



**STADT
BURGDORF**

RICHTLINIEN ZUR ZPP NR. 5 KIRCHBERGSTRASSE



**Richtlinien zur Zone mit Planungs-
pflicht Nr. 5 Kirchbergstrasse**

Verabschiedet durch den Gemeinderat
am **24. Oktober 2011**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Richtlinien zur ZPP Nr. 5 Kirchbergstrasse | 3 |
| Einleitung..... | 3 |
| Ausgangslage..... | 3 |
| Ziele..... | 3 |
| Mittel..... | 3 |
| Stellung zur Grundordnung | 3 |
| Richtlinien..... | 4 |
| Genehmigung..... | 6 |
| Anhänge | 7 |
| Anhang Nr. 1: Bebauungsvorschläge | 7 |
| Anhang Nr. 2: Aussenraumgestaltung | 8 |
| Anhang Nr. 3: Lärmschutzmassnahmen..... | 9 |
| Anhang Nr. 4: Grundlagen der ZPP Nr. 5 und einer Mischzone 3b..... | 10 |
| Anhang Nr. 5: Situationsplan (M1:750) | 11 |

Richtlinien zur ZPP Nr. 5 Kirchbergstrasse

Einleitung

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 „Kirchbergstrasse“ umfasst ein Gebiet nördlich des Bahnhofs Burgdorf. Ihr Zweck ist die Erneuerung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung. Die heutige Bebauungsstruktur besteht aus giebelständigen Einzelbauten, die teilweise als erhaltenswert eingestuft sind. Mit behördenverbindlichen Richtlinien legt der Gemeinderat fest, welche städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich zukünftig angestrebt werden und den Planungszweck der ZPP Nr. 5 erfüllen.

Ausgangslage

Im Mai 2010 erhielt die Baudirektion Burgdorf eine Voranfrage für die Erstellung eines Neubaus an der Kirchbergstrasse 58 (Parzelle Nr. 358). Die Parzelle liegt gemäss der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Stadt innerhalb ZPP Nr. 5 „Kirchbergstrasse“.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Für die ZPP Nr. 5 gibt es gegenwärtig noch keine Überbauungsordnung. Aufgrund der städtebaulichen Struktur mit verschiedenen Einzelbauten und vielen Grundeigentümern werden in näherer Zukunft keine grossflächigen Bauvorhaben erwartet. Deshalb wird vorerst auf die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung verzichtet. Damit trotzdem Bauvorhaben realisiert werden können, werden als Ersatz behördenverbindliche Richtlinien erarbeitet. Sie werden durch den Gemeinderat beschlossen.

Ziele

Mit den Richtlinien werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Planungszweck und die besonderen Anforderungen der ZPP 5 werden umgesetzt.
- Die Richtlinien dienen den Grundeigentümern als Grundlage für zukünftige Bauvorhaben.
- Die Richtlinien dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage zur Bewilligung von baulichen Veränderungen, Erweiterungen und Neubauten für das bezeichnete Gebiet.
- Einige Bauten sind als erhaltenswert eingestuft. Bei deren allfälligem Ersatz regeln die Richtlinien die Anforderungen für Neubauten in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität.

Mittel

Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen, sind:

- Minimale städtebauliche und architektonische Vorgaben für die Überbauung der Parzellen.
- Minimale Vorgaben für die Strassenraumgestaltung.
- Verschiedene Entwicklungsszenarien dienen als Orientierungshilfe / Richtschnur für die zukünftige Entwicklung des Gebiets.

Stellung zur Grundordnung

Die Richtlinien zur ZPP Nr. 5 stützen sich auf Art. 92 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 9. Juni 1985 und auf Art. 52 des Baureglements der Stadt Burgdorf vom 31. Oktober 2005. Sie sind behördenverbindlich und werden im Baubewilligungsverfahren wegleitend angewendet.

Richtlinien

Massgebende
Bauvorschriften

Art. 1 Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen in den Richtlinien und dem dazugehörigen Plan. Da einzelne bestehende Bauten im Bauinventar der Stadt Burgdorf als erhaltenswert eingestuft sind, bedürfen Bauvorhaben der Zustimmung der zuständigen Fachstellen (Heimatschutzverein / Denkmalpflege).

