



Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung  
der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac -  
Vertiefte Projektoptimierung im Sinn des ISOS

öffentliche Auflage 22.08.2019

02.4



05.03.2019

Bauzeit Architekten

**plan:team**

## Ausgangslage: ENHK-Bericht

Die ENHK hat die zur zweiten Vorprüfung vorgelegte Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac trotz Verbesserungen weiterhin als schwerwiegende Beeinträchtigung des ISOS eingestuft. Dies vor allem weil das Hochhaus weiterhin als störend beurteilt wurde und weil die Sichtachsen zwischen dem Schloss und dem See und dessen Ufer zu wenig abgesichert waren.

## Hochhaus

Ein Hochhaus mit 70m Höhe greift deutlich in den Horizont ein und ist auch deutlich höher als das Schloss (siehe Bilder im Anhang).

Die Planungsbehörde hat folglich ausgelotet, welche Höhe

- a) die Präsenz des Schlosses nicht dominiert und die Wahrnehmung des Ortsbildes von verschiedenen wertvollen Ortsbildteilen her nicht stört, und
- b) genügend Kraft hat, die erwünschte und in mehreren Verfahren bestätigte Zeichenhaftigkeit in den Stadtachsen darzustellen.

Eine Reihe von Perspektivdarstellungen (siehe Bilder im Anhang) half dabei, sich an eine optimale Höhe anzunähern. Es zeigte sich, dass ein Hochhaus von 48m Höhe vermutlich beide Anforderungen erfüllen kann:

Die Blicke vom See oder aus dem Park des Strandbades Biel zeigen, dass ein Hochhaus von 48m Höhe weitestgehend im Horizont der bestehenden Hochhäuser, der Bäume und des Schlosses verbleibt.

Das Hochhaus ist im Bereich der Weyermattstrasse am leichtesten sichtbar: Hier greift ein solches – je nach Standort – weiterhin in den Horizont ein, es verbleibt indes in der Höhe der Bäume und auch in der Höhe der Giebel der Bauten. Erst wenn die Höhe des Hochhauses auf rund 30m reduziert wird, greift es auch von den exponierten Punkten und hinter Bauten ohne Giebel (wie im Vordergrund) nicht mehr in den Horizont ein. Hätte diese Baute einen Giebel, wäre die Problematik natürlich geringer.

Die Ansichten zeigen ebenfalls, dass ein Hochhaus von 30m die städtebaulich erwünschte Setzung an den für den Stadtkörper bedeutenden Schnittpunkten wichtiger Achsen nicht erfüllen kann, ein Hochhaus von 48m aber schon: Es verfügt noch über genügend Präsenz um die erwünschte städtebauliche Setzung im Geflecht der Hochhäuser von Biel und Nidau sowie im Übergang des Sees in die Stadt noch zu erfüllen.

### *Gesamtbeurteilung der Planungsbehörde*

Die Ansichten zeigen, dass ein Hochhaus von 48m Höhe sowohl die Anforderungen des Städtebaus als auch die Anforderungen des ISOS erfüllen kann. Diese Höhe kann die erwünschte Zeichenhaftigkeit noch darstellen und gleichzeitig den Eingriff in die historische Substanz minimieren.

## Sichtachsen stärken

Es ist vorgesehen, die Sichtachsen mit drei Massnahmen zu sichern:

Das Richtkonzept wird als Anhang zum Teilbaureglement begleitend; hier werden die Sichtbezüge als Sichtkorridore von 20m Breite dargestellt, innerhalb denen die entsprechenden Sichtbezüge von mindestens 10m Breite festzulegen sind.

Im Schutzzonenplan werden die drei zentralen Sichtbezüge a, b und c als Korridore von 20m Breite verbindlich und vermasst dargestellt, innerhalb denen die entsprechenden Sichtachsen von mindestens 10m Breite festzulegen sind. Die in ihrer Lage noch nicht eindeutig bestimmten Sichtbezüge d und e werden im Schutzzonenplan als Hinweis festgelegt.

Im Teilbaureglement wird dies [in Art. 504 zum Schutzzonenplan wie](#) folgt rechtlich abgesichert:

<sup>1</sup> *Die im Schutzzonenplan festgelegten Sichtkorridore zum Schlossturm a, b, c sind ab den im Schutzzonenplan festgelegten Sichtpunkten in einer Breite von min 10 m in gerader Linie zur Gewährleistung der Sichtbezüge zum Schlossturm freizuhalten.*

<sup>2</sup> *Dasselbe gilt für die im Schutzzonenplan als Hinweis dargestellten zwei weiteren Sichtbezüge zum Schlossturm. Ihre genaue Lage ist in den jeweiligen Überbauungsordnungen festzulegen; nämlich Sichtbezug d ab einem weiteren Punkt der Dr. Schneider - Strasse (zwischen a und b) und Sichtbezug e ab einem weiteren Punkt im Uferweg (zwischen b und c).*

## Weitere Punkte im ENHK-Gutachten

In Frage wurde auch die Bestimmung gestellt, dass [unter anderem](#) für [die ZPP 7.3](#) die Überbauungsordnungen insgesamt bis 3000 m<sup>2</sup> zusätzliche oberirdische Geschossfläche zugelassen werden können. Auf diese Regel wird [für die ZPP 7.3](#) verzichtet.

Ebenfalls verzichtet wird auf den Mechanismus gemäss Art. 104 Abs. 1 im Teilbaureglement, dass Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften der baurechtlichen Teilgrundordnung AGGLOlac vorgehen.

# 1. Anhang: Ausgewählte Bilder



Übersicht über die Standorte der nachfolgenden Ansichten

**Ansicht 01** von Norden: (70m, 48m)



**Ansicht 02** von Westen: (70m, 48m)



**Ansicht 03** von Norden auf der Höhe des Sees: (70m, 48m)



**Ansicht 04** von Westen auf der Höhe des Sees: (70m, 48m)



**Ansicht 05** von der Brücke Dr. Schneider-Strasse über die Zihl: (70m, 48m)



**Ansicht 06** aus dem Park des Strandbades Biel: (70m, 48m)



**Ansicht 07** aus der Weyermattstrasse (ungefähr Hausnummer 48): (70m, 48m)



**Ansicht 08** aus der Weyermattstrasse (Höhe Stadtgraben): (70m, 48m)



**Ansicht 09** aus der Weyermattstrasse (aus der Altstadt): (70m, 48m)



**Ansicht 10** von der Dr. Schneider-Strasse ungefähr von der Brücke über den Nidau-Büren-Kanal: (70m, 48m)



**Ansicht 11** aus dem Schlosspark in Richtung Hochhaus: (70m, 48m)



**Ansicht 12** aus der Schlosstrasse in Richtung Hochhaus: (70m, 48m)

