



Stadt Nidau

Kanton Bern

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AGGLOlac - Vorschriften zum Uferschutzplan Teil 1 See Teilbau-Reglement zum Teilzonenplan AGGLOlac



Version Mitwirkung; 13.10.2015

Auftrag	Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau im Bereich AG-GLOlac - Vorschriften zum Uferschutzplan Teil 1 See Teilbaureglement zum Teilzonenplan AGGLOlac
Auftraggeber/in	Stadt Nidau, Projektgesellschaft AGGLOlac
Auftragnehmer/in	Planteam S AG Käfiggässchen 10, 3011 Bern
Projektleiter/in	Martin Eggenberger, martin.eggenberger@planteam.ch
Mitarbeit	Barbara Wittmer, barbara.wittmer@planteam.ch Anna Borer, anna.borer@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	AGGLOlac-Reglement_Mitwirkung_V151013
Titelbild	www.derbund.ch vom 7.6.2011

Vorschriften zum Uferschutzplan

Teil 1 See

Art. 1: Allgemeine Bestimmungen zum Uferschutzplan See

Perimeter	¹ Der Perimeter des Uferschutzplanes See umfasst das Seeufer der Stadt Nidau ¹ .
Zweck	² Der Uferschutzplan bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des grosszügigen und zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Uferbereichs mit Uferweg, sowie der beiden Badeanstalten und des Hafensbereichs.
Art und Mass der Nutzung	³ Neue Hochbauten sind innerhalb der im Plan dargestellten Baubereiche zulässig. Im Übrigen dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie den besonderen Anforderungen von Art. 4 SFG entsprechen. Hinter der Uferbaulinie ² sind Kleinbauten ³ bis 40 m ² Grundfläche sowie Anlagen für die Erholung zugelassen, wenn sie sich gut in die Umgebung integrieren. Vor der Uferbaulinie in Richtung Ufer sind nur Anlagen für den Badebetrieb zulässig.
Einordnung	⁴ Alle Neu- und Umbauvorhaben müssen sorgfältig auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmt werden – auch bezüglich Farbgebung und Materialwahl.
Dicht überbaute Gebiete	⁵ Die Ufer der Sektoren 1a, 1b, 3 und 4 gelten als dicht überbaut im Sinn von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV.
Qualitätssicherung	⁶ Das Richtkonzept AGGLOlac ist für die weiteren Planungsschritte wegweisend. Das Qualitätssicherungsgremium AGGLOlac begleitet und beurteilt die Entwicklung der weiteren Planungs- und Projektierungsschritte.

Art. 2: See-Uferweg

- ¹ Gemäss Plan ist ein neuer öffentlicher See-Uferweg zu realisieren. Die Achse Erlenweg – Schiffländte Biel dient als Fuss- und Radweg; über den verlängerten Barkenhafen wird sie als Brücke ausgebildet; über die gesamte Länge ist die Achse mindestens 4.50m breit und behindertengerecht auszubilden. Die beiden Achsen entlang des Barkenhafens sind mindestens 3m breit auszubilden.
- ² Die genaue Lage ist mit dem Ausführungsprojekt zu bestimmen.
- ³ Sofern der See-Uferweg breiter ist als 6.00m und dadurch nicht beeinträchtigt wird, können Bepflanzungen, Abstellplätze für Fahrräder, Stadtmobiliar sowie mobile Einrichtungen für Aussenbestuhlung und dergleichen bewilligt werden. Auskragende Bauteile aus der angrenzenden Überbauung in den Bereich des See-Uferwegs können bewilligt werden, wenn deren Tiefe 2.00m nicht überschreitet, deren Länge weniger als die Hälfte der betroffenen Fassadenlänge umfasst und die vorspringenden Gebäudeteile gestalterisch gut integriert sind und keine fassadenähnliche Wirkung haben.

¹ Im Bereich des Nidau-Büren-Kanals erlässt die Stadt Nidau einen separaten Uferschutzplan.

² Gemäss Art. 90 BauG

³ Gemäss Art. 12 Abs. 3 NBRD

⁴ Zusätzlich ist ein feineres Fuss-Wegnetz zu erstellen. Mindestens während der jahreszeitlichen Schliessungszeit der Freibäder ist dieses Wegnetz mit einem neu anzulegenden oder zu vervollständigenden Weg durch diese zu ergänzen, so dass in dieser Zeit ein durchgehender Weg nahe am Wasser entsteht. Innerhalb des Gewässerraums sind diese Wege in Mergel, allenfalls mit Stabilizer oder ähnlich zu erstellen.

