



## **Baurechtliche Teilgrundordnung «Altstadt» Zone mit Planungspflicht 5 «Bahnhofgebiet» (neu)**

---

### **Mitwirkungsbericht**

zur 2. öffentlichen Mitwirkung vom 12. August bis 20. September 2024

31. Oktober 2024

*verabschiedet durch den Gemeinderat am 19. November 2024*



## Impressum

### **Auftraggeberin**

Stadt Nidau  
Schulgasse 2  
Postfach 240  
2560 Nidau

### **Auftragnehmerin**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Philipp Hubacher  
Bernhard Leder  
Francesca Andermatt

## Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Durchführung der Mitwirkung</b> .....                          | <b>5</b> |
| 1.1 Gegenstand.....  | 5        |
| 1.2 Öffentliche Information .....                                    | 5        |
| 1.3 Mitwirkungsbericht.....  | 5        |
| 1.4 Zusammenfassung.....   | 5        |
| 1.5 Stellungnahme des Gemeinderats.....                              | 6        |
| <b>2. Liste der Mitwirkungseingaben</b> .....                        | <b>7</b> |
| 2.1 Privatpersonen und Firmen.....                                   | 7        |
| 2.2 Politische Parteien, Vereine und Organisationen .....            | 7        |
| <b>3. Eingaben und Stellungnahme zur ZPP 5 «Bahnhofgebiet»</b> ..... | <b>8</b> |
| 3.1 Prozess .....  | 8        |
| 3.2 Rahmenbedingungen städtebauliche Alternativen .....              | 10       |
| 3.3 Gebäudehöhe, Nutzungsmass.....                                   | 11       |
| 3.4 Dachgestaltung.....  | 11       |
| 3.5 Nutzungskonzept .....  | 11       |
| 3.6 Verkehr, Parkierung und Erschliessung.....                       | 13       |
| 3.7 Aussenraumgestaltung: Grünflächen/-elemente.....                 | 14       |
| 3.8 Weitere Punkte.....  | 16       |

## 1. Durchführung der Mitwirkung

### 1.1 Gegenstand

Die 2. öffentliche Mitwirkung zur neuen Zone mit Planungspflicht 5 «Bahnhofgebiet» (ZPP 5), welche sich innerhalb des Perimeters der baurechtlichen Teilgrundordnung «Altstadt» befindet, dauerte vom 12. August 2024 bis am 20. September 2024. Folgende Unterlagen wurden zur öffentlichen Mitwirkung gebracht:

#### Verbindliche Planungsinstrumente:

- Änderung Teilbaureglement Altstadt, neue Bestimmungen zur ZPP 5 (Anhang 1 zum Teilbaureglement Altstadt)
- Änderung Nutzungszonenplan Teilgrundordnung TGO Altstadt
- Änderung Bauzonenplan Teilgrundordnung TGO Altstadt

#### Orientierende Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Schutzplan Teilgrundordnung TGO Altstadt

Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen und Eingaben der Mitwirkenden zusammen und nimmt aus Sicht des Gemeinderates dazu Stellung. In Kapitel 2 sind alle Mitwirkenden erfasst und nummeriert.

Im Kapitel 3 sind die Eingaben nach den unterschiedlichen Themen und Fragestellungen geordnet. Die Eingabenummer verweist auf die jeweilige Eingabe resp. Mitwirkende.

### 1.2 Öffentliche Information

Die Dokumente lagen, während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist vom 12. August 2024 bis am 20. September 2024, bei der Stadtverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Stadt Nidau ([www.nidau.ch](http://www.nidau.ch)) aufgeschaltet und konnten heruntergeladen werden. Auf der Homepage [www.nidau.ch](http://www.nidau.ch) > Aktuelles wurde

zudem ein Video mit Erläuterungen sowie Informationen der Stadtpräsidentin zum Planungsgeschäft veröffentlicht.

### 1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Die Eingaben werden im Hinblick auf eine übersichtliche Dokumentation gekürzt und zusammenfassend wiedergegeben. Wurde ein Thema/Anliegen von mehreren Mitwirkenden vorgebracht, so sind die Eingaben unter einem Punkt zusammengefasst und die jeweiligen Mitwirkenden vermerkt.

### 1.4 Zusammenfassung

Insgesamt wurden im Rahmen der zweiten Mitwirkung **15 schriftliche Eingaben** eingereicht, davon 8 von Privaten und Firmen und 7 von Parteien, Vereinen und Organisationen. Die Eingaben lassen sich im Sinne einer Auslegeordnung folgenden sieben Themenschwerpunkten zuordnen:

#### Prozess

- Das zweistufige Verfahren mit Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens wird unterstützt
- Wunsch nach frühzeitiger Partizipation der Bevölkerung im qualitätssichernden Verfahren wird geäussert

#### Rahmenbedingungen städtebauliche Alternativen

- Sichtbeziehungen sind zu sichern
- Die künftige Bebauung soll eine städtebauliche Präsenz aufweisen

#### Gebäudehöhe, Nutzungsmass

- Vorgesehene Masse in Sektor A werden nun als verhältnismässig, zweckmässig ausreichend flexibel empfunden

