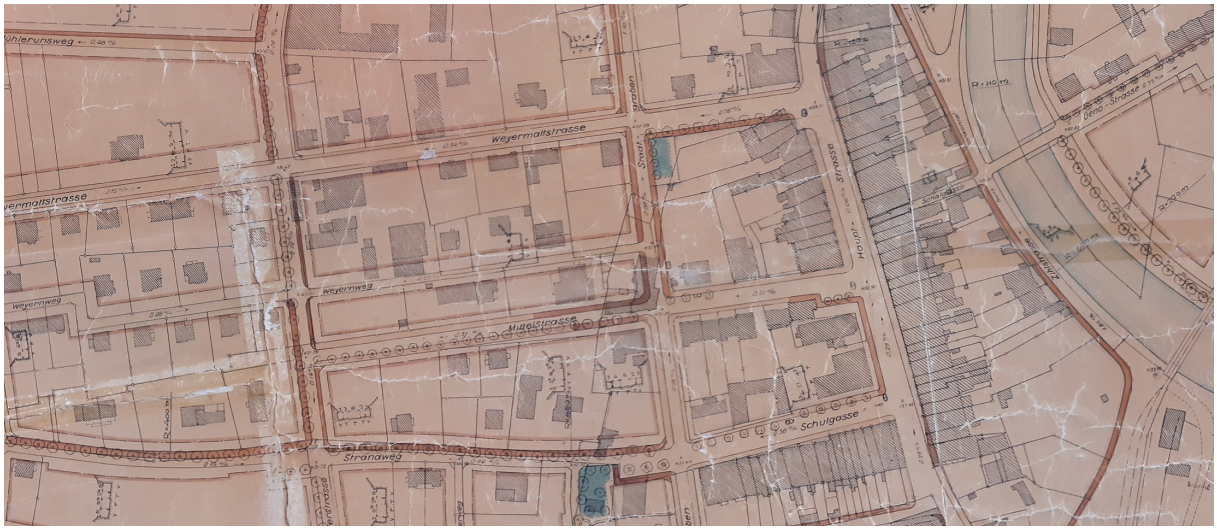
STADT NIDAU

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

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 14. Juli 2026 / GRA 20.10.26

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

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Bernhard Leder
Francesca Andermatt

1718_14_350_AL_EB_260714_sw.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Anlass 1

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen 3

1.4 Planungsorganisation 5

1.5 Planungsziele 6

2. Bestehende Baulinienpläne 7

2.1 Allgemeines 7

2.2 Digitalisierung 9

3. Planungsmassnahmen 12

3.1 Allgemein 12

3.2 Erlass Baulinienplan 13

3.3 Baulinienreglement (BLR) 20

4. Planerische Beurteilung 24

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 24

4.2 Würdigung 26

5. Planerlassverfahren 26

5.1 Öffentliche Mitwirkung 26

5.2 Kantonale Vorprüfung 27

5.3 Öffentliche Auflage 28

5.4 Beschluss und Genehmigung 28

Anhang 29

Anhang 1 Übersichtskarte der digitalisierten Grundlagenpläne 29
Anhang 2 Bereinigungsliste der kantonalen Vorprüfung 31

Beilagen

Beilage 1 Übersichtskarte: Neue und/oder geänderte Baulinien
Beilage 2 Übersichtskarte: aufgehobene/geänderte Baulinien
Beilage 3 Mitwirkungsbericht 2025
Beilage 4 Vorprüfungsbericht AGR

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Vielzahl an Alignements- und Baulininenplänen

Die Stadt Nidau kennt zur Lenkung ihrer stadträumlichen Entwicklung bereits seit knapp einem Jahrhundert das Instrument der sogenannten «Alignementsplänen». In Nidau sind noch heute eine Vielzahl an Baulinien- und Alignementsplänen in Kraft, welche oft seit über Jahrzehnten bestehen und teilweise noch aus der Zwischenkriegszeit im letzten Jahrhundert stammen.

Effektives Planungsinstrument

Diese Instrumente stammen aus einer Zeit vor der heutigen Nutzungsplanung. Sie dienten damals in der noch sehr locker bebauten Ortschaft der Freihaltung von Räumen für Strassenzüge und zur Festlegung der Stellung und Ausrichtung künftiger Bebauungen (Baulinienpläne). Der Begriff «Alignement» stammt aus dem Französischen und steht für «Ausrichtung», «schnurgerade Reihe» oder «Bauflucht».

Ergänzung zur Grundordnung

Mit dem Paradigmenwechsel in der Raumplanung hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen und den damit verbundenen Ansprüchen an einen qualitätsvollen Städtebau gewinnen Baulinienpläne seit einigen Jahren wieder erheblich an Bedeutung. Da es sich bei Baulinien um ein einfaches, aber effizientes *Gestaltungsmittel* handelt, bieten sich Baulinienpläne als zweckmässige Ergänzung zu den gängigen Planungsinstrumenten der baurechtlichen Grundordnung an.

1.2 Anlass

Gesamtrevision Ortsplanung

Die Stadt Nidau hat sich 2011 entschieden, ihre baurechtliche Grundordnung («Ortsplanung») gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen. Mit der Ortsplanungsrevision wurden im Rahmen unterschiedlicher «Teilgrundordnungen» die planungsrechtlichen Grundlagen der Stadt Nidau integral überarbeitet und aktualisiert. So wurde u.a. analog der Nachbarstadt Biel aus dem altrechtlichen Zonenplan der Stadt Nidau ein dreiteiliges Planwerk bestehend aus Nutzungszonen-, Bauzonen- und Schutzplan erarbeitet.

Teilgrundordnungen

Aufgrund der Aufteilung in verschiedene Gebietsplanungen mit vier baurechtlichen Teilgrundordnungen wurde für die einzelnen Teilgrundordnungen je ein eigenes Planerlassverfahren durchgeführt. Mittlerweile ist die planungsrechtliche Grundordnung mit der TGO «Altstadt», «Guido-Müller-Platz West» und «weiteres Stadtgebiet» auf einem Grossteil des Stadtgebiets aktualisiert worden. Die unterschiedlichen Planungsfortschritte sind in der folgenden Tabelle ausgewiesen:

Baurechtliche Teilgrundordnung	Stand des Verfahrens (Sommer 2024)
Agglolac	Stadtrat vom 18. März 2021 SR-Beschluss TGO AGGLOlac abgelehnt.
Altstadt	genehmigt durch AGR am 16.10.2020
Guido-Müller-Platz West	genehmigt durch AGR am 14.01.2019
weiteres Stadtgebiet	genehmigt durch AGR am 16.09.2022

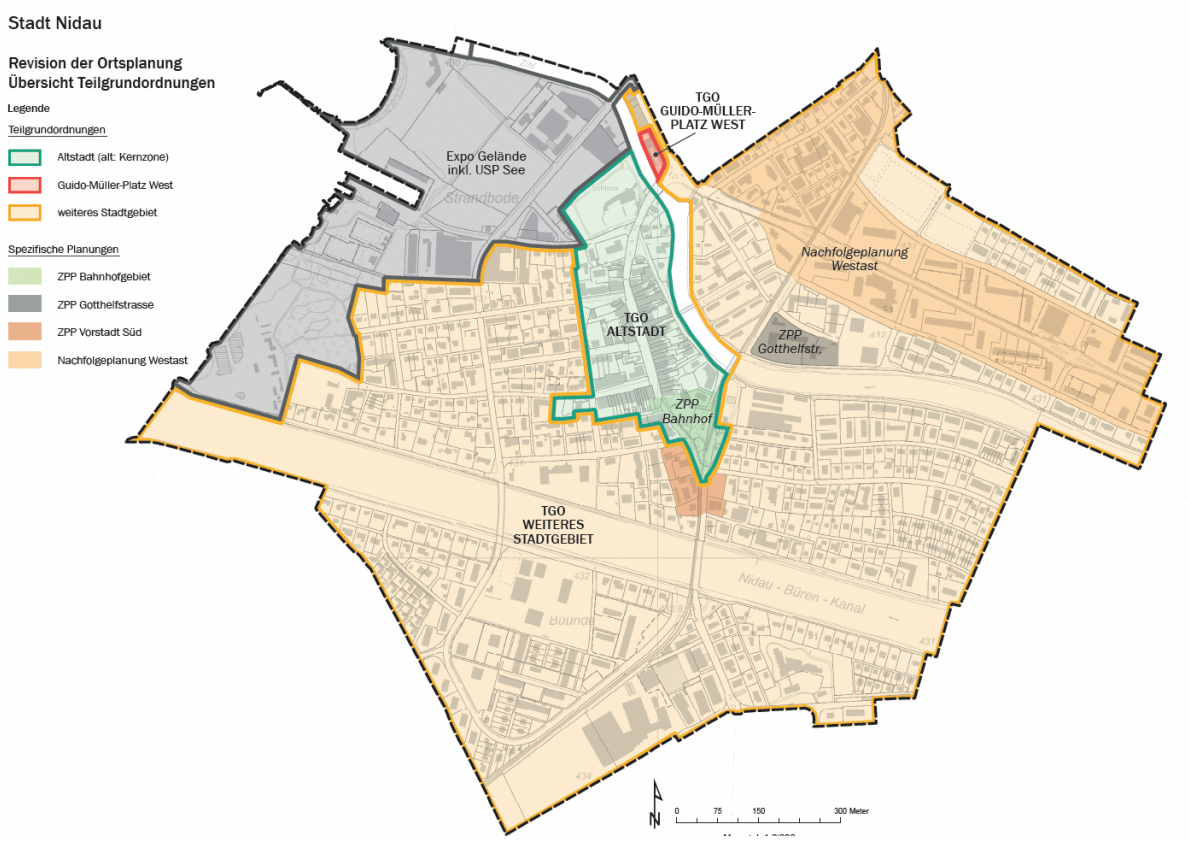


Abb. 1 Übersichtsplan Teilgrundordnungen und spezifische Planungen.

Grundordnung und Baulinien

In der Stadt Nidau wurden in der Vergangenheit jedoch auch immer wieder Baulinien erlassen. Diese Erlasse wurden in den bisherigen Arbeiten der OPR angesichts systematischer Fragen und aufgrund der Komplexität nicht angetastet. Seitens der Stadt besteht jedoch das Bedürfnis, auch bei den Baulinien die planungsrechtliche Situation zu klären und abgestützt auf die neuen oben aufgeführten Instrumente zu aktualisieren.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1 ISOS national und kantonales Bauinventar

Die Stadt Nidau ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt.

