



Teilbaureglement Altstadt (TBR Altstadt)

Vom 18. Juni 2020 (Stand 11. Dezember 2020)

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 101 Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

¹ Das Teilbaureglement Altstadt bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan Altstadt, dem Bauzonenplan Altstadt und dem Schutzplan Altstadt die baurechtliche Teilgrundordnung der Stadt Nidau auf dem Gebiet der Altstadt.

² Grundlage für den Erlass und die Auslegung der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt bilden die jeweils geltenden Richt- und Sachpläne.

Art. 102 Grundsätze

¹ Für Planungen und andere Vorhaben nach der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt gelten folgende Grundsätze:

- a) Gestaltung: Überbauungen sowie Aussen- und Strassenräume sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
- b) Erhaltung: Die Eigenheiten wertvoller, historisch gewachsener Quartiere, von Bau- und Strassenensembles sowie von Einzelbauten und -anlagen, welche das Stadt- und Landschaftsbild prägen, sind zu erhalten.
- c) Verdichtung: Verdichtetes Bauen ist an geeigneten Standorten zu fördern.
- d) Verkehr: Anzustreben ist eine gute Qualität und Sicherheit des Verkehrs unter Förderung des öffentlichen und des Langsamverkehrs.
- e) Landschaft und Natur: Landschaft und Natur sind in ihren Eigenheiten zu erhalten und aufzuwerten.
- f) Energie: Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Die Vorgaben des überkommunalen Richtplanes Energie, Agglomeration Biel/Bienne sind bei der Energieverwendung zu berücksichtigen.

Art. 103 Geltungsbereich

¹ Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt vor und bleibt vorbehalten.

Art. 104 Spezialbauordnungen

¹ Überbauungsordnungen oder anderweitige besondere Nutzungsvorschriften gehen der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt vor.

Art. 105 Zuständigkeiten

¹ Soweit gemeindeinterne Zuständigkeiten in Bau- und Planungsfragen durch übergeordnetes Recht oder durch anderes Gemeinderecht nicht zwingend von den Stimmberechtigten wahrzunehmen oder anderen Behörden übertragen worden sind, obliegen sie dem Gemeinderat.

Art. 106 Ausführungsvorschriften

¹ Der Gemeinderat setzt den Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR ein. Er regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

2 Vorschriften zum Nutzungszonenplan**Art. 201** Mischzone A

¹ In der Mischzone A sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV ¹⁾ zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

Art. 202 Mischzone B

¹ In der Mischzone B sind alle mit den Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV ²⁾ zu vereinbarenden Nutzungen zulässig.

¹⁾ LSV [814.41](#)

²⁾ LSV [814.41](#)

Art. 203 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Die der Zone für öffentliche Nutzungen zugewiesenen Gebiete sind nach Massgabe von Artikel 77 Baugesetz ³⁾ wie folgt zu nutzen:

Zweckbestimmung	EPS/LSV ⁴⁾ :
Parkanlage Denkmal	III

Art. 204 Grünzone

¹ Die Grünzone ist eine Grün- und Freihaltezone.

² Die Grünzone dient

- a) der Gliederung der umgebenden Bebauung sowie die Freihaltung der rückwärtigen Ansicht der Altstadt;
- b) der Erhaltung des heutigen Hinterhofcharakters mit seiner Bepflanzung;
- c) der Errichtung von Gärten und Grünflächen als wahrnehmbarer Freiraum im Umfeld der Altstadtbebauung;
- d) der Sicherstellung eines möglichst grossen Anteils unversiegelter Flächen
- e) als Grünstreifen zwischen Zihlstrasse respektive Uferweg und dem Gewässer.

Art. 205 Verkehrsraum

¹ Der öffentliche Verkehrsraum und das Eisenbahndareal sind im Nutzungszonenplan Altstadt keiner Nutzungszone zugewiesen und nicht gekennzeichnet.

² Die Nutzung des Eisenbahndareals untersteht dem Bundesrecht.

³ Auf öffentlichen Strassen⁵⁾ dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Standortgebundene Kleinbauten (Bus-Wartehallen, Velo-Unterstände und dergleichen) bleiben vorbehalten.

³⁾ BauG [721.0](#)

⁴⁾ Art. 43 LSV [814.41](#)

⁵⁾ Art. 4 SG [732.11](#)

Art. 206 Fuss- und Veloweg

¹ Zwischen der Brücke Hauptstrasse und der nördlichen Perimetergrenze der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt ist der Ausbau des bestehenden Uferwegs zu einem Fuss- und Veloweg zulässig. Der Fuss- und Veloweg gilt als standortgebundene Anlage.

Art. 207 Besondere Nutzungsvorschriften im Perimeter der Teilgrundordnung Altstadt

¹ Innerhalb der Bauzone B-A sowie der Bauzone B-V sind entlang der Hauptstrasse die 1. Vollgeschosse für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt, die Geschosse oberhalb des 1. Vollgeschosses zudem für das Wohnen. Entlang den übrigen Strassen sind Wohnen und wenig störendes Gewerbe zugelassen.

3 Vorschriften zum Bauzonenplan**3.1 Allgemeine Bauvorschriften****Art. 301** Bauzonen

¹ In den im Bauzonenplan Altstadt festgelegten Bauzonen 1 und 3 sowie B-Z1 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Bauzone	VG ⁶⁾	FH tr ⁷⁾	FH gi ⁸⁾	Flachdach GH ⁹⁾	kA ¹⁰⁾	gA ¹¹⁾
1	1 ¹²⁾	-	-	3.5 m	-	-
3	3	11.5 m	14.5 m	12.5 m	5.0 m	8.5 m
B-Z1	2	-	7.5 m	7.5 m	-	-

⁶⁾ Anzahl Vollgeschosse Art. 18 BMBV [721.3](#)

⁷⁾ Fassadenhöhe traufseitig, vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer [721.3](#)

⁸⁾ Fassadenhöhe giebelseitig, vgl. Art. 15 BMBV. Gilt bei Firstdächer [721.3](#)

⁹⁾ Gesamthöhe Art. 12 BMBV. Gilt bei Flachdächer [721.3](#)

¹⁰⁾ kleiner Grenzabstand, vgl. Art. 22 BMBV [721.3](#)

¹¹⁾ grosser Grenzabstand, vgl. Art. 22 BMBV [721.3](#)

¹²⁾ Sofern eine gute Belichtung und Belüftung der Räume im Bereich des 1. Vollgeschosses selber und in den angrenzenden Bauten sichergestellt ist.

² In den im Bauzonenplan Altstadt festgelegten Bauzonen 0, B-A, B-S, B-V, B-Z2 sowie K gelten folgende baupolizeilichen Massen:

- a) Bauzone 0: Keine baubewilligungspflichtigen ober- und unterirdischen Gebäude.
- b) Bauzone B-A: Es gilt der Bestand. Art 318 TBR sowie die besonderen Bauvorschriften (Art. 327 - 334 TBR) bleiben vorbehalten.
- c) Bauzone B-S: Es gilt der Bestand.
- d) Bauzone B-V: Es gilt der Bestand. Art. 318 TBR sowie die besonderen Bauvorschriften (Art. 335 TBR) bleiben vorbehalten.
- e) Bauzone B-Z2: Es gilt der Bestand. Art. 318 TBR bleibt vorbehalten.
- f) Bauzone K: Zulässig sind Kleinbauten (Art. 303 Abs. 1 TBR). Die besonderen Bauvorschriften (Art. 340 TBR) bleiben vorbehalten.

