

## Teil-Überbauungsordnung Nr. VI Schlössli

13. Dezember 2018

### Überbauungsvorschriften (UeV)



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Vermessungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Ökologisches Gesamtkonzept

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Gestalterische Leitlinien
- Richtprojekt



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) Grundsätze, Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<i>Zweck .....</i>	<i>4</i>
<i>Geltungsbereich .....</i>	<i>4</i>
<i>Stellung zur Grundordnung .....</i>	<i>4</i>
<i>Elemente der Teil-UeO.....</i>	<i>4</i>
<i>Inhalt des Überbauungsplans.....</i>	<i>4</i>
<i>Inhalt des Vermassungsplan .....</i>	<i>5</i>
<i>Ökologisches Gesamtkonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR .....</i>	<i>5</i>
<i>Gestalterische Leitlinien .....</i>	<i>5</i>
<b>B) Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<i>Nutzungsart.....</i>	<i>5</i>
<i>Nutzungsmass .....</i>	<i>6</i>
<i>Baubereiche / Baulinien .....</i>	<i>6</i>
<i>Übrige baupolizeiliche Masse.....</i>	<i>6</i>
<i>Grössere Spielfläche .....</i>	<i>6</i>
<b>C) Erschliessung.....</b>	<b>7</b>
<i>Ein- und Ausfahrt Einstellhalle.....</i>	<i>7</i>
<i>Anlieferung und Notzufahrten.....</i>	<i>7</i>
<i>Unterirdische Bauten.....</i>	<i>7</i>
<i>Bereich für öffentl. und private Veloabstellplätze .....</i>	<i>7</i>
<i>Zufahrt / Zugang öffentliche Velostation .....</i>	<i>7</i>
<i>Bereich öffentlicher Fussweg .....</i>	<i>7</i>
<i>Erschliessung der Baubereiche.....</i>	<i>7</i>
<i>Bereich Entsorgungsstelle.....</i>	<i>7</i>
<b>D) Gestaltung .....</b>	<b>7</b>
<i>Architektonische Gestaltung.....</i>	<i>7</i>
<i>Aufenthalts- und Kinderspielbereich .....</i>	<i>8</i>
<i>Attikageschoss.....</i>	<i>8</i>
<i>Dachaufbauten.....</i>	<i>8</i>
<i>Geschütztes Gebäude.....</i>	<i>8</i>
<i>Balkonvorsprünge, resp. Rückspringende Bauteile .....</i>	<i>8</i>
<i>Öffentl. Zugangswege und Vorplätze .....</i>	<i>9</i>
<i>Private Grün- und Pflanzflächen.....</i>	<i>9</i>
<i>Umgebungsgestaltung .....</i>	<i>9</i>
<i>Markante Baumreihe .....</i>	<i>9</i>
<i>Einzelbäume .....</i>	<i>9</i>
<b>E) Weitere Bestimmungen.....</b>	<b>9</b>
<i>Lärmschutz .....</i>	<i>9</i>
<i>Energie.....</i>	<i>10</i>
<i>Entwässerung .....</i>	<i>10</i>
<i>Gewässerraum.....</i>	<i>10</i>
<i>Naturgefahren .....</i>	<i>10</i>
<i>Vereinbarungen.....</i>	<i>10</i>
<i>Inkrafttreten.....</i>	<i>10</i>
<b>F) Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>11</b>

## A) Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck	<p><b>Art. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Die Teil-Überbauungsordnung „Schlössli“ bezweckt die Realisierung einer ins Orts- und Quartierbild eingepassten Wohnüberbauung mit Dienstleistungen von hoher Qualität. Dabei bildet das geschützte Gebäude Villa Schmid (Gebäude Nr. 15) das Zentrum und den Fokus der Anlage. Die Ziele, die durch die Teil-Überbauungsordnung angestrebt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufwertung Gesamtanlage Schlössli (Sanierung Schlössli, Parkanlage und Neubauten)</li><li>- Neugestaltung Bahnhofzugang Nord gemäss Richtplan</li></ul>
Geltungsbereich	<p><b>Art. 2</b></p> <p><sup>1</sup> Der Geltungsbereich der Teil-Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p><b>Art. 3</b></p> <p><sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des gültigen Baureglements.</p>
Elemente der Teil-UeO	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup> Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem Vermessungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem ökologischen Gesamtkonzept. Als weitere Unterlagen dienen der Erläuterungsbericht, die gestalterischen Leitlinien und das Richtprojekt.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p><sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>» Geltungsbereich</li><li>» geschütztes Gebäude Nr. 15 Villa Schmid, inkl. Brunnen</li><li>» Baubereiche West und Ost</li><li>» Baulinie mit Anbaupflicht</li><li>» Attikageschoss</li><li>» Balkonvorsprünge, resp. rückspringende Bauteile</li><li>» Unterirdische Bauten</li><li>» Anlieferung und Notzufahrten</li><li>» Bereich Erschliessung der Baubereiche</li><li>» Zufahrt/Zugang öffentliche Velostation</li><li>» Ein- und Ausfahrt Einstellhalle</li><li>» Bereich öffentlicher Fussweg</li><li>» Öffentliche Zugangswege und Vorplätze</li><li>» Bereiche für öffentl. Veloabstellplätze</li><li>» Bereiche für private Veloabstellplätze</li><li>» Aufenthalts- und Kinderspielbereich, Pergola</li><li>» Gewässerraum</li><li>» Grössere Spielfläche</li><li>» Private Grün- und Pflanzflächen</li><li>» Markante Baumreihen</li><li>» Bereich Entsorgungsstelle</li></ul>

