



# **BAURECHTLICHE TEILGRUNDORDNUNG ALTSTADT (TGO)**

## **ÄNDERUNG TEILBAUREGLEMENT ALTSTADT**

---

### **Öffentliche Auflage**

Stand: 9. Dezember 2025

### **INHALT**

#### **6. VERFAHRENS- STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 603 Abs. 2 (neu)

Art. 604 Abs. 2 (neu)

#### **Anhang 1 zum Teilbaureglement Altstadt**

Grundsätze zu Art. 401, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 5 Bahnhofgebiet (neu)

#### **Anhang 2 zum Teilbaureglement Altstadt**

Aufzuhebendes und zu ergänzendes Recht gemäss Art. 604 TBR (unverändert)

### **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

## **6. Verfahrens- Straf- und Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten

### **Art. 603**

<sup>1</sup> unverändert

<sup>2</sup> Die Änderungen der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt für das Gebiet, welches beim Erlass vom Beschluss und der Genehmigung ausgenommen wurde, treten am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft. (neu)

Aufzuhebendes Recht

### **Art. 604**

<sup>1</sup> unverändert

<sup>2</sup> Mit dem Inkraftsetzen der Änderungen der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt für das Gebiet, welches beim Erlass vom Beschluss und der Genehmigung ausgenommen wurde, werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2 auch für dieses Gebiet aufgehoben. (neu)

## **Anhang 1 zum Teilbaureglement Altstadt**

### **Grundsätze zu Art. 401, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)**

#### **ZPP 5 Bahnhofgebiet (neu)**

<b>Planungszweck</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuordnung und stadträumliche Aufwertung des Areals zwischen Bahnhof Nidau und Altstadt.</li></ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Realisierung einer qualitätsvollen, verdichteten, gemischt-genutzten Bebauung im Bereich des Bahnhofplatzes</li><li>- Erhalt, Weiterentwicklung Baubestand oder Ersatzbebauung im Bereich Parzelle 451 unter Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen im Umfeld.</li><li>- Ansiedlung einer Detailhandelseinrichtung (Verkaufsnutzung).</li><li>- Realisierung qualitätsvoller öffentlicher Freiräume inkl. «Bahnhofplatz» mit hoher Funktionalität</li><li>- Errichtung einer unterirdischen Parkieranlage, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist.</li><li>- Sicherstellen der Koordination und Abstimmung von Bebauung und Erschliessung auf die Planungen «PGV Totalsanierung Bahnhof Nidau» sowie «BGK Ortsdurchfahrt Nidau»<sup>1</sup> und «BGK Zihlstrasse».</li></ul>
<b>Qualitätssicherung</b>	<p>Als Grundlage für eine Bebauung im ZPP-Perimeter im Sektor A und die nachgelagerte planungsrechtliche Sicherung ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 143 (Studienauftrag) durchzuführen zwecks</p> <p>a) Ermittlung des städtebaulichen Konzepts</p> <p>b) Qualitätssicherung der Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung.</p> <p>Beim Erlass der Überbauungsordnung (spätestens vor der Vorprüfung) ist der Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR Altstadt beizuziehen und gibt eine Stellungnahme ab.</p>
<b>Art der Nutzung</b>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es gelten die Bestimmungen der Mischzone B.</li></ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich folgende Nutzungen zulässig: Öffentliche Nutzungen, Detailhandel, Verkauf, Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, Gastronomie, u. dgl. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Nutzung auf Parzelle 451.</li></ul> <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soweit sich die Nutzungen nicht nach dem «PGV Totalsanierung Bahnhof Nidau» richten, gelten die Bestimmungen der Mischzone B.</li></ul>
<b>Mass der Nutzung</b>	<p><u>Allgemein:</u></p> <p>Abstände Untergeschosse<sup>2</sup> und unterirdische Bauten<sup>3</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gegenüber Zonengrenze: 1.0 m</li><li>- entlang Kantonsstrasse: 5.0 m; entlang Gemeindestrassen 1.0 m</li><li>- entlang Sektorengrenzen A – B: 5.0 m</li></ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es gilt eine GFo<sup>4</sup> von maximal 7'000 m<sup>2</sup>.</li><li>- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass städtebauliche verträglich ist, kann der Gemeinderat das Nutzungsmass um max. 15% erhöhen.</li><li>- Für Verkaufsnutzungen inkl. Detailhandelseinrichtungen ist eine GFo<sup>2</sup> ist von maximal 3'500 zulässig.</li><li>- Gesamthöhe<sup>5</sup>: max. 14.0m.</li></ul>

<sup>1</sup> PGV: Plangenehmigungsverfahren nach Eisenbahngesetz (SR 742.101); BGK: Betriebs- und Gestaltungskonzept