#### Dachgestaltung

- Ermittlung der Dachgestaltung im qualitätssichernden Verfahren wird begrüsst

#### Nutzungskonzept

- Die Ansiedlung eines Grossverteilers wird mehrheitlich begrüsst

- Es besteht ein Konsens zur vorgeschlagenen Wohnnutzung in den oberen Stockwerken; Es gibt divergierende Meinungen zu sozialer Durchmischung
- Bedürfnisse zur Umsetzung von Alterswohnungen und einer Ärztegemeinschaftspraxis werden formuliert

#### **Verkehr, Parkierung und Erschliessung**

- Eine unterirdische Einstellhalle, u.a. für öffentliche Parkierung wird grossmehrheitlich begrüsst
- Einzelne Mitwirkende fordern bei Bau eines unterirdischen Parkhauses eine Reduktion bestehender oberirdischer Parkplätze der Kernzone

#### **Aussenraumgestaltung**

- Es soll kein neuer Platz in Konkurrenz zum bestehenden Marktplatz entstehen
- Verschiedene Mitwirkende fordern Massnahmen zur Klimaanpassung (genügend Grünflächen, unversiegelte Wege, Fassadenbegrünung usw.)

## **1.5 Stellungnahme des Gemeinderats**

### **1.5.1 Umsetzung stadträtlicher Auftrag**

Ausgangspunkt für die Umsetzung der vorliegenden Planung und das gewählte Vorgehen bildete der Stadtratsauftrag vom 27. Januar 2017. Mit der zur ersten Mitwirkung gebrachten Planungsvorlage wurde der stadträtliche Auftrag umgesetzt.

Im Lichte der Mitwirkungsergebnisse der ersten Mitwirkung, namentlich der Kritik am Vorgehen und am städtebaulichen Konzept hat der Gemeinderat den Stadtrat als politische Auftraggeberin in die weitere Planung einbezogen.

Angesichts der teilweise kontroversen Mitwirkungsergebnisse aus der Mitwirkung werden dem Stadtrat zwei Stossrichtungen für die Gestaltung des weiteren Planungsprozesses zur Diskussion gestellt. Der Stadtrat hat die Stossrichtungen anlässlich seiner Sitzung vom 14. März 2024 beraten und hat beschlossen, dass die Stossrichtung 2: «Städtebauliches Konzept wird überprüft» weiterverfolgt wird. Der Gemeinderat wurde mit dem Vollzug der Stossrichtung 2 beauftragt:

Die Stossrichtung 2 ermöglicht die Überprüfung des städtebaulichen Konzepts zu einem späteren Zeitpunkt: Nach Beschluss/Genehmigung der ZPP, jedoch vor dem Erlass der Überbauungsordnung soll das städtebauliche Konzept im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln im Sinne von Art. 99a BauV festgelegt werden. Dies bedeutet, dass am bisherigen städtebaulichen Konzept mit dem Einzelbaukörper nicht festgehalten wird.

Begründung: Das bisherige städtebauliche Konzept wurde in der öffentlichen Mitwirkung sehr kontrovers diskutiert, auch von Fachorganisationen. Der Planungsprozess, der zum Ergebnis des Einzelbaukörpers geführt hat, wurde zudem aus Fachkreisen kritisiert. Stossrichtung 2 bietet einen Weg zur Überprüfung der räumlichen Festlegungen insgesamt und schafft Akzeptanz. Eine geeignete Partizipation in der Programmphase ist mitzudenken.

### **1.5.2 Ergebnisse der zweiten Mitwirkung**

Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungen der Planungsvorlage ZPP 5 Bahnhofgebiet, die zur zweiten öffentlichen Mitwirkung gebracht wurde, fanden grossmehrheitlich Zuspruch und wurde positiv beurteilt. Der Vorgehensvorschlag zur Prozessgestaltung mit Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Beschluss/ Genehmigung der ZPP-Vorlage und vor UeO-Erlass wird breit getragen. Die Planungsabsicht zur Anordnung eines Grossverteilers mit öffentlicher Parkierung in den Untergeschossen wird grossmehrheitlich mitgetragen. Ergänzende Nutzungsvorschläge wie Ärztezentrum, Alterswohnen und öffentliche Nutzungen werden mehrfach eingebracht. Zahlreiche Mitwirkungsbeiträge formulieren konkrete Anliegen zu Platz-, Frei- und Grünraumgestaltung, zum klimaangepassten Bauen, welche stufengerecht erst in nachgelagerten Planungsschritten vertieft werden. Auch genannt werden Massnahmen im Zusammenhang mit Verkehrsmassnahmen, welche ausserhalb des Perimeters liegen, und welche die ZPP daher nicht regeln kann.

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkenden für ihre Eingaben und die überwiegend positive Würdigung der vorgenommenen Änderungen. Die Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben und den Anpassungen im Planungsdossier sind in Kap. 3 dargestellt.

## 2. Liste der Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Stadtverwaltung **15 schriftliche Eingaben** eingegangen, davon 8 von Privaten und Firmen sowie 7 Eingaben von politischen Parteien, Vereinen und Organisationen.