Art. 3: Sektor 1 Freibäder

¹ Die Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 1 ist für die öffentlichen Freibäder der Städte Nidau und Biel und die dazugehörenden Einrichtungen bestimmt.

² Die maximal zulässige Gesamthöhe⁴ für Neubauten beträgt 8.00m. Auch Massnahmen des Windschutzes müssen unterhalb von 8.00m bleiben. Von der Gesamthöhe ausgenommen sind Sprungtürme und ähnliche Einrichtungen.

³ Die im Plan dargestellte Grenze zum Sektor 2b ist leicht verschiebbar, wobei die Fläche des Sektors 1b 25'000 m² nicht unterschreiten darf. Die beiden Sektoren sind in einer gut in die Landschaft integrierten Weise gegeneinander abzugrenzen, wobei dadurch die Sicht auf den See so wenig wie möglich eingeschränkt werden darf.

Art. 4: Sektor 2 Freifläche

¹ Die Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 2 ist für eine öffentlich zugängliche Grünfläche bestimmt, welche der Erholung dient und von den Freibädern unabhängig ist. Der Sektor 2a dient der ruhigen Erholung (Baden, Grill, Picknick und ähnliches), der Sektor 2b der aktiven Erholung (Spielplätze und ähnliches).

² Entlang der Grenze zwischen den Sektoren 2a und 3 ist im Winterhalbjahr die Belegung als Winterplatz für Schiffe zulässig.

³ Die Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 2 ist in parkartiger Weise zu gestalten; im Sektor 2a dicht bepflanzt, im Sektor 2b offener. Der Boden darf nicht versiegelt werden.

⁴ Im Bereich „Ufer anzupassen“ ist das Seeufer naturnah zu gestalten. Neue Vor- und Rücksprünge, sowie die Gestaltung als Flachufer dürfen in der Summe keine zusätzliche Seefläche beanspruchen. Die Seefläche wird anhand der Seeuferlinie ermittelt.

Art. 5: Sektor 3 Hafbereich

¹ Die Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 3 ist ein Hafbereich, der ein Miteinander von Erholungs- und Freizeitnutzung, Hafenanlage, Trockendock, Einwasserungs-, sowie Anlege- und Umladestelle⁵ von Personen- und Lastschiffen ermöglicht; die mit den genannten Nutzung verbundenen Einrichtungen und technischen Anlagen sind zulässig.

⁴ Gemäss Art. 14 BMBV.

⁵ Zum Beispiel für den Unterhalt des Sees (z.B. Schwemmholz)

² Der gesamte Sektor 3 ist als urbaner Freiraum zu gestalten, durch Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität und als Hafen. Eine harte Materialisierung ist zugelassen. Massgebend ist das Richtkonzept AGGLOlac. Die Aussenbereiche sind öffentlich zugänglich.

³ Die bestehende Hafenanlage kann leicht vergrössert und in ihrer Gestaltung verändert werden (Einfassung, Stege zu den Booten usw.).

⁴ Die bestehende Grossschiff-Slip-Anlage kann neuen Bedürfnissen angepasst werden. Eine Eindeckung während maximal drei Monaten im Winter ist zulässig.

⁵ Die bestehende Pier-Anlage kann um 35m verlängert werden.

⁶ Es sind alle mit der ES III zu vereinbarenden Nutzungen zulässig, ausser Wohnen. Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs ist nur in untergeordnetem Mass zulässig.

⁷ Im Sektor 3 kann eine Grundfläche von maximal 600 m² für Trockenbootplätze zugelassen werden.

⁸ Bauten inklusive vorspringende Bauteile dürfen nur innerhalb der im Plan mit Baulinien umfassten Baubereiche erstellt werden. Das Dach darf die Kote von 438.70 m.ü.M.⁶ nicht überschreiten.

⁹ Der Hafenbereich darf von Motorfahrzeugen nur zur Anlieferung, als Werkverkehr Hafen oder im Notfall befahren werden. Die Erschliessung des Hafenbereichs erfolgt über die ZPP 7.4.

