

Vorprüfung 06.07.2016

I.

XX.XX.XX

BAUREGLEMENT DER STADT NIDAU

Entwurf vom 17.05.2016

Legende

Grauer Normtext = Übernommene Inhalte (inkl. Inhalte BR Biel)

Schwarzer Normtext = Modifizierte Inhalte

1. *Allgemeine Bestimmungen*

Ausführungsvorschriften

Art. 108

¹ Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung die erforderlichen Ausführungsvorschriften.

² Er regelt mit ergänzenden Bestimmungen insbesondere:
[...]

f) Den Fachausschuss,

2. *Vorschriften zum Nutzungszonenplan*

Mischzone A

Art. 201

In der Mischzone A sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

Mischzone B

Art. 202

In der Mischzone B sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

Grünzone

Art. 205

¹ Die Grünzone ist eine Freihaltezone.

² Die Grünzone umfasst im Perimeter AGGLOlac den Uferbereich von Gewässern. Die Freiflächen sind in ihrer naturnahen Gestaltung zu erhalten und aufzuwerten.

Waldgrenze / Waldabstand

Art. 206

¹ Die Waldgrenze ist im Nutzungszonenplan eingetragen.

² Soweit nicht eine Baulinie den Waldabstand festlegt, gilt der gesetzliche Waldabstand. Der Waldabstandsraum ist naturnah zu nutzen und zu gestalten. Mit einem Abstand von mindestens 15 m zur Waldgrenze sind unbewohnte Kleinbauten zulässig, wenn sie sich der Nutzung des Waldabstandsraumes unterordnen. Im übrigen gilt im Waldabstandsraum ein Bauverbot.

3. Vorschriften zum Bauzonenplan

Geschosse

Art. 302

¹ Massgeblich für die Geschossbestimmung ist das gewachsene Terrain, mindestens aber die Kote für im Durchschnitt alle 300 Jahre erreichte oder übertroffene Hochwasserereignisse.

² Das zulässige Mass für über die Fassadenlinie hinausragende Untergeschosse⁷ beträgt

- a) im Perimeter AGGLOlac: 1.5 m;
- [...]

³ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite 1/3 der betreffenden Gebäudefront oder auf einer Fassadenseite 4 m nicht überschreitet.

⁴ Das zulässige Mass der Kniestockhöhe von Dachgeschossen⁸ beträgt 1.2 m.

Besondere Gebäudearten

Art. 303

⁵ Für Kleinbauten⁹ gelten die folgenden Masse:

- a) Grenzabstand (A) 2 m;
- b) Gebäudefläche (GbF) 30 m²;
- c) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr) 3.0 m;
- d) giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi) 3.5 m.

⁶ Für Anbauten¹⁰ gelten die folgenden Masse:

- a) Grenzabstand (A): 2 m;
- b) Gebäudefläche (GbF): 30 m²;
- c) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;
- d) giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 3.5 m.

⁷ Für Unterniveaubauten¹¹ gelten die folgenden Masse:

- a) Durchschnittsmass für das Herausragen aus dem massgebenden Terrain: max. 1,2 m;
- b) Grenzabstand (A): 1 m.

⁷ Art. 19 BMBV

⁸ Art. 20 BMBV

⁹ Art. 3 BMBV

¹⁰ Art. 4 BMBV

¹¹ Art. 6 BMBV

Art. 308

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) besteht aus einem oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) und einer unterirdischen Geschossflächenziffer (GFZu), die GFZo und die GFZu.

² Die zulässige GFZo bestimmt das Höchstmass der baulichen Nutzung.

³ In die GFZo werden sämtliche oberirdischen Flächen eingerechnet, also diejenigen der Vollgeschosse sowie der Dach- oder Attikageschosse.

⁴ In die GFZu werden sämtliche unterirdischen Flächen eingerechnet, also diejenigen der Untergeschosse, sowie aller unterirdischen Bauten und aller Unterniveaubauten.

⁵ Unterniveaubauten werden im Perimeter AGGLOlac nicht an die GFZo angerechnet, sofern sie höchstens 0.7 m über das massgebende Terrain hinausragen.

⁶ In Bauten innerhalb der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, dürfen alle bestehenden Geschosse genutzt werden, auch wenn die zonengemäss zulässige Geschossflächenziffer dadurch überschritten wird.

