

Teil-Überbauungsordnung „XXXIV Bucherareal“ Burgdorf
Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Überbauungsvorschriften



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:750)
- » Überbauungsvorschriften **rev. 07.06.2021**
- » Gestalterische Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept

Weitere Beilagen:

- » Änderung Zonenplan: Anpassung ZPP Nr. 9 Areal Bucher
- » Änderungen Baureglement: Anpassung Art. 52
- » Verkehrskonzept
- » Städtebauliche Studie
- » Erläuterungsbericht

Genehmigt, 21.01.2022

Änderungen zur rechtsgültigen Überbauungsordnung sind rot dargestellt

INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele und Abgrenzung	3
Grundsatz	3
Ziele	3
Mittel	3
Verantwortung	3
Geltungsbereich.....	3
Stellung zur Grundordnung.....	3
Elemente der Überbauungsordnung	3
Inhalt des Überbauungsplans	3
Ökologisches Gesamtkonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR	4
Gestalterische Leitlinien.....	4
B. Überbauungsvorschriften	5
Bestehende Bauten	5
Neubauten	5
Art der Nutzung.....	5
Mass der Nutzung.....	5
An- und Kleinbauten	6
Gestaltung.....	6
Dachgestaltung	6
Umgebungsgestaltung.....	6
Qualitätssicherung	7
Erschliessung; Parkierung; Autoeinstellhalle.....	7
Fussgänger; Langsamverkehr	7
Veloabstellplätze.....	7
Entsorgungsstelle	7
Wasserbau.....	7
Lärmschutz	8
Energie.....	8
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten	9
Vereinbarungen	9
Inkrafttreten.....	9
D. Genehmigungsvermerke	10

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	Art. 1 ¹ Das Bucherareal liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Burgdorf. Die Erscheinung des Areals prägt die Wahrnehmung von Bahnreisenden bei der Ankunft in Burgdorf. Die städtebauliche Erscheinung des Areals ist deshalb für die Stadt Burgdorf von grosser Wichtigkeit und muss sorgfältig gestaltet werden.
Ziele	² Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind: <ul style="list-style-type: none">- bauliche Weiterentwicklung und Umnutzung des durch die industrielle Vergangenheit geprägten Areals;- Realisierung einer verdichteten, urbanen Neubebauung;- klare Definition und Aufwertung der dazwischenliegenden Freiräume;- Erhalt des Industriecharakters;- neue Identitätsbildung des Areals;- Nutzung des bestehenden Industriekanals zur Energieversorgung;- ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung;- Sicherung einer hohen Qualität der bestehenden und neuen Gebäude;- Sicherstellung eines allgemein zugänglichen Fuss- und Radwegs durch das Areal.
Mittel	³ Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind: <ul style="list-style-type: none">- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf- die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern- die Definition der Perimetergrenze- die Festlegung des beabsichtigten Erscheinungsbildes und der räumlichen Qualitäten der Bebauungsstrukturen- die Festlegung der gestalterischen Qualitäten der Erschliessungsflächen und Freiräume.
Verantwortung	⁴ Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen Vorhaben müssen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Eigentümer und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaft.
Geltungsbereich	Art. 2 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Perimeter.
Stellung zur Grundordnung	² Soweit die Teil-Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf.
Elemente der Überbauungsordnung	Art. 3 ¹ Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, den gestalterischen Leitlinien und dem ökologischen Gesamtkonzept. Die Vermessung ist im Überbauungsplan festgehalten.
Inhalt des Überbauungsplans	² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Perimeter Teil-Überbauungsordnung;- Baufeld „Bestehende Bauten“;- Baufeld „Neubauten“- Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 5;- maximal zulässige Geschossfläche oberirdisch GFO;- Bereich für gemeinschaftlicher Aussenraum;- Bereich für Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz (ungefähre Lage);