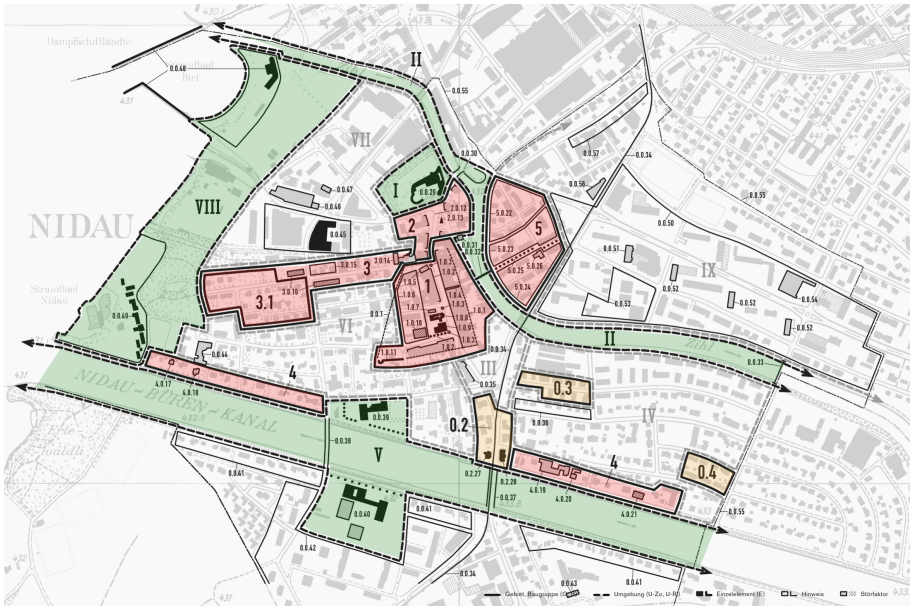


Abb. 2 Aufnahmeplan ISOS der Gemeinde Nidau (2. Fassung 01.95; BAK). Rot = Gebiet; orange = Baugruppe; Grün = Umgebungszone

1.3.2 Kantonaler Richtplan Bern

Revidiertes RPG

Der kantonale Richtplan wurde auf Basis des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit 1. Mai 2014) angepasst. Er wurde im September 2015 vom Regierungsrat beschlossen und am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt. Der kantonale Richtplan bringt wesentliche Neuerungen:

- Der kantonale Richtplan verfolgt das Ziel, Siedlungswachstum primär dort zu fördern, wo eine gute Versorgungsinfrastruktur und ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs bestehen.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen (Nutzung von Gebäudevolumen, Überbauung von Baulücken, Umnutzung von Brachen, etc.) wird zur zentralen planerischen Aufgabe. Die Gemeinden müssen ihre inneren Nutzungsreserven erfassen und geeignete Massnahmen ergreifen.
- Für Neueinzonungen gelten verschärfte Regeln. Der Spielraum für Neueinzonungen ist gering und konzentriert sich vor allem auf gut erschlossene Lagen in Agglomerationen und Regionalzentren.

Die Stadt Nidau als Teil der Agglomeration Biel liegt auf der kantonalen Entwicklungsachse Biel – Bern – Thun. Gemäss Entwicklungsbild und Massnahmenblatt C_02 des kantonalen Richtplans gehört die Stadt Nidau zum Raumtyp „Urbane Kerngebiete der Agglomerationen“. Die urbanen Kerngebiete sollen gemäss Zielvorgabe „als Entwicklungsmotoren gestärkt werden“. Der Richtplan sieht für diesen Raumtyp ein Bevölkerungs- und Arbeits-

platzwachstum von rund 11% in den nächsten 30 Jahren vor, zudem soll eine durchschnittliche Raumnutzerdichte von 85 Raumnutzern pro Hektare angestrebt werden (Einwohner und Beschäftigte).

1.3.3 RGSK Biel-Seeland

Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2025

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel-Seeland ist das gemeinsame Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Gemeinden. Mit dem RGSK koordinieren und lenken die Gemeinden die Entwicklung von Siedlung, Landschaft und Verkehr. Damit schafft es einen verlässlichen Rahmen für die Planungen der Gemeinden. Es schafft die Voraussetzungen, um die Region als attraktiven Lebens- und Naturraum sowie als Wirtschaftsstandort zu stärken. Als regionaler Richtplan dient das RGSK als gemeinsame Leitplanke für die räumliche Entwicklung in der Region Biel-Seeland und als behördenverbindliche Grundlage für die Ortsplanungen der Gemeinden. Das aktuell gültige «*RGSK 2025*» wurde von der Mitgliederversammlung am 27. Mai 2025 beschlossen und vom Kanton am 22. Dezember 2025 genehmigt.



Abb. 3 Auszug aus der Übersichtskarte RGSK Biel-Seeland 2025.

Stossrichtungen RGSK 2025

Das RGSK 2025 stellt dabei eine Aktualisierung des RGSK 2021 dar. Die Ziele und Strategien sind grundsätzlich unverändert. Schwerpunkt des RGSK 2025 waren die Erarbeitung eines Zukunftsbilds für die Teilregionen Ins/Erlach, Lyss/Aarberg und Unteres Seeland und die Überprüfung der Vorranggebiete für Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten. Ausserdem wurden sämtliche Landschaft-, Siedlungs- und Verkehrsmassnahmen aktualisiert. Weiterhin Bestand haben die zwanzig Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten, mit denen an besonders gut geeigneten Standorten die Siedlungsentwicklung nach innen verstärkt werden soll.

1.3.4 Agglomerationsprogramm Biel/Lyss

Agglomerationsprogramm 4. Generation

Mit dem Agglomerationsprogramm werden beim Bund finanzielle Beiträge an Verkehrsprojekte in der Agglomeration beantragt. Es zeigt auf, wie in der Agglomeration Biel/Lyss die Siedlungsentwicklung und die Verkehrsinfrastruktur aufeinander abgestimmt werden und welche Massnahmen die Gemeinden und der Kanton in den nächsten Jahren umsetzen wollen. Das Agglomerationsprogramm Biel/Lyss der 4. Generation basiert auf den Vorgängergenerationen und entwickelt diese weiter.

Zielbild 2040

Es bezieht sich auf einen Zielzustand im Jahr 2040 und definiert die Strategien und Massnahmen für die nächsten rund zehn Jahre. Im Vordergrund stehen die konsequente und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, die Schaffung von vielfältig nutzbaren Frei- und Grünräumen für Freizeit und Erholung, die ökologische Stärkung und Vernetzung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen und die Ausrichtung auf eine siedlungsverträgliche, platzsparende und emissionsarme Mobilität. Das Agglomerationsprogramm der 4. Generation wurde am 30. Juni 2021 von der Mitgliederversammlung beschlossen und im Winter 2023/24 vom Bund genehmigt.

1.4 Planungsorganisation

Organisation

Für den Erlass des Baulinienplans gilt folgende Planungsorganisation:

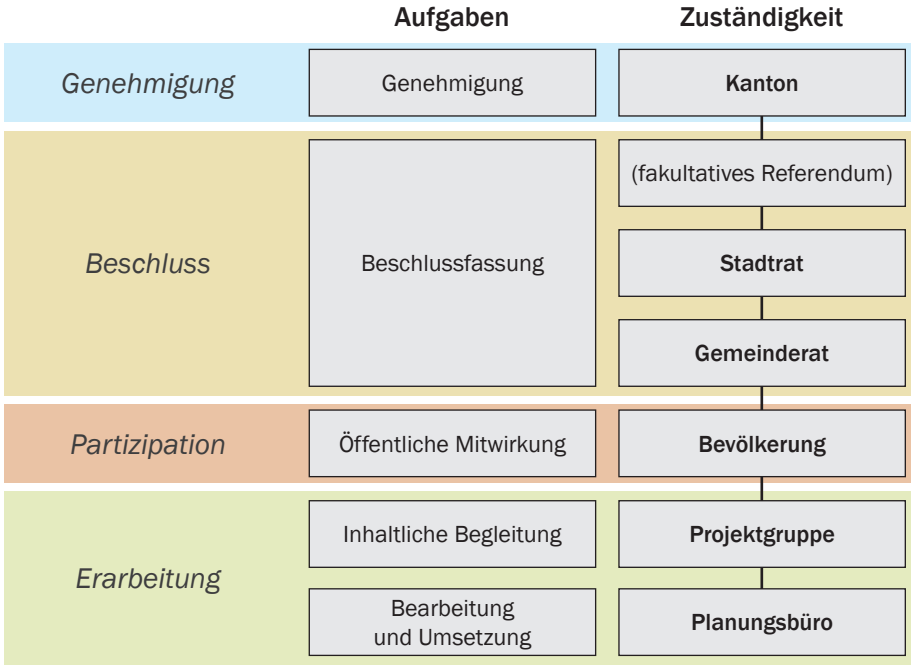


Abb. 4 Aufgaben und Zuständigkeiten.

Planungsorgane Stadt Nidau

Planungsbehörde ist der Gemeinderat der Stadt Nidau. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet. Die Beschlusskompetenz obliegt dem Stadtrat (Möglichkeit für fakultatives Referendum).

Projektgruppe

Für die Digitalisierung der historischen Planwerke, deren Zusammenführung und den Entwurf des gesamtstädtischen Baulinienplans und -reglements wurde eine Projektgruppe gebildet. Diese stellt das operative Entscheidungsorgan dar und verabschiedet seine Entscheidungen zuhanden des Planungsausschusses.

- Stadt Nidau
  - Anna Steuri, Abteilungsleiterin Infrastruktur; *bis 2025*
  - Stephan Ochsenbein; Stadtschreiber; *bis 2026*
  - Kathrin Kilchherr; Leitung Abteilung «Bau und Raumplanung»*; ab 2026*
  - Manuela Jennings; Stadtschreiberin; *ab 2026*
- Bearbeitungsteam Digitalisierung
  - Andreas Kluser, GeoplanTeam AG
  - Thierry Aeschlimann, GeoplanTeam AG
- Planungsbüro
  - Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG
  - Bernhard Leder, BHP Raumplan AG
- Juristische Begleitung
  - Karl Ludwig Fahrländer, kanzlei konstruktiv
  - Niklaus Fahrländer, kanzlei konstruktiv

1.5 Planungsziele

Bewährtes Instrument zur Steuerung räumlicher Entwicklung

Für die langfristige Entwicklung der Stadt Nidau waren die historischen Alignements- und Baulinienpläne von zentraler Bedeutung. Die geordnete Siedlungsentwicklung wurde hiermit mit einem relativ simplen, aber effizienten Instrument lange vor der eigentlichen Raumplanung mit Zonenplänen zielgerichtet gesteuert und gelenkt. Für den Erhalt der jahrzehntelang gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstrukturen wie auch deren Weiterentwicklung soll daher am bewährten Einsatz von Baulinien festgehalten werden.

Digitalisierung und Zusammenführung

Mit dem Ziel der Erstellung eines Planwerks für die Gesamtstadt sollen die aktuell in rund vierzig unterschiedlichen Einzelplanwerken festgelegten Alignements und Baulinien zusammengeführt werden. Hierzu sind die Pläne respektive Baulinien in einem ersten Schritt zu digitalisieren. Auf Basis der Digitalisierung sind die Baulinien räumlich auf Basis der heutigen Situation zu überprüfen. Aufgrund unterschiedlicher Erlasszeitpunkte und Planungsinstrumente sollen die verschiedenen Arten von Baulinien in einem nächsten Schritt verallgemeinert und in einem neuen Gesamtplan zusammengeführt werden.

Möglichst wenige Änderungen

Im Hinblick auf den neuen Gesamtplan gilt als eines der zentralen Ziele, so wenig wie möglich und nur so viel wie nötig an den rechtskräftigen Baulinien zu verändern. Lage und Funktion der einzelnen Baulinien sollen überprüft, jedoch nur bei offensichtlichen Unstimmigkeiten z. B. mit der heutigen Situation geändert werden. Das gleiche gilt für den Erlass neuer Baulinien. Diese sollen zurückhaltend und z. B. nur im Sinne einer Bereinigung/Nachführung oder bei Vorliegen konkreter Absichten neu festgelegt werden. Der neue Baulinienplan soll damit zukünftig ein allumfassendes und zentrales planungsrechtliches Instrument zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung und der Gestalt des Stadtkörpers in seinen Grundzügen darstellen.

