



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### DIE GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG BEINHÄLTET:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan
- Ökologisches Gesamtkonzept

### WEITERE UNTERLAGEN:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Vorprojekt vom 24.09.2019
- Gestalterische Richtlinien

### GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

Planungsbüro:

Rykart Architekten AG, Bern  
Gerhard Ryter, Reto Wegmüller

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung:

Rudolf Holzer, Leiter Baudirektion  
Birgit Kurz, Leiterin Stadtentwicklung  
Corinna Bühlmann, Projektleiterin Stadtplanung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand und Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen	5
1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4. Anlass / Auslöser / Revisionsgründe	7
1.5. Planungsorganisation	8
<b>2. Planungsziele</b>	<b>9</b>
<b>3. Planungsmassnahmen</b>	<b>10</b>
3.1. Geringfügige Änderungen Teil-UeO Nr. VI Schlössli	10
3.2. Weitere Bestandteile	13
<b>4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen</b>	<b>14</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
<b>6. Verfahren und Terminplan</b>	<b>16</b>
6.1. Vorgehen und Terminplan	16
6.2. Planerlassverfahren	16
<b>7. Anhänge und Beilagen</b>	<b>17</b>

## 1. Planungsgegenstand und Ausgangslage

### 1.1. Ausgangslage

Auslöser	<p>Die Entwicklung des Areals Schlössli ist Bestandteil des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf von 2009. Die Eigentümerin des Areals Schlössli, die SB Schlössli Burgdorf AG, entschloss sich das Areal zu entwickeln. Die Projektentwicklung erfolgt durch die Marti Gesamtleistungen AG.</p> <p>Grundlage für die Projektentwicklung ist das Richtprojekt (Hunziker Architekten AG, Februar 2018), welches im Rahmen von zwei Fachausschuss-Sitzungen (August 2014, April 2015) beurteilt wurde und die Weiterführung einer Machbarkeitsstudie (Werk-Stadt Architekten AG, August 2007) bildet. Der Gemeinderat beschloss im April 2016 die Auslösung des Verfahrens zum Erlass der Teil-Überbauungsordnung Nr. VI Schlössli. Das Verfahren konnte mit der Genehmigung und der Inkraftsetzung im Januar 2019 abgeschlossen werden.</p> <p>Nach Erhalt der Rechtskraft wurde das Richtprojekt durch die Grundeigentümerin gemeinsam mit Rykart Architekten AG zu einem Vorprojekt weiterentwickelt.</p> <p>Die Architekten haben in der Weiterbearbeitung auf Basis des Gutachtens zur Gefährdung durch Hochwasser von Hunziker, Zarn + Partner vom 17.12.2018 festgestellt, dass die Erdgeschoss-Kote gemäss Richtprojekt unterhalb der Hochwasserschutzkote liegt. Die in der Überbauungsordnung festgelegten Gebäudehöhen / max. Dachkoten wurden sehr knapp berechnet, weshalb praktisch kein Spielraum besteht. Zudem sind im Erdgeschoss des Gebäudes West öffentliche Nutzungen vorgesehen. Die Raumhöhe wurde jedoch auf Wohnnutzung abgestimmt und durchgehend mit 2.45 m berechnet. Weiter wurde die Fassadenhöhe ohne Berücksichtigung Absturzsicherung (entspricht nicht BMBV) definiert.</p> <p>Um eine stimmige und rechtskonforme Situation zu erlangen, schlugen die Architekten vor, die max. Dachkoten entsprechend zu erhöhen. Dies bedeutet eine Anpassung der in den Vorschriften festgelegten Dachkoten.</p> <p>Mit der vorliegenden geringfügigen Änderung sollen die Mängel der Teil-UeO behoben werden.</p>
----------	--

