

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG DER BURGERBEUNDEN

vom 11. Dezember 1966

SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG DER BURGERBEUNDEN

Wirkungsbereich

Art. 1 ¹ Die Burgerbeunden sollen nach einer einheitlichen Konzeption überbaut werden. Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Burgerallee, im Osten durch das Trasse der BTI-Bahn und im Süden und Westen durch die Gemeindegrenze mit Ipsach.

Bauklassen

Art. 2 Das Baugebiet ist in einzelne Sektoren von 1 – 7 eingeteilt.

Sektor 1 und 2

Die Sektoren 1 und 2 sind für 2-geschossige 1- und 2-Familienhäuser reserviert. Gewerbliche Bauten und Mehrfamilienhäuser dürfen in diesen Sektoren nicht erstellt werden. Das Zusammenbauen von höchstens zwei 1- oder 2-Familienhäuser auf eine Gesamtlänge von max. 25.00 m ist gestattet. Die Grenzabstände sowie die Gebäudehöhen werden analog **Art. 48** des Baureglements der Gemeinde Nidau festgelegt (Zone W2)¹.

Im Sektor 1 und 2 dürfen auf der Südseite unbewohnte Nebengebäude wie Gartenhallen und Garagen mit ihrer Längsseite bis auf 1.50 m an die Quartierstrasse (parallel zur Burgerallee) gebaut werden. Maximale Höhe 2.80 m ab Strassenkote.

Sektor 3

Der Sektor 3 ist für eingeschossige, zusammengebaute 1-Familienhäuser vorgesehen. Im Strassen- und Baulinienplan sind die Gebäudeumrisse als Vorschlag eingezeichnet. Andere Vorschläge können nach Prüfung durch den Fachausschuss gemäss Art. 5, Abs. 3, Bst. d¹ des Baureglements von der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung bewilligt werden. Der Sektor 3 muss einheitlich gestaltet werden.²

Sektor 4, 5 und 6

Die Sektoren 4, 5 und 6 müssen in gemischter Bauweise gemäss Strassen- und Baulinienplan überbaut werden. Im Sektor 4 soll ein Ladenzentrum und eine unterirdische Garage erstellt werden.

¹ Fassung vom 12. März 2009

² Fassung vom 18. November 2004

Sektor 7

Der Sektor 7 ist für Schulhausbauten und Kindergarten reserviert.

Strassen- und Baulinienplan, Gebäudedimensionen

Art. 3 Der Strassen- und Baulinienplan ist für die Sektoren 4, 5 und 6 verbindlich für Lage der Häuser und deren Gruppierung, die Gebäudeabstände, die Geschosshöhe, die Anordnung der Stichstrassen, der Parkierungsplätze, der Fusswege und der Spielplätze.

Die festgelegten Längen und Breiten der einzelnen Häuser dürfen nicht überschritten werden.

Die Gestaltung der drei 10 - 12-geschossigen Gebäude muss vom Fachausschuss gutgeheissen werden.¹

Zur verbesserten, zeitgemässen Erschliessung der Gebäude im Sektor 6 dürfen zusätzliche Liftschächte und deren Verbindung in die einzelnen Geschosse ausserhalb der Baulinien angeordnet werden. Dabei darf der Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum von 3.6 m nicht unterschritten werden. Die neuen Anlagen müssen innerhalb einer Distanz von max. 4.0 m von den bestehenden Ost-Fassaden zu stehen kommen.

Geschosshöhe und Stockwerkhöhen, Gestaltung Erdgeschoss

Art. 4

1² Gebäude in den Sektoren 4 und 5

- a) Die im Strassen- und Baulinienplan festgelegten Gebäudegrundflächen gelten für die Geschosse über dem Erdgeschoss.
- b) Die zugelassene Geschosshöhe ist für jedes Gebäude im Strassen- und Baulinienplan verbindlich angegeben, dabei wird das Hallengeschoss nicht mitgezählt.
- c) Die Erdgeschosse sind bei den 7- und mehrgeschossigen Gebäuden als Hallengeschosse auszubilden. Es sind bauliche Massnahmen vorzuziehen, dass darin keine Motorfahrzeuge abgestellt werden können. Die überbaubare Erdgeschossfläche soll in erster Linie zur Unterbringung von Eingangshallen, Treppenhaus, Lift, Velo- und Kinderwagenraum dienen.
- d) Alle festen Räume in den Gebäuden mit Hallengeschoss mit Ausnahme der Treppen und der Tragkonstruktionsteile müssen mindestens um einen Meter gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt werden.
- e) Die Höhe des Fussbodens vom Hallengeschoss ist im Schemaschnitt dargestellt. Diese Höhe darf die Kote 433.00 nicht unterschreiten.

