



**STADT  
BURGDORF**

Genehmigungsexemplar

# **Überbauungsordnung Gribiareal**

vom 2. Dezember 2003

## **Überbauungsvorschriften**

22. Mai 2017

Die Überbauungsordnung beinhaltet

- Überbauungsplan
- Umgebungsgestaltungsplan
- Vermessungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Ergänzungen zu den gestalterischen Leitlinien

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Städtebauliche Analyse und Herleitung

Änderungen zur rechtsgültigen Überbauungsordnung sind rot dargestellt.

## Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan "Gribiareal"

### A. Ziele und Abgrenzung

Ziele	<p><b>Art. 1</b> 1 Die Überbauungsordnung Gribiareal ist die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher Qualität. Die Überbauung umfasst Alterswohnungen mit zugehöriger Pflegeinfrastruktur, Gastwirtschaftsbetrieb und Gemeinschaftsräumen, eine Hauswartwohnung, Einfamilienhäuser sowie unterirdische Parkieranlagen.</p> <p>Ihre Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dichte Überbauung von hoher städtebaulicher Qualität;</li> <li>- Einpassung der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild unter spezieller Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse;</li> <li>- Realisierung eines funktionierenden Betriebs für betreute Alterswohnungen von hoher Wohnqualität;</li> <li>- qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung unter Miteinbezug eines öffentlichen Fuss- und Radweges in Anbindung an das städtische Netz.</li> </ul> <p>Diese Ziele werden umgesetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der grundsätzlichen Erkenntnisse des Projekts „Seniorenresidenz „Burdlef““ und des Berichtes des Beurteilungsgremiums;</li> <li>- klare volumetrische und gestalterische Vorgaben;</li> <li>- Leitlinien gemäss Art. 3 Abs. 8;</li> <li>- Baufelder mit Gestaltungsbaulinie;</li> <li>- klares Erschliessungskonzept;</li> <li>- Aussenraumkonzept mit internen Wegen, Plätzen und Bepflanzungsmassnahmen.</li> </ul>
Verantwortung	<p>2 Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen Projekte sollen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Öffentlichkeit und der Bauherrschaften sind zu berücksichtigen.</p>
Geltungsbereich	<p><b>Art. 2</b> 1 Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Zonenplans und Baureglements.</p>
Inhalt der Überbauungsordnung	<p><b>Art. 3</b> 1 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den besonderen Plänen Vermessung und Umgebungsgestaltung sowie den Überbauungsvorschriften mit Anhang. Ausserdem liegen Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften vor.</p>
Inhalt des Überbauungsplanes	<p>2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Perimeter;</b></li> <li>- Lage und Ausmass der Baufelder mit Gestaltungsbaulinie;</li> <li>- Gebäudezugänge;</li> <li>- Gebäudehöhen;</li> </ul>

Inhalt des besonderen Planes Vermassung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche Bereiche für Balkone</li> <li>- Bereiche für den motorisierten Verkehr, sowie Fussgänger- und Fahrräderbereiche einschliesslich einer Begegnungszone;</li> <li>- Zu- und Wegfahrten zur Lyssachstrasse und zu den unterirdischen Parkieranlagen;</li> <li>- Oberirdische Abstellplätze für Autos und Velos (ungefähre Lage);</li> <li>- Aufenthaltsbereiche und Garten;</li> <li>- Grünflächen;</li> <li>- Neue Bäume und Sträucher (ungefähre Lage);</li> <li>- Bereiche für Anlieferungen und die Notzufahrt;</li> <li>- Kehrichtbereitstellungsplatz</li> </ul> <p>3 Im besonderen Plan Vermassung werden alle <b>Massangaben zu den Baufeldern</b> und den Erschliessungsanlagen <b>sowie</b> die Höhenfixpunkte verbindlich geregelt.</p>
Inhalt des besonderen Planes Umgebungsgestaltung	<p>4 Im besonderen Plan Umgebungsgestaltung werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung, insbesondere der Charakter der Bepflanzung und Aufenthaltsbereiche;</li> <li>- <b>Vorbereiche und Zugänge zum Gebäude</b></li> <li>- <b>Abfahrt Einstellhalle</b></li> <li>- oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos;</li> <li>- Fusswegnetz und Zugänge zum öffentlichen Fuss- und Radweg</li> </ul> <p>5 Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan und dem besonderen Plan Umgebung festgelegten Elementen sind – soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind – mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.</p>
Überbauungsvorschriften	<p>6 Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan und zu den besonderen Plänen.</p>
Anhang	<p>7 Der Anhang zu den Überbauungsvorschriften zeigt die wesentlichen Elemente der Gestaltung der Gebäude auf. Die dargestellten Gestaltungselemente sind verbindlich.</p>
Leitlinien	<p>8 Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften – bestehend aus einem Kommentar <b>mit Modellfotos</b> – geben die Überlegungen der Projektverfassenden wieder. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften. Sie dienen der Erarbeitung der Bauprojekte und der Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde. Besteht der Wunsch, wesentlich von diesen Überlegungen abzuweichen, muss aufgezeigt werden, wie die Ziele der Überbauungsordnung trotzdem erreicht werden.</p>

## B. Bauvorschriften und Definitionen

### Massgebende Bauvorschriften

**Art. 4** 1 Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan. Die Baufeldbegrenzungen legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude, der Verbindungsbauten und der zugehörigen Balkone sind an die jeweiligen Baulinien zu bauen. Abweichungen bis zu 3 % der jeweiligen Abmessung der Baufelder A-E sind im Bereich aller Baufeldbegrenzungen zulässig.

