



**Überbauungsordnung
„Alterspflegeheim Region Burgdorf“**

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

Überbauungsvorschriften (ÜV)



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:500), rev. 16. August 2017
- » Überbauungsvorschriften, rev. 16. August 2017
- » Gestalterische Leitlinien
- » Gesamtkonzept Nachhaltigkeit
- » Erläuterungsbericht
- » Ergänzung zum Erläuterungsbericht, 16. August 2017
- » Ergänzung zu den Gestalterischen Leitlinien, 16. August 2017

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR VOM 16. August 2017

Änderungen zur rechtsgültigen Überbauungsordnung sind rot dargestellt

Überbauungsvorschriften (ÜV)

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
Gesamtkonzept	5
Nachhaltigkeit	5
B. Überbauungsvorschriften	5
Nutzungen	5
Gebäudehöhen / Geschosszahl	5
An- und Nebenbauten	5
Gestaltung	6
Dachgestaltung	6
Umgebungsgestaltung	6
Qualitätssicherung	6
Erschliessung / Parkierung / Autoeinstellhalle	7
Arealinterner Spazierweg	7
Veloabstellplätze	7
Kehrichtbereitstellung	7
Lärmschutz	7
Energie	7
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten	7
Vereinbarungen	7
Inkrafttreten	7
D. Genehmigungsvermerke	8

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	Art. 1 ¹ Der südliche Stadtrand Burgdorfs ist vor allem durch die Ortsansicht mit dem Schloss und der Kirche im Hintergrund geprägt. Diese Sicht muss bei einer Neuüberbauung erhalten bleiben. Die städtebauliche und architektonische Entwicklung des Siedlungsrandes muss sorgfältig und mit Respekt gegenüber dem bestehenden Stadtbild erfolgen.
Ziele	² Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind: <ul style="list-style-type: none">- die Ermöglichung einer Erweiterung der bestehenden Anlage des Alterspflegeheims (APH)- die Sicherung einer einheitlichen Bauweise mit den bestehenden Gebäuden des APH- die harmonische Integration in die Bebauung am Siedlungsrand- Sicherung einer hohen Qualität der bestehenden und der neuen Gebäude- Regelung der künftigen Möglichkeiten zur Aufstockung und Neubebauung des Areals.
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 zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft oder Baurechtnehmerin- die Definition der Perimetergrenzen- 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, der Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaft.
Geltungsbereich	Art. 2 ¹ Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet.
Stellung zur Grundordnung	² Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements.
Elemente der Überbauungsordnung	Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, den gestalterischen Leitlinien und dem Gesamtkonzept Nachhaltigkeit. Die Vermessung ist im Überbauungsplan festgehalten.
Inhalt des Überbauungsplans	² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none">- der Perimeter der Überbauungsordnung;- die Zugänge zum Areal (ungefähre Lage);- die Lage und Abmessung der Baufelder;- die Bereiche für Parkplätze für Besucher und Personal inkl. Behindertenparkplätze;- die Lage der überdachten Veloabstellplätze;- die Lage der überdachten Parkplätze;- die Geschosshöhe sowie die max. Dachkoten m.ü.M.;

- die Lage der bestehenden und neuen Grünflächen;
- die Lage des abgrenzbaren Gartenbereichs;
- die Lage der Spazierwege Hartbelag (ungefähre Lage);
- die Lage der Entsorgungsstellen (ungefähre Lage);
- die Lage der überdachten Veloabstellplätze (ungefähre Lage);
- die Lage der gedeckten Passerelle (ungefähre Lage);
- die Zufahrt für den Unterhalt des Bachs;
- den Bereich für den Unterhalt des Bachs, Schotterrasen;
- die Lage der bestehenden und neuen Bäume (ungefähre Lage);
- die Lage der Pflanzplätze und Tiergehege (ungefähre Lage);
- die Lage der Notzufahrt.

und als Hinweis dargestellt:

- die Grundstücksgrenze Alterspflegeheim;
- der neue Perimeter der Zone mit Planungspflicht Nr. 28;
- der gesetzliche Gewässerabstand 7.0m;
- der generalisierte Gewässerabstand UeO;
- die Lage des schützenswerten Brunnens;
- die Bushaltestelle;
- die Gewässer;
- die Hecken (ungefähre Lage).