### 2.1 Privatpersonen und Firmen

| Nr. | Name           | Ansprechpersonen | Adresse | Ort            | Bemerkungen |
|-----|----------------|------------------|---------|----------------|-------------|
| P01 | Privatperson   |                  |         | 2560 Nidau     | Private     |
| P02 | Privatperson   |                  |         | 2565 Jens      | Private     |
| P03 | Privatperson   |                  |         | 2560 Nidau     | Private     |
| P04 | Privatperson   |                  |         | 2560 Nidau     | Private     |
| P06 | Privatperson   |                  |         | 2560 Nidau     | Private     |
| P07 | Privatpersonen |                  |         | 2560 Nidau     | Private     |
| P12 | Privatperson   |                  |         | 2560 Nidau     | Private     |
| P14 | Detailhändler  |                  |         | 3321 Schönbühl | Firma       |

### 2.2 Politische Parteien, Vereine und Organisationen

| Nr. | Name                          | Ansprechperson                                | Adresse   | Ort                      | Bemerkungen      |
|-----|-------------------------------|---|---|--------------------------|------------------|
| P05 | VCS Regionalgruppe Biel       | <i>Nobs Mario</i>                             | Zihlstrasse 72                                      | 2560 Nidau               | Organisation     |
| P08 | KMU-NIU Nidau-Ipsach-Umgebung | <i>Zahnd François</i>                         | kontakt@kmu-niu.ch                                  | 2560 Nidau               | Organisation     |
| P09 | FDP und PRR Nidau             | <i>Zahnd François</i><br><i>Krumm Yannick</i> | f.zahnd@abartwatches.com<br>yannick.krumm@gmail.com | 2560 Nidau<br>2560 Nidau | Partei<br>Partei |
| P10 | SVP Nidau                     | <i>(Lutz Roland)</i>                          | Postfach 53, info@svp-nidau.ch                      | 2560 Nidau               | Partei           |
| P11 | EVP Nidau                     | <i>Messerli Philippe</i>                      | Aalmattenweg 28                                     | 2560 Nidau               | Partei           |
| P13 | Grüne Nidau                   | <i>Gutermuth Frank</i>                        | Martiweg 17   | 2560 Nidau               | Partei           |
| P15 | SP Nidau                      | <i>Luzius Peter</i>                           | Gerberweg 65  | 2560 Nidau               | Partei           |

### 3. Eingaben und Stellungnahme zur ZPP 5 «Bahnhofgebiet»

Nachfolgend werden die Bemerkungen und Anregungen der Mitwirkenden («Eingabe»; Nr. gemäss Tabellen in Kapitel 2.1 und 2.2) zusammenfassend wiedergegeben und durch den Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde kommentiert. Der Kommentar wird in Form einer der nachfolgenden Buchstaben gegeben («Kurzbeurteilung») und bei Bedarf mit einer Bemerkung ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

|          |                                  |  |
|----------|----------------------------------|--|
| <b>A</b> | Kenntnisnahme                    | Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Bemerkungen».               |
| <b>B</b> | Berücksichtigt                   | Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Bemerkungen» wird dargestellt, wo/wie dies geschehen ist.          |
| <b>C</b> | Nicht berücksichtigt             | Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».                |
| <b>D</b> | Nicht Gegenstand der Anpassungen | Das Anliegen ist nicht Gegenstand der ZPP 5 «Bahnhofgebiet» (ggf. Gegenstand nachfolgender Überbauungsordnung) |
| <b>E</b> | Hinweis für die Umsetzung        | Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung/im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden.          |

#### 3.1 Prozess

| Nr. | Eingabe                         | Thema                              | Anliegen / Eingabe  | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.  |
|-----|---------------------------------|------------------------------------|---|-------------|---|
| 1   | P10<br>P13                      | <b>Allgemeine Zustimmung</b>       | Die Mitwirkenden sind mit den überarbeiteten Unterlagen weitgehend zufrieden und danken für die rasche und gründlich geleisteten Arbeiten.  | <b>A</b>    | Kenntnisnahme.  |
| 2   | P03<br>P06<br>P11<br>P13<br>P15 | <b>Durchführung Studienauftrag</b> | Die Mitwirkenden begrüßen das vorgesehene zweistufige Verfahren, das in einem ersten Schritt mit der „Rahmenplanung“ die Spielregeln und Grundsätze der Zone mit Planungspflicht (ZPP) festlegt und in einem zweiten Schritt nach der Genehmigung der ZPP die Durchführung ein qualitätssicherndes Verfahrens, einen Studienauftrag nach SIA 143, zur Ermittlung des städtebaulichen Konzepts wie auch zur architektonischen und gestalterischen Ausgestaltung des Bauvorhabens vorsieht.<br><br>Ein Mitwirkender empfiehlt, auch im Bauprojekt einen Ausschuss der Fachjury des Studienauftrags informell oder zum Rat hinzuzuziehen.<br><br>Ein weiterer Mitwirkender wünscht, im Rahmen des Studienauftrags, die Auswahl von Bearbeitungsteams mit Bezug zu Nidau. | <b>A</b>    | Kenntnisnahme<br><br>Das im Rahmen des Studienauftrags bestimmte Siegerprojekt wird die Basis für die UeO bilden. Die Frage der weiteren Qualitätssicherung auf Stufe Vor- /Bauprojekt wird stufengerecht in der Phase der UeO festgelegt.<br><br>Die Auswahl der Bearbeitungsteam wird sich nach den Bestimmungen des dannzumaligen Verfahrensprogramms richten. Die Stadt Nidau ist im Beurteilungsgremium vertreten. |