2. Bestehende Baulinienpläne

2.1 Allgemeines

Vielzahl an Baulinien- und Alignementsplänen

In der Stadt Nidau existieren mit dem Alignementsplan für das gesamte Stadtgebiet aus dem Jahr 1932, diversen grossflächigen Alignementsplänen für einzelne Quartiere (z. B. Längmatt von 1932, Aalmatten und Weidteile von 1947) sowie mehreren weiteren Baulinienplänen z. B. im Rahmen von «Überbauungs- und Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften» eine Vielzahl historischer Pläne.

Gesamtstädtischer Alignementsplan 1932

Der Alignementsplan von 1932 erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet der damaligen Zeit. Er unterscheidet zwischen «geschlossener» und «offener Bauart» sowie «Industrie-Land». Zudem weist er systematisch pro Strassenzug ein «Regel-Querprofil» mit Fahrbahn, einem beidseitigen Trottoir und beidseitigen Vorgärten aus. Der Alignementsplan hat das heutige Erscheinungsbild und das Bebauungsmuster der Stadt Nidau und damit die Stadtentwicklung im Allgemeinen wesentlich geprägt. Die anhand von Alignements definierten Gevierte sind noch heute im Stadtkörper erkennbar und nahmen die spätere Quartierentwicklung z. B. in der Aalmatten, in der südlichen Weyermatte («grossi Bösche») oder im Gurnigelquartier vorweg.



Abb. 5 Alignementsplan der Stadt Nidau von 1932.

Grossflächige Gebietsentwicklungen

Nach dem 2. Weltkrieg ab ca. 1950 bis Mitte der 70er-Jahre wuchs die Bevölkerung Nidaus von 2'800 auf 8'830 Personen. Die Erschliessung der letzten grossen Baulandreserven in der Weidteile und den Burgerbeunden ermöglichte dieses rasante Bevölkerungswachstum. Die grossflächigen Bebauungen im nordöstlichen Stadtgebiet und südwestlich des Nidau-Büren-Kanals forderten den Erlass quartierspezifischer Baulinienpläne. Zwei Beispiele aus dieser Zeit sind der Alignementsplan «Weidteile» von 1959 mit Baulinien (Abb. 6) sowie der Überbauungs- und Gestaltungsplan «Burgerbeunden – Süd» von 1979 mit Baulinien und Baulinien mit Anbaupflicht (Abb. 7). Letztgenannter wurde gar mit weiteren «Gestaltungsplänen» kleinräumig im Sinne von «Sektoren» ausdifferenziert (Einzelpläne für Sektoren S1 bis S4).



Abb. 6 «Alignementsplan Weidteile» von 1959.

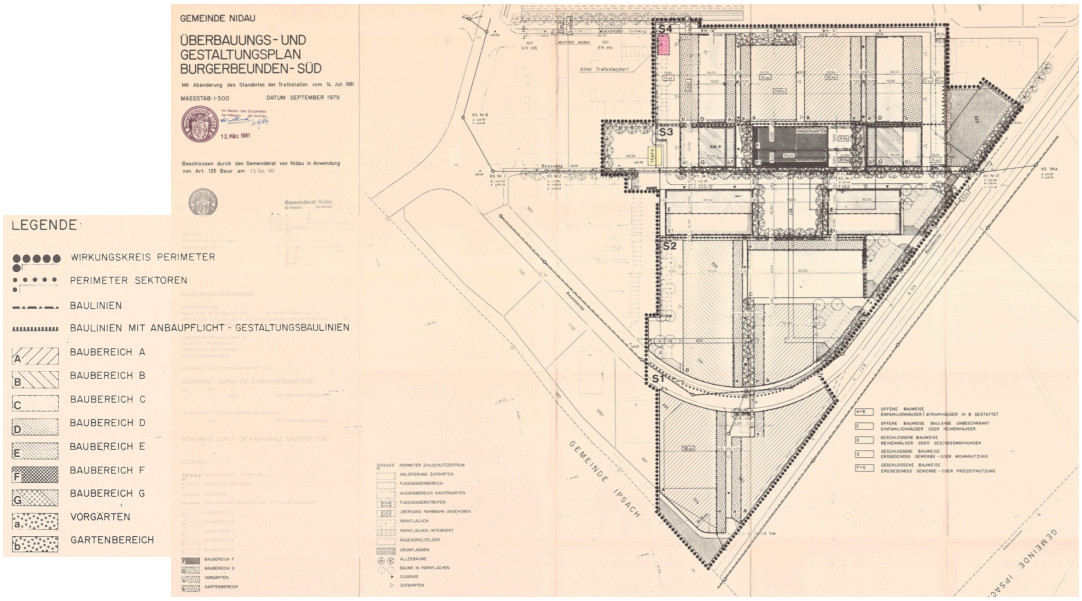


Abb. 7 «Überbauungs- und Gestaltungsplan Burgerbeunden – Süd» mit den Sektoren S1 bis S4 von 1979.

Baulinien schaffen räumliche Qualitäten

Wie die vorerwähnten Ausführungen summarisch belegen, hatte der Erlass der damaligen Alignements-, Baulinien- und Überbauungspläne wesentlichen Einfluss auf das heutige Erscheinungsbild und hat damit auch den Charakter der Stadt Nidau allgemein geprägt. Mit der Bebauung der «Weidteile» und «Burgerbeunden» - im Wesentlichen gestützt auf Baulinienpläne – konnten bspw. Grossüberbauungen mit erheblichen räumlichen Qualitäten geschaffen werden. So kommt das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (vgl. Kap. 1.3.1) in Bezug auf die «architekturhistorischen Qualitäten» zum Schluss, dass die Stadt Nidau «*durch die klar ablesbare Siedlungsentwicklung (Schloss, Altstadt, Kanal, Vorstädte, Wohnviertel aller Abschnitte zwischen 1890 und 1970, Industriequartier, Grünanlagen) sowie durch den Wert der einzelnen Anlageteile, von der mittelalterlichen Burg über die Altstadthäuser, die Villen der Jahrhundertwende und die Eisenbahnerkolonie von 1911–29 bis zu den Siedlungen und Schulhäusern der zweiten Nachkriegszeit*» über besondere Qualitäten verfügt und die höchste Bewertung erzielt.

Effizientes Planungsinstrument

Die Mehrheit der historischen Alignements- und Baulinienpläne ist auch heute noch rechtskräftig. Aufgrund deren Effektivität, Einfachheit und städtebaulichen Gesamtschau sollen die bestehenden Baulinien auch zukünftig verbindlich bleiben.

Probleme in der Anwendung

Sowohl die Menge an verschiedenen Planwerken, in welchen Baulinien festgelegt sind, als auch die über Jahrzehnte aufsummierten Änderungen, erschweren den Umgang und die Handhabung in der Praxis. Oft ist unklar, welchen Baulinien Rechtskraft erwachsen ist und was beispielsweise bei Abweichungen zwischen den historischen Alignementsplänen und dem effektiven Gebauten gilt. Hinzu kommen Probleme technischer Natur, so ist eine Vielzahl der Pläne von Hand gezeichnet, so dass eine Ableitung der Masse (z.B. Abstände) auf Basis der heutigen digitalen, amtlichen Vermessung erheblich erschwert wird. Auch der physische Zustand der älteren Pläne erschwert deren Lesbarkeit.

2.2 Digitalisierung

Digitalisierung

Die bestehenden Baulinien- und Alignementspläne auf dem Stadtgebiet Nidau wurden im Frühjahr 2021 durch GeoplanTeam AG vollständig digitalisiert. Insbesondere bei äusserst alten Baulinienplänen besteht ein gewisser Interpretationsspielraum im Rahmen der Digitalisierung. So sind bspw. gewisse historische Pläne nicht oder ungenügend vermasst oder aber teilweise unklar auf welche Flucht sich einzelne Baulinien beziehen.

Grundlagenpläne

Bei der Digitalisierung der einzelnen Grundlagenpläne wurden diese nummeriert und entsprechend bezeichnet. Nachfolgende Auflistung enthält alle Grundlagenpläne der Stadt Nidau, welche digitalisiert wurden. Ob das entsprechende Planwerk noch rechtskräftig ist, lässt sich in der Spalte «Rechtskraft» entnehmen. Der ungefähre räumliche Bezugsrahmen der übertragenen Pläne ist wiederum in Abb. 8 mit entsprechender Nummerierung abgebildet.

Nr.	Planwerk / Planungsinstrument	Rechtskraft
1	Überbauungs- und Gestaltungsplan Alexander-Funkweg	in Kraft
2	Strassenplan Sanierung BTI Teilbereich Hauptstrasse	aufgehoben
3	Reduktion Bauabstand ASM	in Kraft
4	Alignementsplan ganzes Gemeindegebiet	in Kraft
5	Teilalignement Längmatt	gelöscht*
6	Änderung Teilalignement Längmatt	gelöscht*
7	Überbauungsplan Grasgartenweg (Änderung UeO Längmatt)	--
8	Aufhebung Teilalignement Längmatt	gelöscht*
9	Überbauungsordnung Längmatt	rechtskräftig
10	Alignementsplan Strandweg	rechtskräftig
11	Alignementsplan Aalmatten und Weidteile	rechtskräftig
12	Alignementsplan Weidteile	rechtskräftig
13	Bebauungsplan Weidteile Sektoren 7 und 8	rechtskräftig
14	Baulinien und Zonenplan Änderung Sektor 7	rechtskräftig
15	P864 neues Baufeld	rechtskräftig
16	Bebauungs- und Alignementsplan P410 und 412	rechtskräftig
17	Baulinien- und Zonenplan Burgerbeunden	rechtskräftig
18	Änderung Baulinien- und Zonenplan Burgerbeunden	gelöscht*
19	Überbauungs- und Gestaltungsplan Burgerbeunden Süd (komplett)	rechtskräftig
20	Überbauungs- und Gestaltungsplan Burgerbeunden Süd - Sektor S1	rechtskräftig
21	Überbauungs- und Gestaltungsplan Burgerbeunden Süd - Sektor S2	rechtskräftig
22	Überbauungs- und Gestaltungsplan Burgerbeunden Süd - Sektor S3	rechtskräftig
23	Überbauungs- und Gestaltungsplan Burgerbeunden Süd - Sektor S4	rechtskräftig
24	Überbauung Hofmatten Baulinien- und Zonenplan	rechtskräftig
25	Teilalignement Änderung Erlenstrasse	rechtskräftig
26	Alignementsänderung Weyermattstrasse	rechtskräftig
27	Strassenprojekt Allmendstrasse	rechtskräftig
28	Aufhebung Strassenalignement Parzelle 27	aufgehoben
29	Alignement Parzellen 813 Turmweg	--
30	Korrektur Alignement Parzellen 395+813 Turmweg	rechtskräftig
31	Überbauungsplan Gwerdtstrasse West	rechtskräftig
32	Überbauungsplan Seeufer	aufgehoben
33	Überbauungsplan Aalmatten Parzelle 65	rechtskräftig
34	Überbauungsplan Nr.1 Wohnzone am See	rechtskräftig
35	Überbauungsplan Zihlufer Parzelle 493	rechtskräftig
36	Uferschutzplan	aufgehoben
37	Umzonung Parzelle 110+207 Gwerdtstrasse	--
38	Aufhebung Teilbereich UeO Längmatt (s.Nr.9)	aufgehoben
39	Überbauungsplan Kernzone (neu TGO Altstadt)	aufgehoben
40	Überbauungsplan Kernzone Gebiet D (neu TGO Altstadt)	aufgehoben

* mit entsprechender Änderung/Erlass wurde eine/mehrere bestehende Baulinie/n aufgehoben, resp. gelöscht.



