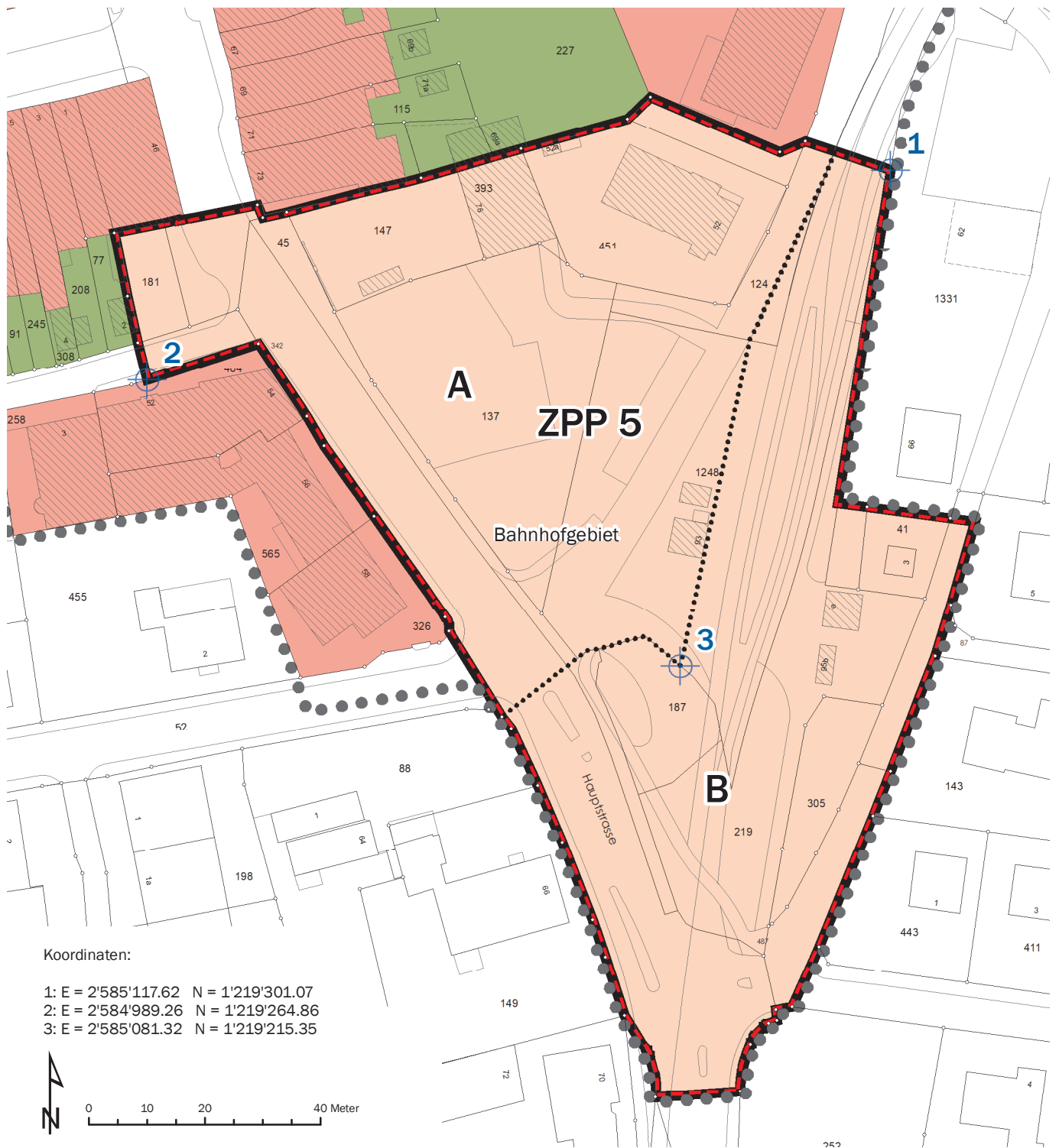


**Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt (TGO)
Zone mit Planungspflicht 5 "Bahnhofgebiet"**

Neuerlass ZPP 5 Bahnhofgebiet
Zweite Öffentliche Mitwirkung

Bearbeitung durch:
- BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern

Ausschnitt Nutzungszoneplan TGO Altstadt



Legende

Änderungsperimeter

Festlegungen

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Sektorenabgrenzung

Hinweise

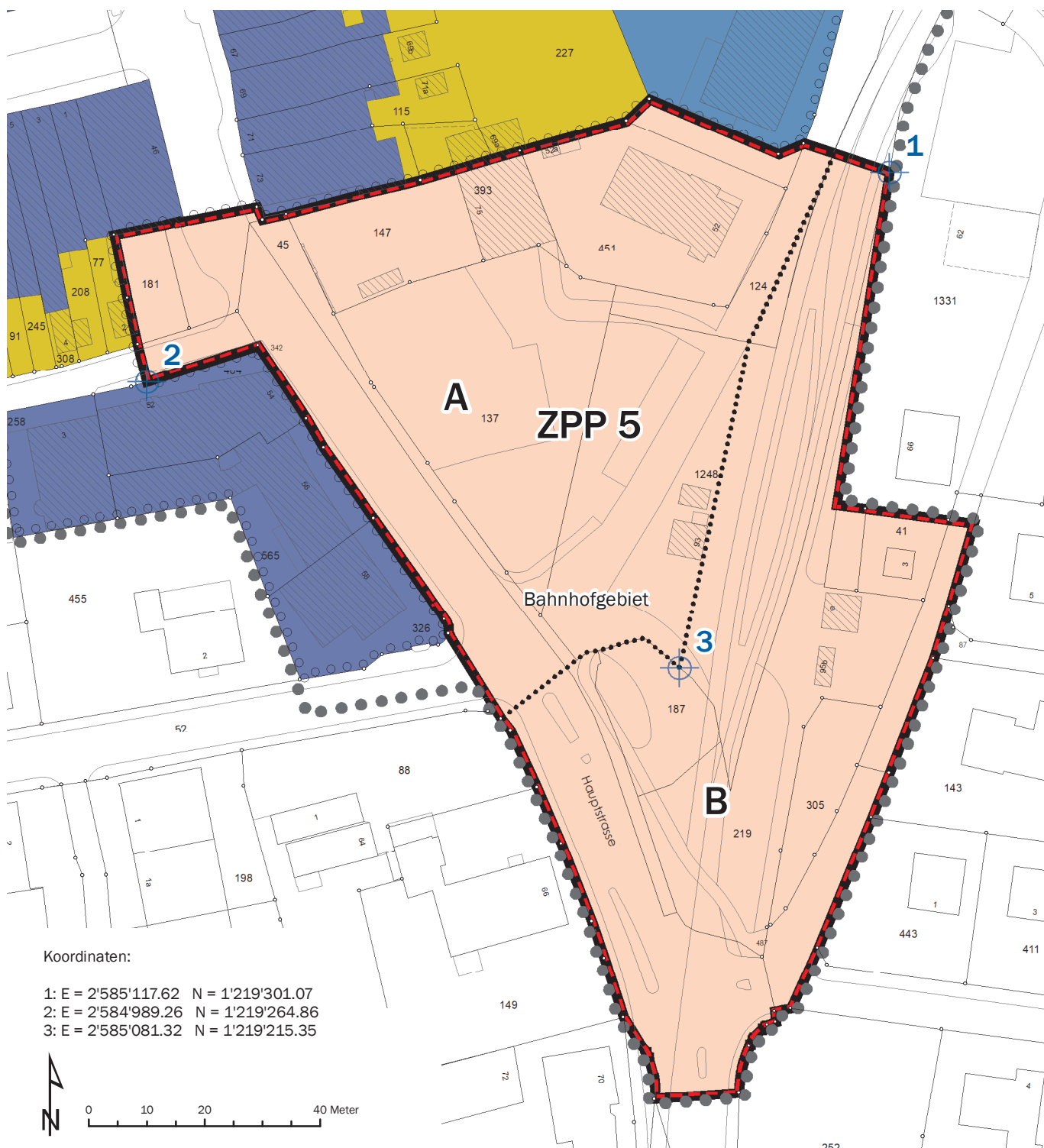
Perimeter Teilgrundordnung Altstadt

Mischzone B (ES III)

