STADT NIDAU

Zusammenführung historischer Baulinien- und Alignementspläne: Erlass gesamtstädtischer Baulinienplan und -reglement

Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage

Bern, 18. März 2025 / GR

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Stadt Nidau
Schulgasse 2
Postfach 240
2560 Nidau

Auftragnehmende
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

1718_14_MW_Baulinien_MW-Bericht_ent250219.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung 1

1.1 Gegenstand 1
1.2 Öffentliche Information 1
1.3 Mitwirkungsbericht 1
1.4 Einordnung Erlass gesamtstädtische Baulinienplanung 1

2. Mitwirkende 2

2.1 Privatpersonen und Firmen 2

3. Eingaben und Stellungnahme 3

3.1 Allgemeines 3
3.2 Oberer Kanalweg 5
3.3 Schleusenweg 6
3.4 Querverbindung Längmatt 7
3.5 Grasgartenweg 8
3.6 Herrenmoosweg 8
3.7 Pappelweg 9
3.8 Böschenweg 10
3.9 Strandweg 11
3.10 Unterer Kanalweg 12
3.11 BTI-Bahnlinie 13

4. Übersicht Änderungen nach öffentlicher Mitwirkung 15

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Die öffentliche Mitwirkung zum Erlass des gesamtstädtischen Baulinienplans inkl. Baulinienreglement fand **vom 28. Oktober 2024 bis 6. Dezember 2024** statt. Folgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

Verbindliche Planungsinstrumente:

- Baulinienplan
- Baulinienreglement

Orientierende Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV):
- Plan mit neuen/geänderten Baulinien
- Plan mit aufzuhebenden Baulinien

Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen und Eingaben der Mitwirkenden zusammen und nimmt aus Sicht des Gemeinderates dazu Stellung. In Kapitel 2 sind die Mitwirkungseingaben erfasst und nummeriert. Im Kapitel 3 sind die Eingaben ortsspezifisch nach Lage der jeweiligen Baulinie/n geordnet. Die Eingabenummer verweist auf die jeweilige Eingabe.

1.2 Öffentliche Information

Auf die öffentliche Mitwirkung wurde mit Publikationen vom 24. Oktober 2024 und 31. Oktober 2024 im Nidauer Anzeiger aufmerksam gemacht.

Die Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist bei der Stadtverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Stadt Nidau (www.nidau.ch) aufgeschalten.

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht nach Art. 58 Abs. 4 des kantonalen Baugesetztes dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Mitwirkungsbericht veröffentlicht sowie dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Kenntnis gebracht.

1.4 Einordnung Erlass gesamtstädtische Baulinienplanung

Für die langfristige Entwicklung der Stadt Nidau waren die historischen Alignements- und Baulinienpläne von zentraler Bedeutung. An deren Einsatz soll auch zukünftig festgehalten werden. Mit der Baulinienplanung sollen grundsätzlich keine zusätzlichen Auflagen für Grundeigentümer- und Projektträgerschaften erlassen werden. Im neuen gesamtstädtischen Baulinienplan werden die rund 40 bestehenden und bereits rechtskräftigen Einzelplanwerke zusammengeführt. Im Rahmen der Zusammenführung wurden die Baulinienpläne digitalisiert und die vielzähligen Baulinienarten verallgemeinert. Die Baulinienplanung stellt dank Zusammenführung bereits bestehender Planungsinstrumente eine Vereinfachung und eine zeitgemässe, praxistaugliche Planungsgrundlage für Bauwillige und die Verwaltung dar.
Ziel des neuen gesamtstädtischen Baulinienplans war es, so wenig wie möglich und nur so viel wie nötig an den rechtskräftigen Baulinien zu verändern. Lage und Funktion der einzelnen Baulinien wurden überprüft, jedoch nur bei offensichtlichen Unstimmigkeiten z. B. mit der heutigen Situation geändert. Das gleiche gilt für den Erlass neuer Baulinien. Neue wurden praktisch keine und wenn, nur im Sinne einer Bereinigung/Nachführung festgelegt (insb. Schliessung von unvollständigen Gevierten; u.a. Umfeld Schulhaus Balainen, Schützenmattweg). Reine Aufhebungen erfolgen primär aufgrund überholter Planungsabsichten (Bereich Seeufer; Arbeitszone Ipsach) oder bei Abgleich mit neuen Planungsinstrumenten (z. B. Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal). Änderungen an bestehenden Baulinien erfolgen meist zugunsten der betroffenen Grundeigentümerschaften und ermöglichen zukünftig meist eine bessere Ausnutzung ihrer Liegenschaften.

2. Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Stadtverwaltung **22 schriftliche Eingaben** eingegangen, welche alle von Privaten sowie von einer Unternehmung stammten.
Eingaben von politischen Parteien, Vereinen und Organisationen wurden keine vorgenommen.

