



8. Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt – Genehmigung Anpassung Schutzplan

Ressort
Sitzung

Präsidentiales
17. und 18. Juni 2020

Der Stadtrat beschliesst die Änderungen am Schutzplan der baurechtlichen Teilgrundordnung «Altstadt». Der Stadtratsentscheid unterliegt dem fakultativen Referendum.

nid 6.1.4 / 16

Sachlage / Vorgeschichte

Die baurechtliche Teilgrundordnung (TGO) «Altstadt» soll im Bereich zwischen Schloss Nidau, Zihl, Bahnhof und Stadtgraben den bislang rechtskräftigen Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften (genehmigt 20.03.1986) ersetzen. Die TGO Altstadt, bestehend aus Teilbaureglement, Nutzungszonenplan, Bauzonenplan und Schutzplan, wurde vom Stadtrat Nidau an seiner Sitzung vom 21. März 2019 beschlossen und zuhanden der kantonalen Genehmigung verabschiedet. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2019 informierte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planungsbehörde über Genehmigungsvorbehalte in Bezug auf die Ausscheidung des Gewässerraums für die Zihl, welche eine Genehmigung der TGO Altstadt nicht zulassen würden.

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen – zum Beispiel als Lebens- und Erholungsraum.

Das AGR stützt sich in seinem Schreiben auf den Fachbericht Wasserbau vom 10. Oktober 2019 des kantonalen Tiefbauamts – Oberingenieurkreis III (TBA OIK III), welches folgende Änderungen am Schutzplan beantragte:

- Im Teilabschnitt Brücke Hauptstrasse bis Zihlstrasse darf die raumplanerische Reduktion (infolge «dicht überbaut») nur soweit erfolgen, dass ein Uferstreifen von mindestens 10 m innerhalb des Gewässerraums liegt.
- Im Teilabschnitt Zihlstrasse kann die raumplanerische Reduktion (infolge «dicht überbaut») maximal bis an den landseitigen Strassenrand der Zihlstrasse erfolgen.

In der Folge fand eine gemeinsame Besprechung zwischen Stadt Nidau und AGR/OIK statt. Eine Einigung in Bezug auf die Festlegung des Gewässerraums konnte jedoch nicht erzielt werden.

Die Planungsbehörde der Stadt Nidau beurteilt die im Schutzplan Altstadt (Version SR-Beschlussfassung vom 21. März 2019) vorgesehene Festlegung des Gewässerraums¹ als pragmatisch und zweckmässig, da damit sowohl der Gewässerschutzgesetzgebung und dem Hochwasserschutz als auch der Innenentwicklung an zentraler Lage Rechnung getragen wer-

¹ Der Gewässerraum wurde auf die Parzellengrenze der Altstadtbebauung (Abschnitt A: Brücke Hauptstrasse bis Einmündung Uferweg in Zihlstrasse) resp. auf die gewässerzugewandte Seite der Zihlstrasse (Abschnitt B: Einmündung Uferweg in Zihlstrasse bis asm-Brücke) gelegt.

den kann. Das Vorgehen entspricht insbesondere der Wegleitung des Bundes zu den Gewässerräumen vom Juni 2019 zum Umgang mit Gewässerräumen in dicht bebauten Gebieten, welche besagt, dass *«... im Einzelfall eine Abwägung insbesondere zwischen den Interessen an einer inneren Verdichtung und einer langfristigen Raumsicherung für die Gewässer vorzunehmen [ist], welche nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfolgen hat.»*

Es gilt anzumerken, dass das AGR den Genehmigungsvorbehalt auf Grundlage des Fachberichts Wasserbau des TBA OIK III formuliert hat. Es hat keine Abwägung zwischen den Interessen an einer langfristigen Raumsicherung für die Gewässer und einer inneren Verdichtung im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung vorgenommen.

Grundlagen

- Schutzplan Altstadt; Version Beschlussfassung SR vom 12. Mai 2020 (Beilage)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt; Version Beschlussfassung SR vom 12. Mai 2020 (Beilage)

Anpassungen Schutzplan Altstadt

a) Änderungen Gewässerraum Zihl

Ungeachtet der inhaltlichen Diskussion ist die Planungsbehörde Nidau um eine einvernehmliche Lösung mit dem Kanton bestrebt. Im Sinne eines Entgegenkommens gegenüber dem TBA OIK III und im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der ganzen TGO Altstadt wurden deshalb Änderungen zu den Festlegungen am Gewässerraum der Zihl geprüft. Die Planungsbehörde hat im Erläuterungsbericht jedoch in einer umfassenden Interessenabwägung dargelegt, weshalb sie die Forderungen als unverhältnismässig beurteilt und eine aus städtischer Sicht gesetzeskonforme Lösung vorgeschlagen. Diese liegt dem Stadtrat nun zum Beschluss vor. Dabei wird hinsichtlich des Ziels, eine genehmigungsfähige Planung zu erhalten, stipuliert, dass die Genehmigungsbehörde den ihr zustehenden Ermessensspielraum der Interessenabwägung nutzen soll.

Für den Abschnitt A soll einen Gewässerraum von 7 Meter ab Uferlinie, für den Abschnitt B ein Gewässerraum von 10 Meter ab Uferlinie festgelegt werden. Beide Lösungen entsprechen einem Kompromiss zwischen dem ursprünglich vorgesehenen Gewässerraum (TGO Altstadt Version SR-Beschlussfassung 21. März 2019) und der Forderung seitens des TBA OIK III. Aufgrund der Anpassung des Gewässerraums liegen im Abschnitt A neu die Liegenschaft Zihlstrasse Nr. 3 (rückwärtige Baute) sowie der Parkplatz auf der Parzelle Nr. 210 teilweise innerhalb des Gewässerraums. Im Abschnitt B befinden sich keine privaten Parzellen innerhalb des Gewässerraums. Dem Anliegen des TBA OIK III bzgl. Mitspracherecht bei allfälligen baulichen Massnahmen an der Zihlstrasse (Stichwort Werkleitungen) kann hiermit entsprochen werden.

Diese Anpassungen der Gewässerräume im Schutzplan Altstadt wurden anfangs 2020 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 10. Januar bis 10. Februar 2020 gingen bei der Stadtverwaltung keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen ein.

b) Interessenabwägung/Gewässerraum

Die Kantone können die Gewässerräumbreite im dicht überbauten Gebiet reduzieren und den baulichen Gegebenheiten anpassen. Dass es sich beim entsprechenden Abschnitt zwischen Zihl und Altstadt um ein «dicht überbautes Gebiet» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV

handelt, wird auch vom AGR nicht bestritten. Inwieweit eine Anpassung (Reduktion) des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten innerhalb eines dicht überbauten Gebietes zulässig ist, hängt damit zusammen, ob die Hochwassersicherheit und der nötige Zugang für den Unterhalt des Gewässers gewährleistet sind. Mit der Festlegung eines Gewässerraums von 7 Meter (Abschnitt A), resp. 10 Meter ab Uferlinie (Abschnitt B) liegt der bestehende Uferweg entlang der Zihl vollständig innerhalb des Gewässerraums. Der Zugang zur Zihl ist somit unter den aktuellen Gegebenheiten jederzeit gewährleistet. Mit der Festlegung eines Gewässerraums von 7 Meter wird zudem ermöglicht, zukünftig ggf. sogar eine Verbreiterung des Uferwegs zu realisieren. Dem Kriterium der Zugänglichkeit wie aber auch der möglichen Einflussnahme bei baulichen Veränderungen wird somit in beiden Abschnitten entsprochen. Weiter wird mit der Ausscheidung der reduzierten Gewässerräume auch dem passiven Hochwasserschutz entsprochen, da die Gefahrengebiete mit «erheblicher» und «mittlerer» Gefährdung gemäss Gefahrenkarte vollständig innerhalb des Gewässerraums liegen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird eine weitergehende Erhöhung des Gewässerraums im Sinne eines präventiven Hochwasserschutzes und unter Berücksichtigung der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen als nicht zweckmässig beurteilt. Die Situation vor Ort präsentiert sich heute so, dass das Flussbett der Zihl von einer Uferböschung begrenzt wird, auf welcher sich wiederum der Uferweg, resp. die Zihlstrasse befindet. Unmittelbar westlich schliesst bereits die Altstadtbebauung an, welche sich ungefähr auf der gleichen Höhe wie der Uferweg und die Zihlstrasse befindet. Damit ein erhöhter Hochwasserschutz gewährleistet werden könnte, wären somit Massnahmen an der Uferböschung und nicht etwa im Bereich der rückwärtigen Bebauung vorzunehmen.