Art. 302 Untergeschosse, Dachgeschosse

¹ Das zulässige Mass für über die Fassadenlinie hinausragende Untergeschosse¹³⁾ beträgt

- a) in der ZPP 1.1 Stadtgraben Weyermattstrasse und der ZPP 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse: 1.5 m;
- b) im übrigen Gebiet: 1.2 m.

² Das zulässige Mass der Kniestockhöhe von Dachgeschossen¹⁴⁾ beträgt 1.2 m.

³ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern ihre Breite 1/3 der betreffenden Gebäudefront oder auf einer Fassadenseite 4 m nicht überschreitet.

Art. 303 Besondere Gebäudearten

¹ Für An- und Kleinbauten¹⁵⁾ gelten die folgenden Masse:

- a) Grenzabstand (A): 2.0 m;
- b) anrechenbare Gebäudefläche (GbF): 30 m²;
- c) traufseitige Fassadenhöhe (FH tr): 3.0 m;
- d) Gesamthöhe Flachdach: 3.0 m;
- e) giebelseitige Fassadenhöhe (FH gi): 3.5 m.

¹³⁾Art. 19 BMBV [721.3](#)

¹⁴⁾Art. 20 BMBV [721.3](#)

¹⁵⁾Art. 3 und 4 BMBV [721.3](#)

² Für Unterniveaubauten¹⁶⁾ gelten die folgenden Masse:

- a) Mass für das Herausragen aus dem massgebenden Terrain: max. 1,2 m;
- b) Grenzabstand (A): 1 m.

³ Für unterirdische Bauten¹⁷⁾ entspricht der Grenzabstand (A) demjenigen für Hauptbauten der entsprechenden Zone.

Art. 304 Bauten unter Terrain

¹ Bauten mit zwei und mehr Untergeschossen, welche den mittleren Grundwasserspiegel unterschreiten, sind nur zugelassen, wenn die Fliessverhältnisse des Grundwassers nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Art. 305 Bauweise und Zusammenbau

¹ Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften gilt die offene Bauweise. Die grossen und kleinen Grenzabstände sowie die Gebäudeabstände sind allseitig einzuhalten.

Art. 306 Abstände im Allgemeinen

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die Längs-, der kleine Grenzabstand für die Schmalseiten der Bauten. Bis zu einer Gebäudelänge von 15 m dürfen der kleine und der grosse Grenzabstand ausgetauscht werden. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

² Beträgt die Schmalseite der Bauten mehr als 15 m, ist der kleine Grenzabstand um die Hälfte der Mehrbreite zu vergrössern, jedoch höchstens bis zum Mass des grossen Grenzabstandes.

³ Mit Einverständnis des Nachbarn dürfen An- und Kleinbauten auf die Grenze gestellt werden. Ansonsten gilt der Grenzabstand gemäss Art. 303 TBR.

⁴ Gegenüber dem Strassenraum öffentlicher Strassen ist bei Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m, bei den übrigen öffentlichen Strassen ein Abstand von 3.60 m einzuhalten. Werden Bauten auf bestehende Gebäudefluchten ausgerichtet, kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

¹⁶⁾Art. 6 BMBV [721.3](#)

¹⁷⁾Art. 5 BMBV [721.3](#)

Art. 307 Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile¹⁸⁾ dürfen

- a) max. 1.80 m über die Fassadenflucht hinausragen;
- b) 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Ausgenommen sind Vordächer.

² Für Vordächer beträgt die zulässige Ausladung 1.80 m.

³ Rückspringende Gebäudeteile¹⁹⁾ dürfen

- a) max. 1.80 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein;
- b) 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Art. 308 Privatrechtliche Abstände

¹ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 309 Altrechtliche Bauten

¹ Gegenüber altrechtlichen Bauten verringert sich der Gebäudeabstand um das Mass des allenfalls fehlenden Grenzabstandes.

Art. 310 Näherbau an der Grenze

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff. des Baugesetzes²⁰⁾ gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG zum ZGB²¹⁾) darf dabei nicht unterschritten werden.

¹⁸⁾Art. 10 BMBV [721.3](#)

¹⁹⁾Art. 11 BMBV [721.3](#)

²⁰⁾BauG [721.0](#)

²¹⁾EG ZGB [211.1](#)

Art. 311 Gebäudebreite

¹ Die Gebäudebreite ist für die einzelnen Gebäudeteile je gesondert zu messen.

Art. 312 Energie, Grundsätze

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

Art. 313 Energie

¹ Der im Bauzonenplan Altstadt festgelegte Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» (Seewasser) bezeichnet das Gebiet mit Anschlusspflicht.

² Alle Neubauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an den Verbund anzuschliessen.

³ Bestehende Bauten im Perimeter «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» sind vorbehältlich der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung²²⁾ sowie bei einem Nachweis eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwands an den Verbund anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.

⁴ Soweit möglich und soweit dies die Schutzbestimmungen für das Ortsbildschutzgebiet nach Art. 326 TBR zulassen, ist die Nutzung von Solarenergie zulässig²³⁾.

⁵ Die Gemeinde kann auch für weitere Gebiete eine Anschlusspflicht grundeigentümerverbindlich erlassen.

Art. 314 Dachgestaltung - Form und Neigung

¹ Vorbehältlich besonderer Bauvorschriften bleibt die Dachform frei.

² Bei Firstdächern darf die Dachneigung max. 100% betragen.

²²⁾Art. 16 Abs. 2 KEnG [741.1](#)

²³⁾Art. 16 Abs. 2 und Art. 17 KEnG [741.1](#)

Art. 315 Dachgestaltung - Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

¹ Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie der Baute angepasst sind. Dachaufbauten dürfen in ihren Auswirkungen keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigen.

² Dachaufbauten (insbes. Lukarnen, Dacheinschnitte und dergleichen) dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

³ Dachaufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe nicht überragen.

Art. 316 Dachgestaltung - Energiegewinnung und Begrünung

¹ Anlagen zur Gewinnung oder zur passiven Nutzung erneuerbarer Energie sind auf der ganzen Fassadenlänge zugelassen.

² Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m² übersteigt, sind zu begrünen.

Art. 317 Dachaufbauten bei Flachdachbauten

¹ Oberhalb der Gesamthöhe für Flachdachbauten (GH FL) sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter und Liftaufbauten.

² Liftaufbauten dürfen die Oberkante Flachdach maximal wie folgt überragen:

- a) bei Gebäuden von 2 oder 3 Geschossen: um 1.20 m;
- b) bei Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen: um 2.50 m.