Gesamtkonzept
Nachhaltigkeit

³ Das Gesamtkonzept Nachhaltigkeit vom 14. Juni 2012 ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen und sozialen Aspekten wegleitend.

B. Überbauungsvorschriften

Nutzungen

Art. 4 ¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der ZöN 1.2.

Gebäudehöhen / Geschosszahl

² Lage und Abmessung der Baufelder ist im Überbauungsplan festgelegt. Für die Baufelder gelten folgende maximalen Gebäudehöhen und Geschosszahlen:

Baufelder	Max. Geschosszahl	Max. Gebäudehöhe
A-D (mit bestehenden Bauten)	2 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika	550.22 554.00 m.ü.M.
E (bestehender Zwischengang)	2 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika	550.22 554.00 m.ü.M.
F und G	2 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika	550.22 554.00 m.ü.M.
H (Zwischengang)	2 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika	550.22 554.00 m.ü.M.
P (bestehendes Pfortnerhaus)	2 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika	549.12 554.00 m.ü.M.

³ ~~Eine spätere Erhöhung der Geschosszahl und Gebäudehöhen einzelner Baufelder kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Dafür muss die städtebauliche Verträglichkeit einer Erhöhung einzelner Gebäude auf 3 Geschosse in einem qualifizierten Verfahren nachgewiesen und die Überbauungsordnung entsprechend abgeändert werden. Dabei muss aufgezeigt werden in welchen Bereichen und in welcher Art eine Aufstockung geplant ist. Das Gesamtkonzept muss dem Fachausschuss Bau und Aussenraumgestaltung und der kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung vorgelegt werden.~~

An- und Nebenbauten

⁴ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baufelder sind keine An-

bauten zulässig. Nebenbauten bis 30 m² (z.B. gedeckte Veloabstellflächen, Unterflurcontainer) sind gemäss Überbauungsplan in den gekennzeichneten Bereichen möglich, wenn sie sich gut in das Gesamtkonzept des Areals eingliedern.

Gestaltung

Art. 5 ¹ Die Südfassaden der neuen Gebäude (Baufelder F und G) bilden den Stadtrand und müssen entsprechend sorgfältig gestaltet werden. Da die bestehenden Gebäude (Baufelder A-E) als Anhangobjekte im Bauinventar eingetragen sind, muss die Gestaltung der Neubauten auf die bestehenden Gebäude Bezug nehmen. Die Gebäude müssen ein stimmiges Ensemble bilden. Dies gilt insbesondere bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung. Alle baulichen Veränderungen und Interventionen verlangen höchste architektonische Sorgfalt in Abstimmung mit der bestehenden Situation.

Dachgestaltung

² Es sind nur mit Solaranlagen bedeckte oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Technische Dachaufbauten und Oblichter sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten. Die Technischen Dachaufbauten sind bei der Baueingabe auszuweisen.

Umgebungsgestaltung

³ Mit der ersten Baueingabe für die Neubauten oder neubauähnliche Vorhaben ist ein separater, verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind:

