



# Änderung UeO IV Buchmatt

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

DIE ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UeO) BESTEHT AUS:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Sonderbauvorschriften mit Anhang

## WEITERE UNTERLAGEN

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Kurzbericht gemäss Störfallverordnung
- Mitwirkungsbericht

Exemplar öffentliche Auflage, 18. September 2025  
Baudirektion Burgdorf

**Stadt Burgdorf, Bereich Stadtentwicklung**

Andrea Haymoz, Projektleitende Stadtentwicklung

**Planung**

ecoptima ag, Hansjakob Wettstein, Sandra Meier

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                  |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 1.1       | Ausgangslage .....                                               | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Rahmenbedingungen.....</b>                                    | <b>6</b>  |
| 2.1       | Baurechtliche Grundordnung .....                                 | 6         |
| 2.1       | Sondernutzungsplanung.....                                       | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Vorhaben .....</b>                                            | <b>8</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Planungsrechtliche Umsetzung .....</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV) .....</b> | <b>12</b> |
| 5.1       | Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht .....                     | 12        |
| 5.2       | Vereinbarkeit mit kommunalen Planungen.....                      | 13        |
| 5.3       | Orts- und Landschaftsbild .....                                  | 15        |
| 5.4       | Verkehr .....                                                    | 17        |
| 5.5       | Lärmschutz .....                                                 | 17        |
| 5.6       | Störfall .....                                                   | 18        |
| 5.7       | Naturgefahren .....                                              | 18        |
| 5.8       | Klima .....                                                      | 18        |
| 5.9       | Weitere Themen.....                                              | 19        |
| <b>6.</b> | <b>Planerlassverfahren.....</b>                                  | <b>20</b> |
| 6.1       | Verfahrensart, Termine .....                                     | 20        |
| 6.2       | Planerlassverfahren.....                                         | 20        |

## **Abkürzungsverzeichnis**

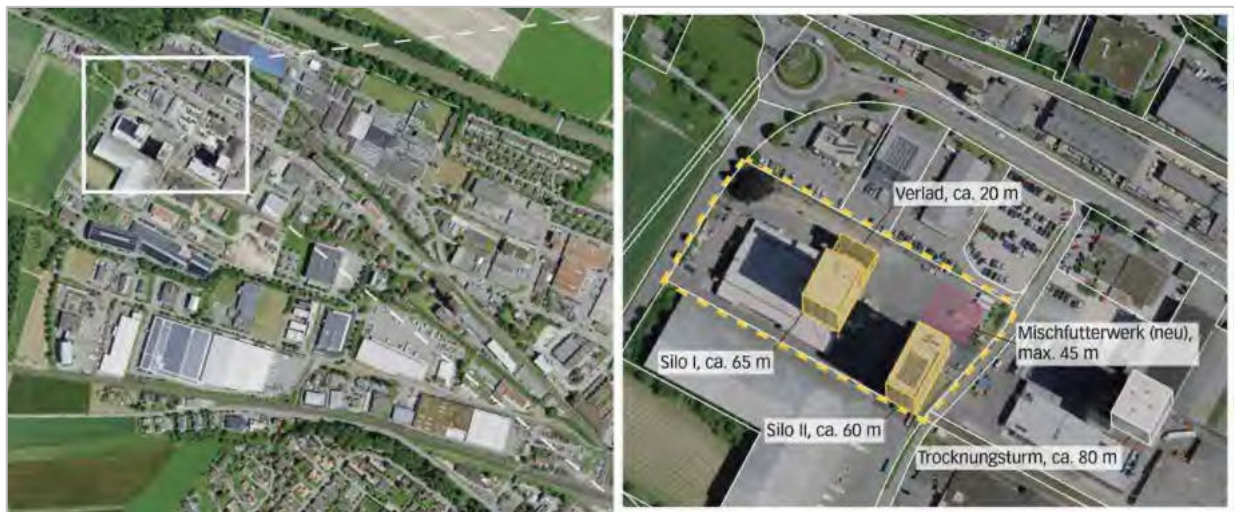
|      |                                                 |
|------|-------------------------------------------------|
| UeO  | Überbauungsordnung                              |
| UeP  | Überbauungsplan                                 |
| UeV  | Überbauungsvorschriften                         |
| ES   | Empfindlichkeitsstufe                           |
| RPV  | Eidgenössische Raumplanungsverordnung           |
| BauG | Kantonales Baugesetz                            |
| BauV | Kantonale Bauverordnung                         |
| AGR  | Amt für Gemeinden und Raumordnung               |
| ESP  | Entwicklungsschwerpunkt                         |
| FBA  | Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung |

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

#### Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle Gbbl. Nr. 3117, welche sich im Grundeigentum der Kunz Kunath AG befindet. Das Areal liegt am nordwestlichen Ende des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts Arbeiten Buchmatt in der Nähe zur Gemeindegrenze zu Lyssach und in unmittelbarer Umgebung zum Kreisel Schachenstrasse / Kirchbergstrasse / Buchmattstrasse. Im Planungsperimeter befinden sich die beiden bestehenden Hochsilos und die Lagerhalle. Östlich davon befindet sich auf der Parzelle Nr. 1045 ein Trocknungsturm, welcher rund 80 Meter hoch ist.