Art. 318 Dachanhebungen

¹ Die Dächer der Gebäude innerhalb der Bauzonen B-A, B-V sowie B-Z2 sind ein wesentlicher Bestandteil des Altstadt- und Ortsbildes. Die Dächer dürfen nicht angehoben werden. Vorbehalten bleiben die Ausnahmen gemäss Absatz 2 sowie die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

² Zulässig sind Dachanhebungen, welche folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Dachanhebungen bis zu 1.0 m zur Erzielung von raumhygienischen Verbesserungen (lichte Höhe) sowie zur verbesserten Isolation.

- b) Eine geringfügige Dachanhebung um max. 5% der bestehenden Fir-stoder Gesamthöhe ist zulässig, wenn dies für das Gesamtgefüge der Dachlandschaft der Altstadt von Vorteil ist.

Art. 319 Eingliederung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie unter Einhaltung der Vorgaben des Bauzonenplans Altstadt zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
- e) die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Die gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen ist aufgrund der Bedeutung des Standorts zu beurteilen. Die geltenden Richtplanungen sind dabei wegweisend beizuziehen.

Art. 320 Aussenräume

¹ Aussenräume sind auf den Charakter der Umgebung abzustimmen. Insbesondere ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum (Vorgarten) zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegen den Strassenraum abzugrenzen.

² Aussenräume sind anhand der Terraingestaltung (Modellierung, Übergangsbereich zu den Fassaden und den benachbarten Grundstücken, Anordnung von Mauern, Wegen und Zufahrten, etc.) und der Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Anordnung der Abstellplätze für Fahrzeuge, etc.) zu beurteilen.

Art. 321 Umgebungsgestaltung

¹ Die privaten Aussenräume (insbesondere der öffentlich einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen) sind nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu gestalten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

² Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- a) Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten;
- b) Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen usw.;
- c) die Anordnung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze;
- d) die im Reglement vorgeschriebene Bepflanzung;
- e) die mit der Kehrrichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen;
- f) die Anordnung der Briefkasten;
- g) Antennen.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der dazugehörigen Bauten abzuschliessen. Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen haben dem Umgebungsgestaltungsplan zu entsprechen.

3.2 Besondere Bauvorschriften**Art. 322** Gemeinsame Gestaltungsgrundsätze

¹ Im Perimeter der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:

- a) Die Altstadt von Nidau ist zu stärken;
- b) Die historische Struktur der Altstadt mit ihren Häuserzeilen, Einzelbauten, Strassenräumen und dem grünen Ring um die Altstadt ist zu erhalten und zu schützen;
- c) Die bestehende gute Gesamtwirkung ist zu erhalten und aufzuwerten;
- d) Die historische Bausubstanz ist zu schützen und die nähere Umgebung damit in einen räumlichen und gestalterischen Einklang zu bringen;
- e) Die bestehende Durchmischung der Nutzung (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe) ist weitgehend beizubehalten;

- f) Der Individualität der bestehenden Bausubstanz ist Rechnung zu tragen;
- g) Die verfügbare Energie ist optimal zu nutzen.

² Innerhalb des im Schutzplan Altstadt bezeichneten Ortsbildschutzgebiets unterliegen sämtliche Bauvorhaben der Baubewilligungspflicht. Ausgenommen sind Bauvorhaben, bei welchen nachgewiesen wird, dass die betroffenen Schutzinteressen des Ortsbildschutzgebiets nicht betroffen sind.²⁴⁾

Art. 323 Gestaltung des öffentlichen Raumes

¹ Innerhalb des Wirkungsbereichs der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt ist eine ruhige Gesamtwirkung des Aussenraums zu fördern und eine Zerteilung der Gassenräume zu minimieren, insbesondere sind

- a) Unterbrüche der räumlichen Zusammenhänge durch Belagsänderungen soweit möglich zu verhindern;
- b) im Bereich der Hauptstrasse Fahrbahn und Trottoirs so zu gestalten, dass sie sich optisch möglichst wenig unterscheiden;
- c) entlang der Hauptstrasse und den Teilstücken der Schulgasse und der Weyermattstrasse, wo keine Parkplätze vorgesehen sind, möglichst behindertengerechte Randsteine in grauer Farbe zu verwenden, welche für die Zulieferung leicht überfahren werden können.

² Die Stadt Nidau und das kantonale Tiefbauamt arbeiten bei baulichen Massnahmen eng zusammen.

³ Oberspannseile und Hängeleuchten sollen erhalten werden.

Art. 324 Qualitätssicherung

¹ Bei Neubauvorhaben innerhalb der im Bauzonenplan Altstadt bezeichneten Bauzone B-A muss durch die Gemeinde und den Grundeigentümer ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss SIA-Norm 142 / 143 oder ein gleichwertiges Verfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde kann sich gemäss dem Reglement Fonds Bauinventar an den Kosten beteiligen.

² Bei Neubauvorhaben innerhalb der im Bauzonenplan Altstadt bezeichneten Bauzonen B-Z1 und B-Z2 muss durch die Gemeinde und den Grundeigentümer ein qualifiziertes Verfahren wie z. B. ein Workshop- oder Gutachterverfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde zieht hierzu den Fachausschuss gemäss Art. 404 TBR bei.

²⁴⁾ Art. 7 Abs. 2 BewD [725.1](#)

³ Im übrigen Gebiet innerhalb des Perimeters der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt fördert die Gemeinde die Qualitätssicherung gemäss den Bestimmungen in Art. 403 TBR.

Art. 325 Ersatzabgabe Parkplätze

¹ Der Bauherr, der aufgrund einer Ausnahmegewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Schaffung einer ausreichenden Parkierungsfläche befreit worden ist (Art. 55 BauV²⁵⁾), hat der Gemeinde als Ausgleich eine Ersatzabgabe (Art. 18 BauG²⁶⁾, Art. 56 BauV²⁷⁾) zu entrichten.

² Innerhalb des Wirkungsbereichs der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt gilt ein Grundbetrag von CHF 8'000.-. Sind die durchschnittlichen Erstellungskosten eines Abstellplatzes im betreffenden Gebiet nachweisbar erheblich tiefer oder höher, so kann der Gemeinderat den Grundbetrag entsprechend herabsetzen, bzw. um höchstens 50 % erhöhen. Er passt den Grundbetrag periodisch dem bernischen Baukostenindex an.

Art. 326 Ortsbildschutzgebiet - Reklamegestaltung

¹ Innerhalb des im Schutzplans Altstadt bezeichneten Ortsbildschutzgebietes sind beleuchtete Firmenaufschriften sowie Fremdreklamen nicht gestattet. Als Fremdreklamen gelten Reklamen, welche in keinem unmittelbaren und engen räumlichen Zusammenhang zwischen ihrem Standort und dem Inhalt, für den sie werben, stehen.

² Die Beschriftung ist auf der Fassade in einzelnen Buchstaben von maximal 0.40 m Höhe, zwischen Oberkante Schaufenster und Fensterbrüstungen des 2. Vollgeschosses anzubringen. Ganze Schrifttafeln sind untersagt.

