



Überbauungsordnung Hofmatten – die Stadt Nidau eröffnet das Mitwirkungsverfahren

Ab heute, 12. Februar 2018, ist der Entwurf für die neue Überbauungsordnung Hofmatten (UeO) für die Bevölkerung der Stadt Nidau öffentlich einsehbar. Die UeO Hofmatten bildet die Grundlage für die bevorstehende Gesamtsanierung und damit für eine zukunftsgerichtete Entwicklung des traditionsreichen Quartiers im Herzen der Eisenbahner-Baugenossenschaft EBG.

Bereits im Rahmen der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Dezember 2017 orientierte der EBG-Vorstand über die dringend notwendige Sanierung der zwischen 1912 und 1929 erstellten rund 100 Einheiten von Reiheneinfamilienhäusern sowie Zwei- und Dreifamilienhäusern mit Geschosswohnungen. Denn an den Liegenschaften nagte der Zahn der Zeit: Dächer sind morsch, Leitungen haben ihre Lebensdauer erreicht, das Grundwasser drückt durch, Schimmel macht sich breit. Auch die Grundrisse der Wohnungen entsprechen nicht mehr dem Standard, den junge Menschen heute erwarten. Doch damit die Stadt Nidau die dafür notwendige Baubewilligung erteilen kann, muss sie vorerst eine neue Überbauungsordnung verabschieden, die den geltenden kantonalen Bestimmungen entspricht.

Mitwirkungsverfahren

Der Entwurf der Stadt Nidau für die neue Überbauungsordnung Hofmatten liegt ab dem 12. Februar 2018 in den Räumen der Gemeindeverwaltung, Schulgasse 2, 2560 Nidau, öffentlich auf. Der EBG-Vorstand bittet alle Genosschafterinnen und Genosschafter allfällige Fragen und Anregungen an die EBG-Geschäftsstelle zu richten, damit sie koordiniert beantwortet werden können.

Das «Eisenbahnerquartier» ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Aufgrund der grosszügigen Gärten und der als Nutz- und Ziergärten gestalteten Aussenräume gilt das Quartier als gelungenes Beispiel einer frühen Gartenstadtsiedlung. Für dieses wird das Erhaltungsziel A „Erhalten der Substanz“ formuliert. Das bedeutet, sämtliche Bauten und Freiräume sind integral zu erhalten.

Der nun aufgelegte Entwurf der UeO Hofmatten nimmt diese Forderungen auf. Sie sieht vor, dass an der bestehenden Struktur der Siedlung keine Änderungen vorgenommen werden dürfen. Es dürfen also weder Häuser abgerissen oder neu gebaut, noch weitere Stockwerke oder Balkone hinzugefügt werden. Zulässig ist hingegen der Ausbau der Dachgeschosse. Besonderes Augenmerk richtet die UeO auf die Gestaltung und Aufwertung der Umge-



Entwurf der UeO Hofmatten mit den schützenswerten Gebäuden sowie dem Aussenbereich mit verschiedenen Nutzungs- und Erholungs-zonen.
Grafik: Gemeinde Nidau

bung, also der Rasenflächen, Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche sowie von Kleinbauten wie Pergolas, Geräteschuppen oder Fahrradunterständen. Im Gegensatz zu heute macht die neue UeO in den Grundzügen Angaben zu den einzelnen Zonen und schreibt vor, wie gross z.B. Kleinbauten maximal sein dürfen. Dabei lässt die UeO der Genossenschaft und den Architekten aber ausreichend Spielraum für die Umsetzung ihrer Vorstellungen.

Planungsbehörde für die UeO ist der Gemeinderat der Stadt Nidau und das Bewilligungsverfahren erfolgt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung. Der vorliegende Entwurf ist in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand der EBG, der kantonalen Denkmalpflege und der von der EBG beauftragten architektur-gmbh entstanden, also jenen Architekten, die bereits für die Planung der vier im Bau befindlichen Musterhäuser verantwortlich sind.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Hofmattenquartiers haben nun – wie die restliche Nidauer Bevölkerung – die Möglichkeit, im Rahmen des demokratischen Mitwirkungsverfahrens die Pläne und Bestimmungen zu begutachten. Sofern sich keine unerwarteten Hindernisse in den Weg stellen, kann davon ausgegangen werden, dass der Kanton Bern, nach der Verabschiedung durch das Nidauer Parlament, die UeO Hofmatten Mitte 2019 genehmigen kann.