Abb. 8 Übersichtskarte der digitalisierten Grundlagenpläne (GeoplanTeam AG; ohne gesamtstädtischen Alignementsplan).

Bestehende Baulinienarten

Ziel: Vereinheitlichung Baulinienarten

Die verschiedenen Grundlagepläne weisen aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen und spezifischer Absichten auch unterschiedliche Baulinienarten auf. Im Rahmen der Analyse der Grundlagenpläne wurde auch die Art der bestehenden Baulinien eruiert. Gemäss formuliertem Planungsziel sind die unterschiedlichen Baulinienarten im Zuge der Zusammenführung in einem Gesamtplan möglichst zu vereinheitlichen, resp. zu vereinfachen.

Heutige unterschiedliche Arten von Baulinen

Im Zuge der Analyse konnten nachfolgende unterschiedliche Arten und Spezifikation geltender Baulinien (oder aber unterschiedlicher Terminologie) festgestellt werden. Grundsätzlich können diese einer der zwei Oberkategorien «Baulinie» und «Gestaltungsbaulinie» zugewiesen werden. Ungeachtet dessen, gehen sämtliche Baulinien den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (wie bspw. kommunale und kantonale Strassenabstände, Grenzabstände etc.)

Baulinie

Baulinien bestimmen den gegenüber Strassen, Wald, Gewässern, Geleisen und benachbarten Gebäuden einzuhaltenden Bauabstand.

- Alignement
- Baulinie allgemein
- Baulinie für Hauptgebäude
- geschlossene Bauweise
- offene Bauweise
- Baulinie für Erdgeschosse
- Baulinie für Obergeschosse
- Industrie-Land

Gestaltungsbaulinie

Gestaltungsbaulinien bezwecken die Bildung durchlaufender Baufluchten. Gebäude sind mit ihren räumlich wirksamen Fassadenflucht auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen (sogenannte «*Baulinie mit Anbaupflicht*»).

- Gestaltungsbaulinie allgemein
- Baulinien mit Anbaupflicht
- Gestaltungsbaulinie für Erdgeschosse
- Gestaltungsbaulinie für Obergeschosse

3. Planungsmassnahmen

3.1 Allgemein

Aufbau und Struktur

Plan mit dazugehörigem Reglement

Mit Erlass des neuen Baulinienplans und dem dazugehörigen Baulinienreglement existiert zukünftig ein zentrales Planungsinstrument mit sämtlichen gültigen Baulinien auf dem Stadtgebiet. Zusammenfassend nehmen diese folgende Funktion wahr:

- Im Baulinienplan wird die ortsspezifische Lage («räumlicher Bezug») und die Baulinienart festgelegt.
- Im Baulinienreglement werden allgemeine Bestimmungen, sowie spezifische zu den unterschiedlichen Baulinienarten sowie weitere Bestimmungen zu spezifischen Bauten, Anlagen und Gebäudeteilen festgelegt.

Vereinheitlichung Baulinienarten

Neu gültige Baulinienarten

Mit der Zusammenführung in ein gesamtheitliches Instrumentarium geht auch das Ziel der Vereinheitlichung der unterschiedlichen Baulinienarten einher (vgl. vorangehendes Kapitel). Zukünftig gelten mit vorliegendem Erlass folgende Baulinienarten auf Stadtgebiet Nidau:

Baulinien (Art. 96a BauG)	**Gestaltungsbaulinien (Art. 96b BauG)**
Baulinie	Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht
1. Vollgeschossbaulinie	
Baulinie für besondere Gebäude/-teile	

Technische Überführungen

Hierzu werden nachfolgende Überführungen vorgenommen. Im Sinne einer Vereinheitlichung werden nachfolgende altrechtliche Baulinienarten neu der «Baulinie» zugewiesen:

<u>Baulinien nach Art. 96a kantonales Baugesetz</u>

Baulinienart alt →	neu	*Bemerkungen*
• Alignement • Baulinie allgemein • Baulinie für Hauptgebäude • geschlossene Bauweise • offene Bauweise • Industrie-Land	**Baulinie**	*Gemäss altrechtlichen Bestimmungen ist die Wirkung der vorerwähnten Baulinienarten praktisch identisch. Bauten und Anlagen dürfen die räumlich festgelegte Baulinie nicht überschreiten. Es besteht jedoch keine Anbaupflicht.*

Baulinienart alt →	neu	*Bemerkungen*
• Baulinie für Erdgeschosse	**1. Vollgeschossbaulinie**	*Die Erdgeschosse von Gebäuden dürfen die räumlich festgelegte Baulinie nicht überschreiten. Es besteht keine Anbaupflicht.*
• *neu*	**Baulinie für besondere Gebäude/-teile**	*Diese Baulinien werden neu erlassen. Siehe hierzu Ausführungen in Kap. 3.3*
• Baulinie für Obergeschosse	*aufgehoben*	*Existiert auf Stadtgebiet nur 1x (ohne UeO's).*

Baulinien nach Art. 96b kantonales Baugesetz

Baulinienart alt →	neu	*Bemerkungen*
• Gestaltungsbaulinie allgemein • Baulinien mit Anbaupflicht	**Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht**	*Gemäss altrechtlichen Bestimmungen ist die Wirkung der vorerwähnten Baulinienarten praktisch identisch. Bauten und Anlagen dürfen die räumlich festgelegte Baulinie nicht überschreiten. Es besteht Anbaupflicht.*
• Gestaltungsbaulinie für Erdgeschosse • Gestaltungsbaulinie für Obergeschosse	*aufgehoben*	*Existieren auf Stadtgebiet jeweils nur 1x (ohne UeO's).*

3.2 Erlass Baulinienplan

Zusammenführung in Gesamtplan

Mehrheit der Baulinien bereits rechtskräftig

Bei der Erstellung des Baulinienplans für die Gesamtstadt wurde prioritär der Erhalt, resp. die Überführung bestehender und rechtskräftiger Baulinien verfolgt. Die grosse Mehrheit der Baulinien im neuen Gesamtplan ist bereits rechtskräftig.

Baulinie ohne Anbaupflicht vorherrschend

Dem Baulinienplan ist zu entnehmen (vgl. nachfolgende Abbildung Abb. 9), dass die einfache Baulinie ohne Anbaupflicht über das gesamte Stadtgebiet vorherrscht. Die Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht existiert primär im Gebiet der Altstadt inkl. Vorstadt sowie partiell im Gebiet der Burgerbeunden. Hier sind zudem auch Erdgeschossbaulinien (1. Vollgeschossbaulinie) sowie «Baulinien für besondere Gebäude/-teile» festgelegt.

Aufhebung von Baulinien

Bestehende Baulinien werden mit vorliegendem Planungsgeschäft nur aufgehoben, falls diese überholt oder nicht mehr zeitgemäss sind (z. B. auf einer überholten Planung basieren) sowie ggf. in Konflikt mit dem Bestand stehen.

Erlass von neuen Baulinien

Neue Baulinien werden mit vorliegendem Planungsgeschäft nur zur Bereinigung der bestehenden Situation erlassen. Es ist denkbar, dass zukünftig z. B. zur Sicherung öffentlicher Infrastrukturen oder bei konkreten Planungsab-

sichten weitere Baulinien sowie ggf. zusätzliche Baulinienarten erlassen werden.

Rechtskräftige Überbauungsordnungen

Baulinien können auch im Rahmen von Überbauungsordnungen (UeO) festgelegt werden. UeO's (resp. altrechtlich z. B. «Gestaltungspläne» und/oder «Überbauungspläne»), welche im Zuge des vorliegenden Erlasses des Baulinienplans nicht aufgehoben werden, sind im Baulinienplan hinweisend und überlagernd dargestellt. Die konkrete Festlegung von Baulinien und/oder Baubereichen findet sich in den entsprechenden Planwerken. Dies betrifft folgende weiterhin rechtkräftigen UeO's:

- UeO «Aalmatten»; genehmigt am 27. November 2012
- UeO «Zihlufer»; genehmigt am 10. November 2010
- UeO «Wohnzone am See»; genehmigt am 24. März 1992
- Überbauungsplan «Seeufer»; genehmigt am 7. Oktober 1988

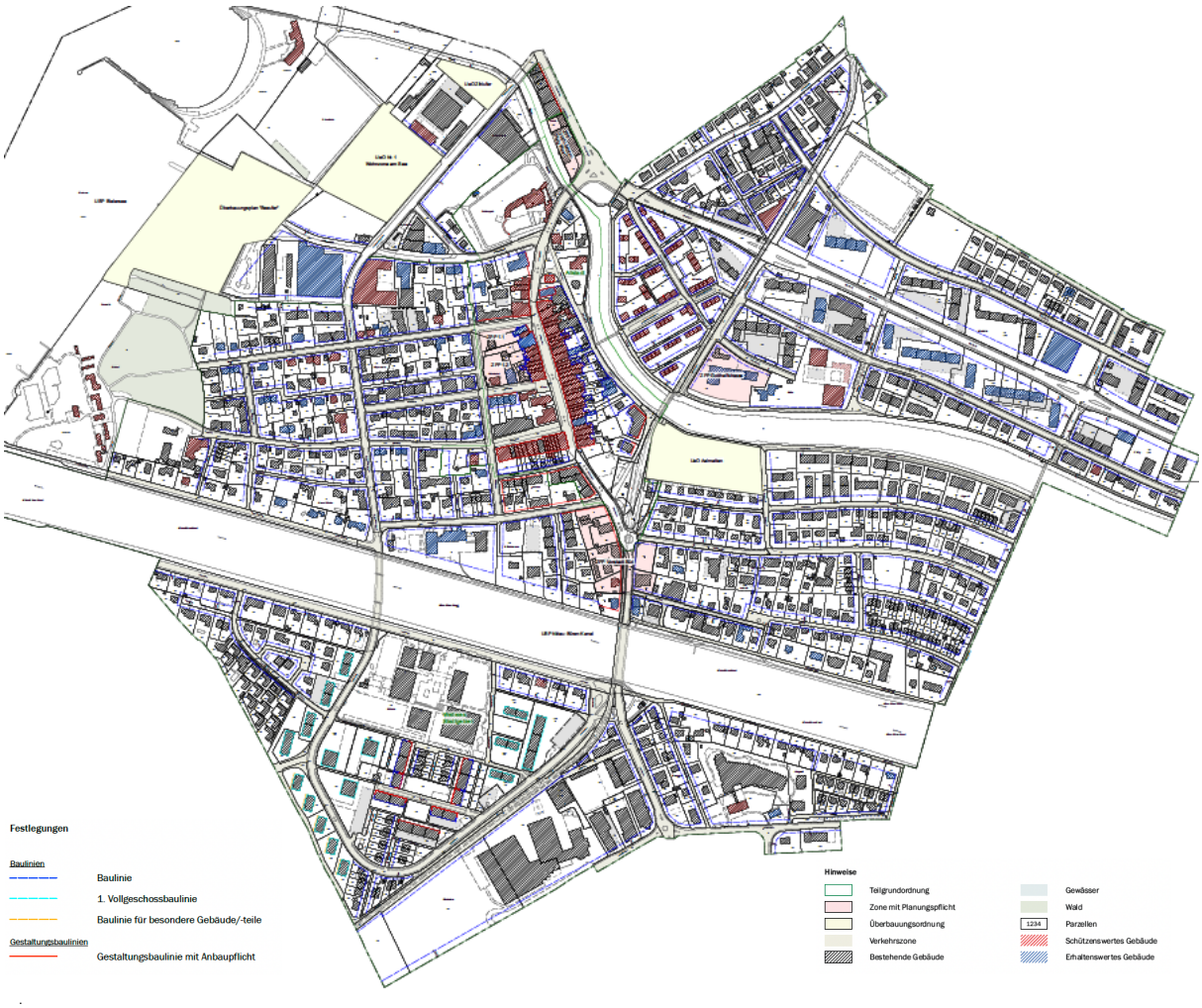


Abb. 9 Auszug neuer gesamtstädtischer Baulinienplan; Stand Juli 2026.

