



**STADT NIDAU**

## **Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt (TGO) Zone mit Planungspflicht 5 "Bahnhofgebiet"**

---

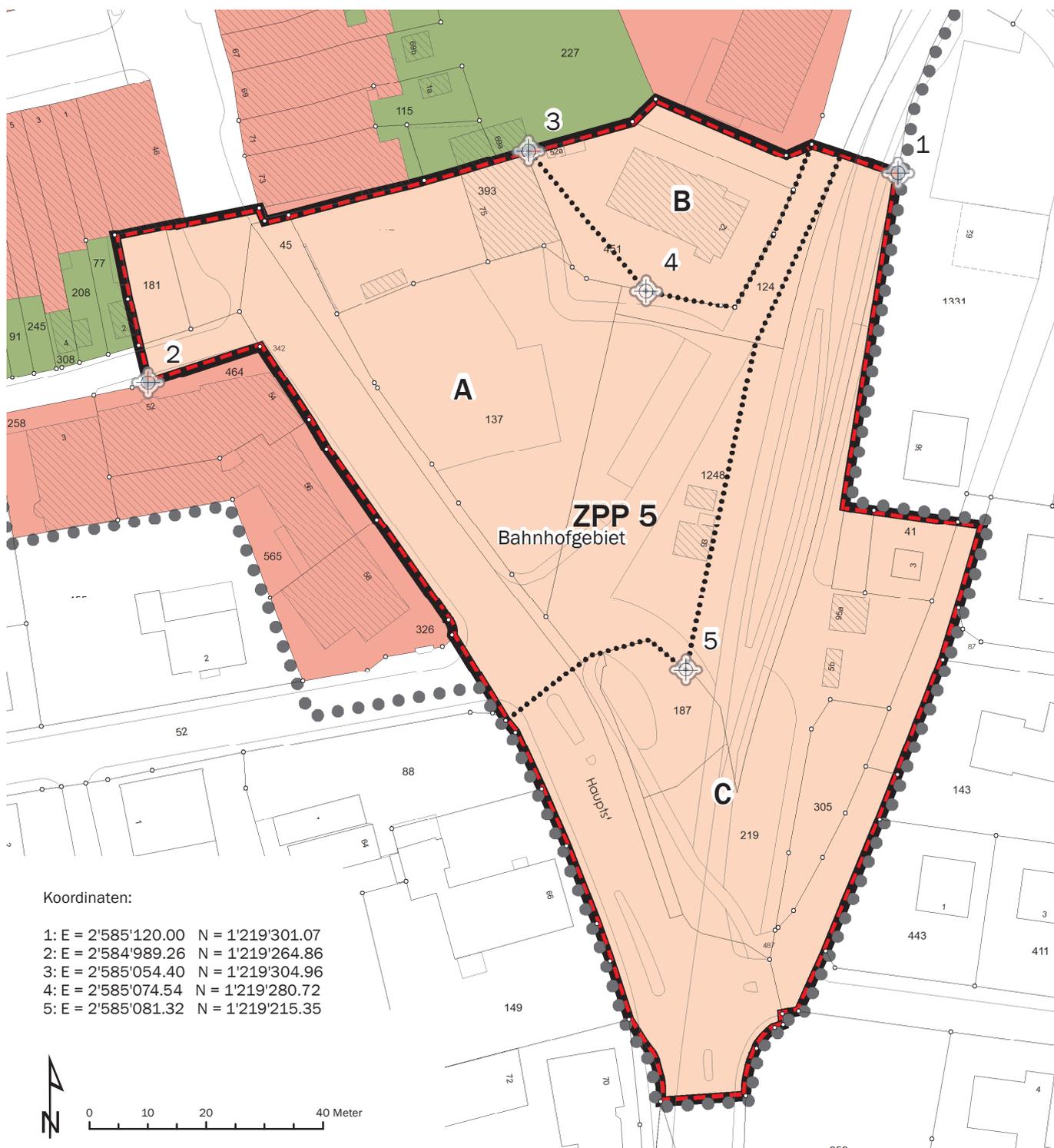
### **Neuerlass ZPP 5 Bahnhofgebiet** Öffentliche Mitwirkung

