

# Überbauungsordnung Aalmatten / Parzelle Nr. 65

Nach Art. 88 BauG mit Zonenplan- und Baureglementsänderung

## Überbauungsplan

Die Überbauungsordnung beinhaltet:  
- Überbauungsplan  
- Überbauungsvorschriften

## Genehmigung

20. September 2012

**BHP RAUMPLAN**  
Siedlung • Verkehr • Umwelt

Fliedervogel 10, Postfach 575, 3000 Bern 14  
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69  
E-Mail: info@raumplan.ch

Massstab: 1:500  
Planformat: 126/30

Auftrag: 1155  
Bearbeitung: PH/cb/lm  
1155\_360\_Aalmatten\_UePlan\_120920.vwx

### Legende

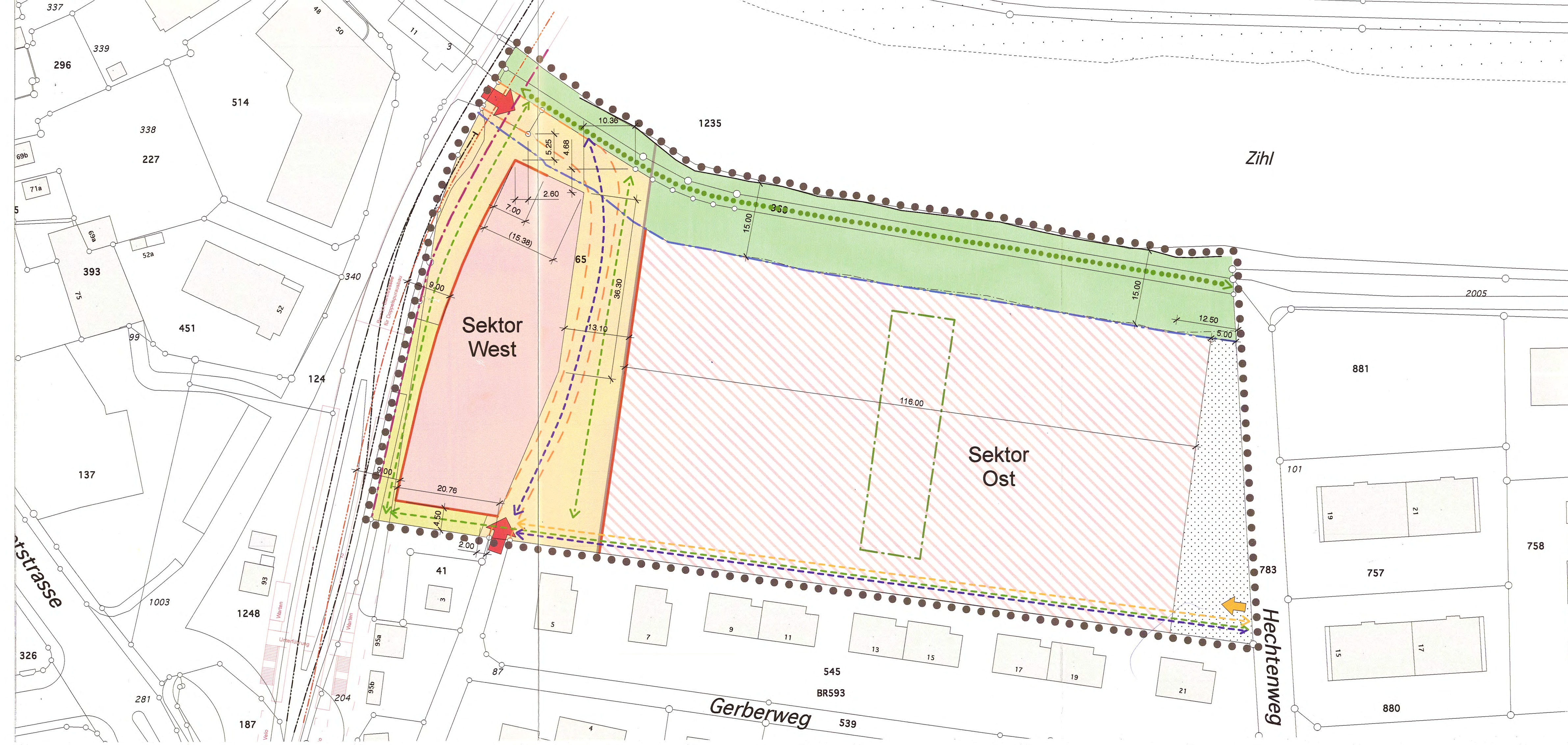
- • • • • Wirkungsbereich
- — — — — Sektorengrenze
- ■ ■ ■ ■ Baufeld Sektor West
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ Baubereiche Sektor Ost
- - - - - Baulinie Zihl
- — — — — Gestaltungsbaulinie
- - - - - Interessenslinie Bahn
- ➔ ➔ ➔ ➔ ➔ Haupt- / Nebenzufahrt
- ■ ■ ■ ■ Erschliessungsbereich
- - - - - Erschliessungsstrasse
- • • • • öffentlicher Fuss- und Veloweg
- ➔ ➔ ➔ ➔ ➔ arealinterner Fuss- und Veloverkehr
- ➔ ➔ ➔ ➔ ➔ Notzufahrt
- ■ ■ ■ ■ geschützter Uferbereich, öffentlich zugänglich
- ■ ■ ■ ■ Vorplatz
- • • • • Aussenbereich
- ■ ■ ■ ■ grössere Spielfläche