³ Aushängekästen sind nicht erlaubt. Senkrecht zur Fassade stehende Aushängeschilder sind zulässig, soweit

- a) ihre Grösse 0.60 m² nicht übersteigt;
- b) sie zwischen 1. Vollgeschoss und Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses angebracht werden;
- c) ihre Ausladung 1.25 m nicht übersteigt;
- d) die freie Durchgangshöhe mindestens 2.50 m beträgt.

⁴ Wirtshausschilder können von den Anforderungen gemäss Abs. 3 abweichen.

²⁵⁾BauV [721.1](#)

²⁶⁾BauG [721.0](#)

²⁷⁾BauV [721.1](#)

⁵ In der geschützten Bausubstanz sind Leuchtreklamen grundsätzlich untersagt. Zulässig sind

- a) bei Apotheken das übliche grüne Kreuz als Leuchtreklame;
- b) das Anleuchten schützenswerter Aushängeschilder;
- c) beleuchtete Menükasten bis 0.10 m².

Art. 327 Bauzone B-A - Gestaltungsgrundsätze, Bauweise

¹ Die folgenden prägenden Elemente sind zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten:

- a) die geschützte Bausubstanz, insbesondere Fassadenmauerwerk, Fenster- und Türeinfassungen, Gesimse, Lisenen sowie Eck- und Stützpfiler;
- b) der öffentliche Raum der Hauptstrasse und der Querstrassen;
- c) die starke Durchgrünung im Hinterraum der bestehenden Bauten;
- d) die noch vorhandene Stadtmauer in der Parkanlage Ziegelhütte.

² Es gilt die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise.

Art. 328 Bauzone B-A - Aufstockung

¹ Bei der Liegenschaft Hauptstrasse 45 ist eine Aufstockung um ein Geschoss möglich, wenn sich diese städtebaulich und architektonisch gut ins Ensemble einordnet.

Art. 329 Bauzone B-A - Dachgestaltung

¹ Die Bedachung hat mit Biberschwanzziegeln zu erfolgen; insbesondere sind

- a) Nichtengobierte neue Biberschwanzziegel «antik» oder geeignete ähnliche Produkte (z.B. Bernerbiber) zu verwenden;
- b) «alte» Biberschwanzziegel nach Möglichkeit zu erhalten.

² Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasbänder und dergleichen sind zulässig, wenn sie

- a) die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen; und
- b) in der ersten Dachetage 40% und in der zweiten Dachetage 20% der Fassadenlänge nicht überschreiten.

³ Zusätzlich zu Abs. 2 sind im Einzelnen folgende besonderen Vorschriften zu beachten:

- a) Lukarnen sind in traditioneller Art zu gestalten.
- b) Bei Dachflächenfenstern beträgt die zulässige Rahmengrösse aus-
sen max. 0.70 x 1.00 m.
- c) Bei Glasbändern gibt der Fachausschuss im Einzelfall der zuständi-
gen Behörde eine Empfehlung für die zulässige Grösse ab.
- d) Neuzeitliche Dachaufbauten sind nur auf Empfehlung des Fachaus-
schusses zuhanden der zuständigen Behörde zulässig.

⁴ Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich

- a) gut ins Ortsbild einfügen; und
- b) so weit als möglich in die Dachebene einfügen.

⁵ Liftaufbauten sind nicht zulässig.

⁶ Traditionelle Kamine sind zu erhalten, respektive neu mit «Bernerhut» oder
anderer geeigneter, traditioneller Gestaltung zu errichten.

Art. 330 Bauzone B-A - Fassaden

¹ Die Fassadengestaltung hat der hergebrachten Bauweise zu folgen, insbe-
sondere sind:

- a) Fassadenverputz und -farben in Bezug auf Material, Ausführung und
Oberflächenstruktur sowie Farbton und Glanzstufe der bestehenden
Bausubstanz anzupassen, insbesondere als Fassadenmaterial Ver-
putz vorzusehen;
- b) Steingewände und Sockel hinsichtlich Material, Abmessungen, Farbe
und Bearbeitung dem bestehenden Naturstein entsprechend auszu-
führen und deckende Anstriche zu unterlassen;
- c) Giebelmauern grundsätzlich zu verputzen oder mit Holz oder Biber-
schwanzziegeln zu verkleiden. Bei niederen Dachversätzen ist eine
Abdeckung mit Blech gestattet.

² Balkone sind entlang der Fassade zur Hauptstrasse nicht erlaubt. Zulässig
sind sie nur auf Empfehlung des Fachausschusses zuhanden der zuständi-
gen Behörde

- a) zu den Bauzonen 1 und K; sowie
- b) in den übrigen Bereichen innerhalb der Zone.

Art. 331 Bauzone B-A - Mauerwerk

¹ Mauerdurchbrüche sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Mauerdurchbrüche an

- a) Hauptfassaden (Strassenseite): im 1. Vollgeschoss Durchbrüche für Schaufenster;
- b) Rückfassaden (Gartenseite):
 - 1. in den Geschossen oberhalb des 1. Vollgeschosses: Ausbrüche von Fensterbrüstungen für Balkontüren als Zugang zu den Dachterrassen; Natursteingewände sind zu ergänzen;
 - 2. kleinere Durchbrüche (Lüftungen etc.);
- c) rückwärtigen Fassadenvorsprüngen und Giebelmauerwerk: Durchbrüche für kleinere Fensteröffnungen;
- d) rückwärtigen Gebäudevorsprüngen für seitliche Fensteröffnungen, soweit sie hinsichtlich Abmessungen und Brüstungshöhen jenen der Rückfassade angepasst werden.

² Das Mauerwerk muss bei allen Mauerdurchbrüchen als umlaufende Fläche ablesbar bleiben. Auf Fenstergewände und -einfassungen kann auf Empfehlung des Fachausschusses zuhanden der zuständigen Behörde verzichtet werden.

Art. 332 Bauzone B-A - Fenster

¹ Fensteröffnungen in den Giebelmauern sind unauffällig in die jeweilige Situation einzupassen, insbesondere sind

- a) die Masse auf 0.5 x 0.7 m, stehend, zu beschränken;
- b) pro Giebelseite höchstens 2 Fensteröffnungen zulässig;
- c) Fenstergewände oder -Verkleidungen nicht gestattet.

² Die Gestaltung historischer Fenster hat der hergebrachten Bauweise zu folgen, insbesondere sind:

- a) Fenster mit traditioneller Sprosseneinteilung zu konstruieren (gemäss Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege);
- b) Fenster in Holz auszuführen;
- c) die Verwendung von Isolierglas gestattet;
- d) Fensterläden, welche zur Fassadestruktur gehören, zu erhalten, bzw. neu in traditioneller Art in Holz auszuführen.

³ Markisen zur Hauptstrasse hin sind nur auf Empfehlung des Fachausschusses zuhanden der zuständigen Behörde zulässig.

Art. 333 Bauzone B-A – Schaufenster, Haus- und Geschäftseingangstüren

¹ Schaufenster sind im 1. Vollgeschoss gestattet. Sie sind in Einklang mit der darüber liegenden Fassadenaufteilung anzuordnen. Die Fluchten der Fenstergewände müssen dabei nicht genau übernommen werden.