- Bereich für grössere Spielfläche (ungefähre Lage);
- Bereich für Fuss- und Radwegverbindung (ungef. Lage);
- Bereich für privater Aussenraum;
- Bereich für Grünfläche;
- erhaltenswerte Einzelbäume;
- Bereich für oberirdische Parkierung;
- Bereich für unterirdische Parkierung (ungefähre Lage);
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle;
- Bereich für Veloabstellplätze (ungefähre Lage);
- Zufahrtsbereich MIV (motorisierter Individualverkehr);
- Zugang LV (Langsamverkehr);
- Zugang MIV (motorisierter Individualverkehr);
- Fahrverbot MIV (motorisierter Individualverkehr);
- Wegführung Anlieferung und Notanfahrt (ungefähre Lage);
- Bereich für Entsorgungsstelle (ungefähre Lage);
- Gewässerabstand

und als Hinweis dargestellt:

- bestehende Kehrrichtsammelstellen;
- Abbruch bestehende Bauten;
- Polierebach offen/ingedolt;
- Entlastungskanal Polierebach eingedolt;
- Verlegung Entlastungskanal Polierebach (ungefähre Lage);
- Kleinwasserkraftwerk;
- Wendeplatz.

Ökologisches Gesamtkonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR

³ Das ökologische Gesamtkonzept ist Bestandteil der Überbauungsordnung und ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen verbindlich.

Gestalterische Leitlinien

⁴ Die gestalterischen Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die weitergehenden städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfasser. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften, sondern sind begleitend für die Erarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde.

B. Überbauungsvorschriften

Bestehende Bauten

Art. 4 In den Baufeldern für „Bestehende Bauten“ können die Bauten für Wohnen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), kleine Sport- und Freizeitnutzungen sowie Hotel- und Gastgewerbebetriebe unterhalten und umgenutzt oder im Rahmen ihrer Volumetrie neu aufgebaut werden.

Neubauten

Art der Nutzung

Art. 5 ¹ In den Baufeldern für „Neubauten ist die zulässige Art der Nutzung Wohnen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), kleine Sport- und Freizeitnutzungen sowie Hotel- und Gastgewerbebetriebe.

² Besonders verkehrsintensive Nutzungen im Sinne von Art. 91a BauV sind nicht zulässig.

Mass der Nutzung

³ Lage und Abmessung der Baufelder ist im Überbauungsplan festgelegt. Für die Baufelder gelten folgende Anzahl Geschosse, minimalen Erdgeschosskoten, maximalen Dachkoten und maximalen Geschossflächen oberirdisch:

Baufeld	Anzahl Geschosse	min. Erdgeschosskote in m.ü.M.	max. Dachkote in m.ü.M.	max. Geschossfläche oberirdisch
1	7	+ 533.00 m.ü.M.	+ 556.50 m.ü.M.	2'150 m ²
2	5	+ 533.00 m.ü.M.	+ 549.50 m.ü.M.	2'150 m ²
3	8	+ 532.50 m.ü.M.	+ 558.40 m.ü.M.	2'700 m ²
4	2	+ 532.50 m.ü.M.	+ 539.50 m.ü.M.	450 m ²
5	3	+ 533.50 m.ü.M.	+ 543.50 m.ü.M.	380 m ²

⁴ An der West- und Nordfassade der Baufelder 1 und 2 sind als Lärmschutzmassnahme Erker bis max 2.00 m über das Baufeld möglich, unter der Bedingung, dass das Lichtraumprofil nicht beeinträchtigt wird und dass eine architektonisch befriedigende Lösung gefunden werden kann. Die Länge darf an der Nordfassade zusammen nicht mehr als 30% der Fassadenlänge betragen.

Für die Baufelder 1 und 2 gelten folgende Bestimmungen:

- an den bahnseitigen Fassaden (Nordfassaden) dürfen keine öffnenden Fenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden
- an den bahnseitigen Fassaden (Nordfassaden) sind keine Balkone und Loggias zugelassen
- Fluchtwege der Treppenhäuser, Lüftungsmöglichkeiten sowie alle Luftansaugstellen der Lüftungsanlagen der Gebäude sind auf den bahnabgewandten Fassaden auszuführen
- auf den bahnseitigen Aussenräumen sind keine Spielplätze und Gärten zugelassen

Für das Baufeld 3 gilt zusätzlich folgende Bestimmung:

- setzt sich ein Gebäude aus dem Baubereich 4 in den Baubereich 3 in städtebaulich verträglicher Weise fort, beziehungsweise fungiert dieses als

Anbau an ein bestehendes Gebäude, ist ein geneigtes Dach oder Sheddach zulässig.