Perimeter

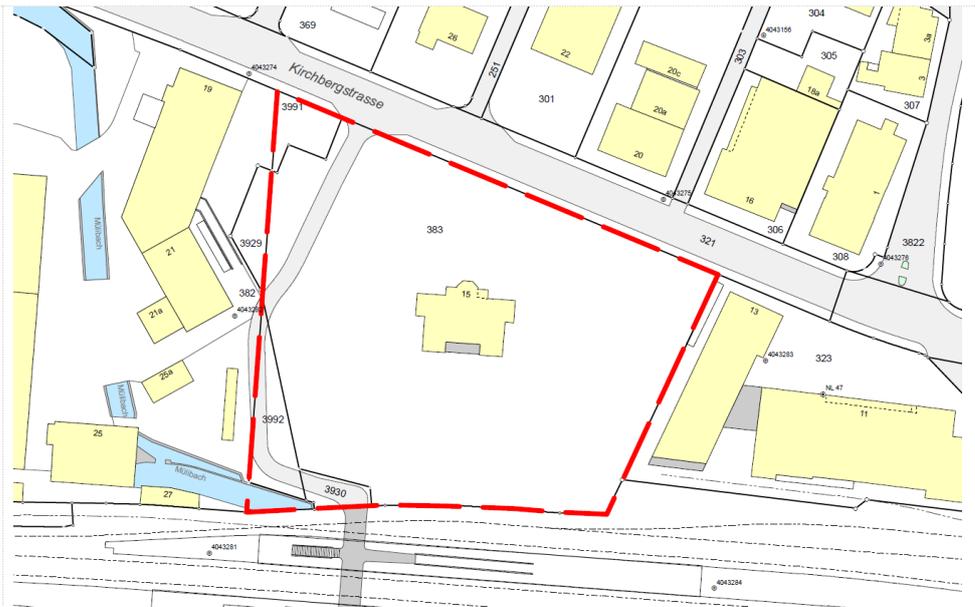


Abb. 1 Situationsplan

## 1.2. Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen

### 1.2.1. Leitbild, kommunale Richtpläne und Hochhausstudie

Keine relevanten Inhalte	In den übergeordneten kommunalen Planungsinstrumenten (Entwicklungsleitbild, Richtplan Verkehr und Energie, etc.) sind keine für die geringfügige Änderung relevanten Inhalte festgelegt.
--------------------------	---

### 1.2.2. Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung

Zonenplan 1	Das Areal liegt in der Zonen mit Planungspflicht Nr. 4 „ESP Nord“.
-------------	--

Zonenplan 2	Im Perimeter liegt das Schlössli, welches als schützenswerter Bau im Zonenplan 2 hinweisend aufgenommen ist.
-------------	--

Baureglement	<b>ZPP 4 «ESP Nord»</b>	
	Planungszweck	<sup>1</sup> – Umnutzung des Gewerbeareals. – Umsetzung der Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf. – Stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum. – Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber Bahnlinie und Kirchengstrasse.
	Art der Nutzung	<sup>2</sup> – Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M3b.
	Mass der Nutzung	<sup>3</sup> VG max. 4 (max. Dachkote 545.00 m.ü.M.), einzelne Hochpunkte bis 8 VG (max. Dachkote 561.00 m.ü.M.) möglich.
	Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES III
	Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – Bauweise und Gestaltungsgrundsätze des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf sind wegleitend. – Beachtung eines ausdrucksstarken Erscheinungsbildes entlang der Bahnlinie. – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Geschosshöhe. – Beachtung und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten und des bestehenden Industriekanals. – Berücksichtigung des Übergangs zum Bahnhof.
	Erschliessungsgrundsätze	<sup>6</sup> – Ausarbeitung eines neuen Erschliessungskonzepts. – Gestaltung der Ortsdurchfahrt.
Rechtsgültige Teil-UeO Nr. VI Schlössli	In den vergangenen drei Jahren wurde auf der Grundlage eines Richtprojektes, welches vom städtischen Fachausschuss beurteilt wurde, eine Teil-UeO erlassen. Die Teil-UeO trat mit Publikation im Januar 2019 in Kraft.	