Inhalt des Situationsplans

Art. 2 Im Situationsplan (siehe Anhang Nr. 5, S. 11) zu den Richtlinien wird Folgendes festgelegt:

- Baubereiche
- Vorlandbereiche
- Baumzone
- oberirdische Parkierung
- Zufahrten Einstellhallen
- Bäume
- Perimeter ZPP Nr. 5
- Grenzabstände
- Gestaltungsbaulinie

Nutzungen

Art. 3 Es wird eine vielfältige Nutzungsmischung (Arbeiten, Kultur, Freizeit, Gastgewerbe und Wohnen) angestrebt. Die Nutzungen richten sich nach den Vorschriften des Baureglements und der Mischzone M3b (siehe Anhang Nr. 4, S. 10).

Städtebau / Bautypologie

Art. 4 Die heutige Bebauungsstruktur besteht mehrheitlich aus giebelständigen Einzelbauten, die teilweise als erhaltenswert eingestuft sind und häufig von mit Hecken und Zäunen umschlossenen Gärten umgeben sind. Zukünftig soll eine flexible Bebauungsstruktur möglich sein. Der Bereich entlang der Ortsdurchfahrt darf sich baupologisch vom dahinterliegenden Wohnquartier mit seinen charakteristischen Gärten und Einfriedungen unterscheiden. Diese kleinteiligen Strukturen müssen nicht bis an die Kirchbergstrasse weitergeführt werden. Entlang der Kirchbergstrasse können auch grössere Volumen realisiert werden. Mit der Einführung einer Gestaltungsbaulinie entlang der Ortsdurchfahrt und einer Baumzone im Vorlandbereich wird ein einheitliches Stadtbild angestrebt. Gebäude mit Giebeldächern sind giebelständig an die Strasse auszurichten. Verschiedene Möglichkeiten zur Bebauung sind im Anhang Nr. 1 (S. 7) visualisiert.

Baubereiche

Art. 5 Unter Einhaltung der Grenz- und Strassenabstände können zukünftige Bauvorhaben innerhalb der gekennzeichneten Baubereiche nach den Vorschriften einer Mischzone M3b realisiert werden.

An- und Nebenbauten

Art. 6 Kleinere An- und Nebenbauten (z.B. Velounterstände) sind in den Baubereichen zulässig. Im Vorlandbereich zur Kirchbergstrasse ist eine Ausnahmegewilligung durch den Kanton nötig.

| | |
|--|---|
| Gebäudehöhen / Geschosszahl | Art. 7 Es sind maximal dreigeschossige Neubauten und neubau-ähnliche Erweiterungen möglich. Attikageschosse sind zugelassen. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Baureglements. |
| Gestaltungsbau- linie | Art. 8 Die Gestaltungsbaulinie gegen die Kirchbergstrasse schafft eine klare Fassung des Strassenraums. Sie entspricht teilweise der aktuellen Bebauung. Die Gebäudefluchten von Neubauten oder neubauähnlichen Erweiterungen sind grundsätzlich an diese Gestaltungsbaulinie zu bauen. |
| Grenzbau / ge- schlossene Bauweise | Art. 9 Die geschlossene Bauweise (Grenzbau) ist unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften zulässig, aber nicht zwingend vorgeschrieben. |
| Gestaltung | Art. 10 Bei inventarisierten Gebäuden muss die zuständige Fachstelle für Schutzobjekte mit einbezogen werden. Zudem kann die Baubewilligungsbehörde fallweise den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) anhören. |
| Dachgestaltung | Art. 11 Die Dächer sind als Satteldächer oder als Flachdächer mit oder ohne Attikageschoss zu gestalten. Flachdächer müssen begrünt werden. Gebäude mit Giebeldächern sind mit der Stirnseite auf die Kirchbergstrasse auszurichten. Technische Aufbauten sind auf das Notwendigste zu beschränken. |
| Erschliessung / Parkierung | <p>Art. 12 ¹ Die Fussgänger- und Fahrerschliessung erfolgt über die bestehenden Quartier- und Zufahrtsstrassen.</p> <p>² Die Lage der oberirdischen Parkierung ist im Situationsplan dargestellt. Entlang der Kirchbergstrasse ist keine neue Parkierung mehr zulässig.</p> <p>³ Die Einstellhallen sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Sie können grenzübergreifend ausgeführt sein, sofern ein gegenseitiges Grenzbaurecht vorliegt und alle betroffenen Eigentümer sich einig sind. Die Zufahrten zu den Einstellhallen erfolgen über die bestehenden Quartier- und Zufahrtsstrassen, dürfen aber nicht im Kreuzungsbereich liegen. Die ungefähre Lage der Zufahrten ist im Situationsplan angegeben.</p> |
| Vorlandbereiche | <p>Art. 13 ¹ Rund um die Baubereiche gibt es Vorlandbereiche. Diese können privat, halbprivat oder öffentlich gestaltet werden. Sie können, an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen, auch als Parkierungs- / Erschliessungsflächen genutzt werden.</p> <p>² Zum dahinterliegenden Quartier ist ein klarer Übergang zu schaffen. Zwischen den rückseitigen Parkfeldern ist dazu im Abstand von mindestens zwei Parkfeldern ein Baum anzuordnen.</p> |