**Abb. 1** Lage und Übersicht Planungsperimeter (gelb gestrichelt) mit bestehenden Silos innerhalb (gelb) und Trocknungsturm ausserhalb (weiss) und Vorhaben (rot)

#### Auslöser der Planung

Auf dem Areal befindet sich heute ein rund 60 m hohes Silo (Silo II), welches im Zusammenhang mit der Herstellung von Tierfuttermittel steht. Um eine gesetzeskonforme und effiziente Produktion zu gewährleisten, ist ein Neubau (Mischfutterwerk) an das Silo betrieblich notwendig. Dieser wird eine Höhe von maximal 45 m aufweisen.

#### Planungsabsicht

Das Bauvorhaben lässt sich nach aktueller baurechtlicher Grundordnung aufgrund der Höhenmasse nicht realisieren. Für den über 30 m hohe Neubau muss ein entsprechendes Baufeld (Gebäudebegrenzungslinie) im Überbauungsplan (UeP) erstellt werden.

Der Verlad für die Futtermühle (nördlicher Anbau an Silo I) wurde leicht ausserhalb des Baufeldes A erstellt. Dies soll mit der vorliegenden Änderung korrigiert werden. Das Futtersilo (Silo II) wurde mit einer Ausnahmegewilligung – mit der Hauptbegründung Ernährungssicherheit – ausserhalb des Baufeldes A bewilligt und erstellt. Im Zuge der Änderung der Überbauungsordnung (UeO) soll das Baufeld A nachträglich entsprechend angepasst werden. Zusätzlich sind Änderungen der Überbauungsvorschriften (UeV) notwendig.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Baurechtliche Grundordnung

#### Zonenplan 1

Das Planungsgebiet ist der UeO Nr. IV «Buchmatt» zugewiesen. Entlang der westlichen Parzellengrenze ist eine Strassenraumbepflanzung als Inhalt vermerkt.



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan 1

#### Zonenplan 2

Das Planungsgebiet befindet sich im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Das Gebäude auf der Nachbarparzelle Kirchbergstrasse 217 ist im kantonalen Bauinventar als schützenswertes K-Objekt aufgeführt. Dieser Trocknungsturm ist zudem im ISOS von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltensziel A vermerkt.



Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 2, Stand 31. Januar 2018

## 2.1 Sondernutzungsplanung

**Überbauungsordnung** Die UeO Nr. IV «Buchmatt» wurde am 14. Mai 1980 genehmigt. Seither wurde die UeO einige Male geändert. Der rechtsgültige Stand ist der UeP vom 4. Mai 1979, genehmigt am 14. Mai 1980 mit den geringfügigen Änderungen vom 20. August 2003 und vom 9. Juni 2008 sowie die UeV vom 14. Mai 1980, mit der ordentlichen Änderung (Ergänzung Anhang) vom 11. März 2014.

**Überbauungsplan** Im UeP ist auf der Parzelle Nr. 3117 das Baufeld A (70 m) eingetragen.



Abb. 4 Ausschnitt Überbauungsplan

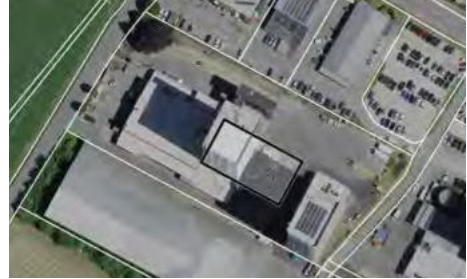


Abb. 5 Luftbild mit Gebäudebegrenzungslinie

Das Silo I inklusive Annahmegosse befindet sich innerhalb der Gebäudebegrenzungslinie A. Der Verlad wurde leicht ausserhalb erstellt. Das Silo II wurde vor einigen Jahre ausserhalb der Gebäudebegrenzungslinie bewilligt und erstellt (vgl. Ziff 1.1 «Ausgangslage»).

**Überbauungsvorschriften**

Art. 9 der UeV regelt die Erstellung von Silos und Fabrikationstürmen, die nur innerhalb der beiden Bereiche mit Gebäudebegrenzungslinien mehr als 30 m aufweisen dürfen.

Die Karte im Anhang der UeV stellt die Bereiche für die maximal zulässige Gebäudehöhe, den Perimeter G und den Perimeter der UeO dar. Der Planungsperimeter liegt im Bereich mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 541 m ü. M.

### 3. Vorhaben

#### Prozess

Zur Sicherung der Qualität des neuen technisch bedingten Hochhauses wird das Verfahren durch den Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung begleitet. Das Projekt wird dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung vorgestellt, welcher darauf hin Stellung nimmt und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung formuliert. Am ersten Termin vom 02.07.2024 wurde der Städtebau, die Setzung und der Freiraum beurteilt, am zweiten Termin vom 29.10.2024 wird die Gestaltung und Materialisierung thematisiert.

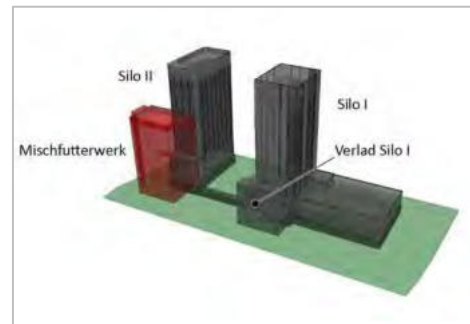
#### Projektbeschreibung

#### Nutzung

Das FORS Futter Werk Burgdorf der Kunz Kunath AG liegt nordwestlich des Zentrums von Burgdorf an der Kantonsstrasse Burgdorf-Autobahnanschluss Kirchberg entlang der Emme. Der Betrieb stellt Tierfutter aus angelieferten Rohstoffen her. Die Kunz Kunath AG beabsichtigt ein Mischfutterwerk (MFW) zu erstellen. Das Mischfutterwerk dient dazu, Futter zu mischen, gemischtes Futter zu lagern und auf Camions zu verladen.

