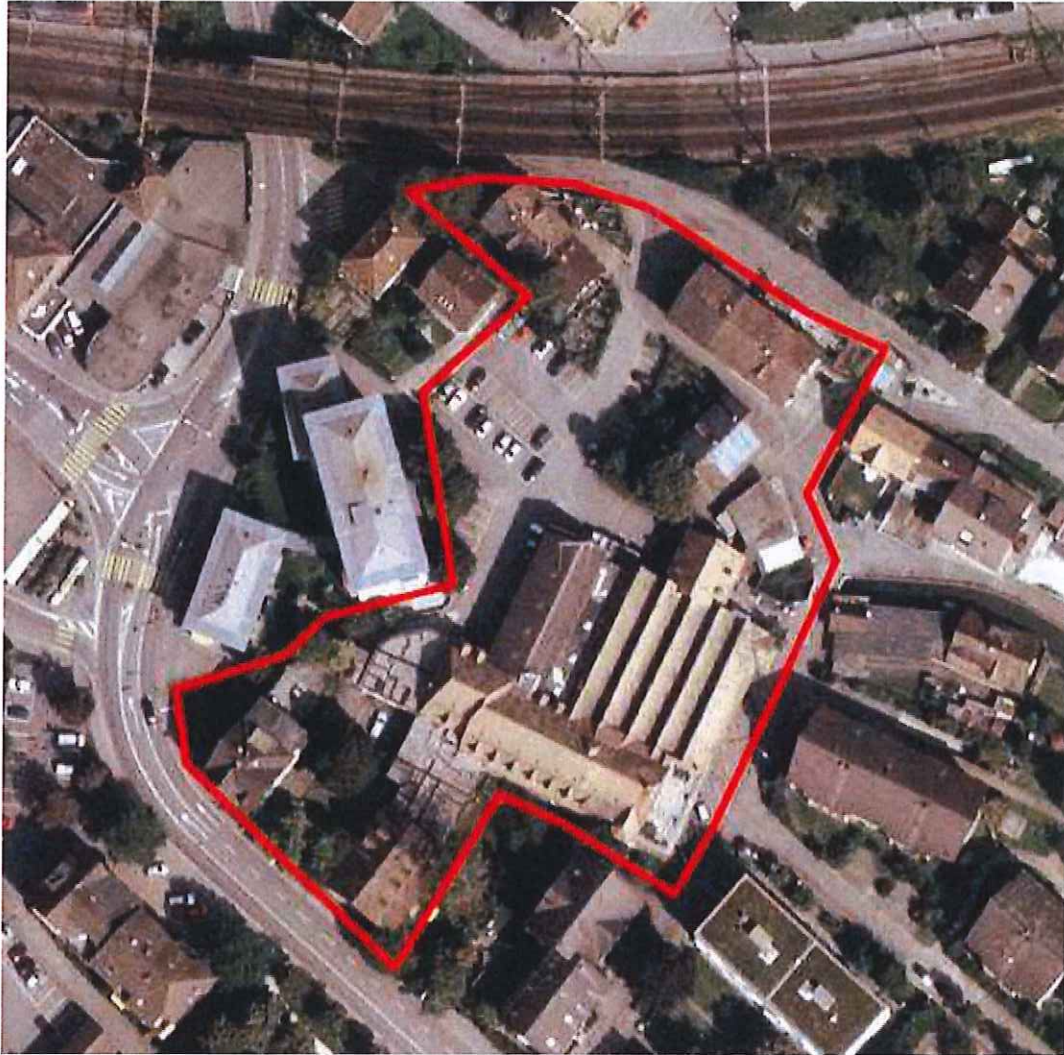


## Teil-Überbauungsordnung „XXXIV Bucherareal“ Burgdorf

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV

### Überbauungsvorschriften



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:750)
- » Überbauungsvorschriften **rev. 10. Juli 2017**
- » Gestalterische Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept **rev. 10. Juli 2017**

Weitere Beilagen:

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

**GENEHMIGUNGSEXEMPLAR VOM 10. Juli 2017**

Änderungen zur rechtsgültigen Überbauungsordnung sind rot dargestellt



## INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele und Abgrenzung.....	4
Grundsatz.....	4
Ziele.....	4
Mittel.....	4
Verantwortung.....	4
Geltungsbereich.....	4
Stellung zur Grundordnung.....	4
Elemente der Überbauungsordnung.....	4
Inhalt des Überbauungsplans.....	4
Ökologisches Gesamtkonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR.....	5
Gestalterische Leitlinien.....	5
B. Überbauungsvorschriften.....	6
Bestehende Bauten.....	6
Neubauten.....	6
Art der Nutzung.....	6
Mass der Nutzung.....	6
An- und Kleinbauten.....	6
Gestaltung.....	7
Dachgestaltung.....	7
Umgebungsgestaltung.....	7
Qualitätssicherung.....	8
Erschliessung; Parkierung; Autoeinstellhalle.....	8
Fussgänger; Langsamverkehr.....	8
Veloabstellplätze.....	8
Entsorgungsstelle.....	8
Wasserbau.....	8
Lärmschutz.....	8
Energie.....	9
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten.....	10
Vereinbarungen.....	10
Inkrafttreten.....	10
D. Genehmigungsvermerke.....	11

