

## Anhang 1 zum Teilbaureglement weiteres Stadtgebiet

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

#### ZPP Gotthelfstrasse

<b>Planungszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit zusätzlichen gemeinschaftlichen Mischnutzungen auf Niveau Stadt.</li> <li>- Bereitstellen von verschiedenen Wohnungsgrössen und -typen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen (z. B. altersgerechtes Wohnen, Generationenwohnen, Wohnen mit Dienstleistungen etc.).</li> <li>- Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens.</li> <li>- Sicherstellen einer nachhaltigen Energienutzung sowie einer unterirdischen Parkierung.</li> </ul>
<b>Art der Nutzung / ES</b>	- Es gelten die Bestimmungen der Mischzone B
<b>Mass der Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- G<sub>Fo</sub><sup>1</sup>: min. 7'000 m<sup>2</sup>, max. 8'500 m<sup>2</sup></li> <li>- Gesamthöhe: max. 30 m</li> <li>- Die Erstellung von Attikageschossen ist nicht zulässig.</li> </ul>
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Neubauten ist ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Regeln durchzuführen.</li> <li>- Berücksichtigung der erhaltenswerten Baute (Gotthelfstrasse 2/4/6) und des Ortsbildschutzperimeters.</li> <li>- Realisierung von gemeinschaftlichen Grün- und Freiräumen mit einer zweckmässigen Begrünung und Bepflanzung.</li> <li>- In den ersten Vollgeschossen sind nach Möglichkeit gemeinschaftliche und/oder publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen (z. B. Gemeinschaftsräume, Gastronomie, etc.)</li> </ul>
<b>Erschliessungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Parkierung.</li> <li>- Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat ab Gotthelfstrasse zu erfolgen.</li> <li>- Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Kurzzeit- und Besucherparkplätzen im Bereich der Gotthelfstrasse ist zulässig.</li> </ul>
<b>Energie</b>	- Neubauten sind an den «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» anzuschliessen. Art. 324 und 325 TBR gelten bestimmungsgemäss.

<sup>1</sup> Zur oberirdischen Geschossfläche (G<sub>Fo</sub>) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse gemäss Art. 302 TBR angerechnet.

**ZPP Vorstadt Süd**

<b>Planungszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Überbauung mit gemischten Nutzungen unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung des Baubestands.</li> <li>- Berücksichtigung der angrenzenden historischen Altstadt-Bebauung sowie des neu zu gestaltenden Umfelds rund um den Bahnhof Nidau und den Bibliotheksplatz.</li> <li>- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung, insbesondere von Sektor A, unter Berücksichtigung der neuen Knotenlösung Hauptstrasse - Aalmattenweg.</li> <li>- Sicherstellen eines qualitätssichernden Verfahrens.</li> </ul>
<b>Art der Nutzung / ES</b>	- Es gelten die Bestimmungen der Mischzone B
<b>Mass der Nutzung</b>	<p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der Bauzone 3.</li> <li>- Anzahl Geschosse: max. 3 Vollgeschosse. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.</li> <li>- wenn die Sektoren A und B gleichzeitig realisiert werden, gilt eine zulässige GFo von max. 9'000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Gesamthöhe: Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit eines vierten Vollgeschosses im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens gelten die Höhen der Bauzone 4.</li> </ul> <p><u>Sektor A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GFo: min. 4'200 m<sup>2</sup> max. 5'400 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Sektor B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GFo: min. 2'400 m<sup>2</sup> max. 3'100 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu-, Ersatz- und Umbauten haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen.</li> <li>- Die bestehenden schützens- und erhaltenswerten Bauten sind zu erhalten und im Zuge der Erarbeitung der UeO optimal in die neue Überbauung zu integrieren.</li> <li>- Berücksichtigung der neu geplanten städtebaulichen Situation rund um den Bahnhof Nidau.</li> <li>- Neubauten entlang der Hauptstrasse haben sich an den bestehenden Gebäudefluchten zu orientieren.</li> <li>- Die Aussenräume entlang der Hauptstrasse sind als publikumsoffene Aufenthaltsflächen und Grünräume auszugestalten und mit dem Strassenraum abzustimmen.</li> </ul>
<b>Erschliessungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der neuen Knotenlösung Hauptstrasse – Aalmattenweg.</li> <li>- Errichtung einer zweckmässigen Detailerschliessung von Sektor A über den Balainenweg oder direkt ab Knoten Hauptstrasse – Aalmattenweg. Hierbei ist auch die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 111 sicherzustellen.</li> <li>- Aufhebung des bestehenden Bahnübergangs zu Parzelle GB Nr. 258.</li> <li>- Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind so weit möglich unterirdisch oder aber gebäudeintern anzuordnen.</li> </ul>
<b>Energie</b>	- Neubauten sind an den «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» anzuschliessen. Art. 324 und 325 TBR gelten bestimmungsgemäss.
<b>Besonderes</b>	- Altlasten: Berücksichtigung des belasteten Standorts auf Parzelle GB Nr. 260 im weiteren Planungsverfahren.