Dem Interesse an der Erhaltung und Weiterentwicklung der Altstadtbebauung im Sinne einer Innenentwicklung wird eine grössere Bedeutung zugemessen. Bei der Altstadt Nidau handelt es sich um den historischen Stadtkern, welcher seit seiner Entstehung in unmittelbarem Zusammenspiel mit den ihn umgebenden Fliessgewässern steht. Nicht zuletzt gestützt auf die Empfehlungen des ISOS², beabsichtigt die Stadt Nidau, die heute eher unvorteilhaften Anschlüsse an die Altstadt resp. deren randliche Bereiche entlang der Zihlstrasse baulich aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Der Instandhaltung, Entwicklung und Verbesserung der Altstadt als eigenständige bauliche Einheit sowie deren verbesserte Verknüpfung mit den umgebenden Quartieren wird daher ein höheres öffentliches Interesse als dem, wie der vom TBA OIK III vorgeschlagene Reduktion des Gewässerraums beigemessen.

Kosten

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

Personelle Auswirkungen

Keine.

Zustimmungen

Die Genehmigung des Schutzplans Altstadt mit den geänderten Gewässerräumen der Zihl erfolgt zusammen mit der gesamten baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Im Falle, dass das AGR die Genehmigung des vorliegenden Schutzplans erneut verweigert, wird vorgeschlagen, dass das AGR den Gewässerraum

² Inventar schützenswerter Objekte der Schweiz (ISOS)

von Amtes wegen festlegt. Hiernach verfügt die Stadt über die Möglichkeit, den Entscheid des AGR anzufechten.

Beschlussentwurf

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

1. Die Anpassungen des Gewässerraums der Zihl im Schutzplan der baurechtlichen Teilgrundordnung «Altstadt» im Abschnitt zwischen Brücke Hauptstrasse und ASm-Brücke werden genehmigt.
2. Die entsprechenden Anpassungen im Schutzplan der baurechtlichen Teilgrundordnung «Altstadt» werden zuhanden der Genehmigung durch den Kanton verabschiedet.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

2560 Nidau, 12. Mai 2020 sta

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Die Stadtpräsidentin Der Stadtschreiber

Sandra Hess Stephan Ochsenbein

Beilagen:

- Schutzplan Altstadt; Version Beschlussfassung SR vom 12. Mai 2020
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt; Version Beschlussfassung SR vom 12. Mai 2020



STADT NIDAU

Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



Genehmigung

12. Mai 2020 / SR

| | |
|-------------------------------|--|
| Auftrag | Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt |
| Auftraggeber/in | Stadt Nidau |
| Auftragnehmer/in | Planteam S AG, Genfergasse 10, 3011 Bern 031 311 44 00, bern@planteam.ch |
| Projektleiter/in | Martin Eggenberger |
| Mitarbeit | Barbara Wittmer |
| Begleitung | Karl Ludwig Fahrländer, Dr. iur., Fürsprecher Michael Pflüger, Dr. iur., Fürsprecher Yolanda Howald, MLaw |
| Qualitätssicherung | SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999 |
| Dateiname | 1718_390_altstadt_eb_srb_190321.docx |
| Sprachform | Wo die Unterlagen in männlicher Sprachform abgefasst sind, gelten diese sinngemäss auch für die weibliche Form. |
| Begleitung (ab 2. Vorprüfung) | BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14 031 388 60 60, info@raumplan.ch |
| Bearbeitung | Philipp Hubacher, Bernhard Leder, Reto Mohni |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Genehmigungsunterlagen | 4 |
| 1.1 | Zur Genehmigung werden eingereicht | 4 |
| 1.2 | Zur Orientierung liegen vor | 4 |
| 2. | Ausgangslage und Grundlagen | 5 |
| 2.1 | Ausgangslage..... | 5 |
| 2.2 | Planungsgrundlagen..... | 7 |
| 2.3 | Weitere Grundlagen..... | 9 |
| 2.4 | Bauinventar | 12 |
| 2.5 | Ortsbild / ISOS | 13 |
| 3. | Konzept | 14 |
| 3.1 | Altstadt und Vorstadt Nord erhalten | 14 |
| 3.2 | Gärten an den Aussenseiten der Altstadt frei halten..... | 15 |
| 3.3 | Bebauung an der Zihl | 15 |
| 3.4 | Westen der Altstadt | 16 |
| 3.5 | Südliche Vorstadt | 17 |
| 4. | Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt | 18 |
| 4.1 | Neue Struktur der baurechtlichen Grundordnung | 18 |
| 4.2 | Teilgrundordnung Altstadt ersetzt bisherigen Überbauungsplan | 18 |
| 4.3 | Perimeter..... | 19 |
| 4.4 | Nutzungszonenplan Altstadt | 19 |
| 4.5 | Bauzonenplan Altstadt..... | 19 |
| 4.6 | Schutzplan Altstadt..... | 21 |
| 4.7 | Teilbaureglement..... | 23 |
| 4.8 | Inhalte des Teilbaureglements | 24 |
| 5. | Verfahren | 29 |
| 5.1 | Mitwirkung | 29 |
| 5.2 | Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse..... | 29 |
| 5.3 | 1. Kantonale Vorprüfung..... | 30 |
| 5.4 | Weitere Änderungen seit der 1. Vorprüfung | 33 |
| 5.5 | 2. Kantonale Vorprüfung..... | 34 |
| 5.6 | Öffentliche Auflage | 40 |
| 5.7 | 2. Öffentliche Auflage | 42 |
| 5.8 | Beschluss..... | 42 |
| 5.9 | 3. Öffentliche Auflage | 43 |
| 5.10 | Genehmigung..... | 43 |
| 6. | Verfahrensablauf | 44 |

1. Genehmigungsunterlagen

1.1 Zur Genehmigung werden eingereicht

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

1.2 Zur Orientierung liegen vor

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

2. Ausgangslage und Grundlagen

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Ortsplanung

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

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

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

Die Revision der Ortsplanung tangiert keine Planbeständigkeit.

2.1.2 Planungsabsicht zur Altstadt

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

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

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

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

- Die historische Bausubstanz erhalten und schützen.
- Die nähere Umgebung der geschützten Häuserzeilen mit diesen in einen räumlichen und gestalterischen Einklang bringen.
- Das bestehende Stadtzentrum in seiner Funktion als Zentrum aufwerten.
- Die bestehende Durchmischung der Nutzung (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe) weitgehend erhalten.

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

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

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

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

Beide Fragen sind immer unter Berücksichtigung der Qualität zu beantworten.

2.1.3 Die Planung zur Altstadt als Teil der Ortsplanung

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

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

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

2.2 Planungsgrundlagen

2.2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern

Der kantonale Richtplan bezeichnet die Gemeinde Nidau zusammen mit den Gemeinden Biel und Brügg als ein kantonales Zentrum (Massnahmenblatt C_01).

Bei der Umfahrung Biel ist die Realisierung des Westasts inkl. Zubringer Nidau bis 2032 / 2035 geplant (Massnahmenblatt B_06).

Agglomerationsprogramm Biel 1. und 2. Generation

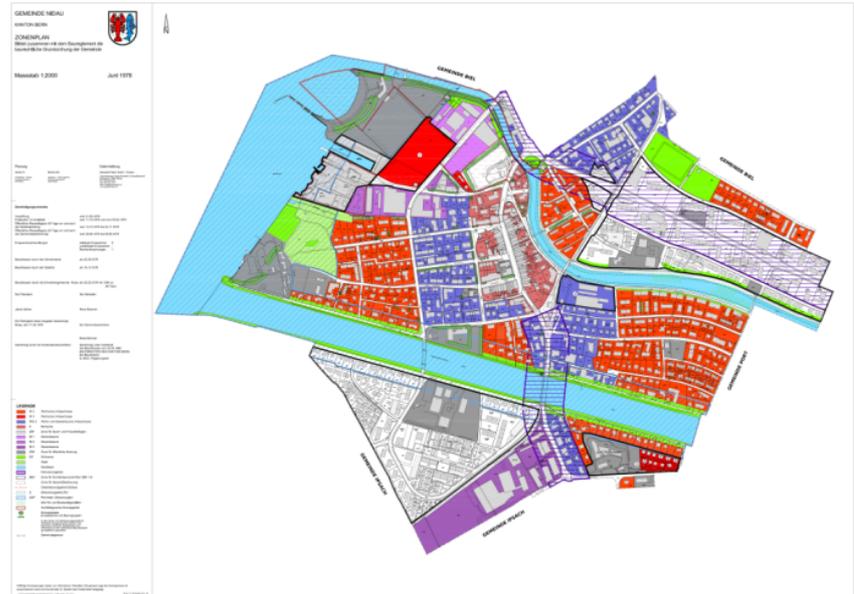
Die Bezeichnungen in den Klammern beziehen sich auf die Massnahmenblätter im Agglomerationsprogramm.

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

2.2.2 Planungsinstrumente Stadt Nidau

Zonenplan

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



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

Überbauungsplan Kernzone

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



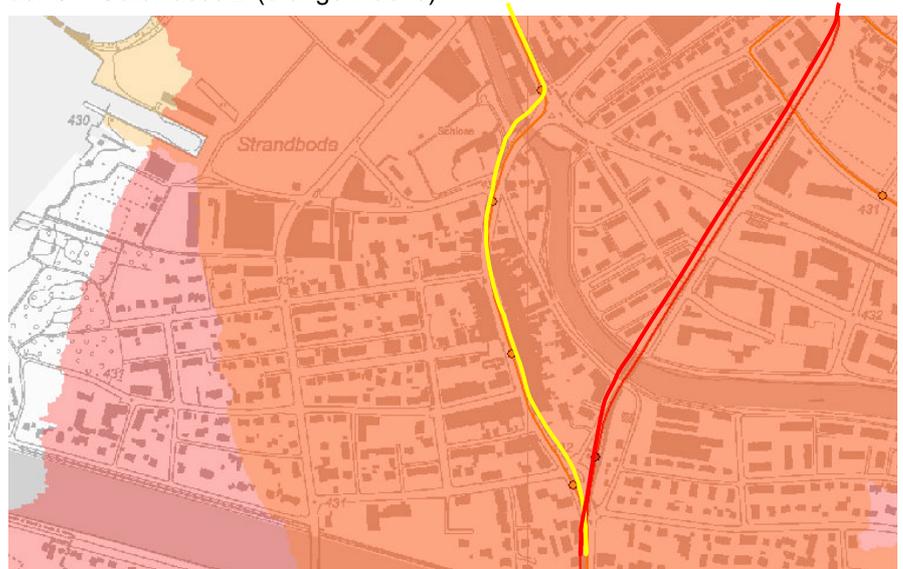
*Überbauungsplan Kernzone vom 20. März 1986 (Bildsymbol)
(Hinweis: der Plan ist nicht genordet; im Plan ist Norden links dargestellt)*

2.3 Weitere Grundlagen

2.3.1 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

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



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

Langsamverkehr

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

Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 2.

Motorisierter Individualverkehr

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

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

Bei Bautätigkeit ist nach Möglichkeit die Realisierung einer Tiefgarage/Einstellhalle in Betracht zu ziehen. Insbesondere ist der Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten in der südlichen Vorstadt

Beachtung zu schenken, da dadurch die Parkierungssituation in der Altstadt entlastet werden könnte.

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

2.3.2 Lärm

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

2.3.3 Bodenschutz/Altlasten

Der kantonale Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal Kanton Bern) weist innerhalb des Perimeters Altstadt eine Altlastverdachtsfläche (Betriebsstandort) im Bereich der Parzelle Nr. 173 (Hauptstrasse 11) aus. Die belastete Fläche umfasst eine Fläche von 380 m². Der Boden ist mit chlorierten Lösungsmitteln (CKW) belastet. Eine Untersuchung liegt nicht vor; eine solche wird bei einem Bauvorhaben oder einer Umnutzung nötig.

2.3.4 Gewässer

Die Altstadt befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u.

Uferschutzplan

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

Gewässerraum

Die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt neu, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum nach bundesrechtlichen Vorgaben ausgemessen wird. Die neuen Vorschriften sind direkt anwendbar und seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) beziehungsweise seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Der Auftrag gemäss Artikel 36a GSchG kann im Kanton Bern seit dem 1. Januar 2015 vollzogen werden. Die dafür notwendigen kantonalen Rechtsgrundlagen sind mit der Revision des Wasserbaugesetzes (WBG) geschaffen worden. Für die Festlegung des Gewässerraums sind wie bisher die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des

Gewässerraumes grundeigentümergebunden im Baureglement und Zonenplan umzusetzen.

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

2.3.5 Naturgefahren

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

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

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

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

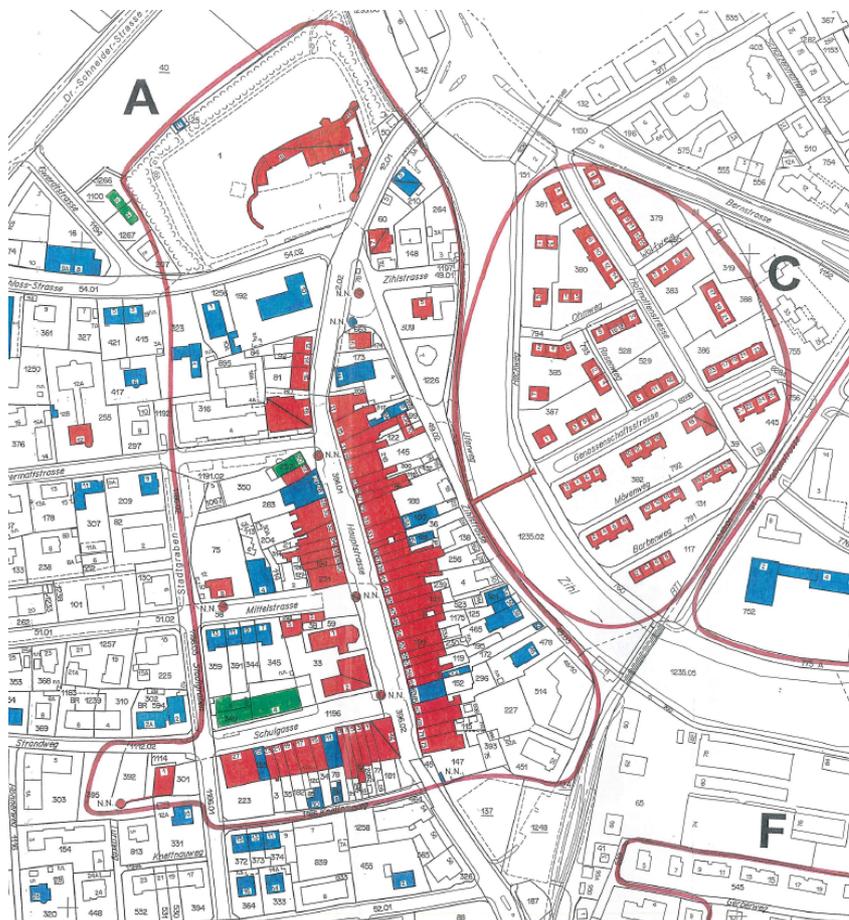
Gemäss der Naturgefahrenkarte liegt entlang der Zihl im nördlichen Bereich des Perimeters der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt eine geringe Gefährdung durch Wassergefahren vor. Im Baubewilligungsverfahren sind Baugesuchsteller auf die Gefahr aufmerksam zu machen.

2.3.6 Historische Verkehrswege

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

2.4 Bauinventar

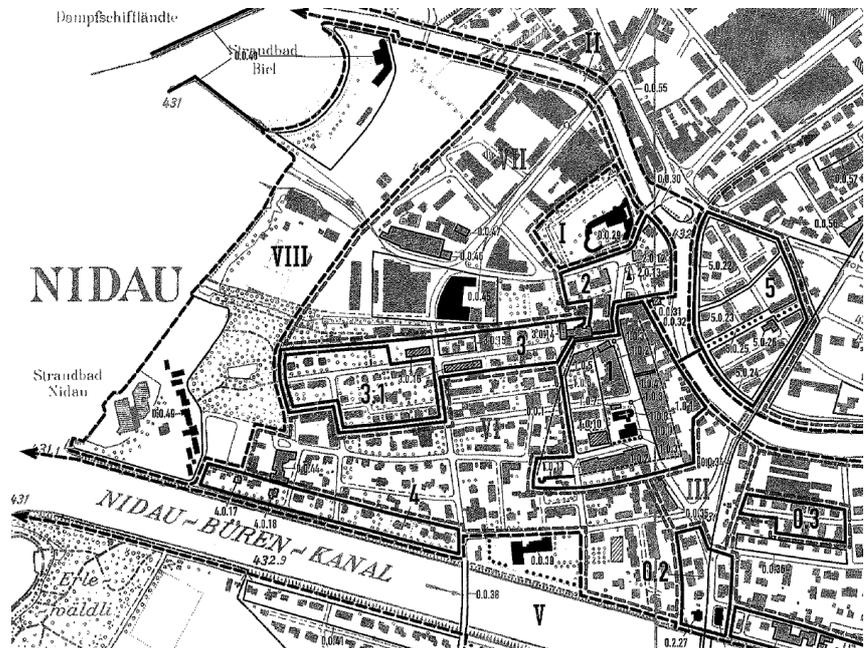
Nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurden die im kantonalen Bauinventar (genehmigt am 10.02.2004) aufgeführten schützens- und erhaltenswerten Objekte im Schutzplan Altstadt als Hinweis dargestellt. Die nachstehende Karte zeigt die im kantonalen Bauinventar aufgeführten Gebäude in rot (schützenswert)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



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

2.5 Ortsbild / ISOS

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



Ausschnitt aus dem ISOS (Symbolbild)

Wichtigste Inhalte:

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

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

3. Konzept

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



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

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

3.1 Altstadt und Vorstadt Nord erhalten

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

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

Die Altstadt ist lebendig zu erhalten.

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

Das Erhaltungsziel des ISOS wird folglich erreicht.

3.2 Gärten an den Aussenseiten der Altstadt frei halten

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

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

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

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

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

3.3 Bebauung an der Zihl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Westen der Altstadt

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

- Unmittelbar angrenzend an die historischen Bauten sollen eingeschossige Anbauten möglich sein; diese ermöglichen eine zeitgemässe Vergrösserung der Verkaufs- und der Restaurationsflächen.
- Noch weiter westlich – im Bereich des Stadtgrabens – besteht ein Potenzial für Zusatzbauten, welche die bestehende Struktur verstärken: Die Strassenräume der Weyermattstrasse und der Mittelstrasse sollen mit Bauten stärker gefasst werden, wie es zum Teil bereits heute der Fall ist.

3.5 Südliche Vorstadt



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

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

Gemäss dem Leitbild werden folgende Ziele angestrebt:

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

4. Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

4.1 Neue Struktur der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau

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

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

4.2 Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt ersetzt den bisherigen Überbauungsplan

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

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

4.3 Perimeter

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

Der Perimeter wird allerdings partiell ausgeweitet:

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

4.4 Nutzungszonenplan Altstadt

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

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

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

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

4.5 Bauzonenplan Altstadt

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

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

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

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

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

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

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

Die zwischen der Altstadt- und Zihlbebauung gelegenen Flächen der Parzellen 99, 122, 145, 205, 317 und 1330 werden neu der Bauzone 1 zugewiesen. Hier können Bauten mit maximal einem Vollgeschoss erstellt werden. Der Bauzone K zugewiesen werden die südlich gelegenen Innenflächen zwischen der Altstadt- und Zihlbebauung sowie die Bereiche nördlich des Knettnauwegs, welche heute primär als Grün- und Gartenflächen genutzt werden. Hier sind ausschliesslich Kleinbauten zulässig.

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

- Die sich im Spitz der Haupt- und Zihlstrasse befindliche Freifläche „Denkmal“.

- Die Bepflanzung, respektive Ufervegetation entlang der Zihl
- Unbebaubare Flächen in der Zihlbebauung (Zihlstrasse).

4.6 Schutzplan Altstadt

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

Ortsbild- und Denkmalschutz

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

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

Archäologie und Naturgefahren

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

Gewässerraum

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

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

| Fliess-gewässer | eGSB (m) | nGSB (m) | Berechnungsart | Gewässerraum (m) |
|-----------------|----------|----------|----------------|------------------|
| Zihl Nord | 20 | 45.3 | eGSB + 30 m | 50 m |
| Zihl Süd | 25 | 50.6 | eGSB + 30 m | reduziert |

Reduktion des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten

Dicht bebautes Gebiet

Die Breite der Gewässerräume kann nach Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst, respektive reduziert werden. Das Ziel dieser Ausnahme ist, dass bestehende Siedlungen verdichtet und Baulücken im Sinne einer

Siedlungsentwicklung nach innen genutzt werden können. Das Siedlungsgebiet zwischen der Brücke Kantonsstrasse (Hauptstrasse) und Zihlstrasse (asm-Brücke) ist Teil der urbanen Baugruppe A «Nidau Stadtkern», befindet sich an zentraler Lage und ist Teil der «Teilgrundordnung Altstadt» als Kernzone mit gemischter Nutzung und hoher baulicher Dichte. Der gewässernahe Bereich der Bauzone wird daher in Übereinstimmung und gestützt auf Art. 41a Abs. 4 sowie Art. 41b Abs. 3 GSchV als «dicht überbautes Gebiet» festgelegt. Der betroffene Abschnitt ist im Schutzplan Altstadt mit Pfeilen gekennzeichnet. Innerhalb dieses Abschnittes (Zihl Süd) wird der Gewässerraum reduziert: Zwischen der Brücke Hauptstrasse und Einmündung Zihlstrasse (in der Interessenabwägung als Abschnitt A bezeichnet) wird ein Gewässerraum von 7 Meter ab Uferlinie, zwischen Einmündung Zihlstrasse und asm-Brücke (Abschnitt B) ein solcher von 10 Meter ab Uferlinie festgelegt. Der einseitige Gewässerraum ab Gewässerachse beträgt in diesem Abschnitt Zihl Süd zwischen ca. 10 Meter (Brücke Kantonsstrasse) und ca. 23 Meter (auf Höhe Zihlmätteli). Der Uferweg als standortgebundene Anlage liegt innerhalb des Gewässerraums. Der Ausbau des Uferwegs zu einem Fuss- und Veloweg im Abschnitt nördlich der Brücke Kantonsstrasse wird ausdrücklich zugelassen (gegebene Standortgebundenheit).

Interessenabwägung

Nach Art. 41a Abs. 4 GSchV können die Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet reduziert und den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Dabei ist im Einzelfall eine Abwägung insbesondere zwischen den Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen unter dem Gebot des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden und einer langfristigen Raumsicherung für die Gewässer vorzunehmen, welche nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfolgen hat. Inwieweit eine Reduktion des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten innerhalb eines dicht überbauten Gebietes zulässig sind, hängt damit zusammen, ob die Hochwassersicherheit und der nötige Zugang für den Unterhalt des Gewässers gewährleistet ist.

Mit der Festlegung eines Gewässerraums von 7m ab Uferlinie (Abschnitt A), resp. 10m ab Uferlinie (Abschnitt B) liegt der bestehende Uferweg entlang der Zihl vollständig innerhalb des Gewässerraums. Der Gewässerraum tangiert in Abschnitt A auf einer Breite von ca. 1 bis 2m auch die privaten Grundstücke. Der Zugang zur Zihl ist somit unter den zukünftigen Gegebenheiten und Festlegungen jederzeit gewährleistet. Mit der Festlegung eines Gewässerraums von 7m sind zukünftig somit Massnahmen zum Unterhalt des Gewässers, dessen Uferbefestigungen oder gar Verbreiterung des Uferwegs möglich. Dem Kriterium der Zugänglichkeit wird somit in beiden Abschnitten vollumfänglich entsprochen.

Mit der Festlegung differenzierter reduzierter Gewässerräume wird dem passiven Hochwasserschutz entsprochen, da die Gefahrengebiete mit «erheblicher» und «mittlerer» Gefährdung gemäss Gefahrenkarte vollständig innerhalb des Gewässerraums liegen. Aufgrund der topographischen

Verhältnisse wird eine darüber hinausgehende Erhöhung des Gewässer- raums im Sinne eines präventiven Hochwasserschutzes und unter Berücksichtigung der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen als nicht zweckmässig beurteilt. Die Situation vor Ort präsentiert sich heute so, dass das Flussbett der Zihl von einer Uferböschung begrenzt wird, auf welcher sich wiederum der Uferweg, resp. die Zihlstrasse befindet. Unmittelbar westlich schliesst bereits die Altstadtbebauung an, welche sich ungefähr auf der gleichen Höhe wie der Uferweg und die Zihlstrasse befindet. Zur Gewährleistung eines erhöhten Hochwasserschutzes wären aus Sicht der Planungsbehörde somit Massnahmen an den Uferbefestigungen und nicht etwa in den Bereichen der rückwärtigen Bebauung vorzunehmen. Massnahmen müssten überdies im Rahmen einer Gesamtkonzeption und nicht anhand von Einzelfallbetrachtungen vorgenommen werden.

Dem Interesse an der Erhaltung und Weiterentwicklung der Altstadtbebauung im Sinne einer Innenentwicklung wird hierbei eine grössere Bedeutung zugemessen. Bei der Altstadt Nidau handelt es sich um den historischen Stadtkern, welcher seit seiner Entstehung in unmittelbarem Zusammenspiel mit den ihn umgebenden Fliessgewässern steht. Die Juragewässerkorrektion führte 1868 – 1875 zum Bau des Nidau-Büren-Kanals und machte den ehemaligen Hauptarm der Zihl zum blossen Nebengewässer. Sie senkte den Spiegel des Bielersees um 2 Meter 20 und legte dadurch das Umland des Städtchens trocken. Nicht zuletzt gestützt auf die Empfehlungen des ISOS beabsichtigt die Stadt Nidau, die heute städtebaulich eher unvorteilhaften Anschlüsse an die Altstadt resp. deren randliche Bereiche entlang der Zihlstrasse baulich aufzuwerten, bzw. weiterzuentwickeln. Mit den differenziert festgelegten Gewässerräumen berücksichtigt die Stadt nicht nur das hohe öffentliche Interesse der raumplanerischen und stadträumlichen Zielsetzungen wie der Instandhaltung, Entwicklung und Verbesserung der Altstadt als eigenständige bauliche Einheit sowie deren verbesserten Verknüpfung mit den umgebenden Quartieren, sondern auch die öffentlichen Interessen des Gewässerschutzes. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass im o.g. bezeichneten Abschnitt A die raumplanerischen Interessen aus den dargelegten Gründen höher gewichtet werden, als die Interessen, den Gewässer- raum durchgehend auf einer Breite von 10m ab Uferlinie festzulegen.

4.7 Teilbaureglement

Anpassung des bestehenden Baureglements

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

Umsetzung der neuen Messweisen nach BMBV/IVHB

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

4.8 Inhalte des Teilbaureglements

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

Nutzungszonen (Art. 201 bis 204)

Innerhalb des Perimeters der Teilgrundordnung Altstadt sind bisher verschiedene Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) vorhanden. Mit Ausnahme der Parkanlage Denkmal, soll in allen bisherigen ZöN innerhalb des Wirkungsbereichs eine private Nutzung der Erdgeschosse mit Publikumsverkehr (Läden usw.) ermöglicht werden. Weil eine solche Nutzung innerhalb einer ZöN nicht zulässig ist, werden die bisherigen ZöN mit Ausnahme der Parkanlage Denkmal einer Mischzone zugewiesen. Die Artikel 201 bis 203 definieren die Nutzungsart und die Empfindlichkeitsstufe ES innerhalb der entsprechenden Nutzungszone.

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

Veloweg (Art. 206)

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

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

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

Bauzonen (Art. 301)

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

Geschoss (Art. 302)

Der Artikel definiert die Unter- und Dachgeschosse und damit auch, was als oberirdisches Geschoss an die Geschossflächenziffer angerechnet werden

muss. Die Festlegungen in Absatz 1 zu den Untergeschossen differenziert zwischen den beiden ZPP 1.1 und 1.2 sowie dem übrigen Gebiet. Das zulässige Mass der Kniestockhöhe wird auf 1.2 m festgelegt.

Besondere Gebäudearten (Art. 303)

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

Energie (Art. 312 und 313)

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

Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze (Art. 322)

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

Gestaltung des öffentlichen Raumes (Art. 323)

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

Qualitätssicherung (Art. 324)

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

- Bei Neubauvorhaben innerhalb der Bauzone B-A (Altstadt) muss zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Regeln (z.B. SIA-Norm 142 / 143) durchgeführt werden. Dies bedingt entweder die Durchführung eines Wettbewerbs (SIA 142) oder eines Studienauftrages (SIA 143) oder aber eines gleichwertigen Verfahrens. Durch diese Massnahme wird dem Schutzbedürfnis der ursprünglichen Altstadtbebauung und dem nationalen Schutzinteresse Rechnung getragen. Die Zweck- und Verhältnismässigkeit dieser Massnahme ist aufgrund der historischen Bausubstanz, den hervorragenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten sowie den damit verbundenen Schutzbestrebungen gegeben.

- Innerhalb der Bauzonen B-Z1 und B-Z2 (Bebauung entlang der Zihlstrasse) muss bei Neubauvorhaben ein qualifiziertes Verfahren wie beispielsweise ein sogenanntes Dialog-, Workshop- oder Gutachterverfahren durchgeführt werden. Dabei werden die Bauprojekte durch den unabhängigen Fachausschuss begleitet und in Workshops zusammen mit dem Architekten beraten sowie Empfehlungen zur Weiterbearbeitung ausgesprochen.
- Im restlichen Gebiet innerhalb der Teilgrundordnung Altstadt fördert die Stadt Nidau die Qualitätssicherung beispielsweise mit finanziellen, personellen oder organisatorischen Mitteln.

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

Ersatzabgabe Parkplätze (Art. 325)

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

Reklamegestaltung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes (Art. 326)

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

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

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

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

Bauzone B-V (Vorstadt, Art. 335)

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

bestehende Aussenraum ist heute parkähnlich gestaltet und soll mit einer starken Durchgrünung erhalten bleiben.