Plan de quartier Hofmatten – la ville de Nidau lance la procédure de consultation

A partir d'aujourd'hui, 12 février 2018, la population de la ville de Nidau peut consulter le projet de nouveau plan de quartier Hofmatten. Le plan de quartier forme la base de l'assainissement complet prévu, qui verra ce quartier riche d'une longue tradition au cœur de la coopérative d'habitation EBG évoluer et se parer pour l'avenir.

Dans le cadre de l'Assemblée générale extraordinaire du 1^{er} décembre 2017 déjà, le Comité de l'EBG avait fait part de la nécessité de rénover d'urgence la centaine de maisonnettes mitoyennes et les immeubles de deux ou trois appartements construits entre 1912 et 1929. Le temps a en effet laissé son empreinte sur les bâtiments: les toits ont fait leur temps, les conduites sont en fin de vie, la nappe phréatique se fraie un chemin et les moisissures se répandent. La conception des appartements ne répond plus non plus aux attentes des jeunes gens d'aujourd'hui. Toutefois, pour que la ville de Nidau puisse octroyer l'autorisation de construire requise, elle doit d'abord adopter un nouveau plan de quartier conforme aux dispositions cantonales en vigueur.

Procédure de consultation

Le projet de nouveau plan de quartier Hofmatten de la ville de Nidau est accessible au public dès le 12 février 2018 dans les locaux de l'Administration communale, Schulgasse 2, 2560 Nidau. Le Comité d'EBG demande à toutes les coopératrices et tous les coopérateurs de soumettre leurs éventuelles questions et suggestions à la gérance d'EBG, pour que celle-ci puisse transmettre une réponse coordonnée.

Le «quartier des cheminots» est inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) en tant que site construit d'importance nationale. En raison des généreux espaces verts et des extérieurs aménagés en potagers et jardins d'agrément, le quartier est un exemple réussi d'habitat cité-jardin à ses débuts. Il s'inscrit dans l'objectif de sauvegarde A «Sauvegarde de la substance». Cela signifie que toutes les constructions et tous les espaces libres doivent être intégralement conservés.

Le projet de plan de quartier Hofmatten présenté actuellement remplit ces exigences. Il prévoit le maintien de la structure de l'habitat sans autoriser aucun changement. Il est donc interdit de détruire des maisons ou d'en construire de nouvelles, d'ajouter des étages ou des balcons. En revanche, l'aménagement des combles est admis. Le plan de quartier porte une attention particulière à l'aménagement et la valorisation des abords, autrement dit les pelouses, espaces de jeu, zones de rencontre et de loisirs, ainsi qu'aux petites constructions, telles que les pergolas,



Projet de plan de quartier Hofmatten avec les bâtiments inscrits au patrimoine et les abords incluant différentes zones d'affectation et de loisirs.

Graphique: commune de Nidau

remises à outils ou abris pour vélos. Contrairement à ce qui prévaut aujourd'hui, le nouveau plan de quartier décrit les caractéristiques des différentes zones et prescrit, par exemple, la taille maximale des petites constructions. Ce faisant, le plan de quartier laisse à la coopérative et aux architectes une marge de manœuvre suffisante pour concrétiser leurs idées.

L'autorité chargée d'établir le plan de quartier est le Conseil municipal de la ville de Nidau et la procédure d'approbation passe par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du canton. Ce projet a été conçu en étroite collaboration avec le Comité d'EBG, les Monuments historiques du canton et architektur gmbh, mandaté par l'EBG, les mêmes architectes déjà responsables de la planification des quatre maisons témoins en cours de construction.

Les habitantes et les habitants du quartier Hofmatten, de même que le reste de la population de Nidau, ont la possibilité d'examiner les plans et les dispositions prévues dans le cadre de la procédure de consultation démocratique. Sauf obstacles inattendus sur le chemin, on peut partir du principe qu'une fois le plan de quartier Hofmatten approuvé par le Parlement de Nidau, le canton de Berne pourra lui aussi donner son aval à la mi-2019.