

**SPEZIALVORSCHRIFTEN DER GEMEINDE NIDAU FÜR DIE  
ÜBERBAUUNG DER WEIDTEILE**

vom 30. Dezember 1962

## **SPEZIALVORSCHRIFTEN DER GEMEINDE NIDAU FÜR DIE ÜBERBAUUNG DER WEIDTEILE**

---

Wirkungsbereich

**Art. 1** Die Weidteile sollen nach einer einheitlichen Konzeption überbaut werden. Das Gebiet wird begrenzt im Norden und Osten durch die Amtsgrenze mit Biel. Im Westen bildet die Täuffelenbahn die Grenze, während im Süden die Zihl das Gebiet abschliesst.

Bauklasse

**Art. 2**

- a) Die im Bebauungsplan beidseitig der Neuen Bernstrasse mit Nr. 1 – 7 bezeichneten Sektoren sollen in gemischter Bauweise überbaut werden, entsprechend der Ausnützung W 4 der Bauordnung.
- b) Die restlichen Gebiete sind der Bauzone W 2 zugeteilt.
- c) Im Sektor 2 ist eine Grossgarage vorgesehen. Im übrigen Baugebiet werden keine Industriebauten zugelassen.
- d) Der östliche Teils des Sektors 7 ist für einen Schulhausbau zu reservieren.

Bebauungsplan und  
Gebäudedimensionen

**Art. 3** Der Bebauungsplan vom 24. 4. 1958 ist für die Zone nach Art. 2 lit. a, wegleitend für die Lage der Häuser und ihre Gruppierung, die Gebäudeabstände, die Geschoszahl, die Anordnung der Stichstrasse, Zufahrtsrampen, Parkierplätze, Fusswege und der Spielplätze. Die Lage der einzelnen Häuser ist ausserdem im Alignementsplan durch Baulinien verbindlich festgelegt. Die festgelegten Längen der einzelnen Häuser dürfen nicht überschritten werden. Für die Breite wird eine Toleranz bis zu max. 10 % zugelassen. Treppenhäuser und Balkone dürfen die Fassadenflucht bis max. 1,5 m überschreiten. Für das Feld nördlich der Bielstrasse ist der Charakter der angefangenen Bebauung weiter zu führen.

Für das Feld südlich der Lyss-Strasse ist der Bebauungsplan nur für die Richtung der Häuser verbindlich. Eine möglichst lockere Bebauung wird angestrebt.

Geschoszhöhen,  
Stockwerkhöhe, Ge-  
staltung Erdgeschosse

**Art. 4**

**A.** Gebäude in den Sektoren Nr. 1 – 7 des Bebauungsplanes.

- a) Das Erdgeschoss ist gegenüber der Fassadenflucht um mindestens 10 cm allseitig zurückzusetzen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudegrundflächen gelten für die Geschosse über dem Erdgeschoss.

Die auf die ganzen Hausteile reichenden Durchblicke, sollen addiert, mindestens 40 % der Fassadenlänge betragen.

Die offenen Hallen dienen vorwiegend als Kinderspielplätze bei Schlechtwetter.

Es sind bauliche Massnahmen vorzuziehen, dass darin keine Motorfahr-

zeuge abgestellt werden können.

Die überbaubare Erdgeschossfläche soll in erster Linie zur Unterbringung von Eingangshallen, Treppenhaus, Lift, Velo- und Kinderwagenraum dienen.

- b) Die zugelassene Geschosshöhe ist für jedes Gebäude im Bebauungsplan verbindlich angegeben. Dabei wird das Erdgeschoss nicht mitgezählt.
- c) Die Höhe der Geschosse darf 3,0 m im Lichten nicht überschreiten.

**B. Alle übrigen Gebäude** dürfen höchstens 2 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 8 m aufweisen.

Architektonische  
Gestaltung

**Art. 5** Im Hinblick auf die grossen Gebäudeabmessungen unterstehen die architektonische Gestaltung und die Farbgebung jedes einzelnen Gebäudes sowie die Umgebungsgestaltung einer besonders sorgfältigen Beurteilung durch Experten- und Baukommission.

Dachgestaltung

**Art. 6**

a) Die Gebäude der Sektoren 1 – 8 und südlich der Lysstrasse zwischen Milanweg und Guglerstrasse sind mit Flachdächern auszuführen. Für die Dachgestaltung der Gebäude zwischen Guglerstrasse und Gemeindegrenze zu Biel, südlich der Lysstrasse, gelten Art. 29ff. des Gemeindebaureglementes vom 30.10.1980.<sup>1</sup>

b) Die Gebäude in den Sektoren 1 – 7 können mit einem Attikageschoss versehen werden, wofür folgende Vorschriften gelten: Alle Fassaden- und Wandelemente des Attikageschosses mit Ausnahme allfälliger Träger und Stützen der Dachplatte, müssen mindestens 2,5 m hinter der Fassadenflucht zurückbleiben.

Das Treppenhaus kann auf seiner Fassadenflucht bis auf das Attikageschoss geführt werden.

Das Attikageschoss kann zu Wohnzwecken ausgestaltet werden. Sind im Attikageschoss keine Estrichabteile vorgesehen, so sind diese als Reduit von 2 – 3 m<sup>2</sup> Grösse in jeder Wohnung oder im Erdgeschoss unterzubringen.

Das Attikageschoss darf nur vom Kamin und Ventilationszügen überragt werden.