2.1 Privatpersonen und Firmen

Nr.	Name	Adresse	Ort
(**P1**)	Peter Wüthrich *zurückgezogen zugunsten Sammeleingabe P22*	Oberer Kanalweg 2	2560 Nidau
P2	Karl Gasser	Schleusenweg 8	2560 Nidau
P3	Henriette und Ralph Lehmann	Schleusenweg 2	2560 Nidau
P4	Daniele Wüthrich-Meyer	Schleusenweg 18	2560 Nidau
P5	Ueli Studer	Schleusenweg 6	2560 Nidau
P6	Rolf Frutschi	Pappelweg 5	2560 Nidau
P7	Monika und Dominique Conus-Herrmann	Schleusenweg 16	2560 Nidau
P8	Adrian und Melody Leiser	Böschenweg 6	2560 Nidau
P9	Peter Schlup	Schleusenweg 12	2560 Nidau
P10	Stefano Carissimi	Schleusenweg 14	2560 Nidau
P11	Thomas und Isabel Messmer-Meile	Schleusenweg 10	2560 Nidau

Nr.	Name	Adresse	Ort
P12	Maria-Theresia & Micheal Döhrbeck-Schnidrig	Grasgarten(weg) 1	2560 Nidau
P13	Andrea Birkhofer	Rebenweg 3	2565 Jens
P14	Claude-Evelyne & Peter Rüfenacht	Grasgarten 1	2560 Nidau
P15	Raymond Meyrat	Pappelweg 7	2560 Nidau
P16	Dorothee und Michael Schär	Burgerallee 29	2560 Nidau
P17	Aare Seeland Mobil AG	Grubenstrasse 12	4900 Langenthal
P18	Sergio und Anne Soletti-Meyer	Grasgarten 2	2560 Nidau
P19	Jonathan Stauffer	Strandweg 15	2560 Nidau
P20	Oliver Glättli	Speichergasse 5	3001 Bern
P21	Stockwerkeigentümergemeinschaft Schleusenweg 20	Schleusenweg 20	2560 Nidau
P22	*Sammeleingabe* Peter Wüthrich (10 Mitunterzeichnende)	Oberer Kanalweg 2	2560 Nidau

3. Eingaben und Stellungnahme

Nachfolgend werden die Bemerkungen und Anregungen der Mitwirkenden („Eingabe“; Nr. gemäss Tabellen in Kapitel 2.1 und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) teilweise leicht zusammengefasst wiedergegeben und kommentiert. Der Kommentar wird in Form eines Symbols (Buchstabe) gegeben und mit einer Stellungnahme ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

A	Kenntnisnahme	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Bemerkungen».
B	Berücksichtigt	Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Bemerkungen» wird dargestellt, wo dies geschehen ist.
C	Nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
D	Nicht Gegenstand der Anpassungen	Das Anliegen ist nicht Gegenstand der baurechtlichen Teilgrundordnung «weiteres Stadtgebiet».
E	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

3.1 Allgemeines

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingaben	Beurteilung	Stellungnahme Stadt Nidau
Nachfolgende Eingaben und Rückmeldungen zu allgemeinen Themen wurden von mehreren Mitwirkenden eingebracht.				
a	P2 – P22	*Überprüfung Baulinien:* Die Mitwirkenden merken an, dass die Baulinien nicht einzeln überprüft und dem neusten Stand angepasst wurden. Hierdurch seien die in den vergangen Jahren mehrfach veränderten Entwicklungsbestrebungen, die seither erfolgten Veränderungen und die bewilligten Überbauungen nicht berücksichtigt worden.	**E**	Die Baulinien wurden überprüft. Der vorliegende Erlass eines gesamtstädtischen Baulinienplans inkl. -reglement dient jedoch primär der Zusammenführung und Harmonisierung der teilweise seit mehreren Jahrzehnten bestehenden einzelnen Baulinienpläne. Die rechtskräftigen Baulinien wurden hierbei so gering wie möglich angepasst. Die digitalisierten Baulinien wurden im Hinblick auf die Konformität mit der heutigen bestehenden Bebauung geprüft. Damit wurden auch die Entwicklungen der vergangenen Jahre berücksichtigt. Anpassungen an bestehenden Baulinien wurden zurückhalten und nur im Sinne einer Bereinigung/Nachführung vorgenommen. Ziel war es, so wenig wie möglich und so viel wie nötig an den rechtkräftigen Baulinien zu ändern. Lage und Funktion der einzelnen Baulinien wurden überprüft, jedoch nur bei offensichtlichen Unstimmigkeiten z. B. mit der heutigen Situation geändert. Das gleiche gilt für den Erlass neuer Baulinien. Neue wurden praktisch keine und wenn, nur im Sinne einer Bereinigung/Nachführung festgelegt (insb. Schliessung von unvollständigen Gevierten; u.a. Umfeld Schulhaus Balainen, Schützenmattweg). Reine Aufhebungen erfolgen primär aufgrund überholter Planungsabsichten (Bereich Seeufer; Arbeitszone Ipsach) oder bei