Im Baufeld F sind 5 Geschosse zulässig.

Ausserhalb der Baufelder sind keine weiteren Bauten zulässig. Davon ausgenommen sind unterirdische Bauten.

2 Im Erdgeschoss des Baufeldes F ist eine Dienstleistungs- und Gewerbenutzung zulässig. Wohnen ist nicht zulässig.

**Art. 5** 1 Die Baufelder A bis E sind als gestalterische Einheit aufzufassen. Dies gilt insbesondere bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Aussenraumgestaltung. Im Übrigen gilt der Anhang und es wird auf die Leitlinien verwiesen.

2 Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer der Hauptgebäude (Baufelder A bis E, sowie F) sind gemäss Art. 25 Absatz 4 BR, soweit sie nicht als Sitz- und Aufenthaltsbereich genutzt werden oder mit Solaranlagen bedeckt sind, zu begrünen.

3 Mit der ersten Baueingabe in den Baufeldern A bis F ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept vorzulegen.

4 Dachaufbauten: Dachaufbauten, wie z.B. Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können die maximalen Höhenkoten um das technische notwendige Mass überschreiten. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume. Die verschiedenen Dachaufbauten müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden.

### Umgebungsgestaltung

5 Mit jeder Baueingabe ist ein separater, verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im besonderen Plan Umgebungsgestaltung festgelegt sind. Im Übrigen gelten die Grundsätze von Art. 40 Abs. 5 BR.

6 Für die Kehrrichtbeseitigung ist an dem im Überbauungsplan vorgesehenen Standort eine ausreichend grosse Sammelstelle vorzusehen. Die Gestaltung der Sammelstelle ist im Zusammenhang mit dem Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen.

7 Demenzgarten: Der Demenzgarten ist vom Baufeld F zugänglich.

Erschliessung

**Art. 6** 1 Für die Bemessung der Parkplätze gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen und der Gemeindevorschriften. Die Abstellplätze für die Besucherinnen und Besucher der Seniorenresidenz „Burdleff“ sind an den dafür vorgesehenen Standorten oberirdisch anzuordnen. Die Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner, sowie für das Personal – mit Ausnahme derjenigen für die Einfamilienhäuser – sind unterirdisch zu realisieren. Die oberirdischen Parkplätze auf der Parzelle 4538 dienen den Nutzungen im Gebäude Lyssachstrasse 33.

2 Die Zahl der gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen kommunalen und kantonalen Vorschriften. Mit jeder Baueingabe ist die notwendige Anzahl Veloabstellplätze nachzuweisen. Die Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind am vorgesehenen Standort oberirdisch vorzusehen.

Energie/Ökologie

**Art. 7** 1 Die Energieversorgung richtet sich nach dem Energierichtplan der Stadt Burgdorf. Ist eine genügende Erschliessung mit Gas sichergestellt, muss neben erneuerbaren Energien überwiegend dieser Energieträger verwendet werden. Mit der ersten Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) des ganzen Areals vorzulegen.

### C. Inkrafttreten

Vereinbarungen

**Art. 8** 1 Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Burgdorf vom 6. März 2003 betreffend öffentlichem Fuss- und Radweg, Parkplatzerersatzabgaben, Infrastrukturabgaben usw. bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

Inkrafttreten

**Art. 9** 1 Die **geänderte Überbauungsordnung Gribiareal, bestehend aus Überbauungsplan, Umgebungsgestaltungsplan, Vermassungsplan, Überbauungsvorschriften, Ergänzungen zu den gestalterischen Leitlinien, Städtebauliche Analyse und Herleitung, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.**



YDS BUA J.F.

*[Handwritten signature]*

Burgdorf, 12. März 2003 / 26. Mai 2003 / **22. Mai 2017**

**D. Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung: 11. Februar – 14. März 2016

1. Vorprüfung: 30. März – 21. Juli 2016

2. Vorprüfung: 29. September 2016 – 25. Januar 2017

Publikation im amtlichen Anzeiger: 9. März 2017

Öffentliche Auflage: 9. März – 10. April 2017

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 22. MAI 2017

Der Stadtpräsident:  
Stefan Berger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 14. Juni 2017

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

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

14. Aug. 2017