### 1.2.3. Revision Bau- und Zonenordnung, 2. Etappe

Zonenplan 3	Der Zonenplan 3 ist Bestandteil der BO-Revision, 2. Etappe. Er beinhaltet den Gewässerraum gemäss neuer Gewässerschutzgesetzgebung und die Gefahrengelände. Im Rahmen der Erarbeitung der Teil-UeO Nr. VI Schössli wurde der Gewässerraum verbindlich in die Überbauungsordnung überführt.
-------------	--

### 1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Keine relevanten Inhalte	In den übergeordneten kantonalen Planungsinstrumenten (Konzepte, Sachpläne, Richtpläne, etc.) sind keine für die geringfügige Änderung relevanten Inhalte festgelegt.
--------------------------	---

#### 1.3.1. Kantonale Inventare

Bauinventar	Im kantonalen Bauinventar ist das Schössli (Kirchbergstrasse 15) als schützenswertes, K-Objekt aufgeführt.
-------------	--

#### 1.3.2. Weitere übergeordnete bestehende Planungen und Grundlagen

Verordnung über Begriffe und Messweisen BMBV	Die rechtgültige Teil-UeO berücksichtigt die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen. In der geringfügigen Anpassung werden die neuen Begriffe und Messweisen ebenfalls berücksichtigt und korrigiert.
--	--

### 1.4. Anlass / Auslöser / Revisionsgründe

#### 1.4.1. Entwicklungsziele Grundeigentümerin und Stadt Burgdorf

Schössli Burgdorf AG	Die Marti Gesamtleistungen AG erarbeitet aktuell das Vorprojekt und beabsichtigt damit Ende 2019 auf Investorensuche zu gehen. Gemeinsam mit dem Investoren soll dann ab 2020 das Bauprojekt / Baugesuch ausgestaltet werden.
----------------------	---

Stadt Burgdorf	Zentraler Bestandteil der Überbauung für die Stadt Burgdorf bildet die unterirdische Velostation im Gebäude West. Die Velostation ist Teil der Zielsetzungen des kommunalen Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf 2009 und ist in der Massnahmenliste des Agglomerationsprogramms Burgdorf, 2. Generation aufgeführt. In den Überbauungsvorschriften der Teil-UeO wurde somit festgelegt, dass im Bereich für öffentliche Veloabstellplätze eine öffentliche Velostation unterzubringen ist. Die vorliegende Änderung tangiert die Velostation nicht. Die Stadt Burgdorf ist daran interessiert, dass das Projekt zeitnah umgesetzt wird.
----------------	---

## 1.5. Planungsorganisation

### 1.5.1. Organisation

Die SB Schlössli AG ist Eigentümerin der betroffenen Parzelle. Die Stadt Burgdorf koordiniert das Verfahren und erarbeitet gemeinsam mit den betroffenen Architekten und der Projektentwicklung die notwendigen Grundlagen für die geringfügige Zonenplanänderung.

## 2. Planungsziele

Entwicklungsabsichten	Mit der geringfügigen Änderung der Teil-UeO beabsichtigt die Eigentümerin gemeinsam mit der Stadt Burgdorf auf dem Areal eine qualitativ hochwertige Überbauung zu ermöglichen.
-----------------------	---

### 3. Planungsmassnahmen

#### 3.1. Geringfügige Änderungen Teil-UeO Nr. VI Schlössli

##### 3.1.1. Überbauungsvorschriften

Art. 6  
Nutzungsmass, Tabelle

Aufgrund der Erläuterungen in Kapitel 1.1 Ausgangslage wird Artikel 6 der Überbauungsvorschriften angepasst. Die Fassadenhöhen werden um das technisch und baulich notwendige Minimum (Hochwasserschutzkote, öffentliche Erdgeschossnutzung, Schwellenloser Zugang auf Terrassen Attika (Vorgabe Procap), Vordimensionierung Statik und Bauphysik) erhöht.

Anpassungen Gebäude West:

- EG wurde von 530.20m.ü.M. (Richtprojekt) auf 530.40m.ü.M. (Hochwasserschutzkote) bzw. um 0.20m erhöht.
- Raumhöhe wurde im EG (Gewerbe) von 2.45m (Richtprojekt) auf 2.65m angepasst
- Raumhöhe wurde im 1.-3.OG und Attika (Wohnungen) von 2.45m (Richtprojekt) auf 2.40m reduziert
- Fassadenhöhe 4VG wurde von 541.85m.ü.M. (ÜO gültig) auf 543.20m.ü.M. (inkl. Absturzsicherung!) bzw. um 1.35m erhöht
- Fassadenhöhe Attika wurde von 544.70m.ü.M. (ÜO gültig) auf 545.50m.ü.M. bzw. um 0.80m erhöht