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

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

Bauzone B-S (Art. 339)

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

Bauzone K (Art. 340)

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

Fachausschuss (Art. 404)

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

Geschützte Bäume und Baumreihen (Art. 501)

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

Ortsbildschutzgebiete (Art. 502)

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

Archäologische Schutzgebiete (Art. 504)

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

Gewässerraum (Art. 505)

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

Bauen im Gefahrengbiet (Art. 506)

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

Zonen mit Planungspflicht ZPP (Anhang 1)

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

ZPP 1.1 und 1.2: Weil eine Überbauung entlang der Weyermattstrasse für das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist und da dieser Bereich mit einer überschaubaren Anzahl GrundeigentümerInnen zu bearbeiten ist, wurde die ZPP 1 in zwei Bereiche (ZPP 1.1 und ZPP 1.2) gegliedert. Die ZPP 1.2 ist zudem in die beiden Sektoren A und B unterteilt. In den gemeinsamen Bestimmungen wird u.a. festgelegt, dass sofern die beiden ZPP's 1.1 und 1.2 gleichzeitig realisiert werden, ein Bonus von 500 m² oberirdische Geschossfläche oGF gewährt wird (zusammen max. 6'200 m² oGF). Sowohl in der ZPP 1.1 als auch 1.2 sind grundsätzlich drei Vollgeschosse möglich. Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens und unter Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege können jedoch auch vier Vollgeschosse realisiert werden. In der ZPP 1.2 sind innerhalb von Sektor B maximal 1-geschossige Anbauten zulässig. Damit wird eine Art "Rucksackbau" ermöglicht, welche eine innere Verdichtung zulässt.

ZPP 5: Die ZPP 5 umfasst die südliche Vorstadt mit dem Bahnhofplatz. Teilbereich dieser ZPP ist der Bahnhof Nidau, welcher neu gestaltet werden

soll. Aktuell wurde ein Studienauftrag vom Stadt- und vom Gemeinderat ausgelöst, mit welchem die künftige Struktur und Gestaltung der Vorstadt geklärt werden soll. Dabei wird auch die Ansiedlung eines Grossverteilers angestrebt.

Aufgrund des laufenden qualitätssichernden Verfahrens zur ZPP 5 wird im Rahmen des vorliegenden Planerlassverfahrens darauf verzichtet, zur ZPP 5 bereits jetzt spezifische Bestimmungen im Teilbaureglement festzulegen. Die Erkenntnisse des Verfahrens werden zu einem späteren Zeitpunkt als ZPP-Bestimmungen Eingang in das Teilbaureglement Altstadt finden. Das Gebiet der ZPP 5 wird daher vom Beschluss ausgenommen.

5. Verfahren

5.1 Mitwirkung

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

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

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

Die Ergebnisse der Mitwirkung sind in einem separaten Mitwirkungsbericht dargelegt.

5.2 Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse

Deutliche Zustimmung in den meisten Themen

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

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

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

Wasserfront Zihl ohne qualifizierte Zustimmung

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

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

Anpassungen bei der Wasserfront Zihl aufgrund der Mitwirkung:

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

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

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

Anpassung der Beschreibung aufgrund der Mitwirkung:

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

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

5.3 1. Kantonale Vorprüfung

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

5.3.1 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten

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

5.3.2 Ortsbildschutzgebiet

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

5.3.3 Bauten entlang der Zihl

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

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

5.3.4 Archäologisches Schutzgebiet

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

5.3.5 Schutz bei Hochwasser

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

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

5.3.6 Darstellung der Pläne gemäss ÖREB

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

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

5.3.7 BMBV

Die zur Vorprüfung gebrachte Version der Planung ging davon aus, dass die neuen Messweisen gemäss BMBV (Verordnung über die Begriffe und

Messweisen im Bauwesen) bei einer Teilrevision noch nicht zwingend umzusetzen seien. Der Kanton hat in der Zwischenzeit seine Praxis geklärt und in der Vorprüfung festgelegt, dass die neuen Messweisen zwingend umzusetzen seien.

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

5.3.8 Inhalte der ZPP

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

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

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

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

5.3.9 Nummerierung der Zonen mit Planungspflicht

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

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

5.3.10 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

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

5.3.11 Artikel zu schützenswerten und erhaltenswerten Bauten

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

5.3.12 Strassenraumgestaltung

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

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

5.3.13 Schloss und Schlosspark

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

5.4 Weitere Änderungen seit der 1. Vorprüfung

5.4.1 Darstellung der Pläne

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

- Nutzungszonenplan Altstadt
- Bauzonenplan Altstadt
- Schutzplan Altstadt

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

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

5.4.2 Darstellung der Reglemente

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

5.4.3 Energie

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

5.5 2. Kantonale Vorprüfung

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

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

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

5.5.1 Allgemeine Änderungen

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

5.5.2 Änderungen an den Plänen

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

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

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

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

5.5.3 Änderungen am Teilbaureglement

| Entwurf 2. Vorprüfung | | Bereinigung 2. Vorprüfung | | Vorgenommene Änderung |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|--|
| Art. 101 | Baurechtliche Teilgrundordnung | Art. 101 | Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt | Bereinigung der Begrifflichkeiten. |
| Art. 102 | Grundsätze | Art. 102 | Grundsätze | Buchstabe f) Energie Vorbehalt wurde gestrichen. |
| Art. 204 | Grünzone | Art. 204 | Grünzone | Ergänzung und Präzisierung der Bestimmungen zur Nutzung innerhalb der Grünzone. |
| - | - | Art. 206 | Veloweg | Neuer Artikel zum vorgesehenen Veloweg entlang der Zihl. |
| Art. 301 | Bauzonen | Art. 301 | Bauzonen | Bereinigung der Begrifflichkeiten Fassadenhöhe und Gesamthöhe. Neuer Vorbehalt (Art. 318) für die Bauzonen B-A, B-V und B-Z2. |
| Art. 303 | Besondere Gebäudearten | Art. 303 | Besondere Gebäudearten | Zusammenzug der Absätze 1 und 2 (An- und Kleinbauten) |
| Art. 306 | Abstände im Allgemeine | Art. 306 | Abstände im Allgemeine | Bereinigung von Absatz 3 (Näherbaurecht bei An- und Kleinbauten) |
| Art. 311 | Grenzanbau bei altrechtlichen Bauten | - | - | Artikel gelöscht; die selben Bestimmungen finden sich in Art. 309 „Altrechtliche Bauten“ |
| Art. 313 | Gesamthöhe | - | - | Artikel gelöscht; die Berechnung der Gesamthöhe wird in der BMBV geregelt. |

| Entwurf 2. Vorprüfung | | Bereinigung 2. Vorprüfung | | Vorgenommene Änderung |
|-----------------------|--|---------------------------|----------------------------------|--|
| Art. 314 | Geschossflächenziffer | - | - | Artikel gelöscht; die Berechnung der Geschossflächenziffer wird in der BMBV geregelt. |
| Art. 315 | Erneuerbare Energieträger | Art. 312 | Energie, Grundsätze | Der ursprüngliche Artikel wurde vollständig überarbeitet. |
| Art. 316 | Anschlusspflicht | Art. 313 | Energie | Der ursprüngliche Artikel wurde vollständig überarbeitet. Die Absätze 1 bis 4 regeln den Anschluss an den NÄhwärmeverbund. So sind sämtliche Neubauten innerhalb des Perimeters „NÄhwärmeverbund mit erneuerbarer Energie“ unter Vorbehalt der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen an den Verbund anzuschliessen. Die Nutzung von Solarenergie ist unter Vorbehalt der Schutzbestimmungen für das Ortsbildschutzgebiet zulässig. |
| Art. 326 | Bauzone B-A Anhebung von Dächern | Art. 318 | Dachanhebungen | Der neue Artikel 318 übernimmt die Bestimmungen vom ehemaligen Art. 326 Abs. 1. Der Grundsatz zur Anhebung von Dächern wird nebst der Bauzone B-A auch auf die Bauzonen, B-V und B-Z2 ausgeweitet. |
| Art. 324 | Altstadtperimeter – Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze | Art. 322 | Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze | Bereinigung von Absatz 2: Die Bauwilligungsfreiheit ist ausschliesslich innerhalb des Ortsbildschutzgebietes ausgeschlossen. |
| Art. 335 | Bauzone B-A Qualitätssicherung | Art. 324 | Qualitätssicherung | Das System der Qualitätssicherung wird ausgeweitet. Für die Qualitätssicherung wurde neu ein eigener Artikel festgelegt, welches ein abgestuftes System innerhalb der Teilgrundordnung Altstadt einführt: <ol style="list-style-type: none"> 1) Innerhalb der Bauzone B-A muss für Neubauten ein Wettbewerb nach SIA-Norm 142 oder ein Studienauftrag nach SIA-Norm 143 oder aber ein vergleichbares Verfahren durchgeführt werden. 2) Innerhalb der Bauzonen B-Z1 und B-Z2 ist für Neubauten ein sogenanntes Workshop- oder Gutachterverfahren durchzuführen. |