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingaben	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
				Abgleich mit neuen Planungsinstrumenten (z. B. Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal). Änderungen an bestehenden Baulinien erfolgen meist zugunsten der betroffenen Grundeigentümerschaften und ermöglichen zukünftig meist eine bessere Ausnutzung ihrer Liegenschaften.
b	P2 – P22	*Siedlungsentwicklung nach Innen:* Eine Verkleinerung der möglich bebaubaren Fläche entspricht nicht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen.	E	Die Baulinien, welche die bauliche Entwicklung der Stadt über Jahrzehnte geprägt haben, sind für die Stadt ein zentrales Instrument die Siedlungsqualität zu erhalten und eine auf das Stadtbild abgestimmte Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen. Da die überwiegende Mehrheit der Baulinien nicht neu erlassen werden, sondern ausschliesslich in ein Gesamtinstrument überführt werden, wird die bebaubare Fläche auch nicht verkleinert, sondern bleibt grossmehrheitlich bestehen; oder aber in gewissen Fällen gar vergrössert. Die Siedlungsentwicklung nach innen strebt eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und allgemein eine verbesserte Nutzung dessen an. Je intensiver der Raum genutzt wird, desto grösser wird der Druck auf den Siedlungsraum. Aus diesem Grund ist die Qualität der Siedlungsentwicklung nach innen zentral und ist entsprechend im Raumplanungsgesetz verankert (Art. 1 Abs 2 lit. A bis RPG). Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung fokussiert deshalb nicht nur ausschliesslich auf eine dichte Bebauung sondern weiter u.a. auch auf die Bewahrung der Identität der Quartiere oder den Erhalt von wichtigen Grün- und Freiräumen. Erstere entstehen beispielsweise durch raumprägende Bebauungslinien, abwechslungsreiche Bebauungstypologien oder spannende Raumbilder. Weiter wahren und fördern Baulinien nicht nur qualitative Stadträume, sondern sichern auch die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, indem die hierfür benötigten Infrastrukturen – wie beispielsweise Erschliessungsachsen - sichergestellt werden. So müssen beispielsweise gemäss Art. 7 Abs. 3 BauG Erschliessungsanlagen den Beanspruchungen, die sich aus der Nutzung der Baugrundstücke ergeben, gewachsen sein. Die Stadt hat als zuständige Planungsbehörde weitsichtig und vorausschauend öffentliche Interessen sicherzustellen. Baulinien sind somit auch ein wichtiges Instrument zur Sicherung des Raumbedarfs für eine funktionsfähige Infrastruktur innerhalb des Siedlungsgebietes und tragen damit zu einer funktionierenden Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingaben	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
c	P2 – P22	*Verletzung Eigentumsgarantie:* Durch die Baulinie würden die baulichen Möglichkeiten der einzelnen Grundeigentümer beschnitten.	E	Die kommunale Raumplanung ist eine von Bund und Kanton vorgeschriebene Aufgabe der Gemeinden und Städte. Baulinienpläne sind in Nidau ein bewährtes Planungsinstrument, welche die bauliche Entwicklung von Nidau massgebend prägten und liegen im öffentlichen Interesse. Dabei handelt es sich um «öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen». Das Interesse der Öffentlichkeit wird höher gewichtet als einzelne private Belange. Mit der vorliegenden Planung werden die Beschränkungen grossmehrheitlich nicht ausgeweitet. Die zur Mitwirkung aufgelegte Baulinienplanung bildet die seit teilweise Jahrzehnten rechtskräftigen Baulinien ab und wurde kaum mit neuen Baulinien ergänzt.

3.2 Oberer Kanalweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
1	**P22** (Sammeleingabe) ~~P1~~ (Zurückgezogen)	*Verhältnismässigkeit:* Die Baulinie 10m ab Strassenrand ist unverhältnismässig, insbesondere mit Blick auf das kantonale Recht (Strassenabstand von 3.6m) sowie auf das übergeordnete Ziel der Innenverdichtung. *Ungleichbehandlung:* Weiter liegt eine Ungleichbehandlung gegenüber den Unteren Kanalweg vor, der in der Lage und Situation zum Ufer der Nidau (u.a. Uferschutz) mit dem Oberen Kanalweg vergleichbar ist. Im Gegensatz zum Oberen Kanalweg wurde hier die altrechtlich bestehende Baulinie aufgehoben. Die bestehende Baulinie muss aufgehoben resp. auf den bereits geltenden Strassenabstand von 3.6m verschoben werden.	B	Die Baulinie entlang des Oberen Kanalweges besteht auf Grundlage des Alignementplans von 1932 und wurde gemäss Grundsatz nicht angepasst (vgl. Kapitel 3.1 Allgemeines). Sie weist einen Abstand von 10m zum Kanalweg auf. Entlang des Kanals richtet sich das Bauen grundsätzlich nach den Bestimmungen des «Uferschutzplans Nidau-Büren-Kanal». Der rechtgültige Uferschutzplan legt mit dem «überbauten Gebiet a» aus Sicht Gewässer einen Abstand von 9.5 m fest, welcher faktisch einer Baulinie entspricht. Beim Unteren Kanalweg ergibt sich hierdurch eine Überschneidung mit der bisher bestehenden Baulinie und dem Abstand nach Uferschutzplan. Die Baulinie wurde daher aufgehoben. Beim Oberen Kanalweg ist keine Überscheidung vorhanden (Abstand «Überbautes Gebiet a»: 9.5m ab Strasse; Abstand Baulinie vorliegender Erlass: 10m ab Strasse). Da das im Uferschutzplan festgelegte «überbaute Gebiet a» quasi eine Baulinie von 9.5 m ab Strasse bildet und damit praktisch identisch mit der Baulinie von 10.0 m des Alignementplans von 1932 ist, kommt der Baulinie entlang des Oberen Kanalweges kaum entscheidende stadtplanerische Bedeutung zu (im Gegensatz zu den Baulinien südlich des Kanals). Um vergleichbare Rahmenbedingungen entlang des gesamten nördlichen Kanalufers zu gewährleisten, wird auch

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
				beim Oberen Kanalweg die Baulinie aufgehoben, wodurch zukünftig ausschliesslich die Abstände nach rechtsgültigem Uferschutzplan gelten.