2² Gebäude in den Sektoren 1, 2 und 3

¹ Fassung vom 18. November 2004

² Fassung vom 12. März 2009

- a) Diese Gebäude müssen nach den Grundsätzen, die in Art. 2 aufgeführt sind, erstellt werden.
- b) Ragt das Kellergeschoss mehr als 1.20 m über die Strassenachse, so gilt es als Vollgeschoss.

3¹ Gebäude im Sektor 6

Der Boden des Erdgeschosses darf maximal 0.50 m über der Strassenachse liegen.

Dachgeschoss

Art. 5

- a) Die Gebäude der Sektoren 4, 5 und 6 sind mit Flachdächern auszuführen, wobei anstelle von Betonflachdächern auch anderes Material verwendet werden kann.
- b) Attikawohnungen sind nur in den drei 10- bis 12-geschossigen Hochhäusern **und im Sektor 6** zulässig **und werden wie folgt geregelt:**

Sektoren 4 und 5

Die Bruttogeschossfläche¹ des Attikageschosses darf max. 50 % des Normalgeschosses betragen. Die Attikageschosse sollten auf allen Seiten von der Fassade mind. 1.50 m zurückstehen.

Sektor 6

Die Bruttogeschossfläche¹ des Attikageschosses darf max. 75 % des Normalgeschosses betragen. Das Attikageschoss darf auf jeweils 2/3 der Gebäudelänge und -breite auf die Fassade oder die Balkonflucht des darunter liegenden Geschosses gestellt werden. Die übrigen Teile sind um wenigstens 1.50 m zurückzusetzen.

Vordächer dürfen bis auf die Fassadenfluchten des darunterliegenden Geschosses auskragen. Einzelne Stützen dürfen ebenfalls auf die darunterliegende Fassadenflucht gestellt werden.

Sowohl für das Mass der Nutzung, wie auch für die baupolizeilichen Masse bleibt die Einhaltung der Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV vorbehalten.

„Das Attikageschoss sowie die Flachdächer.... überragt werden.“ fällt weg

¹ Fassung vom 12. März 2009

Art. 6 Die architektonische Gestaltung der Häuser sowie deren Farbgebung in den Sektoren 3, 4, 5 und 6 unterliegen der Prüfung durch den Fachausschuss.¹

Was die Farbgebung anbetrifft, so sind für die Fassaden nur gedämpfte Töne, nicht grelle Farben, z.B. auch nicht weiss, zulässig. Glänzende Materialien oder Materialteile (z.B. Fassadenverkleidungen, Balkonbrüstungen, Spenglerarbeiten) sind untersagt.

(„Mit Rücksicht auf die Sicht von den Anhöhen auf die Bebauung und die Sicht von höheren auf die niederen Trakte sind die Flachdächer mit eher dunklem Material zu belegen und einwandfrei zu unterhalten.“ fällt weg)

Die Attikageschosse im Sektor 6 sind als klar ablesbare, sorgfältig gestaltete und möglichst transparente Elemente zu gestalten. Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zugelassen. Die Attikadächer sind zu begrünen. Auskragende Vordächer und deren Abstützungen sind möglichst feingliedrig und mit statisch minimalen Dimensionen auszubilden.

Die nach Art. 3 zulässigen äusseren Erschliessungsanlagen (Liftschächte / Treppen) haben sich als klar ablesbare neue Elemente feingliedrig in die Gesamtsituation zu integrieren.

Art. 7

- a) Auf den Freiflächen gemäss Strassen- und Baulinienplan dürfen mit Ausnahme in den Sektoren 1 und 2 keine oberirdischen Bauten wie Autogaragen, Einstellhallen oder andere Bauten erstellt werden.
- b) Die im Strassen- und Baulinienplan festgelegten Parkierungsflächen sind als solche auszubilden.
- c) Die Burgergemeinde Nidau erstellt die vorgesehenen Garagen und Parkierungsflächen.
- d) Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet einen Abstellplatz sowie je eine Einstellboxe pro 240 m² Wohnfläche bei der Burgergemeinde Nidau zu mieten. Die Untervermietung ist Sache des Hauseigentümers
- e) Für den Sektor 3 entfallen die Bestimmungen a) bis d). Über die Gesamtlänge des Sektors ist der Erschliessungsstrasse entlang eine Längsparkie-

¹ Fassung vom 18. November 2004

zung vorzusehen. Zusätzlicher Parkplatzbedarf ist innerhalb des Sektors 3 vom Grundeigentümer respektive Baurechtsnehmer zu befriedigen. Die oberirdische Parkierung innerhalb des Sektors 3 ist gestattet. In den Zugangsbereichen sind Garagen und vorspringende offene Bauteile (wie Vordächer) mit Seitenwänden oder mit Stützen untersagt.¹

f) Mit dem Ausbau der Attikageschosse dürfen im Sektor 6 keine zusätzlichen Abstellplätze erstellt werden (vgl. Abs. a bis d).