Die Anpassung von 1.35m setzt sich zusammen aus:

- Hochwasserschutz +20cm
- Raumhöhe + 5cm
- Anforderungen Procap inkl. Absturzsicherung +1.10m

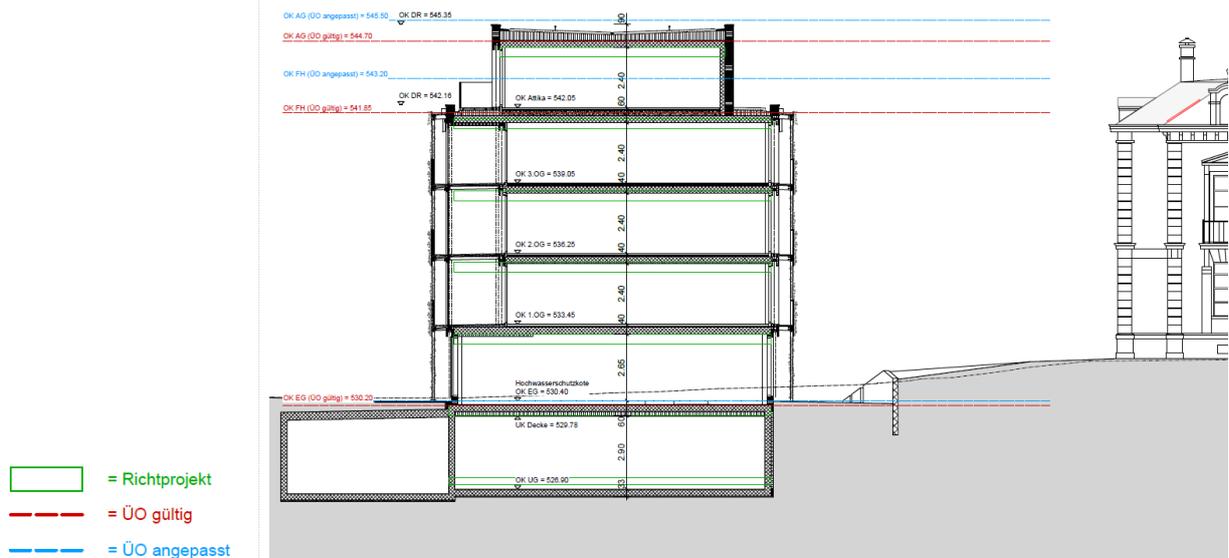


Abb. 2 Gebäude West Vergleich festgelegte Koten UeO & Vorprojekt

Anpassungen Gebäude Ost:

- EG wurde von 530.80m.ü.M. (Richtprojekt) auf 531.20m.ü.M. (Hochwasserschutzkote) bzw. um 0.40m erhöht.
- Raumhöhe wurde im EG-3.OG und Attika (Wohnungen) von 2.45m (Richtprojekt) auf 2.40m reduziert
- Fassadenhöhe 4VG wurde von 542.50m.ü.M. (ÜO gültig) auf 543.75m.ü.M. (inkl. Absturzsicherung!) bzw. um 1.25m erhöht
- Fassadenhöhe Attika wurde von 545.30m.ü.M. (ÜO gültig) auf 546.00m.ü.M. bzw. um 0.70m erhöht

Die Anpassung von 1.25m setzt sich zusammen aus:

- Hochwasserschutz +40cm
- Raumhöhe -20cm
- Anforderungen Procap inkl. Absturzsicherung +1.05m