Aussenraumgestaltung entlang der Kirchbergstrasse (Baumzone)

Art. 14 Der Aussenraum entlang der Kirchbergstrasse muss als Ortsdurchfahrt entsprechend sorgfältig gestaltet werden. Mit einer gehwegseitigen Baumzone von 2.5m Breite im Vorlandbereich entlang der Kirchbergstrasse wird zukünftig eine einheitliche Strassenraumgestaltung angestrebt. In dieser Baumzone ist pro Parzelle mindestens ein Baum des Typs Baumhasel zu pflanzen (siehe Anhang Nr. 2, S. 8).

Lärmschutz

Art. 15 ¹ Die Parzellen befinden sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte betragen 65 dBA am Tag und 55 dBA in der Nacht. Eine Überprüfung der Lärmsituation hat ergeben, dass für eine Wohnnutzung die Parzellen entlang der Kirchbergstrasse Lärmschutzmassnahmen benötigen. Die zweite Bautiefe erfüllt die Werte ohne spezielle Massnahmen. Es sind, der Nutzung entsprechend, die gesetzlich verlangten Schallschutzanforderungen zu erfüllen.

² Mit der Ausgestaltung der Bauvolumen kann auf die Lärmsituation reagiert werden. Im Anhang Nr. 3 (S. 9) sind verschiedene gestalterische Massnahmen aufgezeigt. Reine Gewerbenutzungen benötigen bereits in der ersten Bautiefe keine speziellen Massnahmen.

³ Bei Gebäuden mit Wohnnutzung muss zwischen der Kirchbergstrasse und den zu öffnenden Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 15 dBA eingehalten werden.

⁴ Im Baugesuch ist die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

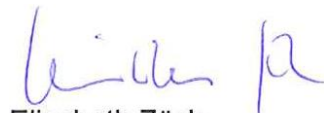
Genehmigung

Beschluss

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Richtlinien anlässlich seiner Sitzung vom **24. Oktober 2011** genehmigt.

IM NAMEN DES GEMEINDERATS, BURGDORF DEN **14. Nov. 2011**

DIE STADTPRÄSIDENTIN



Elisabeth Zäch

DER STADTSCHREIBER



Roman Schenk

Anhänge

Anhang Nr. 1: Bebauungsvorschläge

Die heutige Bebauungsstruktur im Perimeter der ZPP Nr. 5 besteht aus giebelständigen Einzelbauten, die teilweise als erhaltenswert eingestuft sind. Die zukünftige Bebauungsstruktur sollte entsprechend der angestrebten vielfältigen Nutzungsmischung flexibel sein. Auf den Grundstücksparzellen können unterschiedliche Bauvolumen gemäss den Vorschriften einer Mischzone M3b realisiert werden. Dabei wird eine städtebauliche Mischform (Abb. 1) mit kleinen und grossen Bauvolumen angestrebt. Das heisst, die Bebauung kann beispielsweise aus zwei Bautiefen mit kleineren Bauvolumen (Abb. 2) bestehen oder aus Grossvolumen (Abb. 3). Die Gebäude können auch mit Verbindungsbauten ergänzt werden. Die Gebäudefluchten sind dabei grundsätzlich an die Gestaltungsbaulinie zu bauen.