| Entwurf 2. Vorprüfung | | Bereinigung 2. Vorprüfung | | Vorgenommene Änderung |
|-----------------------|--|---------------------------|---|---|
| | | | | 3) Im übrigen Gebiet der Teilgrundordnung Altstadt fördert die Stadt Nidau die Qualitätssicherung gemäss Art. 403. |
| - | - | Art. 325 | Ersatzabgabe Parkplätze | Neuer Artikel zur Entrichtung einer Ersatzabgabe bei ganzheitlicher oder teilweiser Befreiung von der Pflicht zu Schaffung einer ausreichenden Parkierungsfläche. Die Bestimmungen wurden analog der Artikel 12 und 13 des Baureglements der Stadt Nidau vom 20. Mai 1979 festgelegt. |
| Art. 326 | Altstadtperimeter - Reklamegestaltung | Art. 326 | Ortsbildschutzgebiet - Reklamegestaltung | Die spezifischen Bestimmungen zur Reklamegestaltung gelten nur innerhalb des Ortsbildschutzgebietes. Zudem wurde in Absatz 1 der Begriff der Fremdreklame präzisiert. |
| Art. 332 | Bauzone B-A - Fenster | Art. 332 | Bauzone B-A - Fenster | Der Verweis auf die überholte Darstellung in Anhang 1 wurde gestrichen. Neu wird auf die Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege verwiesen. |
| Art. 338 | Bauzone B-Z1 | Art. 337 | Bauzone B-Z1 | Präzisierung der Bestimmungen im Hinblick auf die angestrebte Staffelung von Neubauten. Zudem werden neu auch schwach geneigte Dächer (max. 5°) ermöglicht. Für zweigeschossige Bauten auf Parzelle Nr. 4 gilt ein Gebäudeabstand von 7 m. |
| neu | - | Art. 338 | Bauzone B-Z2 | Analog der Bauzonen B-V und B-Z1 werden auch für die Bauzone B-Z2 besondere Bauvorschriften formuliert. |
| neu | - | Art. 339 | Bauzone B-S | Analog der Bauzonen B-V und B-Z1 werden auch für die Bauzone B-S besondere Bauvorschriften formuliert. |
| Art. 339 | Bauzone K im Altstadtperimeter | Art. 340 | Bauzone K | Die besonderen Bauvorschriften werden mit Bestimmungen bezüglich versiegelter Flächen ergänzt. Zudem wird innerhalb der Bauzone K die Baubewilligungsfreiheit generell ausgeschlossen. |
| Art. 501 | Geschützte Bäume und Alleen | Art. 501 | Geschützte Bäume und Baumreihen | Änderung der Terminologie. Zudem wurden die Bestimmungen präzisiert. Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm gelten als geschützt. Zudem wurde Absatz 4 mit |

| Entwurf 2. Vorprüfung | | Bereinigung 2. Vorprüfung | | Vorgenommene Änderung |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| | | | | Bestimmungen von Art. 525 des Musterbaureglements ergänzt. |
| Art. 505 | Gewässerraum | Art. 505 | Gewässerraum | Der Artikel zum Gewässerraum wurde gemäss Artikel 526 des Musterbaureglements umformuliert. |
| neu | - | Art. 506 | Bauen im Gefahrengebiet | Die Bestimmungen von Art. 551 des Musterbaureglements wurde ins Teilbaureglement Altstadt aufgenommen. |
| Art. 601 | Baubewilligungsverfahren | Art. 601 | Baubewilligungsverfahren | Absatz 4 bzgl. Abweichung von gewissen Bauvorschriften wurde ersatzlos gestrichen |
| Art. 603 | Inkrafttreten | Art. 603 | Inkrafttreten | Die Bestimmung wurde korrigiert. |

Anhang 1

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

Gemeinsame Bestimmungen ZPP 1.1 und 1.2

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

Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.1

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

Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.2

| | | | | |
|----------|-----------------------------|----------|-----------------------------|---|
| Anhang 1 | ZPP 1.2 Mass der Nutzung | Anhang 1 | ZPP 1.2 Mass der Nutzung | Neu wird zur maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche (oGF) auch eine minimale oGF festgelegt. |
| Anhang 1 | ZPP 1.2 Vollgeschosse | Anhang 1 | ZPP 1.2 Vollgeschosse | Die ZPP 1.2 wurde im Bauzonen- und Nutzungszonenplan Altstadt in |

| | | |
|--|--|--|
| | | die beiden Sektoren A und B unterteilt. Ermöglichung eines zusätzlichen Vollgeschosses (4. VG) in Sektor A. |
|--|--|--|

Bestimmungen zur ZPP 5

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

5.6 Öffentliche Auflage

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

5.6.1 Einsprachen

Zone mit Planungspflicht 1.1 Stadtgraben Weyermattstrasse

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

Zone mit Planungspflicht 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse

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

Bauzonen B-Z1 und B-Z2

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

5.6.2 Änderungen

Folgende Änderungen wurden an den Planungsinstrumenten vorgenommen:

| Planungsinstrument | Änderung |
|-----------------------------------|--|
| Teilbaureglement | |
| Art. 313 Energie | Aufgrund der Rückmeldungen des kantonalen Amtes für Umweltkoordination und Energie (AUE) wurden die Übergangsbestimmungen im ehemaligen Absatz 4 ersatzlos gestrichen. |
| Art. 329 - 332 Fachausschuss | Die Bestimmungen zum Einbezug des Fachausschusses gemäss Art. 404 wurden präzisiert. |
| Art. 337 Bauzone B-Z1 | Der in Absatz 4 festgelegte Gebäudeabstand für das zweite Vollgeschoss wurde von 7m auf 8m erhöht. |
| Teilbaureglement: Anhang 1 | |
| ZPP 1.1 + 1.2 Mass der Nutzung | Die maximal zulässige oGF wurde präzisiert und mit dem Bestand ergänzt. |
| ZPP 1.1 Art der Nutzung | Die Nutzungsbestimmungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) wurden erweitert. Neu kann max. 1/3 der oGF im 1. VG für Wohnnutzungen genutzt werden. |
| Voll-geschosse | Neu sind die 1. Vollgeschosse als überhohe Geschosse auszugestalten. |
| Erschliessungsgrundsätze | Neu können innerhalb der ZPP 1.1 nebst der unterirdischen Parkierung auch bis zu max. fünf oberirdische Kurzzeit- und Besucherparkplätze realisiert werden. |
| Besonderes | Aufgrund bestehender Abwasserleitungen innerhalb der ZPP 1.1 wurde eine spezifische Bestimmung bzgl. des Umgangs bei Hochbauvorhaben festgelegt. |
| ZPP 1.2 Mass der Nutzung | Das Nutzungsmass innerhalb der ZPP 1.2 wird neu in Bestand und zusätzliche oGF unterteilt. Zudem wird für Sektor A eine min. und max. oGF festgelegt. |
| Bau-/Nutzungszonenplan | |
| ZPP 1.2 | Die Sektorenabgrenzung A und B der ZPP 1.2 wurde neu auf die Parzellengrenzen GB Nr. 75 und 113 gelegt. |
| Schutzplan | |
| Geschützte Bäume | Neu wurden die drei Linden an der Mittelstrasse (vor der Liegenschaft |

| Planungsinstrument | Änderung |
|--------------------|---|
| | Mittelstrasse Nr. 8) im Schutzplan als geschützte Bäume festgelegt. |

5.6.3 Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

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

5.7 2. Öffentliche Auflage

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

5.7.1 Ergebnisse

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

5.8 Beschluss

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

Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt wurde vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 21. März 2019 einstimmig beschlossen.

