

Teil-Überbauungsordnung „Bahnhof Steinhof“ Burgdorf

Genehmigungsexemplar vom 24.11.2022

**Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Überbauungsvorschriften**



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet die verbindlichen Teile:

- » Überbauungsplan (M. 1:500)
- » Vermessungsplan Aussenräume (M. 1:500)
- » Überbauungsvorschriften
- » Ökologisches Gesamtkonzept | Energiekonzept

Anhang:

- » Richtprojekt

Weitere Beilagen:

- » Verkehrskonzept
- » Aussenlärngutachten
- » Erläuterungsbericht
- » **Schlussbericht Beurteilungsgremium revidiertes Richtprojekt**

Planungsteam „ZPP Bahnhof Steinhof“:

arge team k architekten ag burgdorf & rollimarchini ag bern
hänggi basler landschaftsarchitektur gmbh bern
kontextplan ag mobilität & verkehr bern

Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vom März 2020 sind **rot** oder **rot-durchgestrichen** dargestellt.

INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele und Abgrenzung	4
Grundsatz	4
Ziele	4
Mittel	4
Verantwortung	4
Geltungsbereich.....	4
Stellung zur Grundordnung.....	4
Elemente der Überbauungsordnung	5
Inhalt des Überbauungsplans	5
Vermassungsplan Aussenräume.....	6
Ökologisches Gesamtkonzept Energiekonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR	6
Richtprojekt.....	6
B. Überbauungsvorschriften	7
Art der Nutzung.....	7
Mass der Nutzung.....	7
Teil-Baubereiche.....	7
Abweichung Dachkote und 1. Vollgeschoss.....	8
Attika	8
Anbauten;.....	8
Bereich für Erker;.....	8
Vordächer	8
Gesimse und Geschossgurten	8
Schallschutzelement Einstellhalleneinfahrt Teilbaubereich A1	8
Bereich für Balkone Teilbaubereiche A1 / C / D	8
Balkone Teilbaubereiche A2 / B1 / B2.....	8
Bereich für Balkonzone Gebäude Nr. 61	8
Kleinbauten und andere Bauteile ausserhalb der Baubereiche	8
Inventarisierte Gebäude	8
Bauetappen	9
Gestaltung.....	9
Dachgestaltung	9
Dachterrassen	9
Umgebungsgestaltung.....	10
Bereich für Aussenräume „Plätze“.....	10
Bereich für befestigte Flächen	10
Bereich für Vegetations- und Versickerungstreifen	11
Bereich für Anlieferung Baubereich D	11
Bereich für Anlieferung Baubereich C und Erschliessung Park+Ride.....	11
Bereich für Baumgruben.....	11
Bereich für Unterflurcontainer.....	11
Bereich für oberirdische Container	11
Qualitätssicherung	11
Erschliessung	11
Ein- und Ausfahrt Einstellhalle.....	12
Bereich für Haupteingänge Bauten	12
Bereich für Haupteingänge Detailhandelseinrichtung / Dienstleistung	12
Bereich für Anlieferung	12
Bereich Eingänge Gemeinschaftsräume	12
Bereich für Wendepplatz Park+Ride	12
Bereich für oberirdische Parkierung Detailhandelseinrichtung / Dienstleistung.....	12
Bereich für oberirdische Parkierung Park+Ride	12
Bereich für Zweiradabstellplätze	12

Bereich für gedeckte Zweiradabstellplätze	12
Bereich für Absperrungen.....	13
Fusswegverbindung.....	13
Lärmschutz	13
Energie.....	13
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten	14
Vereinbarungen	14
Inkrafttreten.....	14
D. Genehmigungsvermerke	15