3.3 Schleusenweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
2 a	**P02, P03, P04, P05, P07, P09, P10, P11, P12, P13, P20**	*Digitalisierung:* Beim Schleusenweg mussten die aus dem Jahr 1932 entnommenen Baulinien neu digitalisiert. Bei dieser Übertragung war teilweise Interpretation der historischen Pläne nötig. Die digitalisierte Baulinie gibt einen Abstand von über 13m ab Schleusenweg vor. Alte Baupläne und vergangene Abklärungen der Grundeigentümer (z.B. Parzelle Nr. 405, Vorstudie 2013 oder Parzelle Nr. 56, Baugesuch) geben wiederum einen Abstand von 10m ab Strasse wieder. Weiter zeigt sich, mit Blick auf die Gebäudefassaden, eine „historische" Baulinie mit demselben Abstand zum Schleusenweg. Mit dem Entwurf des Baulinienplans würde die Baulinie bei einer Vielzahl an Bauten entlang des Schleusenweges durch die Gebäude(-teile) führen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Digitalisierungsfehler handelt, welcher behoben werden muss. *Strassenverbreiterung:* Eine Strassenverbreiterung ist nicht angedacht. *Verhältnismässigkeit:* Eine Baulinie von über 13m wäre nicht verhältnismässig, würde die Eigentumsgarantie beschränken und die Siedlungsentwicklung nach Innen nicht gewährleisten. *Ungleichbehandlung:* Der Obere Kanalweg ist in Lage und Situation zum Kanalufer (u.a. Uferschutz) mit dem Schleusenweg vergleichbar ist. Die Vermassung gibt hier einen Abstand von 10m ab Strasse vor. Die bestehende Baulinie muss aufgehoben werden (Abstand gemäss rechtskräftigem Uferschutzplan). Allenfalls soll die Baulinie auf die Gebäudefassade der bestehenden Bauten verschoben werden.	B	*Digitalisierung:* Die Baulinie entlang des Oberen Kanalweges besteht auf den Grundlagen «Alignement Längmatt» von 1932 und dem «Teilalignement Längmatt» von 1948 und wurde gemäss Grundsatz nicht angepasst (vgl. Kapitel 3.1 Allgemeines). Sie weist einen Abstand vom damals geplanten südlichen Fahrbahnrand von 10.0 m auf. Mit Blick auf den Originalplan kann jedoch festgestellt werden, dass bei der Digitalisierung aufgrund unterschiedlicher Bezugspunkte der Umgebung eine marginale Abweichung vorliegt. Die bereits 1948 bestehende Liegenschaft auf Parzelle Gbbl. Nr. 13 resp. deren Fassade stellt den räumlichen Bezugspunkt der Baulinie dar. *Strassenverbreiterung:* Mit dem Erlass der Baulinie 1948 war ursprünglich eine Verbreiterung der Strasse im Sinne der Burgerallee vorgesehen. Eine konkrete, entsprechende Verbreiterung wird aktuell nicht beabsichtigt. Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen sind jedoch auch die hierfür notwendigen Infrastrukturen langfristig sicherzustellen. Eine ausreichende, resp. genügende Erschliessung ist Bauvoraussetzung und ist durch die öffentliche Hand sicherzustellen. So gilt es u.a. gemäss kant. Baugesetz zu beachten, dass «Erschliessungsanlagen den Beanspruchungen gewachsen sein müssen, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind.» *Ungleichbehandlung:* Gemäss Grundsatz der vorliegenden Erarbeitung des Baulinienplanes (vgl. Kap. 3.1) wurden die Baulinien auf der Grundlage der bestehenden Pläne übernommen. Die Baulinien am Oberen Kanalweg fussen jedoch rechtskräftig auf einer anderen Grundlage als diejenigen am Schleusenweg, wodurch sich trotz

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
				ähnlicher Lage am Kanal aufgrund divergierender Umstände andere Abstände ergaben. So weisen z. B. bereits die Strassenquerschnitte der beiden Strassen signifikant andere Breiten auf. Fazit: Die Eingaben der Mitwirkung weisen richtigerweise auf die bestehenden Fassadenflucht hin. Die digitalisierte Baulinie wird gemäss Originalplan korrigiert (Bezugspunkt: Fassadenflucht Liegenschaft Parzelle Gbbl. Nr. 13).
b	(**P03**)	*Grundlagen:* Die der Baulinienplanung zugrunde liegenden Katasterpläne entsprechen nicht überall den bewilligten Bauten.	A	Wird zur Kenntnis genommen. Grundlage des neuen Baulinienplans (Zusammenführung) stellen die aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung dar.
c	(**P11**)	*Hochwasserschutz:* In den geschützten Bereichen der Parzellen entlang der Gewässer in Nidau sollen keine neuen vollversiegelten Parkplätze und Zufahrten bewilligt werden. Dies im Sinne einer möglichst grossflächigen Abflussmöglichkeit des Regenwassers bei Hochwassersituationen.	D	Wird zur Kenntnis genommen. Das Bauen und die Gestaltung der Flächen entlang der Kanalufer richtet sich nach der TGO «weiteres Stadtgebiet», resp. dem Uferschutzplan «Nidau-Büren-Kanal» und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

