



**Baureglement
der Stadt Burgdorf**

vom Oktober 2005

**Änderung im Bereich der Coop-Filiale Oberburg, Progressastrasse
Exemplar öffentliche Auflage vom 25. Februar 2020**

5. Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 51 Zonen mit Überbauungsordnung

- 1 Zonen mit Überbauungsordnung ÜO sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt (gem. Legende zum Zonenplan).

Die rechtskräftigen Überbauungsordnungen sind in der Legende des Zonenplans als Hinweis aufgeführt.

Art. 52 Zonen mit Planungspflicht

- 1 Zonen mit Planungspflicht ZPP bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.
- 2 Mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und ein Energiekonzept zu erarbeiten.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Für die Erarbeitung des Energiekonzepts ist die Gemeinde frühzeitig beizuziehen.

Im Rahmen des Energiekonzepts soll der Richtplan Energie der Stadt Burgdorf beigezogen werden.

Für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs müssen die kantonalen Anforderungen um 10 % unterschritten werden.

Gewichteter Energiebedarf gemäss kantonaler Energieverordnung Art. 30 KEnV.

- 3 Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung oder eines Preisgerichtes bzw. Beurteilungsgremiums eine Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig (max. + 3.0 m) und der Anzahl Vollgeschosse (max. + 1) gestatten. Im Perimeter des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf können max. 1 bis 2 Vollgeschosse (bis 6.0 m Fassadenhöhe traufseitig) zusätzlich zur geregelten Kote gestattet werden.
- 4 Als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist ein Verfahren zu wählen, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt. Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung auf dieses Ver-

Vgl. Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf.

Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Projektwettbewerbe nach SIA 142 bilden gem. Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG eine Grundlage zur Befreiung von der Planungspflicht.

fahren verzichten, sofern ein Projekt von hoher Qualität (städtebauliche, architektonische, funktionelle und wirtschaftliche Aspekte) vorgelegt wird.

- 5 Für alle Zonen mit Planungspflicht gelten zumindest die folgenden Gestaltungsgrundsätze:
- a) Es muss eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortes nachgewiesen werden. Die Übergänge zu den angrenzenden Gebieten, speziell im Bereich der Siedlungsränder, sind besonders sorgfältig auszubilden.
 - b) Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Überbauungskonzepte. Städtebauliche Elemente wie Plätze, Gassen, Alleen usw. sollen dazu beitragen, dass das städtebauliche Konzept auch nach der Realisierung ablesbar ist.
 - c) Bei der Projektierung von Wohnraum sind eine hohe Wohnqualität und Sicherheit in den öffentlichen Aussenräumen anzustreben.
 - d) Es sind durchgrünte Aussenräume mit hohem ökologischem Wert, insbesondere im Bereich von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen, entlang der Fusswege und von Parkieranlagen sicherzustellen.
 - e) Die Begrenzung der privaten, öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume muss klar definiert werden.
 - f) Eine gute Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
 - g) Wo nicht anders geregelt, ist ein Attikageschoss gemäss Art. 38 Abs. 6 BR zulässig.
- 6 In Zonen mit Planungspflicht ist ein ökologisches Gesamtkonzept zu erstellen. Dieses Konzept zeigt auf, welche Massnahmen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz in den Bereichen Verkehr, Entwässerung usw. möglich und sinnvoll sind. Der Gemeinderat entscheidet über die Aufnahme des Konzepts in die Überbauungsordnung.

Diese Grundsätze bilden eine Grundlage für die Ausarbeitung der Studienauftrags- oder Wettbewerbsprogramme; sie müssen im Einzelfall noch präzisiert und ergänzt werden (vgl. auch die besonderen Anforderungen in der Tabelle von Abs. 8).

Gute Erreichbarkeit heisst: kurze Wege zum öffentlichen Verkehrsmittel und zu den öffentlichen Bauten und Anlagen, frauenfreundliches Parkieren von Autos und Velos, attraktive Fuss- und Radwege mit Anschluss an das übergeordnete Netz usw.