¹⁰ Die oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge ist nicht zulässig.

Art. 6: Sektor 4 Barkenhafen (die Wasserfläche)

Die Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 4 umfasst den bestehenden Barkenhafen; dieser darf im Sinn von Art. 4 Abs. 1 und 3 um- oder neu gebaut werden.

Art. 7: Sektor 5 Vorplätze

Die Erholungs- und Uferschutzzone Sektor 5 umfasst die Vorplätze der Strandbäder. Dort sind zulässig:

- a) Einrichtungen des strandbadgebundenen Betriebsverkehrs (Anlieferung, Kehr-richtabfuhr, Notfalldienste usw.),
- b) Veloabstellplätze,
- c) Im Bereich des Strandbades Biel im Winterhalbjahr die Belegung als Winterplätze für Schiffe.

⁶ 300-jähriges Hochwasser (HW300): 431.30 m.ü.M. zuzüglich 2 x 3.20m zuzüglich 1.00m für die Dachkonstruktion. Der mittlere Seewasserspiegel im Sommer liegt bei etwa 329.35 m.ü.M. Die Gebäude müssen eine Hochwassersicherheit für das HW300 aufweisen. Das heisst, dass die Gebäudeöffnungen die Kote von 431.30 m.ü.M. nicht unterschreiten dürfen.

Art. 8: Archäologische Schutzgebiete

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

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Art. 9: Aufhebung

Der geltende Uferschutzplan wird mit dem Inkrafttreten dieses Uferschutzplans im betroffenen Perimeter aufgehoben.

Teilbaureglement zum Teilzonenplan AGGLOlac

Art. 1: Mischzone AGGLOlac

¹ In der Mischzone AGGLOlac sind alle mit der ES III zu vereinbarenden Nutzungen zulässig. Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs ist nur in untergeordnetem Mass zulässig.

² Die bestehende Bebauung bestimmt das Nutzungsmass (Länge, Breite, Höhe, Geschosszahl plus Ausbau der ersten Dachetage, Abstände). Sanierungen und Modernisierungen auf den aktuellen Standard im Bereich Energie, Sanitäreanlagen, usw. sind zulässig. Erweiterungen des Volumens um 10% sind zulässig, wenn damit die städtebauliche und architektonische Qualität mindestens erhalten bleibt.

Art. 2: Grünzone AGGLOlac

¹ Die Grünzone ist eine Freihaltezone.⁷

² Sie umfasst den Uferbereich entlang der Zihl. Die Freiflächen sind in ihrer naturnahen Gestaltung zu erhalten und aufzuwerten.

Art. 3: ZPP 7

¹ Ziele der Planung sind

- a) Eine koordinierte Gesamtplanung, gestützt auf das Richtkonzept AGGLOlac, abgestimmt auf die Uferschutzplanung,
- b) Die Entwicklung eines attraktiven, dichten neuen Stadtteils mit hohem Siedlungswert,
- c) eine nachhaltige Entwicklung des ganzen Gebiets,

² Die Vorgaben des überkommunalen Richtplans Energie Agglomeration Biel/Bienne sind bei der Deckung des Wärmebedarfs respektive der Wärmeversorgung der Gebäude zu berücksichtigen.

³ Es sind alle mit der ES III zu vereinbarenden Nutzungen zulässig. Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs ist nur in untergeordnetem Mass zulässig.

⁴ Die Anzahl der Geschosse sowie die Höhe der Bauten sind in den Vorschriften zu den ZPP 7.1 bis 7.5 festgelegt. Zusätzliche Attikas über die genannten Grössen sind nicht zulässig.

⁵ Die zulässigen Bruttogeschossflächen BGF sind in den Vorschriften zu den ZPP 7.1 bis 7.5 festgelegt.

⁷ Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

a) Ziel:

b) Art und Mass der
Nutzung:

⁶ Für Gebäude, welche gegenüber dem Minimalstandard der Energienutzung gemäss Kantonaler Energieverordnung (KEV) wesentlich erhöhte Anforderungen erfüllen, wird ein Bonus im Umfang der Mehr-Isolation gewährt.

⁷ Für qualitativ hochwertige Fassaden, bei denen ein besonders aufwändiger Aufbau dicker ist als üblich, kann die Baubehörde einen Bonus im Umfang der Verkleidung und der Hinterlüftung gewähren.