### Hinweise

- - - - - Gleisachse bestehend
- - - - - Gleisachse geplant

### Art. in UeV

- 2
- 2
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 13
- 14
- 14
- 16
- 17
- 18
- 20
- 21
- 22
- 23



## Genehmigungsvermerke

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Mitwirkung vom                  | 23. September 2011 bis 24. Oktober 2011 |
| Vorprüfung vom                  | 17. April 2012                          |
| Publikation im Amtsanzeiger vom | 14. und 21. Juni 2012                   |
| Öffentliche Auflage vom         | 15. Juni bis 16. Juli 2012              |
| Einspracheverhandlung:          | keine                                   |
| Erledigte Einsprachen:          | keine                                   |
| Unerledigte Einsprachen:        | keine                                   |
| Rechtsverwarungen:              | keine                                   |

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 28. August 2012

Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am 20. September 2012  
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, am

### Bescheinigung:

Das fakultative Referendum ist ergriffen / nicht ergriffen worden.

Nidau, 3. Okt. 2012 Der Stadtschreiber *[Signature]*

Namens der Stadt Nidau:  
Der Präsident *[Signature]* Der Sekretär *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Nidau, 3. Okt. 2012 Der Stadtschreiber *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 27. Nov. 2012

*[Signature]*



## **Überbauungsordnung Aalmatten / Parzelle Nr. 65 nach Art. 88 BauG mit Zonenplan- und Baureglementsänderung**

### **Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

### **Genehmigung**

Bern, 20. September 2012

1155\_390\_UeV\_120920.docx/cb/PH

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A Allgemeines**

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Art. 1: Planungszweck .....             | 1 |
| Art. 2: Wirkungsbereich .....           | 1 |
| Art. 3: Stellung zur Grundordnung ..... | 1 |

### **B Nutzung, Bebauung, Gestaltung**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Art. 4: Art der Nutzung .....        | 1 |
| Art. 5: Mass der Nutzung .....       | 2 |
| Art. 6: Baufeld Sektor West .....    | 2 |
| Art. 7: Baubereiche Sektor Ost ..... | 2 |
| Art. 8: Baulinie Zihl .....          | 3 |
| Art. 9: Gestaltungsbaulinien .....   | 3 |
| Art. 10: Interessenlinie Bahn .....  | 3 |
| Art. 11: Dachgestaltung .....        | 3 |
| Art. 12: Baugestaltung .....         | 3 |

### **C Erschliessung und Parkierung**

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Art. 13: Arealzufahrt / -erschliessung .....       | 4 |
| Art. 14: Erschliessungsbereich .....               | 4 |
| Art. 15: Parkierung .....                          | 4 |
| Art. 16: Öffentlicher Fuss- und Veloweg .....      | 5 |
| Art. 17: Arealinterner Fuss- und Veloverkehr ..... | 5 |
| Art. 18: Notzufahrt .....                          | 5 |
| Art. 19: Abfallentsorgung .....                    | 5 |

