

**STADTRAT**Aktenummer  
Sitzung vom  
Ressort4 - 231  
20. September 2012  
Präsidaiales

---

**Überbauungsordnung «Aalmatten / Parzelle 65» ZPP 4 - Erlass**

---

*Der Stadtrat erlässt unter Vorbehalt des fakultativen Referendums die Überbauungsordnung Aalmatten.*

---

**Sachlage / Vorgeschichte**

Das Planungsgebiet liegt östlich der Altstadt Nidau und umfasst eine Fläche von rund 12'500 m<sup>2</sup>. Das Gebiet grenzt nördlich an die Zihl und ist östlich und südlich von Wohngebieten umgeben. Der Übergangsbereich zur Altstadt ist geprägt durch die heutige Bahnlinie ASm und dem Buswendeplatz am Bahnhof. Das innerstädtische Gebiet verfügt aufgrund seiner Nähe zu Versorgungsinfrastrukturen, zu öffentlichen Diensten im Stedtli sowie der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr über eine hohe Zentralität.

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 65 und ist in der aktuellen baurechtlichen Grundordnung der Stadt Nidau der „ZPP 4 Aalmatten“ zugewiesen (Art. 40/3 GBR). Art und Mass der Nutzung sowie die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Bestimmungen der WG3-Zone (Art. 37 und 48 GBR). Die gewerbliche Nutzung ist im westlichen Teil der ZPP zu konzentrieren.

**Projekt****a) Planungsziele und -instrument**

Die Stadt Nidau will zweckmässige planungsrechtliche Rahmenbedingungen schaffen, damit das attraktiv und zentral gelegene innerstädtische Gebiet einer Überbauung zugeführt werden kann. Die Überbauung ist dabei mit der Bebauungsstruktur der Umgebung räumlich und gestalterisch in Einklang zu bringen.

Die geltenden ZPP-Vorschriften werden dazu mit der neuen Überbauungsordnung «Aalmatten/Parzelle Nr. 65» nach Art. 88ff BauG ersetzt. Die neuen Vorschriften der Überbauungsordnung orientieren sich am Planungszweck der geltenden Bestimmungen der ZPP 4, präzisieren und ergänzen diese jedoch in verschiedenen Teilen. Angesichts der zentralen Lage des Planungsgebietes, wird eine angemessene Bebauungsdichte und urbane Situation angestrebt. Die Überbauung muss mit der gebauten Umgebung stadträumlich kompatibel sein: Einerseits als Gegenüber zur historischen Altstadt, andererseits als neuer Teil des bestehenden Wohnquartiers im Osten der Altstadt zwischen dem Kanal und der Zihl. Das Planungsgebiet wird in zwei Sektoren, die Sektoren West und Ost eingeteilt.

## **b) Überbauungsprojekt**

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 65 hat das Architekturbüro :mlzd (Biel) mit der Ausarbeitung eines Überbauungsprojekts für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Planungsgebiet beauftragt. Das Architekturprojekt hat aktuell den Stand eines Vorprojekts und lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Städtebaulicher Auftritt gegenüber der Altstadt. Ausgestaltung des städtebaulichen Auftakts zum Entwicklungsgebiet als markanter solitärer Kopfbau.
- Wohnen am Wasser mit einer Überbauung mit rund 50-60 Wohnungen: Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Wasserbezug in der Bebauung. Erweiterung der Uferkante, Realisierung von mit der Zihl über Kanäle verbundenen Wasserbecken.
- Als Richtwert der baulichen Dichte wird im Sektor West (Kopfbau) eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1.6 und im Sektor Ost (Wohnzeilen) eine AZ von 0.8 angestrebt.
- Sicherung der Durchlässigkeit im Überbauungsgebiet und Schaffung von Bezügen von der Bebauung zum Zihlraum. Schichtung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung.
- Konzentrierte Erschliessung: Konzentration des motorisierten Verkehrs im Sektor West.

## **c) Überbauungsordnung**

Die Überbauungsordnung (UeO) umfasst den Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und den Erläuterungsbericht. Sie ist auf das Überbauungsprojekt abgestimmt. Sie lässt jedoch für die Umsetzung die nötigen Spielräume offen. Besonders hervorzuheben sind folgende Konzept bestimmende Elemente:

- Im westlichen Arealteil wird ein repräsentativer Bau mit Mischnutzungen Gewerbe und Wohnen ermöglicht. Der als minimal 3- und maximal 4-geschossige Kopfbau auszugestaltende Baukörper soll den öffentlichen Raum gegenüber der Altstadt aufwerten und zudem als Abschluss gegenüber dem Entwicklungsgebiet wirken. Dem Kopfbau kommt räumlich und funktional eine Scharnierfunktion zu den dahinter liegenden Nutzungen zu. Im Sektor West sind max. 4'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig.
- Im östlichen Arealteil wird eine Wohnüberbauung mit Wasserbezug für rund 50-60 Wohneinheiten (mehrheitlich Familienwohnungen) ermöglicht. Zulässig sind max. 9'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die UeO regelt die Gestaltung der Bauten, die Ausrichtung der Überbauung mit zwei grosszügigen dazwischen liegenden Wasserbecken, den Aufenthaltsbereichen und der grösseren Spielfläche.
- Ein Spezielles Augenmerk liegt in den Festlegungen zu den Wasserbecken und der Verbindungen zur Zihl. Damit ist auch der Hochwasserschutz ein Thema. Die UeO legt entsprechend der Überflutungsgefährdungen die relevante Schutzkote fest.
- Durch die vorzunehmende Schichtung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung erhält das bestehende Quartier neue Sichtachsen zum Gewässerraum.
- Mit dem Ziel, den Energieverbrauch der Gebäude von der Erstellungs- bis zur Nutzungsphase möglichst tief zu halten und die Verwendung umweltverträglicher Energieträger zu fördern, wird das Thema Energie in der Überbauungsordnung behandelt. Die Vorschriften nehmen die öffentlichen Interessen der Gemeinde auf und konkretisieren sie in den Überbauungsvorschriften.
- Das Areal wird von mehreren Werkleitungen unterquert. Falls durch die Erstellung von Bauten und Anlagen, insbesondere bei der Realisierung von Wasserbecken und Kanälen,

solche verschoben werden müssen, gehen die Aufwendungen allesamt zu Lasten der Verursacher.

- Der öffentliche Uferweg entlang der Zihl muss neu gestaltet werden. Die Böschungsbereiche und der Wasserzugang sollen dabei aufgewertet werden, auch ökologisch.
- Das Areal ist über das bestehende Strassennetz zu erschliessen. Die beiden Hauptzufahrten befinden sich im Sektor West. Die eine über die Zihlstrasse und den Bahnübergang, die andere über den Aalmattenweg und Gerberweg. Die Zufahrt über den Hechtenweg in den Sektor Ost entspricht einer Nebenzufahrt.
- Die nutzerorientierten Parkplätze (es sind rund 130 PP) sind in einer Tiefgarage anzuordnen und hauptsächlich ab dem Sektor West zu erschliessen. Die Besucherparkplätze können hingegen oberirdisch angeordnet werden.

#### **d) Planungsorganisation und Qualitätssicherung**

Zur Begleitung und Koordination der Planungsarbeiten hat der Gemeinderat eine Projektgruppe eingesetzt. Für die gestalterische Begleitung und Qualitätssicherung hat die Stadt Nidau die Architektin Frau Sylvia Schenk, Bern, beauftragt.