⁸ Es gilt Flachdachpflicht. Die Dächer sind zu begrünen, wo sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden; Solaranlagen sind zulässig. Dachaufbauten werden in den Überbauungsordnungen geregelt. Abweichungen von der Grundordnung sind zulässig.

c) Öffentliche Parkierung:

⁹ Zusätzlich zu den privaten Parkplätzen sind im Perimeter des Teilzonenplans AGGLOlac maximal 400 öffentliche Parkplätze für die öffentlichen Einrichtungen im Uferbereich zulässig, davon maximal 100 oberirdische.

e) Verfahren und Qualitätssicherung:

¹⁰ Die ZPP 7 wird in sechs Teil-ZPPs aufgeteilt, die in sich einen zusammenhängenden Raum umfassen. Die Planung darf indessen die Teil-ZPPs übergreifen oder kleinere Bereiche umfassen, wenn dies zweckmässig ist.

¹¹ Das Richtkonzept AGGLOlac ist für die weiteren Planungsschritte wegweisend.

¹² Vorgaben für Qualitätsverfahren sind in den einzelnen ZPPs festgelegt.

¹³ Ein Qualitätssicherungsgremium AGGLOlac begleitet in den nachfolgenden Planerlass- und Baubewilligungsverfahren die Entwicklung der weiteren Planungsschritte und berät die jeweils zuständigen Behörden.

Art. 4: ZPP 7.1 Schlossmatte

a) Ziel:

¹ Schaffen einer verdichteten, städtebaulich, architektonisch und landschaftlich qualitätsvollen Überbauung. Sie berücksichtigt im Besonderen das Gegenüber von Schloss und Schlosspark.

b) Art und Mass der Nutzung:

² Zulässig sind: Im Bereich der Zihlbrücke ein höheres Gebäude mit 9 Vollgeschossen als Akzent, 6 Vollgeschosse in einem Bereich von 30m entlang der Dr. Schneider-Strasse, 4 Vollgeschosse in den übrigen Bereichen (vor allem Richtung Schloss).

³ Gegenüber der Grenze der ZPP müssen die Bauten folgende Abstände einhalten: Zur Dr. Schneider-Strasse 3.50m (und eine durchgehende Stadtflucht erzeugen), zum Schloss 5.00m, zur Zihl den Gewässerabstand von mindestens 15.00m. Die übrigen Grenzen der ZPP gelten als Baulinien⁸.

⁴ Das zulässige Nutzungsmass beträgt 20'500 m² BGF.

⁵ Die Erdgeschosse müssen mit ihrer Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes der Dr. Schneider-Strasse beitragen.

c) Aussenräume:

⁶ Die Aussenräume in Richtung Schlosspark sowie der Übergang der privaten Aussenräume zum öffentlichen Schlosspark sind einheitlich zu gestalten.

⁸ Gemäss Art. 90 BauG

- d) Erschliessung und Parkierung:
- ⁷ Die Erschliessung erfolgt ab der Dr. Schneider-Strasse.
- ⁸ Die Parkierung erfolgt vorwiegend in unterirdischen Einstellhallen mit direkten Zufahrten zur Dr. Schneider-Strasse.
- ⁹ Es ist eine öffentliche Fusswegachse zu erstellen, welche den Schlosspark und die Dr. Schneider-Strasse verbindet. Ihre Lage und Gestaltung ist mit der Achse in der Verlängerung des Flösserweges in ZPP 7.5 abzustimmen.
- ¹⁰ Die Lage und Gestaltung des Zihl-Uferwegs, des Uferbereichs zur Zihl und der Gewässerabstand sind in der nachfolgenden Planung festzulegen.
- e) Verfahren und Qualitätssicherung:
- ¹¹ Die Planung erfordert einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag.
- ¹² Soweit dies für die zweckmässige Realisierung der vorgesehenen öffentlichen Nutzungen (inkl. öffentliche Parkplätze) erforderlich ist, kann in der Überbauungsordnung im Bereich der Parzellen 42 und 1174 eine Zone für öffentliche Nutzung festgelegt werden.