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	<p>Art. 1 ¹ Das Areal "Bahnhof Steinhof" liegt zwischen Bahnlinie BLS, Bern- und Zähringerstrasse im Steinhofquartier und umfasst den Teil der ZPP Nr. 27 „Bahnhof Steinhof“ ohne die Parzellen Nr. 677 und 693. Das Areal ist heute heterogen mit Gewerbebauten aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen überbaut, ergänzt durch das schützenswerte Restaurant Steinhof (mit Remise) im östlichen Bereich und dem Bahnhofsgebäude Steinhof mit zudienenden Bauten im südlichen Planungsperimeter.</p> <p>² Die städtebauliche und architektonische Entwicklung muss auf sorgfältige Weise dem im Burgdorfer Gedankengut verankerten Charakter des Ortes Rechenschaft tragen. Unter Berücksichtigung der bestehenden räumlichen Strukturen und des sehr gut erschlossenen Standortes, wird mit einer dichten und urbanen Überbauung eine stadträumliche und städtebauliche Aufwertung sichergestellt.</p>
Ziele	<p>³ Die Ziele, die durch die Teil-Überbauungsordnung unterstützt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Umnutzung des Bahnhofs- und Gewerbeareals;- Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung (in Anlehnung an die ÜO 13 „Steinhof“) mit breitem Nutzungsspektrum;- Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie und der Bernstrasse;- Entwicklung einer städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlich qualitätsvollen sowie nachhaltigen und urbanen Überbauung mit hoher Dichte;- Sorgfältige Integration des schützenswerten Ensembles des Restaurants Steinhof und der Remise in die Gesamtüberbauung;- klare Definition und qualitätsvolle Gestaltung der dazwischenliegenden Aussen- und Freiräume; klare Trennung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen;- ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung;- Sicherstellung von halböffentlichen Fusswegverbindungen durch das Areal.
Mittel	<p>⁴ Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften des Kantons Bern;- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Gemeinde;- das Richtprojekt Bahnhof Steinhof, Stand 14.05.2018, ergänzt am 29.10.2018; revidiert am 08.11.2021- die Vereinbarungen unter den Grundeigentümern;- der Infrastrukturvertrag zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Burgdorf.
Verantwortung	<p>⁵ Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen Vorhaben müssen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Eigentümer und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaft.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 2 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Projekt-Perimeter.</p>
Stellung zur	<p>² Soweit die Teil-Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvor-</p>

Grundordnung	<p>schriften nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf.</p> <p>³ Die verwendeten Baubegriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.</p>
Elemente der Überbauungsordnung	<p>Art. 3 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung bestehend aus dem Überbauungsplan, dem Vermassungsplan Aussenräume, den Überbauungsvorschriften und dem ökologischen Gesamtkonzept Energiekonzept sowie dem Anhang (Richtprojekt) und den Beilagen (Verkehrskonzept, Aussenlärmgutachten, Erläuterungsbericht, Schlussbericht Beurteilungsgremium revidiertes Richtprojekt). Die Vermassung ist im Überbauungsplan und im Vermassungsplan Aussenräume festgehalten.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perimeter Teil-Überbauungsordnung; - Baubereich / Teilbaubereich; - Bereich für Erker; - Bereich für Balkone; - Bereich für Vordächer; - Anzahl Vollgeschosse; - Minimale 1. Vollgeschosskote in Meter über Meer; - Maximale Dachkote in Meter über Meer; - Minimale Geschossfläche oberirdisch in m2; - Maximale Geschossfläche oberirdisch in m2; - Bereich für Aussenräume „Plätze“; - Bereich für befestigte „Flächen“; - Bereich für Vegetations- / Versickerungstreifen; - Bereich für Anlieferung Baubereich D; - Bereich für Anlieferung Baubereich C und Erschliessung Park+Ride; - Bereich für Baumgruben; - Bereich für Unterflurcontainer Entsorgungsstelle /Quartiersammelstelle; - Bereich für oberirdische Container; - Ein- und Ausfahrt Einstellhalle; - Bereich für Haupteingänge Bauten; - Bereich für Haupteingänge Detailhandelseinrichtung / Dienstleistung; - Bereich für Anlieferung; - Bereich für Eingänge Gemeinschaftsraum; - Bereich für Wendepplatz Park+Ride; - Bereich für oberirdische Parkierung Detailhandelseinrichtung / Dienstleistung; - Bereich für oberirdische Parkierung Park+Ride; - Bereich für Zweiradabstellplätze; - Bereich für gedeckte Zweiradabstellplätze; - Bereich für Absperrungen (z.B. Poller). <p>und als Hinweis dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parzellengrenzen; - Silhouette Richtprojekt „ZPP Bahnhof Steinhof“; - Abstandslinie für Gebäude (10 m ab Gleisachse BLS, Parzelle 4831);

- Gleis-Achse BLS;
- Parkplatzfelder;
- Abbruch bestehende Bauten;
- Bauinventar Schützenswert, K-Objekt;
- Bereich für Hochstamm-bäume.

Vermassungsplan Aussenräume

³ Der Vermassungsplan Aussenräume ist Bestandteil der Teil-Überbauungsordnung und regelt die Lage und Abmessung der wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung.