Bearbeitung durch:  
- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, 3000 Bern 14

Bern, 13. September 2022/GR  
1718\_310\_MW\_ZPP\_5\_Bahnhofgebiet.mxd - jm

Massstab: 1:1'000  
Planformat: DIN-A4

# Ausschnitt Nutzungszoneplan TGO Altstadt



Koordinaten:

- 1: E = 2'585'120.00 N = 1'219'301.07
- 2: E = 2'584'989.26 N = 1'219'264.86
- 3: E = 2'585'054.40 N = 1'219'304.96
- 4: E = 2'585'074.54 N = 1'219'280.72
- 5: E = 2'585'081.32 N = 1'219'215.35



0 10 20 40 Meter

## Legende

Änderungsperimeter

## Festlegungen

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Sektorenabgrenzung

## Hinweise

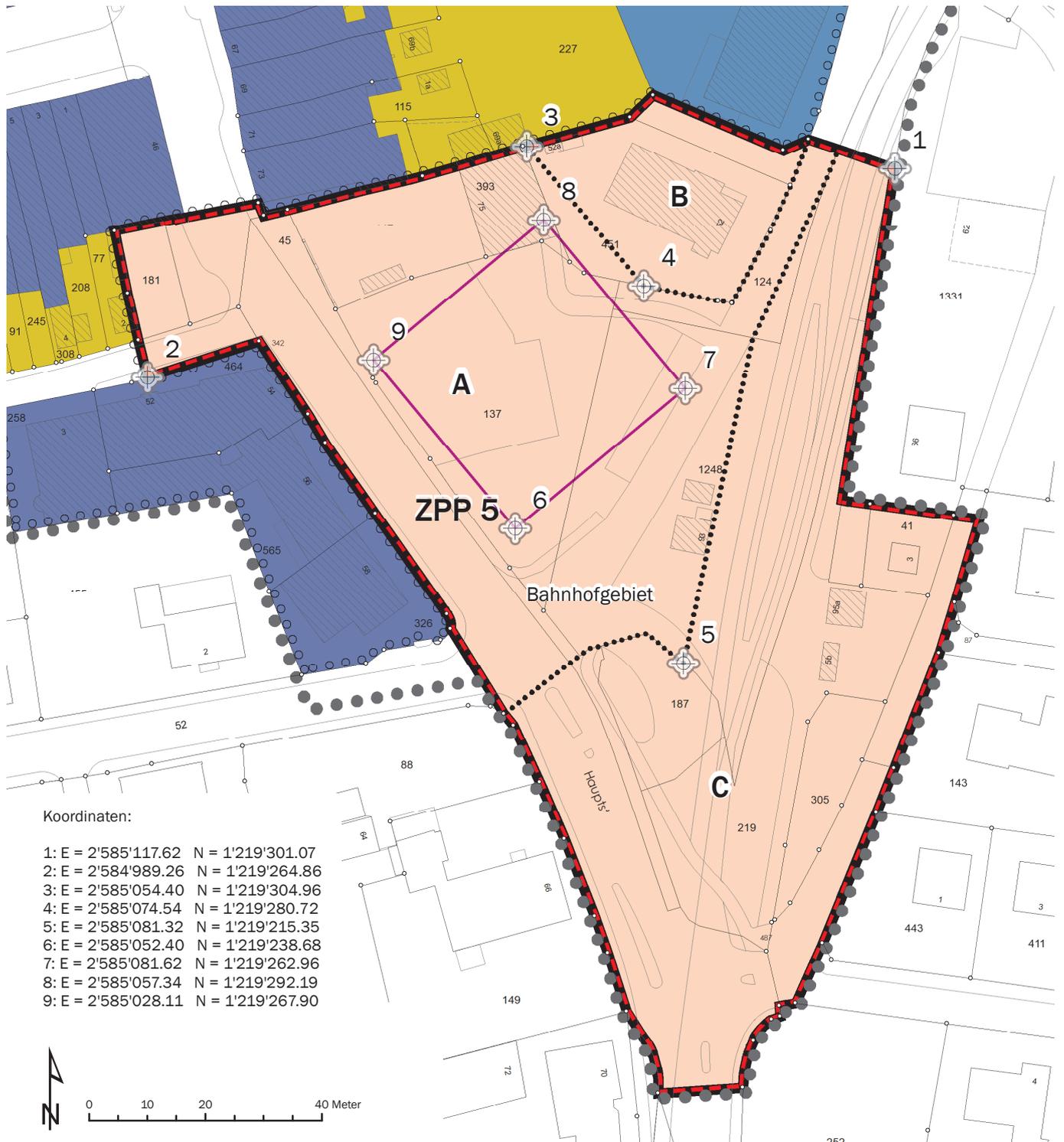
Perimeter Teilgrundordnung Altstadt

Mischzone B (ES III)

Grünzone

Bestehende Gebäude

# Ausschnitt Bauzonenplan TGO Altstadt



## Legende

Änderungsperimeter

## Festlegungen

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Sektorenabgrenzung

Gestaltungsbaulinie

## Hinweise

Perimeter Teilgrundordnung Altstadt

Perimeter Nahwärmeverbund erneuerbare Energien

Bauzone K

Bauzone B-A

Bauzone B-V

Bestehende Gebäude

## Anhang 1 zum Teilbaureglement Altstadt

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

#### ZPP 5 Bahnhofgebiet

<p><b>Planungszweck</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung und stadträumliche Aufwertung des zentral gelegenen Areals zwischen Bahnhof Nidau und Altstadt.</li> <li>- Realisierung eines dichten, gemischt-genutzten Gebäudes («Einzelbaukörper») im Bereich des Bahnhofplatzes (Sektor A) sowie Erhalt, Weiterentwicklung Baubestand oder Ersatzbebauung (Sektor B) unter Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen im Umfeld.</li> <li>- Ansiedlung einer Detailhandelseinrichtung (Verkaufsnutzung).</li> <li>- Realisierung und Ausgestaltung von attraktiven öffentlichen Freiräumen im Bereich zwischen dem Neubau in Sektor A und der Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 73 («Bibliothekspatz») sowie im Bereich zwischen dem Neubau in Sektor A und dem Bahnhof Nidau («Bahnhofplatz»).</li> <li>- Errichtung einer unterirdischen Parkierung in den Sektoren A und B, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist.</li> <li>- Sicherstellen der Koordination und Abstimmung mit den Planungen «PGV Totalsanierung Bahnhof Nidau» sowie «BGK Ortsdurchfahrt Nidau»<sup>1</sup> und «BGK Zihlstrasse».</li> </ul>