Reine Aufhebung von Baulinien

Baulinien werden mit grösster Zurückhaltung aufgehoben

Wie bereits vorerwähnt, werden bestehende Baulinien nur mit äusserster Zurückhaltung aufgehoben. Dies erfolgt vorliegend ausschliesslich dann, wenn die altrechtliche Planung überholt und nicht mehr zeitgemäss ist, eine Bereinigung der räumlichen Lage der Baulinien erfolgt (gleichzeitiger Erlass von neuen Baulinien) oder aber Baulinien aufgrund von Festlegungen in der Grundordnung (Teilgrundordnungen) obsolet werden. Nachfolgende Abbildung ermöglicht einen Überblick über die Baulinien, welche im Zuge des Neuerlass des Baulinienplans aufgehoben werden. Dabei gilt es zu beachten, dass eine Vielzahl der «*aufzuhebenden*» gleichzeitig durch den Neuerlass von Baulinien ersetzt werden und somit einzig abgeändert werden (siehe hierzu nachfolgendes Kapitel). Für eine grössere und bessere Darstellung wird auf Beilage 2 verwiesen.

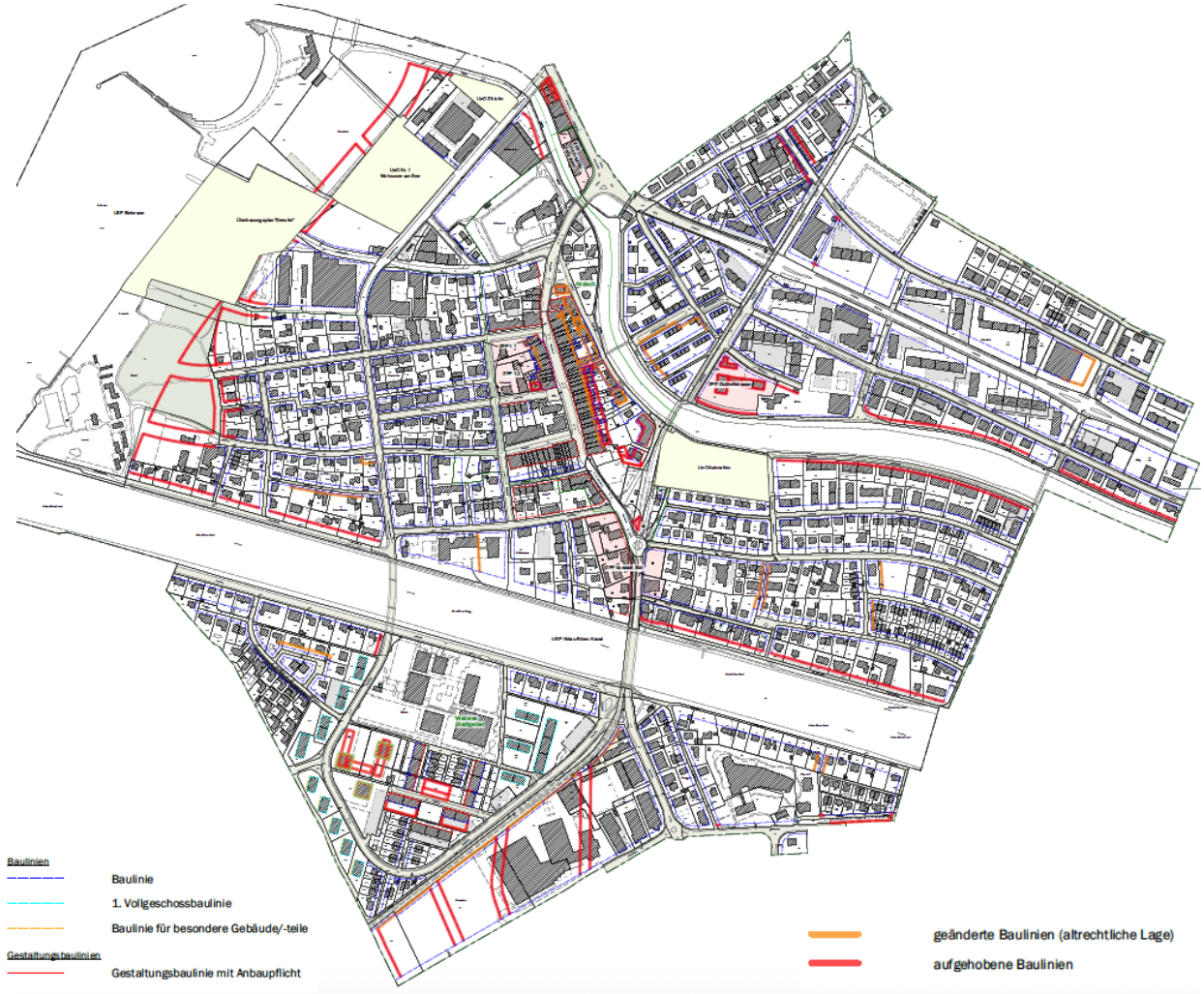


Abb. 10 Informativer Übersichtsplan mit aufzuhebenden (rot hinterlegt), sowie geänderten Baulinien (orange hinterlegt ist deren altrechtliche Lage).

Expo-Gelände, Umfeld Erlenwäldli sowie Ipsachstrasse

Die Baulinien im Umfeld des ehemaligen Expo-Geländes und in der südlichen Weiterführung im Bereich des Erlenwäldlis sowie bei den Arbeitszonen «Ipsachstrasse» werden aufgehoben. Sie stammen allesamt aus dem Alignementsplan der Stadt Nidau von 1932, welcher von einer konsequenten Wei-

terführung der Siedlungsstruktur in diesen Bereichen ausging. Sie sind allesamt längst überholt und sind entsprechend aufzuheben.

Burgerbeunden

Im Quartier Burgerbeunden werden im Bereich der Burgerhochhäuser und des Kindergartens Baulinien aufgehoben. Die ursprünglich vorgesehene Bebauungsstruktur bei den zwei nördlichen Hochhäusern ist überholt und steht im Widerspruch zu den Baulinien, welche die heutigen Punktbauten umfassen. Für den Kindergarten/Spielplatz am Birkenweg wurde im Zuge der «Teilgrundordnung weiteres Stadtgebiet» eine eigenständige Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN 10) erlassen, welche über spezifische baupolizeiliche Masse verfügt.

Gurnigelquartier

Im Gurnigelquartier wird im Bereich der Bielstrasse und dem Schützenmattweg eine Bereinigung vorgenommen. Aufgrund der unklaren Situation von jeweils zwei unterschiedlichen Planwerken wird jeweils nur die neueste Baulinie überführt und die Baulinie des älteren Plans aufgehoben.

Aufhebungen aufgrund Bereinigung mit planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Gewässerschutzgesetzgebung

Die Gewässerräume gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung wurden in den Schutzzonenplänen der jeweiligen baurechtlichen Teilgrundordnung erlassen. Einzig im Bereich der nördlichen Zihl (Uferweg, Abfluss Bielersee) wurden die Gewässerräume noch nicht festgelegt. Es gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Um bereits heute möglichen widersprüchlichen Festlegungen vorzugreifen, werden die bisherigen Baulinien südlich der Zihl aufgehoben.

Kantonales Waldgesetz

Die bisher gültigen Baulinien im Bereich des gesetzlich vorgegebenen Waldabstands von 30m (Art. 25 Abs. 1 KWaG) werden aufgehoben. Dies betrifft insbesondere die Gebiete östlich des Erlenwäldlis. Ausnahmen richten sich nach Art. 26 KWaG.

Kommunale Grünzone

Die Baulinien wurden hinsichtlich einer allfälligen Überlagerung mit der «Grünzone» gemäss baurechtlichen Teilgrundordnungen (insb. TGO «weiteres Stadtgebiet») überprüft. Da innerhalb der Grünzonen faktisch ein Bauverbot gilt, erübrigen sich zusätzliche Baulinien. Aufgrund dessen werden die Baulinien entlang des Reckwegs und des Fröschenwegs aufgehoben.

Kommunaler Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal

Im Aalmattenquartier entlang des «Unteren Kanalwegs» richtet sich das Bauen grundsätzlich nach den Bestimmungen des «Uferschutzplans Nidau-Büren-Kanal». Das im Uferschutzplan festgelegte «überbaute Gebiet a», resp. dessen Abgrenzung zum kanalabgewandten «überbauten Gebiet b» funktioniert hierbei faktisch als Baulinie (In «Gebiet a» sind nebst baubewilligungsfreien Bauten nur befestigte Plätze und Autoabstellplätze zulässig; Art. 2 Vorschriften zum Uferschutzplan). Das «überbaute Gebiet a» wird entlang des gesamten Kanals nur im Bereich des unteren Kanalwegs von einer bestehenden Baulinie überlagert. Zur Bereinigung der Situation wird die rechtskräftige Baulinie entlang des unteren Kanalwegs ersatzlos aufgehoben. Die zulässige Bebauung ist abschliessend durch den «Uferschutzplan Nidau-Büren-Kanal» geregelt.

Bereinigung/Änderung von Baulinien (Aufhebung und gleichzeitiger Neuerlass an veränderter Lage)

Die nachfolgende Abbildung ermöglicht einen Überblick über neue (grün hinterlegt) und geänderte (gelb hinterlegt; neue Lage) Baulinien. Für eine grössere und bessere Darstellung wird auf Beilage 1 verwiesen. Für die altrechtliche Lage von geänderten Baulinien kann Abbildung 11 resp. Beilage 2 beigezogen werden.