### **D Aussenraum**

|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| Art. 20: Geschützter Uferbereich .....                                 | 5 |
| Art. 21: Vorplatz .....                                                | 6 |
| Art. 22: Aussenbereich .....                                           | 6 |
| Art. 23: Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen ..... | 6 |
| Art. 24: Wasserbecken .....                                            | 7 |
| Art. 25: Umgebungsgestaltung .....                                     | 7 |

### **E Weitere Bestimmungen**

|                                                     |   |
|-----------------------------------------------------|---|
| Art. 26: Energienutzung .....                       | 7 |
| Art. 27: Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk ..... | 8 |
| Art. 28: Werkleitungen .....                        | 8 |
| Art. 29: Altlasten .....                            | 8 |
| Art. 30: Vereinbarungen .....                       | 8 |
| Art. 31: Schlussbestimmungen .....                  | 8 |

## **Genehmigungsvermerke**

A Allgemeines

Planungszweck

Art. 1

- 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Neuordnung, Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung des zentrumsnahen und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Areals.
- 2 Sie sichert die Erschliessung und die Gestaltung von Bauten und Aussenraum sowie den Schutz und den Zugang zum Gewässerraum.
- 3 Sie schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Überbauung, welche den ausgezeichneten Lagequalitäten Rechnung trägt und welche mit der Bebauungsstruktur im Umfeld im Einklang steht.

Wirkungsbereich

Art. 2

- 1 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- 2 Zur differenzierten Regelung der Planungsinhalte wird der Wirkungsbereich in zwei Sektoren aufgeteilt. Die Sektorengrenze zwischen dem Sektor West und dem Sektor Ost ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.
- 3 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau.

B Nutzung, Bebauung, Gestaltung

Art der Nutzung

Art. 4

- 1 Die Art der zulässigen Nutzungen richtet sich grundsätzlich
  - nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG3 im Sektor West
  - nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 im Sektor Ost.
- 2 Gewerbliche Nutzungen sind im Sektor West des Überbauungsgebiets zu konzentrieren. Gewerbliche Nutzungen im Sektor Ost richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone.
- 3 Verkaufsnutzungen sind wie folgt zugelassen:
  - Baufeld Sektor West: UG, EG, 1. OG
  - Baubereich Sektor Ost: EG der ersten Bautiefe im Bereich der Sektorengrenze.

Mass der Nutzung

Art. 5

- 1 Im Sektor West gelten folgende Festlegungen:
  - Max. Gebäudelänge und –breite EG/1. OG gemäss Gestaltungsbaulinien nach Art. 9 UeV und Überbauungsplan
  - Minimale Geschosszahl 3
  - Maximale Geschosszahl 4
  - Max. zulässiges Nutzungsmass 4'000 m2 Bruttogeschossfläche für gemischte Nutzungen
  - Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV
- 2 Im Sektor Ost gelten folgende Festlegungen:
  - Min. Geschosszahl 3
  - Max. Geschosszahl 4
  - Max. zulässiges Nutzungsmass 9'000 m2 Bruttogeschossfläche für Wohnnutzungen (inkl. Flächen für nicht störendes Kleingewerbe und Verkaufsnutzung)
  - Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV
- 3 Über die maximal zulässige Geschosszahl hinaus sind keine Attikageschosse zugelassen.
- 4 Die Hochwasserschutzkote des 300-jährlichen Hochwassers wird auf 431.30 m. ü. M. festgelegt. Für Gebäudeteile unter dieser Kote sind Massnahmen zum Objektschutz vorzusehen.

Baufeld Sektor West

Art. 6

- 1 Das im Überbauungsplan bezeichnete Baufeld Sektor West definiert den Überbauungsbereich für den Kopfbau des Areals.
- 2 An- und Nebenbauten sind nicht zugelassen.
- 3 Auskragungen über das Baufeld West hinaus sind nicht zulässig.