Ökologisches Gesamtkonzept | Energiekonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR

⁴ Das ökologische Gesamtkonzept | Energiekonzept ist Bestandteil der Teil-Überbauungsordnung und ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen verbindlich.

Richtprojekt

⁵ Das Richtprojekt beinhaltet die weitergehenden städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfasser. ~~Es enthält keine verbindlichen Vorschriften, sondern~~ und ist massgebend für die Erarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde.

Das in den Richtprojektplänen dargestellte Attikageodess im Baubereich C ist nicht massgebend.

Siehe Genehmigung AGR

B. Überbauungsvorschriften

Art der Nutzung

Art. 4 ¹ Die Nutzungen richten sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere nach den Bestimmungen zur ZPP Nr. 27 «Bahnhof Steinhof»: Wohnen, Arbeiten (Detailhandelseinrichtung, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe, d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Hotel- und Gastgewerbebetriebe, öffentliche Nutzung sowie Parkierungsanlagen für Velo und MIV (Park&Ride).

² Besonders verkehrsintensive Nutzungen im Sinne von Art. 91a BauV sind nicht zulässig.

Mass der Nutzung

³ Lage und Abmessung der Baubereiche sind im Überbauungsplan festgelegt. Für die Baubereiche gelten folgende Anzahl Vollgeschosse, minimalen 1. Vollgeschosskoten, maximalen Dachkoten, minimalen und maximalen Geschossflächen oberirdisch:

BB	VG	OK 1. VG	max. DK	min. GFo	max. GFo
A1	5	+ 543.90 m.ü.M. + 544.60 m.ü.M.	+ 560.25 m.ü.M.	1'450 m ²	1'750 m ²
A2	6	+ 544.60 m.ü.M.	+ 562.40 m.ü.M.	1'600 m ²	2'400 m ²
B1	5	+ 543.60 m.ü.M. + 544.30 m.ü.M.	+ 559.95 m.ü.M.	1'350 m ²	2'050 m ²
B2	6	+ 544.30 m.ü.M.	+ 562.10 m.ü.M.	1'700 m ²	2'300 m ²
C	6 + Attika	+ 543.55 m.ü.M.	+ 566.00 m.ü.M.	2'300 m ²	2'900 m ²
D	5 4+Attika	+ 543.40 m.ü.M.	+ 559.05 m.ü.M.	1'650 m ²	2'055 m ²

BB: Baubereiche / Teilbaubereiche

VG: Anzahl Vollgeschosse

OK 1. VG: minimale 1. Vollgeschosskote im Bereich Gemeinschaftsraum (Platzniveau) und im Bereich Eingang / Wohnen in Meter über Meer

max. DK: maximale Dachkote in Meter über Meer

min. GFo: minimale Geschossfläche oberirdisch in m²,

max. GFo: maximale Geschossfläche oberirdisch in m²

Definition oberirdische Geschossfläche (GFo)

Nicht der oberirdischen Geschossfläche (GFo) angerechnet werden die GF:

- der Untergeschosse, wenn sie im Mittel nicht mehr als 1.20m die Fassadenlinie überragen (Art. 19 BMBV);
- von Unterniveaubauten, die nirgends mehr als 1.20m über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV);
- von unterirdischen Bauten (Art. 5 BMBV).

⁴ Es gelten folgende Messweisen:

- Die Messweise entspricht der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, Stand 01.04.2017);
- Dachkote bei nicht begehbarem Flachdach; OK Dachkote, gemessen in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion;
- Dachkote bei begehbarem Flachdach; OK Dachkote, gemessen in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante Brüstung (Geländer);
- 1. Vollgeschosskote: gemessen OK F Boden 1. Vollgeschoss

Teil-Baubereiche

⁵ Die Teil-Baubereiche unterteilen die Baubereiche A und B zur differenzier-

ten Festlegung von maximal zulässigen Vollgeschossen und Dachkoten.