5.9 3. Öffentliche Auflage

Die Stadt Nidau hat die baurechtliche Teilgrundordnung im Frühjahr 2019 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2019 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Stadt mitgeteilt, dass sich die TGO Altstadt aufgrund von Genehmigungsvorbehalten in Bezug auf die Ausscheidung des Gewässerraums für die Zihl, als (noch) nicht genehmigungsfähig erweist. Das TBA OIK III führt in seinem Bericht aus, dass insbesondere der Gewässerraum im Teilabschnitt Brücke Hauptstrasse bis Einmündung Zihlstrasse (in Kapitel 4.6 als Abschnitt A bezeichnet) den Anforderungen des Hochwasserschutzes nicht genügt. Im Weiteren ist längs der Zihlstrasse eine Reduktion des Gewässerraums nur soweit denkbar, dass die angrenzenden Privatparzellen der Altstadt nicht mehr tangiert werden. Am 14. November 2019 fand eine gemeinsame Besprechung zwischen Stadt und dem AGR sowie dem TBA OIK III (Wasserbau) statt. Die beiden Parteien konnten ihre Anliegen erläutern.

Unter weitgehender Berücksichtigung der Anliegen TBA OIK III wird der Gewässerraum der Zihl im Vergleich zur Beschlussfassung des Stadtrats vom 21. März 2019 im Bereich südlich der Hauptstrassenbrücke erhöht und der Schutzplan wird entsprechend angepasst. Neu beträgt der Gewässerraum zwischen der Brücke der Hauptstrasse und der Einmündung der Zihlstrasse 7m ab Uferlinie, im südlichen Bereich bis zur asm-Brücke 10m ab Uferlinie. Siehe hierzu auch die Ausführungen und Interessenabwägung in Kapitel 4.6.

Da es sich bei der Festlegung der Gewässerräume um die Umsetzung einer Bundesaufgabe handelt, ist eine erneute, dritte öffentliche Auflage notwendig. Im Rahmen der 3. öffentlichen Auflage kann ausschliesslich gegen die Änderungen des Gewässerraums der Zihl (Abschnitt Brücke Hauptstrasse bis asm-Brücke) im Schutzplan Einsprache erhoben werden.

Die 3. öffentliche Auflage des Schutzplanes der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt (inkl. vorliegendem Raumplanungsbericht) fand vom 10. Januar 2020 bis zum 10. Februar 2020 statt. Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen gingen bei der Stadtverwaltung Nidau keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen ein.

5.10 Genehmigung

Ergebnisse ausstehend.

6. Verfahrensablauf

| | |
|--|--|
| Mitwirkung | 1. Nov. - 6. Dez. 2013 |
| Provisorische Kantonale Vorprüfung (inkl. Besprechungen beim AGR) | 21. Juli bis 21. Dezember 2015 |
| - Überarbeitung des Dossiers | |
| - Begehung mit kantonaler Denkmalpflege | 4. Mai 2016 |
| 1. Kantonale Vorprüfung | 6. Juli 2016 |
| (inkl. Besprechungen beim AGR) | |
| - Besprechungen beim AGR | 16. Juli 2016 |
| 2. Kantonale Vorprüfung | 2. Juni 2017 |
| - Bereinigungssitzung mit dem AGR | 5. Juli 2017 |
| Öffentliche Auflage vom | 12. Oktober bis zum 10. November 2017 |
| Publikationen im Amtsanzeiger am | 12. und 19. Oktober 2017 |
| Publikationen im Amtsblatt am | 11. und 18. Oktober 2017 |
| - Einspracheverhandlungen | 25. April 2018 |
| - Erledigte Einsprachen | 1 |
| - Unerledigte Einsprachen | 2 |
| - Rechtsverwahrungen | 1 |
| 2. Öffentliche Auflage vom | 1. November bis 30. November 2018 |
| Publikationen im Amtsanzeiger am | 1. und 8. November 2018 |
| Publikationen im Amtsblatt am | 31. Oktober und 7. November 2018 |
| - Einspracheverhandlungen | 25. April 2018 |
| - Erledigte Einsprachen | keine |
| - Unerledigte Einsprachen | 2 |
| - Rechtsverwahrungen | 1 |
| Beschluss durch den Gemeinderat Nidau am | 5. Februar 2019 |
| Beschluss durch den Stadtrat Nidau am | 21. März 2019 |
| unter Vorbehalt des fakultativen Referendums | |
| 3. Öffentliche Auflage (Schutzplan) vom | 10. Januar bis 10. Februar 2020 |
| Publikationen im Amtsanzeiger am | 9. und 16. Januar 2020 |
| Publikationen im Amtsblatt am | 8. und 15. Januar 2020 |
| - Einspracheverhandlungen | keine |
| - Erledigte Einsprachen | keine |
| - Unerledigte Einsprachen | keine |
| - Rechtsverwahrungen | keine |
| Genehmigung durch das | |
| Amt für Gemeinden und Raumordnung am | |

Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

Schutzplan Altstadt
Genehmigung

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

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

Bern, 12. Mai 2020 / SR
1718_Teilchutzplan_Stadt_Nidau.mxd - bl/mo
Masstab: 1:1'000
Planformat: 63/76

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Altstadt
- ▭ Gewässerraum
- ▭ Abschnitt Gewässerraum dicht überbaute Gebiete
- ▭ Ortsbildschutzgebiet
- ▭ Archäologisches Schutzgebiet
- Baumreihe
- Geschützte Bäume
- Gefahrenggebiete**
- ▨ Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung
- ▨ Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung
- ▨ Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung
- Hinweis**
- Gemeindegrenze
- ▭ Fließgewässer offen / eingedolt
- ▭ Bauinventar (schützenswertes / erhaltenswertes Objekt)
- ▭ Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Genehmigungsvermerke

| | |
|---|--|
| Öffentliche Mitwirkung vom | 01.11.2013 bis 16.12.2013 |
| 1. Kantonale Vorprüfung vom | 21. Dezember 2015 |
| 2. Kantonale Vorprüfung vom | 2. Juni 2017 |
| Öffentliche Auflage vom | 12.10.2017 bis 10.11.2017 |
| Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: | 11.10.2017 und 18.10.2017 |
| Publikationen im Nidauer Anzeiger am: | 12.10.2017 und 19.10.2017 |
| - Einspracheverhandlungen am: | 25. April 2018 |
| - Erledigte Einsprachen: | 1 |
| - Unerledigte Einsprachen: | 2 |
| - Rechtsverwahrungen: | 1 |
| 2. Öffentliche Auflage: | 01.11.2018 bis 30.11.2018 |
| Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: | 31.10.2018 und 07.11.2018 |
| Publikationen im Nidauer Anzeiger am: | 01.11.2018 und 08.11.2018 |
| - Einspracheverhandlungen am: | 21. Januar 2019 |
| - Erledigte Einsprachen: | keine |
| - Unerledigte Einsprachen: | 2 |
| - Rechtsverwahrungen: | 1 |
| 3. Öffentliche Auflage: | 10.01.2020 bis 10.02.2020 |
| Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am: | 08.01.2020 und 15.01.2020 |
| Publikationen im Nidauer Anzeiger am: | 09.01.2020 und 16.01.2020 |
| - Einspracheverhandlungen am: | - |
| - Erledigte Einsprachen: | keine |
| - Unerledigte Einsprachen: | keine |
| - Rechtsverwahrungen: | keine |
| Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau | am 5. Februar 2019 |
| Beschlossen durch den Stadtrat Nidau unter Vorbehalt des fakultativen Referendums | am 21. März 2019 |
| Namens des Stadtrates Nidau: Die Stadtratspräsidentin: | Der Stadtschreiber: |
| Amélie Evard | Stephan Ochsenbein |
| Bescheinigung: Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden. Nidau, | Der Stadtschreiber: 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 |