Baubereich Sektor Ost

Art. 7

- 1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Baubereich im Sektor Ost entspricht dem bebaubaren Gebiet.
- 2 Der Baubereich im Sektor Ost wird durch die Baulinie Zihl (Art. 8 UeV), die Gestaltungsbaulinie (Art. 9 UeV) sowie die Parzellengrenze zur Parzelle Nr. 545 begrenzt.
- 3 Innerhalb des Baubereichs Sektor Ost gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände. Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV sind einzuhalten.
- 4 Gegenüber der Parzelle Nr. 545 gelten die Abstandsregelungen gemäss Gemeindebaureglement.
- 5 Auskragungen dürfen den Baubereich Sektor Ost im Bereich der Gestaltungsbaulinie (Art. 9 UeV) um bis zu 2.50m überragen.

*Baulinie Zihl***Art. 8**

- <sup>1</sup> Die Baulinie Zihl bezeichnet den minimalen Gewässerabstand.
- <sup>2</sup> Auskragungen über die Baulinie Zihl hinaus in den geschützten Uferbereich sind nicht zulässig.

*Gestaltungs-  
baulinien***Art. 9**

- <sup>1</sup> Gestaltungsbaulinien bezeichnen den einzuhaltenden Bauabstand. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- <sup>2</sup> Gestaltungsbaulinien gemäss Überbauungsplan definieren Bereiche mit Anbaupflicht.
- <sup>3</sup> Sektor West: Die Anbaupflicht gilt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Im Bereich der im Überbauungsplan dargestellten Gestaltungsbaulinien können die Gebäudefluchten um bis maximal 1.50m in das Baufeld hinein versetzt werden.
- <sup>4</sup> Sektor Ost: Für die Gestaltungsbaulinie besteht eine Anbaupflicht auf mindestens 3/5 der Länge.

*Interessenlinie Bahn***Art. 10**

- <sup>1</sup> Die Interessenlinie Bahn sichert den Raumbedarf für den heutigen Bahnbetrieb und einen allfälligen Doppelspurausbau des schienengebundenen Verkehrs.
- <sup>2</sup> Die innerhalb des Wirkungsbereichs liegenden Flächen zwischen der Perimetergrenze und der Interessenlinie Bahn dienen bis zu einer allfälligen Realisierung des Doppelspurausbaus als Vorplatz (Art. 21 UeV), Erschliessungsbereich (Art. 14 UeV) und Uferbereich (Art. 20 UeV).

*Dachgestaltung***Art. 11**

- <sup>1</sup> Satteldächer und verwandte Dachformen sind ausgeschlossen.
- <sup>2</sup> Flachdächer können als begehbarer Aussenraum und Dachgarten gestaltet werden.
- <sup>3</sup> Nicht begehbare oder für Technik genutzte Teile der Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- <sup>4</sup> Brüstungen auf Flachdächern sind zulässig.
- <sup>5</sup> Dachaufbauten, einschliesslich bewilligungsfreier Bauten, dürfen maximal 20% der Dachfläche eines Hauptbaus beanspruchen.

*Baugestaltung***Art. 12**

- <sup>1</sup> Der Baukörper im Sektor West ist so zu gestalten, dass er der markanten städtebaulichen Wirkung am Quartiereingang, am Brückenkopf zur Zihl sowie gegenüber der bestehenden und neuen Bebauung gerecht wird.
- <sup>2</sup> Der Baukörper im Sektor West ist in seiner Gesamtwirkung mindestens 3-geschossig, dessen Kopfbereich Süd aus städtebaulichen Gründen 4-geschossig auszugestalten. Die Anordnung des Güterumschlags im Bereich des Vorplatzes darf sich nicht negativ auf die gestalterische Qualität des Kopfbaus auswirken.

- <sup>3</sup> Die Baukörper im Sektor Ost sind als architektonische Einheit zu gestalten. Die gestalterischen Grundprinzipien verschiedener Baukörper müssen aufeinander abgestimmt sein.
- <sup>4</sup> Zur Sicherung der Durchlässigkeit und der Sichtbeziehungen zum Gewässerraum sind die Hauptbauten in etwa Nord-Süd Richtung anzuordnen.
- <sup>5</sup> Die Wohnungen sind überwiegend als Familienwohnungen auszugestalten.