Abb. 1: Mischform



Abb. 2: Kleinform mit zwei Bautiefen



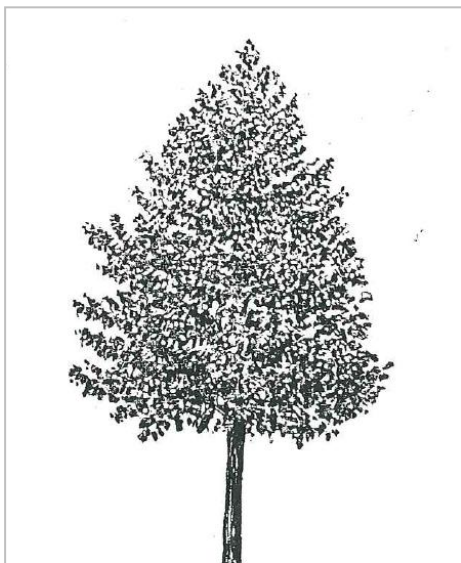
Abb. 3: Grossform

Anhang Nr. 2: Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum entlang der Kirchbergstrasse soll zukünftig ein einheitliches Bild erhalten. Die Gestaltung der Vorgärten spielt dabei eine wichtige Rolle. Die Entwicklung des Gebiets wird aber je nach Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer langsam und sukzessive stattfinden. Zukünftig soll mit einem führenden Gestaltungselement ein klarer Übergang vom Strassenraum zum privaten Grundeigentum geschaffen werden. Dieses Gestaltungselement ist eine gehwegseitige Baumreihe, die sich innerhalb einer 2.5 m breiten Baumzone befindet. Die Anzahl und Abstände der Bäume müssen dabei nicht fix sein. Jeder Strassenabschnitt sollte aber mind. 2-3 Bäume des Baumtyps *Baumhasel* aufweisen. Der Vorlandbereich kann entweder privat oder halbprivat gestaltet, mit Hartbelag, Hecken, etc. versehen werden.



Baumart: Baumhasel (Corylus colurna)



Mittelgrosser Baum mit pyramidenförmiger Krone; Höhe durchschnittlich 15m

Anhang Nr. 3: Lärmschutzmassnahmen

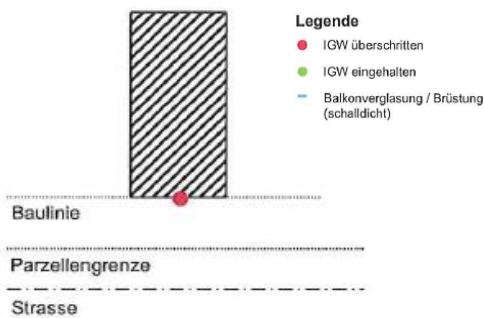
Auszüge aus dem Kurzbericht zur Lärmuntersuchung ZPP 5 Kirchbergstrasse (1. März 2011, Grolimund & Partner AG)

a) Lage der Beurteilungspunkte, Fassaden mit IGW-Überschreitungen, ohne Massnahmen:

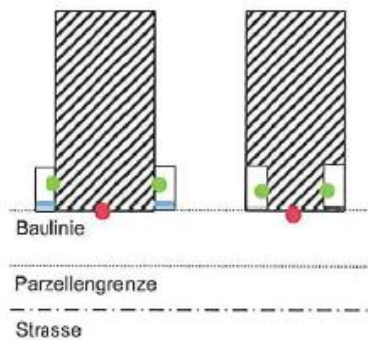


b) Planerische und gestalterische Massnahmen

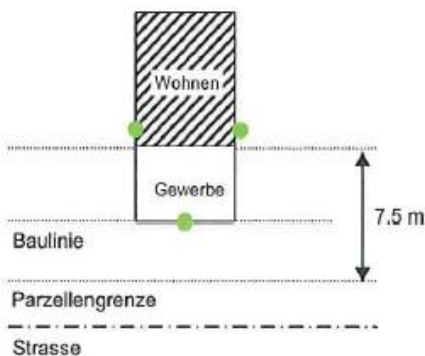
Referenz:
IGW-Überschreitung 3-4 dBA



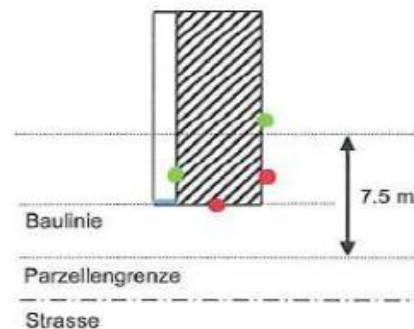
Massnahme 1:
Balkone mit seitlicher Glaswand oder eingezogene Balkone



