



STADT
BURGDORF



Teil-UeO Nr. IV «Schlössli»

ERLÄUTERUNGSBERICHT

DIE GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UeO) BESTEHT AUS:

- Überbauungsvorschriften **mit Änderung von Art. 6 Abs. 2**

WEITERE UNTERLAGEN

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Exemplar öffentliche Auflage, 29. April 2026

Baudirektion Burgdorf

Stadt Burgdorf, Bereich Stadtentwicklung

Andrea Haymoz, Projektleitende Stadtentwicklung

Planung

ecoptima ag, Hansjakob Wettstein, Sandra Meier

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Vorhaben	5
2.	Planungsrechtliche Umsetzung	6
3.	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	7
4.	Planerlassverfahren	9
4.1	Verfahrensart, Termine	9
4.2	Planerlassverfahren	9

Abkürzungsverzeichnis

Teil-UeO	Teil-Überbauungsordnung
UeP	Überbauungsplan
UeV	Überbauungsvorschriften
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
KDP	Kantonale Denkmalpflege

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Teil-UeO Nr. IV
Schlössli

Die Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) Nr. IV Schlössli zur ZPP Nr. 4 ESP Nord umschliesst die Parzellen Nrn. 383, 3930, 3991 und 3992 mit einer Gesamtfläche von rund 6'300 m². Die Teil-UeO wurde am 13. Dezember 2018 genehmigt. Die Teil-UeO besteht aus dem Überbauungsplan, dem Vermessungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem ökologischen Gesamtkonzept. Als weitere Unterlagen dienen der ursprüngliche Erläuterungsbericht, die gestalterischen Leitlinien und das Vorprojekt, Stand 24.09.2019.

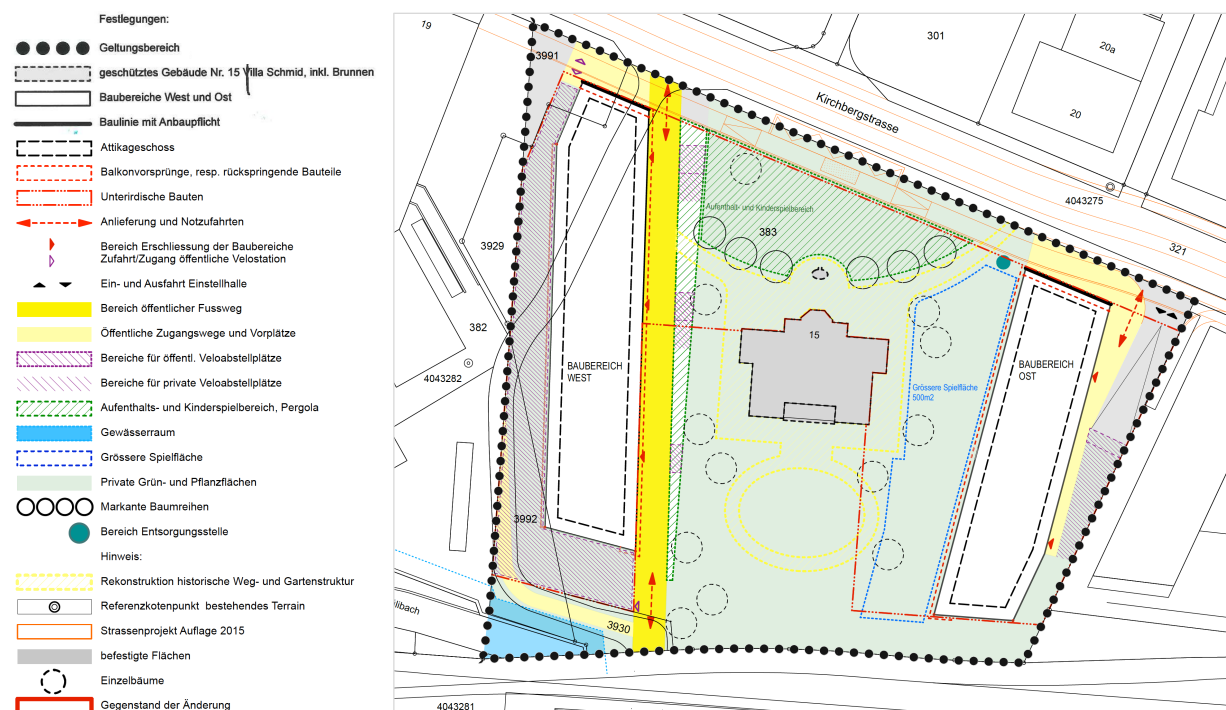


Abb. 1 Rechtskräftiger Überbauungsplan, genehmigt 26. Mai 2020

1.2 Vorhaben

Absichten der Beteiligten

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurden ebenfalls Überlegungen zur langfristigen Nutzung der schützenswerten Villa angestellt. Aus Sicht der Stadt und der Grundeigentümerschaft wäre die Möglichkeit einer Dienstleistungsnutzung wünschenswert. Dadurch würden die Nutzungsmöglichkeiten der Villa erhöht und der besonderen Bedeutung des Gebäudes innerhalb des neu konzipierten Ensembles besser Rechnung getragen, als mit einer reinen Wohnnutzung.

2. Planungsrechtliche Umsetzung

Zielsetzung Die vorliegende Änderung der Teil-UeO dient der Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Villa mit Dienstleistungsnutzung.

Änderung Überbauungsvorschriften Das Nutzungsmass inklusive Bestimmungen zur Art der Nutzung werden für die einzelnen Baubereiche spezifisch in den Überbauungsvorschriften in Art. 6 Abs. 2 festgelegt. Im entsprechenden Artikel wird die Dienstleistungsnutzung für die Villa in allen Geschossen ergänzt. Die Bestimmungen der übrigen Baubereiche bleiben unverändert, in diesen ist die Dienstleistungsnutzung im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) zulässig.

B	Dimension max.	G	1. VF Kote min. m.ü.M	Max. Fh m.ü.M	GFo max. m ²	N
West	UeO Plan	4 VG + AG	530.40 Hochwasser- schutzkote	543.20 545.50	3900	1. VG: D, W 2.-4. VG: W AG: W
Ost	UeO Plan	4 VG + AG	531.20 Hochwasser- schutzkote	543.75 546.00	3000	1. VG: D, W 2.-4. VG: W AG: W
Villa	Bestand	3 VG	533.05	543.10 Turm 544.90	900	1. VG: D, W 2.-4. VG: D, W AG: D, W

B: Baubereich
 G: maximale Anzahl Geschosse
 VG: Vollgeschoss
 AG: Attikageschoss
 Fh: Fassadenhöhe
 GFo: Geschossfläche oberirdisch
 N: Nutzungsart
 W: Wohnen
 D: Dienstleistung

Weitere Unterlagen der Teil-UeO Die vorliegende Planung bedingt keine Anpassung der weiteren verbindlichen Bestandteile der Teil-UeO, namentlich des Überbauungsplans, der Vermaassungsplans und des ökologischen Gesamtkonzepts. Die nicht verbindlichen Unterlagen der Teil-UeO müssen ebenfalls nicht angepasst werden, dies betrifft die gestalterischen Leitlinien und das Vorprojekt, Stand 24.09.2019.

Mehrwertabgabe Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes und Art. 142 des Baugesetzes sind Planungsvorteile auszugleichen. Die Stadt Brugdorf verfügt über das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 5. November 2018, Stand: November 2019. Durch die vorliegende Änderung der Teil-UeO entsteht kein Mehrwert.

3. Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beurteilung aus raumplanerischer Sicht Durch die Änderung der Teil-UeO sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Raum und Umwelt zu erwarten. Die Änderung steht im Einklang mit übergeordneten Planungen und Vorgaben.

Mit der vorliegenden Änderung der Teil-UeO bietet sich die Chance, die gut gelegene schützenswerte Villa zukünftig zusätzlich zum Wohnen ebenfalls für Dienstleistung zu nutzen. Durch die Ergänzung der Nutzungsart in den Überbauungsvorschriften werden die Nutzungsmöglichkeiten erhöht, soweit sie im Einklang mit der Denkmalpflege stehen.

Ortsbild, Bauinventar Im kantonalen Bauinventar ist die Villa (Kirchbergstrasse 15) als schützenswertes Objekt aufgeführt. Die Villa ist Bestandteil der Baugruppe M «Burgdorf, Kirchbergstrasse (Weberei)» Im Umfeld befinden sich weitere erhaltens- und schützenswerte Objekte.

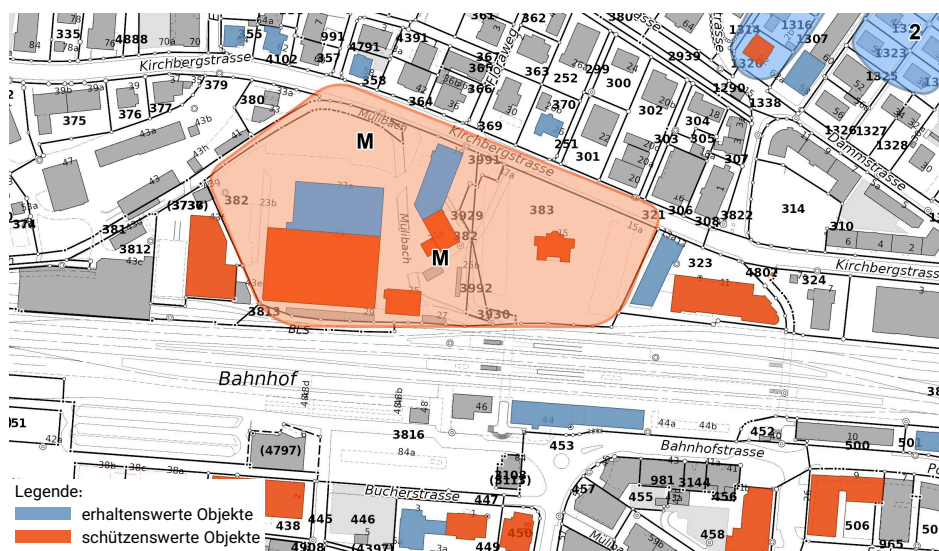


Abb. 2 Auszug aus dem kantonalen Bauinventar (Geoportal Kanton Bern, Dezember 2025)

Die Sanierung der Villa bzw. die geplanten baulichen Massnahmen erfolgen in Absprache mit der Denkmalpflege. Der Abschluss der Bauarbeiten ist im Jahr 2026 vorgesehen.

Verkehr Die Villa (Kirchbergstrasse 15) ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen und befindet sich in der Erschliessungsgüteklasse A. Der Bahnhof Burgdorf befindet sich direkt südlich angrenzend an die Parzelle Nr. 383. Für den motorisierten Verkehr ist die Villa über die Kirchbergstrasse erschlossen. Auf dem Areal und im direkten Umfeld stehen ausreichen Abstellplätze zur Verfügung.

Der Mehrverkehr durch eine zukünftige Dienstleistungsnutzung ist an diesem Standort sehr gering und kann durch das übergeordnete Strassennetz ohne Problem aufgenommen werden.

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstell-

plätze erfolgt bei einer Nutzungsänderung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

In der geplanten Einstellhalle sind genügend Parkplätze vorgesehen. Im Rahmen des Baugesuchs kann die Aufteilung von privaten und öffentlichen Parkplätzen geregelt werden.

Planbeständigkeit

Mit der geringfügigen Änderung, genehmigt am 26. Mai 2020, wurden Präzisierungen aufgrund der Ausarbeitung des Vorprojekt im Zusammenhang mit den Themen Nutzungsmass (Hochwasserschutzkote, max. Fassadenhöhe), Attikageschoss, Lärmschutz, Notzufahrt, Ver- und Entsorgung sowie Entwässerung an der Teil-UeO und dem ökologisches Gesamtkonzept vorgenommen.

Die Vorschriften zur Art der Nutzung wurden mit der geringfügigen Änderung im Jahr 2020 nicht geändert. Für diese Vorschriften gilt somit die Planbeständigkeit gemäss der ursprünglichen Genehmigung im Jahr 2018.

4. Planerlassverfahren

4.1 Verfahrensart, Termine

Beschlusskompetenz und Verfahrensart	Die Änderung der Teil-UeO erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Dieses beinhaltet eine öffentliche Auflage, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat inklusive Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung.	
Terminplan	Januar / Februar 2026	Vorabklärung mit dem Amt für Gemeinde und Raumordnung AGR und der kantonalen Denkmalpflege
	29. April 2026	Behandlung Bau- und Planungskommission sowie Gemeinderat
	Anfang Mai 2026	Gemeinderat
	Frühjahr 2026	öffentliche Auflage (Frist 30 Tage)
	Sommer 2026	ev. Einspracheverhandlungen
	Sommer 2026	Bereitstellung Unterlagen für Behandlung Bau- und Planungskommission sowie Beschluss Gemeinderat
	Sommer 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
	Herbst 2026	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV (Frist 30 Tage)
anschliessend	Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR	

4.2 Planerlassverfahren

Öffentliche Auflage	Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Änderung schriftlich und begründet Einsprache erheben.
Beschlussfassung	Die Beschlussfassung der geringfügigen Änderung der Teil-UeO fällt in die Kompetenz des Gemeinderats. Der Beschluss des Gemeinderats wird mit der Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt gemacht. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage.
Genehmigung	Die Unterlagen werden durch die Stadt beim AGR zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.