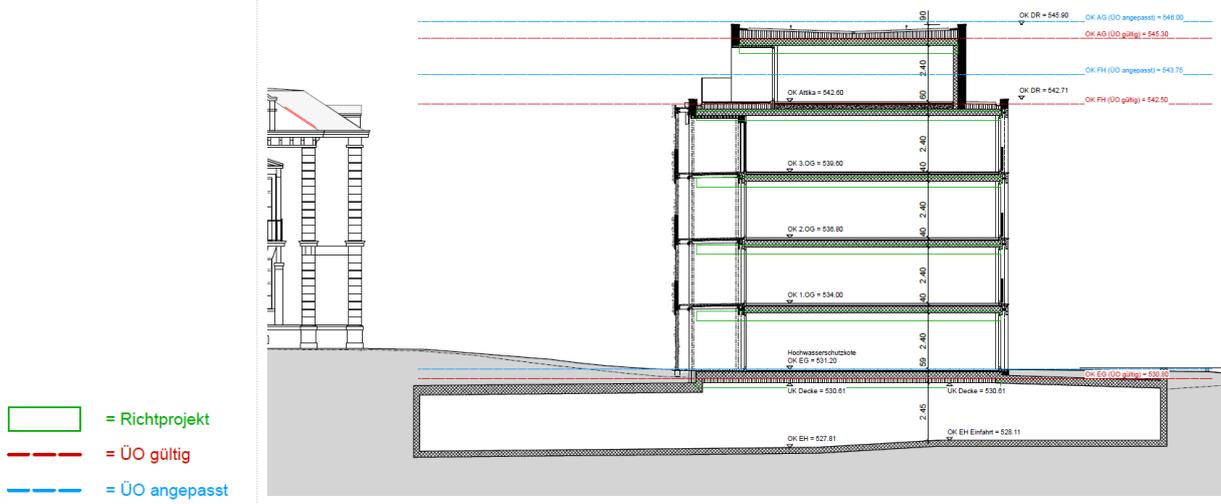


Abb. 3 Gebäude Ost Vergleich festgelegte Koten UeO & Vorprojekt

<p>Art. 8 Übrige baupolizeiliche Masse</p>	<p>Der Artikel 8 wiederholt die Festlegung aus Artikel 6. Er ist nicht notwendig und wird daher gestrichen.</p> <p>Das Wort „filigran“ in Absatz zwei ist verwirrend, weshalb das Wort gestrichen wird.</p>
<p>Art. 17 Attikageschoss</p>	<p>Bei der Berechnung der Geschossfläche vom Vorprojekt wurde ersichtlich, dass das Attikageschoss rund 68.4% (Gebäude Ost) bzw. 69.9% (Gebäude West) der darunterliegenden Geschossfläche aufweist.</p> <p>Bereits das Richtprojekt, welches im Rahmen des Planerlassverfahrens der Teil-UeO erarbeitet wurde, hielt die Festlegung von Art. 17 Teil-UeO-Vorschriften nicht ein (73.2% bzw. 69.8%).</p> <p>Der Prozentwert wird daher entsprechend dem Vorprojekt korrigiert. Die einzuhaltenden Abstände, bzw. der festgelegte Baubereich des Attikas bleibt unverändert.</p>
<p>Art. 25 Abs. 2 Lärmschutz</p>	<p>Im Rahmen der Teil-UeO wurden Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte vorgesehen. Aufgrund der Weiterbearbeitung konnten weitere Mas-</p>

	snahmen in Betracht gezogen werden. Damit diese Massnahmen ebenfalls möglich sind, wird der Artikel entsprechend angepasst. Die Villa Schlössli ist geschützt und kann daher nur beschränkt saniert werden. Die Festlegung soll daher nicht für die Villa gelten.
Art. 27 Abs. 1 Entwässerung	Gemäss genehmigter Teil-UeO ist das Dach- und Platzwasser versickern zu lassen. Ist die Versickerung nicht möglich, hat ein notwendiger Anschluss an den Vorfluter mit entsprechender Retention gedrosselt zu erfolgen. Der Bericht von Werner + Partner Ingenieure vom 18. April 2017 (Beilage der Teil-UeO) beruhte auf einem Planstand ohne Velostation. Aufgrund der veränderten Platzverhältnisse wird man gezwungen sein, Dachwasser an die Kanalisation anzuschliessen. Der Artikel wird daher entsprechend angepasst.