Art. 5: ZPP 7.2 Gwerdtstrasse

- a) Ziel:
- ¹ Der Sektor Gwerdtstrasse verbindet den Freiraum des Schlossparks mit dem Freiraum der Hafenanlagen und des Sees zu einem durchgehenden, einladenden Freiraumbogen.
- b) Art und Mass der Nutzung:
- ² Im Bereich zur Dr. Schneider-Strasse wird ein öffentlicher Platz vorgesehen, der mit Bäumen intensiv zu bepflanzen ist. Parkplätze im öffentlichen Interesse sind zulässig.
- c) Aussenräume:
- ³ Alle Aussenräume sind im Sinn des durchgehenden Freiraumbogens vom See zum Schlosspark zu gestalten, ohne den Charakter oder die Bepflanzung des Schlossparks zu verändern.
- d) Erschliessung und Parkierung:
- ⁴ Die Erschliessung der bestehenden Bauten an der Gwerdtstrasse erfolgt ab der Schloss-Strasse.
- ⁵ Die Erschliessung der übrigen Bereiche erfolgt ab der Dr. Schneider-Strasse.
- ⁶ Es ist eine durchgehende Fusswegachse vorzusehen, welche den Fussweg im Schlosspark mit dem See-Uferweg der Hafenanlagen verbindet. Sie ist so zu gestalten, dass sie mit den anderen Abschnitten eine Einheit schafft.
- e) Verfahren und Qualitätssicherung:
- ⁷ Soweit dies für die zweckmässige Realisierung der vorgesehenen öffentlichen Nutzungen (inkl. öffentliche Parkplätze) erforderlich ist, kann in der Überbauungsordnung im Bereich der Parzellen 42 und 1174 eine Zone für öffentliche Nutzung festgelegt werden.

Art. 6: ZPP 7.3 Mühleruns

- a) Ziel:
- ¹ An der Grenze zur ZPP 7.4 soll eine städtische Bebauung realisiert werden, welche eine Front bildet und den Stadtraum des Barkenhafens fasst.
- ² Als Abschluss dieser Front, an der Dr. Schneider-Strasse, ist ein qualitätsvolles Hochhaus als Landmark und Teil der spezifischen stadträumlichen Struktur südlich des Barkenhafens zulässig.

- b) Art und Mass der Nutzung:
- ³ Im Südwesten des Perimeters: Realisieren eines dichten, qualitätsvollen Wohnquartiers.
- ⁴ Gegenüber der ZPP 7.4 gilt die Grenze der ZPP als Gestaltungsbaulinie⁹. Die Grenze der ZPP zur Dr. Schneider-Strasse gilt als Baulinie. Der Mühlerunsweg ist zu verbreitern und mit einem Trottoir zu versehen; der Strassenabstand beträgt 5m. Der Waldabstand beträgt 20 m.
- ⁵ Die Höhe der Bauten variiert. Zulässig sind:
- a) für die Bauten gemäss Abs. 1: 7 Vollgeschosse,
 b) für das Hochhaus gemäss Abs. 2: 70m Gesamthöhe¹⁰,
 c) für die Bauten gemäss Abs. 3: maximal 10 Vollgeschosse.
- ⁶ Vorgaben für das Hochhaus sind
- a) Schlanker Baukörper; die Dimension des Hochhauses wird durch das Regelgeschoss von maximal 600 m² BGF bestimmt.
 b) Der architektonische Ausdruck nimmt Rücksicht auf das Ortsbild, insbesondere auf das Schloss und die Altstadt.
- ⁷ Das zulässige Nutzungsmass beträgt 33'500 m² BGF.
- ⁸ Die Erdgeschosse zum Barkenhafen sind vorwiegend mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen zu belegen.
- c) Aussenräume:
- ⁹ Die Aussenräume für die Bauten gemäss Abs. 3 sind grün zu gestalten.
- ¹⁰ Die Aussenräume um das Hochhaus sind urban zu gestalten und öffentlich zugänglich.
- d) Erschliessung und Parkierung:
- ¹¹ Die Erschliessung für Anwohner und Arbeitsplätze erfolgt direkt ab der Dr. Schneider-Strasse.
- ¹² Für Taxis, Anlieferungen, Umzug und Notzufahrten steht auch der Mühlerunsweg zur Verfügung.
- e) Verfahren und Qualitätssicherung:
- ¹³ Für das Hochhaus ist ein offener Architekturwettbewerb, allenfalls mit Präqualifikation, durchzuführen.
- ¹⁴ Die Planung der übrigen Bereiche (Anordnung, Volumetrie, Gestaltungsprinzipien) soll im Rahmen eines solchen Wettbewerbsverfahrens erfolgen und ist auf die Gestaltung des Hochhauses abzustimmen.