Abweichung Dachkote und 1. Vollgeschoss	<p>⁶ Mit Zustimmung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung kann unter Einhaltung der städtebaulichen Grundprinzipien des Richtprojektes von der maximalen Dachkote und von der 1. Vollgeschosskote geringfügig um maximal 1.00 m abgewichen werden.</p>
Attika	<p>⁷ Ein Attikageschoss ist sind nur in-den im Baubereichen C und-D zulässig. Das Attikageschoss muss müssen auf der Südseite auf der gesamten Fassadenlänge um mindestens 2.00 m von der darunter liegenden Fassadenflucht zurückversetzt sein. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen in diesen Bereichen bis an die darunter liegenden Fassadenfluchten reichen. An den West-, Ost- und Nordseiten liegen die Fassadenfluchten des Attikageschosses direkt auf den Fassadenfluchten der darunter liegenden Vollgeschosse.</p>
Anbauten; Bereich für Erker; Vordächer	<p>⁸ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baubereiche A bis D sind keine Anbauten oder vorspringende Gebäudeteile zulässig. Ausgenommen sind Vordächer und Erker, welche in ihrer Lage und maximalen Abmessung im Überbauungsplan festgelegt sind.</p>
Gesimse und Geschoss- gurten	<p>⁹ Gesimse und Geschossgurten dürfen über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass über die im Überbauungsplan definierten Baubereiche A bis D ragen.</p>
Schallschutzelement Einstellhalleneinfahrt Teilbaubereich A1	<p>¹⁰ Aus Lärmschutzgründen kann über der Einstellhalleneinfahrt ein Schallschutzelement angebracht werden. Dieses darf an der Westseite über die gesamte Fassadenlänge um das technisch und gestalterisch bedingte Mass über den im Überbauungsplan definierten Teilbaubereich A1 ragen.</p>
Bereich für Balkone Teil- baubereiche A1 / C / D	<p>¹¹ Die Lage der Balkone in den Teilbaubereichen A1 / C / D, welche über den Baubereich vorspringen dürfen, sind im UeO-Plan mit „Bereich für Balkone“ bezeichnet. Weiter gelten für die Balkone folgende Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- nur ab dem 2. Vollgeschoss zugelassen;- Anzahl Balkone 3 Stk. pro Geschoss;- max. Länge pro Balkon 4.30 m.
Balkone Teilbaubereiche A2 / B1 / B2	<p>¹² In den Teilbaubereichen A2 / B1 / B2 dürfen Balkone nicht über die Teilbaubereiche vorspringen. Weiter gelten für die Balkone folgende Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- max. Anzahl Balkone 4 Stk. pro Geschoss;- max. Länge pro Balkon 4.30 m;- nur bahnseitig zugelassen.
Bereich für Balkonzone Gebäude Nr. 61	<p>¹³ Die Lage der Balkonzone beim Gebäude Nr. 61 ist im UeO-Plan mit „Bereich für Balkone“ bezeichnet. Die maximal möglichen Abmessungen sind vermassst. Balkone in diesem Bereich können nur nach Rücksprache und Prüfung durch die Kantonale Denkmalpflege bewilligt werden.</p>
Kleinbauten und andere Bauteile ausserhalb der Baubereiche	<p>¹⁴ Kleinbauten und andere Bauteile ausserhalb der Baubereiche für technisch notwendige Bauelemente wie Entlüftungs- und Entrauchungsschächte, Unterflurcontainer, Baumgruben, Pflanztröge, Kamine usw. sind nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie sich den Hauptbauten unterordnen oder in die Hauptbauten integriert werden.</p>
Inventarisierte Gebäude	<p>¹⁵ Die in den Bauinventaren nach Baugesetz bezeichneten Gebäude dürfen bei Zerstörung durch Elementarereignisse innert fünf Jahren in ihrem bestehenden Bauvolumen und Lage wieder aufgebaut werden, sofern keine</p>

überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

¹⁶ Die Lage der Remise im Bereich des geschützten Ensembles Restaurant Steinhof muss am heutigen Standort bestehen bleiben. Falls aus technischen Gründen zwingend notwendig, kann die Lage der Remise in Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege verschoben werden.

Bauetappen

¹⁷ Bei einer Etappierung gelten folgenden Abhängigkeiten:
Mit der Eingabe der Baugesuche für die Realisierung der Neubauten ist aufzuzeigen, dass die Erschliessung und Aussenraumgestaltung gewährleistet werden kann.

Gestaltung

Art. 5 ¹ Grundlage für die Gestaltung bildet das massgebende Richtprojekt.

² Die im Inventar der kantonalen Denkmalpflege erfassten Gebäude Restaurant Steinhof und die zugehörige Remise müssen sorgfältig ins städtebauliche Konzept der Arealentwicklung integriert werden.