und als Hinweis dargestellt:

- » Rekonstruktion historische Weg- und Gartenstruktur
- » Referenzkotenpunkt bestehendes Terrain
- » Strassenprojekt Auflage 2015
- » befestigte Flächen
- » Einzelbäume

Inhalt des  
Vermassungsplan

- 3 Im Vermassungsplan werden verbindlich geregelt:
- » Geltungsbereich
  - » geschütztes Gebäude Nr. 15 Villa Schmid, inkl. Brunnen
  - » Baubereiche West und Ost
  - » Attikageschoss
  - » Balkonvorsprünge, resp. rückspringende Bauteile
  - » Unterirdische Bauten
  - » Bereich öffentlicher Fussweg
  - » Gewässerraum
  - » Koordinatenpunkte Baubereichsbegrenzung
  - » Referenzkotenpunkt bestehendes Terrain

Ökologisches Ge-  
samtkonzept ge-  
mäss Art. 52 Abs. 6  
BR

- 4 Das ökologische Gesamtkonzept ist Bestandteil der Teil-Überbauungsordnung und für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen verbindlich.

Gestalterische  
Leitlinien

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

## B) Nutzung

Nutzungsart

### Art. 5

- 1 Für die Nutzung gelten folgende Vorschriften: Neben der Wohnnutzung sind Dienstleistungsnutzungen (z.B. Büros, Praxen,...), Verpflegungsbetriebe, öffentliche Nutzungen etc. gestattet.
- 2 Besonders verkehrsintensive Nutzungen im Sinne von Art. 91a BauV sind nicht zulässig.
- 3 An den publikumsorientierten Lagen im Baubereich West entlang der Fuss- und Radwegverbindung zwischen Kirchbergstrasse und Bahnhof ist im 1. Vollgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
- 4 Das Gebäude Nr. 15 (Villa Schmid) ist als Teil der Gesamtüberbauung zu nutzen. Es kann im Sinne von Art. 19 nur mit einer altbauverträglichen Nutzung umstrukturiert werden.
- 5 In den Untergeschossen der Neubauten sind neben der Parkierung, Keller, Neben- und Lagerräume zulässig.

**Art. 6**

- 1 Die maximal realisierbare oberirdische Geschossfläche beträgt 7800 m<sup>2</sup>. Die Summe der Geschossflächen besteht aus den Komponenten gemäss Art. 28 BMBV.
- 2 Ein Transfer von 5% der maximal möglichen Geschossfläche unter den Baubereichen ist möglich, solange die maximal realisierbare Geschossfläche nicht überschritten wird.

B	Dimension max.	G	1. VG Kote min. m.ü.M	Fh m.ü.M	GFo max. m <sup>2</sup>	N
West	UeO Plan	4 VG + AG	530.20	541.85 544.70	3900	1. VG: D, W 2.-4. VG: W AG: W
Ost	UeO Plan	4 VG + AG	530.80	542.50 545.30	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: W 2.-4. VG: W AG: W

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

Baubereiche /  
Baulinien

**Art. 7**

- 1 Die Baubereiche bestimmen die Grenze, bis zu welcher Hauptgebäude gebaut werden dürfen. Sie werden durch Baulinien begrenzt.

Übrige baupolizeiliche Masse

**Art. 8**

Dachrand  
Neubauten

- 1 Baubereich West: Fassadenhöhe max. 541.85 m.ü.M  
  
Baubereich Ost: Fassadenhöhe max. 542.50 m.ü.M

Attika-Terrassen

Terrassen mit filigranen Absturzsicherungen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen (s. Referenzprojekt).

Grössere  
Spielfläche

**Art. 9**

- 1 Die grössere Spielfläche ist im Plan bezeichnet und ist gemäss Art. 15 BauG zu erstellen.