Art. 7: ZPP 7.4 Barkenhafen

- a) Ziel:
- ¹ Der Sektor Barkenhafen verbindet den Freiraum des Schlossparks mit dem Freiraum der Gwerdtstrasse und des Sees zu einem durchgehenden, einladenden Freiraumbogen.
- ² Er verlängert den Barkenhafen bis zur Dr. Schneider-Strasse im Sinn des Richtkonzepts AGGLOlac.
- b) Art und Mass der Nutzung:
- ³ Zulässig sind die Erweiterung des Barkenhafens gemäss Richtkonzept AGGLOlac, sowie Anlagen für dessen Betrieb.

⁹ Gemäss Art. 91 Abs. 1 BauG

¹⁰ Gemäss Art. 14 BMBV.

- c) Aussenräume: ⁴ Hochbauten sind nicht zulässig.
⁵ Die Aussenräume sind urbane Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität.
⁶ Der gesamte Bereich der ZPP 7.4 ist öffentlich zugänglich.
- d) Erschliessung und Parkierung: ⁷ Die Erschliessung der ZPP 7.4 erfolgt ab der Dr. Schneider-Strasse.
⁸ Die ZPP 7.4 sichert die Erschliessung des Hafengebiete im Uferschutzplan. Die Erschliessung des Hafenkranes erfolgt direkt ab der Dr. Schneider-Strasse.
⁹ Eine oberirdische öffentliche Parkierung ist gemäss Richtkonzept AGGLOlac zulässig. Ebenfalls zulässig ist ein unterirdisches Parkhaus sowie die dazugehörigen Zugänge sowie eine Ein- und Ausfahrt; beide können gedeckt sein.
¹⁰ Öffentliche gedeckte Veloabstellplätze sind zulässig.
- e) Verfahren und Qualitätssicherung ¹¹ Die Planung erfolgt über eine Überbauungsordnung, welche die Ergebnisse des Richtkonzepts AGGLOlac umsetzt.

Art. 8: ZPP 7.5 Gwerdtmatte

- a) Ziel: ¹ Auf der Gwerdtmatte wird eine klare, durchlässige Stadtstruktur angestrebt,
- mit Gebäudezeilen senkrecht zum Uferbereich, unterschiedlich lange und leicht zu einander abgeknickt, in der Höhe variierend,
 - ohne baulich geschlossene Seefront zum See-Uferbereich,
 - mit hochwertigen Wohnungen mit möglichst viel direktem oder indirektem Seebezug,
 - mit einer hochwertigen Freiraumgestaltung, welche die räumliche Durchlässigkeit senkrecht zum See und zur öffentlichen Uferzone sichert, sowie die Atmosphäre des Seeufers aufnimmt.
- b) Art und Mass der Nutzung: ² Entlang der Dr. Schneider-Strasse und der ZPP 7.4 gilt die Grenze der ZPP als Gestaltungsbaulinie, die übrigen Grenzen der ZPP gelten als Baulinie.
³ Die Höhe der Bauten variiert. Zulässig sind:
a) zum See, innerhalb der ersten 20m ab Grenze ZPP: 7 Vollgeschosse,
b) in den übrigen Bereichen: 4 bis 8 Vollgeschosse; an 1 bis 2 städtebaulich und architektonisch gut begründeten Orten können 9 Vollgeschosse zugelassen werden.
⁴ Dächer, welche direkt von einer Wohnung zugänglich sind, sind so weit als möglich als Loggien und Dachgärten zu nutzen.
⁵ Das zulässige Nutzungsmass beträgt 70'000 m² BGF.
⁶ Die Erdgeschosse zum Barkenhafen sind vorwiegend mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen zu belegen. Die Erdgeschosse müssen mit ihrer Nutzung oder Gestaltung einen Beitrag zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes der Dr. Schneider-Strasse und des See-Uferweges leisten.
- c) Aussenräume: ⁷ Es ist mindestens die unter d) genannte öffentliche Quartierdurchquerung vorzusehen.
⁸ Die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume ist in der Überbauungsordnung detailliert zu regeln.

d) Erschliessung und Parkierung:

⁹ Das neue Quartier ist oberirdisch weitestgehend verkehrsfrei vorzusehen. Taxis, Anlieferungen, Umzug und Notzufahrten sind auch oberirdisch zulässig.