- ⁷ In Wohnsiedlungen mit mehr als 30 Wohnungen oder 20 Familienwohnungen sind wetterunabhängige Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner vorzusehen. 40% der vorgeschriebenen Aufenthaltsbereiche sind entsprechend auszugestalten. Gedeckte Aussenräume können angerechnet werden.
- ⁸ Im Zonenplan sind die folgenden Zonen mit Planungspflicht festgelegt:

Vgl. dazu Art. 15 Abs. 4 BauG, Art. 43 Abs. 3 BauV und Art. 45 Abs. 2 BauV.

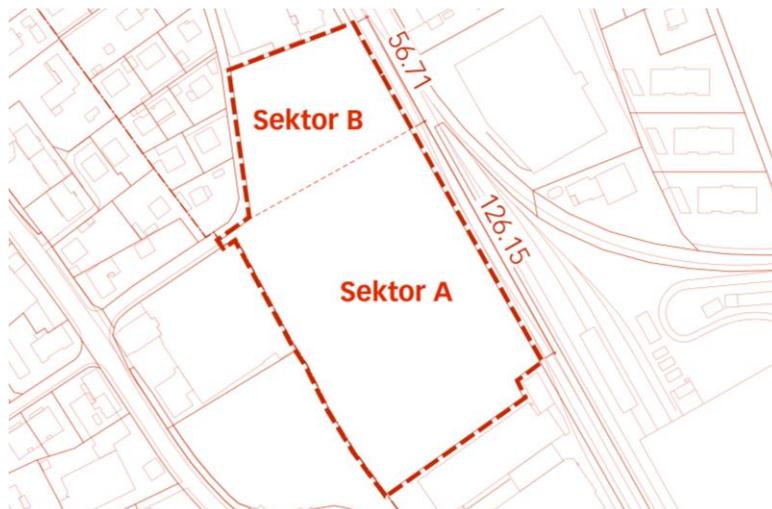
NEU

Planungszweck

ZPP 35 «Coop Oberburg»

1

- Bauliche Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Detailhandelseinrichtung.
- Umnutzung eines ehemaligen Gewerbeareals.
- Die ZPP kann in zwei Teilüberbauungsordnungen entwickelt werden (Sektoren A und B).



Art der Nutzung

2

- Sektor A: Detailhandelseinrichtung mit Innen- und Aussenverkauf, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Sport- und Freizeitnutzung
- Sektor B: Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der angrenzenden Mischzone 3a

Vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG; Art. 25 ff. BauV

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mass der Nutzung

3

- Sektor A:
 - max. Dachkote: 565.5 m.ü.M.
 - max. GF Verkauf Food: 1'000 m²
 - max. GF Verkauf Fachmarkt: 4'500 m²
- Sektor B:
 - VG max. 4 (max. Dachkote: 563.5 m.ü.M.)
 - min. GFZo: 0.80
 - min. Wohnanteil: 30%.

Die Dachkote entspricht dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Zur Geschossfläche Verkauf Fachmarkt zählen alle Verkaufsflächen wie bspw. Mall, Innen- und Aussenverkauf, Gewächshäuser, etc. Die Lagerfläche wird nicht an die Geschossfläche Verkauf angerechnet.

*Vgl. Art. 52 Abs. 3 BR
Vgl. Art. 11c Abs. 3 BauV*

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Untergeschosse werden zu Vollgeschossen, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragt.

Lärmempfindlichkeitsstufe

4

- Sektor A: ES IV
- Sektor B: ES III

Vgl. Art. 43 LSV

- Gestaltungsgrundsätze
- 5
- Ermitteln der städtebaulich angemessenen Fassadenhöhe traufseitig
 - Einheitliche Baugestaltung und Dachform pro Sektor
 - Gute Gestaltung der Schnittstelle Detailhandel und Wohngebiet
- Erschliessungsgrundsätze
- 6 Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Progressastrasse mit Anschluss an die Emmentalstrasse.
- Parkierung
- 7
- Die Parkierung für die Kunden erfolgt mehrheitlich unterirdisch (max. 1/4 oberirdisch).
 - Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte erfolgt unterirdisch.
 - Besucherparkplätze können ober- und/oder unterirdisch angeordnet werden

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 8. November bis 10. Dezember 2018

Vorprüfung: 5. Juni 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger: ...

Öffentliche Auflage: ... bis ...

Einspracheverhandlungen: ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Beschlossen durch den Stadtrat ...

Der Stadtratspräsident: Der Stadtschreiber:

Peter von Arb Roman Schenk

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den..... Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung