewilligt werden können. Aufgrund dieser Präzisierungen wird die zeitliche Komponente deutlich. Die definitive Überbauungsordnung wird erst im Rahmen der baulichen Umsetzung des Richtkonzepts „Bienne-Centre“ erlassen.

Art der Nutzung

Grundsatz

Die Art der Nutzung wird differenziert nach den im Nutzungs- und Bauzonenplan festgelegten Sektoren festgelegt. Innerhalb der Sektoren A und B sind gemischte Nutzungen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe III mit mässig störenden Betrieben wie z. B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie zulässig.

Erdgeschossnutzungen auf Stadtniveau

In den Erdgeschossen sind zur Belebung des angrenzenden Platzes und der Aarbergstrasse Wohnnutzungen unzulässig. Es sind Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum (Sektor B) oder aber Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen (Sektor A) vorzusehen. Aufgrund des Niveauunterschieds zwischen Zihlufer und Aarbergstrasse musste für die Erdgeschossnutzungen auf Stadtniveau aus planungsrechtlichen Gründen entweder das 1. oder aber das 2. Vollgeschoss angegeben werden.
Innerhalb von Sektor C sind ausschliesslich öffentliche Nutzungen zulässig. Angestrebt wird die Errichtung einer öffentlichen Platzanlage mit Bezug zur angrenzenden Zihl. Die Nutzung der Aussenflächen z. B. durch Gastronomiebetriebe mit entsprechendem Mobiliar ist erwünscht. Die unterirdische Anordnung von Parkierung und Technikräumen ist zulässig.

Zwischennutzungen

Zulässige Art von Zwischennutzungen sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen.

Mass der Nutzung

Nutzungsdichte

Innerhalb des gesamten Perimeters der ZPP Guido-Müller-Platz West muss gesamthaft eine minimale oberirdische Geschossfläche (GFo) von 4'100 m^2 realisiert werden. Die maximale GFo wird auf 5'400 m^2 beschränkt. Unter Berücksichtigung der bebaubaren Fläche des Perimeters von rund 2'240 m^2 (siehe Kap 2.2) wird die zukünftige Dichte somit auf eine maximale GFZo (oberirdische Geschossflächenziffer) von 2.40 begrenzt.

- Aufteilung auf Sektoren

Die minimal und maximal zulässigen oberirdischen Geschossflächen werden spezifisch für die drei Sektoren festgelegt. Innerhalb von Sektor A wurde das zulässige Nutzungsmass zudem zusätzlich auf die beiden Parzellen 298 und 342 verteilt. Innerhalb von Sektor C ist die Realisierung von oberirdischen Geschossflächen unzulässig.

Höhen und Anzahl Vollgeschosse:
- Sektoren A und B

Aufgrund des Niveauunterschieds zwischen Zihlufer und Aarbergstrasse wird für die beiden Sektoren A und B mittels Höhenkote je ein massgebendes Terrain festgelegt. Für beiden Sektoren gilt je eine minimale und maximale Anzahl Vollgeschosse von 4 respektive 5.

- Sektor A

Im Bereich der bestehenden Liegenschaften Aarbergstrasse Nr. 1 und Nr. 3 (Sektor A) sind maximal fünf Vollgeschosse sowie die Erstellung eines Attikageschosses zulässig. Die maximale Gesamt- und Fassadenhöhe giebelseitig beträgt 19 m. Da das massgebende Terrain in Sektor A auf Niveau Zihlufer festgelegt wurde und ein signifikanter Niveauunterschied zur Aarbergstrasse besteht, treten Bauten und Anlagen auf Stadtniveau (Aarbergstrasse) mit maximal vier Vollgeschossen und einem allfälligen Attikageschoss in Erscheinung. Im bestehenden Innenhof im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Aarbergstrasse Nr. 3 kann ein eingeschossiges Sockelgeschoss erstellt werden.

- Sektor B

In Sektor B, welcher dem Guido-Müller-Platz zugewandt ist, sind im Minimum vier Vollgeschosse zu realisieren und maximal fünf Vollgeschosse erlaubt. Die Erstellung eines Attikageschosses ist untersagt. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege kann die Anzahl Vollgeschosse auf maximal sechs, die Gesamthöhe auf maximal 21.0 m erhöht werden. Mit sechs Geschossen und einer Gesamthöhe von maximal 21 m ordnet sich die Neubaute dem gegenüberliegenden Schloss Nidau unter und berücksichtigt zudem die Massstäblichkeit der angrenzenden Bauten an der Aarbergstrasse (fünfgeschossig).

Sektor C

In dem im Nutzungs- und Bauzonenplan festgelegten Sektor C sind ausschliesslich die Erstellung von zonenkonformen Kleinbauten sowie die Erstellung von Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig. Diese Bestimmung wurde im Hinblick auf die allfällige Erstellung von bspw. unterirdischen Infrastrukturbauten und einer unterirdischen Einstellhalle unterhalb des öffentlichen Platzes festgelegt.

Zwischennutzungen

Das zulässige Nutzungsmass für Zwischennutzungen wird wie folgt festgelegt: Bestand + 10%.

Gestaltungsgrundsätze

Qualitätsanforderungen

Aufgrund der sensiblen Lage im Umfeld des Schloss Nidau werden für Neubauten erhöhte Qualitätsanforderungen festgelegt. So ist bei der Planung von Neubauten zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren wie z. B. ein Wettbewerb nach SIA-Norm 142 oder ein Studienauftrag nach SIA-Norm 143 durchzuführen. Auch die Durchführung eines sogenannten Workshop-Verfahrens mit externen Fachexperten ist möglich. Die Bauten sind in ihrem Volumen und ihrer Gestaltung zwingend mit dem Schloss Nidau und den dazugehörigen Schlosspark abzustimmen.

Neubaute in Sektor B

Aufgrund der Erkenntnisse aus der städtebaulichen Begleitplanung hat ein allfälliger Neubau in Sektor B einige zentrale städtebauliche Vorgaben einzuhalten. So ist der Neubau von der bestehenden Bebauung an der Aarbergstrasse Nr. 1 abzusetzen, so dass er zwar den optischen Abschluss der Gebäudezeile bildet, aber trotzdem als Solitär im Stadtgefüge wahrgenommen wird. Es sind ausschliesslich Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zulässig. Zudem ist im Hinblick auf die Raumbildung des angrenzenden Platzes das Erdgeschoss mit einer Überhöhe auszugestalten.

Erschliessungsgrundsätze

Erschliessung und Parkierung

Mit der Umgestaltung des gesamten Guido-Müller-Platzes soll sich auch dessen Charakter von einer starkbefahrenen Verkehrsdrehscheibe hin zu einem städtischen Platzraum ändern. In der neu geschaffenen Freifläche in Sektor C sollen daher auch keine Zufahrten oder oberirdische Parkplätze erstellt werden können. Neue Zufahrten unmittelbar am zukünftigen Kreisel Guido-Müller-Platz würden zudem auch dessen neues Verkehrsregime negativ beeinflussen. Die oberirdische Zufahrt für die temporäre Anlieferung der ansässigen Nutzungen wird gewährleistet. Parkplätze können innerhalb der ZPP erstellt werden, diese müssen jedoch innerhalb der Bauten (Sektoren A und B) und/oder unterirdisch angeordnet werden (alle Sektoren).

Besonderes

Bauten und Anlagen im Gewässerraum

Gemäss Ausführungen in Kapitel 4.2.2 gilt innerhalb der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West ein reduzierter Gewässerraum mit einem Abstand von 5.0 m ab Uferlinie. Aufgrund der städtebaulichen und raumplanerischen Überlegungen im komplexen Umfeld mit verschiedenen Ansprüchen z. B. des Ortsbildschutzes, der Verkehrserschliessung und des Gewässerschutzes werden in den ZPP-Bestimmungen die Voraussetzungen für die Errichtung von zonenkonformen Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums festgelegt.

Ausnahmebewilligung

Gestützt auf die Besprechung vom 7. November 2017 mit Vertretern des kantonalen Tiefbauamts, OIK III und dem Amt für Wasser und Abfall (Juragewässerkorrektion) können innerhalb des im Schutzplans ausgewiesenen Gewässerraums zonenkonforme Bauten und Anlagen erstellt werden, wenn zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden können. So bedürfen Vorhaben innerhalb des Gewässerraums einer Ausnahmebewilligung der zuständigen Stelle der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion. Entstehen

aufgrund der Errichtung von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums Mehrkosten für den Wasserbau und den Unterhalt des Gewässers, so sind diese durch den Grundeigentümer zu tragen.

Störfallvorsorge

Auf Basis der Abklärungen zur Störfallvorsorge (siehe Kapitel 6.2) wurden entsprechende ZPP-Bestimmungen festgelegt. Für Neubauten entlang der Aarberg- und Hauptstrasse sind im Rahmen der Überbauungsordnung unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) in Richtung der strassenabgewandten Seite aufzuzeigen. Die besondere Lage der Bebauung zwischen Fliessgewässer (Zihl) und zwei Durchfahrtsstrassen (Aarberg- und Hauptstrasse) ermöglicht dabei keine Standardlösung.

4.4 Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“

Bauen innerhalb einer ZPP

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt gemäss Artikel 93 BauG eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Auch Baugesuche im Baubestand und im Rahmen bestehender Gebäudedimensionen lösen den Erlass einer Überbauungsordnung oder von Teil- Überbauungsordnungen aus.

Weiternutzung der bestehenden Bauten

Damit allfällige Baugesuche für Zwischennutzungen im Baubestand (+10%) bewilligt werden können, regelt die Planungsbehörde in den ZPP- Bestimmungen die Zulässigkeit von Zwischennutzungen sowie Art und Mass der Nutzung von Zwischennutzungen.

Teil-UeO Zwischennutzungen

Die Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“ zur ZPP Guido-Müller-Platz West“ besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

Der Überbauungsplan legt den Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung sowie die Bauten im Bestand fest.

Die Überbauungsvorschriften nehmen die nötigen Regelungen vor:

- Artikel 1 bezeichnet den „Wirkungsbereich“ der Teil-UeO, welcher identisch ist mit dem Perimeter ZPP Guido-Müller-Platz West.
- Artikel 2 regelt die „Stellung zur Grundordnung“, namentlich die ZPP und das Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West.
- Artikel 3 präzisiert die Art der Zwischennutzungen. Zulässig sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen.
- Artikel 4 präzisiert das Mass der Zwischennutzungen. Diese sind im Sinne der Besitzstandsgarantie nach Artikel 3 des kantonalen Baugesetzes ausformuliert. Bauliche Massnahmen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen (+10%) zum Unterhalt und der zeitgemässen Erneuerung sind zulässig , sofern der Planungszweck der Zone mit Planungspflicht „Guido-Müller-Platz West“ nicht beeinträchtigt wird.
- Artikel 5 präzisiert die Möglichkeit zur Zwischennutzung der 20 bestehenden oberirdischen Parkplätze bis zur Realisierung von Neubauten in Sektor B.

5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Nachweis der Übereinstimmung

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

5.1 Kantonale und regionale Richtplanung

Richtplan Kanton Bern und RGSK II

Die Stadt Nidau als urbanes Kerngebiet der Agglomeration Biel ist gemäss kantonalem Richtplan aufgefordert Entwicklungsmöglichkeiten fürs Wohnen und die Wirtschaft zu schaffen und das Verdichtungs- und Umnutzungspotential auszunutzen. Das Planungsgebiet ist zudem im RGSK II gemäss Massnahmenblatt „A8 Verdichtung des Siedlungsgebiets“ dem Verdichtungsgebiet 1.4 Seequartier zugewiesen.

Beurteilung

Mit der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West und der Festlegung einer Zone mit Planungspflicht werden die Voraussetzungen für die Umnutzung und Verdichtung des nordwestlichen Bereichs des Guido-Müller-Platzes geschaffen. Mit der Festlegung von Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen werden zudem auch die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Neuüberbauung des Gebietes unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und verkehrstechnischen Ansprüche geregelt.

5.2 Planungen der Stadt Nidau

5.2.1 Städtebauliches Leitbild „Lebensraum Nidau“

Festlegung der Raumkante mithilfe von Sektoren

Mit der Festlegung von zwei bebaubaren Sektoren in der ZPP sowie dem nicht bebaubaren Sektor C wird die Sicht auf das Schloss Nidau erhalten und verbessert. Dabei werden die im städtebaulichen Leitbild „Lebensraum Nidau“ aufgezeigten, wichtigen Raumkanten berücksichtigt.

5.2.2 Richtplan Städtebau A5-Westast

Massnahmenblätter MB 1 und 3

Der von den Städten Biel und Nidau erarbeitete Richtplan Städtebau A5-Westast wurde im Dezember 2016 überarbeitet und lag zwischen dem 11. Januar und dem 10. März 2017 öffentlich zur Mitwirkung auf. Der Richtplan regelt das Planungsgebiet in Sektor A. Gemäss Massnahmenblatt MB 1 umfasst der Sektor A Gebiete, in welchen zur städtebaulichen Integration der Autobahn eine umfassende Neustrukturierung erforderlich ist. Das Teilkonzept Bienne Centre (siehe Kap. 2) soll gemäss Massnahmenblatt MB 3 als Grundlage für die weiteren Projektierungs- und Realisierungsschritte dienen. Mit der vorliegenden baurechtlichen Teilgrundordnung wird dieser Vorgabe im Teilgebiet Guido-Müller-Platz West entsprochen.

5.3 Ortsbild

5.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

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

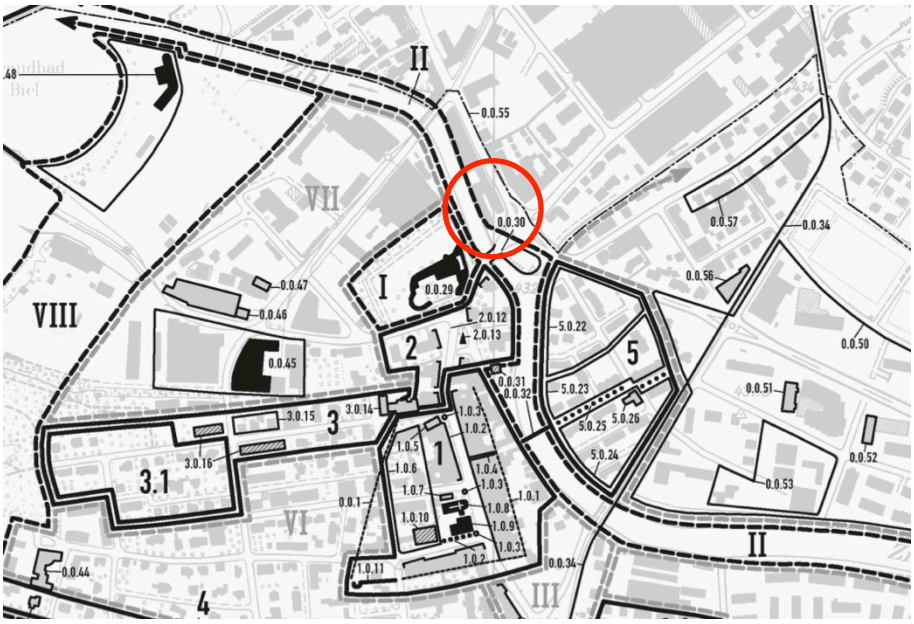


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Aufnahmeplan des ISOS NIdau; Planungsgebiet rot markiert

Schloss Nidau und Schlosspark (Umgebungszone I)

Südwestlich des Planungsgebiets am gegenüberliegenden Zihlufer befindet sich das Schloss Nidau. Das am historischen Zihlübergang stehende Schloss dominiert dank seiner exponierten Eingangssituation und seinen Türmen noch heute das Ortsbild. Das Schloss Nidau mit seinem dominanten Hauptturm und der Ringanlage ist im ISOS als Einzelelement (0.0.29) aufgeführt und dem Erhaltungsziel A zugewiesen (Erhalten der Substanz). Das Schloss bildet zudem zusammen mit dem Schlosspark und dem dazugehörigen Baumbestand die Umgebungszone I (Erhaltungsziel a; Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche).

Vorstadt (Gebiet 2)

Im Süden des Planungsgebiets, zwischen Zihlbrücke und Altstadt gelegen, befindet sich die Vorstadt von Nidau. Die locker aufgereihten Wohn- und Geschäftshäuser aus der Zeit der Jahrhundertwende (19./20. Jhd.) bilden zusammen mit einer kleinen Anlage mit dem Juragewässerkorrektions-Denkmal einen sanft gekrümmten Vorraum zur Altstadt. Dessen Eigenschaften sollen durch Erhalt der Substanz gewahrt bleiben.

Flussraum Zihl (Umgebungsrichtung II)

Der Flusslauf der Zihl unmittelbar südlich des Planungsgebiets ist der Umgebungsrichtung II zugeteilt. Der ehemals breite Hauptflusslauf der Zihl gestattet schöne Blicke auf den Altstadtrand und mehrere Gärten. Der Fluss-

raum soll gemäss Erhaltungsziel a in seiner Beschaffenheit als Freifläche bewahrt werden.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet selbst ist keinem Gebiet zugewiesen.

5.3.2 Kantonales Bauinventar

Bauinventar

Das Bauinventar des Kantons Bern zur Stadt Nidau weist die gesamte Altstadt, die nördliche Vorstadt sowie das Schloss Nidau samt Schlosspark der Baugruppe A zu. Im Rahmen des Planerlassverfahrens zur baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt wurde die Baugruppe als Ortsbildschutzgebiet grundeigentümerverbindlich umgesetzt (Stand Oktober 2017: öffentliche Auflage). Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich zudem mehrere schützens- oder erhaltenswerte Einzelobjekte. Auf Gemeindegebiet Nidau sind dies das Schloss Nidau (schützenswert) sowie das Hotel Restaurant Schloss (Hauptstrasse 3, erhaltenswert), auf Gemeindegebiet Biel schräg vis-à-vis vom Planungsgebiet die Liegenschaft an der Salzhausstrasse 2 (schützenswert).

5.3.3 Beurteilung

Visitenkarte der Stadt Nidau

Die Lage des Planungsgebiets im unmittelbaren Umfeld zum historischen Ortsbild mit den Schloss Nidau sowie der nördlichen Vorstadt bedingt einen sensiblen Umgang bei der Setzung und Ausgestaltung von Neubauten. Zudem bildet der Guido-Müller-Platz zusammen mit dem Zihlübergang sowohl den historischen als auch heutigen Ankunftsort in der Stadt Nidau.

Umgestaltung Guido-Müller-Platz

Mit dem neuen Autobahnanschluss „Bienne Centre“ der Autobahn A5 werden die Salzhausstrasse sowie der Guido-Müller-Platz umgestaltet. Zusammen mit dem zukünftigen Campus Technik der Berner Fachhochschulen auf dem ehemaligen Feldschlösschen-Areal gegenüber dem Planungsgebiet erhält das gesamte Gebiet rund um den Guido-Müller-Platz zukünftig ein komplett neues Gesicht.

Sicherung Sichtachse aufs Schloss

Mit der Festlegung der ZPP im Bauzonenplan und der damit verbundenen Reduktion und Rückversetzung des bebaubaren Bereichs, kann die wichtige Sichtachse von der Salzhausstrasse in Richtung Schloss Nidau gesichert und gleichzeitig verbessert werden. Neu vergrössert sich das Sichtfeld von der Salzhausstrasse gesehen gegen Norden, so dass sowohl das Schloss an sich als auch Teile des Schlossparks einsehbar werden (siehe Abb. 9).

Öffentlicher Platz und Qualitätssicherung

Durch die Festlegung des Sektors C der ZPP als öffentlichen Aufenthaltsraum und der beabsichtigten Umgestaltung des Uferbereichs kann zudem die Wahrnehmung und damit der Bezug zur historischen Umgebung erhöht werden. In den Bestimmungen zur ZPP ist weiter festgelegt, dass für Neubauten ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss. Damit kann die Abstimmung des konkreten Bauprojektes mit dem historischen Umfeld sichergestellt werden.

Keine Beeinträchtigungen der ISOS-Gebiete

Abschliessend kann festgehalten werden, dass weder die Umgebungszone I (Schloss Nidau), noch die Umgebungsrichtung II (Zihl) des ISOS Nidau oder das Industriegebiet jenseits des Bahnhofs Biel (ISOS Biel, Gebiet 33) durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden.

Abb. 9 Neue Sichtachse Salzhausstrasse – Schloss Nidau mit den zentralen Gestaltungselementen und Baumreihen.

6. Auswirkungen der Planung und deren Beurteilung

6.1 Naturgefahren

Gefahrengebiete

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Bern in einem Gefahrenbereich mit mittlerer Gefährdung sowie in einem Gebiet mit Restgefährdung (siehe Abb. 10). In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung sind Neu- und Umbauten, Zweckänderungen und bauliche Erweiterungen gestattet, sofern mit Objektschutzmassnahmen respektive Nutzungseinschränkungen sichergestellt ist, dass Menschen und Tiere im Gebäude nicht gefährdet sind. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung sind allfällige Massnahmen bezüglich Objektschutz zu klären und darzulegen sowie gegebenenfalls grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dabei gilt es die Schutzkote für ein 300-jährliches Hochwasser (HW300) von 431.30 m ü. M. zu berücksichtigen.

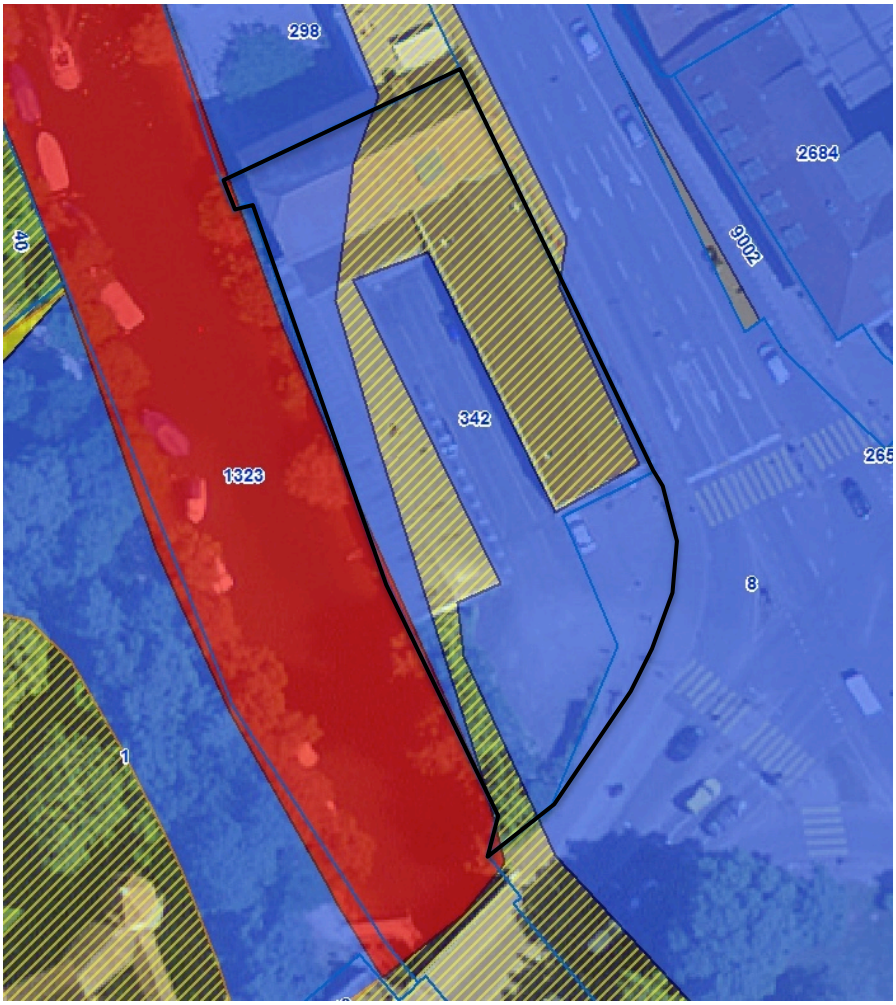


Abb. 10 Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte des Kantons Bern: rot = erhebliche, blau = mittlere Gefährdung; gelb schraffiert = Restgefährdung

6.2 Störfallvorsorge

ABC-Konsultations-bereiche

Die ZPP Guido-Müller-Platz West befindet sich aufgrund der angrenzenden Durchgangsstrassen Aarberg- und Salzhausstrasse innerhalb zweier ABC-Konsultationsbereichen gemäss eidgenössischer Störfallverordnung (StFV). Es gilt daher in einem ersten Schritt mithilfe von drei sogenannten Scannerzellen von je vier Hektaren die heutige und die zu erwartende, zukünftige Personenbelegung innerhalb des Überlagerungsbereichs abzuschätzen.

Referenzwert überschritten

Die Summe der heutigen und zukünftigen Personenbelegung pro Scannerzelle muss dabei kleiner sein als der Referenzwert. Gemäss Auskunft des kantonalen Laboratoriums beträgt der Referenzwert Ref_{Bev} für beide Strassen im Bereich der ZPP Guido-Müller-Platz West 440 Personen pro Scannerzelle. Aufgrund des projektierten Neubaus des BFH-Campus auf dem benachbarten Feldschlössli-Areals, wird nach Inbetriebnahme der 2. Etappe mit der gleichzeitigen Anwesenheit von 1'785 Personen gerechnet. Da ein sehr grosser Anteil des Areals innerhalb einer Scannerzelle zu liegen kommt, wird Ref_{Bev} wesentlich überschritten.

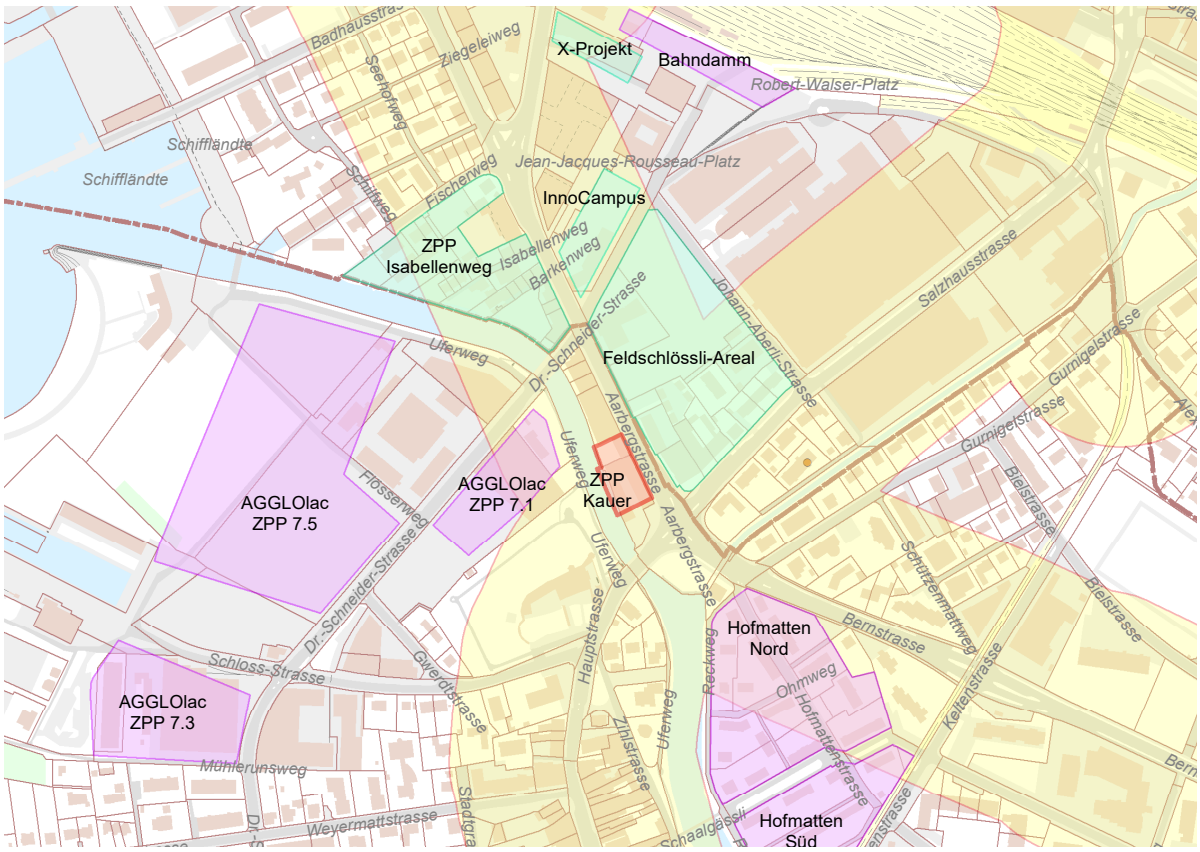


Abb. 11 Planausschnitt mit den ABC-Konsultationsbereichen der Aarberg- und Salzhausstrasse (gelb).

Detaillierte Beurteilung durch das kantonale Laboratorium

Aufgrund der ersten Berechnungen bezüglich Risikotragbarkeit ist daher für das Gebiet der ZPP Guido-Müller-Platz West eine detailliertere Beurteilung durch das kantonale Laboratorium notwendig. Für diese muss die Personenbelegung des Ist- und des Planungszustands in vier Bereichen beidseits der zu betrachtenden Strassen erhoben werden, und zwar jeweils aufgeteilt in Abstandsbereiche von bis 50, 200 und 500 Metern der Strassen. Die entsprechenden Daten und Unterlagen wurden dem kantonalen Laboratorium am 24. Oktober 2017 zugestellt.

Massnahmen

Mit Schreiben vom 15. November 2017 beurteilt das kantonale Laboratorium das Risiko wie folgt. Die Zunahme der Personenbelegung innerhalb der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West trägt nur minimal zur weiteren Erhöhung des Risikos bei. Aufgrund der Situation vor Ort mit genereller Geschwindigkeit innerorts und Geschwindigkeitsreduktion bei der Strassenkreuzung beurteilt das kantonale Laboratorium das Risiko weiterhin als tragbar. Die zukünftig stark zunehmende Personenbelegung im benachbarten Feldschlössli-Areal führt im Vergleich zum Ist-Zustand jedoch zu einer nicht vernachlässigbaren Erhöhung des Risikos. Als Voraussetzung für das Planungsgebiet gilt, dass die zukünftigen Bauten entlang der Aarberg- und Hauptstrasse jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) barrierefrei in Richtung der strassenabgewandten Seite evakuiert werden können. Eine entsprechende Formulierung wurde in die ZPP-Bestimmungen integriert.

6.3 Verkehr

Gute Voraussetzungen für den öffentlichen …

Das Planungsgebiet befindet sich an zentraler Lage und auf halber Strecke zwischen der Altstadt Nidau und dem Bahnhof Biel. Dieser ist in gut zehn Minuten zu Fuss erreichbar. Das Gebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und weist eine öV-Güteklasse B auf. Der Guido-Müller-Platz wird von der Buslinie Nr. 4 (Nidau – Löhre) der Verkehrsbetriebe Biel bedient. Zu den Spitzenzeiten verkehrt die Buslinie im 7-Minuten-Takt, zu Normalzeiten im 10-Minuten-Takt.

…und den Langsamverkehr

Aufgrund von optimalen (weil kurzen) Distanzen und Anbindungen zu den Zentrumsgebieten ist das Planungsgebiet ausgezeichnet in das Langsamverkehrsnetz eingebunden: Zahlreiche Nutzungen und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind vom Guido-Müller-Platz innerhalb von fünf Minuten zu Fuss erreichbar (z. B. Altstadt Nidau mit Detailhandel, Post, Banken, Verwaltung sowie das Einkaufszentrum centre-bahnhof auf Bieler Stadtboden). Die Verbesserung der Situation für den Langsamverkehr auf der Aarbergstrasse bis zur Inbetriebnahme des Westastes (enge Platzverhältnisse) wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

Verkehrliche Wirkungen

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen Zihl und Aarbergstrasse und dem zukünftigen Kreisel Guido-Müller-Platz nicht optimal zu erschliessen. Die zweckmässige Ein- und Ausfahrt von den Sektoren A und B in die Aarbergstrasse ist daher im Rahmen der Überbauungsordnung nachzuweisen. Parkplätze sind zudem aufgrund der knappen Platzverhältnissen innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zu erstellen. Innerhalb von Sektor C ist die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen und Zufahrten gänzlich

untersagt. Aufgrund dieser Restriktionen kann davon ausgegangen werden, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Strassennetz marginal sind.

Projekt A5-Westumfahrung Biel

Gemäss Verkehrsbericht zum Ausführungsprojekt Westumfahrung Biel des kantonalen Tiefbauamtes[1] erfahren die Achsen Aarbergstrasse-Bernstrasse sowie die Hauptstrasse in Nidau mit der A5-Westumfahrung eine wirksame und grosse Entlastung für den motorisierten Individualverkehr. Demgegenüber wird davon ausgegangen, dass die Salzhausstrasse als zukünftige Zubringerstrasse zum Anschluss Bienne Centre eine Mehrbelastung erfährt.

7. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

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

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Zweimonatige Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zum Planungsgebiet fand im Rahmen der städtebaulichen Begleitplanung der A5 Westast statt. Zwischen dem 11. Januar und dem 10. März 2017 konnte die Öffentlichkeit u.a. Stellung zum Richtkonzept Bienne-Centre beziehen. Während der Frist wurden **acht Mitwirkungseingaben** zum Planungsgebiet Guido-Müller-Platz West (von insgesamt rund 350 Eingaben) eingereicht. Dabei handelt es sich um vier Privatpersonen sowie vier Institutionen (2 Vereine, 1 Verband und 1 Partei).

Kritik an sechsgeschossiger Neubaute

Eingaben:
In vier Stellungnahmen wird der Vorschlag eines 6-geschossigen Gebäudes süd-westlich des Guido-Müller-Platzes unter Hinweis auf das benachbarte Schloss abgelehnt.

Stellungnahme:
Die städtebauliche Stossrichtung im Bereich des Guido-Müller-Platzes West besteht jedoch in der Schaffung eines räumlichen Abschlusses der Zeile zwischen Aarbergstrasse und Zihl sowie der Stabilisierung des neu zu gestaltenden Raumes des Guido-Müller-Platzes. Der städtebaulich sensiblen Nachbarschaft zum Schloss Nidau wird dadurch Rechnung getragen, dass die Neugestaltung des Areals einer Überbauungsordnung bedarf, als deren Grundlage u.a. eine Abstimmung mit dem Schloss gefordert ist und welche die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für Neubauten enthalten muss. Mit der in den ZPP-Bestimmungen festgelegten maximalen Gesamthöhe von 21 m ordnet sich der sechsgeschossige Neubau dem Schloss (Höhe Turmspitze ca. 40 m) deutlich unter und überragt

[1] Ausführungsprojekt Westumfahrung Biel; Verkehrsbericht; 30. September 2016; Auftraggeber: Tiefbauamt des Kantons Bern

auch keinen der Wehrtürme. Zudem wird mit der Rückversetzung des bebaubaren Bereichs der ZPP gegenüber der heutigen WG3 das Blickfeld und die Sichtachse auf das Schloss Nidau sichergestellt bzw. verbessert.
Des Weiteren kann dadurch ein grosszügiger öffentlicher Raum im Vorbereich des Schlosses geschaffen werden.

Städtebauliche Konzeption

Eingaben: Zwei weitere Stellungnahmen bemängeln die städtebauliche Konzeption innerhalb des Planungsgebiets. Dabei wird die städtebauliche Stossrichtung als nicht ablesbar kommentiert und eine präzisere Ausformulierung gefordert.

Stellungnahme:
Der ZPP Guido-Müller-Platz liegt das städtebauliche Richtkonzept Bienne-Centre zugrunde, welches wiederum einen Bestandteil der grossflächigen städtebaulichen Begleitplanung des A5-Westastes darstellt. Die Stadt Nidau und die Projektverantwortlichen vertreten die Meinung, dass mit der ausdifferenzierten Abfolge von Bestand (Sektor A), abgesetzter Neubaute (Sektor B) und dem öffentlichen Platz (Sektor C) ein prägnantes und auf das Schloss Nidau und die Umgestaltung des Guido-Müller-Platzes abgestimmtes städtebauliches Konzept vorliegt. Mit der abgesetzten Neubaute erfährt die bestehende Gebäudezeile entlang der Zihl einen würdigen städtebaulichen Abschluss, welcher wiederum mit dem umgestalteten Platz interagiert und mit dessen Gestaltung in Bezug steht. Die neue Platzanlage mit öffentlichem Zihlzugang fördert die Begegnung und das Zusammengehen der Stadträume von Nidau und Biel.

Zihlufer

Eingaben: In zwei weiteren Stellungnahmen wird der Einbezug der Parzelle Nr. 298 abgelehnt, beziehungsweise die naturnahe Gestaltung des Zihlufers gefordert.

Stellungnahme:
Der Einbezug der Liegenschaft Aarbergstrasse Nr. 3 wurde in Absprache mit dem Grundeigentümer von Parzelle Nr. 298 vorgenommen. Bezüglich Zihlufer wurde im Schutzplan der baurechtlichen Teilgrundordnung ein Gewässerraum gemäss übergeordneter Gewässerschutzgesetzgebung ausgewiesen. Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein dicht überbautes Gebiet, welches über einen ausgeprägten urbanen Charakter verfügt (bestehende Wasserfront, Hauptverkehrsachsen, Schloss Nidau, etc.). Der naturnahen Ufergestaltung der Gewässer kommt grundsätzlich eine wichtige Bedeutung zu, im vorliegenden Begegnungsraum der beiden Städte mit hoher Urbanität scheint ein solches Vorgehen nicht zwingend. Die Errichtung eines verbesserten Zihlzugangs mit städtischem Charakter gegenüber dem begrünten und mit Bäumen gesäumten westlichen Zihlufers wird als zweckmässig erachtet.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Eingabe

Der Planungsausschuss der Stadt Nidau hat die Planungsakten am 11. Dezember 2017 beraten und zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 19. Dezember 2017 das Planungsgeschäft beraten und die Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Vorprüfungsbericht

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. März 2018 nahmen das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie zehn weitere kantonalen Amtsstellen zur vorliegenden Planung Stellung. Der Vorprüfungsbericht des AGR nennt dazu verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Korrekturanträge. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung wurden mehrere Änderungen und Ergänzungen an der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West vorgenommen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Vorbehalte hat das AGR eine Genehmigung der vorliegenden Planung in Aussicht gestellt und die Planung für die öffentliche Auflage freigegeben.

Änderung der Planungsakten aufgrund der Vorprüfung

Die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen werden in der nachfolgenden Tabelle dargelegt. Der Vorprüfungsbericht sowie eine ausführliche Bereinigungstabelle finden sich in Anhang 2.

Teilbaureglement

Artikel		**Änderung, Ergänzung**
alt	*neu*	
-	302	Damit innerhalb der ZPP ein allfälliges Attikageschoss erstellt werden kann (Sektor A), sind die Bestimmungen zur Attika im TBR zu regeln.
302	303	Der Artikel zu den besonderen Gebäudearten wurde in Absatz 3 um die Bestimmungen zu Kleinbauten ergänzt.
306	307	Absatz 4 der Energiebestimmungen wurde aufgrund fehlender Rechtsgrundlage ersatzlos gestrichen.
504	-	Die Bestimmungen zu den Immissionsgebieten entfallen. Diese werden durch die eidgenössische LSV (Art. 43) geregelt.

Teilbaureglement, Anhang 1: Bestimmungen zur ZPP Guido-Müller-Platz West

Marginalie	Änderung, Ergänzung
Planungszweck	Im Planungszweck wird zusätzlich festgelegt, dass Zwischennutzungen innerhalb der ZPP zulässig sind. Art und Mass von allfälligen Zwischennutzungen sind in einer Teil-UeO zu regeln (siehe Kap. 4.4).
Art der Nutzung / ES - *Sektoren A und B*	Der Begriff „Erdgeschosse“ wurde durch „1. Vollgeschosse“ ersetzt (BMBV).
- *Sektor C*	Die Bestimmung zu privaten Nutzungen im öff. Interesse wurde gestrichen. Mit Art. 77 Abs. 3 BauG wird dies bereits in übergeordnetem Recht geregelt.
Mass der Nutzung - *Allgemein*	Es wird neu zusätzlich auch eine minimale oberirdische Geschossfläche festgelegt.
- *Sektor B*	Neu gilt eine minimale Anzahl Vollgeschosse von vier, resp. eine maximale von fünf sowie eine maximale Gesamthöhe von 18.0m. Die max. Anzahl Vollgeschosse kann auf max. sechs, die max. Gesamthöhe auf 21.0m erhöht werden, wenn die Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nachgewiesen werden kann und die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorliegt.
- Sektor C	„Untergeordnete Bauten und Anlagen“ wurde durch „Kleinbauten“ ersetzt. Die Bestimmung wurde mit „unterirdischen Bauten“ und „Unterniveaubauten“ ergänzt.
Gestaltungsgrundsätze - *Allgemein*	Die Bestimmung „Das Richtkonzept Bienne-Centre ist wegleitend“ wurde gestrichen. Die zentralen Grundsätze des Richtkonzepts werden durch die ZPP-Bestimmungen bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt.
	Die bisherigen Bestimmungen zu baulichen Massnahmen und Vorkehren im Sinne einer Zwischennutzung wurdne gestrichen. Zwischennutzungen werden neu mittels Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzung“ geregelt.
Besonderes - *Störfallvorsorge*	Die Bestimmung zur Sicherstellung von Flucht- und Rettungswegen wurde präzisiert.

Schutzplan

Neu wird im Schutzplan das Ufergehölz (Ufervegetation gemäss Art. 21 NHG) hinweisend dargestellt.

Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“

Die ursprünglich in den Gestaltungsgrundsätzen vorgesehene Regelung zu Zwischennutzungen wurde gestrichen. Neu werden die Zwischennutzungen im Baubestand in der Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“ zur ZPP Guido-Müller-Platz West geregelt (siehe Kap. 4.4)

Verabschiedung zuhanden öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Nidau hat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2018 das Planungsgeschäft beraten und die Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

7.3 Öffentliche Auflage

30-tägige Auflagefrist

Die öffentliche Auflage der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West inkl. Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“ fand vom 17. Mai bis 15. Juni 2018 statt. Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen gingen bei der Stadtverwaltung Nidau zwei Einsprachen ein. Am 17. September 2018 fand mit beiden Einsprechenden je eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprachepunkte

Beide Einsprachen wandten sich im Wesentlichen gegen einzelne Vorschriften der ZPP-Bestimmungen im Anhang 1 des TBR. U.a. wurden folgende Vorschriften beanstandet:

- Die spezifischen Vorgaben zur Nutzungsart der Erdgeschosse seien zu lockern.
- Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche sei pro Grundstück auszuscheiden.
- Die Anschlusspflicht an den Wärmeverbund nach spätestens 20 Jahren sei aufzuheben.
- Auf die Rückversetzung des bebaubaren Bereichs in Sektor B sei zu verzichten.
- Auf die Erarbeitung einer Überbauungsordnung soll verzichtet werden.
- Die Regelungen bezüglich Zwischennutzungen seien zu vereinfachen.

Änderungen am Teilbaureglement

Auf Basis der Einsprachen und der Einspracheverhandlungen zwischen der Stadt Nidau und den Einsprechenden wurden die ZPP-Bestimmungen in Anhang 1 des Teilbaureglements wie folgt geändert oder aber präzisiert:

Themenbereich	**Änderung**
Art der Nutzung	
- Sektoren A und B	Auf die allgemeinen Bestimmungen zur Nutzungsart der 1. Vollgeschosse („Erdgeschosse“) wird verzichtet.
- Sektor A	Neu sind in Sektor A die Erdgeschosse entlang der Aarbergstrasse (planungsrechtlich: 2. Vollgeschosse) zu Verkaufs-, Dienstleistungs- oder Gewerbezwecken zu nutzen.
- Sektor B	Neu sind in Sektor B in den Erdgeschossen auf Niveau Guido-Müller-Platz (planungsrechtlich: 1. Vollgeschosse) Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum vorzusehen.
- Sektor C	Die bestehende Vorschrift wird mit der unterirdischen Anordnung von Parkierung und Technikräumen ergänzt.
Mass der Nutzung	
- Allgemein	Die minimal und maximal zulässige oberirdische Geschossfläche wird neu spezifisch für jeden einzelnen Sektor festgelegt. In Sektor A erfolgt zusätzlich eine parzellenscharfe Unterteilung.
- Sektor A	Es wird ein massgebendes Terrain festgelegt (Niveau Seite Zihl).
	Da das massgebende Terrain auf Niveau Zihl festgelegt wird, müssen die maximale Fassadenhöhe (trauf- und giebelseitig) resp. Gesamthöhe leicht erhöht werden.

	Aus demselben Grund wird die max. zulässige Anzahl Vollgeschosse auf fünf erhöht. Neu sind mindestens vier Vollgeschosse zu erstellen. Zudem wird die eingeschossige Innenhofüberbauung auch unter Mass der Nutzung festgehalten.
- Sektor B	Es wird ein massgebendes Terrain festgelegt (Niveau Aarbergstrasse).
Erschliessungsgrundsätze	
- Sektor C	Die bestehende Bestimmung zur Zufahrt und der unterirdischen Parkierungsanlage wurde präzisiert.

Änderung an der Teil-Ueo

Zusätzlich zu den oben erwähnten Änderungen wurden auch die Überbauungsvorschriften der Teil-Überbauungsordnung ergänzt. Der neue Artikel 5 zur Erschliessung präzisiert die Zwischennutzung der 20 bestehenden oberirdischen Parkplätze. Diese können weiterhin bis zur Realisierung von Neubauten in Sektor B, respektive der Umgestaltung von Sektor C genutzt werden.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Auf Grundlage der Einspracheverhandlungen und den hiernach vorgenommenen Anpassungen der Planungsinstrumente wurde eine der Einsprachen zurückgezogen. Die zweite Einsprache wurde aufrechterhalten, da ausschliesslich ein teilweiser Rückzug der Einsprachepunkte erfolgte.

7.4 2. Öffentliche Auflage

Auflage der Änderungen aus 1. 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 Guido-Müller-Platz West inkl. Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“ fand vom 15. November bis 14. Dezember 2018 statt. Dabei wurden ausschliesslich die nach der 1. Öffentlichen Auflage vom Gemeinderat am 6. November 2018 beschlossenen Änderungen an der baurechtlichen Teilgrundordnung öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen ging bei der Stadtverwaltung Nidau eine neue Einsprache ein.

Ergebnis der Einspracheverhandlung

Am 21. Januar 2019 fand mit den Einsprechenden eine Einspracheverhandlung statt. Da sich die Einsprache jedoch nicht gegen die Änderungen seit der ersten Auflage richtet, sondern gegen die Planung an sich, wurde die Einsprache als unzulässig abgewiesen.

7.5 Beschluss und Genehmigung

Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat Nidau hat die baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West inkl. der Teil-Überbauungsordnung „Zwischennutzungen“ an seiner Sitzung vom 5. März 2019 beschlossen.

Beschluss Stadtrat

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

Anhang

Anhang 1 **Richtkonzept Bienne-Centre**
Erläuterungsbericht vom 27.11.2015;
W+S Landschaftsarchitekten AG & Rolf Mühlethaler

Richtkonzept Bienne Centre

Begleitplanung A5 Westast Biel/Nidau
Teilgebietsplanung Bienne Centre Ost

Erläuterungsbericht
27.11.2015

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Inhalt

Seite

1. Einleitung 4
2. Aufgabenstellung 4
3. Ausgangspunkt Leitvorstellung Landschaft 4
4. Städtebauliche Begleitplanung Bienne Centre Ost
   - 4.1 Städtebau, Transformation 5
   - 4.2 Freiräume / Grünstrukturen 13
   - 4.3 Nutzungskonzept 14
   - 4.4 Verkehrskonzept 16
   - 4.5 Plätze und Strassenräume
     - 4.5.1 Anschluss Bienne Centre - Bahnhof 17
     - 4.5.2 Salzhausstrasse 17
     - 4.5.3 Guido-Müller-Platz 18
     - 4.5.4 Bernstrasse 18
     - 4.5.5 Keltenstrasse - Murtenstrasse - BTI-Linie 18
     - 4.5.6 Gurnigelstrasse - Madretsch-Schüss 19
     - 4.5.7 Johann-Aberli-Strasse 19
     - 4.5.8 Bielstrasse 20
     - 4.5.9 Alfred-Aebi-Strasse 20
5. Schlusswort 22

Zugehörige Pläne

- Situationsplan 1:1000 1521_EN_Situation_151126
- Situationsplan breit 1:1000 1521_EN_Situation breit_151126
- Schnitte 1:200 und Skizzen 1521_EN_Schnitte_151126
- CD Digitale Daten 1521_Bienne_Centre_151126

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

1. Einleitung

Parallel zu der Ausarbeitung des Ausführungsprojektes zum Westast der A5 in Biel und Nidau soll die Vertiefung und Konkretisierung der bisherigen Planungsarbeiten vorgenommen werden. Bezweckt wird ab Zeitpunkt der Auflage des Ausführungsprojektes der Autobahn – voraussichtlich Ende 2015 – die aus der Umsetzung der städtebaulichen Planung hervorgehenden planungsrechtlichen Instrumente (Nutzungspläne, Richtpläne) der öffentlichen Mitwirkung zu unterziehen.
Erster Schritt im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Begleitplanung war die Erarbeitung einer Leitvorstellung Landschaft. Die Resultate sind im Schlussbericht zur „Leitvorstellung Landschaft“ vom 18. Mai 2015 festgehalten.

Auftragsgegenstand des Teams w+s Landschaftsarchitekten AG und Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA, war die Erarbeitung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes für das Teilgebiet 1 Bienne Centre Ost. Auftraggeber der Planung sind die Städte Biel und Nidau. Am Verfahren beteiligt ist das Kantonale Tiefbauamt, Abteilung Nationalstrasse und Fachexperten.

2. Aufgabenstellung

Umstrukturierung, städtebauliche Transformation
> Bauliche Verdichtung, urbane, kompakte Baustrukturen

Neugestaltung Strassen-/Freiräume
- Salzhausstrasse
- Knoten Sandhaus
- Gurnigelstrasse, auf Alfred-Aebi-Strasse abstimmen
- Guido-Müller-Platz
- Bernstrasse
- Abschluss zu Autobahnöffnung (Gebäudevolumen)
- Übergang zum Mühlefeldquartier
- Optimierung BTI-Trassee
- Busverbindung Verresiusplatz - Mühlefeld
- Langsamverkehrsverbindung Mühlefeld – Gurnigelquartier – Bahnhof

Gestaltung Madretsch-Schüss
> Wasserbautechnisch und gestalterisch angemessene Lösung

3. Ausgangspunkt Leitvorstellung Landschaft

Städtebauliche Auswirkungen durch das Projekt A5

- Wichtige (historische) Achsen werden aufgelöst oder unterbrochen
- Verbindung Bernstrasse verliert ihre übergeordnete Bedeutung
- Die Stadt wird mit den Einschnitten des Westasts segmentiert
- Der Autobahnanschluss Bienne-Centre muss städtebaulich entwickelt und gestaltet werden

Strategie | Konzeptschwerpunkte

- Bedeutung der (historischen) Achsen und Knoten erhalten, Achsen selbst lesbar halten
- Stadt reparieren und weiter entwickeln: Erhaltung, Reparatur, Ergänzung
- Geschichte unter den neuen Gegebenheiten weiterschreiben
- Interventionen im Sinne der weiteren Stadtentwicklung (nicht im Sinne einer neuen Stadt)
- Städtebauliche Massnahmen beim Anschluss Bienne-Centre, Stärkung der historischen Achse Gurnigelstrasse
- Stärkung / Erhaltung der übergeordneten Günstruktur insbesondere in öffentlichen Freiräumen wie Strassen, Gewässerufer und Parks

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

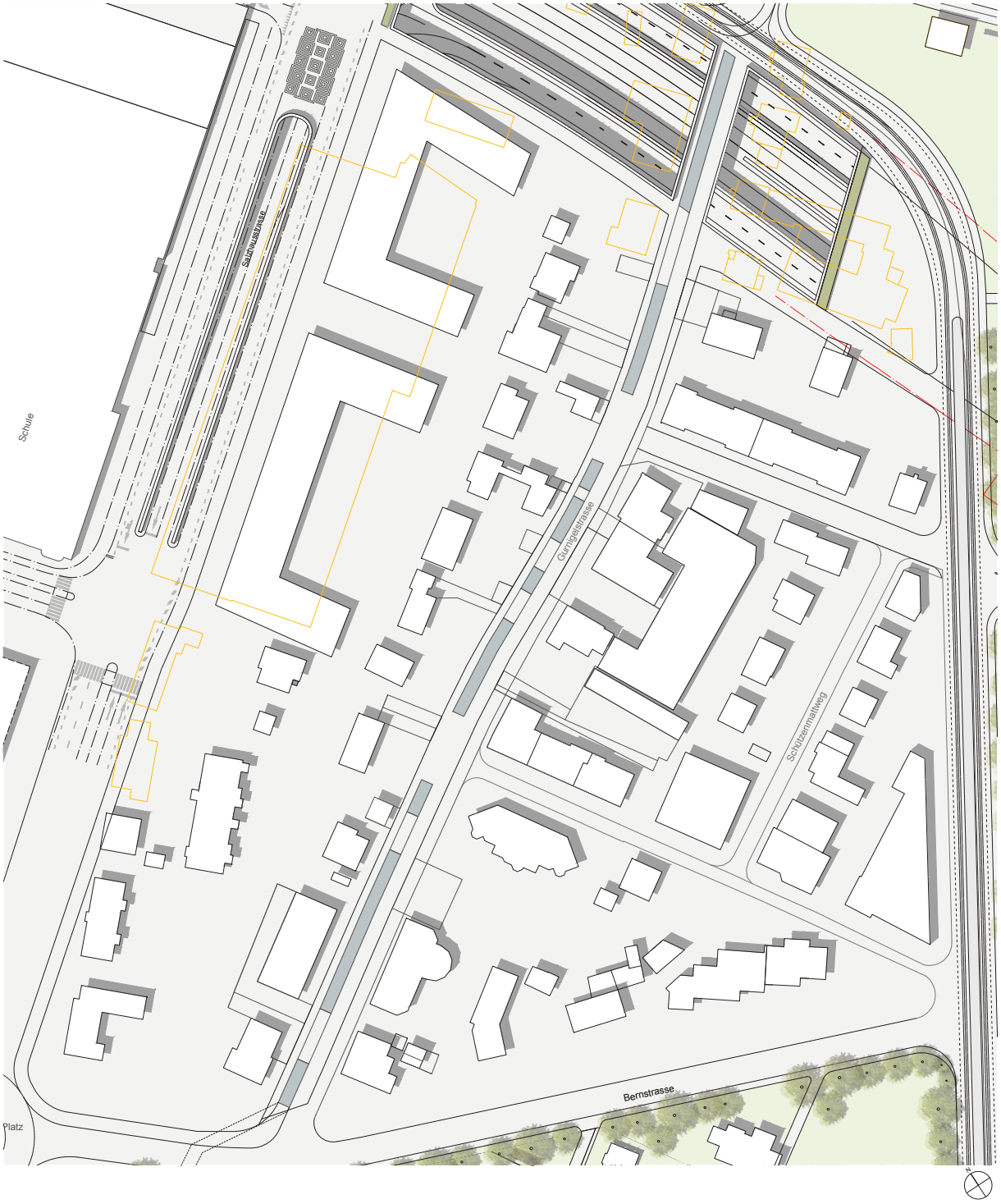
4. Städtebauliche Begleitplanung Bienne Centre Ost

4.1 Städtebau / Transformation

Das Teilgebiet Bienne Centre positioniert sich zwischen dem Bahnhofs Biel und der Altstadt von Nidau. Es stellt eine Art Bindeglied zwischen Nidau und Biel dar und bekommt durch die neue Autobahnausfahrt eine zentrale Bedeutung.
Das Gebiet wird durch den Bahndamm, die Aarbergstrasse und die Keltenstrasse gebildet und ist durch bestehende und geplante grossmassstäbliche Bauten urban geprägt. Die bestehenden Einzelbauten zwischen Salzhausstrasse und Keltenstrasse werden dem Ort, der durch die neue Autobahnausfahrt ein zusätzlich prägendes städtisches Element erhält, nicht mehr gerecht.
Um dem Quartier als Ganzes eine Identität zu geben, wird eine klassisch urbane Bebauungsstruktur vorgeschlagen, die die bestehende bzw. geplante Bebauung zwischen Aarbergstrasse und Salzhausstrasse weiterführt. Die neue Mitte orientiert sich in ihrem Massstab an der Blockrandstruktur des angrenzenden Bahnhofsquartiers und verzahnt sich mit dem Weidteile-Areal. Die Typologie ermöglicht eine Mischnutzung. Denkbar ist eine etappierte Umstrukturierung, denn die vorgeschlagenen Neubauten halten sich mehrheitlich an bestehende Grundstücksgrenzen. Die Erhaltung der bestehenden Bauten ist mit dem Vorschlag ebenso möglich.

Zentrales Element des Bebauungsmusters ist die Strassenführung. Die Bauten orientieren sich am Strassenraum und betonen ihn, wobei auch die Öffnung der Autobahn als solches Element gelesen wird und durch die angrenzenden Bauten gefasst wird.
Ein wichtiges städtebauliches Element ist die Gurnigelstrasse, die durch die Verlegung der Madretsch-Schüss in den Strassenraum eine zusätzliche Gewichtung und Bedeutung erhält. Die historische Achse wird erhalten und zusätzlich betont. An der Gurnigelstrasse bleibt die Wohnnutzung der neuen Gebäude inklusive dem Erdgeschoss erhalten. Vorgärten erinnern an die Gurnigelstrasse, wie sie vor dem Bau des Autobahnanschlusses die Strasse prägten. Deshalb wird bewusst auf eine lineare Baumreihe verzichtet.
Der Guido-Müller-Platz ist von grosser städtebaulicher Bedeutung sowohl für Nidau wie auch für Biel. Er ist mehr als nur ein Verkehrsknoten. Durch die neue grosszügige platzartige Gestaltung wird diesem Umstand Rechnung getragen. Die Gebäude und der terrassenartige Abschluss zur Zihl bilden den Rahmen für den neuen Platz, einen wichtigen öffentlichen Raum im neuen Stadtgefüge.
Zwischen Bahnhof und der Autobahnöffnung wird mit einem Hochhaus mit Sockelbau ein markantes Zeichen gesetzt und die Stadtsilhouette geprägt.
Die Übergänge und Ränder zu den angrenzenden Quartieren werden differenziert betrachtet. Die Massstäblichkeit und der Umgang mit dem Aussenraum wird dem Gegenüber angepasst und so erhält jede Strasse ihren eigenen Charakter, ihre eigene Identität und geht gleichzeitig auf die bestehenden Strukturen ein. In den Erdgeschossen der Neubauten rund um die Gurnigelstrasse sind Öffnungen vorgesehen, die das Quartier durchlässiger und offener gestalten und mit den halb-privaten Innenhöfen trotzdem den wohnlichen Charakter des Gurnigelquartiers beibehalten.

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch



Transformation Szenario 1
Mit dem Bau des Anschlusses Bienne Centre beginnt die Transformation entlang der Salzhausstrasse und der Autobahnöffnung. An der Gurnigelstrasse können die bestehenden Bauten vorläufig bleiben. Die Madretsch-Schüss wird bereits mit dem Bau des Autobahnanschlusses in die Gurnigelstrasse geleitet.

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Transformation Szenario 2
Mit der fortschreitenden Transformation können die Bauten schrittweise ersetzt werden. Entlang der Autobahnöffnung entstehen Zeilenbauten, entlang der Salzhausstrasse erst U-förmige Baukörper.

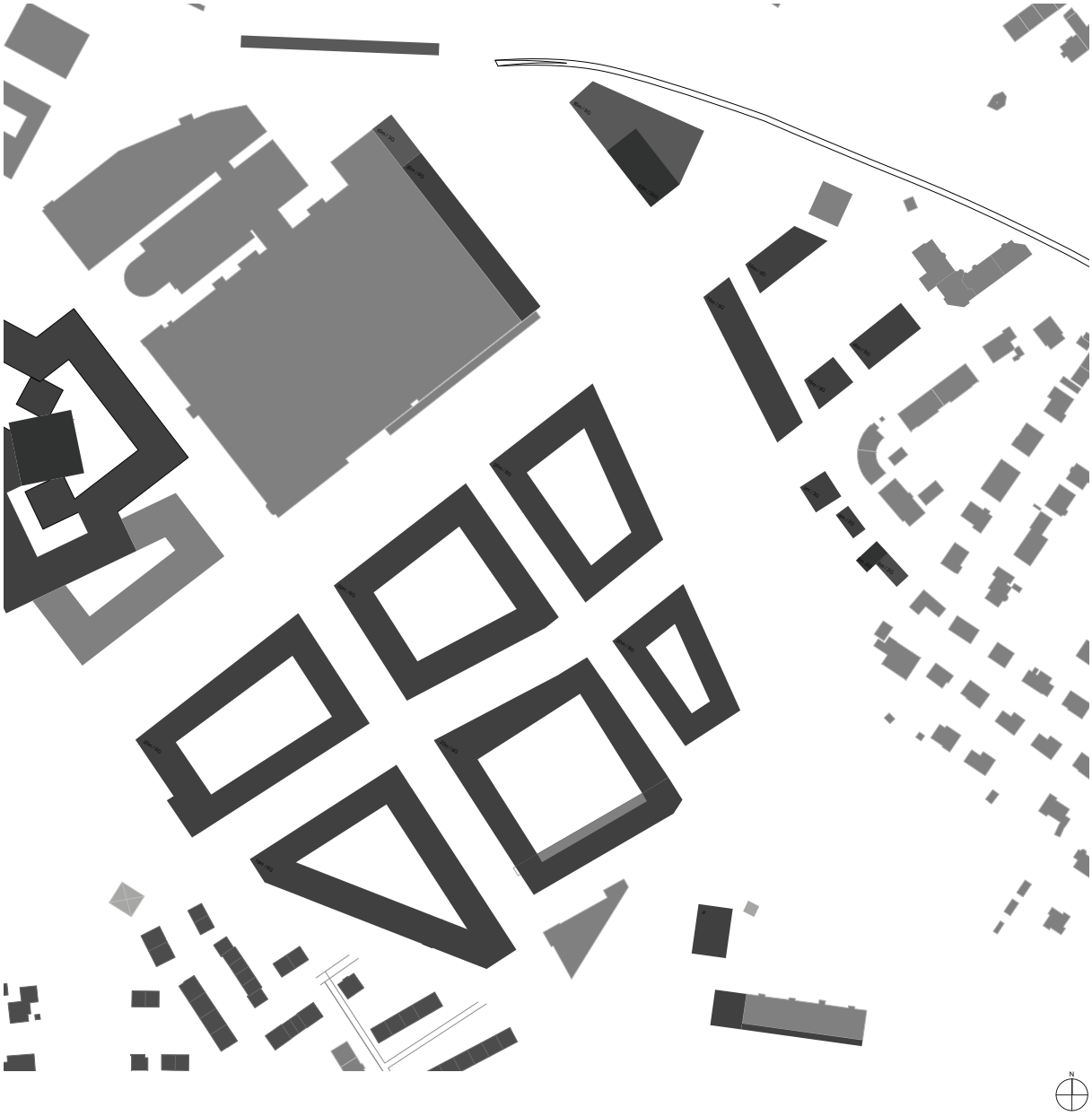
Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Szenario 3
Fortschreitende Transformation und Entwicklung des Quartiers

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Szenario 4
Fortschreitende Transformation und Entwicklung des Quartiers

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch



Städtebauliche Vision

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Bebauungsstrukturen Bienne Centre

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Freiraumstrukturen Bienne Centre