| Nr. | Eingabe                  | Thema                        | Anliegen / Eingabe  | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.   |
|-----|--------------------------|------------------------------|---|-------------|--|
| 3   | P06<br>P08<br>P09<br>P13 | <b>Partizipation</b>         | Die Mitwirkenden sprechen sich für eine frühzeitige Partizipation der Bevölkerung im Rahmen des qualitätsichernden Verfahrens (z.B. in Form eines Dialogverfahrens) aus. Insbesondere Meinungen zu Nutzungsanforderungen an das Entwicklungsareal und zur Gestaltung der öffentlichen Räume sind abzuholen.           | <b>B</b>    | Kenntnisnahme.<br>Es ist vorgesehen, in der Programmphase des Studienauftrags eine sog. Inputveranstaltung zu programmatischen und prinzipiellen Inhalten des Verfahrensprogramms durchzuführen. Diese partizipative Veranstaltung wird als öffentliche Veranstaltung konzipiert sein. Während der Durchführung des Studienauftrags besteht der Dialog in erster Linie zwischen dem Beurteilungsgremium und den Bearbeitungsteams. |
| 4   | P08<br>P09               | <b>Kauf Parzelle Nr. 451</b> | Der Kauf der Parzelle Nr. 451 wird von zwei Mitwirkenden als wünschenswert beurteilt. Zusammen mit der Parzelle Nr. 393 kann eine neue Ausgangslage für die Realisierung eines grösseren Baus oder von zwei Bauten ermöglicht werden. Die Einstellhallenzufahrt kann dadurch ebenfalls bestmöglich realisiert werden. | <b>A, D</b> | Kenntnisnahme.<br>Die Parzelle 451 befindet sich in Privateigentum, die Parzelle 393 im Eigentum der Gemeinde. Die Planungsbehörde wird in der Programmphase des qualitätssichernden Verfahrens sicher den Kontakt mit den Schlüsselakteuren im Planungsgebiet suchen und die gegenseitigen Interessen diskutieren.  |
| 5   | P15                      | <b>Abgabe Baurecht</b>       | Eine Abgabe im Baurecht ist einem Verkauf vorzuziehen.  | <b>D, E</b> | Kenntnisnahme.<br>Leitlinie zum Umgang mit dem Grundeigentum ist die Immobilienstrategie Nidau. Aus heutiger Sicht steht die Abgabe im Baurecht im Vordergrund. Der Entscheid dazu ist durch die zuständigen Stellen zeit- und stufengerecht zu treffen. Im Rahmen der vorliegenden Planung (ZPP) ist dies noch kein Thema.  |

### 3.2 Rahmenbedingungen städtebauliche Alternativen

| Nr. | Eingabe           | Thema                    | Anliegen / Eingabe   | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.   |
|-----|-------------------|--------------------------|--|-------------|--|
| 6   | P11<br>P12        | <b>Setzung</b>           | Für die Mitwirkenden ist weiterhin ein grosser Einzelbau möglich, welcher auch einen Grossverteiler unterbringen könnte. Dabei soll der Einzelbaukörper nicht zwingend quadratisch sein, sondern den Platzverhältnissen angepasst (freie Form) werden.<br>Sie regen deshalb an, das Volumen und vor allem auch die Lage des Baukörpers nochmals eingehend zu prüfen. | A, D        | Kenntnisnahme.<br>Der ZPP-Entwurf lässt dies zu. Der städtebauliche Entwurf wird nach Beschluss/Genehmigung der ZPP im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu bestimmen sein. Welche Ergebnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren resultieren und welches die dann zumal bestimmte Bestlösung aus dem Studienauftrag sein wird, ist heute offen.   |
| 7   | P11<br>P12<br>P13 | <b>Sichtbeziehungen</b>  | Die Sichtbarkeit des Bibliotheksgebäudes bei der Einfahrt ins Stedtl und somit auch die Sicht auf die Altstadt sind zu gewährleisten, d.h. eine optische Einheit von Bahnhofgebiet und Altstadt soll gefördert werden.   | A, D        | Kenntnisnahme.<br>Die Zielsetzungen zur Arealentwicklung werden stufengerecht nach Beschluss/Genehmigung der ZPP im Rahmen der Programmgestaltung zum qualitätssichernden Verfahren zu bestimmen sein (hinsichtlich städtebaulicher, architektonischer/gestalterischer, frei-/grünräumlicher, nutzungsmässiger, verkehrstechnischer Sicht etc.)  |
| 8   | P09               | <b>Stadttor-Funktion</b> | Die Mitwirkende betont, um der Eigenschaft als Stadttor gerecht zu werdend soll der/die Bau/ten entsprechende Strahlkraft besitzen, damit diese/r gegenüber den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 326, 565 und 464 nicht untergeht/en.   | A, D        | Kenntnisnahme:<br>Die ZPP-Bestimmungen berücksichtigen dies mit entsprechenden Festlegungen im Planungszweck und in den Gestaltungsgrundsätzen. Im qualitätssichernden Verfahren in der Phase nach Beschluss/Genehmigung der ZPP muss daher ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, welches die Ziele erfüllt. Das zweite Lemma der Gestaltungsgrundsätze wird wie folgt präzisiert, weil der Begriff «Stadttor» missverstanden werden könnte.<br><del>- Ausbildung einer Stadttorsituation</del> <b>Ausgestaltung des Ortes als Scharnier als und Auftakt zur Altstadt und zur Vorstadt Süd.</b> |