¹⁰ Die Parkierung erfolgt ausschliesslich in unterirdischen Parkgaragen. Deren Erschliessung erfolgt ab der Dr. Schneider-Strasse, zum Teil auch via Flösserweg.

¹¹ Eine Erschliessung für MIV ab dem Zihl-Uferweg¹¹ ist nicht zulässig; vorbehalten bleiben der Umzug sowie Notzufahrten.

¹² Die bisherige Erschliessung der angrenzenden Mischzone bleibt gewährleistet.

¹³ Es ist eine feine Durchwegung für den Langsamverkehr sicher zu stellen. Die Achse in der Verlängerung des Flösserwegs ist eine öffentliche Quartierdurchquerung mit entsprechend grosszügiger Gestaltung.

e) Verfahren und Qualitätssicherung:

¹⁴ Massgebend ist das Richtkonzept AGGLOlac.

¹⁵ Die Planung erfolgt über eine oder mehrere Überbauungsordnungen, welche die Ergebnisse des Richtkonzepts AGGLOlac umsetzen.

Art. 9: ZPP 7.6 Strassenräume

a) Ziel:

¹ Realisieren einer rationellen und städtebaulich integrierten Erschliessung.

b) Aussenräume:

² Beide Seiten der Dr. Schneider-Strasse können mit Bäumen begrenzt werden. Ein grosszügiger Gehbereich mit vereinzelter Parkierung ist vorzusehen.

³ Die Schlosstrasse kann auf der östlichen Seite mit Bäumen begrenzt werden.

c) Erschliessung und Parkierung:

⁴ Die Dr. Schneider-Strasse ist eine attraktive, städtische Quartiersammelstrasse, die Schlosstrasse eine Sammelstrasse und der Mühlerunweg eine Quartierstrasse.

d) Verfahren und Qualitätssicherung:

⁵ Massgebend ist das Richtkonzept AGGLOlac, das mit nachfolgenden Studien zu vertiefen ist.

Art. 53 (im bisherigen Baureglement): Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen¹²:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum ist im Zonenplan / Schutzzonenplan / Uferschutzplan festgelegt (Korridor). Der Gewässerraum bei eingedolten Gewässern beträgt 11m.

Art. 54 (im bisherigen Baureglement): Bauen in Gefahrengebieten

⁵ Für Bauten und Kanalisationsanschlüsse unter der Hochwasserlinie von 431.30

¹¹ Gemeint ist der Weg mit dem Namen Uferweg, entlang der Zihl.

¹² Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015. Messweise siehe Anhang A1 A131. Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG.

m.ü.M.¹³ sind Massnahmen zu treffen, damit sie unter- und oberirdisch schadlos gehalten werden können.

¹³ Entspricht dem HQ 300

Mit dem Inkrafttreten dieser Planung werden folgende Erlasse aufgehoben:

- Zonenplan im Bereich des Perimeters
Uferschutzplan und Teilzonenplan
AGGLOlac genehmigt am 29. Oktober 1980
- Uferschutzplan gemäss SFG mit
Vorschriften zum Uferschutzplan
im Bereich des Perimeters
Uferschutzplan und Teilzonenplan
AGGLOlac genehmigt am 18. Juli 1994
- Überbauungsordnung „Seeufer“ Nidau;
mit Überbauungsvorschriften, Richtplan
und Richtlinien genehmigt am 7. Oktober 1988

Genehmigungsvermerke

- Vorschriften zum Uferschutzplan Teil 1 See
- Teilbaureglement zum Teilzonenplan AGGLOlac

Mitwirkung	März 2015
	Januar /Februar 2014
Vorprüfung vom	...
Publikation im Amtsanzeiger am	...
Öffentliche Auflage vom	...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am	...
Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am	...
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.	

Bescheinigung:

Das fakultative Referendum ist ... worden.

Nidau, Der Stadtschreiber:
 Stephan Ochsenbein

Namens der Stadt Nidau:

Die Stadtpräsidentin: Der Stadtschreiber:
 Sandra Hess Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, Der Stadtschreiber:
 Stephan Ochsenbein

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