<p><b>Art der Nutzung / ES</b></p>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gelten die Bestimmungen der Mischzone B.</li> </ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich folgende Nutzungen zulässig: Detailhandel, Verkauf, Dienstleistungen.</li> </ul> <p><u>Sektor C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nutzungen richten sich nach dem «PGV Totalsanierung Bahnhof Nidau».</li> </ul>
<p><b>Mass der Nutzung</b></p>	<p><u>Allgemein:</u></p> <p>Abstände Untergeschosse<sup>2</sup> und unterirdische Bauten<sup>3</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegenüber Zonengrenze: 1.0 m</li> <li>- entlang Kantonsstrasse 5.0 m; entlang Gemeindestrasse 1.0 m</li> </ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt eine GFo<sup>4</sup> von maximal 5'800 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Für Verkaufsnutzungen inkl. Detailhandelseinrichtungen sind max. 2'900 m<sup>2</sup> GFo<sup>2</sup> zulässig.</li> <li>- Gesamthöhe<sup>5</sup>: max. 14.0m</li> <li>- Die Erstellung von Attika- und Dachgeschossen ist nicht zulässig.</li> <li>- Das 1. Vollgeschoss<sup>6</sup> ist als überhohes Geschoss auszugestalten (mind. 4.5m Geschosshöhe<sup>7</sup>). Die Hauptnutzfläche im 1. Vollgeschoss muss überwiegend dem Detailhandel/Verkauf dienen.</li> <li>- Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter und Liftaufbauten dürfen die Oberkante Flachdach um max. 2.50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Fassadenlinie des darunterliegenden Vollgeschosses allseitig einen Rücksprung von min. 4.0 m aufweisen. Für Energiegewinnungsanlagen bis 1.50 m Höhe gilt ein allseitiger Rücksprung von mind. 2.0m.</li> <li>- Abstände Untergeschosse<sup>2</sup> und unterirdische Bauten<sup>3</sup>:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegenüber Sektor B: frei</li> <li>- gegenüber Sektor C: 5.0m</li> </ul> </li> </ul>