Massnahme 2:
Wohnnutzung im rückwärtigen Gebäudeteil



Massnahme 3:
Schalldichte Brüstung im Attikageschoss



Anhang Nr. 4: Grundlagen der ZPP Nr. 5 und einer Mischzone 3b

Auszug aus dem Baureglement von 2005, Stadt Burgdorf

Zone mit Planungspflicht ZPP 5 Kirchbergstrasse

| ZPP | Planungszweck | Besondere Anforderungen | Kommentar |
|------------------------|---|--|--|
| ZPP 5 Kirchbergstrasse | Erneuerung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzung | <ul style="list-style-type: none">- Festlegung der städtebaulichen Strukturen (z.B. giebelständige Einzelbauten oder Blockrandbebauung)- Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber Kirchbergstrasse- Gestaltung der Ortsdurchfahrt- Beachtung und Einbezug der erhaltenswerten Bauten | Im Rahmen der Überbauungsordnung ist aufzuzeigen, welche städtebauliche Struktur in diesem Bereich zukünftig angestrebt wird. Beispielsweise könnten die heutigen giebelständigen Bauten mit schmalseitiger Stellung zur Kirchbergstrasse oder eine Blockrandbebauung vorgesehen werden. |

Nutzungsart der Bauzonen (Art. 41, Baureglement):

| Zone | Nutzungsart | Wohnanteil | ES |
|----------------------|---|------------|-----|
| Mischzone 3b M 3b | Mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbenutzungen, welche durch besonders nachteilige Immissionen Nutzungen in der Nachbarschaft beeinträchtigen, sind die zulässigen Nutzungen nicht beschränkt. Bei Wohnungen sind wohnhygienisch gute Verhältnisse sicherzustellen. | - | III |

Kommentar zu Art. 41:

In dieser Zone wird eine vielfältige Nutzungsmischung (Arbeiten, Kultur, Freizeit, Gastgewerbe und Wohnen) angestrebt.

Nutzungsmass der Bauzonen (Art. 42, Baureglement):

| | kGA ¹ in m | gGA ² in m | GL ³ in m | GH ⁴ | GZ ⁵ max. | AZ ⁶ |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| Mischzone 3b M 3b | 3.6* | – | – | 11.0 | 3 | – |

* Gegenüber Zonen, in denen ein minimaler Wohnanteil vorgeschrieben ist, erhöht sich der Grenzabstand um die Hälfte. Der Mehrabstand ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei störenden Betrieben kann die Baubewilligungsbehörde eine Vergrösserung des Mehrabstands verlangen.

Kommentar zu Art. 42:

Besondere baurechtliche Ordnungen sind Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht (vgl. dazu Art. 42.2); vorbehalten bleibt auch die Anwendung von Art. 75 BauG Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung.

Eine Gebäudehöhe von maximal 12 bzw. 18 m entspricht max. 4 bzw. 6 Normalgeschossen für Büros oder 3 bzw. 4 bis 5 überhohen Geschossen für Industrie und Gewerbe.

¹ kGA = kleiner Grenzabstand (vgl. Art. 33 BR)

² gGA = grosser Grenzabstand (vgl. Art. 33 BR)

³ GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 38.2 BR)

⁴ GH = Gebäudehöhe (vgl. Art. 38.3 bis 5 BR)

⁵ GZ = Geschosszahl (vgl. Art. 39 BR)

⁶ AZ = Ausnützungsziffer (vgl. Art. 40 BR und Art. 93 BauV)



Richtlinien ZPP Nr. 5 Kirchbergstrasse

Baudirektion Burgdorf, Lyssachstrasse 92, 3401 Burgdorf
 Tel. 034 429 42 11; Fax 034 422 93 58; E-Mail: baudirektion@burgdorf.ch

Situationsplan Mst: **1:750**

04.10.2011

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---|--|---------------------|
| | bestehende Bauten | | Baumzone | | Perimeter ZPP Nr. 5 |
| | erhaltenswerte Bauten | | oberirdische Parkierung (ungefähre Lage) | | Grenzabstände |
| | Baubereiche | | Zufahrten Einstellhallen (ungefähre Lage) | | Gestaltungsbaulinie |
| | Vorlandbereiche | | Bäume (ungefähre Lage) | | |

Genehmigung:

Beschluss Der Gemeinderat hat die vorliegenden Richtlinien anlässlich seiner Sitzung vom **24. Oktober 2011** genehmigt.

IM NAMEN DES GEMEINDERATS BURGDORF, BURGDORF DEN **14. Nov. 2011**

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtschreiber:

Elisabeth Zäch

Roman Schenk