#### Ortsbauliche Idee

Der Standort des MFW befindet sich im Nordosten der Parzelle. Das MFW gliedert sich mit einer Höhe von max. 45 m an den bestehenden 70 m hohen Lagersilo-Bau (Silo II) an. Funktional ist das MFW mit dem Lagersilo-Bau (Silo II) oberirdisch mit einer «Futtertransportbrücke» angebunden sowie unterirdisch mit einem Rädlerkanal verbunden.



**Abb. 6** Isometrie Vorhaben (Blick von Norden),  
Quelle: Giraudi und Partner Architekten  
AG

#### Erschliessung und Parkierung

Das MFW wird über den Freiraum zwischen den beiden hohen Silobauten erschlossen. An dieser Stelle befindet sich der Zugang zur vertikalen Erschliessung des MFW und hier wird der Camion-Verlad bedient. Die bestehende Verkehrserschliessung mit Ein- und Ausfahrt an der Buchmattstrasse bleibt erhalten. Es werden keine neuen Arbeitsplätze geschaffen. Durch die Erweiterung kann von einem durchgehenden 3-Schichtbetrieb auf einen 2-Schichtbetrieb umgestellt werden. Entsprechend sind keine weiteren Autoabstellplätze erforderlich und keine zusätzlichen Fahrten zu erwarten.

#### 4. Planungsrechtliche Umsetzung

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zielsetzung              | Mit der vorliegenden Änderung der UeO Nr. IV «Buchmatt» im Bereich der Parzelle Nr. 3117 werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Neubau (Mischfutterwerk) zu realisieren, welcher die ausserhalb der Gebäudebegrenzungslinien zulässigen 30 Meter überschreitet sowie die rechtlich konforme Grundlage für die beiden gebauten Silos zu schaffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Änderung Überbauungsplan | <p>Die Änderung des UeP sieht eine Anpassung der Gebäudebegrenzungslinie A vor. Diese wird zukünftig in zwei Kategorien unterteilt. Die Gebäudebegrenzungslinie A1 umschliesst die beiden bestehenden Silobauten (Silo I inklusive Annahmegosse und Silo II) mit einer Reserve von 50 Zentimeter. Die Gebäudebegrenzungslinie A2 (West) dient dem bestehenden Anbau an das Silo I und stellt ein langfristiges Entwicklungspotenzial sicher. Dieser schliesst an die Gebäudebegrenzungslinie A1 des Silos I an. Die Gebäudebegrenzungslinie A2 (West) weist im Norden einen Grenzabstand von 4.00 m auf.</p> <p>Die maximale Höhe des Neubaus (Mischfutterwerk) beträgt 45 Meter. Für den Neubau wird eine Gebäudebegrenzungslinie der Kategorie A2 ausgeschieden. Die Gebäudebegrenzungslinie A2 (Ost) schliesst an die Gebäudebegrenzungslinie A1 des Silos II an. Gegen Norden wird der Bereich durch den Grenzabstand von 4.00 m und entlang der Detailerschliessungsstrasse Bleichweg von einem, von der Grenze der Strassenparzelle gemessenen Abstand von 3.60 m bestimmt. Der Abstand von 3.60 m wird bewusst nicht ab dem bestehenden Fahrbahnrand gemessen, da auf dem Bleichweg mittelfristig die Absicht zur Realisierung einer sicheren Langsamverkehrsverbindung besteht. Dafür wird der erforderliche Raum sichergestellt.</p> |



Abb. 7 Darstellung der Gebäudebegrenzungslinien mit Bemassung des Spielraums gegenüber den bestehenden Hochsilos und projektierte Neubau des Mischfutterwerks (dunkelgrau).

Im Überbauungsplan werden die Gebäudebegrenzungslinien ab den bestehenden Parzellengrenzen vermasst.



Abb. 8 Änderung Überbauungsplan, alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Änderung Sonderbauvorschriften

Der Umfang und die Formulierung der nachfolgend beschriebenen Anpassungen der Sonderbauvorschriften wurden am Startgespräch zwischen der Stadt Burgdorf und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 4. Juli 2024 besprochen und auf dem Korrespondenzweg bereinigt.

#### Art. 2: Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften

Der dynamische Verweis auf die Bestimmungen der Industriezone wird aufgehoben und durch einen Verweis auf die Arbeitszone A 20 m ersetzt. Die Industriezone ist nicht mehr Bestandteil des rechtsgültigen Baureglements der Stadt Burgdorf, wodurch eine Anpassung des Verweises auf eine im Baureglement aufgeführte Bauzone umgesetzt wurde.