### 3.3 Gebäudehöhe, Nutzungsmass

| Nr. | Eingabe    | Thema                   | Anliegen / Eingabe   | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.     |
|-----|------------|-------------------------|--|-------------|--|
| 9   | P08<br>P09 | <b>Gebäudehöhe</b>      | Die Mitwirkenden sprechen sich für Gebäude aus, die mindestens 4-geschossig, unterkellert und mit einer grosszügigen Tiefgarage, welche auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, erstellt werden.  | A           | Kenntnisnahme.<br>Die ZPP-Bestimmungen berücksichtigen dies. |
| 10  | P09<br>P10 | <b>Mass der Nutzung</b> | Die Masse der Nutzung bis max. 17.50 m und die Geschossflächen oberirdisch von 7'000 m <sup>2</sup> werden von den Mitwirkenden begrüsst. Im Weiteren wird unterstützt, dass die Anzahl Untergeschosse nicht festgelegt wird, dies ist durch den Investor zu bestimmen. Die vorgesehene Masse in Sektor A erscheinen den Mitwirkenden verhältnismässig und dem Zweck angemessen. | A           | Kenntnisnahme.   |

### 3.4 Dachgestaltung

| Nr. | Eingabe | Thema           | Anliegen / Eingabe   | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc. |
|-----|---------|-----------------|--|-------------|--|
| 11  | P11     | <b>Dachform</b> | Die Mitwirkende begrüsst ausdrücklich, dass im Unterschied zur ersten Mitwirkung nicht mehr zwingend ein Flachdach vorgesehen ist, sondern die Dachgestaltung erst im Rahmen der qualifizierten Verfahren bestimmt wird. | A           | Kenntnisnahme.   |

### 3.5 Nutzungskonzept

| Nr. | Eingabe | Thema                                | Anliegen / Eingabe  | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.   |
|-----|---------|--------------------------------------|---|-------------|--|
| 12  | P07     | <b>Ansiedlung<br/>Grossverteiler</b> | Die Mitwirkende hält die Ansiedlung eines Grossverteilers auf dem Bibliotheksplatz für äusserst ungeeignet. Die Annahme, dass ein Grossverteiler die kleinen Läden im Stedtli beleben würde, ist aus ihrer Sicht unrealistisch. Kunden eines Einkaufszentrums mit Parkgarage werden ihren Einkauf vermutlich direkt vor Ort erledigen und nicht durch das Stedtli flanieren, das aufgrund des zunehmenden | C           | Die Planungsbehörde kommt bezüglich Grossverteiler zu einer anderen Einschätzung. Basis dazu bilden verschiedene Studien und Erfahrungen aus ähnlich gelagerten Orten. An der Ansiedlung eines Grossverteilers am Bahnhofplatz soll daher festgehalten werden. |

| Nr. | Eingabe                  | Thema  | Anliegen / Eingabe   | Beurteilung  | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.  |
|-----|--------------------------|--|--|--|---|
|     | P11                      |  | <p>Durchgangsverkehrs und der Staus am Kreisel ohnehin an Attraktivität verliert. Auch das nahe gelegene Einkaufszentrum am Bahnhof Biel deckt den Bedarf vollständig ab. Ein weiterer Grossverteiler würde nur mehr Autofahrende ins Stedtli ziehen und zusätzlichen Verkehr erzeugen.</p> <p>Ein Detailhandelsgeschäft (Grossverteiler) ist explizit auszuschliessen. Die aktuell bestehenden Angebote sind für Nidau ausreichend. Ein Verzicht auf einen Grossverteiler löst auch das Platzproblem für die Anlieferung.</p>   |  | Die Vorstudien haben gezeigt, dass eine Anlieferung für einen Grossverteiler machbar ist.   |
| 13  | P08<br>P09<br>P11        | <b>Ansiedlung<br/>Grossverteiler,<br/>gewerbliche<br/>Nutzung, Gastro-<br/>nomie</b> | <p>Gemäss den Mitwirkungseingaben P08 und P09 (gleicher Mitwirkender) ist die Anordnung eines Grossvertellers geeignet. Es soll nebst der Verkaufsnutzung im EG (Detailhandel) ausschliesslich noch Raum für eine Ärzte-Gemeinschaftspraxis oder ähnliche Dienstleistungen möglich sein. Auch Gastroangebote sollen im EG möglich sein (P09).</p> <p>Auf Gastronomie, ausser einem Kiosk, soll verzichtet werden (P08). Es bestehen genügend Gastrobetriebe im Zentrum und entsprechende Schliessung von Lokalen würden das Stadtbild stark beeinflussen.</p> <p>Für ein Mitwirkender kann das erste Vollgeschoss für diverse Arten von stillem Gewerbe und für öffentliche Nutzungen (<b>B</b>) genutzt werden. Der Grossverteiler sei explizit auszuschliessen (<b>C</b>) (P11).</p> | <b>A, B</b><br><br><br><br><b>C</b><br><br><b>B, C</b> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf Stufe ZPP werden stufengerecht die Grundsätze zur Nutzung geregelt. Die bisherigen ZPP-Bestimmungen lassen dies zu.</p> <p>Gastronomie: Grossverteiler bieten häufig ergänzend zum Verkaufsangebot auch gastronomische Nutzungen an: Imbissrestaurant, take away, Stehcafé o.ä. Dies soll nicht zum Vorneherein ausgeschlossen werden und soll daher gemäss ZPP-Bestimmungen zulässig sein. An der Nutzung Gastronomie wird festgehalten</p> <p>Die ZPP-Vorschriften werden zwecks Wahrung von Spielräumen mit öffentlichen Nutzungen ergänzt.</p> <p>Art der Nutzung: <i>Im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich folgende Nutzungen zulässig: <b>Öffentliche Nutzungen</b>, Detailhandel, Verkauf, Dienstleistungen <b>mit Publikumsverkehr</b>, Gastronomie, u. dgl. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Nutzung auf Parzelle 451.</i></p> |
| 14  | P08<br>P09<br>P11<br>P13 | <b>Wohnnutzung</b>   | <p>Die Mitwirkenden sind sich einig, dass in den oberen Stockwerken Wohnraum zu realisieren ist.</p> <p>Nicht einig sind sich die Mitwirkenden bei der sozialen Durchmischung. Einige Mitwirkende fordern einen Verzicht von preisgünstigem Wohnungsbau. Andere wünschen sich preisgünstigen Wohnungsbau und betonen die Wichtigkeit von Alterswohnungen und barrierefreiem Wohnraum.</p>  | <b>A</b><br><br><b>C</b><br><br><b>C</b>               | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gebiet der ZPP 5 Bahnhof eignet sich aufgrund verschiedener kostentreibender Faktoren nicht für preisgünstigen Wohnungsbau.</p> <p>Die Konkretisierung von speziellen Nutzungsprofilen wie Alterswohnen ist auf Stufe ZPP nicht stufengerecht.</p>  |