<sup>2</sup> Art. 302 TBR Altstadt; Art. 19 BMBV

<sup>3</sup> Art. 5 BMBV

<sup>4</sup> Zur Geschossfläche oberirdisch (GFo) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dach- und Attikageschosse gemäss Art. 302 Absatz 2 TBR angerechnet.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erstellung von Attika- und Dachgeschossen über der Gesamthöhe ist nicht zulässig. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen des qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege ist punktuell eine Gesamthöhe von maximal 17.50 m zulässig.</li> <li>- Das 1. Vollgeschoss<sup>6</sup> ist als überhohes Geschoss auszugestalten (mind. 4.5m Geschosshöhe<sup>7</sup>). Die Hauptnutzfläche im 1. Vollgeschoss muss zu mehr als 50% dem Detailhandel/Verkauf dienen. Von dieser Bestimmung ausgenommen ist die Nutzung auf Parzelle 451.</li> <li>- Bei Flachdächern dürfen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter und Liftaufbauten den oberen Messpunkt des höchsten Punkts der effektiven Dachkonstruktion um max. 2.50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Fassadenlinie des darunterliegenden Vollgeschosses allseitig einen Rücksprung von min. 4.0 m aufweisen.</li> <li>- Grenzabstand gegenüber Parzelle 227: 4 m</li> </ul> <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GFZo<sup>8</sup> max. 1.30</li> <li>- Anzahl Geschosse: max. 3 Vollgeschosse.<sup>6</sup> Es sind keine Attikas zulässig.</li> <li>- Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> <li>- GL<sup>9</sup> max. 40 m; FH tr<sup>10</sup> 11.5 m; FH gi<sup>11</sup> 14.5 m</li> <li>- kGA<sup>12</sup> 4.0m; gGA<sup>13</sup> 10.0 m</li> </ul> </li> </ul>
<b>Gestaltungsgrundsätze</b>	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beachtung ISOS und Bestimmungen zum Ortsbilschutzgebiet.</li> <li>- Ausgestaltung von qualitätsvollen öffentlichen Freiräumen zwischen bestehender Altstadtbebauung und Bahnanlagen mit einer zweckmässigen Bepflanzung und/oder Aussenraumgestaltung und einer hohen Funktionalität.</li> <li>- Gute Gestaltung des Strassenraums der Hauptstrasse in Abstimmung mit dem «Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Nidau».</li> </ul> <p><u>Sektor A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der angrenzenden Altstadtbebauung mit guter gestalterischer Verträglichkeit mit dem historischen Stadtbild</li> <li>- Ausgestaltung des Ortes als Scharnier und Auftakt zur Altstadt und zur Vorstadt Süd.</li> <li>- Die Bauweise (geschlossen, annähernd geschlossen oder offen) sowie die Dachgestaltung ist im Rahmen der qualifizierten Verfahren zu bestimmen.</li> <li>- Integration technischer Dachaufbauten nach Möglichkeit ins oberste Vollgeschoss<sup>6</sup>. Sofern nicht möglich, Reduktion auf das notwendige Minimum oder gestalterische Massnahme an Fassade (z. B. Brüstung als Fassadenelement über OK Flachdach).</li> </ul> <p><u>Sektor B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Umgebungsgestaltung rund um den Bahnhof Nidau ist auf die Gestaltung von Sektor A abzustimmen.</li> </ul>
<b>Erschliessungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung einer der Öffentlichkeit zugänglichen Parkierung: ausschliesslich unterirdische Parkierung bei Bebauung im Sektor A mit Ausnahme einzelner Kurzzeitparkplätze für Handicap, Personen- und Güterumschlag. Ohne Neubebauung im Sektor A sind max. 20 oberirdische Parkplätze zulässig.</li> <li>- Die Anlieferung für die Detailhandelseinrichtungen sowie die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat von der Hauptstrasse her über den Bahnhofplatz zu erfolgen. Anlieferung und Einstellhallenzufahrt sind zweckmässig aufeinander abzustimmen. Zufahrt sowie Anlieferung sind im Gebäude zu</li> </ul>

<sup>5</sup> Art. 14 BMBV

<sup>6</sup> Art. 18 BMBV

<sup>7</sup> Art. 17 Abs. 2 BMBV

<sup>8</sup> Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV. Zur GFZo werden sämtliche Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss und das Attikageschoss angerechnet.

<sup>9</sup> Gebäudelänge Art. 12 BMBV

<sup>10</sup> Fassadenhöhe traufseitig; vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer.

<sup>11</sup> Fassadenhöhe giebelseitig; vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer.