² Die Hauseingangstüre ist ein wesentliches Element der Hauptfassade, sie soll ihrer Wichtigkeit entsprechend sorgfältig gestaltet werden, insbesondere sind:

- a) Hauseingangstüren als selbständiges Element zwischen zwei Pfeilern zu belassen;
- b) der Einbezug der Hauseingangstüre in die Schaufensterkonstruktion nicht gestattet;
- c) der Kopf der Brandmauer in seiner vollen Stärke zu belassen; die tragenden Elemente müssen in der Fassade ablesbar sein.

³ Sofern die Geschäftseingangstüre

- a) in die Schaufensteranlage einbezogen wird, kann sie auf ihrer Breite um maximal 0.90 m von der Fassadenflucht zurückgesetzt werden;
- b) als einzelnes Element von den Schaufenstern getrennt wird, ist sie gemäss Abs. 2 anzuordnen.

⁴ Bei der Ausführung von Schaufensteranlagen und Türen (Einfassungen, Rahmen etc.) dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

Art. 334 Bauzone B-A - Brandmauern

¹ Das System der Brandmauern ist grundsätzlich zu erhalten. Öffnungen sind nur in den folgenden Fällen gestattet:

- a) Besonders schmale Gebäude können mit einem Nachbargebäude an ein gemeinsames Treppenhaus angeschlossen werden.
- b) Im 1. Vollgeschoss kann die Brandmauer zum Erzielen einer besseren Nutzung bei besonders schmalen Gebäuden zu Durchgangszwecken gegen das Nachbargebäude durchbrochen werden. Die Öffnungen in der Brandmauer sollen hochrechteckig und die Brandmauer selbst noch deutlich als solche erkennbar sein.

² Durch die Massnahmen gemäss Abs. 1 Bst. a und b dürfen höchstens zwei nebeneinander liegende Häuser verbunden werden.

Art. 335 Bauzone B-V

¹ In der Bauzone B-V sind Erweiterungen des Volumens um 10% zulässig, wenn die städtebauliche und architektonische Qualität erhalten bleibt.

² Der Aussenraum ist parkähnlich auszugestalten und stark zu durchgrünen.

Art. 336 Bauzonen B-Z1 und B-Z2 - Gestaltungsgrundsätze

¹ In den Bauzonen B-Z1 und B-Z2 wird eine urbane Bebauung im Sinn einer Wasserfront angestrebt. Die Kleinteiligkeit der Bebauung ist zu gewährleisten.

Art. 337 Bauzone B-Z1

¹ In der Bauzone B-Z1 gelten folgende besonderen Bauvorschriften:

- a) Es gilt die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise.
- b) Neubauten dürfen die gesamte der Zone zugewiesene Grundstücksfläche beanspruchen.
- c) Die parzellenübergreifende Neubebauung mit einem einzigen Gebäude ist zulässig.
- d) Wird auf Parzelle Nr. 4 eine zweigeschossige Neubaute erstellt, so gilt gegenüber der Hauptbaute auf Parzelle Nr. 524 für das zweite Geschoss ein Gebäudeabstand von 8 m.
- e) Neubauten mit einer Fassadenbreite von über 14 m sind zu staffeln.
- f) Sämtliche Neubauten weisen Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von max. 5° auf.
- g) Die Dachfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht für Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren genutzt wird.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe und der Situation mindestens 1.0 m gestaffelt sind, wird die Fassadenbreite, die Vollgeschosszahl sowie die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 338 Bauzone B-Z2

¹ In der Bauzone B-Z2 sind die bestehenden Bauten sowie insbesondere die charakteristische Bebauungsstruktur vollständig zu erhalten.

Art. 339 Bauzone B-S

¹ In der Bauzone B-S gelten folgende besondere Bauvorschriften:

- a) Die bestehenden Bauten mitsamt der Einfriedungen (Schlossmauern) sind sowohl in ihrer Gesamtheit als auch in ihren Einzelteilen vollständig zu erhalten.
- b) Innerhalb der Bauzone B-S dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden.
- c) Der Schlosspark ist öffentlich zugänglich und zu erhalten.
- d) Entlang der Zonengrenze im Bereich des bestehenden Uferwegs sowie im Bereich des Brückenkopfs ist die Errichtung eines Velowegs gemäss Art. 206 TBR zulässig.

Art. 340 Bauzone K

¹ Innerhalb der im Bauzonenplan Altstadt bezeichneten Bauzone K unterliegen sämtliche Bauvorhaben der Baubewilligungspflicht.

² Unterirdische Bauten sind zulässig, soweit das Schutzziel²⁸⁾ nicht beeinträchtigt wird.

³ Klein- und Anbauten sind zulässig, soweit sie pro Parzelle insgesamt 10% der Fläche der Grünzone und 20 m² nicht überschreiten.

⁴ Das Dach ist im Sinne der Grünzone zu gestalten und zu begrünen.

⁵ Die Versiegelung von Flächen ist zu vermeiden. Vollständig versiegelte Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

4 Vorschriften zum Nutzungs- und Bauzonenplan**Art. 401** Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ In den im Nutzungszonen- und im Bauzonenplan Altstadt ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht gelten für die Festlegung der Nutzungsart, des Nutzungsmasses, der Erschliessung und der Gestaltung die Grundsätze im Anhang 1 TBR.

²⁸⁾Hinterhofcharakter, Art. 207 Abs. 1 TBR

Art. 402 Unterhalt von Bauten und Baugrundstücken

¹ Bauten und Baugrundstücke sind durch deren Eigentümer so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 403 Qualifizierte Verfahren

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

² Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Art. 404 Fachausschuss

¹ Ein aus mindestens vier und höchstens sieben unabhängigen Fachleuten zusammengesetzter Ausschuss berät die Planungs- und Baubewilligungsbehörde nach den Vorgaben des Gemeinderats bei der Beurteilung ausgewählter Bauvorhaben in gestalterischen und anderen fachtechnischen Fragen.

5 Vorschriften zum Schutzplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 501 Geschützte Bäume und Baumreihen

¹ Die im Schutzplan Altstadt bezeichneten Bäume und Baumreihen sind geschützt.

² Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, sind in den folgenden Bauzonen geschützt.

- a) Bauzone 0;
- b) Bauzone B-V zwischen dem Schloss und der Zihl;
- c) Bauzone B-S;
- d) sowie die Gebiete der Kirche und Stadtverwaltung (Nidau Gbbl.-Nr. 33, 38, 59, 293) und der Parkanlage Ziegelhütte (Nidau Gbbl.-Nr. 301, 392, 395, 1114).

³ Absatz 2 gilt auch für Ersatzbäume, welche für entfernte geschützte Bäume gepflanzt wurden und noch einen geringeren Stammumfang als in Absatz 2 festgelegt, aufweisen.

⁴ Geschützte Bäume dürfen nicht gefällt oder anderweitig beeinträchtigt werden. Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

Art. 502 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz²⁹⁾.

² Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

³ Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

⁴ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 503 Baudenkmäler

¹ Das Bauinventar der Stadt Nidau ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis der Richtigkeit der Einstufung ihrer Liegenschaft im Inventar³⁰⁾ verlangen.