Die Mitglieder der Projektgruppe:

- Hanspeter Jungi, Stadt Nidau, Abteilungsleiter Infrastruktur (Vorsitz bis Dezember 2011)
- Stephan Ochsenbein, Stadt Nidau, Präsidiales (Vorsitz ab Januar 2012)
- Ulrich Trippel, Stadt Nidau, Abteilungsleiter Infrastruktur ab 1.1.2012
- Elisabeth Brauen, Gemeinderätin Stadt Nidau
- Jean-Michel Vetter, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
- Bruno Moser, Bauträgerschaft, Investor, Nidau
- Pat Tanner, Bauherrenvertreter, Architekt, Büro :mlzd, Biel
- Peter Wüthrich, Berater der Bauträgerschaft, Fürsprecher, Nidau
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Bern, beauftragte Planer
- Sylvia Schenk, Schenk Architekten AG, Bern

### **Planerlassverfahren**

#### **a) Verfahrensart**

Das ordentliche Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Aalmatten / Parzelle Nr. 65» gemäss Art. 88ff BauG beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung.

#### **b) Mitwirkung**

Der Gemeinderat hat der Bevölkerung in der Zeit vom 23.09.2011 bis 24.10.2011 den Entwurf der Überbauungsordnung «Aalmatten/Parzelle Nr. 65» zur Mitwirkung unterbreitet. Das Mitwirkungsdossier umfasste Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und den Erläuterungsbericht. Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt sieben schriftliche Eingaben eingegangen, davon zwei von ortsansässigen politischen Parteien. Die beiden politischen Stellungnahmen unterstützen die grundsätzliche Stossrichtung der Planungsvorlage und beantragen Ergänzungen in den Themen Wasserbezug, Energienutzung und Gestaltungsfragen. Die Stellungnahmen der Einzelpersonen fokussieren auf unterschiedliche Einzelanliegen und betreffen die Erschliessung, die Verkehrssicherheit, die Höhenentwicklung und Gestaltungs-

fragen der Bebauung, den Uferbereich und den Wasserbezug. Die Überbauungsvorschriften wurden aufgrund der Mitwirkungsangaben in einzelnen Punkten konkretisiert (vgl. Mitwirkungsbericht<sup>1</sup>).

### **c) Kantonale Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Genehmigungsfähigkeit der Pläne und Vorschriften sowie deren Änderungen auf ihre Rechtmässigkeit und Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen hin geprüft. Das AGR nennt im Vorprüfungsbericht vom 17.04.2012 verschiedene Empfehlungen und Vorbehalte, welche im Rahmen der Bereinigung der Planungsakten diskutiert und vollständig bereinigt wurden. Damit hat das AGR die Genehmigung der Überbauungsordnung in Aussicht gestellt.

### **d) Öffentliche Auflage**

Der Gemeinderat hat die Planungsakten vom 15.06.2012 bis 16.07.2012 publiziert und zur öffentlichen Auflage gebracht. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

### **e) Genehmigung**

Die Kompetenz zum Erlass der Überbauungsordnung «Aalmatten / Parzelle Nr. 65» liegt beim Stadtrat und unterliegt dem fakultativen Referendum (30 Tage). Genehmigungsbehörde ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

## **Beschluss**

Der Stadtrat von Nidau beschliesst gestützt auf Artikel 55 Buchstabe c der Stadtordnung und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Artikel 35 der Stadtordnung:

1. Die Überbauungsordnung «Aalmatten / Parzelle 65», bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsordnung, wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt. Er holt die kantonale Genehmigung ein.

2560 Nidau, 28. August 2012 sto

NAMENS DES GEMEINDERATES NIDAU

Der Präsident

Der Sekretär

Adrian Kneubühler

Stephan Ochsenbein

Beilagen:

- Überbauungsordnung und Überbauungsplan «Aalmatten / Parzelle Nr. 65»
- Erläuterungsbericht

---

<sup>1</sup> Erhältlich bei der Stadtkanzlei und unter

[http://www.nidau.ch/de/doc/public/aktuelles/medienmitteilungen\\_11/gemeinderat/ZPP\\_Aalmatten\\_Mitwirkungsbericht.pdf](http://www.nidau.ch/de/doc/public/aktuelles/medienmitteilungen_11/gemeinderat/ZPP_Aalmatten_Mitwirkungsbericht.pdf)