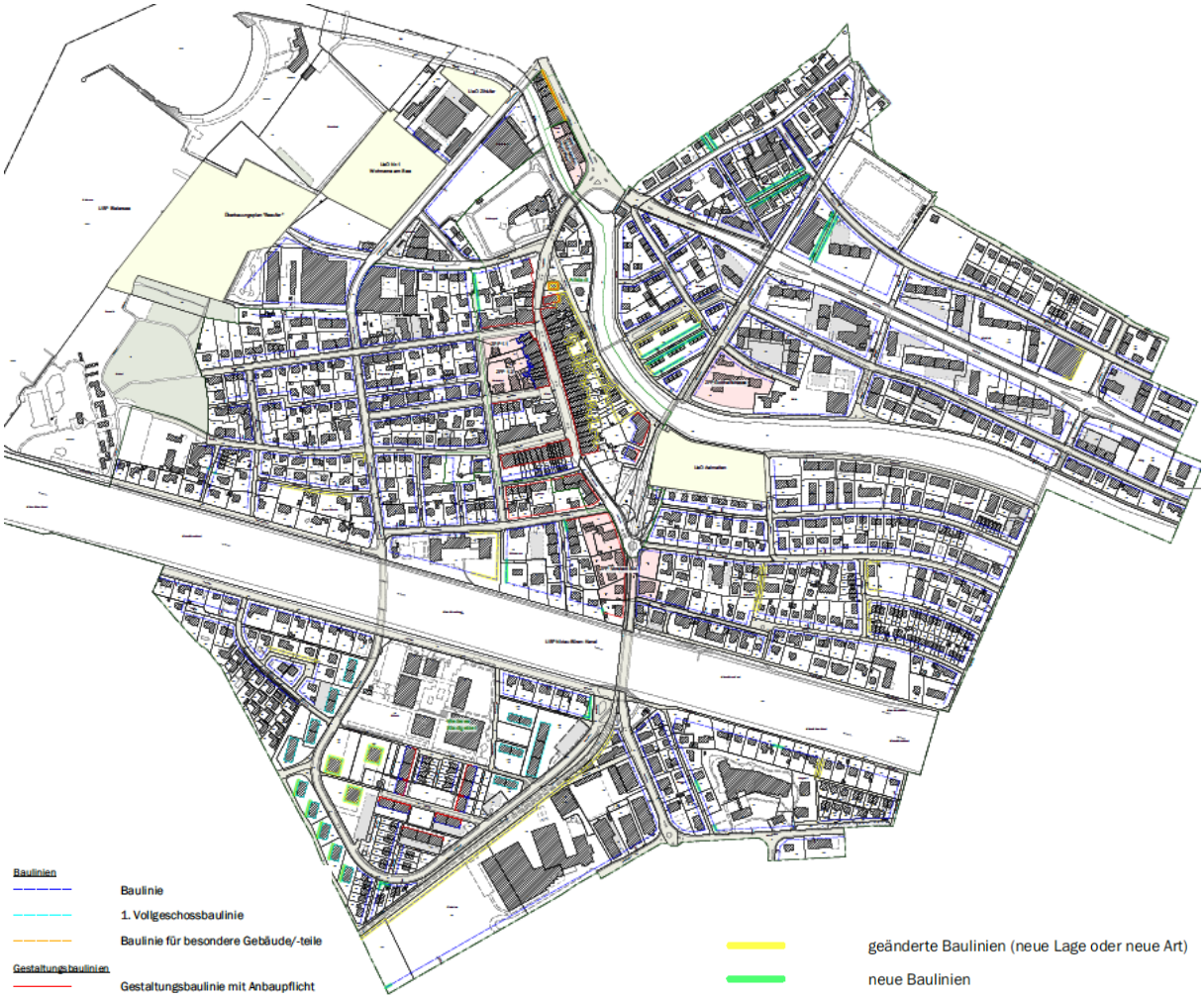


Abb. 11 Informativer Übersichtsplan mit neuen (grün hinterlegt) und geänderten (gelb hinterlegt ist deren neue Lage) Baulinien.

Nachfolgend werden die ortsspezifischen Änderungen näher beschrieben:

Altstadt

Die Grundstruktur der in der «Kernzonenplanung Altstadt» festgelegten Baulinien wird im Grundsatz übernommen, jedoch bereinigt. Dabei werden insbesondere die Inhalte der Teilzonenpläne der «Teilgrundordnung Altstadt» (Struktur und Festlegungen Bau- und Nutzungszonen) und das kantonale Bauinventar berücksichtigt.



Abb. 12 Aufzuhebende Baulinien; neue Baulinien; Neuer Baulinienplan

Im Grundsatz gilt in der Altstadt weiterhin folgende Struktur: Entlang der Hauptachsen und damit insb. entlang der Hauptstrasse gilt für Gebäude eine Anbaupflicht an die heutigen Gebäudefluchten. Im rückwärtigen Bereich der Altstadt westlich und östlich der Hauptstrasse werden die Baulinien bereinigt. Neue folgen die Baulinien dem heutigen Gebäudebestand. Damit wird auch dem Grundprinzip der Zonenstruktur der «TGO Altstadt» entsprochen.

Hofmatten

Im Quartier Hofmatten wird eine Bereinigung an den Baulinien der letzten Bauphase der genossenschaftlichen Wohnsiedlung vorgenommen (zusammengebaute Einfamilienhäuser südlich der Genossenschaftsstrasse; ca. 1930). In Anlehnung an die restlichen Gebiete der Hofmatte werden mittels Baulinien die effektiv gebauten Gevierte bei der Festlegung der Baulinien berücksichtigt.

Aarbergstrasse

Die Liegenschaften Aarbergstrasse 9, 9a und 9b waren bislang im «Bebauungs- und Alignementsplan der Parz. Nr. 410 u. 412» geregelt. Dieser weist Baulinien fürs Erdgeschoss sowie für die Obergeschosse auf. Zur Vereinheitlichung des gesamten Strassenabschnitts zwischen Einmündung Dr. Schneider-Strasse und Hauptstrasse werden die altrechtlichen Baulinien aufgeboben und gleichzeitig entlang der Aarbergstrasse auf Basis der heutigen Bauflicht eine neue «Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht» erlassen.

Aalmatten und Längmatt

In der Aalmatten und der Längmatte werden (nebst technischen Korrekturen) Bereinigungen an zwei Baulinien-Korridoren vorgenommen. Ursprünglich für die Erstellung neuer Strassenverbindungen erlassen, sollen die beiden Korridore zukünftig ausschliesslich für den Fall der Erstellung einer Langsamverkehrs-Querverbindung sichergestellt bleiben. Mit der Bereinigung werden beide Freihaltekorridore verkleinert: Derjenige zwischen Aalmatten- und Martiweg wird von heute insgesamt 9 m (nördlich) resp. 12 m (südlich); die Baulinien zwischen Schleusenweg und Längmatte von heute 14m auf je 6.0m verkleinert.
Am Böschenweg wird die rückversetzte Baulinie aufgehoben. Gleichzeitig wird eine neue Baulinie, welche die Flucht der restlichen Baulinien im Umfeld aufgreift, erlassen.

Aalmatten Krebsweg

Entlang des Krebswegs (Bereich des Kindergartens und Spielplatzes Aalmatten, ZöN 5) wird die östliche, altrechtliche Baulinie reduziert und neu analog der gegenüberliegenden Situation am Krebsweg eine neue Baulinie festgelegt.

Burgerbeunden

Bei den Punkthochhäuser im Burgerbeundenquartier werden die altrechtlichen Baulinien aufgehoben und im Hinblick auf eine allfällige Sanierung Neue mit einem gewissen Spielraum um den heutigen Gebäudebestand erlassen.

Beundenring Süd

In der südlichen Kurve des Beundenrings wird eine Korrektur der Baulinie im Umfeld des heutigen Parkplatzes vorgenommen (gleichzeitig Erlass neue Baulinie).

Arbeitszone Ipsachstrasse

Südlich der asm-Geleiseanlagen im Umfeld des Bahnhofs «Nidau-Beunden» resp. der Arbeitszone Ipsachstrasse wird die altrechtliche Baulinie aufgehoben und neu mit einer Baulinie ersetzt, welche sich auf die Projektierung der asm zur zukünftigen Haltestelle Nidau Beunden abstützt.

Weidteile Guglerstrasse

An der Kreuzung Bern-/Guglerstrasse (Parzelle 735) befindet sich die Autoreparaturwerkstätte mit Ausstellungsraum von 1959. Der weitläufige, zweigeschossige Bau enthält im EG eine Ausstellungshalle, darüber sind Büros angeordnet. Der Bau gilt gemäss kantonalem Bauinventar als «erhaltenswert». Die qualitätssichernden Verfahren der vergangenen Jahre haben aufgezeigt, dass Entwicklungspotenziale hinsichtlich einer allfälligen Aufstockung bestehen (u.a. städtebauliche Begleitplanung A5-Westast; Studienauftrag «rue de caractères»). Zentral für die städtebauliche Gesamtkomposition der Weidteile sind hierbei die heutigen Raumkanten. Entsprechend wird die bestehende Baulinie entlang der Guglerstrasse neu auf die bestehende Ostfassade des Gebäudes abgeändert.

Spezifischer Erlass neuer Baulinien (vgl. Abb. 12; grün hinterlegt)

Technische Bereinigungen/ Ergänzungen

Über das gesamte Stadtgebiet werden weiter auch einige technische Bereinigungen vorgenommen. So werden bspw. Baulinien, welche bislang nicht ein gesamtes Geviert umfasst haben, durch den Erlass von neuen Baulinien geschlossen (z. B. Hofmatte; Schützenmattweg; Grasgartenweg). Weiter werden neue Baulinien erlassen, wenn mit der Aufhebung einer Baulinie die Bereinigung, resp. Schliessung von bestehenden Baulinien angezeigt ist.

Gurnigelstrasse

Im Hinblick auf eine zukünftige Langsamverkehrsverbindung zwischen Schützenmattweg und der rue de la Gabelle auf Stadtbielerboden werden im Bereich der Gurnigelstrasse (Parzellen Gbbl. Nrn. 516 und 526) zwei neue Baulinien erlassen. Auch entlang des Schützenmattwegs werden zur Komplettierung aller Gevierte zwei neue Baulinien erlassen.

Burgerbeunden

Im Hinblick auf eine potenzielle Sanierung der Gebäude südwestlich des Beundenrings (Bauperiode 70/80er Jahre) werden im Baulinienplan Baulinien für die Erstellung einer zusätzlichen Balkonschicht erlassen.

Kreuzung Kelten-/ Bernstrasse

Die Carrosserie an der Kreuzung Kelten-/Bernstrasse (Parzelle 637) ist eine der wenigen Infrastrukturbauten innerhalb des grossflächigen Wohnquartiers Weidteile. Nebst der Autogarage an der Guglerstrasse (vgl. vorangehen-

den Abschnitt «Weidteile Guglerstrasse») weist auch diese Liegenschaft noch Entwicklungspotenzial auf. Im Hinblick auf eine allfällige Entwicklung (hierzu ist zudem eine Anpassung der baurechtlichen Teilgrundordnung «weiteres Stadtgebiet» notwendig) werden im Baulinienplan die Voraussetzungen für eine eigenständige Projektierung geschaffen und zwischen den Parzellen Nrn. 637 und 638 zwei neue Baulinien mit einem Abstand von je 4.0 m zur Grenze festgelegt (entspricht kA gemäss TBR «weiteres Stadtgebiet»).

3.3 Baulinienreglement (BLR)

Aufbau und Struktur Reglement

Das Baulinienreglement inklusive Baulinienplan gilt für das ganze Gemeindegebiet der Stadt Nidau. Das Baulinienreglement wird dabei vollständig neu erlassen, da die bisherigen Bestimmungen zu den unterschiedlichen Baulinien in verschiedenen Planungsinstrumenten festgelegt waren. Das Reglement weist folgende Grobstruktur auf:

1. **Allgemeine Bestimmungen**
2. **Baulinien** *(Baulinien nach Art. 96a BauG)*
3. **Gestaltungsbaulinien** *(Baulinien nach Art. 96b BauG)*
4. **Weitere Bestimmungen**
5. **Schlussbestimmungen**

Im Folgenden werden ausgewählt und wesentliche Inhalte des Reglements genauer erläutert:

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Wirkungsbereich und Gegenstand

Das Baulinienreglement inklusive Baulinienplan gilt für das ganze Gemeindegebiet der Stadt Nidau (Art 1). Baulinien bestimmen den gegenüber Strassen, Gewässern, Geleisen und benachbarten Gebäuden einzuhaltenden Bauabstand und gehen damit u.a. auch den Grenzabständen vor. Vorbehalten bleiben jedoch die Abstände der Waldgesetzgebung.
Weiter definiert Artikel 2 den Unterschied zwischen Baulinien nach Art. 96a BauG (ohne Anbaupflicht) und denjenigen nach Art. 96b BauG; namentlich der «Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht» und verknüpft diese mit dem jeweiligen Kapiteln 2 (Baulinien) und 3 (Gestaltungsbaulinien).