4. *Vorschriften zum Nutzungs- und zum Bauzonensplan*

Art. 406

¹ Ein aus mindestens vier und höchstens sieben Mitgliedern unabhängigen Fachleuten zusammengesetzter Ausschuss berät die Planungs- und Baubewilligungsbehörde nach den Vorgaben des Gemeinderats bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen.

² In der ZPP AGGLOlac und im Perimeter des Uferschutzplanes See erfüllt das Fachgremium AGGLOlac dieselben Aufgaben.

5. *Vorschriften zum Schutzplan*

5.1 *Allgemeine Bestimmungen*

Art. 501

¹ Die bekannten Gefahrengelände sind dem Schutzplan zu entnehmen.

² Für Bauten im Gefahrengelände wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

⁵ Die Schutzkote des 300-jährigen Hochwassers (HW300) wird auf 431.30 m.ü.M. festgelegt. Bei Bauten und Kanalisationsanschlüssen, welche diese Linie unterschreiten, sind Massnahmen zu treffen, dass sie unter- und oberirdisch schadlos gehalten werden können.

Archäologische
Schutzgebiete

Art. 506

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

² Im Archäologischen Schutzgebiet AGGLOlac liegen archäologisch wertvolle Schichten auf unterschiedlichen Ebenen. Bei der weiteren Planung sowie im Baubewilligungsverfahren ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen. Wo sich eine teilweise oder vollständige Zerstörung der archäologischen Substanz nicht verhindern lässt, ist diese vor ihrer Zerstörung vom archäologischen Dienst zu dokumentieren und auszugraben.

Gewässerraum

Art. 507

¹ Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Schutzplan festgelegt.

² Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation in der Regel zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Ebenfalls zulässig ist ein Uferweg.

³ Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

⁴ Bei eingedolten Gewässern beträgt der Gewässerraum beidseitig 5.5 m ab Achse des eingedolten Gewässers.

⁵ Die Ufer der Sektoren 1a, 1b, 3 und 4 im Uferschutzplan Teil 1 See und die Ufer der Zihl gelten als dicht überbaut.¹²

5.2 Uferschutzplan Teil 1 See

Allgemeine Bestim-
mungen

Art. 508

¹ Der Uferschutzplan bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des grosszügigen und zusammenhängenden, öffentlich zugänglichen Uferbereichs mit Uferwegen, sowie der beiden Badeanstalten und des Hafensbereichs.

¹² im Sinn von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV.

² Für Bauten und Anlagen im Bereich zwischen Ufer und Uferbaulinie gilt Artikel 4 Absatz 1 des See- und Flussufergesetzes. Anlagen für den Badebetrieb und im Hafengebiet sind zulässig.

³ Hinter der Uferbaulinie sind Kleinbauten sowie Anlagen für die Erholung zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebung integrieren.

⁴ Neu- und Umbauvorhaben sind insbesondere bezüglich auf Farbgebung und Materialwahl sorgfältig auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.

⁵ Für die Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden.

⁶ Das Richtkonzept AGGLOlac ist behördenverbindlich und für die weiteren Planungsschritte als Konzept wegweisend. Der Gemeinderat kann das für den Perimeter AGGLOlac zuständige Fachgremium einsetzen.

Seeuferweg

Art. 509

¹ Der *Seeuferweg* dient als öffentlicher Fuss- und Radweg. Über den verlängerten Barkenhafen wird er als Brücke ausgebildet.

² Die Wegbreite beträgt mindestens

- a) auf der Achse Erlenweg – Schiffländte Biel: 4.50 m;
- b) auf den Achsen entlang des Barkenhafens: 3 m.

³ An Stellen mit einer Wegbreite von mehr als 6 m sind Bepflanzungen, Abstellplätze für Fahrräder, Stadtmobiliar sowie mobile Einrichtungen für Aussehenbestuhlung und dergleichen zulässig, sofern der Durchgang dadurch nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Offene vorspringende Gebäudeteile aus der angrenzenden Überbauung in den Bereich des *Seeuferwegs* sind zulässig, wenn

- a) deren Tiefe 2 m¹³ nicht überschreitet;
- b) deren Länge weniger 1/2 der betroffenen Fassadenlänge umfasst und
- c) sie gestalterisch gut integriert sind sowie keine fassadenähnliche Wirkung haben.