Grünzone

Bestehende Gebäude

Ausschnitt Bauzonenplan TGO Altstadt



Legende

Änderungsperimeter

Festlegungen

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Sektorenabgrenzung

Hinweise

Perimeter Teilgrundordnung Altstadt

Perimeter Nahwärmeverbund erneuerbare Energien

Bauzone K

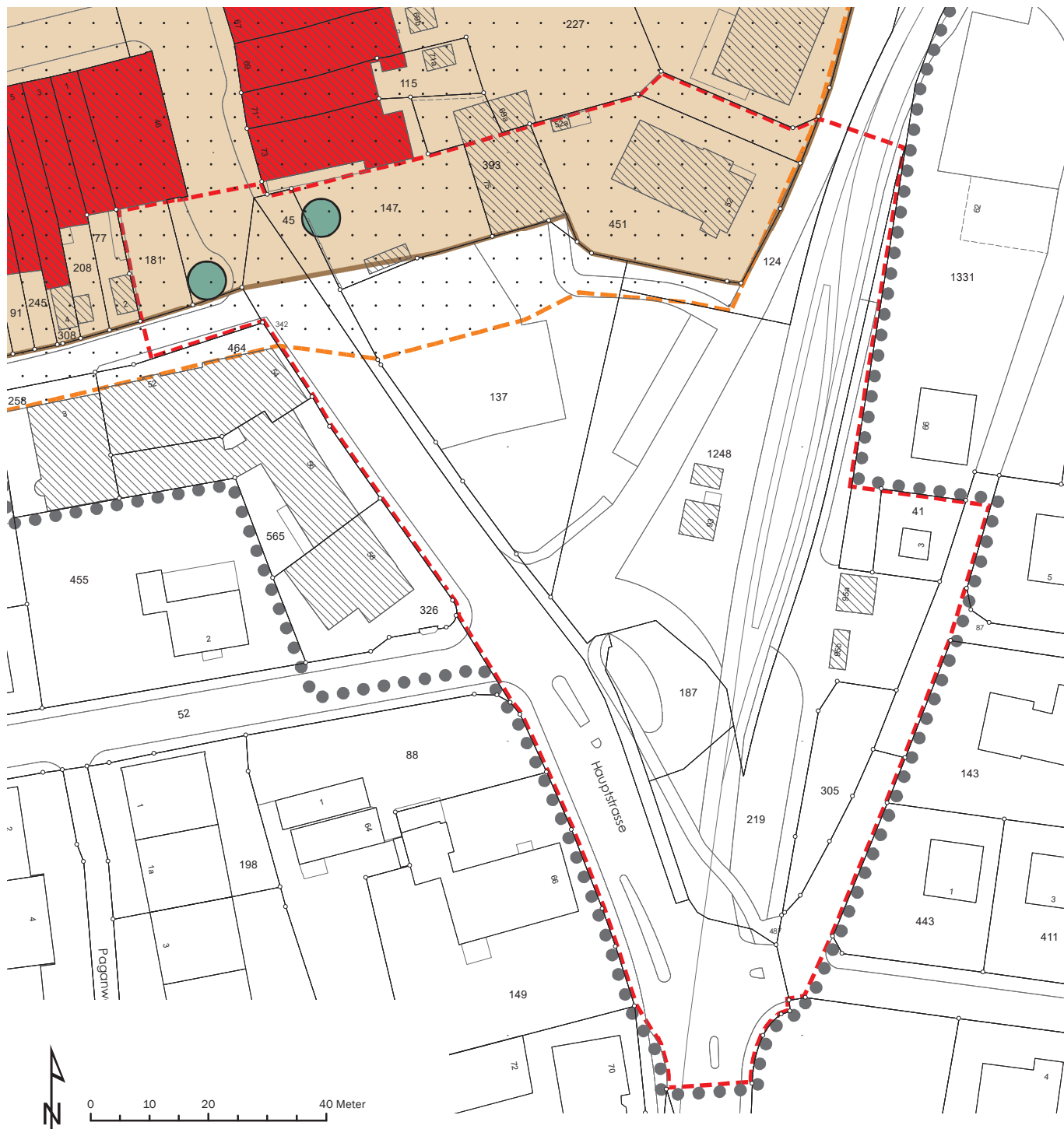
Bauzone B-A

Bauzone B-V

Bestehende Gebäude

HINWEISEND
Ausschnitt rechtskräftiger Schutzplan TGO Altstadt

unverändert



Legende

Änderungsperimeter

Hinweise

Perimeter Teilgrundordnung Altstadt

Ortsbildschutz

Archäologisches Schutzgebiet

Geschützte Bäume

Bauinventar (schützenswertes Objekt)

Bestehende Gebäude

Anhang 1 zum Teilbaureglement Altstadt

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

ZPP 5 Bahnhofgebiet

<p>Planungszweck</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Neuordnung und stadträumliche Aufwertung des Areals zwischen Bahnhof Nidau und Altstadt. <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisierung einer qualitätsvollen, verdichteten, gemischt-genutzten Bebauung im Bereich des Bahnhofplatzes - Erhalt, Weiterentwicklung Baubestand oder Ersatzbebauung im Bereich Parzelle 451 unter Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen im Umfeld. - Ansiedlung einer Detailhandelseinrichtung (Verkaufsnutzung). - Realisierung qualitätsvoller öffentlicher Freiräume inkl. «Bahnhofplatz» mit hoher Funktionalität - Errichtung einer unterirdischen Parkierungsanlage, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist. - Sicherstellen der Koordination und Abstimmung von Bebauung und Erschliessung auf die Planungen «PGV Totalsanierung Bahnhof Nidau» sowie «BGK Ortsdurchfahrt Nidau»¹ und «BGK Zihlstrasse».