³ Die Materialisierung und Gestaltung der Baukörper innerhalb der Baubereiche sowie der Aussenräume erfolgen im Sinne der im Richtprojekt definierten und beschriebenen städtebaulichen, stadträumlichen und architektonischen Überlegungen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

Dachgestaltung

⁴ Die Flachdächer sind gemäss Art. 25 Absatz 4 BR zu begrünen, sofern sie nicht begehbar oder mit Solaranlagen bedeckt sind. **Technisch bedingte** Dachaufbauten, wie z.B. ~~Oblichter~~, Liftüberfahrten, Lüftung, Kamine sind auf ein Minimum zu beschränken und müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können die maximalen Dachkoten um höchstens 3.00 m überschreiten. Die verschiedenen Dachaufbauten müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden.

Dachterrassen

⁵ Die Flachdächer der Teilbaubereiche A1 und B1 sind **teilweise** begehbar und dienen als **hausinterne private** Dachterrassen.

~~⁶ Die Dachterrassen besitzen offene Brüstungen. Diese sind von der Fassadenflucht um mind. 1.00 m zurück zu setzen. Die minimale Brüstungshöhe richtet sich nach der gültigen Norm SIA 358. Die Höhe von 1.10 m ab OK Dachterrasse darf jedoch nicht überschritten werden.~~

⁶ Die Dachterrasse des Teilbaubereiches A1 besitzt eine offene Brüstung. Diese ist von der Fassadenflucht um mind. 1.00 m zurück zu setzen. Die Höhe der Brüstung darf die Kote von 560.25 m.ü.M. jedoch nicht überschreiten.

⁷ Die Dachterrasse des Teilbaubereiches B1 besitzt eine offene Brüstung. Diese ist von der Fassadenflucht um mind. 1.00 m zurück zu setzen. Die Höhe der Brüstung darf die Kote von 559.95 m.ü.M. jedoch nicht überschreiten.

⁸ Auf dem Flachdach des Teilbaubereiches A1 sind Sonnenschutzvorrichtungen wie Sonnenschirme, Sonnensegel **oder nicht überdeckte Pergolen im privaten Bereich der Dachterrasse** zugelassen. Diese sind von der Fassadenflucht um min. 1.00 m zurück zu setzen. Die Höhe der Sonnenschutzvorrichtungen darf die Kote von 562.25 m.ü.M. jedoch nicht überschreiten.

⁹ Auf dem Flachdach des Teilbaubereiches B1 sind Sonnenschutzvorrichtungen wie Sonnenschirme, Sonnensegel **oder nicht überdeckte Pergolen im privaten Bereich der Dachterrasse** zugelassen. Diese sind von der Fassadenflucht um min. 1.00 m zurück zu setzen. Die Höhe der Sonnenschutz-

vorrichtungen darf die Kote von 561.95 m.ü.M. jedoch nicht überschreiten.

¹⁰ Im Bereich des begehbaren Flachdaches des Teilbaubereiches A1 sind feste Pflanzgefässe zur Begrünung der Terrasse möglich. Diese sind von der Fassadenflucht um min. 2.00 m zurück zu setzen. Die Höhe der Pflanzgefässe (ohne Bepflanzung) darf die Kote von 560.25 m.ü.M. jedoch nicht überschreiten.

¹¹ Im Bereich des begehbaren Flachdaches des Teilbaubereiches B1 sind feste Pflanzgefässe zur Begrünung der Terrasse möglich. Diese sind von der Fassadenflucht um min. 2.00 m zurück zu setzen. Die Höhe der Pflanzgefässe (ohne Bepflanzung) darf die Kote von 559.95 m.ü.M. jedoch nicht überschreiten.

Umgebungsgestaltung

Art. 6 ¹ Mit jeder Baueingabe ist für den Perimeter der Teil-Überbauungsordnung ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzu-reichen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan, im Vermas-sungsplan Aussenräume und im massgebenden Richtprojekt festgelegt sind:

- Aussenraum: Der gemeinschaftliche Aussenraum bezweckt die Sicherstel-lung folgender Elemente: autofrei; für alle Grundeigentümer auf dem Areal zugänglich; klare Abgrenzung zu den privaten Bereichen im 1. Vollge-schoss; attraktive, halböffentliche Durchwegung für den Fussverkehr in al-le vier Richtungen mit möglichst direkten Anschlüssen an das übergeord-nete Verkehrsnetz; Kinderspielflächen; Aufenthaltsbereiche; hochstämmige Bäume; Vegetationsstreifen; Entsorgungsstellen; Veloabstellplätze, Zu-fahrt Einstellhalle, Anlieferung und Parkierung;
- **Grosse Spielfläche: Die nach Art. 46 Abs. 2 BauV geforderte grössere Spielfläche von 600m² ist ausserhalb des UeO-Perimeters angeordnet. Zur Verfügung steht ein Rasenspielfeld angrenzend an die Dreifachsport-halle Lindenfeld auf Parzelle Nr. 2386. Die Benützung und Zugänglichkeit der Fläche ist im Infrastrukturvertrag zwischen Grundeigentümern und der Stadt Burgdorf geregelt;**
- Retentionsflächen: Für das Areal gilt die Versickerungspflicht. Der Um-gang mit Meteorwasser wird im ökologischen Gesamtkonzept | Energie-konzept geregelt.