Für das Baufeld 4 gilt zusätzlich folgende Bestimmung:

- bei der Umsetzung eines geneigten Dachs oder eines Sheddachs kann die maximale Dachkote um 3.25 m überschritten werden.

An- und Kleinbauten	<p>⁵ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baufelder 1 bis 5 sind keine festen Anbauten zulässig. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie z.B. Balkone (max. 2.00 m) und Vordächer.</p> <p>Unbewohnte Kleinbauten bis 30 m² (z.B. gedeckte Veloabstellflächen, Unterflurcontainer) sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Perimeter der Teil-Überbauungsordnung möglich, wenn sie sich gut in das Gesamtkonzept des Areals eingliedern.</p>
Gestaltung	<p>Art. 6 ¹ Die im Inventar der kantonalen Denkmalpflege erfassten Gebäude müssen sorgfältig ins Gesamtkonzept integriert werden. Die Gestaltung der Neubauten muss auf die bestehenden Gebäude Bezug nehmen und ein stimmiges Ensemble bilden.</p> <p>² Die Materialisierung und Gestaltung der Baukörper innerhalb der Baufelder erfolgt im Sinne der in den Gestalterischen Leitlinien beschriebenen städtebaulichen und architektonischen Überlegungen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material – und Farbkonzept einzureichen.</p>
Dachgestaltung	<p>³ Die Flachdächer sind gemäss Art. 25 Absatz 4 BR zu begrünen, sofern sie nicht mit Solaranlagen bedeckt sind. Dachaufbauten, wie z.B. Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können die maximalen Dachkoten um das technische notwendige Mass überschreiten. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume. Die verschiedenen Dachaufbauten müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden. Attikageschosse sind nur innerhalb der Vollgeschosse zugelassen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>⁴ Mit der Baueingabe ist für den Perimeter der Teil-Überbauungsordnung ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bereich für gemeinschaftlicher Aussenraum: Der gemeinschaftliche Aussenraum bezweckt die Sicherstellung folgender Elemente: Autofrei; für alle Grundeigentümer auf dem Areal zugänglich; attraktive Durchwegung für den Langsamverkehr in alle vier Richtungen mit möglichst direkten Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz; Spielfläche mit mind. 400 m²; Aufenthaltsbereich mit mind. 300 m²; mind. 5 hochstämmige Bäume; Grünflächen/Begrünungen; Entsorgungsstelle; Veloabstellplätze; gedeckter Aufenthaltsbereich gemäss Art. 52 Absatz 7 BR.- Bereich für die allgemein zugängliche Fuss- und Radwegverbindung: Innerhalb des Areals wird eine hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr (Fuss- und Velowegverbindungen) angestrebt. Die im Überbauungsplan bezeichneten allgemein zugänglichen Fuss- und Radwegverbindungen sind sicherzustellen.- Bereich für privater Aussenraum: Die genaue Lage und Ausgestaltung der privaten Aussenräume wird im Rahmen der Bauprojektplanung festgelegt.