3.1.2. Überbauungsplan & Vermassungsplan

Änderung Überbauungsplan, Entsorgungsstelle & Notzufahrt	Im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts wurde überprüft, ob die Notzufahrten für die Feuerwehr gewährt werden können. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse beim Neubau Ost kann diese nur über den Bereich der Grünzone erfolgen. Die Entsorgungsstelle kann daher nicht gemäss rechtsgültiger Teil-UeO realisiert werden. Ein Ersatzstandort wird beim Gebäude West im vorderen Bereich der Pergola (Kirchbergstrasse) vorgesehen. Der Überbauungsplan wird entsprechend angepasst. Weiter wird beim Gebäude Ost die Notzufahrt ergänzt.
--	---

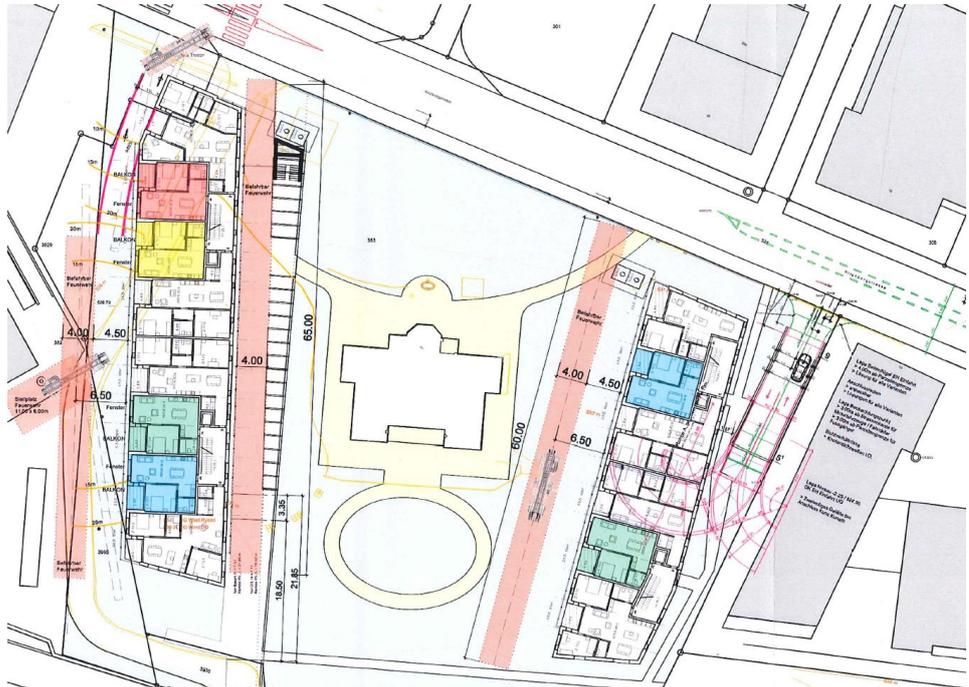


Abb. 4 Übersicht Feuerwehzufahrt, Stand Februar 2019

Vermassungsplan	Im Vermassungsplan ist der Standort der Entsorgungsstelle nicht festgelegt, weshalb eine Anpassung des Plans nicht notwendig ist.
-----------------	---

### 3.1.3. Ökologisches Gesamtkonzept

Zusätzliche Variante Fernwärme	Seit dem zweiten Quartal 2019 ist bekannt, dass die Localnet AG den Wärmeverbund erweitern will und auch das Schlössliareal erschlossen werden soll. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Teil-UeO war dies nicht absehbar, weshalb die zusätzliche mögliche Variante im Rahmen der vorliegenden Änderung in das ökologische Gesamtkonzept aufgenommen wird.
Allgemein	Im Übrigen enthält die Änderung des ökologischen Gesamtkonzepts Präzisierungen aufgrund des neuen Vorprojekts.

## 3.2. Weitere Bestandteile

### 3.2.1. Gestalterische Leitlinien

Anpassung an aktuelles Vorprojekt	Die gestalterischen Leitlinien gelten als weitere Unterlagen der Teil-UeO Schlössli. Der Inhalt wird auf das aktuelle Vorprojekt aktualisiert. Da das Dokument kein verbindlicher Bestandteil der Überbauungsordnung ist, wird darauf verzichtet die Änderungen nachfolgend detailliert aufzuführen.
-----------------------------------	--