Art. 504 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

²⁹⁾BauG [721.0](#)

³⁰⁾Art. 10d BauG [721.0](#)

Art. 505 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a) die natürliche Funktion der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum für die Zihl ist im Schutzplan Altstadt als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

⁵ Der Abschnitt des Uferbereichs der Zihl, welcher als dicht überbaut gilt³¹⁾, ist im Schutzplan Altstadt festgelegt.

Art. 506 Bauen im Gefahrenggebiet

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 Baugesetz³²⁾.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

³¹⁾Im Sinne von Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GschV [814.201](#)

³²⁾BauG [721.0](#)

6 Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 601 Baubewilligungsverfahren

¹ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

² Bei von Neu-, An- und Umbauten mit Relevanz für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild ist eine Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen, einzureichen.

³ Zur Überprüfung von Baugesuchen kann auf Kosten des Gesuchstellers der Fachausschuss beigezogen werden. Der Gesuchsteller wird vorgängig über diese Massnahme orientiert.

Art. 602 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglement, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen, werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes vom Richter geahndet.

Art. 603 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Art. 604 Aufzuhebendes Recht

¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Teilgrundordnung Altstadt werden die Pläne, Reglemente und Vorschriften gemäss Anhang 2 TBR aufgehoben.

Anhänge

- Anhang 1: Grundsätze zu Art. 401 TBR, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
- Anhang 2: Aufzuhebendes Recht gemäss Art. 604 TBR
- Anhang 3: Schutzplan Altstadt
- Anhang 4: Nutzungszonenplan Altstadt
- Anhang 5: Bauzonenplan Altstadt

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
18.06.2020	11.12.2020	Erlass	Erstfassung	2020-009

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	18.06.2020	11.12.2020	Erstfassung	2020-009

Anhang 1 zum Teilbaureglement Altstadt

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

ZPP 1.1 und 1.2 Stadtgraben: Gemeinsame Bestimmungen

Planungszweck	Realisieren einer qualitativ hochwertigen, dichten Bebauung, welche die Weyerstattstrasse ähnlich wie im Norden gut fasst.
Art der Nutzung / ES	- Mischzone B
Mass der Nutzung	- oGF ¹ : wenn die ZPP 1.1 (Stadtgraben Weyerstattstrasse) und ZPP 1.2 (Stadtgraben Mittelstrasse) gleichzeitig realisiert werden, gilt eine zulässige oGF von max. 6'200 m ² (inkl. Bestand ²).
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none">- Die bestehenden schützenswerten Bauten und kommunal geschützten Bauten sind zu erhalten und optimal in die Überbauungsordnung zu integrieren.- Hofbereich: angemessen zu begrünen- unterirdische Parkierung, nicht mehr als eine Einfahrt; Standort der Einfahrt: im Perimeter ZPP 1.1 Stadtgraben Weyerstattstrasse, am Rand zur ZPP 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse (sofern für die beiden Teil-ZPP je eine separate Tiefgarage oder eine zeitlich verschobene Realisierung von Teilen derselben vorgesehen ist).- Das ISOS ist bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung zu berücksichtigen.
Energie	- Anschlusspflicht an «Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie» (Seewasser) gemäss Art. 313 TBR.

Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.1 Stadtgraben Weyerstattstrasse

Art der Nutzung	- Die 1. Vollgeschosse sind für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Maximal 1/3 der realisierten Geschossfläche der 1. Vollgeschosse kann durch Wohnnutzungen belegt werden.
Mass der Nutzung	Wird ausschliesslich die ZPP 1.1 realisiert, gelten folgende Bestimmungen (inkl. Bestand von 160 m ² oGF ²): <ul style="list-style-type: none">- min. oGF: 1'800 m²- max. oGF: 2'500 m²
Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none">- Es sind grundsätzlich maximal 3 Vollgeschosse zulässig.Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.- Die 1. Vollgeschosse sind als überhohe Geschosse auszugestalten (mind. 3.5m Geschosshöhe).
Erschliessungsgrundsätze	Die Anordnung von bis zu fünf oberirdischen, gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten Kurzzeit- und Besucherparkplätzen ist zulässig.
Besonderes	Bestehende Werkleitungen dürfen nicht von Hochbauten überbaut werden. Andernfalls sind die Leitungen auf Kosten des Grundeigentümers bis 1m an die bestehende Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 20 zu verlegen.

¹ Zur oberirdischen Geschossfläche (oGF) werden sämtliche Vollgeschosse sowie die Dachgeschosse gemäss Art. 302 Absatz 2 TBR angerechnet.

² Bestand zum Zeitpunkt der Genehmigung

Besondere Bestimmungen zur ZPP 1.2 Stadtgraben Mittelstrasse

Mass der Nutzung	Wird ausschliesslich die ZPP 1.2 realisiert, gelten folgende Bestimmungen: <ul style="list-style-type: none">- oGF Bestand¹: 1'200 m² (Mittelstr. Nr. 4 und 8)- zusätzliche min. oGF: 1'500 m² davon min. 700 m² in Sektor A- zusätzliche max. oGF: 2'000 m² davon max. 1'200 m² in Sektor A- Kann eine sehr hohe städtebauliche und architektonische Qualität nachgewiesen werden, gilt eine oGF von zusätzlich max. 2'500 m², davon sind max. 1'700 m² in Sektor A zulässig.
Vollgeschosse	Sektor A: <ul style="list-style-type: none">- Es sind grundsätzlich maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sowie der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Sektor B: <ul style="list-style-type: none">- 1 Vollgeschoss, nur Anbauten

Bestimmungen zur ZPP 5 Bahnhofgebiet:

Die ZPP 5 Bahnhofgebiet ist vom Beschluss ausgenommen.

¹ Bestand zum Zeitpunkt der Genehmigung

Anhang 2 zum Teilbaureglement Altstadt Aufzuhebendes und zu ergänzendes Recht gemäss Art. 604

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

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

Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

Schutzplan Altstadt
Genehmigung

Das Dossier beinhaltet:
 - Nutzungszoneplan Altstadt 1:1'000
 - Bauzoneplan Altstadt 1:1'000
 - Schutzplan Altstadt 1:1'000
 - Teilbaureglement

Bearbeitung durch:
 - Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
 - BHP Raumplan AG, Fliedeweg 10, 3000 Bern 14

Bern, 17. Juni 2020 / SRB
 1718_Teilschutzplan_Stadt_Nidau.mxd - b1/mo
 Masstab: 1:1'000
 Planformat: 63/76