## C) Erschliessung

Ein- und Ausfahrt  
Einstellhalle

### Art. 10

- 1 Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle für den motorisierten Verkehr hat gemäss Richtplan von der Kirchbergstrasse her zu erfolgen und muss auch dem östlich gelegenen Areal (Parzellen-Nr. 323) dienen.
- 2 Für die Zufahrt ist auf der Kirchbergstrasse eine Abbiegehilfe zu erstellen.

Anlieferung und  
Notzufahrten

- 3 Die Notzufahrten und die Anlieferung sind zu gewährleisten.

Unterirdische Bau-  
ten

### Art. 11

- 1 Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch. Die Lage der Einstellhalle ist im Überbauungsplan verbindlich festgelegt. Die Ausdehnung der Einstellhalle darf den Bereich für unterirdische Bauten nicht überschreiten.

Bereich für öffentl.  
und private Veloab-  
stellplätze

### Art. 12

- 1 Der Nachweis der Veloabstellplätze ist mit der Baueingabe zu erbringen. Im Bereich für öffentliche Veloabstellplätze ist eine öffentliche Velostation unterzubringen. Die öffentliche Zugänglichkeit zu dieser ist verbindlich zu sichern.
- 2 Private und öffentliche Veloabstellplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zugelassen.

Zufahrt / Zugang öf-  
fentliche Velostation

- 3 Die Zufahrt der öffentlichen Velostation erfolgt über die Kirchbergstrasse.

Bereich öffentlicher  
Fussweg

### Art. 13

- 1 Die übergeordnete öffentliche Fusswegverbindung, namentlich der Zugang zur Bahnhofunterführung, ist in der Teil-Überbauungsordnung verbindlich festgelegt.
- 2 Der Bereich öffentlicher Fussweg hat eine minimale Breite von 3.50 m aufzuweisen.

Erschliessung der  
Baubereiche

### Art. 14

- 1 Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt an den im Plan bezeichneten Baubereichsseiten. Lage und Anzahl der Eingänge sind frei.

Bereich Entsor-  
gungsstelle

### Art. 15

- 1 Für die Lage der Unterflursammelstelle als Entsorgungsstelle ist der Überbauungsplan massgebend.
- 2 Die Zufahrt für das Kehrrichtfahrzeug ist zu gewährleisten.

## D) Gestaltung

Architektonische  
Gestaltung

### Art. 16

- 1 Für den Aufbau, die Gliederung und die räumliche Ausgestaltung der Gesamtanlage ist das Richtprojekt vom 29.02.2016/26.02.2018 beizuziehen.

- 2 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Fassaden- und Dachgestaltung haben nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich Materialisierung, den Einsatz von Gestaltungsmitteln und der Farbgebung. Der Aussenraumqualität ist dabei gebührend Beachtung zu schenken. Disposition, Massstab und Gliederung der ergänzenden Überbauung müssen der zentralen Bedeutung der Villa Schmid Rechnung tragen.
- Aufenthalts- und Kinderspielbereich
- 3 Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baubereiche sind keine An- und Kleinbauten zulässig, ausgenommen sind Velounterstände und dreidimensionale offene Gestaltungselemente im Bereich der Aufenthalts- und Kinderspielbereiche.
- 4 Zur abschliessenden Beurteilung des Bauprojekts sind der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) sowie die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
- Attikageschoss
- Art. 17**
- 1 Die Geschossfläche des Attikageschosses darf höchstens 60% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.
- 2 Das Attikageschoss ist, die Treppenhäuser auf der Ostseite ausgenommen, allseitig um min. 1.80 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen.
- 3 Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als technischer Bereich oder für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden, zu begrünen.
- Dachaufbauten
- Art. 18**
- 1 Dachaufbauten, wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine, technische Aufbauten etc. sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.
- 2 Sie sind im Baugesuch auszuweisen. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume.
- 3 Dachaufbauten, wie z.B. Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine müssen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und können die maximalen Dachkoten um das technische notwendige Mass überschreiten.
- Geschütztes Gebäude
- Art. 19**
- 1 Das Gebäude Kirchbergstrasse Nr. 15 ist einschliesslich der charakteristischen baulichen Einzelheiten geschützt. Die Sanierung und innere Umstrukturierung hat altbauverträglich in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- Balkonvorsprünge, resp. Rückspringende Bauteile
- Art. 20**
- 1 Es sind keine vorspringenden Bauteile gestattet, mit Ausnahme von baulich notwendigen Massnahmen zum Lärmschutz. Pflanzgitter und Balkone dürfen die Baulinien an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen um maximal 0.60 m überragen.