⁵ Die genaue Lage gegenüber den Sektoren 1, 2b, 3 und 5, sowie Breite und Gestaltung des *Seeuferwegs* sind mit dem Ausführungsprojekt zu bestimmen. Im Übrigen ist der *Seeuferweg* im Plan für den Landerwerb vermessen.

Fusswegnetz

Art. 510

¹ Das feine *Fusswegnetz* dient der Ergänzung des *Seeuferwegs*.

² Es umfasst mindestens während der jahreszeitlichen Schliessungszeit der Freibäder einen durchgehenden Weg nahe am Wasser.

¹³ Hinweis: 1.80m im Baureglement der Stadt Nidau.

³ Innerhalb des Gewässerraums sind die Wege in Mergel, allenfalls mit Stabilizer oder ähnlich zu erstellen.

⁴ Die genaue Lage sowie Breite und Gestaltung der Wege sind mit dem Ausführungsprojekt zu bestimmen.

Sektor 1 Freibäder,
Zweck und Nutzung

Art. 511

¹ Der Sektor 1 ist für die öffentlichen Freibäder der Städte Nidau und Biel und die dazugehörigen Einrichtungen bestimmt.

² Die maximale Gesamthöhe für Neubauten sowie Massnahmen des Windschutzes beträgt 8 m. Ausgenommen sind Sprungtürme und ähnliche Einrichtungen.

³ Massnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Wiederherstellung und angemessene Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen bleiben vorbehalten.

Sektor 1 Freibäder,
Gestaltungs- und Planungsgrundsätze

Art. 512

¹ Die Sektoren 1b und 2b sind in einer gut in die Landschaft integrierten Weise gegeneinander abzugrenzen. Die Sicht auf den See ist so wenig wie möglich einzuschränken.

² Die im Schutzplan festgelegte Grenze zwischen den Sektoren 1b und 2b ist leicht verschiebbar. Die Fläche des Sektors 1b darf dabei 25'000 m² nicht unterschreiten.

Sektor 2 Freifläche

Art. 513

¹ Der Sektor 2 Freifläche dient als öffentlich zugängliche Grünfläche, der Erholung, dem Spiel und dem Sport.

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

³ Der Sektor 2 ist in parkartiger Weise zu gestalten. Eine Versiegelung des Bodens ist unzulässig. Die Bepflanzung erfolgt in Sektor 2a parkartig, in Sektor 2b offener. Das Seeufer im Bereich „Ufer anzupassen“ ist naturnah zu gestalten.

Sektor 3 Hafbereich,
Zweck und Nutzungsart

Art. 514

¹ Der Sektor 3 Hafbereich dient als urbaner Freiraum, der ein Miteinander von Hafen- sowie Erholungs- und Freizeitnutzung ermöglicht.

² Einrichtungen und technische Anlagen zur Nutzung als Hafenanlage, als Trockendock, als Einwasserungs-, sowie Anlege- und Umladestelle¹⁴ von Personen- und Lastschiffen sowie zur Erholungs- und Freizeitnutzung sind zulässig.

¹⁴ Zum Beispiel für den Unterhalt des Sees (z.B. Schwemmholz)

³ Die Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Der Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs ist nur in untergeordnetem Mass zulässig. Im Übrigen gilt die Nutzungsart der Mischzone B.

⁴ Wo möglich sind die untersten Vollgeschosse zum Barkenhafen vorwiegend mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen zu belegen.

Sektor 3 Hafbereich, **Art. 515**

Nutzungsmass

¹ Bauten inklusive vorspringende Bauteile dürfen nur innerhalb der mit Baulinien umfassten Baubereiche erstellt werden.

² Dächer dürfen die Kote von 438.70 m.ü.M.¹⁵ nicht überschreiten.

³ Die Eindeckung der Slip-Anlage während maximal drei Monaten im Winter ist zulässig.

⁴ Trockenbootplätze sind maximal auf einer Fläche von 600 m² zulässig.

Sektor 3 Hafbereich, **Art. 516**

Erweiterung der Anlagen

¹ Die bestehende Hafenanlage kann leicht vergrössert und in ihrer Gestaltung verändert werden (Einfassung, Stege zu den Booten usw.).

² Die bestehende Slip-Anlage für grosse Schiffe kann neuen Bedürfnissen angepasst werden, sofern sich die Massnahmen gut in die Gesamtgestaltung des Hafbereichs einfügen.

³ Die bestehende Pier-Anlage kann um 35 m verlängert werden.