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Altstadt
- ▭ Gewässerraum
- ▭ Abschnitt Gewässerraum dicht überbaute Gebiete
- ▭ Ortsbildschutzgebiet
- ▭ Archäologisches Schutzgebiet
- Baumreihe
- Geschützte Bäume
- Gefahregebiete**
- ▨ Gefahregebiet mit erheblicher Gefährdung
- ▨ Gefahregebiet mit mittlerer Gefährdung
- ▨ Gefahregebiet mit geringer Gefährdung
- Hinweis**
- ▭ Gemeindegrenze
- ▭ Fließgewässer offen / eingedott
- ▭ Bauinventar (schützenswertes / erhaltenswertes Objekt)
- ▭ Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	01.11.2013 bis 16.12.2013
1. Kantonale Vorprüfung vom	21. Dezember 2015
2. Kantonale Vorprüfung vom	2. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom	12.10.2017 bis 10.11.2017
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	11.10.2017 und 18.10.2017
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	12.10.2017 und 19.10.2017
- Einspracheverhandlungen am:	25. April 2018
- Erledigte Einsprachen:	1
- Unerledigte Einsprachen:	2
- Rechtsverwahrungen:	1
2. Öffentliche Auflage:	01.11.2018 bis 30.11.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	31.10.2018 und 07.11.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	01.11.2018 und 08.11.2018
- Einspracheverhandlungen am:	21. Januar 2019
- Erledigte Einsprachen:	keine
- Unerledigte Einsprachen:	2
- Rechtsverwahrungen:	1

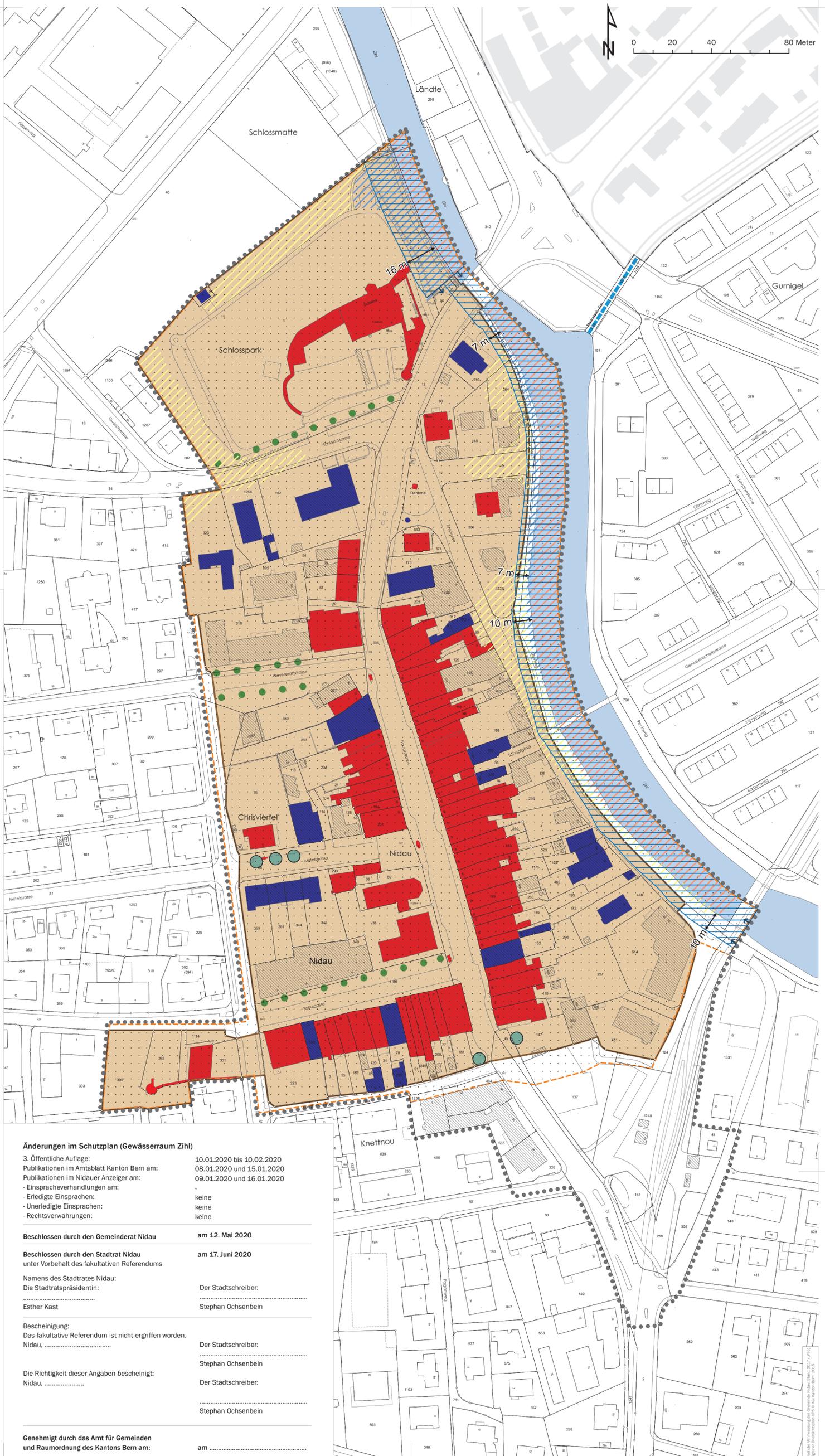
Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 5. Februar 2019

Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am 21. März 2019
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Namens des Stadtrates Nidau:
Die Stadtratspräsidentin:
.....
Amélie Evard
.....
Stephan Ochsenbein

Bescheinigung:
Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden.
Nidau,
Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Nidau,
Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein



Änderungen im Schutzplan (Gewässerraum Zihl)

3. Öffentliche Auflage:	10.01.2020 bis 10.02.2020
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	08.01.2020 und 15.01.2020
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	09.01.2020 und 16.01.2020
- Einspracheverhandlungen am:	
- Erledigte Einsprachen:	keine
- Unerledigte Einsprachen:	keine
- Rechtsverwahrungen:	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 12. Mai 2020

Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am 17. Juni 2020
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Namens des Stadtrates Nidau:
Die Stadtratspräsidentin:
.....
Esther Kast
.....
Stephan Ochsenbein

Bescheinigung:
Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden.
Nidau,
Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Nidau,
Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am: am

Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

Nutzungszoneplan Altstadt
Genehmigung

Das Dossier beinhaltet:
- Nutzungszoneplan Altstadt 1:1'000
- Bauzoneplan Altstadt 1:1'000
- Schutzplan Altstadt 1:1'000
- Teilbaureglement

Bearbeitung durch:
- Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
- BHP Raumplan AG, Fliedeweg 10, 3000 Bern 14

Bern, 21. März 2019 / SRB
1718_Teilbaureglement_Stadt_Nidau.mxd - b1/mo
Massstab: 1:1'000
Planformat: 63/76

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Altstadt
- Mischzone A (ES II)
- Mischzone B (ES III)
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Grünzone
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Sektorengrenzung
- Zone mit Planungspflicht (ZPP 5) vom Beschluss ausgenommen

Hinweis

- Gemeindegrenze
- Fließgewässer offen / eingedott
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	01.11.2013 bis 16.12.2013
1. Kantonale Vorprüfung vom	21. Dezember 2015
2. Kantonale Vorprüfung vom	2. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom	12.10.2017 bis 10.11.2017
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	11.10.2017 und 18.10.2017
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	12.10.2017 und 19.10.2017
- Einspracheverhandlungen am:	25. April 2018
- Eriedigte Einsprachen:	1
- Unerledigte Einsprachen:	2
- Rechtsverwahrungen:	1
2. Öffentliche Auflage:	01.11.2018 bis 30.11.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	31.10.2018 und 07.11.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	01.11.2018 und 08.11.2018
- Einspracheverhandlungen am:	21. Januar 2019
- Eriedigte Einsprachen:	keine
- Unerledigte Einsprachen:	2
- Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 5. Februar 2019