#### Art. 9: Silos und Fabrikationstürme

In Artikel 9 der Sonderbauvorschriften wird die Erstellung von Silos und Fabrikationstürmen geregelt. Absatz 1 wird entsprechend der vorliegenden Planung angepasst und präzisiert, indem explizit festgelegt wird, dass innerhalb der Gebäudebegrenzungslinien die Überschreitung des im Anhang definierten Höhenmasses zulässig ist. Die maximale Höhe wurde bisher mit der Gebäudehöhe angegeben, zukünftig wird das Höhenmass mittels der maximalen Gesamthöhe festgelegt. Die maximale Gesamthöhe entspricht der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Darüber hinaus werden in Art. 20 Abs. 1 BauG Hochhäuser ebenfalls mit der Gesamthöhe definiert. Für die einzelnen Bereiche gelten folgende maximalen Gesamthöhen:

- A1: 70 m
- A2: 45 m
- B: 80 m

Die Höhe des Bereichs B bleibt unverändert, da dieser nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist. Die Höhe des Bereichs A1 richtet sich nach der

bisher zulässigen Höhe des Bereichs A. Der Bereich A2 wird neu eingeführt. Seine zulässige Höhe richtet sich nach den Projektplänen und einer entsprechenden Reserve. Für den Bereich A2 wird bewusst ein wesentlich geringeres Höhenmass gewählt, um die Einordnung in den Bestand sicherzustellen.

Silos und Fabrikationstürme, welche die gemäss Anhang «Gesamthöhen und Perimeter G» zulässige Gesamthöhen überschreiten, müssen vor der Baueingabe dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung zur Beurteilung vorgelegt werden. Die Bestimmung geht bewusst weiter als die in Art. 24 Abs. 2 GBR festgelegten Bestimmungen. Durch den frühzeitigen Einbezug des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung, noch vor der Baueingabe, wird eine gute Einordnung und qualitätsvolle Erweiterung der Hochpunkte im Arbeitsplatzgebiet Buchmatt sichergestellt. Dies ist aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Hochsilos von entscheidender Bedeutung.

#### Einheitliche Bezeichnung der Messweise für das Höhenmass

Aufgrund der Anpassung der Begrifflichkeit des Höhenmasses in Art. 9, wird der Begriff «Gebäudehöhe» in der gesamten UeO konsequent durch den Begriff «Gesamthöhe» ersetzt. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle Auswirkungen.

#### Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes und Art. 142 des Baugesetzes sind Planungsvorteile auszugleichen. Die Stadt Burgdorf hat den durch die Änderung der UeO entstehenden Mehrwert gestützt auf das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 5. November 2018, Stand: November 2019 in einem Gutachten von Fahrländer Partner, Zürich ermitteln lassen. Dieses kommt zum Schluss, dass durch die neue UeO-Änderung «Buchmatt» und der gegebenen Nutzung als Müllerei und Futterhersteller kein Mehrwert entsteht.

## 5. Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

### 5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Raumplanungsgesetzgebung Das Mischfutterwerk gewährleistet eine gesetzeskonforme und effiziente Produktion im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung. Namentlich wird der Boden haushälterisch genutzt und es werden Synergien mit den bestehenden Gebäuden geschaffen, wodurch eine Erhöhung der Nutzungsdichte und Produktivität erreicht wird. Der Neubau wird innerhalb der bestehenden Bauzone erstellt, was zu einer Verdichtung nach innen führt und den Standort Buchmatt stärkt. Es werden weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland beansprucht.

kantonaler Richtplan Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich beim Standort Burgdorf, Buchmatt um einen weitgehend realisierten ESP-Standort des Typs Arbeiten. Die Verdichtung und Weiterentwicklung des Planungssperimeters entspricht den Vorgaben und ist explizit im Sinne des kantonalen Richtplans.

BauG Die Zulässigkeit von besonderen Bauten und Anlagen sowie Hochhäusern ist in den Artikeln 19 und 20 des Baugesetzes geregelt. Die Erfüllung dieser gesetzlichen Voraussetzungen sind notwendig für die Erteilung der Baubewilligung. Gemäss Art. 20 Abs. BauG gehören zu den besonderen Bauten und Anlagen auch Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Für deren Bewilligung ist eine UeO nach Art. 88 ff erforderlich. Die vorliegende Änderung der UeO Nr. IV «Buchmatt» dient der rechtlichen Zulassung des geplanten Vorhabens und erfolgt in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben.

#### Anforderungen der Baugesetzgebung an den Bau von Hochhäusern (Art. 19 Abs. 3a bis Abs. 6 BauG):

Art. 19 Abs. 3a BauG: Für Hochhausprojekte müssen die städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit innerhalb eines regionalen Betrachtungssperimeters sowie ihr Bezug zum öffentlichen Raum nachgewiesen werden.

Das neue technisch bedingte Hochhaus wird innerhalb des dafür vorgesehenen Perimeters des Hochhauskonzeptes der Stadt Burgdorf erstellt. Die Vorgaben aus der Vertiefung des Hochhauskonzeptes im Gebiet Buchmatt werden ebenfalls berücksichtigt. Die städtebauliche Integration in die bestehende Struktur wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung evaluiert. Der zu erwartende Mehrverkehr durch die Umsetzung des Vorhabens ist als sehr gering einzustufen und kann durch das übergeordnete Strassennetz ohne nachteilige Auswirkungen aufgenommen werden.

Art. 19 Abs. 3b BauG: Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

Das Bauvorhaben gliedert sich in den Bestand ein und präsentiert sich in einer einheitlichen Formsprache mit den bestehenden Silos (I und II), wodurch ein Ensemble auf dem Areal entsteht. Die Gestaltung und Materialisierung nimmt Bezug auf bereits vorhandene Elemente. Die Qualitätssicherung wird mit der

Begleitung durch den Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung sichergestellt.

Art. 19 Abs. 4 BauG: Besondere Bauten und Anlagen sind mehrgeschossig auszuführen.

Der Neubau (Mischfutterwerk) ist ein technisch bedingtes Hochhaus. Aufgrund seiner Funktion ist keine mehrgeschossige Ausführung möglich. Die technisch und betrieblich bedingte Bauweise beeinträchtigt kein öffentliches Interesse. Die Voraussetzungen für eine Abweichung nach Art. 19 Abs. 6 BauG sind gegeben.

