

Überbauungsordnung Hotel Berchtold

22. März 1999

Überbauungsvorschriften (ÜV)

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Überbauungsvorschriften

Legende zur Änderungsvorlage

schwarz	unveränderter Wortlaut
rot	Änderungen der Vorschriften

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Hotel Berchtold“

INHALTSVERZEICHNIS

A) ZIELE UND ABGRENZUNG	3
Ziele, Qualitäten	3
Verantwortung	3
Geltungsbereich	3
Stellung zur Grundordnung	3
Elemente der Überbauungsordnung	3
Inhalt des Überbauungsplans	3
Überbauungsvorschriften	4
Leitlinien	4
B) BAUVORSCHRIFTEN UND DEFINITIONEN	4
Massgebende Bauvorschriften	4
a) Allgemeines	4
a)	4
b) Baulinien mit Anbaupflicht	4
c) Unterirdische Bauteile	4
Gestaltung	4
Umgebungsgestaltung	4
Erschliessung	5
C) VEREINBARUNGEN UND INKRAFTTRETEN	5
Vereinbarungen	5
Inkrafttreten	5
D) GENEHMIGUNGSVERMERKE	6

A) Ziele und Abgrenzung

Ziele, Qualitäten

Art. 1 ¹ Die Überbauungsordnung Hotel Berchtold ist die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und wohnlicher Qualität. Die Überbauung umfasst Hotel-ö und Geschäftsbauten mit Wohnungen sowie eine Parkierungsanlage.

Ihre Ziele sind:

- Eingehen auf die städtebauliche Situation mit klaren Rahmenbedingungen;
- Hohe Rücksichtnahme auf die geschützten Gebäude;
- Parkierungsanlage in kurzer Gehdistanz ausserhalb des Hotelareals;
- Aufwertung der Aussenräume durch Offenlegung des Bachs und Bepflanzungsmassnahmen im Bereich der Ufer und der Bahnhofstrasse.

Die Mittel, um diese Ziele zu erreichen sind:

- Volumetrische und klare gestalterische Vorgaben;
- In den massgebenden Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht;
- Erschliessungskonzept mit Parkierung im Bereich der Bucherstrasse;
- Aussenraumkonzept unter Miteinbezug der Bahnhofstrasse und des Bachs.

Verantwortung

² Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und der Qualität. Die einzelnen Projekte sollen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit, sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaft.

Geltungsbereich

Art. 2 ¹ Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen baurechtlichen Grundordnung.

Elemente der Überbauungsordnung

Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem Anhang zu den Überbauungsvorschriften.

Inhalt des Überbauungsplans

² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Lage und Abmessung der Baufelder (A bis E);
- Baulinien mit Anbaupflicht;
- Gebäudehöhe der Hauptgebäude;
- Geschütztes Gebäude;
- Bereiche für Aussensitzplätze;
- Hauptzugänge;
- Fussgängerbereiche;
- Flächen für den motorisierten Verkehr einschliesslich Anlieferung

- und Hotelvorfahrt;
- Parkierung;
- Kehrtrichtbereitstellungsplatz (K);
- Kanal mit Uferbereich;
- Wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung einschliesslich Bach- und Strassenbereich.

Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Elementen sind - soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind - mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

Überbauungsvorschriften	³ Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.
Leitlinien	⁴ Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften, bestehend aus Modell und Modellfotos vom 18. Juni 1998 (beigeheftet) des Architekturbüros Giraudi und Partner Architekten AG dienen für die Erarbeitung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften. Besteht der Wunsch, wesentlich von diesen Überlegungen abzuweichen, muss aufgezeigt werden, wie die Ziele der Überbauungsordnung trotzdem erreicht werden.