- Strassenraumbepflanzung:
Entlang des Einschlagweges ist die strassenbegleitende Begrünung zu erhalten.
- Zufahrt für den Unterhalt des Bachs:
Südlich der Neubauten muss eine 3m breite Zufahrtstrasse zum Unterhalt des Bachs durch die Gemeinde erhalten bleiben.
- Aufenthaltsbereich und Verbindungsweg:
Der Verbindungsweg zwischen den Gebäuden ist prägend für die Fussgängererschliessung des Areals. Er bildet den Zugang zu den Gebäuden und den Gartenanlagen. Es kann ein Bereich zur Gestaltung eines geschlossenen Gartens mittels bewachsenen Zäunen und Hecken abgegrenzt werden, der nur für die Bewohner und ihre angemeldeten Besucher zugänglich ist.
- Grünbereiche und Retentionsfläche:
Öffentlich zugängliche Grünbereiche sowie Retentionsflächen befinden sich an den Arealrändern. Die Gestaltung und Bepflanzung der einzelnen Randsituationen knüpft an die umgebenden Freiraumstrukturen an. Ihre Gestaltung ist im Zusammenhang mit der angrenzenden Topographie zu planen. Untergeordnete Wege zur Erschliessung der Gebäude können über den Grünbereich erstellt werden.
- Tiergehege und Pflanzplätze:
Der Raum südlich der Baufelder wird als Tiergehege und Pflanzplätze konzipiert und ist Gemeinschaftsbereich für das Alterspflegeheim (APH). Die Gestaltung der Tiergehege muss gut proportioniert und zusammenhängend sein.

Qualitätssicherung

⁶ Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung beizuziehen.

Erschliessung / Parkierung / Autoeinstellhalle	Art. 6 ¹ Das Areal wird über den Einschlagweg erschlossen. Innerhalb des Areals sind Motorfahrzeuge nur für Notfall- und Ausnahmetransporte zugelassen. Die Parkieranlagen sind oberirdische Besucherparkplätze. Die genaue Lage der Parkieranlagen, sowie der Standort der Zu- und Wegfahrt sind im Überbauungsplan gekennzeichnet.
Arealinterner Spazierweg	² Entlang der südlichen Arealgrenze muss der arealinterne Spazierweg als Zugangsweg für den Gewässerunterhalt durch die Stadt Burgdorf sichergestellt werden. Der Weg von 3 m Breite muss vom Einschlagweg bis zum Oberburgbach durchgängig sein. Die Sicherstellung wird in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft oder der Baurechtnehmerin geregelt.
Veloabstellplätze	³ Die bestehenden Veloabstellplätze sind im Überbauungsplan als Hinweis in ihrer ungefähren Lage gekennzeichnet. Diese ist in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs des APH angeordnet. Auf der Ostseite des bestehenden Portalgebäudes können weitere Veloabstellplätze erstellt werden.
Kehrichtbereitstellung	⁴ Kehrichtbereitstellungsplätze sind als Festlegung im Überbauungsplan gekennzeichnet und sind im Umgebungsgestaltungsplan unter Berücksichtigung der Anforderungen der Stadt Burgdorf detailliert anzugeben.
Lärmschutz	Art. 7 ¹ Es gilt für alle Baufelder gemäss Art. 43 BR der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
Energie	Art. 8 ¹ Der gewichtete Energiebedarf für die Wärmeerzeugung wird aus mindestens 50% erneuerbarer Energiequellen gedeckt. Die Deckung aus 100% erneuerbarer Energiequellen wird angestrebt. Die Gebäude sind so zu planen, dass sie energiesparend benutzt und unterhalten werden können. Für den spezifischen Energieverbrauch gelten die Grenzwerte für Neubauten gemäss SIA Empfehlung 380/1, dabei hat die Wärmedämmung nach Minergie Standard zu erfolgen, muss gemäss Artikel 52, Absatz 2 der Baurechtlichen Grundordnung die Vorschriften der kantonalen Energieverordnung um 10 % unterschreiten.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	Art. 9 ¹ Privatrechtliche Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag) bezüglich Erschliessung zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein. ² Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).
Inkrafttreten	Art. 10 ¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

D. Genehmigungsvermerke

Schriftliche Zustimmung der betroffenen
Grundeigentümer/ innen Parzelle Nr.:

siehe Beilage

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

Einigungsverhandlungen am: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 28. August 2017

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am: 07. September 2017

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 27.10.17

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk

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

S. Fuchs

17. Nov. 2017