- Öffentl. Zugangs-  
wege und Vorplätze **Art. 21**
- 1 Die öffentlichen Zugänge und Vorplätze sind für die Öffentlichkeit entsprechend zu gestalten.
- Private Grün- und  
Pflanzflächen **Art. 22**
- 1 Die Nutzung und Zugänglichkeit der privaten Grün- und Pflanzbereiche ist hinsichtlich Rechte und Pflichten vertraglich in einem privatrechtlichen Nutzungsreglement (Park), Dienstbarkeit (Durchgang) zu regeln.
- 2 Die im Überbauungsplan festgelegten privaten Grün- und Pflanzbereiche sind nicht öffentlich zugänglich.
- Umgebungsgestal-  
tung **Art. 23**
- 1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen vgl. Art. 14 BauG.
- Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:
- » Öffentlicher Fussweg mit Angabe des Ausbaustandards
  - » Öffentliche Zugangswege und Vorplätze
  - » Private Grün- und Pflanzflächen
  - » Grössere Spielfläche
  - » Aufenthalts- und Kinderspielbereich
  - » Zufahrten, Anlieferung, Notzufahrt
  - » Öffentliche und private Veloabstellplätze
  - » Terrainveränderungen, Böschungen
  - » Stützmauern
  - » Entsorgungsstelle
  - » Bepflanzung
  - » Beleuchtung
  - » Sickeranlagen
  - » Materialisierung der befestigten Flächen
- Markante Baum-  
reihe **Art. 24**
- 1 Die im Überbauungsplan eingetragene markante Baumreihe ist verbindlich. Ein geringfügiges Abweichen der im Überbauungsplan dargestellten Einzelheiten wie Anzahl, Gruppierung usw. ist mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gestattet.
- Einzelbäume
- 2 Im Bereich der privaten Grün- und Pflanzfläche sind mindestens 12 Einzelbäume zu pflanzen.
- 3 Es sind ausschliesslich standortheimische Arten vorzusehen.

## E) Weitere Bestimmungen

- Lärmschutz **Art. 25**
- 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. Es ist nachzuweisen, dass an den offenen Fenstern der lärmempfindlichen Räume die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Es gilt der Immissionsgrenzwert (IGW).

	<p><sup>2</sup> Für die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte sind folgende Massnahmen vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anstelle Lüftungsfenster werden Schaufensterverglasungen eingebaut (nicht offenbar - Strassenseite) - Die Schalldämmung der Verglasung entspricht den Anforderungen der Norm SIA 181</li> <li>- Bei der bahnseitigen Fassade ist eine begrünte Doppelhaut-Glasfassade zu planen</li> <li>- Lüftungsfenster gegen Loggien: es sind Loggien mit geschlossenen Balkonbrüstungen und schallabsorbierenden Balkonuntersichten, darüber verschiebbare, mit den Brüstungen überlappende und hinterlüftete Glasschilde vorzusehen</li> <li>- Bei Räumen ohne Balkon sind Lüftungsflügel mit Schalldämpfer (Schild zur Verringerung des Aspektwinkels mit schallabsorbierender Verkleidung) vorzusehen</li> </ul>
Energie	<p><b>Art. 26</b></p> <p><sup>1</sup> Die Vorgaben zur Energieversorgung sind im ökologischen Gesamtkonzept verbindlich geregelt.</p> <p><sup>2</sup> Für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs müssen die kantonalen Anforderungen um 10 % unterschritten werden.</p>
Entwässerung	<p><b>Art. 27</b></p> <p><sup>1</sup> Dach- und Platzwasser ist versickern zu lassen. Ist die Versickerung nicht möglich, hat ein notwendiger Anschluss an den Vorfluter mit entsprechender Retention gedrosselt zu erfolgen.</p>
Gewässerraum	<p><b>Art. 28</b></p> <p><sup>1</sup> Der im Überbauungsplan als überlagerte Fläche dargestellte Gewässerraum gilt mitsamt dem Gewässer als Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG.</p> <p><sup>2</sup> Der Gewässerraum gewährleistet den Zugang für den Gewässerunterhalt.</p>
Naturgefahren	<p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup> Die Überbauung Schlössli gilt als sensibles Objekt nach Art. 6 Abs. 3 des BauG, womit Objektschutzmassnahmen zwingend sind.</p>
Vereinbarungen	<p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup> Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).</p>
Inkrafttreten	<p><b>Art. 31</b></p> <p><sup>1</sup> Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation zur Genehmigung in Kraft.</p>

## F) Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	19. Mai – 20. Juni 2016
1. Vorprüfung:	18. Juli – 30. November 2016
2. Vorprüfung:	1. Juni – 12. September 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger:	17. Mai 2018
Öffentliche Auflage:	17. Mai – 18. Juni 2018
Einspracheverhandlung am:	13. Juli 2018
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 3. SEPTEMBER 2018

NAMENS DES GEMEINDERATS

Der Stadtpräsident:  
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den 20.09.2018

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk



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



13. Dez. 2018

