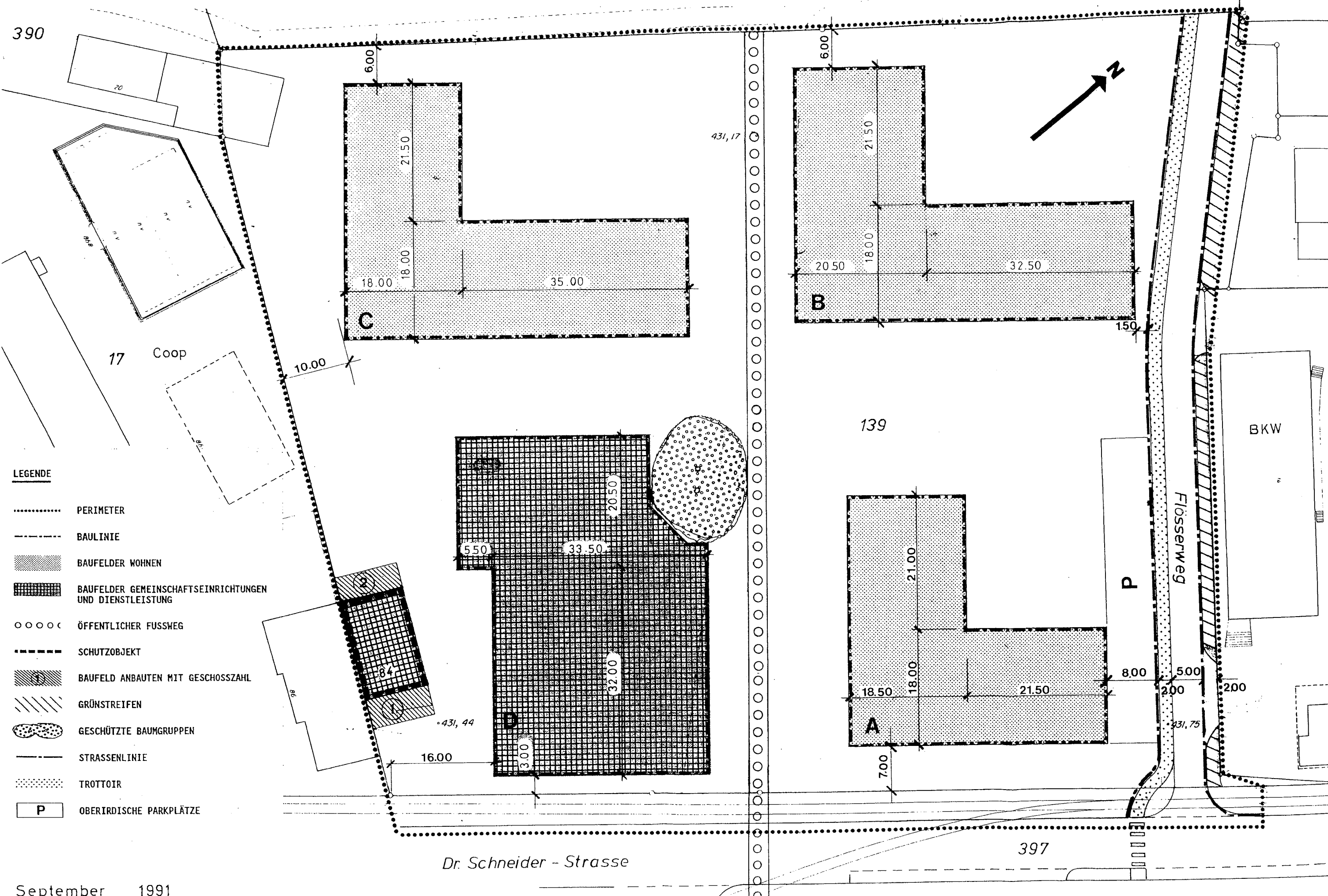


Ueberbauungsplan Nr 1 "Wohnzone am See"

Mst 1:500



GEMEINDE NIDAU

Ueberbauungsordnung Nr. 1 Wohnzone am See

Ueberbauungsvorschriften

Anhang

24. April 1991
546UEV05

Allgemeines

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich ist im Ueberbauungsplan durch einen Perimeter gekennzeichnet.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit in den Ueberbauungsvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Nidau.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplans

Der Ueberbauungsplan regelt die folgenden Tatbestände: Perimeter für die Gültigkeit der Ueberbauungsvorschriften, Baufelder, Strassenlinien Flöserweg, Trottoirbereich, öffentlichen Fussweg, Schutzobjekt mit Anbauten, Grünstreifen, geschützte Baumgruppe, oberirdische Parkplätze.