Art. 19 Abs. 5 BauG: Parkplätze sind ins Gebäudeinnere zu integrieren.

Es werden keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch bleibt auch die Anzahl der Abstellplätze unverändert.

#### BMBV

Die Änderung der UeO (nach Art. 88 BauG) stellt eine Anpassung nach Art. 34 Abs. 5 BMBV dar. Die Pflicht zur Anpassung an die Begriffe der BMBV entfällt somit. Gemäss Rückmeldung des AGR ist für Burgdorf diese Lösung folgerichtig, da in Art. 2b SBV ein «nicht statischer Verweis» auf das geltende BauR und dessen Messweisen festgehalten wird.

Bei der Ausgestaltung und Formulierung neuer und zusätzlicher Artikel ist darauf zu achten, dass sie BMBV-konform sind. Diese Vorgaben werden in der vorliegenden Planung umgesetzt.

## 5.2 Vereinbarkeit mit kommunalen Planungen

#### Hochhausstudie

Die Stadt Burgdorf hat mit der Hochhausstudie vom 16. September 2014 ein behördenverbindliches Instrument zur Thematik Hochhäuser erlassen. Die Studie behandelt die folgenden Punkte: Rahmenbedingungen, Konzept und Anforderungen. Dieses Instrument dient als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Hochhäusern sowie deren Gestaltungsanforderungen.

Die Futtermühle (Silo I) auf dem Planungssperimeter ist als bestehende Landmarke in der Hochhausstudie vermerkt. Zudem wird festgehalten, dass im Industriegebiet Buchmatt langfristig eine Verdichtung über eine Gruppierung mit zusätzlichen Hochhäusern denkbar ist.

Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Hochhausstudie erfolgte teilweise im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung mittels Zone mit Planungspflicht (ZPP). Alternativ besteht die Möglichkeit ein Hochhaus ausserhalb einer ZPP zu erstellen, indem die Erarbeitung einer UeO nach Art. 88 BauG erfolgt. In beiden Fällen ist ein Verfahren mit Beschlussfassung durch den Stadtrat mit fakultativem Referendum erforderlich.

Die Hochhäuser im Planungssperimeter werden im Rahmen der Änderung einer UeO nach Art. 88 BauG erlassen. Das Verfahren entspricht somit den Anforderungen aus der Hochhausstudie.

#### Vertiefung Hochhauskonzept Buchmatt

Für das Gebiet Buchmatt wurde eine Vertiefung des Hochhauskonzeptes erarbeitet. Das in der Zwischenzeit realisierte Silo II ist kompatibel mit den meisten aufgeführten Szenarien und städtebaulich verträglich. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Szenarien wird für das Gebiet Buchmatt folgende Entwicklungsempfehlung abgegeben:



Abb. 9 Auszug Vertiefung Hochhauskonzept Buchmatt, Dezember 2017

Gemäss der Vertiefung der Hochhauskonzeptes sollen technisch bedingte Hochhäuser im Arbeitsgebiet Buchmatt überall dort erstellt werden dürfen, wo sie städtebaulich nicht stören. Die Richtlinie sieht zudem vor, dass die technisch bedingten Hochhäuser dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung vorzulegen sind.

Das geplante Vorhaben sieht eine Ergänzung der beiden bestehenden technisch bedingten Hochhäuser im Planungsperimeter vor. Dieser befindet sich im Perimeter «Inneres Feld» (blau gestrichelt), in welchem entsprechende Bauvorhaben zulässig sind. Das Vorhaben entspricht somit den Anforderungen der Vertiefung des Hochhauskonzeptes Buchmatt. Das Projekt wurde an zwei Sitzungen dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung vorgelegt.

Richtlinien für technisch bedingte Hochhäuser

Die Richtlinien für technisch bedingte Hochhäuser kommen bei der Beurteilung von Vorhaben zur Anwendung. Gemäss Art. 3 sind alle entsprechenden Bauvorhaben dem Fachausschuss für Bau und Aussenraum vorzulegen. Diese Vorgaben werden entsprechend in die Sonderbauvorschriften zur UeO Nr. IV «Buchmatt» (Art. 9 Abs. 2) aufgenommen und im Rahmen des Verfahrens umgesetzt.

Planbeständigkeit

Die Änderung der UeO Nr. IV «Buchmatt» ist als untergeordnet einzustufen. Diese hat keine Auswirkungen auf die Planbeständigkeit der gesamten UeO. Im Zusammenhang mit den Höhenmassen gilt für die Planbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Änderung der UeO vom 16. April 2014.

Die Stadt Burgdorf ist daran, das Gebiet auf seine Entwicklungsmöglichkeiten hin vertieft zu untersuchen und zu überprüfen, inwieweit die geltenden baurechtlichen Festlegungen anzupassen sind. Die Ergebnisse dieser Überprüfung liegen zurzeit noch nicht vor. Aufgrund des konkreten Bedarfs der Grundeigentümerin soll die Anpassung der UeO Nr. IV «Buchmatt» zur Realisierung des Neubaus vorgezogen werden.