Garagierung  
und Parkierung

**Art. 7**

a) Auf den Freiflächen, gemäss Bebauungsplan, dürfen ausser Kindergärten keine oberirdischen Bauten, auch keine Autogaragen, erstellt werden.

b) Auf 4 Wohnungen ist ein oberirdischer Parkstand in verkehrsgerechter Lage zu Strasse und Hauseingang zu projektieren.

Grünflächen

**Art. 8** Längs der Zihl soll ein dem Gelände angepasster Spazierweg angelegt

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss Änderung vom 14.06.1987, in Kraft seit: 08.09.1987

und Spazierwege werden. Mit Ausnahme des Kleinboothafens müssen die vorhandenen natürlichen Ufer mit den Schilfbeständen, ergänzt durch Bäume und Sträucher, erhalten bleiben. Separate Badevorrichtungen und einzelne zusätzliche Bootanlagestellen sind nicht gestattet. Die Querverbindung mit der Fussgängerunterführung Bernstrasse soll als Grünverbindung, Spazier- und Aufenthaltsweg ausgebaut werden.  
Zu jedem Gebäude ist ein angemessener Kleinkinderspielplatz und ein Spielareal für Jugendliche einzurichten.

Eigentümergeenzen **Art. 9** Die Grundeigentümer müssen sich zwecks Landabtausch und Wertausgleich bei differierenden Bauvolumen überall dort zusammen verständigen, wo der Bebauungsplan keine Rücksicht auf die Besitzverhältnisse nehmen konnte. Die Baubewilligung ist erst nach erfolgter Verständigung unter den aus Landabtausch und Wertausgleich Anspruchberechtigten zu erteilen.

Stellung zur Bauordnung **Art. 10** Soweit im Bebauungsplan und in diesen Sonderbauvorschriften nicht etwas anderes vorgeschrieben ist, finden die Bestimmungen des städtischen Baureglements Anwendung.

Übergangsordnung **Art. 11** Diese Spezialvorschriften treten nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzen diejenigen vom 7. Dezember 1958.

Nidau, den 30. Dezember 1962

**NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE**

Der Gemeindepräsident:                      Der Gemeindegeschreiber:

M. Stebler    Baer

Genehmigungsverbal Gegenwärtiges Reglement ist in der Urnenabstimmung vom 30. Dezember 1962 mit 169 Ja- gegen 23 Nein-Stimmen angenommen worden.

Nidau, den 30. Dezember 1962

**NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE**

Der Gemeindepräsident:                      Der Gemeindegeschreiber:

M. Stebler    Baer

Depositionszeugnis Der Unterzeichnete bescheinigt, dass die vorstehenden Spezialvorschriften 10 Tage vor und 10 Tage nach der am 30. Dezember 1962 erfolgten Genehmigung durch die Urnenabstimmung öffentlich aufgelegt war und innert der anberaumten Frist keine Einsprachen eingelangt sind.

Nidau, den 21. Januar 1963

Der Gemeindeschreiber:

Baer

Genehmigung  
Regierungsrat

Vom Regierungsrat genehmigt.

Bern, den 21. Februar 1963

**Im Namen des Regierungsrates**

Der Präsident:

Der Staatsschreiber i.V.:

H. Tschumi

F. Häusler

### **Gemeinde – Beschluss:**

Die Einwohnergemeinde Nidau, gestützt auf die Botschaft des Stadtrates und in Anwendung von Art. 7, Ziffer 1 GO beschliesst:

1. Die Spezialvorschriften der Gemeinde für die Überbauung der Weidteile vom 30. Dezember 1962 werden wie folgt abgeändert:

**Art. 2** lit. a wird ergänzt und lautet:

Die im Bebauungsplan beidseitig der neuen Bernstrasse mit Nummern 1 bis 8 bezeichneten Sektoren sollen in gemischter Bauweise überbaut werden, entsprechend der Ausnützung W 4 der Bauordnung.

**Art. 2** erhält eine lit. d folgenden Inhalts:

Die Parzellen Nummern 733 und 737 sind für Schulhausbauten reserviert und können mit Gebäuden von 1 – 4 Vollgeschossen erstellt werden.

**Art. 3** erhält neu eine Einschubung, so dass der Art. beginnt mit:

Der Bebauungsplan vom 24. April 1958 und „Ergänzungsplan vom 12. September 1963“... ist für die Zone usw.

2. Dem Ergänzungsplan vom 12. September 1963 zum Bebauungsplan vom 24. April 1958 wird zugestimmt.

Nidau, den 27. Oktober 1963

### **NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE**

Der Gemeindepräsident:                      Der Gemeindegeschreiber:

M. Stebler

Baer

Depositionszeugnis

Der Unterzeichnete bescheinigt, dass die vorstehende Abänderung der Spezialvorschriften der Gemeinde Nidau für die Überbauung der Weidteile 10 Tage vor und 10 Tage nach der am 27. Oktober 1963 erfolgten Genehmigung durch die Urnenabstimmung öffentlich aufgelegt war und innert der anberaumten Frist keine Einsprachen eingelangt sind.

Nidau, den 15. November 1963

Der Gemeindegeschreiber:

Baer

Genehmigung  
Regierungsrat

Vom Regierungsrat genehmigt, unter Vorbehalt von Drittmannsrechten.

Bern, den 24. Januar 1964

**Im Namen des Regierungsrates**

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

Unterschrift (unlesbar)

Unterschrift (unlesbar)