**C Erschliessung und Parkierung***Zufahrt,  
Arealerschliessung***Art. 13**

- <sup>1</sup> Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage der Hauptzufahrten und der Nebenzufahrt.
- <sup>2</sup> Die Arealerschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sowie den motorisierten Verkehr erfolgt über den bestehenden Bahnübergang ab der Zihlstrasse sowie die bestehenden Erschliessungsstrassen Aalmattenweg, Gerberweg und Hechtenweg.
- <sup>3</sup> Der bestehende Ausbaustandard von Zihlstrasse und Gerberweg ist genügend. Es besteht kein Anspruch auf Ausbau der bestehenden Strassen.

*Erschliessungsbereich* **Art. 14**

- <sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich im Sektor West dient
  - der Erschliessung der Nutzungen in beiden Sektoren für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr,
  - dem Güterumschlag,
  - der Besucherparkierung,
  - der Erschliessung der unterirdischen Parkierung für beide Sektoren,
  - als Aufenthaltsfläche für die umgebenden Nutzungen.
- <sup>2</sup> Die Erschliessungsstrasse im Erschliessungsbereich Sektor West ist durchgehend und sicher für alle Verkehrsteilnehmer auszubilden. Sie ist mit einem Hartbelag auszubilden. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan bezeichnet.
- <sup>3</sup> Der Erschliessungsbereich ist als Platz zu gestalten. Die verschiedenen Funktionen, mindestens jedoch die Verkehrs- und Aufenthaltsflächen, sind gestalterisch voneinander abzugrenzen.

*Parkierung***Art. 15**

- <sup>1</sup> Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach der Bauverordnung. Aufgrund der hohen Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr kann die Gemeinde eine Reduktion zulassen.
- <sup>2</sup> Die den Nutzungen zugewiesene private Parkierung ist unterirdisch anzuordnen.

- <sup>3</sup> Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung erfolgt ab dem Erschliessungsbereich gemäss Art. 14 UeV und Überbauungsplan und ist nord- oder ostseitig des Kopfbaus Sektor West anzuordnen.
- <sup>4</sup> Zulässig ist eine zusätzliche Erschliessung der unterirdischen Parkierung ab dem Aussenbereich gemäss Art. 22 UeV und Überbauungsplan für maximal zwei Hauptbauten.
- <sup>5</sup> Oberirdisch zugelassen sind Kurzzeitparkplätze und Besucherparkplätze. Besucherparkplätze sind im Sektor West im Erschliessungsbereich und im Sektor Ost entlang des Hechtenwegs anzuordnen.

Öffentlicher  
Fuss- und Veloweg

**Art. 16**  
Der im Überbauungsplan eingetragene Fuss- und Veloweg innerhalb des geschützten Uferbereichs ist öffentlich zugänglich.

Arealinterner Fuss-  
und Veloverkehr

- Art. 17**
- <sup>1</sup> Für die im Überbauungsplan eingetragenen arealinternen Beziehungen sind direkte und attraktive Wege für den Fuss- und Veloverkehr anzulegen.
  - <sup>2</sup> Für die Bewohner und für Besucher sind genügend Veloabstellmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge zur Verfügung zu stellen.

Notzufahrt

- Art. 18**
- <sup>1</sup> Die Notzufahrt erfolgt im Sektor West über die Arealzufahrt und im Sektor Ost über den als arealinterne Verbindung ausgestalteten Fuss- und Veloweg im südlichen Parzellenbereich.
  - <sup>2</sup> Die Notzufahrten sind entsprechend zu dimensionieren und müssen jederzeit für die Sicherheitsdienste zugänglich sein.

Abfallentsorgung

**Art. 19**  
Die Sammelstellen für die Abfallentsorgung sind gemeinsam mit der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## D Aussenraum

Geschützter  
Uferbereich

- Art. 20**
- <sup>1</sup> Der Uferbereich entspricht dem geschützten Uferbereich gemäss Art. 4a/4 des Wasserbaugesetzes (BSG 751.11). Der geschützte Uferbereich entspricht dem Bereich zwischen der Wasserlinie der Zihl und der Baulinie Zihl.
  - <sup>2</sup> Der Uferbereich ist ein öffentlich zugänglicher, naturnah gestalteter Grün- und Freiraum. Daneben dient er der Führung des Uferwegs, der Verbindung von Wasserbecken mit der Zihl sowie der Arealzufahrt im nordwestlichen Perimeterbereich (Sektor West).

- <sup>3</sup> Der Uferweg muss so ausgestaltet sein, dass er von Unterhaltsfahrzeugen jederzeit benutzbar ist, ohne Fussgänger zu gefährden (Mindestbreite: 3.00 m, zulässiges Gewicht: mind. 8.0 t, Durchfahrthöhe: mind. 3.00 m).
- <sup>4</sup> Das Zihlufer ist an geeigneten Stellen zugänglich zu machen. Über eine allfällige Geländemodulierung zwecks Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Schaffung von Sitzgelegenheiten im Uferbereich entscheidet das zuständige Fachamt. Dabei darf die Abflusskapazität der Zihl nicht reduziert werden.

Vorplatz

- Art. 21**
- <sup>1</sup> Der Vorplatz zwischen den bestehenden Gleisanlagen und dem Bau Feld Sektor West dient
    - dem Fussverkehr als Verkehrsfläche
    - dem Zugang zu den Nutzungen im Bau Feld Sektor West
    - dem Zugang zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
    - als Vorhaltebereich für die Realisierung eines Doppelspurausbaus der bestehenden Gleisanlagen im nördlichen Perimeterbereich.
  - <sup>2</sup> Oberirdisch sind keine bewilligungspflichtigen Bauten zugelassen.
  - <sup>3</sup> Der Vorplatz ist als durchgehende Fläche zu gestalten. Möblierungen (wie z.B. Sitzgelegenheiten, Reklametafeln) sind zurückhaltend an den Rändern zu konzentrieren.

Aussenbereich

- Art. 22**
- <sup>1</sup> Der Aussenbereich ist als Grünfläche zu gestalten. Er dient im Weiteren
    - der arealinternen Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr
    - der Notzufahrt zu den Hauptbauten
    - der Erschliessung der unterirdischen Anwohnerparkierung
    - der Besucherparkierung entlang des Hechtenwegs gemäss Art. 15/5 UeV
  - <sup>2</sup> Es sind keine An- und Nebenbauten zugelassen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen und Veloabstellplätze.
  - <sup>3</sup> Die Flächen im Aussenbereich müssen, soweit sie nicht dem bewegten Auto- oder Langsamverkehr dienen, einen versickerungsfähigen Belag aufweisen.

Aufenthaltsbereiche,  
Kinderspielplätze und  
Spielflächen

- Art. 23**
- <sup>1</sup> Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen.
  - <sup>2</sup> Die grössere zusammenhängende Spielfläche nach Art. 46 BauV für das gesamte Planungsgebiet ist im Sektor Ost anzuordnen. Der Überbauungsplan zeigt die ungefähre Lage.
  - <sup>3</sup> Alternativ zu der im Überbauungsplan bezeichneten Lage, kann die grössere zusammenhängende Spielfläche innerhalb des Sektors Ost an einem anderen Standort angeordnet werden. Die Qualität der Spielfläche muss mit dem Ursprungssandort vergleichbar sein.

- 4 Gestaltung und Errichtung dieser Flächen haben den Bedürfnissen der Nutzenden zu entsprechen.
- 5 Die grössere zusammenhängende Spielfläche muss spätestens bei der Realisierung der Hälfte der im Sektor Ost zulässigen Bruttogeschossfläche erstellt werden.