### 5.3 Orts- und Landschaftsbild

#### Qualitätssicherung

Die in der Hochhausstudie definierten Planungsschritte zur Erstellung eines technisch bedingten Hochhauses wurden durchgeführt. Das Vorhaben wurde dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung vorgestellt und Rückmeldung gegeben. Diese ist jeweils in die Weiterbearbeitung des Projektes eingeflossen. Die städtebauliche Setzung und Dimensionierung des Neubauvolumens wird durch das Ausscheiden der Gebäudebegrenzungslinien grundeigentümergebunden festgelegt. Zudem werden die gesetzlichen Vorgaben des Kantons Bern eingehalten. Das neue Hochhaus wird mittels UeO nach Art. 88 BauG erlassen. Die notwendigen Massnahmen zur Qualitätssicherung wurden umgesetzt.

#### Landschaftsbild

Der Planungsperimeter befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Burgdorf. Der Siedlungsrand ist durch die markanten Silobauten und den rund 80 Meter hohen Trocknungsturm geprägt, die den Übergang zwischen Stadt und offener Landschaft markieren. Diese Bauten sind bereits von weitem sichtbar und haben eine entsprechende Fernwirkung. Sie dienen als wichtige Orientierungspunkte in der Landschaft. Die Silobauten und der Trocknungsturm verleihen dem Siedlungsrand einen spezifischen Charakter, welcher durch die bauliche Ergänzung unterstützt wird.

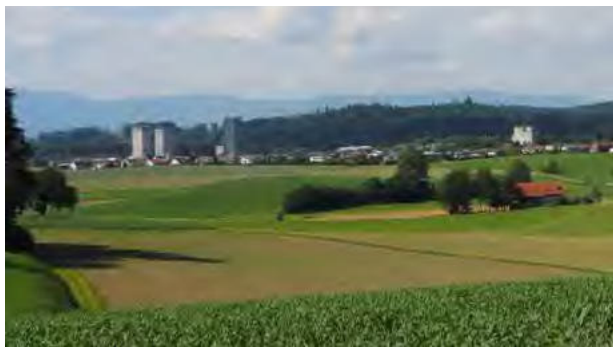


Abb. 10 Bestehender Siedlungsrand, Blick von der Bernstrasse, Quelle: Präsentation Kunz Kunath AG vom 02.07.2024



Abb. 11 Bestehender Siedlungsrand, Blick Zufahrt Burgdorf, Quelle: Präsentation Kunz Kunath AG vom 02.07.2024

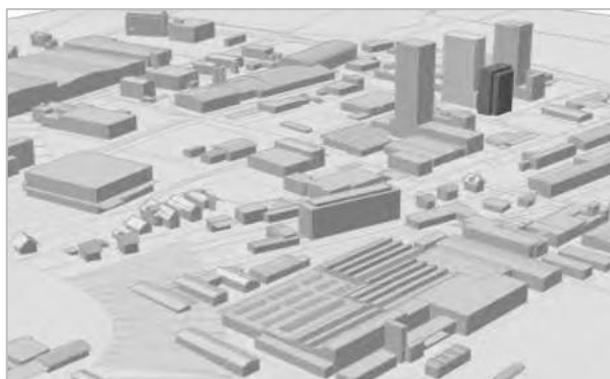


Abb. 12 Vogelperspektive mit Neubau Mischfutterwerk (dunkelgrau), Blick von Nordosten, Quelle: Präsentation Kunz Kunath AG vom 02.07.2024

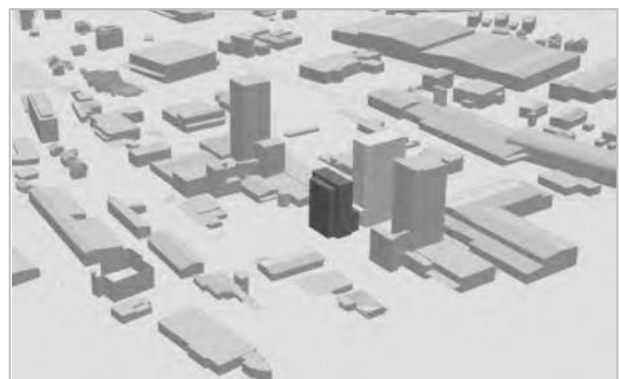
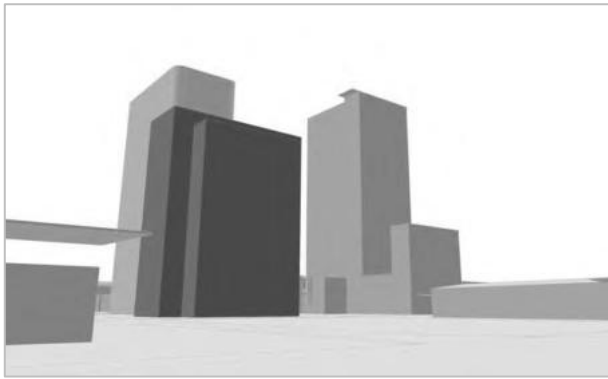


Abb. 13 Vogelperspektive mit Neubau Mischfutterwerk (dunkelgrau), Blick von Nordwesten, Quelle: Präsentation Kunz Kunath AG vom 02.07.2024

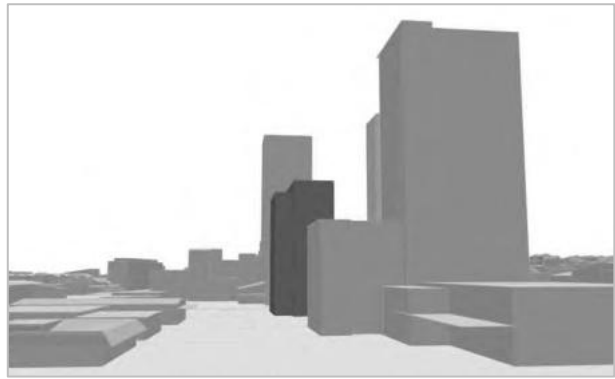
#### Ortsbild

Das Projekt zeichnet sich durch eine städtebauliche Wechselwirkung zwischen den einzelnen Gebäuden aus. Der Neubau integriert sich optimal in den Gesamtkontext. Die gute Einfügung in die bestehenden Strukturen wird durch die Qualitätssicherung erreicht.