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

4.2 Freiräume / Grünstrukturen

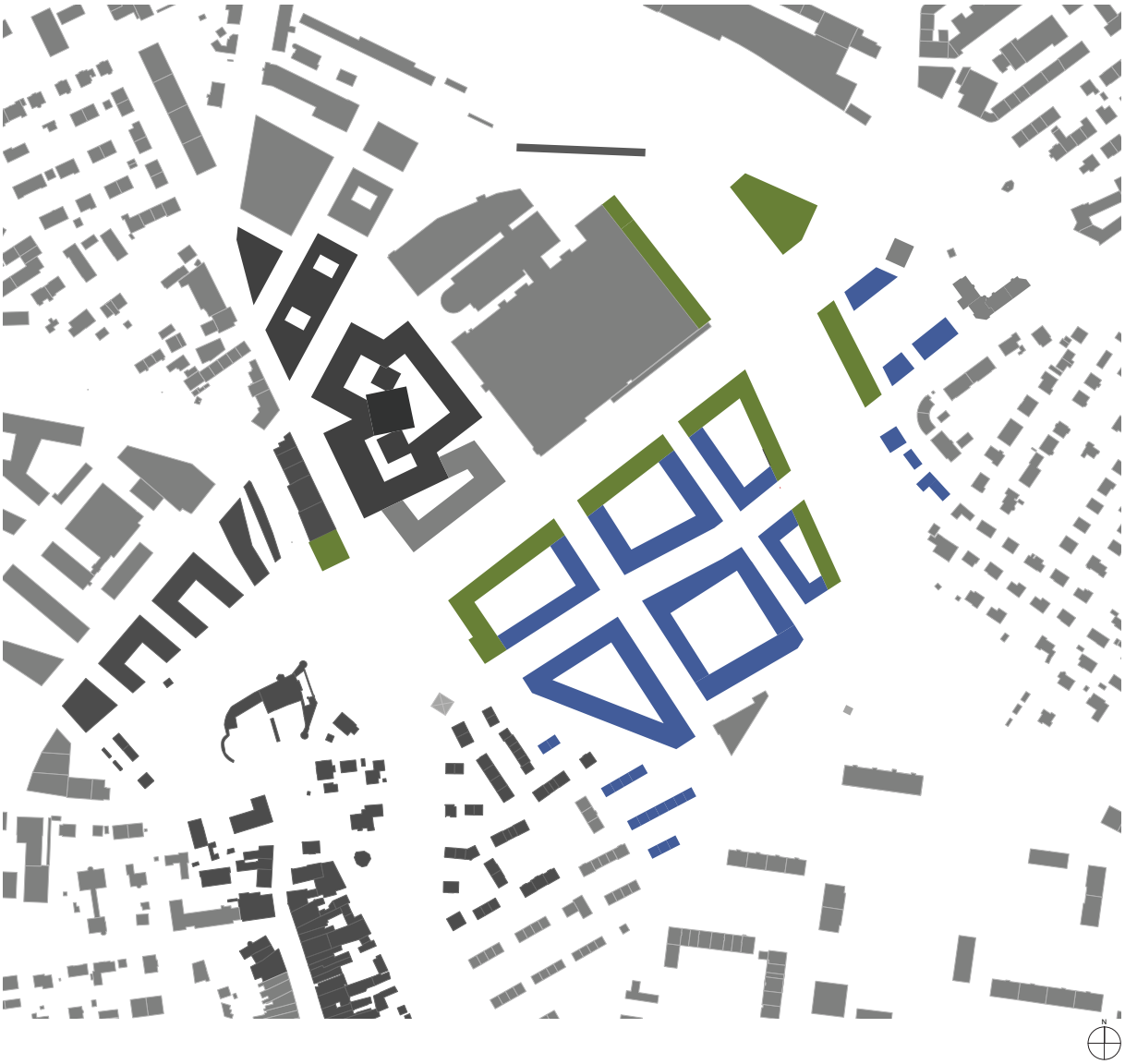
Übergeordnete Grünstrukturen Bienne Centre
Der urban geprägte Raum im Gebiet des Autobahnanschlusses Bienne Centre weist einige markante Grünstrukturen auf. Die Ränder sind durch spezifische Pflanzungen gefasst, während sich im Innern des ganzen Gebiets platzartige Räume öffnen. Die Innenhöfe der Neubauten funktionieren durch ihre Gestaltung als Garten und sind eher privat nutzbar. Jeder Strassenraum weist eine eigene Identität auf. Dadurch werden die Funktion, die Nutzungen und die Hierarchisierung der Strassen ablesbar.

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

4.3 Nutzungskonzept

Erdgeschoss:
Entlang der Autobahnöffnung bietet sich eine Nutzung für Dienstleistung und Gewerbe an. Im Hochhaus mit Sockelbau kann das Betriebsgebäude für die Autobahn integriert werden. An der Salzhausstrasse sind Läden denkbar, die Lage am Guido-Müller-Platz ist für gastronomische Betriebe attraktiv.
Innerhalb des Gurnigelquartiers und an der beruhigten Bernstrasse vis-à-vis des Hofmattenquartiers sind Wohnnutzungen schon ab dem Erdgeschoss (Hochparterre denkbar) vorgesehen.

Obergeschosse:
Der Anbau an das bestehende GM-Gebäude dient auch in den oberen Geschossen für Gewerbe und Verkauf. Bis auf den erwähnten Anbau und das Hochhaus, das für gewerbliche und dienstleistende Betriebe einen attraktiven Platz bietet, sind alle Obergeschosse für das Wohnen konzipiert.



Nutzung EG:
Grün: Dienstleistung / Gewerbe
Blau: Wohnen

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Nutzung OG:
Grün: Dienstleistung / Gewerbe
Blau: Wohnen

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

4.4 Verkehrskonzept nach Vollendung der A5

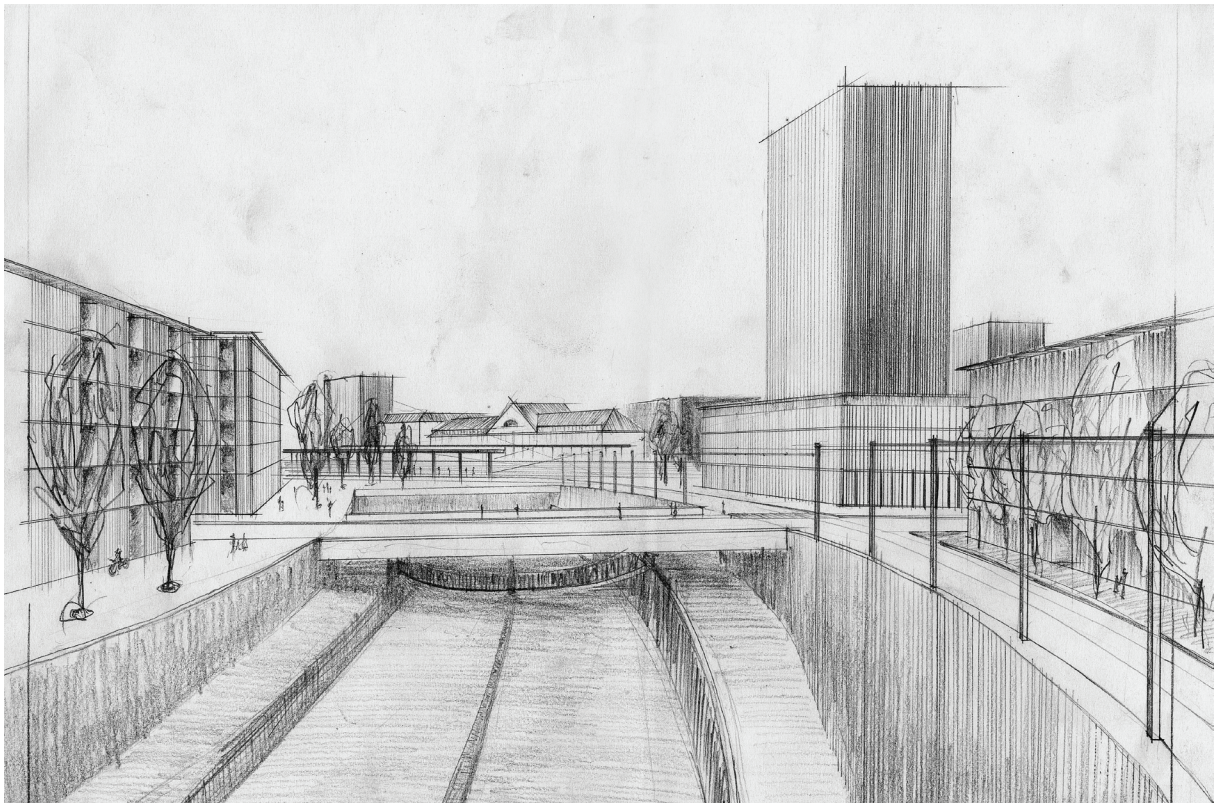
Das System lässt für die Verkehrsplanung unterschiedliche Lösungen zu. Die Transformation des Quartiers geschieht unter Berücksichtigung der bestehenden Achsen sowie der bestehenden Bauten. Solange die Einfamilienhäuser im Gurnigelquartier bestehen bleiben, kann provisorisch ein Einbahn-Regime eingeführt werden. Die Verlegung der Madretsch-Schüss in die Gurnigelstrasse ist so von Anfang an realisierbar. Mit der fortschreitenden Transformation und Ersatz von Bauten kann der Strassenraum vergrössert werden. Die vor allem für den Langsamverkehr wichtigen Querverbindungen zwischen Bahnhof und Gurnigelquartier können im Zuge der Transformation erstellt werden. Die Johann-Aberli-Strasse sowie die Bielstrasse werden verlängert und gewähren so eine Durchlässigkeit quer durch das Quartier.
Die Dimensionierung der vorgeschlagenen Strassenräume sowie die Linien der öffentlichen Verkehrsmittel wurden von Verkehrsplanern überprüft und für realisierbar befunden. Die genaue Entwicklung des Verkehrsregimes und die exakten Strassengeometrien sollen in der weiteren Planung in Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern definiert werden.

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

4.5 Plätze und Strassenräume

4.5.1 Anschluss Bienne Centre - Bahnhof

Im Bereich über dem Autobahnkreisel wird ein geringes Verkehrsaufkommen herrschen, der überwiegend aus Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr besteht. Dieser Bereich kann also platzartig gestaltet werden. Der Platz dient den den Fussgängern zur Querung und zum Aufenthalt. Heckenelemente bilden einen Abschluss zur Brüstung und halten die Fussgänger von der Autobahnöffnung fern. Die Pflanztröge dienen als Sitzelemente. Im Bereich Robert-Walser-Platz wird ein oberirdischer Bahnhof BTI mit angrenzendem Wendeplatz für Busse und Cars angeboten. Der Bahnhof Biel erhält auf der Südseite eine grössere Bedeutung.



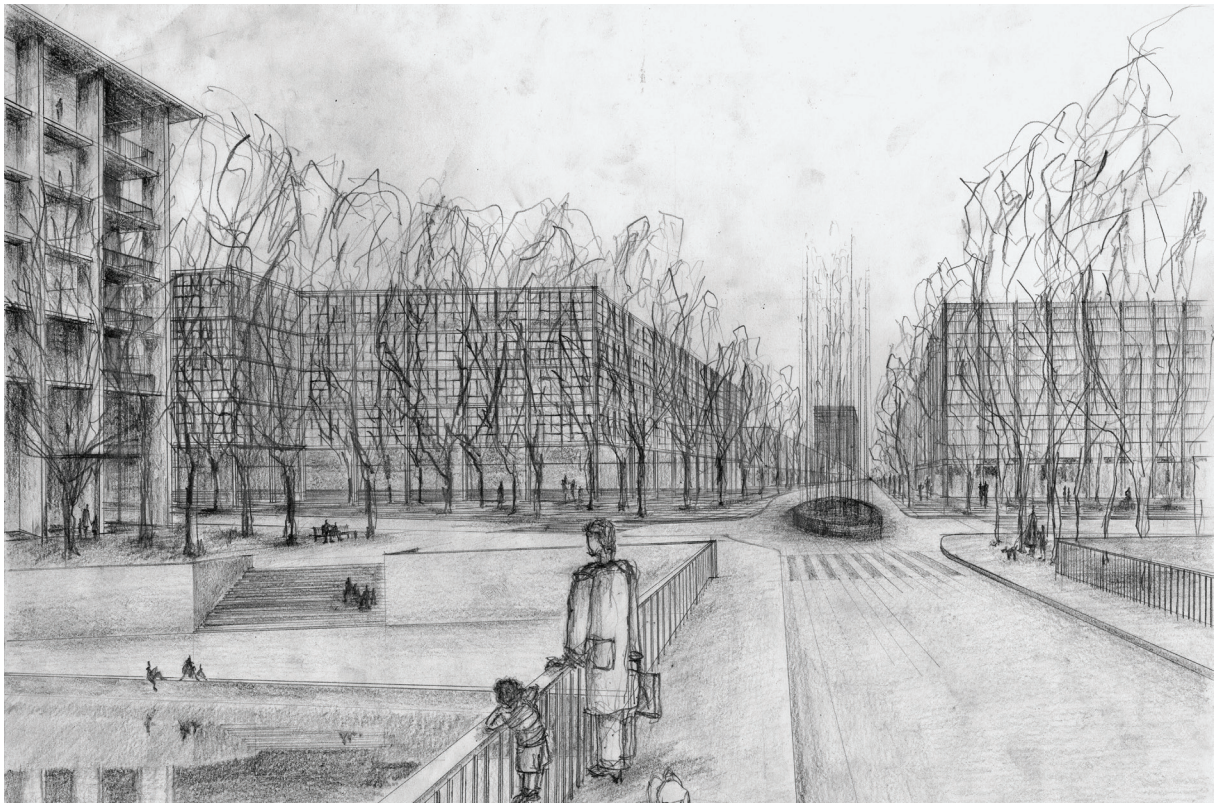
4.5.2 Salzhausstrasse

Die Salzhausstrasse ist verkehrstechnisch stark belastet und gerahmt von grossmassstäblichen Bauten. Die stadtprägende Achse erhält mit einer Allee den enstprechenden urbane Grünstruktur. Die Gehwege sind grosszügig breit gestaltet und lassen ein Flanieren an der neuen Einkaufs- und Bildungsmeile zu. Fussgänger und Velofahrer sollen an mehreren Orten die Strasse sicher queren können. Die begradigte Achse eröffnet den Blick auf den Guido-Müller-Platz und das Schloss Nidau.

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

4.5.3 Guido-Müller-Platz

In erster Linie ist der Guido-Müller-Platz ein städtebaulich wichtiger öffentlicher Raum. Der Raum wird definiert durch die Gebäude und den terrassenartigen Abschluss zur Zihl. Der Verkehrsknoten legt sich als ovaler Kreisel in den Platz. Mit Mauern wird der Platz gegen das Zihlufer hin abgegrenzt. Auf einer tieferen Ebene ist das Zihlufer als ruhiger von der Stadt abgegrenzter Raum erlebbar. Auf der oberen Ebene befindet sich der belebte Platz mit Baumpflanzungen, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Die Blickachse Salzhausstrasse - Schloss wird jederzeit freigehalten. Am Platz befinden sich sowohl auf er oberen wie auch auf der unteren Ebene Cafés und Restaurants, welche den Ort beleben.



4.5.4 Bernstrasse

Die Bernstrasse weist nach dem Bau des Westasts bedeutend weniger Verkehr auf und kann dadurch beruhigt werden. Ein schmalerer Querschnitt und eine breite Promenade sowie Vorgärten auf der Nordseite bilden eine Gesamtheit mit dem geschützten Hofmattenquartier gegenüber. Eine dichte Bepflanzung auf beiden Seiten (mit einer reihigen Baumpflanzung auf der Nordseite) leiten über in den parkartigen Raum des Weidteile-Quartiers und erinnern an die ehemals verkehrslastige, jedoch bedeutende Strasse.

4.5.5 Keltenstrasse - Murtenstrasse - BTI-Linie

Ostseitig wird das Gurnigelquartier von der Keltenstrasse abgeschlossen. In Zukunft soll auf dieser Achse ein Mischverkehrsregime eingeführt werden. Auf der Keltenstrasse wird eine Mittelzone ausgebildet, welche die Querung für Fussgänger ermöglicht. Damit ist die wichtige Verbindung von Bienne Centre mit den Quartieren Mühlefeld und Weidteile gewährleistet. Die Keltenstrasse wird an der Kreuzung Bielstrasse neu für den MiV und Bus weitergeführt, kreuzt sich mit der Alexander-Moser-Strasse, der Alfred-Aebi-Strasse und mündet schliesslich im Bereich des Autobahnanschlusses in die Murtenstrasse. An dieser Stelle wird nur noch auf der bebauten Seite ein Trottoir angeboten, damit der Fussgänger von der Autobahnöffnung weg gelenkt wird.

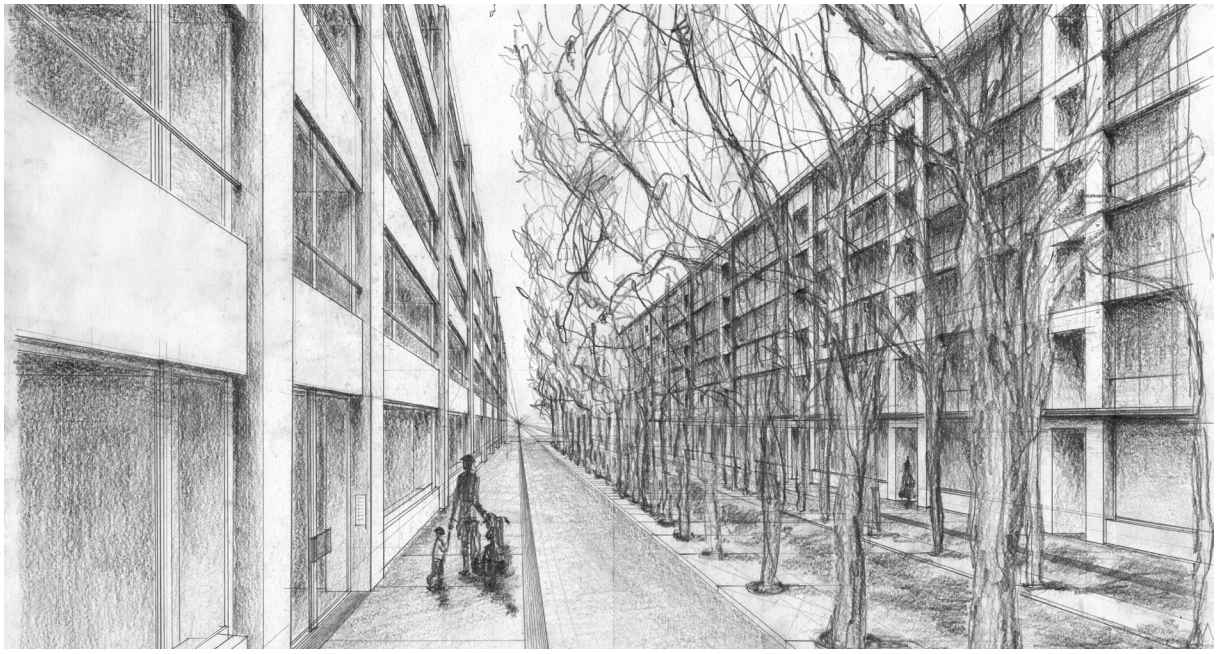
Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

4.5.6 Gurnigelstrasse - Madretsch-Schüss

Die historische Achse erhält mit dem Madretsch-Schüss-Kanal ein wertvolles städtisches Element, das die Achse zusätzlich stärkt. Die Vorgärten ermöglichen eine Wohnnutzung ab dem Erdgeschoss. Das Aquädukt über die Autobahn ist für den Unterhalt befahrbar, jedoch nur für den Langsamverkehr zugelassen. Folglich wird die Achse vom Verkehr entlastet und um das Quartier herum geleitet.

4.5.7 Johann-Aberli-Strasse

Die neue, durchgängige Querverbindung vom Bahnhof in Richtung Weidteile soll vor allem für den Langsamverkehr ansprechend gestaltet werden. Der Querschnitt ist grosszügig, analog der Bahnhofstrasse gestaltet. Für die Beruhigung werden die Fahrspuren in der Mitte durch eine chaussierte, von einer doppelten Baumreihe gefassten Fläche getrennt, die für den Aufenthalt genutzt werden kann. Das beidseitige Trottoir sowie der beruhigte Verkehr ermöglichen ein entspanntes Flanieren zwischen den von Dienstleistung und Gewerbe genutzten Erdgeschossen.



Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

4.5.8 Bielstrasse

Diese Querverbindung wird durch die Rampe des Autobahnanschlusses unterbrochen und kann in Richtung Bahnhof nicht überquert werden, weshalb diese Querverbindung eine untergeordnete Rolle spielt. Aus diesem Grund ist der Querschnitt dieser Strasse schmaler ausgebildet als derjenige der Johann-Aberli-Strasse. Seitlich wechselnde lineare Baumpflanzungen entlang der breiten Trottoirs betonen die Verbindung in die östliche Richtung (Mühlefeld-/ Weidteile-Quartier).

4.5.9 Alfred-Aebi-Strasse

Die bestehende Strassenführung bis zum Knoten Alexander-Moser-Strasse bleibt erhalten. Die Weiterfahrt in die Gurnigelstrasse ist dem Langsamverkehr vorbehalten. An der Alfred-Aebi-Strasse wird der bestehende Bau ergänzt durch Einzelbauten, die von der Massstäblichkeit mit der gegenüberliegenden Überbauung korrespondieren. Die Vorgärtenstrukturen, wie sie in der Gurnigelstrasse schon vorhanden sind, werden hier ergänzt. Die Madretsch-Schüss wird über den Aussenraum der Überbauung geführt und unterirdisch via Alfred-Aebi-Strasse in das Aquädukt und schliesslich in die Gurnigelstrasse geleitet.