<sup>1</sup> PGV: Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahngesetz (SR 742.101); BGK: Betriebs- und Gestaltungskonzept

<sup>2</sup> Art. 302 TBR Altstadt; Art. 19 BMBV

<sup>3</sup> Art. 5 BMBV

<sup>4</sup> Zur Geschossfläche oberirdisch (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse gemäss Art. 302 Absatz 2 TBR angerechnet.

<sup>5</sup> Art. 14 BMBV

<sup>6</sup> Art. 18 BMBV

<sup>7</sup> Art. 17 Abs. 2 BMBV

	<p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt eine GFo<sup>4</sup> von maximal 1'050 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Anzahl Geschosse: max. 3 Vollgeschosse<sup>6</sup></li> <li>- Die Erstellung von Attikageschossen ist nicht zulässig.</li> <li>- Abstände Untergeschosse<sup>2</sup> und unterirdische Bauten<sup>3</sup>:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegenüber Sektor A: frei</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Sektor C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GFZo<sup>8</sup> max. 1.30</li> <li>- Anzahl Geschosse: max. 3 Vollgeschosse<sup>6</sup></li> <li>- Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- GL<sup>9</sup> max. 40 m; FH tr<sup>10</sup> 11.5 m; FH gi<sup>11</sup> 14.5 m; GH<sup>5</sup> 14.0 m</li> <li>- kGA<sup>12</sup> 4.0m; gGA<sup>13</sup> 10.0 m</li> </ul> </li> <li>- Abstände Untergeschosse<sup>2</sup> und unterirdische Bauten<sup>3</sup>:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegenüber Sektor A: 5.0 m</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Gestaltungsgrundsätze</b></p>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung ISOS (Umgebungszone III und teilweise Gebiet 1) und Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet.</li> <li>- Ausgestaltung von öffentlichen Freiräumen im Bereich zwischen dem Neubau in Sektor A und der Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 73 («Bibliothekspatz») sowie im Bereich zwischen dem Neubau in Sektor A und dem Bahnhof Nidau («Bahnhofplatz») mit einer zweckmässigen Bepflanzung und/oder Möblierung.</li> <li>- Aufwertung des Strassenraums der Hauptstrasse in Abstimmung mit dem «Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Nidau».</li> </ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines qualifizierten Verfahrens für die Architektur und Fassadengestaltung des Gebäudes im Sektor A sowie die umgebende Platzgestaltung.</li> <li>- Präzise städtebauliche Setzung des Gebäudes gemäss Baulinien als autonomer Einzelbaukörper unter Berücksichtigung der angrenzenden Altstadtbebauung.</li> <li>- Gestalterische Verträglichkeit mit dem historischen Stadtbild</li> <li>- Einzelbaukörper mit Flachdach</li> <li>- Ausbildung einer offenen Stadttorsituation als Auftakt zur Altstadt</li> <li>- Die im Bauzonenplan festgelegten Gestaltungsbaulinien definieren den Bereich mit Anbaupflicht für sämtliche Vollgeschosse. Details zu vor- und rückspringenden Gebäudeteilen sind in der UeO zu regeln.</li> <li>- Integration technischer Dachaufbauten nach Möglichkeit ins oberste Vollgeschoss<sup>6</sup>. Sofern nicht möglich, Reduktion auf das notwendige Minimum oder gestalterische Massnahme an Fassade (z. B. Brüstung als Fassadenelement über OK Flachdach).</li> </ul> <p><u>Sektor C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Umgebungsgestaltung rund um den Bahnhof Nidau ist auf die Gestaltung von Sektor A abzustimmen.</li> </ul>
<p><b>Erschliessungsgrundsätze</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer der Öffentlichkeit zugänglichen Parkierung: ausschliesslich unterirdische Parkierung bei Erstellung des Gebäudes im Sektor A. Wird das Gebäude im Sektor A nicht erstellt, so sind max. 20 oberirdische Parkplätze zulässig.</li> <li>- Die Anlieferung für die Detailhandelseinrichtungen sowie die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat von der Hauptstrasse her über den Bahnhofplatz zu erfolgen. Anlieferung und Einstellhallenzufahrt sind zweckmässig aufeinander abzustimmen. Zufahrt sowie Anlieferung sind im Gebäude zu integrieren.</li> <li>- Mit Realisierung der Baute in Sektor A ist die Zihlstrasse auf Höhe von Sektor B für den MIV-Durchgangsverkehr zu sperren.</li> </ul>