### 3.2.2. Richtprojekt

Ersatz Richtprojekt durch Vorprojekt	Das Richtprojekt vom 26.02.2018 wird durch das Vorprojekt (Umgebungsgestaltungskonzept) vom 24.09.2019 ersetzt.
--------------------------------------	---

#### 4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Zone mit Planungspflicht Nr. 4	<p>In der Zone mit Planungspflicht Nr. 4 sind max. 4 Vollgeschosse (max. Dachkoten von 545 m.ü.M.) zulässig, bzw. sind einzelne Hochpunkte bis max. 8 Vollgeschosse (max. Dachkote 561.00 m.ü.M.) möglich. Der Gemeinderat kann jedoch auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung einer Erhöhung der Fassadenhöhe um max. 6.0 m gestatten (Art. 52 Abs. 3).</p> <p>Der Fachausschuss hat das Vorprojekt Plus im August 2019 beurteilt. Die Erhöhung der Dachkote wird vom Fachausschuss mit Bericht vom 12. August 2019 als verträglich beurteilt. Die Dachkoten sollen jedoch in der Teil-Überbauungsordnung gemäss Abbildung nur auf das baulich und technisch notwendige Mass festgelegt werden, so dass die Höhenverhältnisse zwischen den Neubauten mit den vier Vollgeschossen und der Villa Schlössli gewahrt bleiben. Dem Bericht wurde mit den festgelegten Dachkoten Rechnung getragen. Mit dem Beschluss der vorliegenden Änderung der Teil-UeO stimmt der Gemeinderat der Erhöhung der Fassadenhöhe zu.</p>
Inventar Kantonale Denkmalpflege	<p>Das Projekt wurde von der Denkmalpflege positiv beurteilt, insbesondere auch weil der „Graben“ / Übergang zum Schlössli weniger massiv wirkt und der Übergang zur angrenzenden Bebauung mit einer Anhebung des Erdgeschosses attraktiver gestaltet werden kann.</p>

## 5. Auswirkungen der Planung

Keine relevanten Auswirkungen

Die geringfügigen Änderungen haben keine nennenswerten Auswirkungen.

## 6. Verfahren und Terminplan

### 6.1. Vorgehen und Terminplan

Erarbeitung Vorprojekt Plus & Beurteilung Fachausschuss FBA	Auf der Grundlage des im Rahmen der Teil-UeO erarbeiteten Richtprojekts wurde das Vorprojekt Plus ausgearbeitet und durch den Fachausschuss beurteilt.
ZP-Änderung / Erlass Teil-Überbauungsordnung	Gemäss Abklärung mit dem AGR (Mail 17.10.2019) sowie der Besprechung am 18. September 2019, kann die Änderung im gemischt geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen.

### 6.2. Planerlassverfahren

Beschluss Auslösung Verfahren	Mit Beschluss vom 25. November 2019 des Gemeinderats die Änderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen wird das Verfahren ausgelöst.
Öffentliche Auflage	Nach der Auslösung des Verfahrens folgt die öffentliche Auflage, welche mittels Publikation im regionalen Anzeiger gestartet wird und 30 Tage andauert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Stadt mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.
Beschluss Änderung der Teil-UeO unter Berücksichtigung allfälliger Einsprachen.	Der Beschluss des Gemeinderats erfolgt erst nach Bekanntsein allfälliger Einsprachen gegen Inhalte der beabsichtigten geringfügigen Änderungen und der entsprechend durchgeführten Einspracheverhandlung. Im vorliegenden Fall ist eine Überbauungsordnung betroffen, welcher eine Zone mit Planungspflicht zugrunde liegt. Der Gemeinderat ist daher von Gesetzes wegen zuständig, weshalb die Änderung nach dem Beschluss direkt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht werden kann.
Genehmigung	Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

## **7. Anhänge und Beilagen**

- Geringfügige Änderung Überbauungsvorschriften vom 05.12.2019
- Geringfügige Änderung Ökologisches Gesamtkonzept vom 05.12.2019
- Geringfügige Änderung Überbauungsplan vom 05.12.2019
- Geringfügige Änderung Gestalterische Leitlinien vom 05.12.2019
- Vorprojekt (Umgebungsgestaltungskonzept) vom 24.09.2019
- Gesamtschnitt vom 23.09.2019