	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich für Grünfläche: Die genaue Lage und Ausgestaltung der Grünflächen wird im Rahmen der Bauprojektsplanung festgelegt. - Erhaltenswerte Einzelbäume: Die im Überbauungsplan bezeichneten erhaltenswerten Bäume sind geschützt. Innerhalb des Areals sind neue Einzelbäume zu pflanzen. - Retentionsflächen: Für das Areal gilt die Versickerungspflicht. Der Umgang mit Meteorwasser wird im ökologischen Gesamtkonzept geregelt.
Qualitätssicherung	⁵ Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung beizuziehen.
Erschliessung; Parkierung; Autoeinstellhalle	<p>Art. 7 ¹ Die Parkieranlagen sind unterirdisch anzuordnen. Die unterirdische Parkierung kann ein- oder zweigeschossig realisiert werden. Die oberirdischen Parkplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zugelassen.</p> <p>² Die Parkplatzanzahl wird gemäss Art. 51 BauV berechnet. Die Lage der neuen unterirdischen Parkierung ist im Überbauungsplan dargestellt. Der Nachweis der Autoabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen.</p> <p>³ Im Baugesuchsverfahren kann mit einem Mobilitätskonzept eine Reduzierung der Parkplatzanzahl gemäss Art. 51 BauV geprüft werden.</p> <p>⁴ Der Übergang von der Polieregasse zum Gysnauweg wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt. Innerhalb des Areals sind Motorfahrzeuge nur für Anlieferungen sowie Notfall- und Ausnahmetransporte zugelassen.</p>
Fussgänger; Langsamverkehr	⁵ Es muss eine allgemein zugängliche Fuss- und Radwegverbindung durch das Areal sichergestellt werden.
Veloabstellplätze	⁶ Die möglichen Bereiche für Veloabstellplätze sind im Überbauungsplan festgelegt. Veloabstellplätze im Aussenbereich sollen in der Regel in der Nähe der Eingangsbereiche und gedeckt erstellt werden.
Entsorgungsstelle	⁷ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Entsorgungsstelle ist ein gut zugänglicher Kehrriichtbereitstellungsplatz (Unterflur) zu erstellen.
Wasserbau	<p>Art. 8 ¹ Zum Unterhalt der Gewässer durch die Gemeinde muss der Kanal für Baumaschinen zugänglich bleiben.</p> <p>² Zu den Gewässern müssen folgende minimalen Abstände eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Polierebach: Einseitig ist ein Abstand von 1.00 m einzuhalten, auf der anderen Seite 5.50 m. Unterirdische Bauten müssen einen Abstand von 1.00 m gewährleisten. - Entlastungskanal Polierebach: Einseitig muss 1.00 m Abstand eingehalten werden, auf der anderen Seite 3.00 m. Unterirdische Bauten müssen einen Abstand von 1.00 m gewährleisten. Jegliche Bauten müssen von der Kanalwand unabhängig sein. Die Fundationen müssen tief genug sein, damit die Statik der Baute durch künftige Sanierungsarbeiten am Kanal nicht beeinträchtigt wird. <p>³ Der Entlastungskanal Polierebach muss mind. 1.00 m ausserhalb der Fasadelinie des Neubaus im Baufeld 3 verlegt werden.</p>

⁴ Die vorliegende Überbauungsordnung bringt keine Änderungen der Konzessionsbestimmungen mit sich.

Lärmschutz

Art. 9 ¹ Es gilt für alle Baufelder gemäss Art. 41 BR der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Die Nachweise zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Eisenbahnlärm sind im Rahmen der Baugesuche zu erbringen.

Energie

Art. 10 ¹ Die Energieversorgung der Neubauten orientiert sich am Richtplan Energie der Stadt Burgdorf vom 11. Februar 2013 sowie am Ökologischen Gesamtkonzept.

² Der gewichtete Energiebedarf muss gemäss Artikel 52, Absatz 2 der Baurechtlichen Grundordnung die Vorschriften der kantonalen Energieverordnung um 10 % unterschreiten.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen

Art. 11 ¹ Privatrechtliche Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag) zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.

² Die Realisierung der Teil-Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, Sicherstellung Brunnen usw.).

Inkrafttreten

Art. 12 Die Teil-Überbauungsordnung bestehend aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, den gestalterischen Leitlinien und dem ökologischen Gesamtkonzept, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

D. Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger: 08. Juli 2021
Öffentliche Auflage: 08. Juli – 09. August 2021
Einspracheverhandlung am: -
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 30. August 2021

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger



Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 13.9.2021

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi



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

21. Jan. 2022