<sup>8</sup> Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV. Zur GFZo werden sämtliche Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss und das Attikageschoss angerechnet.

<sup>9</sup> Gebäudelänge Art. 12 BMBV

<sup>10</sup> Fassadenhöhe traufseitig; vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer.

<sup>11</sup> Fassadenhöhe giebelseitig; vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer.

<sup>12</sup> kleiner Grenzabstand; vgl. Art. 22 BMBV

<sup>13</sup> grosser Grenzabstand; vgl. Art. 22 BMBV

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Lage der neu angeordneten Bushaltestelle «Bahnhof Nidau» ist mit der Gestaltung des öffentlichen Raums, einschliesslich dem Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Ortsdurchfahrt Nidau abzustimmen.</li><li>- Sämtliche Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Erschliessung und dem Betrieb des Bahnhofs Nidau<sup>14</sup> (Sektor C) werden im «Plangenehmigungsverfahren Totalsanierung Bahnhof Nidau» geregelt.<sup>15</sup></li><li>- Die Umgestaltung des südlichen Gerberwegs ist mit der Überbauungsordnung «Aalmatten» zu koordinieren.</li></ul>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neubauten sind an den «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» (Seewasser) anzuschliessen. Art. 312 und 313 TBR gelten bestimmungsgemäss.</li></ul>
<b>Besonderes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Im Rahmen der Überbauungsordnung sind für das Gebäude in Sektor A entlang der Hauptstrasse jederzeit geeignete, barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite sicherzustellen.</li></ul>

<sup>14</sup> Darunter fallen Zufahrten, Abstellplätze für MIV wie Kurzzeit-Parkplätze, Kiss and Ride Abstellplätze und Velo-Parkierung, Wendeschleife für Bahnersatzbetrieb durch Busse, etc.

<sup>15</sup> PGV nach Eisenbahngesetz (SR 742.101)

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom .....	bis .....
Kantonale Vorprüfung	vom .....	
Publikation im Amtsblatt Kanton Bern	am .....	
Publikation im Nidauer Anzeiger	am .....	
Öffentliche Auflage	vom .....	bis .....
- Einspracheverhandlungen	am .....	
- Erledigte Einsprachen	.....	
- Unerledigte Einsprachen	.....	
- Rechtsverwahrungen	.....	

**Beschlossen durch den Gemeinderat** am .....

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

Namens des Stadtrates Nidau

Die Stadtratspräsidentin:

Der Stadtschreiber:

.....

Noemi Kallen

.....

Stephan Ochsenbein

### Bescheinigung:

Das fakultative Referendum ist ..... worden.

Nidau, .....

Der Stadtschreiber:

.....

Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, .....

Der Stadtschreiber:

.....