### 3.6 Verkehr, Parkierung und Erschliessung

| Nr. | Eingabe                         | Thema                                   | Anliegen / Eingabe  | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.  |
|-----|---------------------------------|---|---|-------------|---|
| 15  | P05                             | <b>Parkierung ESH</b>                   | Für einen Mitwirkenden sind betreffend der Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle des im Sektor A geplanten Gebäudes nur die Minimalzahl für Wohnnutzungen nach Art. 51 BauV und für «übrige Nutzungen» gemäss Art. 52 BauV zielführend. Die sehr zentrale Lage des Gebäudes ist prädestiniert sich zu Fuss, per Fahrrad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln fortzubewegen.   | A           | Kenntnisnahme.  |
| 16  | P08<br>P09                      | <b>Öffentliche PP ESH</b>               | Die Mitwirkenden sehen mindestens 30 öffentliche Parkplätze, zusätzlich zu den Parkplätzen für den allfälligen Detailhändler und die Mieterschaften in der ESH vor.   | A           | Kenntnisnahme.<br>Die Festlegung der Mindestzahl der öffentlichen Parkierung ohne städtebauliches Konzept ist nicht zielführend und stufengerecht. Im Hinblick auf das qualitätssichernde Verfahren werden die programmatischen Anforderungen definiert.  |
| 17  | P05<br>P07<br>P11<br>P13<br>P14 | <b>Aufheben oberirdische Parkplätze</b> | Die Mitwirkenden fordern, für die zusätzlich vorgesehenen öffentlich zugänglichen Parkplätze in der Einstellhalle mindestens die gleiche Zahl an oberirdischen Parkplätzen entlang der Hauptstrasse/Kernzone in der Altstadt aufzuheben. Damit können im Stedtlei mehr Aufenthalts- und Freiräume geschaffen werden.<br>Auf oberirdische Parkplätze ist grundsätzlich zu verzichten.<br>Ein Mitwirkender spricht sich gegen die Aufhebung und für das Erstellen weiterer oberirdischer Parkplätze auf dem Bibliothekspaltz aus. Ein weiterer Mitwirkender betont, dass Ladengeschäfte, welche nur für den täglichen Bedarf sind (< 400m <sup>2</sup> Verkaufsnutzung) stets auf oberirdische Parkierungsmöglichkeiten angewiesen sind. Grössere Detailhandelseinrichtungen funktionieren auch mit dem Konzept der Parkierung in einer Tiefgarage. | B           | Mit Realisierung eines öffentlichen unterirdischen Parkings ist vorgesehen, Parkplätze entlang der Hauptstrasse/Kernzone aufzuheben. Dies wird nicht im Planerlassverfahren zur ZPP festgelegt.<br><br>Die Möglichkeit zur Anordnung von oberirdischen Parkplätzen in der genannten Zahl ist für den Fall ohne Neubebauung gewahrt. Bei einer Realisierung einer Neubebauung sind bloss punktuell oberirdische Parkplätze nötig. Die ZPP-Vorschriften werden wie folgt angepasst:<br><br>Erschliessungsgrundsätze:<br><i>Errichtung einer der Öffentlichkeit zugänglichen Parkierung: ausschliesslich unterirdische Parkierung bei Bebauung im Sektor A mit Ausnahme einzelner Kurzzeitparkplätze für Personen mit Handicap, Personen- und Güterumschlag. Ohne Neubebauung im Sektor A sind max. 20 oberirdische Parkplätze zulässig.</i> |
| 18  | P09                             | <b>Erschliessung MIV, Zihlstrasse</b>   | Der Mitwirkende fragt sich, warum die Zihlstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 451 für den MIV-Durchgansverkehr gesperrt werden soll. Er beantragt das Streichen dieser Einschränkung.   | C           | Die Sperrung der Zihlstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 451 für den MIV-Durchgansverkehr ist mit der angestrebten Aufwertung der   |