3.4 Querverbindung Längmatt

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
3	**P03**, **P04**, **P07**, **P10**, **P12**	*Sicherung Querverbindung:* Auf den Parzellen Nrn. 571 und 580 definiert die Baulinie weiterhin eine Querverbindung. Aufgrund seit über 10 Jahren realisierten UeO Längmatt ist die weiter bestehende Sicherung einer möglichen zukünftigen Erschliessung nicht ersichtlich. Auf die Baulinien ist zu verzichten.	C	Basis der von den Mitwirkenden erwähnten Baulinie stellt das «Teilalignement Längmatt» von 1948 dar. Gemäss rechtskräftigem Plan beträgt der Abstand der Baulinien zur Parzellengrenze 8.5 m (Parzelle 571), resp. 5.5 m (Parzelle 580). Da eine zusätzliche Querverbindung für den motorisierten Individualverkehr von der Längmatt zum Schleusenweg nicht mehr sichergestellt werden muss, wurde die Baulinie im Bereich der Parzellen Nrn. 571 und 580 von ursprünglich rund 14 m auf eine Breite von 6 m verschmälert (neu je 3.0m). Damit soll die Option einer langfristigen Querverbindung für den Langsamverkehr und damit eine verbesserte Durchwegung des Quartiers sichergestellt werden. Aus diesem Grund kann auf die Baulinien im Bereich der Parzellen Nrn. 571 und 580 nicht verzichtet werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die geänderten Baulinien von je 3.0m ab Parzellengrenze den kleinen Grenzabstand gemäss «Bauzone 2» von mind. 4.0

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
				m unterschreiten und übersteuern. Die Baulinien ermöglichen somit einen grösseren Spielraum.

3.5 Grasgartenweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
4	**P18**	*Verringerung Abstand Baulinie:* Der Grasgartenweg ist seit 2022 eine Begegnungszone und wird von vielen Anwohnern zu Fuss frequentiert. Eine allfällige Strassenverbreiterung ist nicht bekannt und wäre nicht im Sinne des Quartiercharakters. Im Vergleich zum Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen (Abstand 3,6m) scheint die festgelegte Breite von 5m unverhältnismässig und nicht im Sinne einer möglichen zukünftigen Siedlungsentwicklung nach Innen. Weiter besteht in der Baulinienführung über die Parzellen Nrn. 351 und 246 im Verhältnis zur Behandlung Parzellen am Grasgartenweg eine Ungleichbehandlung. Auch wurde mit der Digitalisierung der rund altrechtlichen Pläne nicht auf die Veränderungen der letzten 90 Jahre eingegangen. Die Baulinie ist südwestlich entlang des Grasgartenwegs von 5 Meter auf 3,60 Meter zurückzusetzen.	C	Die Baulinien entlang des Grasgartenweges bestehen auf der Grundlage des Teilalignement Längmatt (1948) und wurde gemäss Grundsatz nicht angepasst (vgl. Kap. 3.1). Dies gilt auch für die Baulinien im Bereich der Parzellen Nrn. 351 und 346. Der Versatz der Baulinien im Bereich dieser Parzellen ist bereits in den rechtskräftigen Plänen vorhanden. Die bestehende Baulinie entspricht weiterhin den gebauten Verhältnissen im Quartier. Die Siedlungsentwicklung nach innen bedingt u.a. auch, dass hierzu notwendige Infrastrukturen wie z. B. die Erschliessung langfristig sichergestellt sind (vgl. Kap. 3.1 Nr. b). Von einer Anpassung der Baulinie südöstlich des Grasgartenwegs wird daher abgesehen.

3.6 Herrenmoosweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
5	**P06, P15**	*Verringerung Abstand Baulinie:* Die Baulinie wurde bei den Parzellen Nrn. 965 und 941 auf 10m festgelegt. Der Grund für die 10m breite Baulinie ist nicht ersichtlich. Öffentliche Interessen sind nicht bekannt. Eine mögliche zukünftige Innenentwicklung wird durch die Baulinie stark eingeschränkt.	B	Basis der von den Mitwirkenden erwähnten Baulinie stellt der «Baulinien- und Zonenplan Burgerbeunden» von 1968 dar. Diese wurde gemäss Grundsatz (vgl. Kap. 3.1) nicht angepasst. Da keine übergeordneten Interessen bestehen und die Baulinie von 10 m in Bezug auf die Strassenerschliessung aus heutiger Sicht nicht mehr angemessen

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
		Die vorgesehene Baulinie soll ersatzlos gestrichen werden. Eine Zurücksetzung um maximal 3 Meter wäre allenfalls denkbar.		erscheint, wird die Baulinie analog der bestehenden Baulinien im Quartier neu auf 5,0 m ab Strassenrand festgelegt.