Sektor 3 Hafbereich, **Art. 517**

Gestaltungs-, Erschliessungs- und Planungsgrundsätze

¹ Der Sektor 3 ist durch Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität und als Hafen als urbaner Freiraum mit öffentlich zugänglichen Aussenbereichen zu gestalten. Eine Materialisierung in Asphalt, Beton, Mergel oder ähnlich ist zulässig.

² Das Befahren mit Motorfahrzeugen und ihre oberirdische Parkierung sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlieferung, Werkverkehr Hafen und Notfallfahrten. Die Erschliessung erfolgt über die ZPP 7.4.

³ Für die weitere Planung ist das ist das Richtkonzept AGGLOlac massgebend.

Sektor 4 Barkenhafen **Art. 518**

Der bestehende Barkenhafen kann in Richtung Südosten verlängert und im Sinn von Art. 507 Abs. 1 um- oder neugebaut werden.

Sektor 5 Vorplätze **Art. 519**

¹ Der Sektor 5 Vorplätze umfasst die Vorplätze der Freibäder.

¹⁵ 300-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.

² Einrichtungen des freibadgebundenen Betriebsverkehrs (Anlieferung, Kehrichtabfuhr, Notfalldienste usw.) sowie Veloabstellplätze sind zulässig.

³ Parkplätze für Motorfahrzeuge sind nicht zulässig.

⁴ Während des Winterhalbjahres können die Vorplätze als Winterplätze für Schiffe genutzt werden.

5.3 Uferschutzplan Teil 2

5.4 Schutzgebiet Schloss

6. Verfahrens- Straf- und Schlussbestimmungen

Nidau,

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Sandra Hess

Stephan Ochsenbein

Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Nidau

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

| ZPP | Planungszweck | Art der Nutzung / ES | Mass der Nutzung | Vollgeschosse | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze |
|-------------------------------|--|---|---|---------------|---|
| ZPP 7 Gemeinsame Bestimmungen | <p>Schaffen einer koordinierten Gesamtplanung, gestützt auf das Richtkonzept AGGLOlac, abgestimmt auf die Uferschutzplanung.</p> <p>Entwicklung eines attraktiven, dichten neuen Stadtteils mit hohem Siedlungswert.</p> <p>Sicherstellen einer nachhaltigen Entwicklung des ganzen Gebiets.</p> | Mischzone B, Verkauf für Güter des täglichen Bedarfs nur in untergeordnetem Mass zulässig | <p>Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bonus im Umfang der Mehr-Isolation für Gebäude, die den Minimalstandard gemäss Kantonaler Energieverordnung (KE nV) überschreiten. - 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. - uGF: frei - Im Übrigen ergibt sich das Mass der Nutzung aus den ZPP 7.1 bis 7.5. Attikas über die genannten Höhen sind nicht zulässig. | | <ul style="list-style-type: none"> - Massgeblichkeit des überkommunalen Richtplans Energie Agglomeration Biel/ Bienne betreffend Deckung Wärmebedarf/Wärmeversorgung. Die Gemeindebehörde kann davon abweichen, wenn die Zielsetzung des Richtplans auf andere Weise erreicht wird. - Flachdachpflicht; Begrünen der Dächer, welche nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden; Zulässigkeit von Solaranlagen; die Zulässigkeit von Dachaufbauten bestimmen die Überbauungsordnungen. - Im Durchschnitt aller Teil-ZPP beträgt die maximale Anzahl privater Parkplätze 1PP / 170 m² oGF für alle Nutzungen. Parkplätze aus verschiedenen Teil – ZPP dürfen in zentralen Parkhäusern konzentriert werden. Dabei ist die vollständige Realisierung der Parkphäuser auch zulässig, wenn die Bauten noch nicht erstellt sind, zu denen die Parkplätze gehören. - Zusätzlich zu den privaten Parkplätzen sind in der ZPP 7 maximal 400 öffentliche Parkplätze für die öffentlichen Einrichtungen im Uferbereich zulässig, davon maximal 100 oberirdische. - Die ZPP 7 wird in sechs Teil-ZPPs aufgeteilt, die in sich einen zusammenhängenden Raum umfassen. Zulässigkeit von Teil-ZPPs übergreifenden oder kleinere Bereiche umfassenden Überbauungsordnungen. Nutzungsübertragungen zwischen einzelnen ZPPs sind unter Beachtung der Vorgaben des Richtkonzeptes AGGLOlac zulässig. - Massgeblichkeit des behördenverbindlichen Richtkonzeptes AGGLOlac als Konzept für die weitere Planung. - Für qualitätssichernde Verfahren setzt der Gemeinderat ein Fachgremium ein, in welchem die Stadt Biel und nach Möglichkeit die bei der Erarbeitung des Richtkonzeptes AGGLOlac zuständige Jury angemessen vertreten sind. |