Hauptgebäude

Artikel 4

Baufelder

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Ueberbauungsplan durch Baulinien festgelegten Baufelder erstellt werden.

² Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

³ Ausserhalb der Baufelder dürfen nur Bauten erstellt werden, welche der Erholungsfunktion der Umgebung dienen, wie z.B. Gartenpavillons, Pergolen und ähnliches. Diese Bauten müssen Tätigkeiten dienen, welche in eindeutigen Zusammenhang mit der Nutzung der Umgebung und mit den Bedürfnissen der Bewohner der Ueberbauung stehen.

Artikel 5

Art der Nutzung

Die Ueberbauungsordnung ist für Wohnbauten mit Gemeinschaftseinrichtungen und den Bewohnern dienenden Dienstleistungen vorgesehen. Insbesondere sind die einer Alterssiedlung zugehörenden Nutzungen wie ein Restaurant und Pflegeeinrichtungen zugelassen; sie dürfen so dimensioniert werden, dass sie auch von Personen, welche nicht in der Siedlung wohnen, mitbenutzt werden können.

Artikel 6

Mass der Nutzung

¹ Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.66.

² Die alte Fabrik und eventuell zu ihrer angemessenen Nutzung notwendige Anbauten werden nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

Artikel 7

Ueber Baulinien vor-
springende Gebäudeteile

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen auf die ganze Gebäudelänge höchstens 1.20 m über die Baulinie hinausragen. Die gleichen Bauteile dürfen aber max. 2.00 m über die Baulinie hinausragen, sofern ihre Länge nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge beträgt.

Artikel 8

Gebäudehöhe, Geschosshöhe

Für die Baufelder A, B und C gelten die Bestimmungen der Zone W3. Für den Block D gelten die Bestimmungen der Zone W2 mit einer um 1.00 m erhöhten Gebäudehöhe.

Artikel 9

Hauseingänge

Die Eingänge für die öffentlich zugänglichen Einrichtungen sind auf den im Ueberbauungsplan festgehaltenen Fussweg auszurichten.

Artikel 10

Schutzobjekt

Das Fabrikgebäude Dr. Schneider-Strasse 84 ist geschützt. Es darf nicht abgebrochen oder verunstaltet werden. Für bauliche Veränderungen ist der Bericht der kantonalen Denkmalpflege vom 12.2.1990 begleitend (Anhang). Zur Erschliessung des Obergeschosses kann im westlichen Baufeld für Anbauten ein Treppenhaus angeordnet werden.

Bei der Projektierung des Blocks D und seiner Umgebung ist das Schutzobjekt einzubeziehen. Das Baugesuch soll der Denkmalpflege unterbreitet werden. Sie verfasst einen Mitbericht.

Artikel 11

Archäologisches
Schutzgebiet

Bei Beginn der Aushubarbeiten ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen, um eine Schutzgrabung zu veranlassen.

Umgebung.

Artikel 12

Umgebungsgestaltung

¹ Mit dem ersten Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan über den ganzen Perimeter einzureichen. Die Gemeinde erarbeitet einen Richtplan. Dieser ist für den Umgebungsgestaltungsplan begleitend. Zusätzlich zum Art. 5.4 des Baureglements hat der Plan folgendes zu enthalten:

- die Gestaltung und Ausstattung der Plätze und Wege, namentlich die Beläge und die Beleuchtung
- die Gestaltung und Ausstattung der übrigen Flächen
- die wichtigen Elemente der Bepflanzung und die Einfriedungen.

Die "ökologischen und gestalterischen Überlegungen" von Ch. Iseli vom 28.8.1989 sind einzubeziehen (Anhang):

² Der eingezeichnete Fussweg ist mit einer Breite von 3.00 m vor Bezug der ersten Bauten auf die ganze Länge zu erstellen. Der Weg ist beidseitig durch Bäume und Büsche zu begrenzen. Es ist zumindest ein Platz anzuordnen und es sind Sitzgelegenheiten anzubringen.