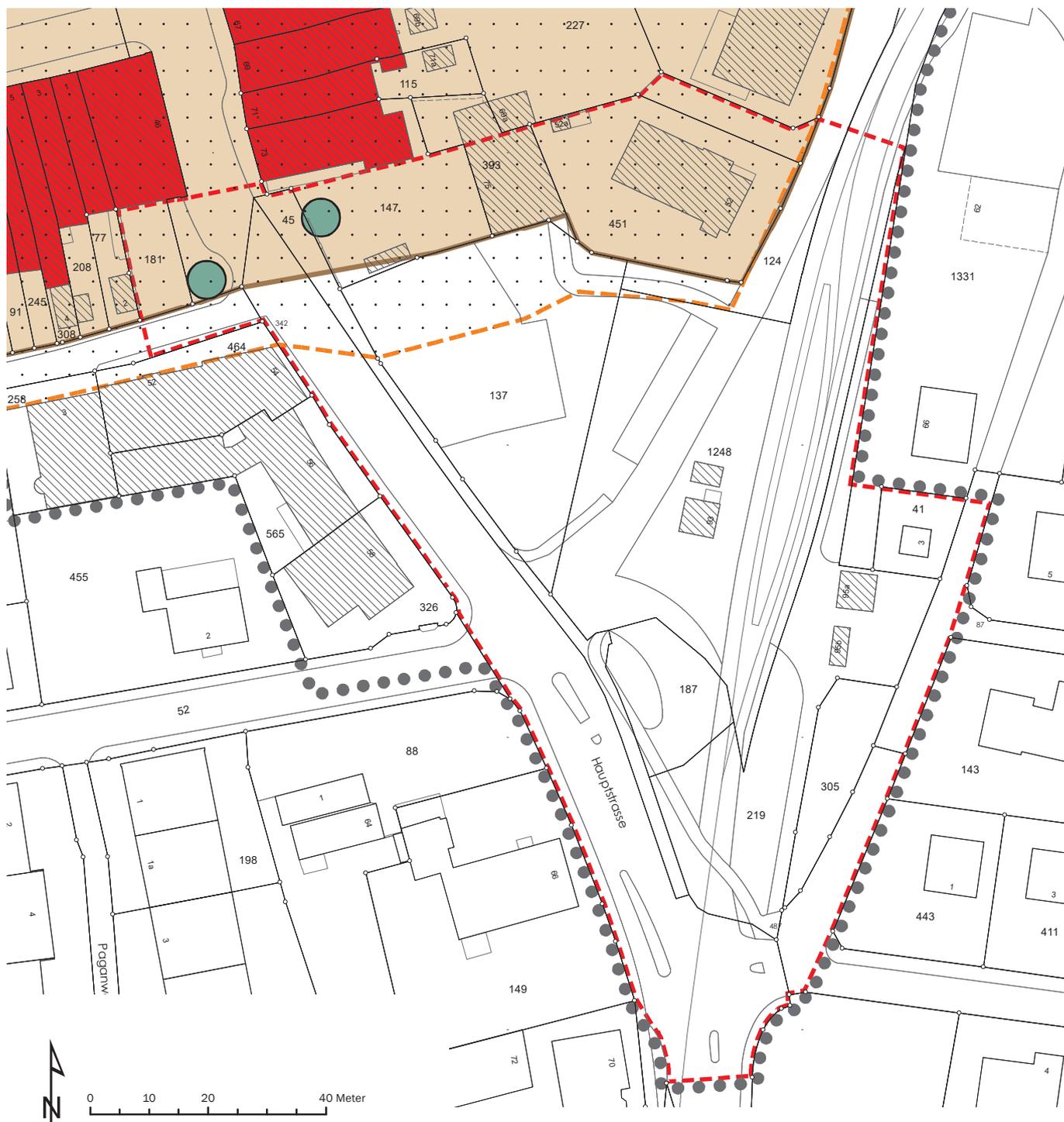
Stephan Ochsenbein

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

am .....

# HINWEISEND

## Ausschnitt rechtskräftiger Schutzplan TGO Altstadt



### Legende

 Änderungsperimeter

### Hinweise

 Perimeter Teilgrundordnung Altstadt

 Ortsbildschutz

 Archäologisches Schutzgebiet

 Geschützte Bäume

 Bauinventar (schützenswertes Objekt)

 Bestehende Gebäude