3.7 Pappelweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
6	**P16**	*Neue Baulinie:* Bisher besteht im südlichen Teil der Parzellen Nrn. 724, 809, 789, 810, 807, 723 und 796 (Nordseite Pappelweg) keine Baulinie. Baulinien werden grundsätzlich als sinnvoll und notwendig erachtet. Inwiefern auf die Baulinie beim Pappelweg verzichtet werden kann, ist nicht ersichtlich. An vergleichbarer Stelle beim Mühlerunsweg ist eine Baulinie von 10m vorgegeben. Weiter besteht am westlichen Ende des Pappelweges bereits durch eine Baulinie von 10m eine Baulinienflucht, welche weitergeführt werden könnte. Die Baulinienflucht soll daher mit der Erstellung einer Baulinie von 10m weitergeführt werden.	C	Der Erlass des vorliegenden Baulinienplans dient in erster Linie zur Zusammenführung der historischen, rechtskräftigen Baulinien- und Alignementsplänen (vgl. Kap. 3.1). Neue Baulinien werden grundsätzlich nicht, resp. nur bei zwingender Notwendigkeit erlassen. Die rechtskräftigen Baulinien entlang der Burgerallee und entlang des westlichen Teils des Pappelweges basieren auf dem «Baulinien- und Zonenplan Burgerbeunden». Gemäss dieser Planung unterscheidet sich der Charakter des Pappelwegs in zwei Teile: Der westliche Bereich ist als «Nebenerschliessungsstrasse» klassifiziert, die entsprechenden Baulinien wurden zum Zwecke der Erstellung dieser Strasse und eines Wendehammers erlassen. Der östliche Pappelweg ist hingegen nicht als eigentliche Strasse, sondern als «Trottoir, Fusswege u. Vorplätze» ausgewiesen. Entsprechend Bestand keine Notwendigkeit zum Erlass einer Baulinie. Der östliche Teil gilt heute weiterhin als Fussweg (Fahrverbot). An der Ausgangslage hat sich damit nichts geändert. Im Bereich des östlichen Pappelwegs gelten somit die Abstände gemäss TBR «weiteres Stadtgebiet» (Art. 301; kGA 4.0; gGA 8.0m). Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke ist davon auszugehen, dass der grosse Grenzabstand von 8.0m zum Pappelweg eingehalten werden muss. Es besteht keine Notwendigkeit zur Festlegung einer neuen Baulinie.

3.8 Böschenweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
7 a	**P08**	*Position Erläuterungsbericht:* Der Böschenweg ist gemäss obgenanntem Erläuterungsbericht irrtümlicherweise unter «Aalmatten und Längmatt» aufgeführt.	B	Eine Marginalie Böschenweg wird im Erläuterungsbericht hinzugefügt.
b		*Grundlage:* Entgegen dem Baulinienplan öffentliche Mitwirkung ist der Böschenweg nicht wie angegeben 5 Meter breit sondern durchgehend nur 4m schmal. Der Böschenweg muss durchgehend vom Geometer nachgemessen, korrekt auf dem Plan eingetragen und entsprechend nachpubliziert werden.	C	Der Böschenweg ist im Baulinienplan nicht vermasst. Die im Plan dargestellte Vermassung von 5.0 m bezieht sich auf den Abstand der Baulinie ab Strassenrand. Grundlage des vorliegenden Baulinienplans bilden die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung, welche beim Böschenweg eine Strassenbreite von rund 4m ausweist, eine Nachmessung bzw. Nachführung erübrigt sich daher.
c		*Strassenausgestaltung:* Der Böschenweg ist für den Verkehr eine schmale Einbahnstrasse in einem ruhigen Quartier ohne Trottoir. Die neue Baulinie wäre nur 3 Meter (Bauzone 2: gGA 8.0 m; kGA 4.0m; oder aber 5m Baulinie) definiert und ergibt mit der Strasse nur 7 Meter Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze.	C	Die Baulinie nördlich des Böschenwegs bleibt – so wie bereits im Alignementsplan von 1932 festgelegt – unverändert bestehen (5.0 m). Südlich des Böschenwegs wird die Baulinie neu auf die Flucht der restlichen Baulinien um Umfeld gesetzt (3.0m). An dieser Änderung wird festgehalten, da die ursprünglich vorgesehene Ausbuchtung des Böschenweg nicht mehr notwendig ist. Von der Baulinie nördlich des Böschenwegs (5.0m) zur südlichen Baulinie (3.0m) ergibt sich zusammen mit dem Strassenquerschnitt des Böschenweg (rund 4.0m) insgesamt eine Distanz von rund 12.0 m.
d		*Ablauf Verfahren:* Der Erlass des vorliegenden Baulinienplans kommt zu spät und hätte zeitgleich mit den neuen TBR's in die Planung einfliessen müssen sowie im Gesamtkontext evaluiert und abgestimmt werden.	A	Wird zur Kenntnis genommen. Beim vorliegenden Erlass handelt es sich vornehmlich um eine Zusammenführung und Digitalisierung der altrechtlich bestehenden Grundlagen (vgl. Kap. 3.1). Die Vielzahl an bestehenden Baulinien- und Alignementsplänen wurden bei der Gesamtrevision der Ortsplanung resp. dem Erlass der neuen Teilgrundordnungen berücksichtigt.
e		*Einbezug Bevölkerung:* Die Bevölkerung muss miteinbezogen werden.	A B	Diesem Umstand wird Rechnung getragen. Mit der im Herbst 2024 durchgeführten Mitwirkung hatte die Allgemeinheit die Gelegenheit sich zur vorliegenden Planung einzubringen. Der Einbezug der Bevölkerung ist daher gewährleistet. Das Verfahren wie auch die Information und der Einbezug der Allgemeinheit richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
f		*Spezifischer Eintrag im Baulinienreglement:* Eine separater Eintrag im Baulinienreglement ausschliesslich für den Böschenweg mit folgender	C	Spezifische Einträge im Baulinienreglement werden grundsätzlich nicht vorgenommen. Für den Böschenweg gelten die vorerwähnten Erläuterungen.