<p>Qualitätssicherung</p>	<p>Als Grundlage für eine Bebauung im ZPP-Perimeter im Sektor A und die nachgelagerte planungsrechtliche Sicherung ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 143 (Studienauftrag) durchzuführen zwecks</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Ermittlung des städtebaulichen Konzepts b) Qualitätssicherung der Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung. <p>Beim Erlass der Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung) ist der Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR Altstadt beizuziehen und gibt eine Stellungnahme ab.</p>
<p>Art der Nutzung / ES</p>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gelten die Bestimmungen der Mischzone B. <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich folgende Nutzungen zulässig: Detailhandel, Verkauf, Dienstleistungen, Gastronomie u. dgl. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Nutzung auf Parzelle 451. <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soweit sich die Nutzungen nicht nach dem «PGV Totalsanierung Bahnhof Nidau» richten, gelten die Bestimmungen der Mischzone B.
<p>Mass der Nutzung</p>	<p><u>Allgemein:</u></p> <p>Abstände Untergeschosse² und unterirdische Bauten³:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegenüber Zonengrenze: 1.0 m - entlang Kantonsstrasse: 5.0 m; entlang Gemeindestrassen 1.0 m - entlang Sektorengrenzen A – B: 5.0 m <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt eine GFo⁴ von maximal 7'000 m². - Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass städtebauliche verträglich ist, kann der Gemeinderat das Nutzungsmass um max. 15% erhöhen. - Für Verkaufsnutzungen inkl. Detailhandelseinrichtungen ist eine GFo² ist von maximal 3'500 zulässig. - Gesamthöhe⁵: max. 14.0m.