Die bestehenden städtebaulichen Qualitäten werden durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Das neue technisch bedingte Hochhaus wurde so konzipiert, dass es sich in Grösse und Erscheinung den bestehenden Silos im Planungssperimeter sowie dem markanten Trocknungsturm auf der Parzelle Nr. 1045 unterordnet. Aufgrund seiner Grösse kann der Neubau nicht als Anbau an das bestehende Silo betrachtet werden. Daher wurde die Setzung des neuen Volumens unter dem Gesichtspunkt der Schaffung eines Gesamtensembles gewählt. Das Hauptvolumen des bestehenden Silos und das Nebenvolumen des neuen Produktionsgebäudes bilden gestalterische eine Einheit. Dies wird durch die Übernahme der Fluchtbezüge der bestehenden Silos, einer einheitlichen gestalterischen Formsprache und der Wahl der Materialisierung zusätzlich unterstützt.



**Abb. 14** Froschperspektive mit Neubau Mischfutterwerk (dunkelgrau), Blick von Nordosten, Quelle: Präsentation Kunz Kunath AG vom 02.07.2024



**Abb. 15** Froschperspektive mit Neubau Mischfutterwerk (dunkelgrau,) Blick von Nordwesten, Quelle: Präsentation Kunz Kunath AG vom 02.07.2024

#### Schattenwurf

Gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV sind die Bestimmungen zum Schattenwurf von Hochhäusern wie folgt geregelt:

*Hochhäuser dürfen bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. [...]*

Der Neubau wird auf der Parzelle Nr. 3117 realisiert, welche Bestandteil der UeO Nr. 4 «Buchmatt» ist. Die UeO lässt keine Wohnnutzung zu. Nördlich an die UeO grenzt die Arbeitszone A 20 m, in welcher eine Wohnnutzung ebenfalls nicht zonenkonform ist. Somit sind keine bestehenden oder nach geltendem Recht möglichen Wohnbauten vom Schattenwurf des Neubaus betroffen, womit die Nachweispflicht entfällt.

## 5.4 Verkehr

### Arealerschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Buchmattstrasse. Diese mündet in die Schachenstrasse, welche als Zubringer zum Autobahnanschluss Lyssach dient. Dieser ist mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreichbar. Das Areal ist an den öffentlichen Verkehr angebunden und liegt mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie C. Der Bahnhof Buchmatt befindet sich rund 700 Meter entfernt, was einer Gehdauer von ca. 10 Minuten entspricht. Die Bushaltestelle Burgdorf, Bleichmatt befindet sich in unmittelbarer Nähe und kann in 3 Gehminuten erreicht werden.



Abb. 16 Auszug Karte öffentlicher Verkehr (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Stand: Juli 2024)

### Parkierung

Nördlich des Planungssperimeters liegt die Parzelle Nr. 3118, welche sich ebenfalls im Eigentum der Kunz Kunath AG befindet. Diese ist nicht durch Gebäude bebaut und dient heute als Parkplatz für den motorisierten Verkehr. Der Parkplatznachweis bei anstehenden Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### Verkehrsveränderung

Durch den Neubau werden keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen und somit kein Mehrverkehr generiert. Die betrieblichen Anpassungen können zu einer geringen Verschiebung der Arbeitszeiten führen (Wegfall einer Nachtschicht). Der zu erwartende Mehrverkehr ist gering und kann durch das übergeordnete Strassennetz problemlos aufgenommen werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 5.5 Lärmschutz

Da in den Sonderbauvorschriften nichts explizit erwähnt wird, gilt im Wirkungsbereich der UeO Nr. IV «Buchmatt» die Lärmempfindlichkeitsstufe ES der Arbeitszone A 20 m. Demnach sind Bauvorhaben entsprechend den Werten der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV nach der Lärmschutzverordnung zu beurteilen. Die ES der Arbeitszone A 20 m ist identisch mit derjenigen der Industriezone, welche bisher beibezogen wurde. Durch den neuen Verweis in den Sonderbauvorschriften ergeben sich dadurch keine Veränderungen.

## 5.6 Störfall

Bei der Kunz Kunath AG handelt es sich um einen Betrieb, welcher der Störfallvorsorge untersteht. Der entsprechende Konsultationsbereich hat einen Radius von 150 Meter. Ein Teil des Planungsperimeters liegt im Konsultationsbereich des Betriebes Härterei Blessing AG, von dem ebenfalls über einen Konsultationsbereich mit einem Radius von 150 Meter verfügt.



Abb. 17 Ausschnitt Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Stand: Juli 2024)

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wurde das Thema Störfall neu beurteilt und die im Zusammenhang mit dem Bau des Silos II verfasste «Erläuterungen zum Kurzbericht gemäss Störfallverordnung» aktualisiert.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass es aufgrund der beabsichtigten Erweiterung der Produktionsanlagen keine Veränderungen in der Liste der Stoffe und Zubereitungen gibt. Es werden weder neue noch andere Stoffe auf dem Gelände gelagert oder verarbeitet. Auch die Lagermengen der entsprechenden Stoffe werden nicht verändert. Durch die Erweiterung kann lediglich von einem durchgehenden 3-Schichtbetrieb auf einen 2-Schichtbetrieb umgestellt werden. Eine schwere Schädigung für Personen und die Umwelt infolge eines Störfalls kann ausgeschlossen werden.