Artikel 13

Parkierung, Erschliessung ¹ Der Parkplatzbedarf für Alterswohnungen wird aufgrund dem für Kleinwohnungen nach Art. 50 der Bauverordnung geltenden Normbedarf beurteilt (1 PW-Abstellplatz pro 2 Alterswohnungen). Für die übrigen Nutzungen gilt Art. 49ff BauV.

² Es dürfen maximal 20 Autoabstellplätze oberirdisch angeordnet werden. Eine Senkrechtparkierung vom Flösserweg aus ist zulässig. Die nach Art. 52 BauV notwendigen Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Stelle zu errichten.

³ Die Haupteerschliessung ist am Flösserweg anzuordnen und dient als Zufahrt zu den Parkplätzen. Eine Nebenerschliessung an der Dr. Schneider-Strasse dient der Zulieferung und zum Ein- und Aussteigen. An ihr dürfen höchstens 5 Parkplätze angeordnet werden.

⁴ Das Trottoir am Flösserweg und der eingezeichnete Fussweg sind behindertengerecht mit dem ostseitigen Trottoir an der Dr. Schneiderstrasse durch Trottoirvorsprünge mit seitlicher Bepflanzung zu verbinden.

Weitere Bestimmungen

Artikel 14

Lärmschutz

¹ Die Wohnungen gegen die Dr. Schneider-Strasse sind angemessen gegen Verkehrslärm zu schützen.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, Art. 43. Mit dem Baugesuch ist ein akustisches Gutachten einzureichen. Dieses soll zeigen, welche Lärmbelastungen zu erwarten sind und wie die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können.

Artikel 15

Energie

¹ Die Energieversorgung ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Dabei soll die Umweltbelastung möglichst klein gehalten und die Verwendung erneuerbarer Energien angestrebt werden.

² Die Heizung ist als Gemeinschaftseinrichtung zu erstellen. Bei ausschliesslicher Verwendung erneuerbarer Energien kann von dieser Bestimmung abgewichen werden.

Artikel 16

Gestaltung

Für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung ist das Projekt "Alterssiedlung Seepark" vom 16.1.1990 begleitend (siehe Anhang).

Artikel 17

Begutachtung

Der Verfasser der Ueberbauungsordnung ist für die Begutachtung der Baugesuche und des Umgebungsgestaltungsplans als Berater beizuziehen. Seine Stellungnahme ist dem Baugesuch beizulegen. Kann der Verfasser nicht beigezogen werden, ist ein anderer Planungsfachmann zuzuziehen.

Artikel 18

Aufhebung von
Vorschriften

Der Ueberbauungsplan "Gwerdstrasse West" vom 25.6.1985 wird durch die vorliegende Ueberbauungsordnung vollständig aufgehoben.

Artikel 19

Inkraftsetzung

Die Ueberbauungsordnung tritt nach der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion auf einen vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Anhang

Stellungnahme
der Denkmalpflege des Kantons Bern

Oekologische und gestalterische Ueberlegungen
des Ingenieurbüros Christoph Iseli

Nidau: Zone für Sonderbauvorschriften Nr. 1, Wohnzone am See, Backstein-Fabrikbau Dr. Schneider-Str. 84. Stellungnahme

1. Lage. Der Fabrikbau Dr. Schneider-Str. 84 lehnt sich rückwärts an eine hohe Mauer, welche die zur Diskussion stehende grosse Parzelle "Wohnzone am See" von der südöstlich anschliessenden Parzelle der Coop trennt. Innerhalb der genannten Parzelle nimmt der Fabrikbau eine völlig periphere Stellung im Bereich ihrer Südecke ein.

2. Geschichte und Baugeschichte (nach "Kunstführer Nidau"). Die kleine Fabrikhalle entstand 1907/8 für die Chemiefabrik v. Heyden AG, Radebeul (Sachsen) nach anonymen, vielleicht importierten Plänen zur Herstellung von künstlichem Süsstoff. Mit Ausnahme einiger oberflächlicher Reparaturen in Zement, einem Durchbruch in einen Seitenanbau und (bedeutungslosen) Zwischenwänden im Obergeschoss ist der Bau unverändert geblieben.