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
		Formulierung: «Die Baulinie beidseitig des Böschenwegs beträgt 5 Meter zur Strasse oder den grossen Grenzabstand W2 des neuen TBR «weiteres Stadtgebiet» von 8 Metern, für die nächsten 100 Jahre» soll erfolgen.		
g		*Einbezug OLK:* Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) soll beigezogen werden.	A	Wird zur Kenntnis genommen. Der Einbezug der OLK richtet sich nach den übergeordneten Verfahrensgrundsätzen (BauG; insb. jedoch nach der «Verordnung über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder»)

3.9 Strandweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
8 a	**P19**	*Ungleichbehandlung/keine Berücksichtigung des Terrains:* Die im Erlass festgesetzte Baulinie von 3.6m ab Strasse führt durch den Vorsatz des Gebäudes der Parzelle Nr. 477 (Eingang) und wurde auf der Grundlage vom Alignementsplan aus dem Jahr 1932 festgelegt. Im Fall einer Ersatzbaute müsste die Liegenschaft auf die Baulinie gelegt werden (weiter südwestlich). Im Vergleich mit den weiteren Parzellen südlich anliegend am Strandweg (Parzelle Nrn. 378, 489, 490 und 284) findet eine Ungleichbehandlung statt, da hier die Baulinie entlang der Fassade gelegt wurde. In der Vergangenheit hat die Stadt Nidau anlässlich der Verbreitung des Strandwegs den Zugang neugestaltet (Terrainerhöhung mit Treppe). Ein (weiterer) Strassenausbau liegt nicht im öffentlichen Interesse. Eine Baulinie durch die bestehende Fassade erscheint unverhältnismässig.	C	Basis der von den Mitwirkenden erwähnten Baulinie stellt der «Alignementsplan» von 1932 dar. Dieser legt südlich entlang des Strandwegs für sämtliche Parzellen einen Abstand von 3.6 m fest. Es liegt somit keine Ungleichbehandlung vor. Die Baulinie entspricht zudem dem grundsätzlich einzuhaltenden Abstands zu Gemeindestrassen von 3.6 m. Eine Anpassung der Baulinie würde die bauliche Möglichkeiten daher nicht verändern. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet. Für das bestehende Gebäude gilt zudem die Besitzstandsgarantie. Sie erlaubt Bauten, welche durch eine Rechtsänderung den neuen Vorschriften widersprechen, zu unterhalten, zu erneuern und angemessen zu erweitern. Der von der Mitwirkenden erwähnte «Eingang» fällt je nach Dimensionierung unter die Bestimmungen zu den «vor- und rückspringende Gebäudeteilen» nach Art. 9 Baulinienreglement. Mit Verweis auf die Bestimmungen des TBR «weiteres Stadtgebiet» können vorspringende Gebäudeteile die Baulinien - mit Ausnahme der Baulinien nach Art. 8 - überragen, soweit die massgebenden Strassenabstände für Gemeinde- und Kantonsstrassen sowie die Gebäudeabstände eingehalten und sicherheitsrelevante Aspekte (insb. Lichtraumprofil) sichergestellt werden.
b		*Parzelle Nr. 291 (südwestlich verlaufende Baulinie):* Die Baulinie verläuft durch bewilligte Bauten. Damit widerspricht sie dem im Erläuterungsbericht erklärten Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen und ist unverhältnismässig.	B	Die Baulinie auf Parzelle Nr. 291 am nördlichen Parzellenrand hin zur Parzelle Nr. 1115 wird geändert, resp. stringent auf 3.6m (Strandweg) und 3.0m (Dr. Schneider-Strasse) festgelegt.

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
c		*Parzelle Nr. 1115:* Der Baulinienplan zeigt auf, dass die Parzelle baufrei belassen werden soll. Das Quartier kennzeichnet sich durch überdurchschnittlich grosse Grundstücke mit viel Bäumen aus. Die Parzelle Nr. 1115 eignet sich kaum zum Verweilen. Auf die südwestlich verlaufende Baulinie auf der Parzelle Nr. 477 soll daher verzichtet werden. Sie soll entlang der Parzelle Nr. 1115 parallel zum Strandweg bis zur Einmündung in die Dr. Schneiderstrasse verlegt werden.	B	Die Parzelle Nr. 1115 befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Nidau. Die Baulinie zur Parzelle Nr. 1115 wird geändert, resp. stringent auf 3.6m (Strandweg) und 3.0m (Dr. Schneider-Strasse) festgelegt.
d		*Historische Überlegungen:* Der Baulinienplan wurde aus dem Jahr 1932 digitalisiert. Welche Rechtskraft hat der Baulinienplan von 1932 für ein 1931 errichtetes Gebäude.	D	Für entsprechende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie.