B) Bauvorschriften und Definitionen

Massgebende Bauvorschriften a) Allgemeines	Art. 4 ¹ Sofern der Überbauungsplan keine Festlegungen enthält, gelten die Vorschriften der im Zonenplan festgelegten Ersatzzonen und die Volumen der bestehenden geschützten Bauten. Bauliche Änderungen im Bereich der Fassaden und des Dachs und Erweiterungen des geschützten Gebäudes bedürfen der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege. Auf Parzelle 446 sind zusätzlich zu den Vorschriften der WG 3 Parkplätze für den Hotelneubau und in der Nähe liegende Bauten (im Umkreis von höchstens 250 m), die nicht über genügend Parkplätze verfügen und diese nicht auf der eigenen Parzelle anbieten können, zugelassen.
b) Baulinien mit Anbaupflicht	² Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest.
c) Unterirdische Bauteile	³ Unterirdische Bauteile können auch ausserhalb der Baufelder angeordnet werden.
Gestaltung	Art. 5 ¹ Neubauten haben auf die in der Nähe liegenden geschützten Gebäude und auf die Gebäudezeile Lyssachstrasse 22 bis 26 Rücksicht zu nehmen. Der Zwischenbau zwischen den Gebäuden Nr. 88 und 94 muss sich von seiner Grösse und der Fassaden- sowie der Dachgestaltung her den beiden geschützten Bauten unterordnen. Die Übergangsbereiche zu den geschützten Gebäuden sind sorgfältig auszubilden. Zur Beurteilung der gestalterischen Fragen sind bereits während der Projektierung die Baukommission der Stadt Burgdorf und die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
Umgebungsgestaltung	² Mit jeder Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss neben den im Überbauungsplan festgelegten Elementen zeigen, wie der Fussweg in der Grünfläche entlang des Bachs geführt wird.
	³ Beim offen geführten Bach östlich des Baufelds A kann in Abweichung des Überbauungsplans ein Fussgängersteg oder eine transparente Überde-

ckung vorgesehen werden. Die Detailgestaltung ist zusammen mit dem Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen.

⁴ Die Parkierungsanlage auf Parzelle 446 ist so zu gestalten und zu bepflanzen, dass sie sich ins Quartierbild einordnet.

⁵ Für die Kehrichtbeseitigung ist an dem im Überbauungsplan vorgesehenen Standort eine ausreichend grosse allseitig abgeschirmte Sammelstelle vorzusehen.

Erschliessung

Art. 6 ¹ Auf der Parzelle 446 sind neben 35 oberirdischen 74 unterirdische Parkplätze zugelassen. Letztere setzen sich wie folgt zusammen:

- | | | |
|--|----|----|
| • Hotelgebäude und Bahnhofstrasse 94 | 44 | PP |
| • Spätere Nutzung Parzelle 446 | 10 | PP |
| • Übrige in der Nähe liegende Liegenschaften | 20 | PP |

Die oberirdischen Parkplätze sind nur befristet - bis zur Realisierung eines Neubaus auf Parzelle 446 - zugelassen.

² Die Erschliessung der Parkierungsanlage muss von der Lyssachstrasse her über die Bucherstrasse erfolgen.

³ Die notwendigen Veloabstellplätze sind auf den jeweiligen Liegenschaften sicherzustellen.

C) Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen

Art. 7 ¹ Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Burgdorf vom 23. Februar 1999 betreffend Infrastrukturabgaben, Gestaltung der Bahnhofstrasse usw. bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

² Die Realisierung der Überbauungsordnung betreffend Sicherstellung der Parkierung, Fusswegrecht von der Parkierungsanlage zum Hotel usw. ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten).

Inkrafttreten

Art. 8 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

D) Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt: 21.11.1998
Publikation im Amtsanzeiger: 19. und 26.11.1998
Öffentliche Auflage: vom 19.11. bis 21.12.1998
Einsprachen: keine
Rechtsverwahrungen: keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. FEBRUAR 1999

Die Stadtpräsident:
Franz Haldimann

Der Stadtschreiber:
Paul Moser



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 11. März 1999

Der Stadtschreiber:
Paul Moser



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

22. März 1999 