Bereich für Aussenräume
„Plätze“

- ² Bereich für Aussenräume „Plätze“:
- Verkehrsfreie, übersichtliche Plätze;
 - Nicht versiegelte Oberflächen;
 - Sitzmöglichkeiten, Spiel- und Aufenthaltsflächen;
 - Die Plätze dienen der Durchwegung für den Fussverkehr in alle vier Rich-tungen mit möglichst direkten Anschlüssen an das übergeordnete Ver-kehrsnetz;
 - Der Platz im Bereich Restaurant Steinhof kann eine Aussenbestuhlung für die angrenzende gastronomische Nutzung beinhalten;
 - Die Lagen und Abmessungen der Aussenräume „Plätze“ können in alle Richtungen, vorbehältlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00 m ver-schoben, vergrössert oder verkleinert werden. Ihre Lagen sind im Ver-massungsplan Aussenräume definiert.
 - **Der Strassenabstand von 3.60 m wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für die Bereiche der Aussenräume «Plätze» wird der minimale Strassen-abstand ab Fahrbahnrand auf 2.00 m festgelegt.**

Bereich für befestigte
Flächen

- ³ Bereich für befestigte Flächen:
- Die befestigten Flächen dienen, ausser in den speziell dafür bezeichneten Bereichen, dem Fussverkehr und sind bis auf Notzufahrten verkehrsfrei zu halten;
 - Sie dienen der hindernisfreien Durchwegung für den Fussverkehr in alle

	<p>Richtungen mit möglichst direkten Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausser in den bezeichneten Bereichen sind sie von dauerhaften Bauten und Anlagen freizuhalten; - Die Lagen und Abmessungen der befestigten Flächen können in alle Richtungen, vorbehaltlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00 m verschoben, vergrössert oder verkleinert werden. Ihre Lagen sind im Vermassungsplan Aussenräume definiert.
Bereich für Vegetations- und Versickerungstreifen	<p>⁴ Bereich für Vegetations- und Versickerungstreifen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bepflanzung mit mindestens 40 Hochstammbäumen. Ihre Verteilung in den Vegetationsstreifen entspricht jener im Richtprojekt; - Die Artenwahl der Hochstammbäume ist sorgfältig auf das Gesamtkonzept abzustimmen und entspricht sinngemäss jenen des Richtprojektes. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; - Zur Pflanzung der Hochstammbäume stehen Baumgruben sowie Pflanztröge zur Verfügung. Die Pflanztröge sind so zu gestalten dass diese allenfalls auch als Sitzmöglichkeit dienen können; - Schotterstreifen für Ruderalvegetation. Die natürliche Sukzession der Flächen (nicht versiegelte Flächen mit punktuellen Durchwegungsmöglichkeiten) ist zu gewährleisten. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind zu bekämpfen; - Die Lagen und Abmessungen der Vegetations- und Versickerungstreifen können in alle Richtungen, vorbehaltlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00m verschoben, vergrössert oder verkleinert werden. Ihre Lagen sind im Vermassungsplan Aussenräume definiert; - Der Strassenabstand von 3.60 m wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für die Bereiche der Vegetations- und Versickerungstreifen wird der minimale Strassenabstand ab Fahrbahnrand auf 2.00 m festgelegt.
Bereich für Anlieferung Baubereich D	<p>⁵ Die gewerbemässige Anlieferung für das Gebäude D erfolgt über den dafür bezeichneten Bereich. Die Fahrfläche ist befestigt.</p>
Bereich für Anlieferung Baubereich C und Erschliessung Park+Ride	<p>⁶ Die gewerbemässige Anlieferung für das Gebäude C sowie die Erschliessung der oberirdischen Parkierung Park+Ride erfolgt über den dafür bezeichneten Bereich. Die Fahrfläche ist befestigt.</p>
Bereich für Baumgruben	<p>⁷ Ein Teil der Hochstammbäume steht in Baumgruben. Die Positionen und Abmessungen können in alle Richtungen, vorbehaltlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00 m verschoben und vergrössert werden. Ihre Lagen sind im Vermassungsplan Aussenräume definiert.</p> <p>Um ein ungestörtes Wachstum der Bäume zu ermöglichen haben die Baumgruben eine lichte Breite von min. ca. 2.00 m und eine minimale Grubentiefe von ca. 1.50m aufzuweisen.</p> <p>Der Strassenabstand von 3.60 m wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für die Bereiche der Baumgruben wird der minimale Strassenabstand ab Fahrbahnrand auf 2.00 m festgelegt.</p>
Bereich für Unterflurcontainer	<p>⁸ Der Bereich für Unterflurcontainer dient als unterirdische Entsorgungsstelle. Ihre Lage ist im Vermassungsplan Aussenräume definiert.</p>
Bereich für oberirdische Container	<p>⁹ Der Bereich für oberirdische Container dient als oberirdische Entsorgungsstelle. Ihre Lage ist im Vermassungsplan Aussenräume definiert.</p>
Qualitätssicherung	<p>¹⁰ Zur Qualitätssicherung des Bauprojekts ist kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung beizuziehen beigezogen werden.</p>
Erschliessung	<p>Art. 7 ¹ Die Parkieranlagen für die Privatfahrzeuge (Wohnungseigentümer/-Mieter, Angestellte Detailhandelseinrichtungen/Dienstleistung)</p>

des Areals sind unterirdisch anzuordnen. Die unterirdische Parkierung ist auch ausserhalb der Baubereiche im gesamten Perimeter der Teil-UeO zulässig und kann ein- und zweigeschossig realisiert werden. Der Strassenabstand von 3.60 m wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für den Bereich der unterirdischen Parkierung wird der minimale Strassenabstand ab Fahrbahnrand auf 3.00 m festgelegt.

² Die Parkierungsanlagen für Detailhandelseinrichtung, Dienstleistung, Park&Ride und Besucher sind oberirdisch anzuordnen.

Ein- und Ausfahrt Einstellhalle	³ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle zugelassen.
Bereich für Haupteingänge Bauten	⁴ Die Standorte der Haupteingänge für die einzelnen Baubereiche sind im Überbauungsplan ausgewiesen.
Bereich für Haupteingänge Detailhandelseinrichtung / Dienstleistung	⁵ Die Standorte der Haupteingänge Detailhandelseinrichtung / Dienstleistung der Baubereiche C und D sind im Überbauungsplan festgelegt.
Bereich für Anlieferung	⁶ Die Standorte der gewerbemässigen Anlieferungen für die Gebäude C und D sind im Überbauungsplan festgelegt.
Bereich Eingänge Gemeinschaftsräume	⁷ Die Standorte der Eingänge Gemeinschaftsraum der Teilbaubereiche A1 und B1 sind im Überbauungsplan festgelegt.
Bereich für Wendepark+Ride	⁸ Für die Nutzer der Parkierung Park+Ride ist die direkte Zufahrt zur Zähringerstrasse nicht gestattet. Ein Wendepark+Ride ermöglicht das Wenden der Fahrzeuge in Fahrrichtung Bernstrasse. Die Lage des Wendepark+Ride ist im Überbauungsplan ausgewiesen.
Bereich für oberirdische Parkierung Detailhandelseinrichtung / Dienstleistung	⁹ Oberirdische Parkplätze für Detailhandelseinrichtungen und Dienstleistungen sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten zugelassen. Die Lagen und Abmessungen der oberirdischen Parkplätze können in alle Richtungen, vorbehaltlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00 m verschoben, vergrössert oder verkleinert werden. Ihre Lagen sind im Vermessungsplan Aussenräume definiert. Der Strassenabstand von 3.60 m wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für die Bereiche der Parkplätze wird der minimale Strassenabstand ab Fahrbahnrand auf 2.00 m festgelegt.
Bereich für oberirdische Parkierung Park+Ride	¹⁰ Oberirdische Parkplätze für Park+Ride und Besucher ist an den im Überbauungsplan bezeichneten Standort zugelassen. Die Lagen und Abmessungen der oberirdischen Parkplätze können in alle Richtungen, vorbehaltlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00m verschoben, vergrössert oder verkleinert werden. Ihre Lagen sind im Vermessungsplan Aussenräume definiert.
Bereich für Zweiradabstellplätze	¹¹ Die möglichen Bereiche für oberirdische Zweiradabstellplätze sind im Vermessungsplan Aussenräume festgelegt. Die Lagen und Abmessungen der Zweiradabstellplätze können in alle Richtungen, vorbehaltlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00 m verschoben, vergrössert oder verkleinert werden. Ihre Lagen sind im Vermessungsplan Aussenräume definiert. Die weiteren Velo- und Motorrad-Abstellplätze sind in der unterirdischen Parkierungsanlage nachzuweisen. Der Strassenabstand von 3.60 m wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für die Bereiche der Zweiradabstellplätze wird der minimale Strassenabstand ab Fahrbahnrand auf 2.00 m festgelegt.
Bereich für gedeckte	¹² Die möglichen Bereiche für gedeckte, oberirdische Zweiradabstellplätze