3. Baubeschreibung. Die kleine Fabrikhalle ist eine auf seitliche Erweiterung angelegte Konstruktion aus rotem Sichtbackstein/Sandstein, Stahl/Gusseisen/Beton unter holzgetragendem Flachdach. Der auf rechteckigem Grundriss errichtete zweigeschossige Baukörper wird durch Stahlunterzug auf Gussäulenpaar in Raummitte in zwei Schiffe zu drei Jochen geteilt. Spiegel dieser Raumstruktur ist die zurückhaltende, aber äusserst sorgfältige Gliederung der Gebäudehülle. Während die Schmalseite gegen die Strasse unter dem Kranzgesims mit dem Doppel-Entlastungsbogen die genannte Innenstruktur bloss andeutet, wird die Hauptfassade gegen Nordosten von der Innenstruktur entschieden geprägt: Der plane Grund der Fassade wird von vier durchlaufenden Streben dreigeteilt, zwei davon sind Ecklisenen und zwei Binnenlisenen, die sich alle um den Sandsteinsockel verkröpfen. Die drei hochrechteckigen Fassadenfelder werden durch dreiteilige Fenster motive in den zwei Stockwerken und ein dreiteiliges Blendmotiv in der Brüstungszone dazwischen zur wirkungsvollen Einheit zusammengefasst. Dabei werden die Stichbogen der als Thermentenster ausgebildeten oberen Wandöffnungen von den schrägen Abdeckungen der Streben optisch widerlagert, so dass sich unter dem feinprofilierten, starr durchlaufenden Kranzgesims ein lebhaftes, wellenförmiges Motiv bewegt. Das Mittelfeld ist durch die Platzierung des Haupteingangs und Verzicht auf Dreiteiligkeit leicht abgehoben.

4. Bedeutung. In der Jahrhundertwende entwickelt sich die Architektur in stilistischer, bautechnischer und materialmässiger Hinsicht stürmisch. Davon ist auch die Industriearchitektur betroffen. Der zur Diskussion stehende Bau wendet sich mit der klaren Ablesbarkeit der Innenstruktur von den "Schaufassaden-Industriebauten" des 19. Jahrhunderts zugunsten einer "wahrhaftigeren" Architektur ebenso ab wie von den banalen Raumhüllen zahlreicher Industriebetriebe. Die sorgfältig gestaltete Fassade ist trotz der Kleinheit des Baues monumental und ausdrucksvoll. Die Fensteröffnungen orientieren sich zwar an zeitlosen, klassischen Hallenbauten etwa der römischen Architektur; mit seiner Klarheit und Einfachheit und im Ablegen historistischer Formeln steht der Bau jedoch am Beginn der moder-

nen Architektur. Bautechnisch ist die Konstruktion von Stahldecken mit Betonausfachungen und die Anwendung des Flachdaches, wohl eines der frühen in der Region, bemerkenswert. Materialmässig ist der konsequente Gebrauch des farblich attraktiven Sichtsteins, eine der grossen Neuerungen der Zeit in dieser Region, hervorzuheben.

5. Zustand und Empfehlung. Unübersehbar sind die Bauschäden. Ausser dem verwitterten Sandstein ist in erster Linie die undichte Dachhaut zu nennen, die abschnittsweise die Dachkonstruktion angegriffen hat. Erst in zweiter Linie fallen Backsteine mit Witterungsschäden auf, ältere, mit Zement geflickte, und jüngere, offene, namentlich an der südlichen Ecklisene. Dach und Hausteinteile wären konventionell zu erneuern, wobei für letztere Ersatzmaterial in Frage kommt. Die Reparatur der Sichtsteinschale wäre durch einen geeigneten Fachmann, Namen wären zu nennen, instand zu stellen, wobei das Backsteinmaterial des bedeutungslosen und abzubrechenden Seitenbaus gegen die Strasse wiederverwendet werden könnte, damit weder Form- noch Farbdifferenzen auftreten. Im übrigen ist der Bau gesund und robust.

Angesichts der Lage und der Qualität der Architektur ist eine Integration in ein neues Überbauungskonzept ohne weiteres möglich, ja vielleicht sogar mit einem Nutzungsgewinn verbunden, könnte man doch wohl kaum einen neuen Bau an die March stellen. Die Architektursprache des Baues ist mit heutigen Ausdrucksformen ohne weiteres kombinierbar und der angebotene Raum für mehrere Zwecke - im Untergeschoss nicht zum Wohnen - nutzbar. Als Stück Geschichte innerhalb der Neunutzung wäre der Bau prädestiniert zur Aufnahme einer Begegnungsstätte Alterssiedlung-Gemeinde, Café, Speisesaal, Leseraum, Vortragssaal oder einer anderen zentralen Funktion. Er liesse sich auch ohne weiteres seitlich erweitern oder ergänzen.