| ZPP | Planungszweck | Art der Nutzung / ES | Mass der Nutzung | Vollgeschosse | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze |
|----------------------|--|----------------------|---|---|--|
| ZPP 7.1.Schlossmatte | Schaffen einer verdichteten, städtebaulich, architektonisch und landschaftlich qualitätsvollen Überbauung, die im Besonderen das Gegenüber von Schloss und Schlosspark berücksichtigt. | - | <p>Abstände gegenüber ZPP-Grenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dr. Schneider-Strasse: 3.5 m (durchgehende Stadtfucht) - Schloss: 5 m - Zihl: mind. 15 m (von Planung festzulegen) - Die übrigen Grenzen der ZPP gelten als Baulinien. <p>Nutzungsmass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20'500 m² oGF, wenn die Planung über einen Wettbewerb oder Studienauftrag erfolgt. - 18'500 m² oGF in den übrigen Fällen | <p>Einzelnes Gebäude im Bereich Zihlbrücke: 9</p> <p>Entlang Dr. Schneider-Strasse im Bereich von 30 m ab ZPP-Grenze: 6</p> <p>Übrige Bereiche: 4</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Nutzung oder Gestaltung der ersten VG und des <i>Vorbereichs zwischen Baute und Dr. Schneider-Strasse</i> hat zur Attraktivität des öffentlichen Raumes beizutragen. - Einheitliche Gestaltung der Aussenräume in Richtung Schlosspark sowie des Übergangs der privaten Aussenräume zum Schlosspark - Die Erschliessung erfolgt ab der Dr. Schneider-Strasse. - Parkierung vorwiegend in unterirdischen Einstellhallen mit direkten Zufahrten zur Dr. Schneider-Strasse. - Erstellung einer öffentlichen Fusswegachse zur Verbindung von Schlosspark und Dr. Schneider-Strasse. Abstimmung der Lage und Gestaltung mit der Verlängerung des Flösserweges in ZPP 7.5. - Die Lage und Gestaltung des Zihl-Uferwegs und des Uferbereichs zur Zihl sowie der nicht überbaute Gewässerabstand sind in der nachfolgenden Planung festzulegen. |

| ZPP | Planungszweck | Art der Nutzung / ES | Mass der Nutzung | Vollgeschosse | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze |
|-----------------------|---|----------------------|------------------|---------------|---|
| ZPP 7.2 Gwerdtstrasse | <p>Verbinden des Freiraums Schlosspark mit dem Freiraum Hafenanlagen und See zu einem durchgehenden, einladenden Freiraumbogen.</p> <p>Soweit für die zweckmässige Realisierung der vorgesehenen öffentlichen Nutzungen (inkl. öffentliche Parkplätze) erforderlich, kann in der Überbauungsordnung im Bereich der Parzellen 42 und 1174 eine Zone für öffentliche Nutzung festgelegt werden.</p> | <i>Bestandeszone</i> | - | - | <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der Aussenräume als durchgehender Freiraumbogen vom See zum Schlosspark unter Abstimmung auf dessen Charakter und Bepflanzung - Öffentlicher, mit Bäumen intensiv bepflanzter Platz im Bereich zur Dr. Schneider-Strasse - Die Erschliessung der bestehenden Bauten an der Gwerdtstrasse erfolgt ab der Schloss-Strasse, der übrigen Bereiche ab der Dr. Schneider-Strasse. - Erstellung und einer gestalterisch auf die angrenzenden Abschnitte abgestimmte Fusswegachse zur Verbindung des Fusswegs im Schlosspark mit dem <i>Seeuferweg</i> der Hafenanlagen - Zulässigkeit von Parkplätzen im öffentlichen Interesse |