Grünflächen und Spielplätze

Art. 8

A Grünflächen

Die Grünflächen der Sektoren 4, 5 und 6 werden von den Hauseigentümern erstellt und auch unterhalten.

B Spielplätze

Die Spielplätze sind im Strassen- und Baulinienplan festgehalten. Die Bürgergemeinde Nidau tritt diese gegen Entschädigung der Einwohnergemeinde Nidau ab. Für die Erstellung der Spielplätze sorgt die Einwohnergemeinde Nidau.

An die Erstellungskosten wird der Einwohnergemeinde eine Beitragsleistung gemäss Art. 9 Alinea 2 hienach, verlangen.

Die Kinderspielplätze (Spielwiesen, Trockenbelag-Spielplätze, Sandplätze, Geräteplätze usw.) haben eine Fläche von insgesamt 20 % der Bruttowohnnutzfläche (Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern) einzunehmen.

Mit dem Baugesuch für die Attikaausbauten im Sektor 6 ist eine Berechnung der auf dem betroffenen Grundstück vorhandenen, im Vergleich mit den nach Art 45 BauV erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen einzureichen. Fehlende Flächen können durch die Bewilligungsbehörde mit einem Anteil an den durch die Gemeinde erstellten Quartiersspielplätzen kompensiert werden.

Strassen und Wege

Art. 9 Die Strassen- und Wege, die im Strassen- und Baulinienplan vom 11. Dezember 1966 enthalten sind, werden von der Einwohnergemeinde Nidau erstellt. Das Land für Strassen und Wege wird von der Bürgergemeinde der Einwohnergemeinde Nidau gegen Entschädigung abgetreten.

Die Beitragsleistung an die Erstellungskosten richtet sich nach den Bestimmungen des Reglements über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbaukosten der Gemeinde Nidau vom **21. März 1976**. Bei

¹ Fassung vom 30. November 1980

Baurechtsverhältnissen findet Art. 12 Abs. 2 sinngemäss Anwendung. Das gleiche gilt für die Erstellungskosten der Spielplätze gemäss Art. 8 lit. B hievor.

Die Festsetzung der Anstösserbeiträge für die Spielplätze erfolgt nach den gleichen Grundsätzen, die für die Berechnung der Beiträge an die Strassenbaukosten gelten, d.h. jeder Beitragspflichtige hat von den totalen Erstellungskosten der Strassen, Wege und Spielplätze seinen Beitrag gemäss vorerwähntem Reglement zu entrichten.

Der Unterhalt der Strassen und Wege wird von der Einwohnergemeinde Nidau besorgt.

Eigentümergegrenzen	Art. 10 Die Burgergemeinde Nidau ist verpflichtet gemäss Strassen- und Baulinienplan das Bauland in Bauparzellen aufzuteilen. Das Land für Strassen und Wege ist ebenfalls parzellenmässig auszuscheiden.
Stellung zur Bauordnung	Art. 11 Soweit im Bebauungsplan und in diesen Sonderbauvorschriften nicht etwas anderes vorgeschrieben ist, finden die Bestimmungen des städtischen Baureglements der Einwohnergemeinde Nidau Anwendung.
Inkrafttreten	Art. 12 Vorliegende Sonderbauvorschriften treten nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. <i>Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</i>

Genehmigungsvermerke der Änderung der neuen Gesamtdarstellung

Mitwirkung:	vom 3.09.2007 bis 3.10.2007
Vorprüfung:	vom 15. Juni 2008
Publikation im Amtsblatt:	vom 5. und 12. November 2008
Publikation im Amtsanzeiger:	vom 6. und 13. November 2008
Öffentliche Auflage:	vom 10. November 2008 bis 9. Dezember 2008
Einspracheverhandlung am	9. Februar 2009
Erledigte Einsprache	1 Einsprache M. Kissling
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat:	am 17. Februar 2009

Beschlossen durch den Stadtrat:

am 12. März 2009

NAMENS DES STADTRATES NIDAU

Der Präsident:

Der Sekretär:

Ralph Lehmann

Stephan Ochsenbein

Vom fakultativen Referendum vom 20. März 2009 bis 20. April 2009 ist nicht Gebrauch gemacht worden.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, 2. Juli 2009

Der Stadtschreiber:

Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung