

Überbauungsordnung  
Zeughausareal Burgdorf

5. Februar 2009

### Überbauungsvorschriften (ÜV)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften
- » Ökologisches Gesamtkonzept
- » Planungsbericht

M. 1:500

# Geringfügige Änderungen nach Art. 122 1-3 BauV

### Legende zur Änderungsvorlage

Roter Text

wird neu in die UeO aufgenommen oder korrigiert

# Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan Zeughausareal

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) ZIELE UND ABGRENZUNG .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 .....	3
Ziele .....	3
Verantwortung .....	3
Art. 2 .....	3
Geltungsbereich.....	3
Stellung zur Grundordnung .....	3
Art. 3 .....	3
Elemente der Überbauungsordnung .....	3
Inhalt des Überbauungsplans .....	4
Inhalt der Überbauungsvorschriften .....	4
<b>B) BAUVORSCHRIFTEN UND DEFINITIONEN .....</b>	<b>5</b>
Art. 4 .....	5
Baufelder .....	5
Art. 5 .....	6
Städtebauliche Eingliederung und Gestaltung .....	6
Art. 6 .....	7
Erschliessungskonzept .....	7
Art. 7 .....	7
Umweltmassnahmen .....	7
<b>C) VEREINBARUNGEN UND INKRAFTTRETEN .....</b>	<b>8</b>
Art. 8 .....	8
Vereinbarungen .....	8
Art. 9 .....	8
Inkrafttreten.....	8
<b>D) GENEHMIGUNGSVERMERKE.....</b>	<b>10</b>

## A) Ziele und Abgrenzung

### Art. 1

Ziele

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung Zeughausareal Burgdorf ist die Grundlage für die Realisierung eines öffentlichen Verwaltungszentrums, einen Werkhof, ein Regionalgefängnis, weitere Gewerbe-, Dienstleistungs- und/oder Wohnnutzungen sowie einen öffentlichen Quartierplatz, Erschliessungs- und Grünflächen sowie Parkieranlagen (Einstellhalle).

<sup>2</sup> Die Ziele der Überbauungsordnung sind:

- » Ermöglichung einer Neuüberbauung des Areals
- » Verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild
- » Hohe städtebauliche Qualität der Überbauung
- » Aufwertung des Orts- und Strassenbildes
- » Schaffung eines neuen Quartierplatzes

<sup>3</sup> Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:

- » Berücksichtigung der Erkenntnisse des Siegerprojekts „Justine“ aus dem Projektwettbewerb Zeughausareal Burgdorf, 2001 und dem Siegerprojekt des Gesamtleistungswettbewerbs 2008 / 2009
- » Festlegung des Erschliessungskonzepts sowie der Lage der neuen Detailerschliessungsstrasse und des öffentlichen Quartierplatzes
- » Definition von Lage, Abmessung, Geometrie, Höhenentwicklung und Nutzung der einzelnen Baufelder
- » Festlegung des beabsichtigten Erscheinungsbildes und der räumlichen Qualitäten der Bebauungsstrukturen auf den einzelnen Baufeldern
- » In den massgebenden Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht
- » Festlegung der gestalterischen Qualitäten der Erschliessungsflächen und Freiräume

Verantwortung

<sup>2</sup> Die Bauherrschaft und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die Interessen aller Beteiligten sind zu berücksichtigen.

### Art. 2

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

<sup>2</sup> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements.

### Art. 3

Elemente der Überbauungsordnung

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, dem ökologischen Gesamtkonzept und dem Planungsbericht.

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden geregelt:

Festsetzungen:

- » Geltungsbereich der Überbauungsordnung
- » Lage und Abmessung der Baufelder
- » Gestaltungsbaulinien
- » Neue Detailerschliessungsstrasse
- » Haupterschliessung Zeughausareal
- » Wegfahrt Zeughausareal
- » Arealinterne Erschliessungszone (Fussgänger, Fahrzeuge, Parkierung)
- » Lage der Haupteingänge zu den Gebäuden
- » Lage und Abmessung des öffentlichen Quartierplatzes
- » Zu- und Wegfahrt Werkhof und Gefängnis entlang der Maritzstrasse
- » Bereich für Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- » Bäume (ungefähre Lage)

Hinweise:

- » Strassenabstand Kirchbergstrasse
- » Strassenkorrektur „Ortsdurchfahrt“
- » Gebäude und Anlagen Bestand
- » Versicherte Punkte mit Höhenlagen
- » Geplante Massnahmen zur Unterbrechung des Durchgangsverkehrs
- » Geplante Grenzberichtigungen

Inhalt der Überbauungsvorschriften

<sup>3</sup> Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.

## B) Bauvorschriften und Definitionen

### Art. 4

Baufelder

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baufelder gilt:

	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
Zulässige Nutzungen	Öffentliche Nutzungen Werkhof Regionalgefängnis Gewerbe Dienstleistung Gastrobetriebe	Öffentliche Nutzungen Gewerbe Dienstleistung Gastrobetriebe	Öffentliche Nutzungen Dienstleistung Wohnen
Max. oberirdische BGF <sup>*</sup>	11'000 m <sup>2</sup>	12'000 m <sup>2</sup>	8'000 m <sup>2</sup>
Maximale Anzahl Geschosse	4	5	4
Max. Traufhöhe	545.00 m	548.00 m	545.00 m

<sup>3</sup> Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude, **bzw. der Gefängnismauer**, müssen an diesen Baulinien liegen. Rücksprünge sind bis maximal 50% der entsprechenden Fassadenlänge zulässig, solange die Gebäudeflucht auf der Baulinie noch klar erkennbar bleibt.

<sup>4</sup> Mit Ausnahme folgender Bauten oder Bauteile sind ausserhalb der Baufelder keine Bauten zulässig:

- » Unterirdische Bauten
- » Ausbildung von Eingangssituationen dürfen im Bereich der arealinternen Erschliessungszone und des öffentlichen Quartierplatzes im Erdgeschoss bis 3 m über das Baufeld hinausreichen
- » Dachüberstände dürfen bis maximal 2 m über das Baufeld hinausragen<sup>†</sup>
- » Aufgänge und Zufahrten von Tiefgaragen
- » Ein pavillonartiger, eingeschossiger Bau als Ergänzung des öffentlichen Quartierplatzes bis max. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche (z.B. für gedeckten Aufenthaltsbereich, Café, Kiosk, o.ä.)
- » Gedeckte Fahrradunterstände

<sup>\*</sup> Gilt als Richtwert. Eine Überschreitung ist möglich, wenn die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

<sup>†</sup> Unter Berücksichtigung des erforderlichen Lichtraumprofils gemäss kant. Strassengesetz vom 1. Januar 2009.

## Art. 5

<sup>1</sup> Die Überbauung einschliesslich der Aussenräume muss hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualitätsansprüchen genügen. Es gelten die Grundsätze von Art. 52 Abs. 5 BR des Baureglements der Stadt Burgdorf. Die Bebauung muss in allen Baufeldern nach einem in einem Wettbewerbsverfahren festgelegten Gestaltungskonzept erfolgen.

Im Speziellen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Baufeld A:

Die das Baufeld A umgebende Umfassungsmauer bei einer Gefängnis- und Werkhofnutzung bedarf einer sorgfältigen Gestaltung und ist in das Fassadenkonzept zu integrieren.

Baufeld B:

Die Bebauungsstruktur entlang der Kirchbergstrasse darf keine Riegelwirkung entfalten.

Baufeld C:

Entlang der Zeughausstrasse ist ein sorgfältiger Übergang zu den benachbarten Bebauungsstrukturen ist zu gewährleisten. Die vorhandene städtebauliche Situation mit den benachbarten Wohnbauten ist zu berücksichtigen und das Mass (Gebäudehöhe, Volumetrie) der Neubebauung muss auf das Umfeld Bezug nehmen.

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan für das gesamte Areal einzureichen. Davon ausgenommen ist die baufeldinterne Gestaltung des Baufeldes C, die auch in einem separaten Gestaltungsplan dargestellt werden kann. Für die Umgebungsgestaltung gelten folgende ergänzende Grundsätze:

- » Entlang der Kirchbergstrasse ist eine strassenbegleitende Bepflanzung mit Alleebäumen und ein grosszügiger Fussgängerbereich von mindestens 3 m Breite vorzusehen.
- » Im Strassenabstandsbereich der neuen Detailerschliessungsstrasse ist ein mindestens 2 m breiter Fussgängerbereich auszugestalten.
- » Die arealinterne Erschliessungszone ist von Fassade zu Fassade als einheitliche Fläche platzartig zu gestalten.
- » Der öffentliche Quartierplatz ist attraktiv und mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Insbesondere sind ein hoher Anteil an sicherungsfähigen Belägen und eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.
- » Innerhalb der Baufelder sind die Aussträume zu den Gebäuden ebenfalls mit hoher Aufenthaltsqualität, attraktiver Gestaltung, hohem Anteil an sicherungsfähigen Belägen und einer standortgerechten Begrünung zu gestalten.
- » Im Umgebungsgestaltungsplan sind insbesondere auch die Veloabstellplätze und die Standorte sowie die Gestaltung der Kehrrechtbereitstellungsplätze auszuweisen.

## **Art. 6**

Erschliessungskonzept

<sup>1</sup> Die Hapterschliessung des Areals für die Anlieferung, den MIV und den Langsamverkehr erfolgt über die neue Detailerschliessungsstrasse im Westen des Areals.

<sup>2</sup> In der arealinternen Erschliessungszone ist eine einheitlich gestaltete Mischverkehrsfläche (Langsamverkehr und MIV) vorzusehen.

<sup>3</sup> Alle Gebäudehaupteingänge sind auf die Areal interne Erschliessungszone auszurichten.

<sup>4</sup> Fahrradabstellplätze sind in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen.

<sup>5</sup> Die Anzahl der oberirdischen Besucher- und Behinderten-Parkplätze ist auf ein Minimum zu beschränken. Mitarbeiterparkplätze sind grundsätzlich in der Einstellhalle anzuordnen (mit Ausnahme von Dienstfahrzeugen der Polizei).

<sup>6</sup> Die Tiefgarageneinfahrten müssen innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs angeordnet und über die arealinterne Erschliessungszone erschlossen werden.

<sup>7</sup> Mit der Baueingabe für die erste Bauetappe ist ein detailliertes Erschliessungs- und Parkierungskonzept über das gesamte Areal einzureichen. Das Erschliessungskonzept regelt alle Bereiche für den motorisierten Verkehr, Fahrräder, Fussgänger, Grösse und Anzahl Fahrzeugabstellflächen, Einstellhallenplätze sowie Anlieferung und Entsorgung.

## **Art. 7**

Umweltmassnahmen

<sup>1</sup> Das ökologische Gesamtkonzept vom 17. April 2008 ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen verbindlich.

## **C) Vereinbarungen und Inkrafttreten**

### **Art. 8**

Vereinbarungen

Vor Einreichung des Baugesuchs muss zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerin ein Planungs- und Erschliessungsvertrag abgeschlossen werden, der folgende Punkte regelt:

- Infrastrukturleistungen der Eigentümerin in folgenden Bereichen:  
Erstellung der Detailerschliessungsstrasse, Parkplätze entlang der Maritzstrasse, strassenbegleitende Baumbepflanzung
- Eigentum, Betrieb und Unterhalt Detailerschliessungsstrasse, Trottoirs, interne Erschliessungszone und öffentlicher Quartierplatz, Kehrichtentsorgung, Parkplatzbewirtschaftung
- Regelung der öffentlichen Wegrechte im Bereich der internen Erschliessungszone und des öffentlichen Quartierplatzes.

### **Art. 9**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Überbauungsordnung  
Zeughausareal Burgdorf

5. Februar 2009

### Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

#### Änderungen im Plan:

- Verschiebung der südlichen Gestaltungsbaulinie des Baufeld A (an arealinterner Erschliessungszone) um 1.20 Meter nach Norden
- Änderung der Erschliessung Werkhof, Auftrennung separate Zufahrt und Wegfahrt

#### Änderungen in den Vorschriften:

- Ergänzung in Artikel 4 Abs. 3 (Ergänzung fett hervorgehoben):

<sup>3</sup> Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude, **bzw. der Gefängnismauer**, müssen an diesen Baulinien liegen. Rücksprünge sind bis maximal 50% der entsprechenden Fassadenlänge zulässig, solange die Gebäudeflucht auf der Baulinie noch klar erkennbar bleibt.

- Korrektur von Schreibfehlern in Art. 5 Abs. 2 (Korrekturen fett hervorgehoben):
- » Der öffentliche Quartierplatz ist attraktiv und mit hoher **Aufenthaltsqualität** zu gestalten. Insbesondere **sind** ein hoher Anteil an **sickerungsfähigen** Belägen und eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.
- » Innerhalb der Baufelder sind die Aussträume zu den Gebäuden ebenfalls mit hoher Aufenthaltsqualität, attraktiver Gestaltung, hohem Anteil an **sickerungsfähigen** Belägen und einer standortgerechten Begrünung zu gestalten.

#### Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen:

Die Zustimmungen liegen in Form unterzeichneter Änderungspläne vor (siehe Beilagen).

#### Beilagen:

- Überbauungsplan mit eingetragenen Änderungen
- Überbauungsvorschriften mit eingetragenen Änderungen
- 4 unterzeichnete Änderungspläne Grundeigentümer (Original)
- Kopien der Schreiben an Grundeigentümer

## Genehmigungsvermerke geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV

Zustimmungen der betroffenen Grundeigentümer/innen:

Grundeigentümer/in	Parz.Nr.
Burgergemeinde Burgdorf	1138, 1196, 1566, 1567, 2313
Vorsorgefonds Firma Aebi + Co	1137
Frau Häfliger-Frei Erika	1167
Patronale Personalvorsorgestiftung der Firam Kunz Kunath AG	1180

Die Unterschriften liegen in separaten Dokumenten vor.

Es wurde keine Einsprachefrist angesetzt.

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 1. März 2010

Die Stadtpräsidentin:  
Elisabeth Zäch

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 3. MRZ. 2010

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk



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

9. März 2010