Als neue Beispiele erfolgreicher Umnutzungen von Fabrik- und Lagerbauten der Jahrhundertwende nennen wird das Gewerbezentrum Lorraine, Burgdorf (ehem. Bierbrauerei), das Café am Kreuzplatz in Laupen (ehem. Litho-Steinfabrik) oder die Alterssiedlung Mattenhof, Bern (ehem. Konsum-Lagerhaus). Auch formal bieten die Beispiele Lösungen, die zeigen, dass ein derartiger Bau in einer neugestalteten Umgebung oder mit einem neuen Innenausbau durchaus eine Bereicherung sein kann.

Abschliessend halten wir fest, dass die kant. Denkmalpflege und die Regionalgruppe des Heimatschutzes lebhaft empfehlen, den Bau zu belassen und in die geplante Neunutzung zu integrieren. Für die Wiederherstellung von Dach und Gebäudehülle sind Beiträge der Denkmalpflege erhältlich.

Aufgrund der Sitzung der Planungskommission "Wohnzone am See" vom 15.12.1989 hat die kant. Denkmalpflege Randbedingungen für die Wiederherstellung des Gebäudes zu formulieren:

1. Der Parterterraum mit seiner klaren Binnenstruktur darf nicht fix unterteilt werden, sondern muss als ganzer Raum erfassbar bleiben.
2. Die Erschliessung des Obergeschosses kann durch ein offenes Treppenhaus vom Parterre oder durch ein neues, der westlichen Schmalseite angefügtes selbständiges Treppenhaus erfolgen.
3. An der Westseite liessen sich auch nötige Nebenräume, ein- oder zweigeschossig, anbringen, sofern sie in der architektonischen Qualität dem Altbau entsprechen.

chen und ihn berücksichtigen. Das Sichtsteinmauerwerk der westlichen Schmalseite ist nicht freizulegen.

4. Der Anbau an der östlichen Schmalseite ist sorgfältig abzubrechen, damit die nötigen Backsteine zur Restaurierung des Hauptbaus gewonnen werden können.
5. Der ganzen östlichen Schmalseite ist, um Lisenentiefe zurückversetzt, ein neuer Parterreanbau mit einer Maximaltiefe von 4,5m unter Pult- oder Flachdach anzufügen, der Nebenräume aufnehmen kann.
6. Die Aufbordungen über dem Kranzgesims des Hauptbaus müssen nicht zwingend beibehalten werden. Das Flachdach könnte auch begehbar konstruiert werden.
7. Die bestehende Aussentreppe vor der Hauptfassade ist ersatzlos abzubrechen.
8. Die Beibehaltung der schönen Metallfenster sollte sorgfältig geprüft werden.
9. Umbau und Fassadenrestaurierung sollten im Kontakt mit der kant. Denkmalpflege durchgeführt werden, die bereit ist, die Arbeiten mit Beiträgen zu unterstützen.

Der kantonale Denkmalpfleger:



Dr. Jürg Schweizer

Bern, 27.11.89/12.2.90(Nachtrag) SCH/It-T

Kopie geht z.K. an den BHS, Regionalgruppe Biel-Seeland, z.Hd. Hr. Schwendimann

Christoph Iseli
dipl.Forsting.ETH
Th.-Kocher-Str. 7
2502 BIEL/BIENNE

Biel, den 28. August 1989

G W E R D T M A T T E N N I D A U

Einige ökologische und gestalterische Überlegungen

Zustand und Bewertung des Areals:

Der heutige Zustand des Areals und dessen Vegetation zeichnet sich in erster Linie aus durch die extensive Nutzung und der daraus entstandenen, spontanen Vegetation. Der ökologische Wert besteht vor allem in der sogenannten Ruderalvegetation (d.h. Pionierpflanzen, die als erste die Rohböden besiedeln). Ruderalstandorte entstehen dort, wo eine extensive aber dynamische Nutzung den Boden und die Vegetation immer wieder "zerstört".