3.10 Unterer Kanalweg

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
9	**P20**	Auf der Parzelle Nr. 68 wird der Abbruch der bestehenden Baute und die Realisierung eines neuen Wohnhauses geplant. Das Bauvorhaben ist der Baubewilligungsbehörde bekannt. Vorabklärungen mit der Baubewilligungsbehörde haben ergeben, dass die Berechnung der Geschossflächenziffer (GFZo) gemäss Uferschutzplan der Stadt Nidau (2021) und Art. 301 TBR weiteres Stadtgebiet (2021) einen Auslegungsspielraum beinhaltet. Diskussionspunkt ist insbesondere, ob lediglich das „überbaute Gebiet b“ oder aber auch das „überbaute Gebiet a“ gemäss Uferschutzplan an die Grundstückfläche angerechnet wird. Die Mitwirkung des neuen Baulinienplans sowie des Baulinienreglements bietet eine Möglichkeit, diese Frage klarzustellen. Die Änderung des Baulinienplans werden grundsätzlich befürwortet, sofern der Antrag nach Klarstellung der Anrechenbarkeit der gesamten Grundstücksfläche zur Berechnung der Geschossflächenziffer stattgegeben wird.	A D	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die von der Mitwirkenden erwähnten Ausführungen beziehen sich auf laufende Vorabklärungen zu einem Baugesuch und sind nicht direkt Bestandteil der vorliegenden Baulinienplanung. Mit der geplanten Aufhebung der Baulinie entlang des unteren Kanalwegs kann jedoch die Unklarheit zwischen Baulinie und Uferschutzplanung behoben werden.

3.11 BTI-Bahnlinie

Nr.	Eingaben	Zusammenfassung Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Stadt Nidau
10 a	**P17**	*Sicherung Abstand Gleisachse Sandgrueb-Räbe:* Einträge in den übergeordneten Richtplänen zeigen (Kt. Richtplan (2021), Sachplan Veloverkehr (2020) und RGSK (2021) einen zukünftigen Landbedarf im Bereich der Parzellen Nrn. 461 und 274 auf. Aufgrund dessen wird beantragt die Baulinie im Bereich der beiden Liegenschaften mit einem Abstand von 9 Meter zur Gleisachse zu definieren.	C	Der von der Mitwirkenden geforderte Abstand von 9.0 m ab Gleisachse wird im Gurnigelquartier gemäss Baulinienplan aktuell auf den Parzellen Gbbl. Nrn. 453, 274 und 461 sowie geringen Bereichen von 329 unterschritten. Dabei handelt es sich um rechtskräftige Baulinien, welche unverändert in den Baulinienplan übernommen wurden. Die Erstellung und der Ausbau von Eisenbahn-Infrastruktur richtet sich nach dem eidgenössischen Eisenbahngesetz. Gemäss Art. 18 EBG dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Die Sicherung des entsprechenden Abstands ist daher Gegenstand eines PGV und nicht des vorliegenden Erlass eines kommunalen Baulinienplans.
b		*Sicherung Abstand Gleisachse Beunden:* Der Bereich (Parzelle Nrn. 866 und 868) rund um die Haltestelle Beunden ist, wie die Parzellen Nrn. 461 und 274, auch von den Einträgen der übergeordneten Richtplänen betroffen. Zudem besteht in diesem Bereich eine Studie, welche den Landbedarf im Bereich der Parzellen aufzeigt. Bezüglich des Landbedarfes fanden bereits Gespräche mit der Stadt Nidau und den gegenüberliegenden Parzellen statt. Die Baulinie soll gemäss der vorliegenden Studie angepasst werden.	B	Grundsätzlich gelten auch im Beundenquartier die vorerwähnten Erläuterungen. Da im Bereich der Arbeitszone Ipsachstrasse im Rahmen der Baulinienplanung jedoch bereits substanzielle Änderungen notwendig wurden (z. B. Aufhebung bestehender Baulinien durchs Areal), wurde im Rahmen des gemeinsamen Gesprächs eine Änderung entlang der Gleisachse in Aussicht gestellt. Gestützt auf die Gespräche wurde neu eine Baulinie mit Abstand von 9.0m zur Gleisachse festgelegt. Sollte der neue Abstand nicht den Vorstellungen der Mitwirkenden entsprechen, so sind wir auf entsprechende Informationen angewiesen. Aus den beigelegten können leider kaum genaue Informationen abgelesen werden.

4. Übersicht Änderungen nach öffentlicher Mitwirkung

Oberer Kanalweg

- Aufhebung bestehender Baulinie entlang Kanal.
  Baulinie praktisch identisch mit «überbautem Gebiet a» gemäss Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal

Herrenmoosweg

- Änderung der bestehenden Baulinie von 10.0 m auf 5.0 m.
  Raumbedarf in Bezug auf Herrenmoosweg nicht mehr notwendig, Anpassung an Umfeld.

Strandweg

- Änderung bestehender Baulinien an Kreuzung Standweg – Dr. Schneider-Strasse
  Raumbedarf für Ausbuchtung / Platz nicht mehr notwendig, Anpassung an Umfeld.

Schleusenweg

- Korrektur der rechtskräftigen, digitalisierten Baulinie auf Fassadenflucht Gebäude
  Parzelle Gbbl. Nr. 13