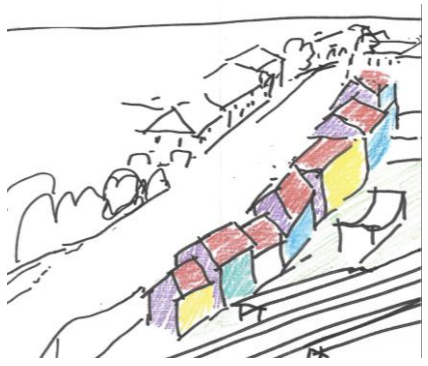
| Nr. | Eingabe    | Thema                          | Anliegen / Eingabe  | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.  |
|-----|------------|--------------------------------|---|-------------|---|
|     |            |                                |   |             | Zihlstrasse und einer damit einhergehenden Verkehrsberuhigung begründet. Am Passus wird festgehalten.   |
| 19  | P05        |                                | Die Mitwirkende fordert, dass die Zihlstrasse mindestens zeitgleich, wie die Realisierung des Gebäudes im Sektor A als Begegnungszone mit «Zubringerdienst gestattet» bis und mit der Überbauung des Ex-Moserareals ausgestaltet wird.  | E           | Das Verkehrsregime auf der Zihlstrasse inkl. verkehrstechnische Regelung wird im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts festgelegt und nicht in der vorliegenden ZPP 5.  |
| 20  | P05<br>P13 | <b>Gedechte Veloparkplätze</b> | Die Mitwirkende fordert, dass bei allen Gebäudeeingängen eine genügende Anzahl gedeckter Veloparkplätze (zusätzlich zu den gedeckten auf beiden Seiten der ASM-Gleise für die Bahnbenützende) zur Verfügung gestellt wird.<br><br>Auch Abstellplätze für Spezialvelos (Cargo, Tandem) etc. und Ladestationen sollten bei der Planung berücksichtigt werden. | A, E        | Kenntnisnahme<br>Die Bemessung von Veloabstellplätzen wird durch das übergeordnete Recht detailliert geregelt. Dieses kommt zur Anwendung. Auf Stufe ZPP 5 werden keine zusätzlichen Bestimmungen verankert.<br><br>Bei der Programmgestaltung des qualitätssichernden Verfahrens ist das Anforderungsprofil zu schärfen. |
| 21  | P13        | <b>Verkehrssicherheit</b>      | Für die Mitwirkende ist eine klare gestalterische Trennung der Zufussgehenden und der Zulieferung des Detailhändlers auszugestalten, damit keine gefährlichen Situationen entstehen.  | E           | Kenntnisnahme<br>Fragen zur Detailgestaltung des Aussenraums inkl. Verkehrsflächen sind stufengerecht im qualitätssichernden Verfahren zu bestimmen und nach Vorliegen des Richtprojekts definitiv zu klären.   |

### 3.7 Aussenraumgestaltung: Grünflächen/-elemente

| Nr. | Eingabe                  | Thema                       | Anliegen / Eingabe   | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.  |
|-----|--------------------------|-----------------------------|--|-------------|---|
| 22  | P08<br>P11<br>P12<br>P13 | <b>Aussenraumgestaltung</b> | Den Mitwirkenden ist die Klimaanpassung besonders wichtig. Hitzetage häufen sich und versiegelte Böden verursachen Hitzeinseln. Sie betonen, dass gemäss Stadtordnung 2a1 darauf zu achten ist, möglichst viele Grünflächen und unversiegelte Wege umzusetzen. Denn diese heizen sich weniger auf, können Feuchtigkeit halten.<br><br>Des Weiteren ist eine maximal mögliche Bepflanzung mit Bäumen, Büschen usw. vorzusehen. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ist die Begrünung von einzelnen Fassaden zu prüfen. | B, E        | Kenntnisnahme<br>Aspekte der Frei- und Grünraumgestaltung und zur Klimaanpassung sind stufengerecht zu behandeln. Den Massnahmen zur Klimaanpassung ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens angemessene Beachtung zu schenken. Sie sind stark abhängig vom Überbauungskonzept und vom Grad der Unterbauung des Planungsgebiets. In den Gestaltungsgrundsätzen wird ein weiterer Grundsatz aufgenommen: |