| ZPP | Planungszweck | Art der Nutzung / ES | Mass der Nutzung | Vollgeschosse | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze |
|-------------------|---|--|---|--|--|
| ZPP 7.3 Mühleruns | <p><i>An der Grenze zur ZPP 7.4:</i> Schaffen einer frontbildenden, städtischen Bebauung zur Fassung des Stadtraums Barkenhafens.</p> <p>Realisieren eines qualitativollen Hochhauses als Landmark zum Abschluss dieser Front an der Grenze der ZPP zur Dr. Schneider-Strasse und als Teil der spezifischen stadträumlichen Struktur südlich des Barkenhafens.</p> <p>Realisieren eines dichten, qualitativollen Wohnquartiers mit grün gestalteten Aussenräumen im Südwesten des Perimeters.</p> | Unterstes Vollgeschoss zum Barkenhafen: vorwiegend öffentlichkeitswirksame Nutzung | <p>Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenze gegenüber ZPP 7.4: Gestaltungsbaulinie - Strassenabstand Mühlerunsweg: 5 m - übrige Grenzen der ZPP: Baulinien - Waldabstand: 15 m. <p>Nutzungsmass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 33'500 m² oGF, wenn die Planung des Hochhauses über einen offenen Architekturwettbewerb, allenfalls mit Präqualifikation erfolgt. - 27'500 m² oGF in den übrigen Fällen <p>Hochhaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GF pro Regelgeschoss: 600 m² - Gesamthöhe: 70 m, wenn die Planung des Hochhauses über einen offenen Architekturwettbewerb, allenfalls mit Präqualifikation erfolgt. <p>10 Geschosse in den übrigen Fällen</p> | <p>Städtische Bebauung Grenze ZPP 7.4: 7</p> <p>Hochhaus: frei</p> <p>Wohnquartier Südwesten: 10</p> | <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochhaus: <i>Schlanker Baukörper</i>; der architektonische Ausdruck nimmt Rücksicht auf das Ortsbild, insbesondere auf das Schloss und die Altstadt. - Übrige Bereiche: Abstimmung auf die Gestaltung des Hochhauses; Planung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zur Planung des Hochhauses <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsatz: ab Dr. Schneider-Strasse - Taxis, Anlieferungen, Umzug und Notzufahrten: zusätzlich über den Mühlerunsweg <p>Der Aussenraum des Wohnquartiers im Südwesten ist grün zu gestalten</p> |

| ZPP | Planungszweck | Art der Nutzung / ES | Mass der Nutzung | Vollgeschosse | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze |
|---------------------|--|---|--|--|--|
| ZPP 7.4 Barkenhafen | <p>Verbindung der Freiräume von Schlosspark, Gwerdtstrasse und See mittels eines durchgehenden, einladenden Freiraumbogens.</p> <p>Verlängern des Barkenhafens bis zur Dr. Schneider-Strasse.</p> | | <p>Erweiterung des Barkenhafens sowie Anlagen für dessen Betrieb.</p> <p>Unzulässigkeit von Hochbauten.</p> <p>oberirdische öffentliche Parkierung und/oder unterirdisches Parkhaus mit oder ohne gedeckte Zufahrt.</p> <p>Öffentliche gedeckte Veloabstellplätze.</p> | - | <p>Aussenräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbane Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität. - Öffentliche Zugänglichkeit des gesamten Perimeters. <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der ZPP 7.4: ab der Dr. Schneider-Strasse. - des Hafenkranes: direkt ab der Dr. Schneider-Strasse. - Die ZPP 7.4 sichert die Erschliessung des Hafenbereichs im Uferschutzplan. |
| ZPP 7.5 Gwerdtmatte | <p>Schaffen einer klaren, durchlässigen Stadtstruktur mit qualitativ vollen Wohnungen mit möglichst viel Seebezug ohne baulich geschlossene Front zum <i>Seeuferraum</i></p> <p>Realisieren und einer hochwertigen Freiraumgestaltung, welche die Durchlässigkeit senkrecht zum See und zur öffentlichen Uferzone sichert, sowie die Atmosphäre des Seeufers aufnimmt.</p> | <p>Unterste Vollgeschosse zum Barkenhafen: vorwiegend öffentlichkeitswirksame Nutzung.</p> <p>Unterste Vollgeschosse entlang der Dr. Schneider-Strasse und dem <i>Seeuferweg</i> müssen mit ihrer Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes beitragen.</p> <p>Dachnutzung: soweit von einer Wohnung aus zugänglich, als Dachgärten oder Loggien</p> | <p>Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZPP-Grenze entlang der Dr. Schneider-Strasse und ZPP 7.4: Gestaltungsbaulinie - übrigen Grenzen der ZPP: Baulinie <p>Nutzungsmass: 70'000 m² oGF</p> | <p>bis 20 m ab Westgrenze ZPP: 7</p> <p>1-2 städtebaulich und architektonisch gut begründete Orte: 9</p> <p>übrige Bereiche: 4-8</p> | <p>Die Gebäudezeilen sind senkrecht zum Uferraum zu positionieren, in der Länge und Höhe zu variieren und leicht zueinander abzuknicken.</p> <p>Die Einzelheiten der Aussenraumgestaltung/-nutzung sowie der Erschliessung sind in der Überbauungsordnung unter Beachtung folgender Grundsätze festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche, grosszügig gestaltete Quartierdurchquerung zur Uferzone in Verlängerung des Flösserweges - Werden die Bauten gegenüber dem <i>Seeuferweg</i> zurückversetzt, sind Zwischenbereiche in die Gestaltung und Nutzung des Weges zu integrieren. - Weitestgehend motorfahrzeugfreie oberirdische Nutzung; Ausnahmen: Taxis, Anlieferungen, Umzug, Notzufahrten. - Ausschliesslich unterirdische Parkierung; Erschliessung ab Dr. Schneider-Strasse, soweit erforderlich: oberirdische Zufahrt zur Einstellhalle via Flösserweg bis zur Parzelle 500 sowie anschliessend via eine Stichstrasse über die Parzelle 500 oder 66. - Uferweg Zihl: motorfahrzeugfrei, Ausnahmen: Umzug, Notzufahrten. |