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

Plan Nr. 1521_EN_Situation

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

5. Zusammenfassung

Mit dem Bau des Westasts der Autobahn A5 erhalten die Städte Biel und Nidau ein prägendes Element. Dieser Bau kann als Chance und Impuls gesehen werden, die Quartiere nachhaltig und sinnvoll weiterzuentwickeln. Mit diesem Vorschlag wird den baulichen Eingriffen der A5 Rechnung getragen und das Gebiet Bienne Centre entwickelt sich zu einem bedeutungsvollen Stadtteil. Die Quartiere und deren Aussenräume erhalten einen nachhaltigen Mehrwert. Mit gezielten Grünstrukturen erhält Bienne Centre ein eigenes, starkes und prägendes Gesicht.

Der Vorschlag beinhaltet zusammengefasst:

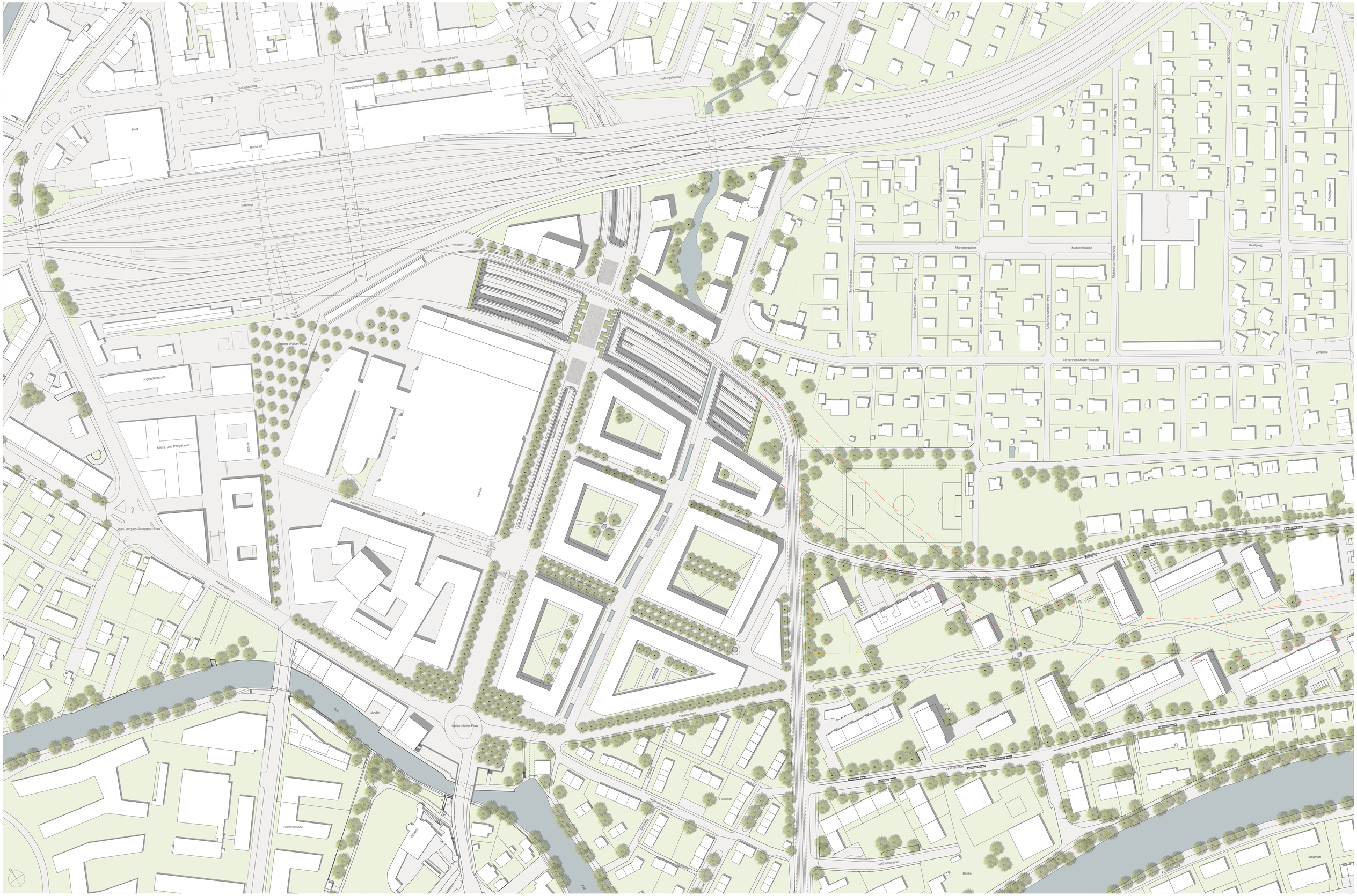
- Urbane Siedlungs- und Grünstrukturen am Autobahnanschluss und im Gurnigelquartier
- inkl. Gestaltung Öffentlicher Raum Guido-Müller-Platz
- Gestaltung der Salzhausstrasse
- Platzartige Gestaltung der Querung über den Autobahnkreisel
- Verlegung der Madretsch-Schüss in die Gurnigelstrasse
- Bau eines oberirdischen Bahnhofes BTI am Robert-Walser-Platz
- BTI im System Mischverkehr auf der Keltenstrasse
- Gestaltung der Salzhausstrasse
- Gestaltung des Guido-Müller-Platzes
- Prägung und Fassung der Übergänge zu anderen Quartieren

Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch

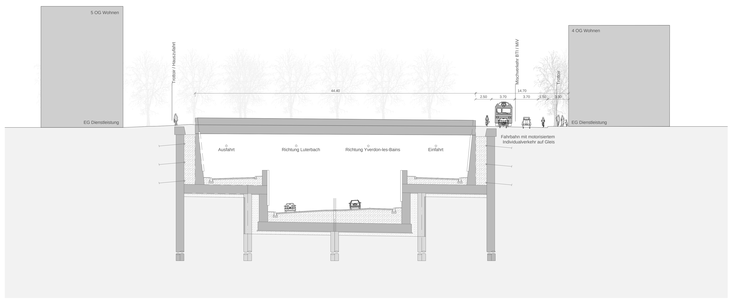
Zugehörige Pläne

- Situationsplan 1:1000 1521_EN_Situation_151126
- Situationsplan breit 1:1000 1521_EN_Situation breit_151126
- Schnitte 1:200 und Skizzen 1521_EN_Schnitte_151126
- CD Digitale Daten 1521_Bienne_Centre_151126

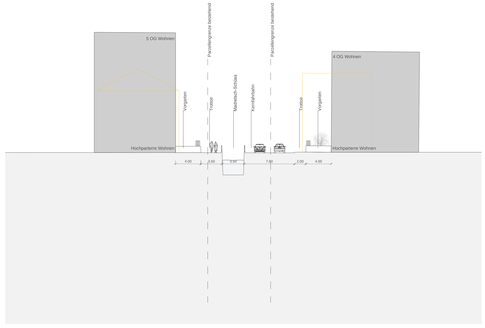
Untere Steingrubenstr. 19 CH-4500 Solothurn Fon +41 32 622 36 67 mail@wslarch.ch www.wslarch.ch



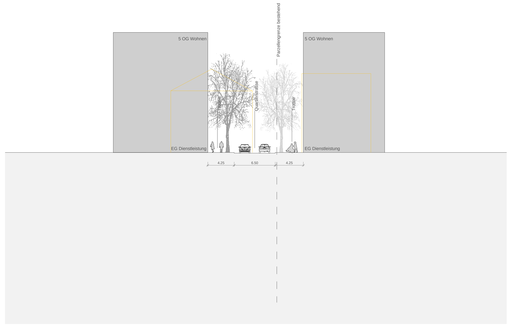
Begleitplanung A5 Westast Biel / Nidau: Teilgebietsplanung Bienne Centre - Situation M 1:1000 | Plan Nr. 1521_EN_Situation, 18.11.2016 | w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn | Rolf Mühlethaler, Architekt BSA SIA, Bern



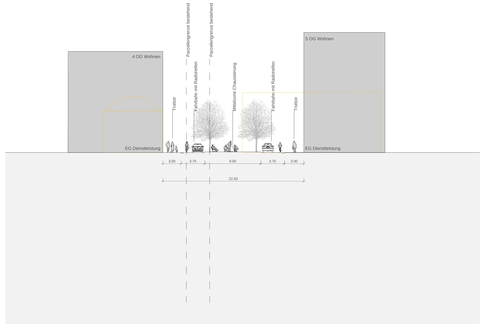
Schnitt A-A'
Murtenstrasse Bereich Autobahnanschluss Bienne Centre



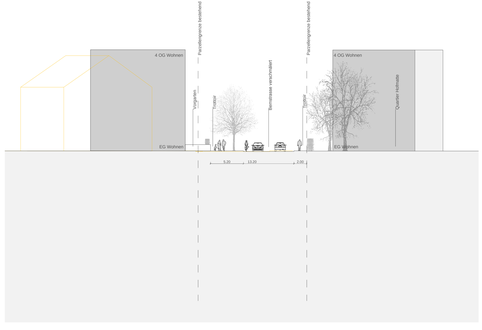
Schnitt B-B'
Gurnigelstrasse



Schnitt C-C'
Bielstrasse



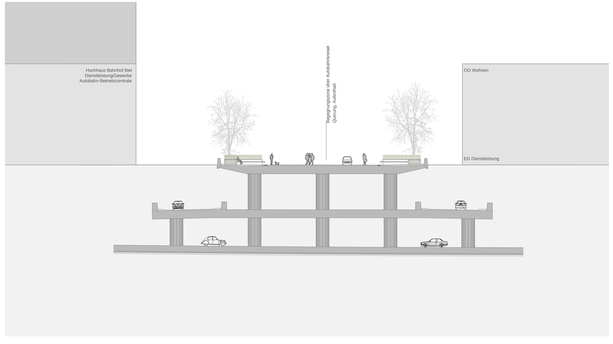
Schnitt D-D'
Johann-Aberli-Strasse



Schnitt E-E'
Bernstrasse

Schnitt F-F'
Kellenstrasse

Schnitt G-G'
Guido-Müller-Platz



Schnitt H-H'
Autobahnkreisel Bienne Centre

Autobahnknoten Bienne Centre

Gurnigelstrasse mit Mattenbach-Schluss

Bielstrasse

Johann-Aberli-Strasse

Guido-Müller-Platz in Richtung Salzhausstrasse

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 ecclésiastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 25
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Einwohnergemeinde Nidau
Original an: Plan Kopie an:

07. März 2018

☒ zur direkten Erledigung ☐
☐ zur Stellungnahme ☐
☐ zur Kenntnisnahme ☐

Gemeindeverwaltung Nidau
Schulgasse 2, Postfach 240
2560 Nidau

Sachbearbeiterin: Regula Siegenthaler
G.-Nr.: 450 17 846
Mail: regula.siegenthaler@jgk.be.ch

6. März 2018

Nidau; Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. Dezember 2017 ist bei uns die baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West
- Teilbauzonenplan 1:1'000
- Teilnutzungszonenplan 1:1'000
- Teilschutzplan 1:1'000
- Erläuterungsbericht.

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen Mitberichte eingeholt und die Unterlagen selbst geprüft:

- Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht Energie (1) vom 10.1.2018 mit Präzisierung (E-Mail) vom 7.2.2018
- Stadt Biel, Stadtplanung, Stellungnahme (2) vom 11.1.2018
- Tiefbauamt (TBA), Nationalstrassenbau, Mitbericht (3) vom 17.1.2018
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Mitbericht (4) vom 17.1.2018
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall (5) vom 18.1.2018
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Fachbericht Wasserbau (6) vom 18.1.2018
- Archäologischer Dienst (AD), Stellungnahme Archäologie (7) vom 19.1.2018
- Kantonales Laboratorium (KL), Abteilung Umweltsicherheit, Fachbericht Koordination Raumplanung & Störfallvorsorge (8) vom 24.1.2018 mit Beilage (8a)
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht Naturschutz (9) vom 25.1.2018
- Amt für Kultur (AK), Denkmalpflege (KDP), Fachbericht Denkmalpflege (10) vom 31.1.2018.

Unsere Beurteilung bezieht sich auf die eingereichten Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht vom 12. Dezember 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

Im Umfeld des Planungsgebiets sind mit dem Westast der A5-Umfahrung Biel, der Planung AGGLOlac und der Ansiedlung des Fachhochschulcampus auf dem Feldschlössli-Areal mittel- bis langfristig grundlegende städtebauliche, nutzungsmässige und verkehrstechnische Veränderungen zu erwarten. Im Planungsgebiet bietet sich die Chance einer substanziellen städtebaulichen und ortsbildnerischen Aufwertung.

2.1 Ablösung Planungszone

Der Gemeinderat von Nidau hat am 31. Mai 2016 das Grundstück Parzelle Nr. 342 (Kauer Möbel AG) für die Dauer von 2 Jahren mit einer Planungszone belegt. Mit der Planungszone wird die Überprüfung und Anpassung der für das Areal geltenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften bezweckt.

Mit der vorliegenden baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und Aufwertung des Planungsgebiets geschaffen werden und die Planungszone ablösen. Dabei wird bezweckt, dass in einem ersten Schritt im Bereich der Parzelle Nr. 342 (Kauer Möbel AG) eine Neunutzung ermöglicht wird unter Berücksichtigung der langfristig geplanten Umstrukturierungen des gesamten Umfeldes des Guido-Müller-Platzes.

2.2 Ortsplanung: neue Struktur

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung Nidau wird die baurechtliche Grundordnung der Stadt Nidau neu strukturiert. Dabei soll die geltende baurechtliche Grundordnung schrittweise in die neue Struktur überführt werden, welche den Erlass einer eigenständigen in sich geschlossenen baurechtlichen **Teil**grundordnung für die einzelnen Stadtgebiete - bestehend aus drei Teilplänen (Nutzungszonen-, Bauzonen- und Schutzplan) und einem Teil-Baureglement - vorsieht.

Das gesamte Planungsgebiet der baurechtlichen Teilgrundordnung „Guido-Müller-Platz West" wird einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen, damit zukünftige Gestaltungsspielräume aufgrund der langfristigen Entwicklungsabsichten erhalten bleiben.

2.3 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Das im Rahmen der städtebaulichen Begleitplanung A5 Westast erarbeitete Richtkonzept „Bienne Centre" legt die Grundsätze für das Teilgebiet um den Guido-Müller-Platz fest, welche nun mit der ZPP „Guido-Müller-Platz West" grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

In der ZPP „Guido-Müller-Platz West" werden drei verschiedenen Sektoren (A-C) mit unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften ausgeschieden:

Innerhalb des Sektors A befinden sich die bestehenden Gebäude Aarbergstrasse Nr. 1 und 3. Diese Bebauung soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Im Hinblick auf den neuen Autobahnanschluss A5 „Bienne Centre" sowie der damit verbundenen Umgestaltung des Guido-Müller-Platzes soll der zukünftige Platz mit einem markanten städtebaulichen Akzent abgeschlossen werden. Hierfür ist eine bis 6-geschossige Bebauung im Sektor B der ZPP vorgesehen. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung wird die Sektorengrenze B um rund 5m zurückversetzt. Somit wird die Freihaltung der Sichtachse Salzhausstrasse – Schloss zusätzlich verbessert.

Der Sektor C soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Es wird die Erstellung einer öffentlichen, urbanen Platzanlage mit Bezug zur angrenzenden Zihl für die Öffentlichkeit angestrebt.

2.4 Ortsbild, städtebauliche Entwicklung und Qualitätssicherung (vgl. dazu Fachbericht Denkmalpflege vom 31.1.2018)

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde Nidau als Stadt von nationaler Bedeutung bewertet. Der ZPP-Perimeter betrifft das ISOS aufgrund seiner Lage auf der anderen Seite der Zihl nicht direkt. Angrenzend an den Perimeter befindet sich der Flusslauf der Zihl, welcher als Umgebungsrichtung II mit dem höchsten Erhaltungsziel a aufgenommen wurde. Am gegenüberliegenden Zihlufer befindet sich das Schloss Nidau welches im ISOS als Einzelobjekt und als Umgebungszone I mit dem jeweiligen höchsten Erhaltungsziel aufgenommen wurde. Die Brücke ist im ISOS zusammen mit der Grünanlage als Hinweis erwähnt.

Der ZPP-Perimeter betrifft keine Bauinventar-Baugruppe direkt. Gegenüber der Zihl befindet sich die Baugruppe A, welche das Schlossareal, die nördliche Vorstadt sowie die Altstadt beinhaltet. In der Umgebung des ZPP-Perimeters befinden sich nebst dem Schloss verschiedene schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler gemäss kantonalem Bauinventar.

Im Erläuterungsbericht (Kap. 5.3.) wird das ISOS eingehend erläutert und die Auswirkungen des Vorhabens abgeschätzt. Eine allfällige Beeinträchtigung des Schlosses wurde ebenfalls nachvollziehbar dargelegt. Die Forderung nach einem städtebaulichen Akzent am Standort der vorliegenden ZPP, sowie deren Aufwertung des Platzes, ist nachvollziehbar. Ebenfalls wurde erkannt, dass diese exponierte Stellung der Neubauten in Bezug auf Schloss und Platz hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen mit sich bringen. Die Forderung eines qualitätssichernden Verfahrens wird begrüsst.

Eine städtebauliche Entwicklung im Perimeter des Guido-Müller-Platzes West wird von der Denkmalpflege unterstützt. Es wird davon ausgegangen, dass eine 4-geschossige Bauweise im ZPP-Perimeter aus denkmalpflegerischer Sicht gut verträglich ist und diese als minimales Nutzungsmass resp. minimale Gesamthöhe für die Bauten festgeschrieben werden kann. Ob eine sechsgeschossige Bauweise in unmittelbarer Nähe zum Schloss vertretbar sein kann, müsste im qualitätssichernden Verfahren geprüft werden.

2.5 Fazit

Es handelt sich vorliegend um eine sorgfältige und gute Planung, welche eine langfristige städtebauliche Entwicklung am Guido-Müller-Platz unter Berücksichtigung des Ortsbildes grundeigentümerverbindlich verankert.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen, Hinweise

3.1 Teilbaureglement (TBR)

3.1.1 Umsetzung der neuen Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Mit dem Erlass der baurechtlichen Teilgrundordnung „Guido-Müller-Platz West" ist richtigerweise die BMBV für dieses Teilgebiet umzusetzen.

Im vorliegenden Teilbaureglement bestehen noch wenige Lücken und Fragen für eine vollständigen Umsetzung der BMBV, die es zu bereinigen gilt (vgl. dazu Ziff. 3.1.2).

3.1.2 Bemerkungen / Korrekturen

Allgemeine Bauvorschriften (unter Ziff. 3, Vorschriften zum Bauzonenplan)	*An- und Kleinbauten, vor- und rückspringende Gebäudeteile(Art. 3, 4, 10 + 11 BMBV):* Es ist zu erwähnen, dass die Definition der An-und Kleinbauten fehlt, als auch der vor- und rückspringenden Gebäudeteile. Da es sich um eine ZPP handelt und in dieser nur das Mass als Planungswert angegeben werden muss, ist dies in Ordnung. Auf das Thema wird jedoch in der Überbauungsordnung zur ZPP eingegangen werden müssen. *Attikageschoss:* In der ZPP wird das Attikageschoss als auch der Dachausbau zugelassen. So ist zwingend das Attikageschoss zu definieren (Mass der Rückversetzung, Art. 21 BMBV). **(mGV)**
Art. 306, Energie (vgl. Fachbericht Energie, AUE)	*Abs. 3b:* Nach aktuell geltendem Recht darf bei einem Ersatz einer Wärmeerzeugungsanlage der Eigentümer nicht zu einem Anschluss verpflichtet werden. In einem neueren Urteil entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Bern, der Ersatz des Wärmeerzeugers falle weder unter den Begriff des Umbaus noch unter denjenigen der Umnutzung. Daraus folgerte es, alleine der Heizungsersatz könne die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht auslösen. Das neue, derzeit sich in Teilrevision befindende Energiegesetz würde dies aber zulassen. *Abs. 3c:* Eine Anschlusspflicht ohne Bezug auf eine Änderung am Bauobjekt wäre vergleichbar mit einer Sanierungspflicht und dafür fehlt nach aktuell geltendem Recht die Rechtsgrundlage. Aus Sicht des AUE können diese beiden Bestimmungen vorläufig in der Planung belassen werden. Sollte sich an der kantonalen Energiegesetzesvorlage etwas verändern, braucht es zu gegebener Zeit eine Neubeurteilung. *Abs.4:* Die Stadt Nidau teilt nachträglich mit, dass sie diese Bestimmung ersatzlos streichen wird. Folglich entfällt der Vorbehalt des AUE.
Art. 501, Archäologische Schutzgebiete (vgl. Stellungnahme Archäologie, AD)	Im vorliegenden Planungsgebiet wurden bereits Funde und Strukturen entdeckt. Bei Bodeneingriffen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Strukturen und Funde aus verschiedenen Zeitepochen zu erwarten. Der AD beantragt die Bestimmung mit folgendem Text zu ergänzen: „Bei der Planung von Bauvorhaben ist der archäologische Dienst des Kantons Bern möglichst früh einzubeziehen."
Art. 504; Schutz	Hier wäre hilfreich, wenn in der Marginale ebenfalls der Begriff „Im-

vor Verkehrslärm:

missionsgebiet" wie auf dem Plan verwendet wird. Zudem stellt sich die Frage, ob es einen solchen Artikel wirklich braucht. Regelt er mehr, als nicht sowieso durch die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes gilt? Bitte klären.

Anhang 1:

Grundsätze zu Art. 401, ZPP

Art der Nutzung:

Sektoren A und B:
Der Begriff des Erdgeschosses existiert in der BMBV nicht. Es handelt sich zwar nicht um die Festlegung der Messweise, dennoch empfehlen wir hier die Begriffe der BMBV zu verwenden. Das Erdgeschoss wäre wohl hier mit dem 1. Vollgeschoss gleichzusetzen.

Sektor C:
Die Planung bezweckt im Sektor C einen von Bebauung freizuhaltenden öffentlichen Aufenthaltsbereich zu realisieren sowie die Zugänglichkeit zum Zihlufer für die Öffentlichkeit zu verbessern.

Es wird geschrieben, das im Sektor C ausschliesslich öffentliche Nutzung zulässig sind. Somit handelt es sich beim Sektor C um eine ZöN nach Art. 77 BauG. In der ZöN können jedoch keine privaten Nutzungen, wie diese im nächsten Absatz ausgeführt werden (*Vorbehalten bleiben private Nutzungen im öffentlichen Interesse*) zugelassen werden. Dieser Satz ist zu streichen **(fGV)**.
Hingegen sind Nebennutzungen nicht öffentlicher Art (Art. 77 Abs. 3 BauG) in der ZöN zulässig. Einrichtungen wie Terrassen von Restaurationsbetrieben von untergeordneter Bedeutung und mit einem sachlichen Bezug zur Hauptnutzung (öffentlicher Platz) können darunter fallen.
Formulierungsvorschlag: öffentliche Nutzung („öffentliche Freifläche" oder „öffentliche Platzanlage")

Mit der Zuweisung des Sektors C einer ZöN wird mit der vorliegenden Planung das Enteignungsrecht erteilt. Hierfür ist aber die genaue Fläche, welche der ZöN von der Parzelle Nr. 342 zugeschlagen werden soll, zu vermassen. **(fGV)**

Mass der Nutzung:

Allgemein:
Die Festlegung einer maximalen Geschossfläche oberirdisch (GFo) sichert möglicherweise ungenügend die erwünschte bauliche Entwicklung. Es wäre daher auch die Festlegung einer minimal zu realisierenden Geschossfläche zu prüfen.

Sektor B:
Die 4-geschossige Bauweise wird aus denkmalpflegerischer Sicht als minimales Nutzungsmass resp. minimale Gesamthöhe erachtet. Hingegen können im Sektor B nur 6 Vollgeschosse unter der durch die KDP beantragten Bedingung realisiert werden (siehe dazu FB KDP).

Die Bestimmung zur Anzahl Vollgeschosse ist folglich dahingehend anzupassen, dass bis 6 Vollgeschosse möglich sind, sofern eine hohe ortsbauliche Qualität der Überbauung bei einer Höhenentwicklung bis 6 Vollgeschosse mit einem qualitätssichernden Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (SIA 142 und 143) nachgewiesen werden kann. **(mGV)**

Sektor C:
Auch für „untergeordnete" Bauten und Anlagen müssen Masse festgelegt werden **(fGV)**.
Wenn damit Kleinbauten gemeint sind, so wären die zulässigen Masse (Gebäudefläche, -höhe) entweder unter Ziff. 3, Vorschriften zum Bauzonenplan oder hier aufzunehmen.

Fussnote 1:
In der Fussnote 1 wird auf Art. 302 Abs. 2 verwiesen. Müsste der Verweis nicht vielmehr auf Art. 301 Abs. 2 lauten? Zudem muss auch das Attikageschoss an die GFo angerechnet werden (es wird in der Fussnote nur von Dachgeschossen gesprochen). Die Formulierung ist entsprechend anzupassen **(fGV)**.

Gestaltungsgrundsätze, Allgemein:

1. Lemma, Richtkonzept:
Es muss genauer ausgeführt werden, in welchen Punkten das Richtkonzept „Bienne Centre" wegleitend sein soll; ein so allgemeiner Verweis auf das Richtkonzept reicht nicht aus. **(fGV)**
Die im Richtkonzept „Bienne Centre" festgelegten Grundsätze für das Teilgebiet um den Guido-Müller-Platz gemäss Kap. 2.1, Erläuterungsbericht wurden richtigerweise in die ZPP-Bestimmungen überführt. Sollen insbesondere die zum Richtkonzept zugehörigen Pläne (für das Teilgebiet um den Guido-Müller-Platz) als wegleitend für die Beurteilung der Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung erklärt werden? Wenn ja, so sind diese in der Bestimmung zu nennen und als integrierender Bestandteil der Planung zu bezeichnen (sind als Anhang zum TBR aufzunehmen).

5. Lemma, bauliche Massnahmen:
Die Bestimmung sieht vor, dass *Bauliche Massnahmen* an den bestehenden Gebäuden in Sektor A innerhalb der bestehenden Strukturen im Einvernehmen mit der Planungsbehörde möglich sind. Dasselbe gilt für bauliche Vorkehren innerhalb von Sektor B (Zwischennutzungen), soweit dadurch die Realisierung der Planung nicht in Frage gestellt wird.
Grundsätzlich ist hierzu darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um ein Gestaltungsgrundsatz handelt. Zudem regelt Art. 93 Abs. 1 BauG abschliessend, wann in einer ZPP ohne den vorgängigen Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) gebaut werden darf. Hierzu kann die Gemeinde nicht abweichend eine Regelung treffen. Dieser Absatz wäre also nur mit der übergeordneten kantonalen Regelung konform, wenn es sich um ein Einzelvorhaben handelt. Dies müsste jedoch wiederrum nicht in den kommunalen ZPP-Vorschriften wiedergegeben werden, weil dies aufgrund des kantonalen Gesetzes gilt. Die Bestimmung ist zu streichen **(fGV)**.

Für Regelbauzonen könnte eine Bestimmung für Zwischennutzungen im TBR aufgenommen werden.

Besonderes:

Störfallvorsorge:
Während der Erläuterungsbericht die vom KL geforderte Massnahme hinsichtlich Evakuierung präzis übernimmt, hat die Bestimmung in der ZPP an Substanz verloren. Es ist folgende Formulierung zu übernehmen: „Im Rahmen der Überbauungsordnung sind für Neubauten ent-

lang der Aarberg- und Hauptstrasse jederzeit geeignete, barrierefreie Flucht- und Rettungswege in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite sicherzustellen". **(fGV)**

3.2 Teilschutzplan

3.2.1 Archäologisches Schutzgebiet
(vgl. dazu u.a. Stellungnahme Archäologie vom 19.1.2018)

Das Archäologische Schutzgebiet ist grösser als auf dem Schutzplan dargestellt. Die Darstellung des Schutzgebietes ausserhalb des Wirkungsbereichs sollte in Analogie mit der baurechtlichen Teilgrundordnung „Altstadt" erfolgen (unter Hinweis).

3.2.2 Naturgefahren
(vgl. dazu Fachbericht Wasserbau vom 18.1.2018)

Die Übertragung der Gefahrenkarte in den Schutzplan soll gemäss TBA fehlerhaft sein. Die Gefahrenkarte ist korrekt Plan darzustellen. **(fGV)**

3.2.3 Gewässerraum / Dicht überbaut
(vgl. dazu Fachbericht Wasserbau vom 18.1.2018)

Das AGR bestätigt, dass das fragliche Gebiet als „dicht bebaut" gemäss Art. 41c GSchV bezeichnet werden kann. Die Reduktion des Gewässerraums in den Sektoren A, B und C gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV ist aus wasserbaulicher Sicht vertretbar.

Das TBA gibt für die weitere Planung folgende Hinweise:

- Die Uferlinie der Zihl entlang der ZPP ist sehr heterogen. In der nachfolgenden Überbauungsordnung, spätestens zum Zeitpunkt der Baueingabe ist zwischen dem Gesuchsteller und dem Wasserbaupflichtigen (Amt für Wasser und Abfall) eine verbindliche Regelung hinsichtlich der Neugestaltung der Uferlinie, sowie der Erstellungs- und Folgekosten abzuschliessen. Eine wasserbaupolizeiliche Bewilligung wird erst nach Abschluss der Vereinbarung in Aussicht gestellt.
- Innerhalb dem Gewässerraum bedürfen alle Bauten und Anlagen, darunter fallen auch Terrainanpassungen und Veränderungen an der Terrainoberfläche, einer Wasserbaupolizeibewilligung.
- Sollte das Gewässer jemals im öffentlichen Interesse verbaut oder umgestaltet werden, so hat der Bauwerkseigentümer die Bauten und / oder Anlagen auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen.
- Werden durch die Ausübung der Ausnahmebewilligung die Wasserbaukosten erhöht, so trägt der Empfänger oder sein Rechtsnachfolger die Mehrkosten.

3.2.4 Hecken und Ufergehölz
(vgl. dazu Fachbericht Naturschutz vom 25.1.2018)

Gemäss Luftbild sind innerhalb des Planungsperimeters Gehölze sichtbar. Ob es sich dabei um Hecken oder Ufergehölze im Sinne von Art. 27 und 28 NSchG bzw. Art. 21 NHG handelt, ist abzuklären. Ist dies der Fall, so sind sie lagegenau als Hinweise auf übergeordnetes Recht in den Schutzplan aufzunehmen.

Für die weitere Planung weist das AGR auf Folgendes hin:
Sofern es sich um Hecken oder Ufergehölze nach NGH handelt und der Erlass der UeO deren Beseitigung bedingt, so muss bereits mit der UeO die entsprechende Ausnahmebewilligung nach Art. 18 Abs. 1ter NHG und Art. 13 NSchV mittels Gesamtentscheid (KoG) verfügt werden.

3.3 Erläuterungsbericht

Es handelt sich um einen informativen, gut strukturierten Bericht, der die relevanten raumplanerischen Themen behandelt. Wir bitten nachstehende Bemerkungen / Korrekturen zu berücksichtigen:

3.3.1 Störfallvorsorge
(vgl. dazu Fachbericht KL vom 24.1.2018)

Es ist richtig, dass die Zunahme der Personenbelegung innerhalb der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West nur minimal zur weiteren Erhöhung des Risikos beiträgt. Dies widerspiegelt aber nur zum Teil die globale Bewertung der örtlichen Risikolage.

In Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichts ist zusätzlich zu erwähnen, dass die zukünftig stark zunehmende Personenbelegung im benachbarten Feldschlössli-Areal zu einer nicht vernachlässigbaren Erhöhung des Risikos im Vergleich zum Ist-Zustand führt.

3.4 Weitere Bemerkungen der Fachstellen

3.4.1 Velo
(vgl. dazu Mitbericht TBA vom 17.1.2018)

Übergeordnete Planungen sehen die Förderung des Zweiradverkehr vor. Im vorliegenden "Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West" ist diese Förderung in Art. 102 unter al. d) als Grundsatz enthalten. Konkrete, daraus abgeleitete Massnahmen sind allerdings nicht erkennbar. Auf der Aarbergstrasse (Gemeindestrasse) sind die Platzverhältnisse knapp. Deshalb ist für Zweiradfahrende die heutige Situation, die sich bis zur Inbetriebnahme des Westasts nicht verändern wird, ungenügend.

Im Rahmen dieser Planung muss geprüft werden, was für die sich auf der Aarbergstrasse in Längsrichtung bewegenden Velofahrenden verbessert werden kann.

3.4.2 Abstimmung mit Nationalstrassenbau
(vgl. dazu Mitbericht TBA, Nationalstrassenbau vom 17.1.2018)

Das Vorhaben ist auf das aktuelle Ausführungsprojekt der N5 Westumfahrung Biel abgestimmt. Dem Vorhaben kann aus Sicht Nationalstrassenbau zugestimmt werden. Die zuständigen Behörden haben vor Erteilung von Baubewilligungen die Konformität mit dem Enteignungsbann der Nationalstrasse gemäss Ziffer 1 der Stellungnahme Nationalstrassenbau vom 17. Januar 2018 zu prüfen.

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 Ge-

nehmigung 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).

Aus beiliegender Checkliste können Sie entnehmen, welche Dokumente und Daten wir für die Genehmigung Ihres Projektes benötigen. Das Genehmigungsverfahren wird erst aufgenommen, wenn wir über die vollständigen Unterlagen verfügen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

R. Siegenthaler

Regula Siegenthaler, Raumplanerin

- Checkliste Genehmigungseingabe
- Fachberichte (1) – (10)

Kopie mit Beilagen:
- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14

Kopie per E-Mail:
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
- AUE
- Stadt Biel, Stadtplanung
- TBA, Nationalstrassenbau
- TBA, OIK III
- TBA, OIK III, Wasserbau
- AWA
- AD
- KL
- LANAT, ANF
- KDP

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

- ☐ Entwürfe der Abgabeverfügungen und der Verträge zu den ermittelten Mehrwerten (Art. 142d Abs. 2 BauG) inkl. Nachweis der Schatzung

- ☐ Evtl. kommunales Reglemente über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern Abgaben erhoben werden, welche über den kantonalen Mindestvorgaben liegen (Art. 142 Abs. 4 BauG)

Amt für Umweltkoordination und Energie

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

Office de la coordination environnementale et de l'énergie

Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie du canton de Berne

Reiterstrasse 11, 3011 Bern
Telefon +41 31 633 36 51
e-mail info.aue@bve.be.ch
Internet www.be.ch/aue

Deborah Wettstein
Direktwahl 031 633 36 67
e-mail deborah.wettstein@bve.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
11. JAN. 2018
SIR
450 17 896

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Regula Siegenthaler
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

10. Januar 2018

Geschäfts Nr. der Leitbehörde 450 17 846

Fachbericht Energie

Gemeinde	**Nidau**
Vorhaben	**Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West Vorprüfung**
Leitbehörde	**Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)**

Beurteilungsgrundlagen:
- Erläuterungsbericht vom 12. Dezember 2017
- Teilbaureglement vom 12. Dezember 2017
- Bauzonenplan vom 12. Dezember 2017

1. Sachverhalt

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und Aufwertung des Planungsgebiets «Guido-Müller-Platz West» in der Stadt Nidau geschaffen werden.

Gemäss Erläuterungsbericht (S. 14) soll innerhalb des im Bauzonenplan festgelegten Perimeters "Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie" (Seewasser) eine Anschlusspflicht an den Verbund festgelegt werden. Das Teilbaureglement beinhaltet Bestimmungen dazu.

Im Januar 2015 hat das AGR den Überkommunalen Richtplan Energie Agglomeration Biel/Bienne (RPE) genehmigt. Das Planungsgebiet «Guido-Müller-Platz West» liegt im Massnahmenblatt M64 des RPE, welches wegen der niedrigen Wärmebedarfsdichte die Nutzung von Umweltwärme (Sonne/Luft) vorsieht. Da die Nutzung von Seewasser gemäss der Priorisierung der kantonalen Energiegesetzgebung (KEnG Art. 4 Abs. 2) über der Umweltwärme steht, begrüsst die Abteilung Energie einen Wärmeverbund mit Seewasser sehr, wenn die Wärmedichte genügend hoch ist.

Das Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) nimmt mit diesem Fachbericht Stellung zu den energierelevanten Aussagen im Zusammenhang mit Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West.

2. Erwägungen

Artikel 306 Abs. 2 und 3a

Das aktuelle Recht (KEnG Art. 13, Abs. 1a) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, eine Anschlusspflicht für Neubauten und bestehende Bauten, die so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, in die Grundordnung aufzunehmen.

Artikel 306 Abs. 3b

Für diesen Artikel gibt es einen Vorbehalt. Er kann erst genehmigt werden, wenn das kantonale Energiegesetz, welches sich zurzeit in der Teilrevision befindet, in Kraft getreten ist (2. Lesung ist in der Frühlingssession 2018). Denn nach aktuell geltendem Recht darf bei einem Ersatz einer Wärmeerzeugungsanlage der Eigentümer nicht zu einem Anschluss verpflichtet werden. In einem neueren Urteil entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Bern, der Ersatz des Wärmeerzeugers falle weder unter den Begriff des Umbaus noch unter denjenigen der Umnutzung. Daraus folgerte es, alleine der Heizungsersatz könne die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht auslösen.

Da dieser Entscheid sachlich unsinnig ist, wird das kantonale Energiegesetz bei der aktuellen Revision entsprechend angepasst, so dass in Zukunft auch bei Heizungsersatz eine Anschlusspflicht rechtlich möglich sein soll.

Artikel 306 Abs. 3c

Dieser Artikel ist rechtlich nicht möglich. Eine Anschlusspflicht ohne Bezug auf eine Änderung am Bauobjekt wäre vergleichbar mit einer Sanierungspflicht und dafür fehlt die rechtliche Grundlage. -> **Genehmigungsvorbehalt**

Artikel 306 Abs. 4

Dieser Artikel ist in dieser Form rechtlich nicht möglich. Die Gemeinde kann keinen fossilen Energieträger vorschreiben. Sie kann auch nicht - wie hier vorgesehen - Erdgas vor Erdöl priorisieren. Dies würde faktisch einer Anschlusspflicht ans Erdgasnetz entsprechen. Mit dem aktuellen Energiegesetz ist dies seit 2012 nicht mehr möglich. -> **Genehmigungsvorbehalt**

Antrag

Das AUE stellt den Antrag, dass Art. 306 Abs. 3c und Art. 306 Abs. 4 in dieser Form nicht genehmigt werden (Genehmigungsvorbehalt).

Artikel 306 Abs. 3b kann erst genehmigt werden, wenn das sich in Teilrevision befindende kantonale Energiegesetz inkl. der beabsichtigten Erweiterung der Kompetenzen der Gemeinden im Energiebereich in Kraft getreten ist. Der Grosse Rat wird in der Frühlingssession 2018 in der 2. Lesung darüber befinden. Die Stärkung der Kompetenzen der Gemeinden war in der 1. Lesung unbestritten.

Freundliche Grüsse

Amt für Umweltkoordination und Energie

Deborah Wettstein
Projektleiterin Energieplanung

Visum: GI

- die erhaltenen Akten

Stadt Biel
Ville de Bienne

2)

Urbanisme
Planification et espace urbain

Personne de contact: Anne-Aymone Richard
Rue Centrale 49 2501 Biel/Bienne
T: 032 326 16 21 F: 032 326 16 92
anne-aymone-richard@biel-bienne.ch
www.biel-bienne.ch

Urbanisme, case postale, 2501 Biel/Bienne

Courrier A

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Mme Regula Siegenthaler
Nydeggasse 11/13
3011 Berne

Amt für Gemeinden und Raumordnung
12. JAN. 2018
SIR 450 17 32

Bienne, le 11 janvier 2018 fs/aar
\\data12\stp\stp laufende geschäfte\consultations & prises de position\1801_nidau_tbr_gmp_west\nidau_tbr_gmp_west.docx

Stadt Nidau – Réglementation fondamentale partielle Guido-Müller-Platz West

Madame,

Nous vous remercions de nous consulter pour le dossier susmentionné dont voici notre prise de position.

La requalification de la place Guido-Müller fait partie de la planification d'accompagnement urbanistique de la branche Ouest de l'A5. Aussi, pour garantir sur le long terme le développement urbain de la place Guido-Müller, les principes du « Concept directeur Bienne-Centre » sont déterminants et doivent être rendus contraignants par le biais d'une réglementation fondamentale partielle.

Nous sommes d'avis que la planification en question respecte le plan directeur urbanistique de la branche Ouest de l'A5 ainsi que la modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne y relative, telle qu'elle a été soumise en procédure d'information et de participation de la population. Nous soutenons ainsi complètement la planification proposée.

Meilleures salutations

Urbanisme
La responsable
Florence Schmoll

Urbanisme
Planification et espace urbain
Richard
Anne-Aymone Richard

Biel Bienne

3)

Tiefbauamt des Kantons Bern

Office des ponts et chaussées du canton de Berne

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 35 11
Telefax +41 31 633 31 10
www.tba.bve.be.ch
info.tba@bve.be.ch

Stefan Graf
Direktwahl +41 31 633 35 56
stefan.graf@bve.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
18. JAN. 2018
SIR
450 17 846

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

17. Januar 2018

Mitbericht / Stellungnahme zur Vorprüfung

Gemeinde	Nidau		
Vorhaben	Baurechtliche Teilgrundordnung, G/Nr. 450 17 846		
Ortsbezeichnung	Guido-Müller-Platz		
Beurteilungsgrundlagen	Teilbaureglement, Bauzonenplan und Erläuterungsbericht vom 12. Dezember 2017		
Eingangsdatum	27.12.2017	Behandlungsfrist	22.1.2018

1 Allgemeine Bemerkungen

Das generelle Projekt für die Westumfahrung von Biel durch die N5 wurde vom Bundesrat im September 2014 genehmigt. Das Tiefbauamt hat im März 2017 das nationalstrassenrechtliche Ausführungsprojekt beim Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) zur Genehmigung eingereicht.
Die öffentliche Auflage der Planunterlagen fand vom 18. April bis am 23. Mai 2018 statt. Die Auflage wurde im Amtsblatt des Kantons Bern (29.3.2017 und 19.4.2017) sowie in den Amtsanzeigern Biel und Nidau je zweimal publiziert.
Vom Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Auflage an dürfen ohne Bewilligung des Bundesamtes für Strassen ASTRA auf dem vom Auflageprojekt erfassten Gebiet keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Erstellung oder die Enteignung der projektierten Anlage der Nationalstrasse erschweren oder verteuern (Art. 27b Abs. 3 NSG und Art. 42-44 EntG).

2 Beurteilung des Vorhabens aus Sicht Nationalstrassenbau

Das Vorhaben ist auf das aktuelle Ausführungsprojekt der N5 Westumfahrung Biel abgestimmt. Dem Vorhaben kann aus unserer Sicht zugestimmt werden.
Die Genehmigungsbehörden haben vor Erteilung von Baubewilligungen die Konformität mit dem Enteignungsbann der Nationalstrasse gemäss Ziffer 1 vorstehend zu prüfen.

3 Gebühren

Keine.

Nationalstrassenbau

Stefan Graf
Abteilungsvorsteher a.i.

Beilagen - Akten retour

Kopie an - Oberingenieurkreis III, Kontrollstrasse 20, Postfach 701, 2501 Biel
(per E-Mail, ohne Beilagen)

Oberingenieurkreis III

Tiefbauamt
des Kantons Bern

IIIe arrondissement d'ingénieur en chef

Office des ponts et chaussées
du canton de Berne

Amt für Gemeinden und Raumordnung
22. JAN. 2018
SIR 450 17 846

4)

Kontrollstrasse 20
Postfach 701, 2501 Biel
Telefon 031 635 96 00
Telefax 031 635 96 24
info.tbaoik3@bve.be.ch
www.tba.bve.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

AGR G/Nr.: 450 17846
Auftragsnummer OIK III: 535/17

17.01.2018

Vorprüfungsbericht

Gemeinde	Nidau
Vorhaben	Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West
Ortsbezeichnung	Nidau, Guido-Müller-Platz West
Beurteilungsgrundlagen	Teilbaureglement, Erläuterungsbericht, Bauzonenplan
Eingangsdatum	27.12.2017

1 Strassenverkehr / Erschliessung

Es sind keine Kantonsstrassen tangiert.

2 Velo

Übergeordnete Planungen sehen die Förderung des Zweiradverkehr vor. Im vorliegenden "Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West" ist diese Förderung in Art. 102 unter al. d) als Grundsatz enthalten. Konkrete, daraus abgeleitete Massnahmen sind allerdings nicht erkennbar. Auf der Aarbergstrasse (Gemeindestrasse) sind die Platzverhältnisse knapp. Deshalb ist für Zweiradfahrende die heutige Situation, die sich bis zur Inbetriebnahme des Westasts nicht verändern wird, ungenügend.

Im Rahmen dieser Planung muss geprüft werden, was für die sich auf der Aarbergstrasse in Längsrichtung bewegenden Velofahrenden verbessert werden kann.

3 Strassenlärm

Keine Bemerkungen, Strassenlärmaspekte werden nicht tangiert

4 Wasserbau / Naturgefahren

Es wird ein separater Bericht verfasst.

5 Fuss- und Wanderwege, Inventar historischer Verkehrswege (IVS)
Keine Bemerkungen.

Freundliche Grüsse

Kurt Schürch
Kreisoberingenieur

Beilagen
– Akten retour

Amt für Wasser und Abfall

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

Office des eaux et des déchets

Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie du canton de Berne

Reiterstrasse 11, 3011 Bern
Telefon +41 31 633 38 11

e-mail info.awa@bve.be.ch
Internet www.be.ch/awa

Amt für Gemeinden und Raumordnung
22. JAN. 2018
SIR 450 17 846

5)

Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Regula Siegenthaler
Nydeggasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 253233 18. Januar 2018
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 450 17 846

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Nidau
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Nidau, 2560 Nidau
Standort	Guido-Müller-Platz West
Parzellen Nrn.	298, 342 und 1323
Koordinaten	2 584 973 / 1 219 763
Vorhaben	**Vorprüfung:** Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West
Eingereichte Unterlagen	• Vorprüfungsdossier vom 12. Dezember 2017
Schutzobjekt	Gewässerschutzbereich üB
Ansprechperson	Grundstücksentwässerung Andreas Rathgeb +41 31 633 39 49
Weitere Beurteilungsgrundlagen	• Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.

1.2. Das Gebiet der Teilgrundordnung ist gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.

1.3. Das Gebiet der Teilgrundordnung ist gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

Dienststelle Bewilligungen
visiert:

AWA Amt für Wasser und Abfall
Siedlungswasserwirtschaft

i.V.

Reto Manser
Abteilungsleiter

Beilagen

- Vorprüfungsdossier

Oberingenieurkreis III | **IIIe arrondissement d'ingénieur en chef**

Tiefbauamt des Kantons Bern | Office des ponts et chaussées du canton de Berne

Kontrollstrasse 20, Postfach 701
2501 Biel
Telefon +41 31 635 96 00
Telefax +41 31 633 31 10
www.tba.bve.be.ch
info.tbaoik3@bve.be.ch

Jörg Bucher
Direktwahl +41 31 635 96 11
joerg.bucher@bve.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
25. JAN. 2018
SIR
450 17 846

6)

Amt für Gemeinden und Raumordnung
des Kantons Bern
Orts- und Regionalplanung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

18. Januar 2018

Fachbericht Wasserbau

Gemeinde:	Nidau
Gewässer:	Zihl
Gesuchsteller:	Stadt Nidau Stadverwaltung Schulgasse 2 2560 Nidau
Ort:	Nidau, Guido-Müller-Platz West
Koordinaten:	2 584 986 / 1 219 775
Vorhaben:	Baurechtliche Teilgrundordnung Guido Müller Platz West, Naturgefahren
Plangrundlagen:	Erläuterungsbericht, Pläne
Geschäfts-Nr.:	AMT100700
Leitverfahren:	Baubewilligungsverfahren
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde:	450 17 846
Kontaktperson:	Jörg Bucher

Grundlagen

- Gemeindebaureglement
- Gefahrenkarte
- Studie „Bestimmung der Wahrscheinlichkeiten von Seehochständen der Jurarandseen vom 30.09.2008“
- Lageplan Schnitte vom 17. Oktober 2017
- Vorbesprechung vom 7. November 2017

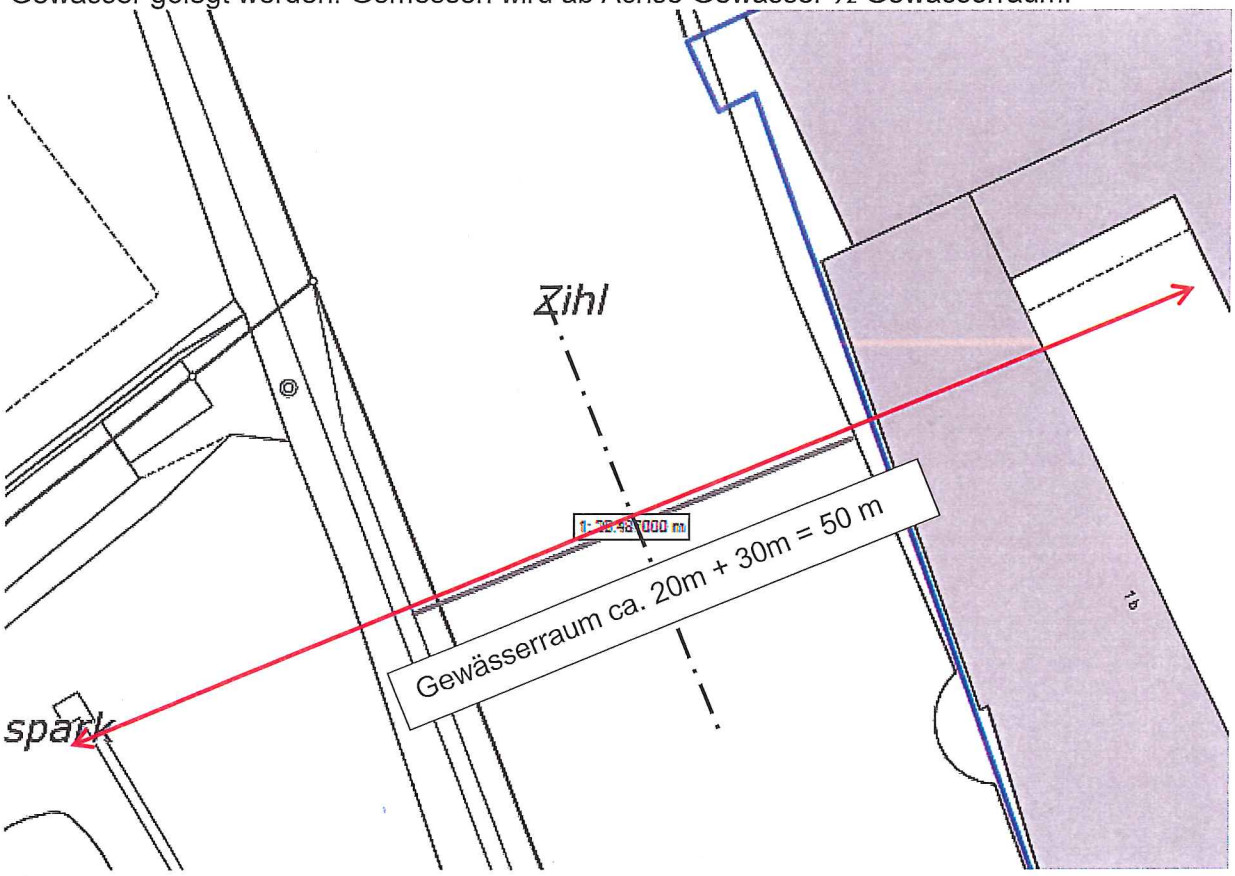
1 Beurteilungsgrundlagen

Wasserbaupolizei

1.1 Die Kantone haben gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) und Art. 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung vom 2. November 1994 (WBV, SR 721.100.1) den Gewässerraum nach Anhörung der betroffenen Kreise festzulegen. Entsprechend Art. 5b Abs. 1 des Wasserbaugesetzes vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11) hat der Kanton Bern die Bestimmung des Gewässerraums an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung erfolgt im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen. Wenn nach kantonalem Recht keine genügende Regelung besteht, kommen die Übergangsbestimmungen des Bundesrechts zur Anwendung.

1.2 Für die Festlegung des Gewässerraums gilt Art. 5b Abs. 2 WBG.

1.3 Der mittlere Gewässerraum längs der Zihl beträgt ca. 50.00 m. Er kann axial auf das Gewässer gelegt werden. Gemessen wird ab Achse Gewässer ½ Gewässerraum.



Naturgefahren

1.4 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) und Art. 7 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11).

2 Beurteilung des Vorhabens

2.1 Die Stadt Nidau beabsichtigt für das Areal beim Guido-Müller-Platz eine neu raumplanerische Regelung zu schaffen. Ziel ist es an diesem strategisch wichtigen Punkt eine Nutzung zuzulassen, die der übergeordneten Planung (Richtkonzept Bienne Centre) entspricht und zukünftig neben einer intensiven Nutzung auch eine attraktive Naherholungsnutzung zulässt.
Die kommunale Bauordnung wird daher mit einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP)

ergänzt. Darin werden nur die zum jetzigen Zeitpunkt relevanten Vorgaben festgelegt. Weiterreichende bauliche Regelungen werden erst zum Zeitpunkt der nachfolgenden Überbauungsordnung beschlossen.

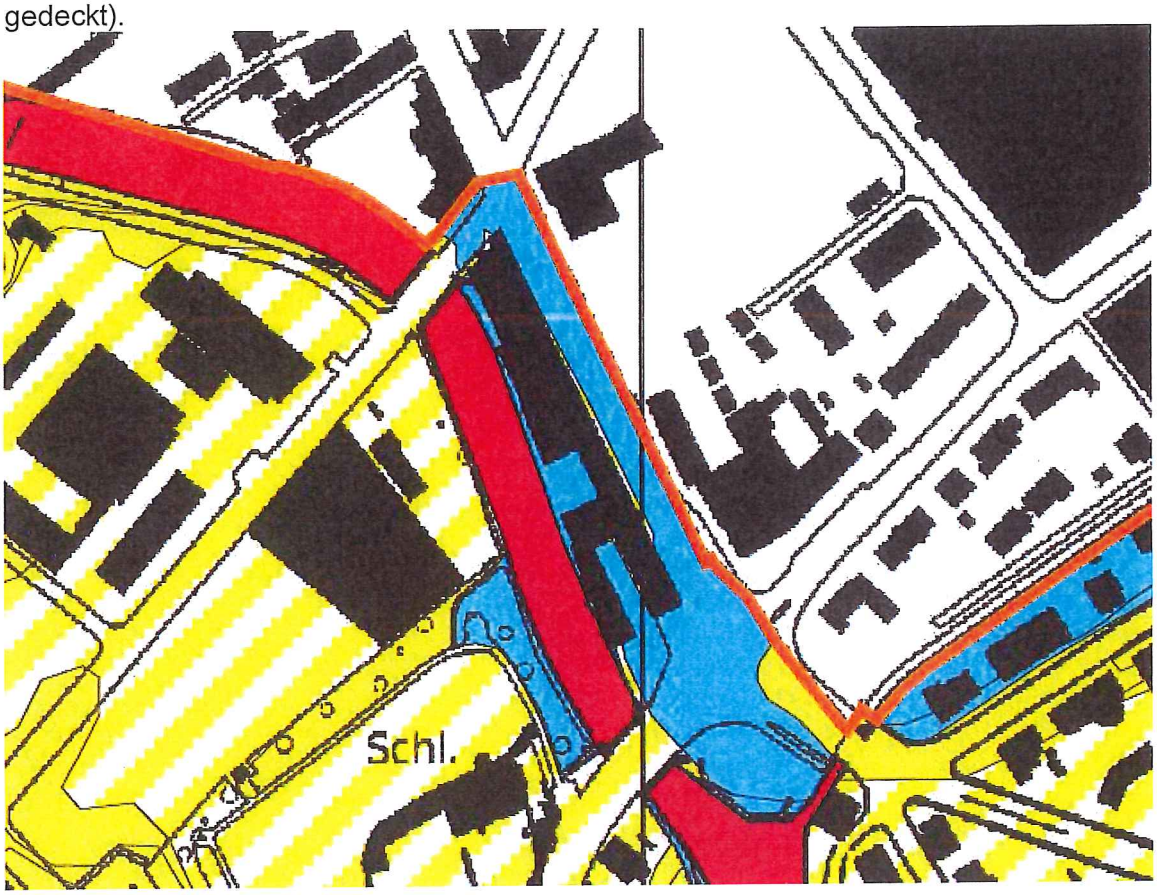
Wasserbaupolizei

2.2 Gewässernetz
Das Gewässernetz ist im Bauzonenplan, Nutzungszonenplan und im Schutzzonenplan gemäss dem GN BE vollständig und lagerichtig abgebildet.

2.3 Gewässerraum
Die Ausscheidung des Gebietes "dicht überbaut" ist nachvollziehbar. Die Reduktion des Gewässerraums im Sektor A, B und C gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV ist aus wasserbaulicher Sicht vertretbar.

2.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde nicht korrekt in den Schutzzonenplan übertragen. Es fehlt die Darstellung der Restgefährdung (wird in der Karte teilweise durch die Überbauung abgedeckt).



Der Baureglementartikel entspricht dem Musterartikel.

3 Antrag / Fazit

3.1 Naturgefahren (Genehmigungsvorbehalt)

Die Gefahrenkarte ist korrekt in den Zonen- und Schutzzonenplan darzustellen.

4 Hinweise

4.1 Die Uferlinie der Zihl entlang der ZPP ist sehr heterogen. In der nachfolgenden Überbauungsordnung, spätestens zum Zeitpunkt der Baueingabe ist zwischen dem Gesuchsteller und dem Wasserbaupflichtigen (Amt für Wasser und Abfall) eine verbindliche Re-

gelung hinsichtlich der Neugestaltung der Uferlinie, sowie der Erstellungs- und Folgekosten abzuschliessen. Eine wasserbaupolizeiliche Bewilligung wird erst nach Abschluss der Vereinbarung in Aussicht gestellt.

4.2 Innerhalb dem Gewässerraum bedürfen alle Bauten und Anlagen, darunter fallen auch Terrainanpassungen und Veränderungen an der Terrainoberfläche, einer Wasserbaupolizeibewilligung.

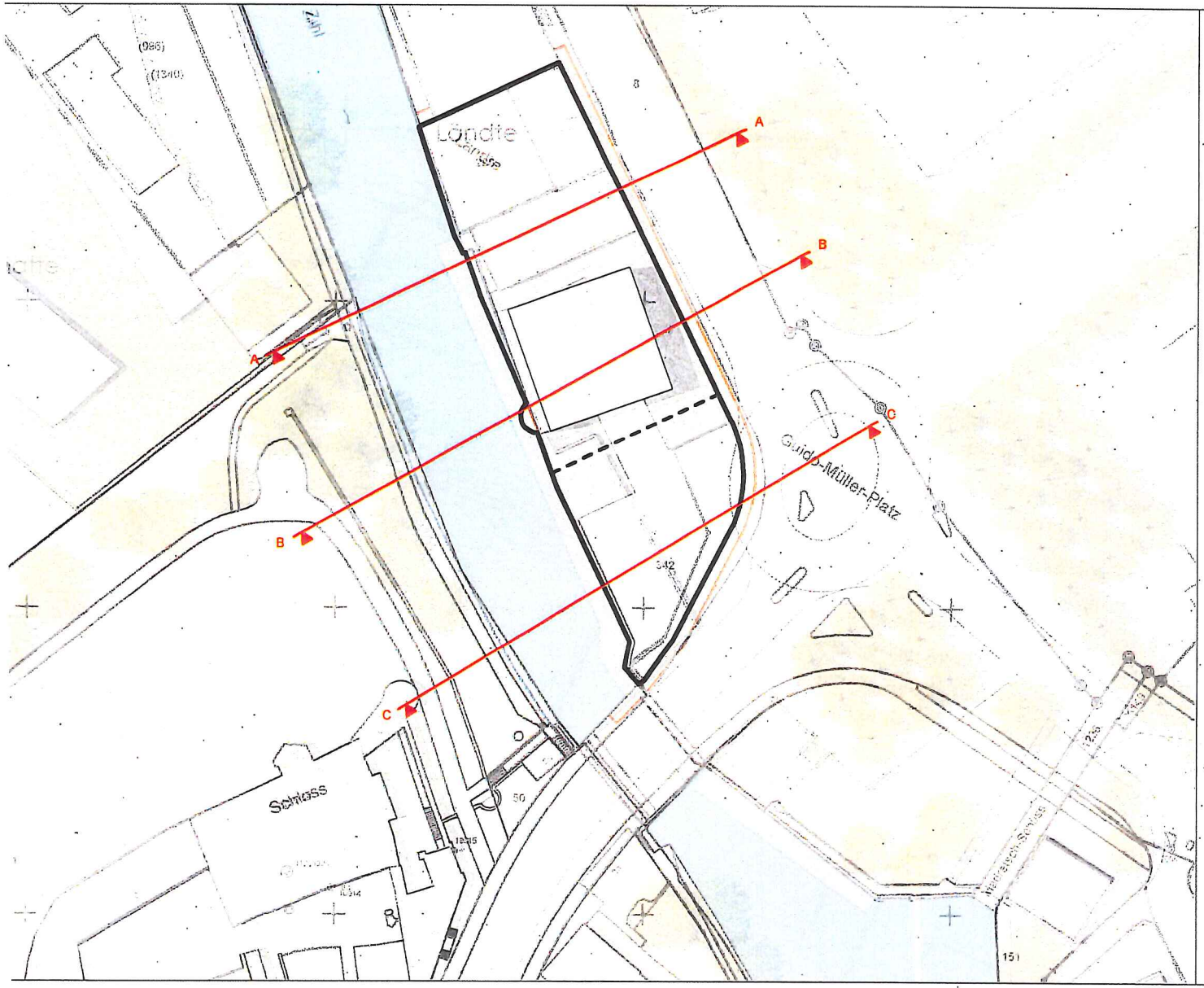
4.3 Sollte das Gewässer jemals im öffentlichen Interesse verbaut oder umgestaltet werden, so hat der Bauwerkseigentümer die Bauten und / oder Anlagen auf eigene Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen.

4.4 Werden durch die Ausübung der Ausnahmebewilligung die Wasserbaukosten erhöht, so trägt der Empfänger oder sein Rechtsnachfolger die Mehrkosten.

Jörg Bucher
Bereichsleiter Wasserbau

Beilagen:
- Gesuchsakten retour
- Kopie Lageplan Schnitte vom 17.10.2017

Kopie an:
- FI, Daniel Bernet (E-Mail)
- ANF, Anna-Katherina Schoenenberger (E-Mail)
- AWA-FBL-JGK, Melchior Dodel (E-Mail)



Stadt Nidau

Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West

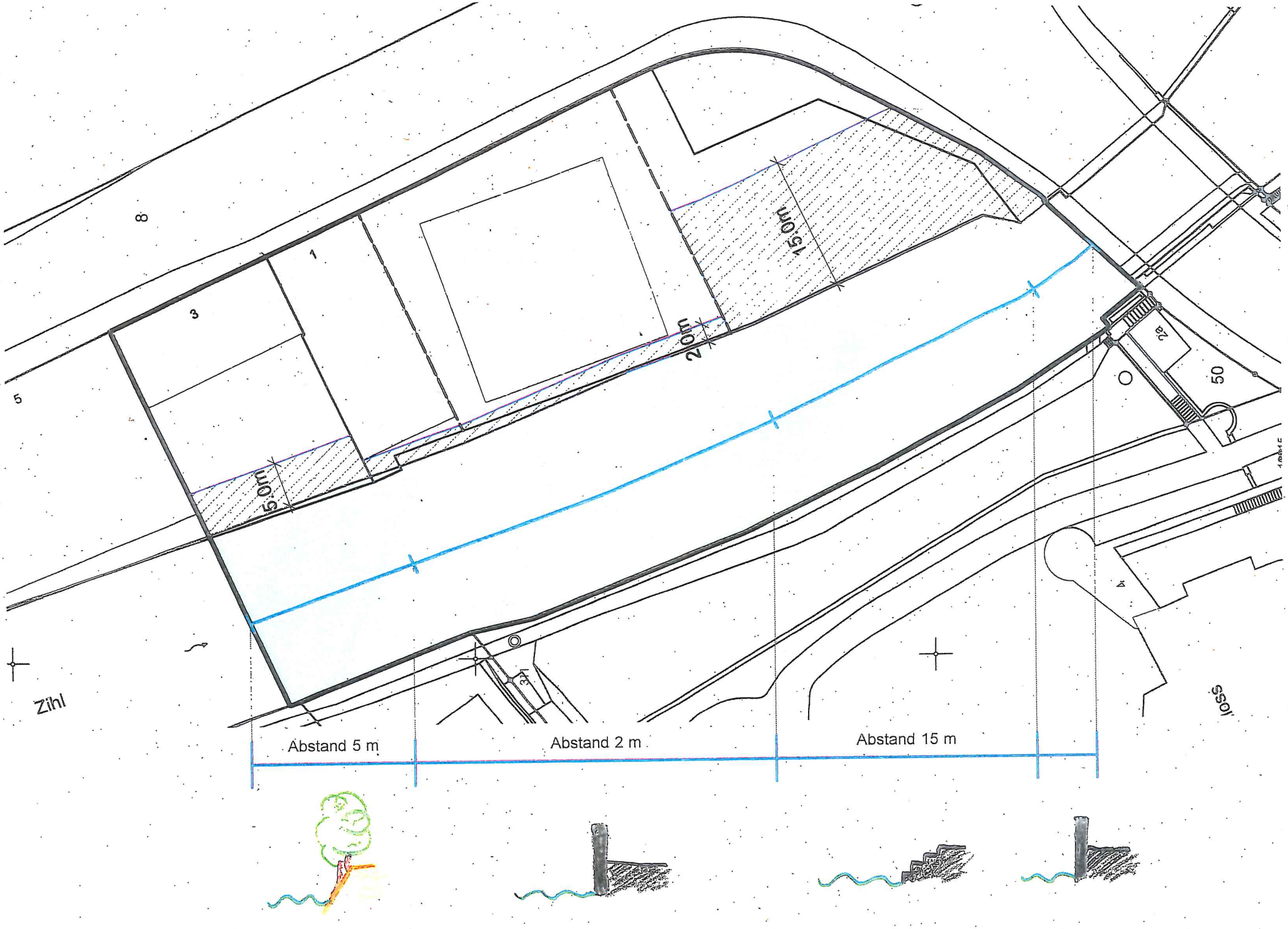
Lageplan Schnitte

Bern, 17.10.2017

1718_2_Konzept_GMP_West.vwx - bl

BHP RAUMPLAN

Siedlung • Verkehr • Umwelt


8
1
3
5
15.0m
2.0m
6.0m
50
Zihl
Abstand 5 m
Abstand 2 m
Abstand 15 m

Archäologischer Dienst des Kantons Bern

Service archéologique du canton de Berne

Erziehungsdirektion des Kantons Bern

Direction de l'instruction publique du canton de Berne

Brünnenstrasse 66
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 633 98 00

Amt für Gemeinden und Raumordnung
24. JAN. 2018
SIR 450 17 846

7)

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Regula Siegenthaler
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

4870.400 – 100.23/18 IDO

Bern, 19.01.2018

Stellungnahme Archäologie

G/Nr.: 450 17 846: Nidau; Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West

Beurteilungsgrundlagen:

Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, Art. 664, 702, 723 und 724)
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, Art. 16)
Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Art. 10 bis 10f und 64)
Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, Art. 12 bis 13e)
Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD)
Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (DPG, Art. 23 bis 26)
Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (DPV, Art. 19 bis 25)

Sehr geehrte Frau Siegenthaler

Wir haben die Unterlagen zur Vorprüfung erhalten und geprüft.
Der betroffene Bereich liegt in einem archäologischen Schutzgebiet, in dem bereits Funde und Strukturen entdeckt wurden, die bis zurück in die Jungsteinzeit datieren. Bei Bodeneingriffen sind in diesem Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Strukturen und Funden aus verschiedenen Zeitepochen zu erwarten.

Aus archäologischer Sicht spricht grundsätzlich nichts gegen die Baurechtlichen Teilgrundordnung. Allerdings ist der Artikel 501 im „Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West" unvollständig und muss durch folgenden Text ergänzt werden: „Bei der Planung von Bauvorhaben, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern möglichst früh einzubeziehen." Ausserdem weisen wir darauf hin, dass das archäologische Schutzgebiet grösser ist als auf dem „Schutzplan" dargestellt. Wir empfehlen daher die Ergänzung des Eintrages „Archäologisches Schutzgebiet" in der Planlegende mit dem Text „innerhalb Wirkungsbereich" (analog zu „Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich").

Mit freundlichen Grüssen

ARCHÄOLOGISCHER DIENST DES KANTONS BERN
RESSORT ARCHÄOLOGISCHES INVENTAR

Ivo Dobler

Kantonales Laboratorium Bern

Abteilung Umweltsicherheit

Muesmattstrasse 19
3000 Bern 9
Telefon 031 633 11 41
Telefax 031 633 11 98
info.usi.kl@gef.be.ch
www.be.ch/usi

Amt für Gemeinden und Raumordnung
25. JAN. 2018
SIR 450 17 846

8)

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Regula Siegenthaler
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Ihr Zeichen
Unser Zeichen Too, Fli
patrick.tondo@gef.be.ch

Bern, 24. Januar 2018

G/Nr.: 450 17 846

Fachbericht

Koordination Raumplanung & Störfallvorsorge

Gemeinde	Nidau
Geschäft	Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West, Vorprüfung
Verfahrensleitende Person	Regula Siegenthaler, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern, regula.siegenthaler@jgk.be.ch, 031 633 73 25

Beurteilungsgrundlagen:

[1] Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV) vom 27. Februar 1991 (Stand am 1. Juni 2015)

[2] Stellungnahme Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge (32-17/StFV-RP-AP) vom 15. November 2017

1. Beurteilung des Risikos

Wie richtig im Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichts beschrieben, hat das Kantonale Laboratorium in seiner Stellungnahme vom 15. November 2017 [2] das von der Aarberg- und Hauptstrasse ausgehende Risiko in der Nachbarschaft des betroffenen Planungsareals als tragbar beurteilt, unter der Voraussetzung, dass die zukünftigen im betroffenen Planungsareal an die Aarberg- und Hauptstrasse angrenzenden Gebäude jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege barrierefrei in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite evakuiert werden können.

Hiermit möchten wir folgende Präzisierungen vornehmen.

Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichts

Es ist richtig, dass die Zunahme der Personenbelegung innerhalb der baurechtlichen Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West nur minimal zur weiteren Erhöhung des Risikos beiträgt. Dies widerspiegelt aber nur zum Teil unsere globale Bewertung der örtlichen Risikolage, wie in [2] beschrieben. Unserer Meinung nach ist zusätzlich im Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichts zu erwähnen, dass *die zukünftig stark zunehmende Personenbelegung im benachbarten Feldschlössli-Areal zu einer nicht vernachlässigbaren Erhöhung des Risikos im Vergleich zum Ist-Zustand führt.*

Anhang 1 zum Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West – Bestimmungen zur ZPP Guido-Müller-Platz West: Besonderes – Störfallvorsorge

Während der Erläuterungsbericht unsere geforderte Massnahme hinsichtlich Evakuierung präzis übernimmt, hat die ausgewählte Formulierung im Anhang 1 zum Teilbaureglement Guido-Müller-Platz West an Substanz verloren. *Im Rahmen der Überbauungsordnung sind für Neubauten entlang der Aarberg- und Hauptstrasse jederzeit geeignete, barrierefreie Flucht- und Rettungswege in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite sicherzustellen.* Unserer Meinung nach ist die Formulierung im Anhang 1 entsprechend anzupassen.

2. Antrag

Es wird beantragt, das Vorhaben „Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West " unter Berücksichtigung der obengenannten Präzisierungen zu genehmigen.

3. Bedingungen

Keine.

4. Auflagen

Keine.

5. Hinweise

Keine.

6. Gebühren

Keine.

Freundliche Grüsse
Kantonales Laboratorium

Dr. M. Flisch
Abteilungsvorsteher

Beilage:
Stellungnahme Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge (32-17/StFV-RP-AP) vom 15. November 2017

Kantonales Laboratorium Bern

Abteilung Umweltsicherheit

Muesmattstrasse 19
3000 Bern 9
Telefon 031 633 11 41
Telefax 031 633 11 98
info.usi.kl@gef.be.ch
www.be.ch/usi

KOPIE

Stadt Nidau
Zentrale Dienste – Stadtplanung
Schulgasse 2
Postfach 240
2560 Nidau

Ihr Zeichen
Unser Zeichen Too, Fli
patrick.tondo@gef.be.ch

Bern, 15. November 2017

Koordination Störfallvorsorge und Raumplanung:

Stellungnahme im Rahmen der Vorabklärung zum Geschäft „Nidau – Teilzonenplanung Areal Kauer"

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 24. Oktober 2017 haben Sie uns zu einer Stellungnahme nach Art. 11*a* Abs. 3 Störfallverordnung (StFV) eingeladen. Zusätzlich zu den uns zugestellten Unterlagen haben wir noch die DTV-Belastungsplots zum Verkehrsbericht „Westumfahrung Biel – Ausführungsprojekt" des Tiefbauamts des Kantons Bern datierend vom 30. September 2016 (im Folgenden "Verkehrsbericht" genannt) zur Beurteilung beigezogen.

Sachverhalt

Gemäss ABC-Konsultationskataster [1] tangiert das Kauer-Areal den Konsultationsbereich der Aarberg- und der Hauptstrasse, so dass beurteilt werden muss, ob mit der beabsichtigten Anpassung die Risiken für die Bevölkerung übermässig erhöht werden [2]. Da gemäss Verkehrsbericht die DTV-Werte der Aarberg-, Bern-, Haupt- und Salzhausstrasse im Bereich des betreffenden Planungsareals szenarioabhängig relativ stark schwanken, wurden unsere Überlegungen auf alle im Verkehrsbericht enthaltene Szenarien (Szenarien „Ist", „0- (2020 / 2025)", „0", „1.1", „1.2", „1.3", „2", „2, ohne vfM", „2, ohne vfM Westast", „2, ohne Westast" und „2+") erweitert, so dass die vorliegende Risikobeurteilung allgemein gültig ist.

Beurteilung des Risikos

Die Planungshilfe des Bundes [2] sieht für Planungsareale innerhalb von Konsultationsbereichen (Relevanz aufgrund des Standorts, Triageschritt 1) einen 2. Triageschritt (Triage aufgrund der Risikorelevanz, Schritt 2) vor.

[1] ABC-Konsultationskataster auf dem Geoportal des Kantons Bern (Stand am 24. Oktober 2017)
[2] Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) et al., 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern

Risikorelevanz

Die Triage aufgrund der Risikorelevanz wurde anhand des sogenannten Referenzwertansatzes (Ref_{Bev}-Ansatz) gemäss [3] durchgeführt. Die aufgrund des auf dem unmittelbar benachbarten Feldschlössli-Areal geplanten Campus stark zunehmende Personenbelegung innerhalb der Konsultationsbereiche führt dazu, dass der Referenzwert Bevölkerung deutlich überschritten wird und dass eine weitere Zunahme der Personenbelegung im sich auf der anderen Seite der Aarbergstrasse befindenden Kauer-Areal als risikorelevant hinsichtlich Strasse eingestuft wird.

Beurteilung des Risikos

Mit den uns zur Verfügung gestellten Zahlen zur Personenbelegung wurde anhand der EDV-Applikation [4] die Risiko-Summenkurven für die Ausgangs- und Planungszustände im Bereich des Kauer-Areals berechnet. Unter konservativen Annahmen zeigt der Ist-Zustand einen Verlauf der vom Leitstoff Benzin dominierten Summenkurve, der nur knapp im Übergangsbereich des H/A-Diagramms zu liegen kommt.

Unter Berücksichtigung der abgeschätzten zukünftigen Personenbelegung in den gemeldeten bereits geltenden Zonen und der zukünftig stark zunehmenden Personenbelegung im Feldschlössli-Areal verschiebt sich für jedes Szenario die Summenkurve deutlich zu grösseren Ausmasswerten in den Übergangsbereich des H/A-Diagramms.

Die zusätzliche Zunahme der Personenbelegung im Kauer-Areal trägt nur minimal zur weiteren Erhöhung des Risikos bei.

Aufgrund der lokalen Situation (generelle Geschwindigkeit innerorts, Geschwindigkeitsreduktion bei der Strassenkreuzung) beurteilen wir das Risiko auch weiterin als tragbar, unter der Voraussetzung, dass die im Kauer-Areal zukünftigen an die Aarberg- und Hauptstrasse angrenzenden Gebäude jederzeit über adäquate Flucht- und Rettungswege barrierefrei in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite evakuiert werden können. Gemäss [2] hat die Planungsbehörde diese Massnahme in geeigneter Weise in der Nutzungsplananpassung zu verankern.

Das Kantonale Laboratorium verweist an dieser Stelle zudem speziell auf Kapitel 3.7 der Planungshilfe [2]. Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle und sollten grundsätzlich nicht in Konsultationsbereiche neu geplant werden.

Freundliche Grüsse
Kantonales Laboratorium

Dr. M. Flisch
Abteilungsvorsteher

[3] Ecosafe Gunzenhauser AG im Auftrag des Kantonalen Laboratoriums, Koordination Störfallvorsorge – Raumplanung: Prüfung der Tragbarkeit des Risikos mit Hilfe von Schwellenwerten, 13. Januar 2017
[4] Ernst Basler + Partner AG im Auftrag von Bundesamt für Strassen, Bundesamt für Umwelt, Amt für Verbraucherschutz Kanton Aargau, EDV-Applikation "Screening Durchgangsstrassen" Version 1.0, 12. April 2011

Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern

Abteilung Naturförderung (ANF)

Office de l'agriculture et de la nature du canton de Berne

Service de la Promotion de la nature (SPN)

9)

Amt für Gemeinden und Raumordnung
26. JAN. 2018
SIR
450 17 846

Schwand
3110 Münsingen
Telefon 031 636 14 50
Telefax 031 636 14 29
info.anf@vol.be.ch
www.be.ch/LANAT

Kontaktperson:
Anna-Katherina Schoenenberger
Telefon 031 636 14 57
anna-katherina.schoenenberger@vol.be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanungen
Regula Siegenthaler
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Reg.-Nr.: 5.01.04

Münsingen, 25. Januar 2018

Geschäfts Nr. der Leitbehörde: 450 17 846

Fachbericht: Naturschutz

Gemeinde:	Nidau
Geschäft:	Baurechtliche Teilgrundordnung Guido- Müller-Platz West
Verfahrensstand:	Vorprüfung
Vorprüfungsakten:	Erläuterungsbericht (Fassung vom 12.12.2017) Bauzonenplan 1:1'000 (Fassung vom 12.12.2017) Schutzplan 1:1'000 (Fassung vom 12.12.2017) Nutzungszonenplan 1:1'000 (Fassung vom 12.12.2017) Teilbaureglement (Fassung vom 12.12.2017)

Gesetzesgrundlagen:	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 (Art. 18, 20 und 21) Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.1.1991 (Art. 20) Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (Art. 2,3,16, 7, 15, 19, 20, 27, 29 und 30) Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 (Art. 19, 20 und 25)

Beurteilung zum Fachbereich Flora, Fauna und Lebensräume

1. Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht wurden keine naturschutzrechtlich relevanten Aspekte bearbeitet.

2. Bauzonenplan

Keine Bemerkung.

3. Schutzplan

3.1. Gewässerraum

Gestützt auf Art. 41 Bst. a Abs. 5 GSchG sind wir aus Sicht Naturschutz mit der Festlegung des Gewässerraumes in dieser Form einverstanden.

3.2. Hecken und Ufergehölze

Hecken und Uferbestockungen sind gemäss Art. 18 des Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG), Art. 18 und 21 NHG sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt. Alle Hecken und Ufergehölze sind daher Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, Schutzgebiete gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes (NSchG).

Gemäss Luftbild sind innerhalb des Perimeters der Teilgrundordnung *Guido-Müller-Platz West* Gehölze sichtbar. Ob es sich dabei um Hecken oder Ufergehölze im Sinne von Art. 27 und 28 NSchG bzw. Art. 21 NHG handelt, ist abzuklären. Ist dies der Fall, so sind sie lagegenau als Hinweise auf übergeordnetes Recht in den Schutzplan aufzunehmen.

4. Genehmigungsvorbehalte

- Es ist abzuklären, ob es sich bei den Gehölzen im ZPP-Perimeter um Hecken oder Ufergehölze im Sinne von Art. 27 und 28 NSchG bzw. Art. 21 NHG handelt.
- Bestehende geschützte Hecken und Ufergehölze sind im Schutzplan als Hinweis auf übergeordnetes Recht darzustellen.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung

Anna-Katherina Schoenenberger

Beilagen: - Akten retour

Kopien: - Tiefbauamt, Oberingenieurkreis III, Jörg Bucher (E-Mail)
- Fischereiinspektorat des Kantons Bern, Daniel Bernet (E-Mail)

10)

Erziehungsdirektion des Kantons Bern

Direction de l'instruction publique du canton de Berne

Amt für Kultur

Office de la culture

Denkmalpflege

Service des monuments historiques

Schwarztorstrasse 31
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 633 40 30
Telefax 031 633 40 29
www.be.ch/denkmalpflege
denkmalpflege@erz.be.ch

Adrian Stäheli
Direktwahl: 031 633 52 31
adrian.staeheli@erz.be.ch

Amt für Gemeinde und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Bern, 31.01.2018

G/Nummer der Leitbehörde: 450 17 846

Fachbericht
Nidau: Baurechtliche Teilgrundordnung Guido-Müller-Platz West
Vorprüfung

ALLGEMEINES

Beurteilungsgrundlagen:
- Bauzonen-, Nutzungszonen- und Schutzplan im Mst. 1:1'000, vom 12. Dezember 2017
- Teilbaureglement vom 12. Dezember 2017
- Erläuterungsbericht vom 12. Dezember 2017
- Mitwirkungsbericht vom Dezember 2017

Am 30. Januar 2018 liegen bei uns zusätzliche Unterlagen und Informationen zur städtebaulichen Einbettung der Bauvolumen vor. Dieser Fachbericht ersetzt den Fachbericht der Denkmalpflege vom 26. Januar 2018.

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde Nidau als Stadt von nationaler Bedeutung bewertet. Der ZPP-Perimeter betrifft das ISOS aufgrund seiner Lage auf der anderen Seite der Zihl nicht direkt. Angrenzend an den Perimeter befindet sich der Flusslauf der Zihl, welcher als Umgebungsrichtung II mit dem höchsten Erhaltungsziel a aufgenommen wurde. Am gegenüberliegenden Zihlufer befindet sich das Schloss Nidau welches im ISOS als Einzelobjekt und als Umgebungszone I mit dem jeweiligen höchsten Erhaltungsziel aufgenommen wurde. Die Brücke ist im ISOS zusammen mit der Grünanlage als Hinweis erwähnt.
Der ZPP-Perimeter betrifft keine Bauinventar-Baugruppe direkt. Gegenüber der Zihl befindet sich die Baugruppe A, welche das Schlossareal, die nördliche Vorstadt sowie die Altstadt beinhaltet. In der Umgebung des ZPP-Perimeters befinden sich nebst dem Schloss verschiedene schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler gemäss kantonalem Bauinventar.

BEURTEILUNG

Im Erläuterungsbericht (Kap. 5.3.) wird das ISOS eingehend erläutert und die Auswirkungen des Vorhabens abgeschätzt. Eine allfällige Beeinträchtigung des Schlosses wurde ebenfalls nachvollziehbar dargelegt.
Die Forderung nach einem städtebaulichen Akzent am Standort der vorliegenden ZPP, sowie deren Aufwertung des Platzes, ist nachvollziehbar. Ebenfalls wurde erkannt, dass

diese exponierte Stellung der Neubauten in Bezug auf Schloss und Platz hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen mit sich bringen. Wir begrüssen die Forderung eines qualitätssichernden Verfahrens. Ob ein 6-geschossiges Haus an diesem Ort verträglich in das Siedlungsgefüge eingebettet werden kann und welche Auswirkungen ein solcher Bau auf das Schloss hätte, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht abschliessend beurteilt werden. Dafür braucht es ein Modell oder entsprechende Visualisierungen und ist wohl erst in der Detailplanung abschiessend nachweisbar.

ANTRAG
Grundsätzlich ist die vorliegende bauliche Intervention gut nachvollziehbar und wir unterstützen eine städtebauliche Entwicklung im Perimeter des Guido-Müller-Platzes West. Wir gehen davon aus, dass eine 4-geschossige Bauweise im ZPP-Perimeter aus denkmalpflegerischer Sicht gut verträglich ist und diese als minimales Nutzungsmass resp. minimale Gesamthöhe für die Bauten festgeschrieben werden kann. Ob eine sechsgeschossige Bauweise in unmittelbarer Nähe zum Schloss vertretbar sein kann, müsste im qualitätssichernden Verfahren geprüft werden. Wir schlagen deshalb eine zusätzliche Formulierung vor:

Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Verfahrensregeln (SIA 142 und 143) und der damit ausgewiesenen hohen ortsbaulichen Qualität der Überbauung, kann eine Höhenentwicklung bis 6 Vollgeschosse im Sektor B geprüft werden.

Freundliche Grüsse

A. Stäheli

Adrian Stäheli