## A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	<b>Art. 1</b> <sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- bauliche Weiterentwicklung und Umnutzung des durch die industrielle Vergangenheit geprägten Areals;</li><li>- Realisierung einer verdichteten, urbanen Neubebauung;</li><li>- klare Definition und Aufwertung der dazwischenliegenden Freiräume;</li><li>- Erhalt des Industriecharakters;</li><li>- neue Identitätsbildung des Areals;</li><li>- Nutzung des bestehenden Industriekanals zur Energieversorgung;</li><li>- ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung;</li><li>- Sicherung einer hohen Qualität der bestehenden und neuen Gebäude;</li><li>- Sicherstellung eines allgemein zugänglichen Fuss- und Radwegs durch das Areal.</li></ul>
Mittel	<sup>3</sup> Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf</li><li>- die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern</li><li>- die Definition der Perimetergrenze</li><li>- die Festlegung des beabsichtigten Erscheinungsbildes und der räumlichen Qualitäten der Bebauungsstrukturen</li><li>- die Festlegung der gestalterischen Qualitäten der Erschliessungsflächen und Freiräume.</li></ul>
Verantwortung	<sup>4</sup> 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	<b>Art. 2</b> <sup>1</sup> Die Teil-Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Perimeter.
Stellung zur Grundordnung	<sup>2</sup> Soweit die Teil-Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf.
Elemente der Überbauungsordnung	<b>Art. 3</b> <sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Perimeter Teil-Überbauungsordnung;</li><li>- Baufeld „Bestehende Bauten“;</li><li>- Baufeld „Neubauten“</li><li>- Lage und Abmessung der Baufelder 1 bis 5;</li><li>- maximal zulässige Geschossfläche oberirdisch Gf<sub>o</sub>;</li><li>- Bereich für gemeinschaftlicher Aussenraum;</li><li>- Bereich für Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz (ungefähre Lage);</li></ul>

- 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;
- Wendepplatz.

Ökologisches Gesamtkonzept gemäss Art. 52 Abs. 6 BR

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

Gestalterische Leitlinien

<sup>4</sup> Die gestalterischen Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die weitergehenden städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfasser. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften, sondern sind wegleitend 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** <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Besonders verkehrsintensive Nutzungen im Sinne von Art. 91a BauV sind nicht zulässig.

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup>
2	5	+ 533.00 m.ü.M.	+ 549.50 m.ü.M.	2'150 m <sup>2</sup>
3	8	+ 532.50 m.ü.M.	+ 558.40 m.ü.M.	2'700 m <sup>2</sup>
4	2	+ 532.50 m.ü.M.	+ 539.50 m.ü.M.	450 m <sup>2</sup>
5	3	+ 533.50 m.ü.M.	+ 543.50 m.ü.M.	380 m <sup>2</sup>

<sup>4</sup> 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

An- und Kleinbauten

<sup>5</sup> 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.

Unbewohnte Kleinbauten bis 30 m<sup>2</sup> (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.

Gestaltung

**Art. 6** <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

Dachgestaltung

<sup>3</sup> 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.

Umgebungsgestaltung

<sup>4</sup> 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:

- 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 m<sup>2</sup>; Aufenthaltsbereich mit mind. 300 m<sup>2</sup>; 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 Bauprojektsplanung festgelegt.
- 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	<p><sup>5</sup> Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung beizuziehen.</p>
Erschliessung; Parkierung; Autoeinstellhalle	<p><b>Art. 7</b> <sup>1</sup> Die Parkierungsanlagen 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><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Im Baugesuchsverfahren kann mit einem Mobilitätskonzept eine Reduzierung der Parkplatzanzahl gemäss Art. 51 BauV geprüft werden.</p> <p><sup>4</sup> 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	<p><sup>5</sup> Es muss eine allgemein zugänglichen Fuss- und Radwegverbindung durch das Areal sichergestellt werden.</p>
Veloabstellplätze	<p><sup>6</sup> 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.</p>
Entsorgungsstelle	<p><sup>7</sup> In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Entsorgungsstelle ist ein gut zugänglicher Kehrichtbereitstellungsplatz (Unterflur) zu erstellen.</p>
Wasserbau	<p><b>Art. 8</b> <sup>1</sup> Zum Unterhalt der Gewässer durch die Gemeinde muss der Kanal für Baumaschinen zugänglich bleiben.</p> <p><sup>2</sup> Zu den Gewässern müssen folgende minimalen Abstände eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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 Foundationen müssen tief genug sein, damit die Statik der Baute durch künftige Sanierungsarbeiten am Kanal nicht beeinträchtigt wird.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Der Entlastungskanal Polierebach muss mind. 1.00 m ausserhalb der Fasadelinie des Neubaus im Baufeld 3 verlegt werden.</p> <p><sup>4</sup> Die vorliegende Überbauungsordnung bringt keine Änderungen der Konzeptionsbestimmungen mit sich.</p>
Lärmschutz	<p><b>Art. 9</b> <sup>1</sup> Es gilt für alle Baufelder gemäss Art. 41 BR der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> <p><sup>2</sup> Die Nachweise zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Eisenbahnlärm sind im Rahmen der Baugesuche zu erbringen.</p>



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

<sup>2</sup> Der gewichtete Energiebedarf muss gemäss Artikel 52, Absatz 2 der Baurechtlichen Grundordnung die Vorschriften der kantonalen Energieverordnung um 10 % unterschreiten. Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 30% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

<sup>3</sup> Alle Neubauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen wenn das Fernwärmenetz die Vorschriften von Art. 10,2 einhält.

<sup>4</sup> Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher Aufwand nachgewiesen wird.

<sup>5</sup> Nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet sind Gebäude welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.

## C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen

**Art. 11** <sup>1</sup> Privatrechtliche Vereinbarung (Infrastrukturvertrag) zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Teil-Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarung vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, 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

Schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/ innen Parzelle Nr.: siehe Beilage

Benachrichtigung der nicht unterschriftlich Zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/ innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am: -

Einigungsverhandlungen am: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 18. September 2017

Der Stadtratspräsident:  
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am: 21. September 2017

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 06. Nov. 2017

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

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

*S. Puder*

17. Nov. 2017