| ZPP | Planungszweck | Art der Nutzung / ES | Mass der Nutzung | Vollgeschosse | Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze |
|-----------------------|--|----------------------|------------------|---------------|--|
| | | | | | - Achse in der Verlängerung des Flösserwegs: öffentliche Quartierdurchquerung mit entsprechend grosszügiger Gestaltung, <i>auch zur Erschliessung des Strandbades.</i> |
| ZPP 7.6 Strassenräume | Realisieren einer rationalen und städtebaulich integrierten Erschliessung. | | | | Dr. Schneider-Strasse: attraktive, städtische Quartiersammelstrasse; grosszügiger Gehbereich, (beidseitige) Begrenzung mit Bäumen; vereinzelte Parkierung Schloss-Strasse: Sammelstrasse; ostseitige Begrenzung mit Bäumen Mühlerunsweg: Quartierstrasse Planung: Vertiefung Richtkonzept AGGLOlac mit weiteren Studien |

Anhang 2 zum Baureglement der Stadt Nidau

Aufzuhebendes und zu ergänzendes Recht gemäss Art. X und X

Abkürzungen 1. Spalte

| | |
|----------------------------|--|
| AP Alignementsplan | ZP Zonenplan |
| BP Baulinienplan | GP Gestaltungsplan |
| BBP Bebauungsplan | RRB Genehmigung Regierungsrat |
| ÜP Überbauungsplan | KBD Genehmigung kant. Baudirektion |
| SBV Sonderbauvorschriften | AGR Genehmigung Amt für Gemeinden und Raumordnung |
| ÜO Überbauungsvorschriften | |

Soweit Inhalte der nachfolgend aufgeführten Pläne, Reglemente und Vorschriften nicht ausdrücklich von Aufhebungen oder Änderungen betroffen sind, bleiben sie weiter bestehen. Spätere Änderungen ihrer Inhalte bleiben vorbehalten.

| Titel der Spezialordnung | Anpassung der Vorschriften | Bemerkungen |
|---|---|--------------------|
| Zonenplan vom 29. Oktober 1980 | Im Bereich des Perimeters Uferschutzplan und Teilzonenplan AG-GLOlac aufgehoben | |
| Uferschutzplan gemäss SFG mit Vorschriften zum Uferschutzplan | Im Bereich des Perimeters Uferschutzplan und Teilzonenplan AG-GLOlac vom 18. Juli 1994 aufgehoben | |
| Überbauungsordnung „Seeufer“ Nidau mit Überbauungsvorschriften, Richtplan und Richtlinien vom 7. Oktober 1988 | Aufgehoben | |
| Geltender Uferschutzplan | Im betroffenen Perimeter aufgehoben | |

1. Juni 2016 / yh / CF