² Art. 302 TBR Altstadt; Art. 19 BMBV

³ Art. 5 BMBV

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

⁵ Art. 14 BMBV

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erstellung von Attika- und Dachgeschossen über der Gesamthöhe ist nicht zulässig. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen des qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege ist punktuell eine Gesamthöhe von maximal 17.50 m zulässig. - Das 1. Vollgeschoss⁶ ist als überhohes Geschoss auszugestalten (mind. 4.5m Geschosshöhe⁷). Die Hauptnutzfläche im 1. Vollgeschoss muss überwiegend dem Detailhandel/Verkauf dienen. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Nutzung auf Parzelle 451. - Bei Flachdächern dürfen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter und Liftaufbauten die Oberkante Flachdach um max. 2.50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Fassadenlinie des darunter-liegenden 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. - Grenzabstand gegenüber Parzelle 227: 4 m <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - GFZo⁸ max. 1.30 - Anzahl Geschosse: max. 3 Vollgeschosse⁶ - Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> - GL⁹ max. 40 m; FH tr¹⁰ 11.5 m; FH gi¹¹ 14.5 m; GH⁵ 14.0 m - kGA¹² 4.0m; gGA¹³ 10.0 m
<p>Gestaltungsgrundsätze</p>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beachtung ISOS und Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet. - Ausgestaltung von qualitätsvollen öffentlichen Freiräumen zwischen bestehender Altstadtbebauung und Bahnanlagen mit einer zweckmässigen Bepflanzung und/oder Aussenraumgestaltung und einer hohen Funktionalität. - Gute Gestaltung des Strassenraums der Hauptstrasse in Abstimmung mit dem «Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Nidau». <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der angrenzenden Altstadtbebauung mit guter gestalterischer Verträglichkeit mit dem historischen Stadtbild - Ausbildung einer Stadttorsituation als Auftakt zur Altstadt - Die Bauweise (geschlossen, annähernd geschlossen oder offen) sowie die Dachgestaltung ist im Rahmen der qualifizierten Verfahren zu bestimmen. - Integration technischer Dachaufbauten nach Möglichkeit ins oberste Vollgeschoss⁶. Sofern nicht möglich, Reduktion auf das notwendige Minimum oder gestalterische Massnahme an Fassade (z. B. Brüstung als Fassadenelement über OK Flachdach). <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Umgebungsgestaltung rund um den Bahnhof Nidau ist auf die Gestaltung von Sektor A abzustimmen.
<p>Erschliessungsgrundsätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer der Öffentlichkeit zugänglichen Parkierung: ausschliesslich unterirdische Parkierung bei Bebauung im Sektor A. Ohne Neubebauung im Sektor A sind max. 20 oberirdische Parkplätze zulässig. - 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. - Mit Realisierung einer Bebauung in Sektor A ist die Zihlstrasse auf Höhe der Parzelle 451 für den MIV-Durchgangsverkehr zu sperren.

⁶ Art. 18 BMBV

⁷ Art. 17 Abs. 2 BMBV

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

⁹ Gebäudelänge Art. 12 BMBV

¹⁰ Fassadenhöhe traufseitig; vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer.

¹¹ Fassadenhöhe giebelseitig; vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer.

¹² kleiner Grenzabstand; vgl. Art. 22 BMBV

¹³ grosser Grenzabstand; vgl. Art. 22 BMBV

	<ul style="list-style-type: none">- Die Lage der neu angeordneten Bushaltestelle «Bahnhof Nidau» ist mit der Gestaltung des öffentlichen Raums, einschliesslich dem Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Ortsdurchfahrt Nidau abzustimmen.- Sämtliche Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Erschliessung und dem Betrieb des Bahnhofs Nidau¹⁴ (Sektor B) werden im «Plangenehmigungsverfahren Totalsanierung Bahnhof Nidau» geregelt.¹⁵- Die Umgestaltung des südlichen Gerberwegs ist mit der Überbauungsordnung «Aalmatten» zu koordinieren.
Energie	<ul style="list-style-type: none">- Neubauten sind an den «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» (Seewasser) anzuschliessen. Art. 312 und 313 TBR gelten bestimmungsgemäss.
Besonderes	<ul style="list-style-type: none">- Für die Bebauung in Sektor A entlang der Hauptstrasse sind geeignete, barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite sicherzustellen.

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

¹⁵ PGV nach Eisenbahngesetz (SR 742.101)

Genehmigungsvermerke

Erste Öffentliche Mitwirkung	vom 3. November	bis 5. Dezember 2022
Zweite 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.

Der Stadtschreiber:

Nidau,

.....
Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Stadtschreiber:

Nidau,

.....
Stephan Ochsenbein

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

am