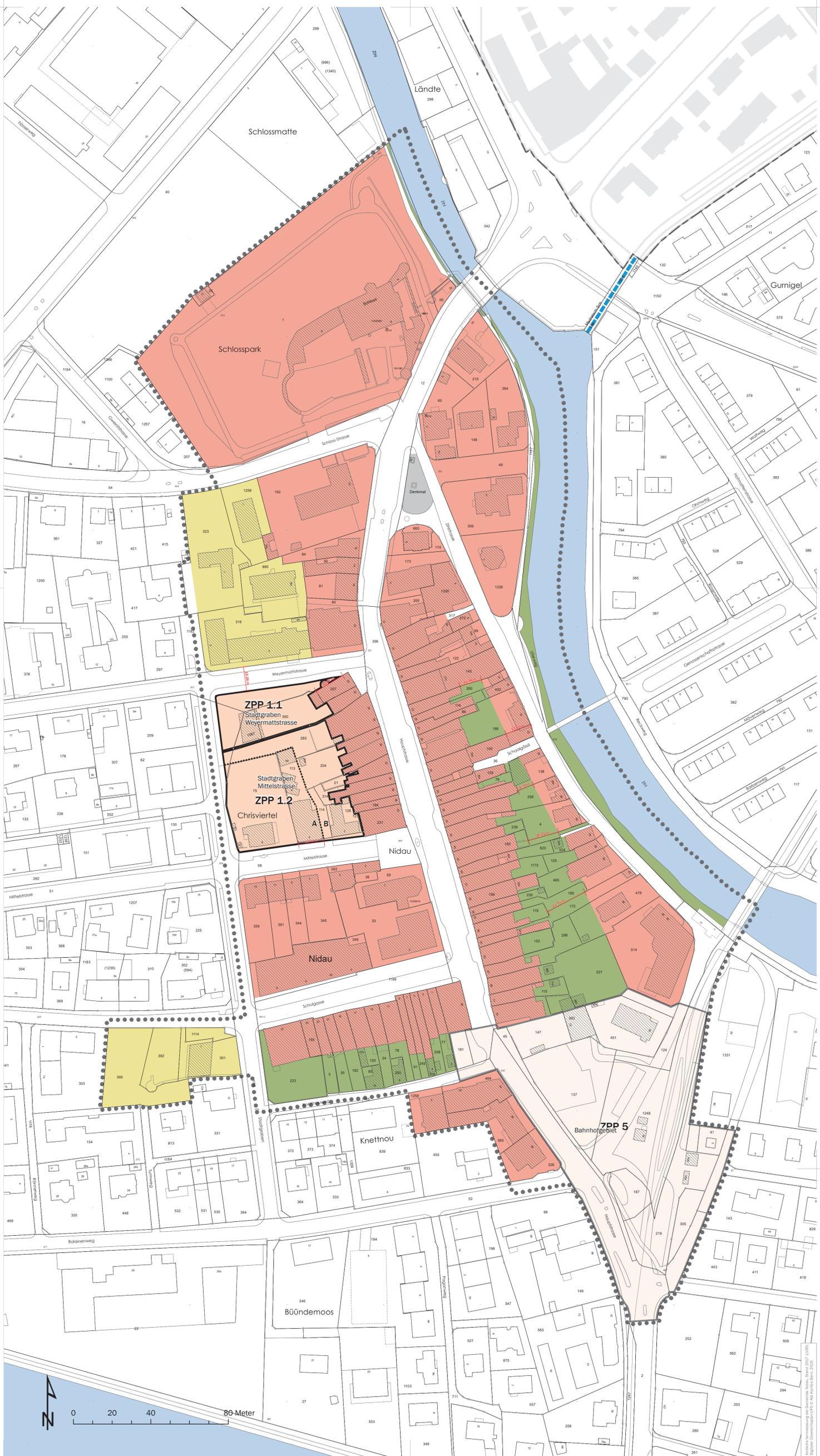
Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am 21. März 2019
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Namens des Stadtrates Nidau:
Die Stadtratspräsidentin:
.....
Amélie Evard
Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Bescheinigung:
Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden.
Nidau,
Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Nidau,
Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am: am



Baurechtliche Teilgrundordnung Altstadt

Bauzonenplan Altstadt
Genehmigung

Das Dossier beinhaltet:
- Nutzungszoneplan Altstadt 1:1'000
- **Bauzonenplan Altstadt 1:1'000**
- Schutzplan Altstadt 1:1'000
- Teilbaureglement

Bearbeitung durch:
- Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
- BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, 3000 Bern 14

Bern, 21. März 2019 / SRB
1718_Teilbauzonenplan_Stadt_Nidau.mxd - b/mo

Masstab: 1:1'000
Planformat: 63/76

Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Teilgrundordnung Altstadt
- Perimeter Nahwärmeverbund erneuerbare Energien
- Bauzone 1
- Bauzone 3
- Bauzone K
- Bauzone O
- Bauzone B-A
- Bauzone B-Z1
- Bauzone B-Z2
- Bauzone B-V
- Bauzone B-S
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Sektorenabgrenzung
- Zone mit Planungspflicht (ZPP 5) vom Beschluss ausgenommen

Hinweis

- Gemeindegrenze
- Fließgewässer offen / eingedott
- Bestehende Bauten innerhalb Wirkungsbereich

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	01.11.2013 bis 16.12.2013
1. Kantonale Vorprüfung vom	21. Dezember 2015
2. Kantonale Vorprüfung vom	2. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom	12.10.2017 bis 10.11.2017
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	11.10.2017 und 18.10.2017
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	12.10.2017 und 19.10.2017
- Einspracheverhandlungen am:	25. April 2018
- Erledigte Einsprachen:	1
- Unerledigte Einsprachen:	2
- Rechtsverwahrungen:	1
2. Öffentliche Auflage:	01.11.2018 bis 30.11.2018
Publikationen im Amtsblatt Kanton Bern am:	31.10.2018 und 07.11.2018
Publikationen im Nidauer Anzeiger am:	01.11.2018 und 08.11.2018
- Einspracheverhandlungen am:	21. Januar 2019
- Erledigte Einsprachen:	keine
- Unerledigte Einsprachen:	2
- Rechtsverwahrungen:	1

Beschlossen durch den Gemeinderat Nidau am 5. Februar 2019

Beschlossen durch den Stadtrat Nidau am 21. März 2019
unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

Namens des Stadtrates Nidau:
Die Stadtratspräsidentin: Der Stadtschreiber:
.....
Amélie Evard Stephan Ochsenbein

Bescheinigung:
Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden.
Nidau, Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Nidau, Der Stadtschreiber:
.....
Stephan Ochsenbein

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am: am