## 5.7 Naturgefahren

Gemäss Zonenplan 2 befindet sich der Planungsperimeter im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Massnahmen zum Schutz der Gebäude sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu prüfen und im Bauvorhaben umzusetzen.

## 5.8 Klima

### Klimastrategie

Die Stadt Burgdorf verfügt über eine Klimastrategie. Die behördenverbindliche Umsetzung der Klimastrategie im kommunalen Richtplan Energie sowie die grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung sind zum aktuellen Zeitpunkt in der Erarbeitung. Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den weiteren kommunalen Planungen.

### Überbauungsordnung Nr. IV «Buchmatt»

Die im Überbauungsplan eingetragenen «neuen Einzelbäume» wurden seit der ursprünglichen Genehmigung der Überbauungsordnung gepflanzt. Es

werden keine Änderungen an der Überbauungsordnung im Zusammenhang mit der Bepflanzung vorgenommen.

Beurteilung Bauvorhaben      Nach Art. 24 Baureglement müssen Bauvorhaben und Baugesuche in einer Überbauungsordnung sowie Projekte mit Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung vorgelegt werden. Das Projekt wurde mit dem Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung an zwei Sitzungen diskutiert. Im Rahmen der beiden Prüfungen hat der Fachausschuss unter anderem Massnahmen zur Klimaanpassung (Entsiegelung, Pflanzung Bäume, etc.) eingefordert. Im Baubewilligungsverfahren wird der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung erneut einbezogen werden.

## **5.9 Weitere Themen**

Bei der Änderung der UeO sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Naturschutz, Naturobjekte, Wildtiere
- Gewässer und Gewässerraum, Quellen und Grundwasserschutzzonen
- Kulturland und Fruchtfolgeflächen
- Archäologische Fundstelle und Altlasten
- Luftreinhaltung und nicht ionisierende Strahlung

## 6. Planerlassverfahren

### 6.1 Verfahrensart, Termine

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Beschlusskompetenz und Verfahrensart | Die Änderung der UeO Nr. IV «Buchmatt» erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG. Dieses umfasst die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung und die Genehmigung durch den Kanton. Zuständig für den Beschluss der Änderung der UeO ist der Stadtrat. |                                                               |
| Terminplan                           | Juli 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Startgespräch mit dem Amt für Gemeinde und Raumordnung AGR    |
|                                      | August bis Oktober 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Entwurf und Konsolidierung Planungsinstrumente                |
|                                      | November bis Dezember 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Behandlung Bau- und Planungskommission, Beschluss Gemeinderat |
|                                      | Januar bis Februar 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | öffentliche Mitwirkung                                        |
|                                      | Januar bis August 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kantonale Vorprüfung                                          |
|                                      | August bis September 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Auswertung und Bereinigung inkl. Beschlüsse                   |
|                                      | Oktober 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | öffentliche Auflage                                           |
|                                      | November 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Einspracheverhandlungen                                       |
|                                      | Dezember 2025 bis Januar 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bereitstellung Unterlagen und Beschluss Gemeinderat           |
|                                      | Februar 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Beschlussfassung Stadtrat                                     |
|                                      | anschliessend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR       |

### 6.2 Planerlassverfahren

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Startgespräch        | Im Rahmen des Startgespräches vom 4. Juli 2024 wurde das AGR über die Planungsabsicht sowie den Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Das AGR hat zu den beabsichtigten Änderungen Stellung genommen und hat auf mögliche Stolpersteine hingewiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mitwirkung           | Die öffentliche Mitwirkung wurde am 16. Januar 2025 im amtlichen Anzeiger bzw. mittels E-Publikation publiziert. Die entsprechenden Unterlagen wurden auf der Website der Stadt Burgdorf aufgeschaltet sowie in der Baudirektion aufgelegt. Während der 30-tägigen Frist vom 16. Januar bis 17. Februar 2025 können alle Interessierten Eingaben zur vorliegenden Planung einreichen. Während der Mitwirkung ist eine Stellungnahme über das Portal der E-Mitwirkungen eingegangen. Es sind keine brieflichen Stellungnahmen eingegangen. Die Eingabe wurde in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und durch den Gemeinderat behandelt.<br>Aufgrund der Stellungnahme wurden keine materiellen Anpassungen an den Projektunterlagen vorgenommen. |
| kantonale Vorprüfung | Parallel zum Start der öffentlichen Mitwirkung wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AGR hat die UeO im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

geprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 4. August 2025 kommt das AGR zum Schluss, dass die Genehmigung der Änderung der Überbauungsordnung ohne wesentliche Vorbehalte in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden keine materiellen Anpassungen an den Projektunterlagen vorgenommen.

|                     |                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| öffentliche Auflage | Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG.                                      |
| Beschlussfassung    | Da die UeO Teil der baurechtlichen Grundordnung ist, fällt die Beschlussfassung der Änderung in die Kompetenz des Stadtrates.                                                 |
| Genehmigung         | Die Unterlagen werden durch die Stadt beim AGR eingereicht werden. Im Genehmigungsverfahren wird das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden. |