Übergeordnetes Recht

Die übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton bleiben vorbehalten (Art. 3 Abs. 1). Die Bau- und Gestaltungsbaulinien gehen gemäss Art. 3 Abs. 2 den allgemeinen Abstandsvorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt, vor. Dazu zählen insbesondere die kleinen und grossen Grenzabstände sowie die kommunalen und kantonalen Strassenabstände (für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten siehe Kap. 3.3.4).

Arten von Baulinien

Baulinienplan und -reglement regeln folgende Baulinienarten:

Baulinienarten	Artikel BLR
Baulinien nach Art. 96a BauG	**Kapitel 2**
• Baulinie	Artikel 5
• 1. Vollgeschossbaulinie	Artikel 6
• Baulinie für besondere Gebäude/-teile	Artikel 7

Gestaltungsbaulinien (Art. 96b BauG)	Kapitel 3
• Gestaltungsbaulinie mit Anbaupflicht	Artikel 8

3.3.2 Baulinien

Baulinien Art. 5

Die Baulinien *legen die maximale Ausdehnung der Bauten und Anlagen für sämtliche Vollgeschosse sowie sämtliche weiteren Gebäudearten* fest. Dazu gehören gemäss Artikel 303 des Teilbaureglements «weiteres Stadtgebiet»: unbewohnte «Anbauten» und «Kleinbauten» sowie bewohnte «kleinere Gebäude» und «eingeschossige Gebäudeteile». Für «Unterniveaubauten» und «unterirdische Bauten» finden die Baulinien keine Anwendung; für sie gelten die Bestimmungen gemäss Grundordnung (Art. 303 Abs. 3 und 4 TBR «weiteres Stadtgebiet») sowie des übergeordneten Rechts.

1. Vollgeschoss-baulinien Art. 6

Die 1. Vollgeschossbaulinien legen die maximale Ausdehnung der 1. Vollgeschosse (sprich «Erdgeschosse») fest. Statisch bedingte Bauteile dürfen die 1. Vollgeschossbaulinien überragen, solange die Bildung von Lauben, Arkaden und/oder Passagen gewährleistet bleibt. «1. Vollgeschossbaulinien» finden sich auf Stadtgebiet Nidau (bislang) ausschliesslich im Quartier Burgerbeunden.

Baulinien für besondere Gebäude/-teile Art.7

Baulinien für «besondere Gebäude/-teile» legen die maximale Ausdehnung von An- und Kleinbauten, kleineren Gebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen wie auch vorspringenden Gebäudeteilen (dazu gehören u.a. Balkone, Erker etc.) fest. Wie den Bestimmungen zu entnehmen ist, handelt es sich bei den vorliegenden Baulinien um eine äusserst spezifische Baulinienart. Mit Erlass des Baulinienplans findet sich diese Baulinienart (vorerst) ausschliesslich südwestlich des Beundenrings.

3.3.3 Gestaltungsbaulinien

Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht Art. 8

Bei Gestaltungsbaulinien handelt es sich um besondere Baulinien nach Art. 96b Abs. 1 BauG. Gestaltungsbaulinien bezwecken die Bildung durchlaufender Baufluchten. Gebäude sind entsprechend mit ihren räumlich wirksamen Fassadenteilen und sämtlicher ihrer oberirdischen Vollgeschosse auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Die Bestimmungen haben zur Folge, dass eine Anbaupflicht besteht.

- Ausnahmen

Für unbewohnte An- und Kleinbauten sowie bewohnte kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile (Definition jeweiliger Gebäudeart gemäss Art. 303 TBR «weiteres Stadtgebiet») gilt keine Anbaupflicht. Diese Gebäudearten dürfen jedoch die Gestaltungsbaulinie nicht überragen (sprich, für diese Gebäudearten wirkt die «Gestaltungsbaulinie» wie eine «Baulinie» nach Art. 5 BLR).

3.3.4 Weitere Bestimmungen

Vor- und rückspringende Gebäudeteile Art. 9

Bei vorspringenden Gebäudeteilen handelt es sich bspw. um offene/geschlossene Balkone, Vordächer, Wintergärten, Ausluchten und Erker. Rückspringenden Gebäudeteile sind bspw. innenliegende Balkone, Loggien, Arkaden und zurückversetzte Eingänge. Die jeweils zulässigen Masse sind in Artikel 308 des Teilbaureglements «weiteres Stadtgebiet» festgelegt.

Diese vor- und rückspringenden Gebäudeteile können die Baulinien grundsätzlich überragen. Sie haben jedoch die massgebenden Strassenabstände für Gemeinde- und Kantonsstrassen (3.6 m, resp. 5.0 m) sowie die Gebäudeabstände (nach Art. 307 TBR «weiteres Stadtgebiet») einzuhalten und es sind sicherheitsrelevante Aspekte sicherzustellen. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung des Lichtraumprofils (Raum über der Fahrbahn von öffentlichen Strassen, einschliesslich des Raums seitlich zum Fahrbahnrand).

- Ausnahmen Abs. 2 und 3

Von den vorerwähnten Bestimmungen ausgenommen sind die «Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht» nach Artikel 8 BLR. Vor- und rückspringende Gebäudeteile haben die Gestaltungsbaulinien einzuhalten.
Auch sogenannte «Dachvorsprünge» und «Vordächer» mit einer Ausladung von max. 2.0 m können unter Berücksichtigung des zulässigen Lichtraumprofils sämtliche Baulinien inkl. Gestaltungsbaulinien überragen.

- Spezialfall Altstadt

In Absatz 4 von Artikel 9 BLR werden spezifische Bestimmungen für die Altstadt, respektive den Wirkungsbereich der TGO «Altstadt» erlassen. Dabei handelt es sich inhaltlich um die altrechtlichen Bestimmungen von Art. 11 der «Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Kernzone» (genehmigt 20. März 1986). Damit werden ortsspezifische Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung von Dachvorsprüngen, Erker, Balkonen, Vordächer sowie weiteren spezifischen Bauteilen festgelegt.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten Art. 10

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben die Baulinien (Art. 5 – Art. 8 BLR) grundsätzlich nicht einzuhalten, da sie oberirdisch keinen signifikanten raumwirksamen Charakter erhalten. Sie haben die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung (Art. 303 TBR «weiteres Stadtgebiet»; Grenzabstand von mind. 1.0m; Unterniveaubauten dürfen max. 1,2m über das massgebende Terrain herausragen) und das übergeordnete Recht einzuhalten. Bezüglich Letzteren gilt insbesondere, dass sie gegenüber Kantonsstrassen einen minimalen Abstand von 5.0m einzuhalten haben (Art. 80 Abs. 1 kantonales Strassengesetz).

3.3.5 Schlussbestimmungen

Inkraftreten und aufzuhebendes Recht

Das Baulinienreglement und der dazugehörige Baulinienplan treten am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

3.3.6 Aufzuhebende Baulinien- und Alignementsplanungen

Aufhebung von bisherigem Recht

Wie in Kapitel 1.5 dargelegt, wird mit der Baulinienplanung ein zentrales Planwerk für die Gesamtstadt erstellt, in welchem die aktuell in rund vierzig unterschiedlichen Einzelplanwerken festgelegten Alignements und Baulinien zusammengeführt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass Baulinien nur in einer Planung festgelegt werden, doppelte Festlegungen sind zu vermeiden. Mit dem Erlass von Baulinienplan und -reglement wird entsprechend eine Vielzahl an alten Baulinien- und Alignementsplanungen vollständig aufgehoben. Die entsprechenden Planungsinstrumente inkl. deren Änderungen sind in Anhang 1 des Baulinienreglements aufgeführt. Basis bildet das Planverzeichnis der Stadt (Tabelle in Kapitel 2.2), welches zudem mit dem Planverzeichnis des AGR abgeglichen wurde. Wobei Letzteres diverse Lücken aufweist.

Planungsinstrument	vergangene Änderungen
Aarbergstrasse: Bebauungs- und Alignementsplan der Parz. Nr. 410 und 412 vom 17.09.1964	-
Burgerbeunden: Baulinien- und Zonenplan mit Sonderbauvorschriften vom 26.04.1968	09.01.1996 / 25.02.2000 / 30.09.2009
Burgerbeunden-Süd: Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 27.05.1981	29.10.1981
Burgerbeunden-Süd: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 28.12.1982	-
Burgerbeunden-Süd: Sektorieller Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 19.04.1984	-
Burgerbeunden-Süd: Sektorieller Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 13.12.1984	-
Überbauungs- und Gestaltungsplan Burgerbeunden Süd - Sektor S2 vom 01.09.1987	-
Längmatt Alignementsplan vom 08.01.1932	25.03.1949 / 12.08.1975 / 20.05.1986 / 18.07.1994 / 06.08.1997 / 15.01.2007 / 21.03.2011
ASM-Geleise Alignementsplan vom 08.01.1932	20.12.2000
Strassenalignementsplan vom 28.10.1928	07.06.2010 20.03.2012
Überbauungsplan Strandweg vom 07.07.1977	07.07.1977
Detailerschliessungsplan Alexander-Funkweg vom 07.07.1983	-
Alignementsplan Aalmatten und Weidteile vom 16.01.1947	-
Alignementsplan Weidteile vom 24.02.1959	-
Bebauungsplan Weidteile Sektoren 7 und 8 vom 24.01.1964	-
Baulinien und Zonenplan Änderung Sektor 7 von 1971	-
P864 neues Baufeld vom 24.12.2009	-
Bebauungs- und Alignementsplan P410 und 412 vom 17.09.1964	-
Überbauung Hofmatten Baulinien- und Zonenplan vom 02.09.1969	-
Teilalignement Änderung Erlenstrasse vom 08.01.1932	-
Alignementsänderung Weyermattstrasse vom 23.09.1958	-
Strassenprojekt Allmendstrasse von 1967	-
Alignement Parzellen 813 Turmweg vom 07.10.1957	-
Überbauungsplan Gwerdtstrasse West vom 27.02.1986	-

Teilweise Aufhebung

Ein Spezialfall bildet die UeO «Weidteile» (genehmigt 14.03.1972), bei welcher ausschliesslich die Baulinien des Alignementsplans aufgehoben werden, die restlichen Inhalte bleiben (vorerst) rechtskräftig.

Weiterhin rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

Mit Erlass der Baulinienplanung und der vorerwähnten Aufhebung einer Vielzahl an (historischen) Planungen kann die Anzahl Einzelplanungen erheblich reduziert werden. Nebst den baurechtlichen Teilgrundordnungen (Altstadt, Guido-Müller-Platz, weiteres Stadtgebiet) und den Uferschutzplanungen bleiben zudem folgende Sondernutzungsplanungen weiterhin rechtskräftig:

- UeO «Aalmatten»; genehmigt am 27. November 2012
- UeO «Zihlufer»; genehmigt am 10. November 2010
- UeO «Wohnzone am See»; genehmigt am 24. März 1992
- Überbauungsplan «Seeufer»; genehmigt am 7. Oktober 1988
- Überbauungsordnung «Weidteile»; genehmigt 14. März 1972, geändert 24.12.2009: ohne Baulinien/Alignements des Alignementplans

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonale Gesetzgebung

Mit dem Erlass des Baulinienplans und -reglements werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnung berücksichtigt. Zudem entsprechen Plan wie auch Reglement den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Auch sind die Vorgaben der kantonalen Wald- und Strassengesetzgebung berücksichtigt.

Richtplan Kanton Bern

Die Stadt Nidau gehört gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» an. Zusammen mit der Stadt Biel bildet Nidau ein kantonales Zentrum 2. Stufe. Diese Gebiete sind als Entwicklungsmotoren des gesamten Kantons zu stärken. Mit dem Erlass von spezifischen Teilgrundordnungen für einen Grossteil des Stadtgebiets hat die Stadt Nidau bereits zweckmässige Voraussetzungen für eine zeitgemässe Weiter- und Innenentwicklung geschaffen.

Siedlungsentwicklung nach innen A_07

Das künftige Siedlungswachstum der Stadt Nidau wird aufgrund von fehlenden Stadterweiterungsflächen ausschliesslich innerhalb der heutigen Bauzonen abgedeckt. Der Baulinienplan soll als Gestaltungselement zu einer geordneten Siedlungsentwicklung und dem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden beitragen und so die Siedlungsentwicklung nach innen fördern.

Unüberbaute Bauzonen

Von der Aufhebung von Baulinien sind nur einige wenige unüberbaute Bauzonen betroffen. Dies betrifft primär unbebaute Grundstücke in der Arbeitszone Ipsachstrasse und im Bereich der ehemaligen Planung agglolac. Für die unüberbauten Flächen in der Arbeitszone an der Ipsachstrasse wurde mit dem Erlass der TGO «weiteres Stadtgebiet» bereits eine Mindestdichte festgelegt (Parzellen Gbbl. Nrn.866 und 1101).



Baulininenplanung: aufgehobene Baulinien rot markiert.



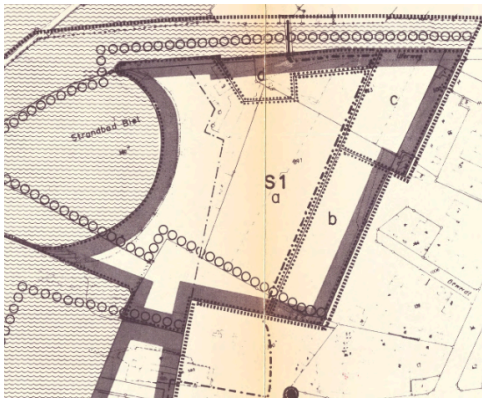
Auszug aus dem Bauzonenplan TGO «weiteres Stadtgebiet»; grün-schraffiert überlagernde «besonders hohe Nutzungsdichte»

Abb. 13 Planauszüge «Arbeitszone Ipsachstrasse».

Bei den Parzellen im Bereich des ehemaligen Expogeländes (Parzellen Gbbl. Nrn. 17 und 897) ist die Planung vorerst sistiert (ehemalige Planung agglolac). Die Aufhebung dient primär der Bereinigung resp. Planhygiene (Widerspruch zwischen Strassenalignementsplan vom 28.10.1928 sowie dem Uferschutzplan vom 18.07.1994). Die Nutzung richtet sich weiterhin nach den Inhalten des Uferschutzplans. Auch hier erübrigt sich die Festlegung einer Mindestdichte. Der zukünftige planungsrechtliche Umgang mit dem Expogelände wird in einer separaten Planung geklärt werden.



Baulininenplanung: aufgehobene Baulinien rot markiert.



Auszug aus dem Uferschutzplan «Seeufer».

Abb. 14 Planauszüge Gebiet «Strandboden».

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Die alten Baulinienpläne waren zentral für die historische Entwicklung der Stadt Nidau. Im Rahmen der Zusammenführung dieser Pläne wurden so wenige Anpassungen wie möglich vorgenommen. Dementsprechend werden im zusammengeführten Baulinienplan die historischen Stadtstrukturen berücksichtig und deren Erhalt weiterhin gesichert.

4.2 Würdigung

Zweckmässige Ergänzung Instrumentarium

Mit der Zusammenführung unzähliger Einzelinstrumente in einem zentralen Planungsinstrument kann die baurechtliche Grundordnung zielführend ergänzt werden. Dabei kommt insbesondere dem räumlichen Aspekt der Baulinien grosse Bedeutung bei. Aufgrund ihrer Einfachheit und der Wahrung der Gesamtschau handelt es sich beim Baulinienplan um ein effizientes Planungsinstrument, welches die räumliche Entwicklung konkret steuert. Dabei werden Leitplanken für das grosse Ganze gesetzt. Diese grossräumigen Leitplanken ermöglichen jedoch weiterhin individuelle und ortsspezifische Lösungen, ganz im Sinne der «Vielfalt innerhalb des grossen Ganzen».

Bei der Überführung und Aufhebung von altrechtlichen Baulinien- und Alignementspläne handelt es sich um eine Vereinfachung grundeigentümerverbindlicher Vorschriften zur Vermeidung von überlagernden Festlegungen und der sich daraus teilweise ergebenden Widersprüche und Interpretationsschwierigkeiten.

Die Zusammenführung der bezeichneten altrechtlichen Baulinien- und Alignementspläne in einem zentralen Planungsinstrument führt zu einer grösseren Klarheit über das gesamte Stadtgebiet. Die Entschlackung der ortsplanerischen Grundlagen mit nicht mehr zweckmässigen und zeitgemässen Vorgaben führt zudem zu schlankeren Abläufen.

5. Planerlassverfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für den Erlass des Baulinienplans und -reglements wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch Gemeinde- und Stadtrat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Durchführung Mitwirkung

In einem ersten Schritt wurden der neue gesamthafte Baulinienplan und das dazugehörige Baulinienreglement der Allgemeinheit und Bevölkerung der Stadt Nidau zur öffentlichen Einsichtnahme unterbreitet. Im Rahmen der Mitwirkung nach Art. 58 BauG konnten bei der Stadtverwaltung *Anregungen* unterbreitet oder *Einwendungen erhoben* werden. Start und Frist der Mitwirkung wurden im amtlichen Anzeiger vom 24. und 31. Oktober 2024 und auf der Homepage www.nidau.ch publiziert. Die Akten lagen bei der Stadtverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Stadt Nidau aufgeschalten.

Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist vom 28. Oktober bis 6. Dezember 2024 sind bei der Stadtverwaltung insgesamt 22 Eingaben eingegangen, welche primär von Privaten sowie von einer Unternehmung stammten. Eingaben von politischen Parteien, Vereinen und Organisationen wurden keine eingereicht.

Ergebnisse

Die Mitwirkungseingaben konzentrierten sich auf spezifische örtliche Anliegen in Bezug auf einzelne Baulinien, wobei ein thematischer Schwerpunkt auf den Baulinien entlang des Nidau-Büren-Kanals lag. Alle Mitwirkungseingaben sowie die Stellungnahmen der Stadt Nidau sind im Mitwirkungsbericht vom 18. März 2025 in der Beilage 3 dokumentiert.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch AGR

Nach Abschluss der Mitwirkung und der Bereinigung von Baulinienplan und -reglement wurde das Planungsgeschäft dem Kanton (Amt für Gemeinden und Raumordnung) im Frühjahr 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Ergebnisse

Mit Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2026 haben das AGR und weitere betroffene kantonale Amts- und Fachstellen Stellung zur vorliegenden Baulinienplanung genommen. Das AGR hält fest, dass es sich *«vorliegend um eine sehr gute, pragmatische und sorgfältige Planung»* handelt. Auch wird sehr begrüsst, *«dass sich die Stadt Nidau entschieden hat, ihre Baulinien- und Alignementspläne zusammenzuführen, zu modernisieren und zu digitalisieren»* und *«dass die Stadt Nidau das Potenzial von Baulinien für die ortsbildliche und raumplanerische Gestaltung ihrer Gemeinde erkannt»* habe.

Bereinigungen und Korrekturen

Der Vorprüfungsbericht benennt einige Genehmigungsvorbehalte sowie diverse Empfehlungen und Hinweise in Bezug auf den Baulinienplan und das entsprechende Reglement. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht wurden die Instrumente und der Bericht überarbeitet, bereinigt und nachgeführt. Der Umgang mit den Rückmeldungen und Vorbehalten des Kantons ist in der Bereinigungsliste in Anhang 2 detailliert dargelegt.

Folgende wesentlichen Änderungen und Bereinigungen wurden vorgenommen:

- Aufhebung von Baulinien im Bereich des Waldabstands von 30 m
- Aufhebung von Baulinien entlang der (nördlichen) Zihl aufgrund potenziellen Widerspruchs zu zukünftigem Gewässerraum
- Aufhebung von Baulinien entlang der (südöstlichen) Zihl aufgrund Überlagerung mit kommunaler Grünzone (Reck- und Fröschenweg)
- Anpassung der Baulinie südlich der asm-Haltestelle Nidau Beunden gestützt auf das Umbauprojekt der asm
- Weidteile: Anpassung der Baulinie auf Parzelle Gbbl. Nr. 735 sowie neue Baulinien zwischen den Parzellen Gbbl. Nrn. 637 und 638
- Ergänzung von Anhang 1 Baulinienreglement mit einer kompletten Liste der aufzuhebenden Pläne und Vorschriften

5.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage nach Art. 60 BauG

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und der Bereinigung der Planungsinstrumente wird das vorliegende Planungsgeschäft nun im Herbst 2026 öffentlich aufgelegt werden. Im Rahmen einer 30-tägigen Auflagefrist besteht die Möglichkeit bei der Stadtverwaltung schriftlich und begründet Einsprache und/oder Rechtsverwahrung zu erheben. Allfällig sich daraus ergebende Einspracheverhandlungen richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

Ergebnisse

Ausstehend.

5.4 Beschluss und Genehmigung

Beschluss durch Stadtrat

Ausstehend.

Gemäss Stadtordnung obliegt die Beschlusskompetenz dem Stadtrat. Dieser beschliesst nach Art. 55 lit. b) unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Erlass der baurechtlichen Grundordnung und damit auch über Baulinienplan und -reglement. Der Beschluss erfolgt nach Ablauf der öffentlichen Auflage und der Durchführung allfälliger Einspracheverhandlungen. Unerledigte Einsprachen werden auf Antrag des Gemeinderats im Rahmen der Genehmigungsverfügung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern behandelt.

Genehmigung durch Kanton

Ausstehend.

Vorschriften und Pläne der Gemeinden bedürfen nach Art. 61 BauG der Genehmigung der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz, namentlich dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Dieses prüft, ob sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Das AGR entscheidet über die Einsprachen mit voller Überprüfungsbefugnis.

Anhang

Anhang 1 Übersichtskarte der digitalisierten Grundlagenpläne

GeoplanTeam AG, Nidau
Stand: 19.10.2019

Anhang 2 Bereinigungsliste der kantonalen Vorprüfung

BHP Raumplan, Stand: 13.07.2026
Basis: Vorprüfungsbericht des AGR vom 02.02.2026

Beilagen

Beilage 1 **Übersichtskarte: Neue und/oder geänderte Baulinien**

BHP Raumplan AG, Bern
Stand: Juli 2026

Beilage 2 **Übersichtskarte: aufgehobene/geänderte Baulinien**

BHP Raumplan AG, Bern
Stand: Juli 2026

Beilage 3 **Mitwirkungsbericht 2025**

BHP Raumplan AG, Bern
Stand: 18. März 2025

Beilage 4 **Vorprüfungsbericht AGR**

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Bern
Stand: 2. Februar 2026