Zweiradabstellplätze	<p>sind im Vermassungsplan Aussenräume festgelegt. Die Lagen und Abmessungen der gedeckten Zweiradabstellplätze können in alle Richtungen, vorbehältlich von Abstandsvorschriften, um max. 1.00 m verschoben, vergrößert oder verkleinert werden. Ihre Lagen sind im Vermassungsplan Aussenräume definiert.</p> <p>Der Strassenabstand von 3.60 m wird ab dem Fahrbahnrand gemessen. Für die Bereiche der gedeckten Zweiradabstellplätze wird der minimale Strassenabstand ab Fahrbahnrand auf 2.00 m festgelegt.</p>
Bereich für Absperrungen	<p>¹³ Für die Nutzer der Parkierung Park+Ride wird die direkte Zufahrt zur Zähringerstrasse mittels Absperrungen (z.B. Poller) verunmöglicht. Die Lagen der Absperrungen sind im Überbauungsplan ausgewiesen.</p>
Fusswegverbindung	<p>¹⁴ Innerhalb des Areals ist eine attraktive und hindernisfreie Durchwegung für den halböffentlichen Fussverkehr sicherzustellen.</p>
Lärmschutz	<p>Art. 8 ¹ Es gilt für alle Baubereiche gemäss Art. 52 BR der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> <p>² Die Nachweise zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind im Rahmen der Baugesuche zu erbringen.</p> <p>³ Basis für die Beurteilung des Lärmschutzes ist das Aussenlärmgutachten der Firma Weber Energie & Bauphysik AG vom 24.08.2018, revidiert am 03.12.2021. Darin wird aufgezeigt, mit welchen planerisch-gestalterischen Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden können.</p> <p>⁴ Für die Baubereiche A1/A2 und B1/B2 gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle lärmempfindlichen Räume sind auf der lärmabgewandten Seite manuell zu belüften.
Energie	<p>Art. 9 ¹ Für die Energieversorgung der Neubauten ist das Ökologische Gesamtkonzept Energiekonzept verbindlich.</p> <p>² Sofern eine zentrale Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) realisiert wird, besteht eine Anschlusspflicht für Neubauten.</p> <p>³ Bestehende Bauten können beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an die zentrale Wärmeversorgung angeschlossen werden. Wenn dies technisch nicht umsetzbar oder wirtschaftlich nicht tragbar ist, kann eine separate Wärmeerzeugungsanlage installiert werden.</p>

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen

Art. 10 ¹ Privatrechtliche Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag) zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorliegen.

² Die Realisierung der Teil-Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor der Genehmigung der Teil-Überbauungsordnung (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.) sicherzustellen.

Inkrafttreten

Art. 11 Die Teil-Überbauungsordnung bestehend aus dem Überbauungsplan, dem Vermessungsplan Aussenräume, den Überbauungsvorschriften und dem ökologischen Gesamtkonzept | Energiekonzept sowie dem Anhang (Richtprojekt) und den Beilagen (Verkehrskonzept, Aussenlärmgutachten, Erläuterungsbericht, **Schlussbericht Beurteilungsgremium revidiertes Richtprojekt**), tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

D. Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung vom:	15. Mai 2019
1. öffentliche Auflage:	6. Februar – 6. März 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger:	6. Februar 2020
Einigungsverhandlungen am:	-
Erledigte Einsprachen:	-
Unerledigte Einsprachen:	-
Rechtsverwahrungen:	-
2. öffentliche Auflage:	24. November 2022 – 04. Januar 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger:	24. November 2022
Einigungsverhandlungen am:	10. März 2023
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	-

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 27. März 2023

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

i.v.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 27.03.2023

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

i.v.

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN
AM:

02. Juni 2023