Der gestalterische oder soziale Wert besteht dementsprechend im Umstand, dass das Areal als "terrine vague" eine Pufferzone darstellt in der sonst intensiven und klar definierten Nutzungsdichte der Siedlungsumgebung.

Ruderalvegetation und extensive Nutzung haben einen engen Zusammenhang. Ruderalstandorte und terraine vague sind deshalb heute selten geworden und insofern schützenswert.

Allerdings stehen diese Werte mit dem geplanten Bauvorhaben grundsätzlich in Konflikt, weshalb der Hauptwert des heutigen Zustandes kaum in eine Überbauung integriert werden kann. Die Neugestaltung des Areals wird zwangsläufig eine Ersatzmassnahme zum heute bestehenden darstellen. Aus diesem Grund soll der Grundsatz gelten, dass der Ersatz, wie auch immer er geplant und ausgeführt wird, von hoher ökologischer und gestalterischer Qualität sein soll. Insofern kann ich im folgenden nur einige Anregungen und Hinweise formulieren.

Anregungen und Hinweise:

- Es wird gestalterisch von Vorteil sein, wenn es gelingt, einige der älteren Bäume in die Neuanlage "mitzunehmen". Die dafür in Frage kommenden Bäume sind auf beiliegendem Plan eingezeichnet (in erster Linie grosse, vitale Bäume). Wo es möglich ist, sollten diese während dem Bau geschont und belassen werden, auch wenn sie nicht perfekt in die neue Umgebungsgestaltung passen werden. Bis die neugepflanzten Bäume eine genügende Grösse erreichen, haben die alten Bäume mit ihren grossen Kronen an sich einen hohen gestalterischen Wert.
- Aufgrund meiner Erfahrung scheint es mir sehr wichtig, dass die Grüngestaltung grundsätzlich durch einen Spezialisten im Detail erarbeitet wird und zwar in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten und bereits möglichst früh in der Projektierungsphase. Die Grünplanung im Zusammenhang mit den Gebäuden und der Umgebung ist einerseits eine wichtige gestalterische Aufgabe, andererseits müssen die Planungsideen sorgfältig ins Detail umgesetzt werden mit der entsprechenden Wahl der Pflanzformen und der Pflanzenarten. Für diese Umsetzung sind Architekten einerseits und Gartenbauunternehmer andererseits im allgemeinen zu wenig ausgebildet.
- Die Lage in der Übergangszone See-Vorstadt soll dabei den gestalterischen Rahmen für die Detailplanung bilden (Baum- und Strauchartenwahl, Pflanzanordnung, etc.). Dabei muss allerdings noch auf die zukünftige Gestaltung des Strandbodens Rücksicht genommen werden.
- Aus stadtplanerischer Sicht wäre es m.E. von Vorteil, die Dr.-Schneider-Strasse mit einer Baumreihe entlang dem Geleise ästhetisch aufzuwerten. Damit kann gleichzeitig eine Abgrenzung Industrie/Wohnen erreicht werden. Das Geleise kann allenfalls als Gehsteig benützt werden.
- Die Gwerdtstrasse neben der Ingenieurschule ist heute einseitig eine Allee. Die Fortsetzung der Gwerdtstrasse auf dem Areal bildet eine Torsituation, die m.E. unbedingt in die Arealgestaltung integriert werden sollte: Weil die Fussgänger hauptsächlich auf die Achse Nidau (Einkaufen) - Gwerdtmatten (Wohnen) - See (Erholung) orientiert sein werden, scheint mir eine Unterbrechung und Verlängerung dieser Achse stadtplanerisch ungünstig.
- Als letzter Hinweis auf ökologische Grundsätze möchte ich noch den Wasserhaushalt erwähnen: Es sollte angestrebt werden, möglichst wenig Flächen zu versiegeln und das Dachwasser nicht in die Kanalisation zu leiten.

GWERDMATTEN SITUATION 1:500

WEIDE WEIDE WEIDE KIRSCHE

APFEL KIRSCHE

BIRNE (1/2 DÜLL)

KASTANIEN (FOLNICHEN)

WEIDE ESCHEN

ESCHEN

GWERDMATTE

PATTEL

ESCHE ESCHEN ESCHEN

ESCHEN + STRÄUCHER AUF VERLADERAMPE

12.-SCHNEIDER-STRASSE

LEGEND

- Eiche
- Fichte
- Nadelbaum

12-SCHNEIDER-STRASSE