<sup>12</sup> kleiner Grenzabstand; vgl. Art. 22 BMBV

<sup>13</sup> grosser Grenzabstand; vgl. Art. 22 BMBV

	<p>integrieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Realisierung einer Bebauung in Sektor A ist die Zihlstrasse auf Höhe der Parzelle 451 für den MIV-Durchgangsverkehr zu sperren.</li> <li>- Sämtliche Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Erschliessung und dem Betrieb des Bahnhofs Nidau<sup>14</sup> (Sektor B) werden im «Plangenehmigungsverfahren Totalsanierung Bahnhof Nidau» geregelt.<sup>15</sup></li> <li>- Die Umgestaltung des südlichen Gerberwegs ist mit der Überbauungsordnung «Aalmatten» zu koordinieren.</li> </ul>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Perimeters ZPP 5 Bahnhofgebiet sind alle Neubauten an das Fernwärmenetz «Energieverbund Bielersee» (Seewasser) anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 50 Meter ist.</li> <li>- Wenn die Voraussetzungen von obigem Absatz gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.»</li> </ul>
<b>Hochwasserschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzkote für Hochwassergefahren beträgt 431.30 m ü. M. Öffnungen und Zugänge sind oberhalb dieser Kote anzuordnen oder wasserdicht auszuführen.</li> </ul>
<b>Lärmschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.</li> <li>- Für geeignete Lärmschutz Massnahmen im Sinne der Vorsorge wird auf das Lärmgutachten der „Prona AG“ vom 08.09.2025 verwiesen.</li> <li>- Massnahmen zum Lärmschutz sind auf Stufe Überbauungsordnung festzulegen.</li> <li>- Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</li> <li>- Können aufgrund der Revision des Umweltschutzgesetzgebung (Art. 22 und 24 USG) sowie der zur Zeit laufenden Revision der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte mit anderen Massnahmen eingehalten werden, ist die Einhaltung der revidierten Lärmschutzbestimmungen in einem Gutachten nachzuweisen. Diese bedürfen der Zustimmung durch die zuständigen Behörden.</li> </ul>
<b>Besonderes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Bebauung in Sektor A entlang der Hauptstrasse sind geeignete, barrierefreie Flucht- und Rettungswege (Notausgänge) in Richtung der störfall- bzw. strassenabgewandten Seite sicherzustellen.</li> </ul>

<sup>14</sup> Darunter fallen Zufahrten, Abstellplätze für MIV wie Kurzzeit-Parkplätze, Kiss and Ride Abstellplätze und Velo-Parkierung, Wendeschleife für Bahnersatzbetrieb durch Busse, etc.

<sup>15</sup> PGV nach Eisenbahngesetz (SR 742.101)

## **Anhang 2 zum Teilbaureglement Altstadt (*unverändert*) Aufzuhebendes und zu ergänzendes Recht gemäss Art. 604 TBR**

Soweit Inhalte der nachfolgend aufgeführten Pläne, Reglemente und Vorschriften nicht ausdrücklich von Aufhebungen oder Änderungen betroffen sind, bleiben sie weiter bestehen. Spätere Änderungen ihrer Inhalte bleiben vorbehalten.

<b>Titel</b>	<b>Anpassung der Vorschriften</b>	<b>Bemerkungen</b>
Zonenplan vom 29. Oktober 1980	Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt aufgehoben.	
Baureglement vom 20. Mai 1979	Art. 13 Abs. 2, 1. Satz lautet neu «Pro Abstellplatz gilt ein Grundbetrag von CHF 6'000.-»  Art. 25 Abs. 5, letzter Satz wird aufgehoben.  Art. 39 wird aufgehoben.  Art. 43 wird aufgehoben.  Art. 44, 3. Satz 3 lautet neu «In den Zonen für Sonderbauvorschriften Weidteile und Bürgerbeunden ist der vorhandene Baumbestand grundsätzlich geschützt.»	
Überbauungsplan Kernzone mit Sonderbauvorschriften genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Revision genehmigt 19.05.1989	Aufgehoben	
Revision genehmigt 22.04.1993	Aufgehoben	
Revision genehmigt 10.09.1998	Aufgehoben	
Revision genehmigt 09.08.2004	Aufgehoben	
Inventar der historischen Stadtbild- und Bausubstanz genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien für die geschützte Bausubstanz genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien über das Vorgehen bei der Planung von Neubauten im Schutzgebiet genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien für die Gebiete mit Überbauungs- oder Gestaltungsplanpflicht genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Richtlinien für die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit den dazugehörigen Richtplänen genehmigt 20.03.1986	Aufgehoben	
Reglement Spezialfinanzierung Bauinventar genehmigt 12.04.2005	Aufgehoben	

## Genehmigungsvermerke

Erste Öffentliche Mitwirkung	vom 3. November bis 5. Dezember 2022....
Zweite Öffentliche Mitwirkung	vom 12. August bis 20. September 2024
Kantonale Vorprüfung	vom 24. Oktober 2025
Publikation im Amtsblatt Kanton Bern	am .....
Publikation im Nidauer Anzeiger	am .....
Öffentliche Auflage	vom ..... bis .....
- Einspracheverhandlungen	am .....
- Erledigte Einsprachen	.....
- Unerledigte Einsprachen	.....
- Rechtsverwahrungen	.....
<b>Beschlossen durch den Gemeinderat</b>	<b>am</b> .....
<b>Beschlossen durch den Stadtrat</b> unter Vorbehalt des fakultativen Referendums	<b>am</b> .....
Namens des Stadtrates Nidau Die Stadtratspräsidentin:	Der Stadtschreiber:
..... Noemi Kallen	..... Stephan Ochsenbein
<u>Bescheinigung:</u> Das fakultative Referendum ist ..... worden.	Der Stadtschreiber:
Nidau, .....	..... Stephan Ochsenbein
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Der Stadtschreiber:
Nidau, .....	..... Stephan Ochsenbein
<b>Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung</b>	<b>am</b> .....