| Nr. | Eingabe    | Thema                   | Anliegen / Eingabe   | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.  |
|-----|------------|-------------------------|--|-------------|---|
|     |            |                         | Die Bepflanzung mit ausschliesslich einheimischer Pflanzen oder standortangepassten europäischen Pflanzen wird von einer Mitwirkenden explizit gewünscht. Zudem soll mindestens die Hälfte des Areals versickerungsfähig bleiben.  |             | <i>Gestaltungsgrundsätze: Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Bodenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Bepflanzung erfolgt standortgerecht und klimaangepasst. (neu)</i>   |
| 23  | P01        | <b>Parkanlage</b>       | Ein Mitwirkender sieht im Entwicklungsareal ein idealer Standort für eine Parkanlage. Dieser soll mit vielen Sitzgelegenheiten ausgestattet sein, genügend Abfalleimer anbieten und eine schöne Bepflanzung mit schattenspendenden Bäumen aufweisen, die zum Verweilen einladen. | <b>C</b>    | Die Planungsbehörde beabsichtigt, die Planungsvorlage in erster Linie mit dem Zweck der Innenentwicklung und der Überbauung zu erlassen. In Bezug auf die im Rahmen der Arealentwicklung angestrebten Freiräume sind gut gestaltete Aufenthaltsbereiche zwingend. Die Realisierung eines Stadtparks im Gebiet ZPP 5 wird nicht angestrebt. Die Grundsätze der Bepflanzung ist stufengerecht im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens zu entwickeln und anschliessend auf Stufe UeO sicherzustellen. |
| 24  | P08<br>P09 | <b>Zentrumsfunktion</b> | Die Mitwirkenden wollen nicht, dass der neue Platz in Konkurrenz zum Stadtplatz (Marktplatz) steht, welcher durch seine Sanierung/Erneuerung noch mehr zum Begegnungsplatz entwickelt werden soll.   | <b>A</b>    | Kenntnisnahme.<br>Dies ist nicht beabsichtigt. Im Rahmen der Programmgestaltung der UeO sind die Anforderungen an die Freiräume zu konkretisieren.  |

### 3.8 Weitere Punkte

| Nr. | Eingabe    | Thema                     | Anliegen / Eingabe  | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.   |
|-----|------------|---------------------------|---|-------------|--|
| 25  | P04        | Idee für den Bahnhofplatz |  <p>Idee für Bahnhofplatz: eine Art Verlängerung der Altstadt. Neue Altstadthäuserzeile mit Geschäften und Co-Workingräumen. Auf der Rückseite Freifläche für die Bevölkerung.</p>                                 | A/D         | Kenntnisnahme.<br>Die Festlegung des städtebaulichen Konzepts erfolgt auf der Basis der Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens.   |
| 26  | P10        | Nachkredit                | Mit der Durchführung einer zweiten Mitwirkung erhält der Stadtrat nun die Chance, einen zusätzlichen Kredit für die nächsten Schritte erst zu sprechen, wenn die Stossrichtung des Gesamtprojekts stimmt und mehrheitsfähig ist.  | A           | Kenntnisnahme.   |
| 27  | P12        | Zivilschutzanlagen        | Es ist zu prüfen, ob die Gemeinde im Krisenfall genug intakte Zivilschutzanlagen für die Bevölkerung zur Verfügung stellen kann. Wenn dem nicht so ist, muss diesem Anspruch des Bevölkerungsschutzes in den Neubauten Rechnung getragen werden.  | C           | Die Planungsbehörde sieht am Standort der ZPP 5 keinen Zivilschutzraum vor.  |
| 28  | P11<br>P12 | Energie                   | Eine Mitwirkende regt an, den Plusenergiehaus-Standard anzustreben.   | C           | Die Planungsbehörde sieht durchaus Potenziale für einen hohen Energiestandard, beispielsweise zur Realisierung von PV-Anlagen an den Fassaden oder den Dächern. Im historischen Kontext gelten erhöhte Anforderungen. Es ist deshalb nicht absehbar, welche Restriktionen zu diesem Aspekt anfallen. |
| 29  | P12        | Photovoltaik              | Eine Mitwirkende fordert die maximal möglichen PV-Installationen auf dem Dach des Einzelbaukörpers sowie weiteren Gebäuden zu installieren. Zu prüfen sind auch PV-Anlagen an Fassaden. Auch die Abwärme eines allfälligen Grossverteilers ist für die Wärmenutzung der übrigen Bereiche zu nutzen. | E           |  |
| 30  | P02        |                           | Der Mitwirkende gibt eine Nutzungsvision zur Nutzung der Parzelle ein und beschreibt dies wie folgt: «Die Altstadt von Nidau mit dem  | C           | Kenntnisnahme.<br>Die inhaltliche Ausrichtung der Nutzungsvision des Mitwirkenden  |



| Nr. | Eingabe | Thema | Anliegen / Eingabe  | Beurteilung | Stellungnahme Stadt Nidau<br>Bemerkungen / Hinweise etc.  |
|-----|---------|-------|---|-------------|---|
|     |         |       | <p>südlichen Pendant zum Schloss Nidau, mit dem «Markttheater» zu ergänzen und den wertvollen Platz-Raum zwischen Nidauer Bahnhof und Bibliothek, für Bevölkerung, Gewerbe, Kunst- und Markt-Wirtschaft sowie Gästen des Seelands nutzbar zu machen. Das Markttheater soll einer solchen Nutzung praktischen und ästhetischen Rahmen bieten. Eine dereinstige Betriebsgesellschaft des Markttheaters soll dabei auch zeitgemässe Formate für Veranstaltungen, Märkte, Theater entwickeln und marktwirtschaftlich umsetzen».</p> |             | <p>korrespondiert nicht mit den Planungsabsichten der Stadt. Sie wird deshalb nicht weiterverfolgt.</p> |