Wasserbecken  
und Verbindungen  
zur Zihl

- Art. 24**
- 1 Im Sektor Ost können in der Überbauung Wasserbecken und Kanäle, welche die Wasserbecken mit der Zihl verbinden, angelegt werden. Wasserbecken und ihre Verbindungen zur Zihl sind künstliche Gewässer.
  - 2 Die Wasserbecken und Kanäle gelten als künstlich angelegte Gewässer gemäss Art. 41b, Abs. 4c GSchV. Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt gehen zu Lasten des Grundeigentümers.
  - 3 Die Nutzung und der Unterhalt der Wasserflächen richten sich grundsätzlich nach dem öffentlichen Recht. Unterhaltsarbeiten müssen von den Fachbehörden bewilligt werden.
  - 4 Gegenüber den Wasserbecken und Kanälen müssen keine Bauabstände eingehalten werden.
  - 5 Die Wasserbecken sind auf mindestens 2/3 der Breite der Südseite einsehbar zu gestalten. Als Abgrenzungen zwischen privaten Aussenräumen und der arealinternen Erschliessung sind in diesem Abschnitt nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.20m zugelassen.
  - 6 Der Grundeigentümer stellt mit geeigneten Massnahmen sicher, dass von den Wasserflächen keine belästigende Gerüche und negativen gesundheitlichen Wirkungen ausgehen.

Umgebungsgestaltung

- Art. 25**
- 1 Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss kommunalem Baureglement beizubringen.
  - 2 Bei einer Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Sträucher und Gehölze zu verwenden.

E Weitere Bestimmungen

Energienutzung

- Art. 26**
- 1 Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.
  - 2 Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden. Vorbehalten bleibt der Anschluss an Wärmeverbünde mit Fernwärme oder eines Blockheizkraftwerks, sowie die Nutzung von Wärmepumpen oder vergleichbarer alternativer Energienutzungen.

Gemeinsames Heiz-  
oder Heizkraftwerk

- Art. 27**
- 1 Es sind gemeinsame Anlagen für Heizung und Warmwasser zu erstellen.
  - 2 Im Baufeld Sektor West ist maximal eine und im Sektor Ost sind maximal zwei gemeinsame Anlagen zulässig.
  - 3 Nicht zum Anschluss an das gemeinsame Heizwerk verpflichtet sind:
    - a) Gebäude, bei denen höchstens 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.
    - b) Gebäude, die hinsichtlich der Gebäudehülle der GEAK Effizienzklasse-A entsprechen.

Werkleitungen

- Art. 28**
- Eine allfällige Verschiebung von bestehenden Werkleitungen im Perimeter der Überbauungsordnung gehen zu Lasten des Verursachers.

Altlasten

- Art. 29**
- 1 Sektor Ost der Parzelle GB Nr. 65 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern als Betriebsstandort verzeichnet. Eine allfällige Sanierung richtet sich nach der Altlastverordnung des Bundes (AltIV, SR 814.680).
  - 2 Alle baulichen Veränderungen am Terrain und an den bestehenden Anlagen erfordern die Zustimmung des zuständigen Fachamtes.

Vereinbarungen

- Art. 30**
- 1 Sämtliche privatrechtliche Aspekte, die sich bei dieser Überbauungsordnung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern ergeben, sind im Rahmen von Verträgen zu regeln.
  - 2 Die Verträge müssen vor der kantonalen Genehmigung unterzeichnet sein.

Schluss-  
bestimmungen

- Art. 31**
- 1 Mit dem Inkraftsetzen der Überbauungsordnung werden im Wirkungsbereich aufgehoben:
    - a) Art. 40 Abs. 3 ZPP 4) Aalmatten des Baureglements vom 16. Januar 1990 mit Nachträgen;
    - b) Baulinienplan der Stadt Nidau vom 4.11.1947
  - 2 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Mitwirkung vom                  | 23. September 2011 bis 24. Oktober 2011 |
| Vorprüfung vom                  | 17. April 2012                          |
| Publikation im Amtsanzeiger vom | 14. und 21. Juni 2012                   |
| Öffentliche Auflage vom         | 15. Juni bis 16. Juli 2012              |
| Einspracheverhandlung:          | keine                                   |
| Erledigte Einsprachen:          | keine                                   |
| Unerledigte Einsprachen:        | keine                                   |
| Rechtsverwahrungen:             | keine                                   |

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 28. August 2012

Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am 20. September 2012  
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

### Bescheinigung:

Das fakultative Referendum ist ~~ergriffen~~ / nicht ergriffen worden.

Nidau, .....

Der Stadtschreiber: .....

Namens der Stadt Nidau

Der Präsident .....

Der Sekretär .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Nidau, **31. Okt. 2012** .....

Der Stadtschreiber .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **27. Nov. 2012** .....

*B. Wiedner*