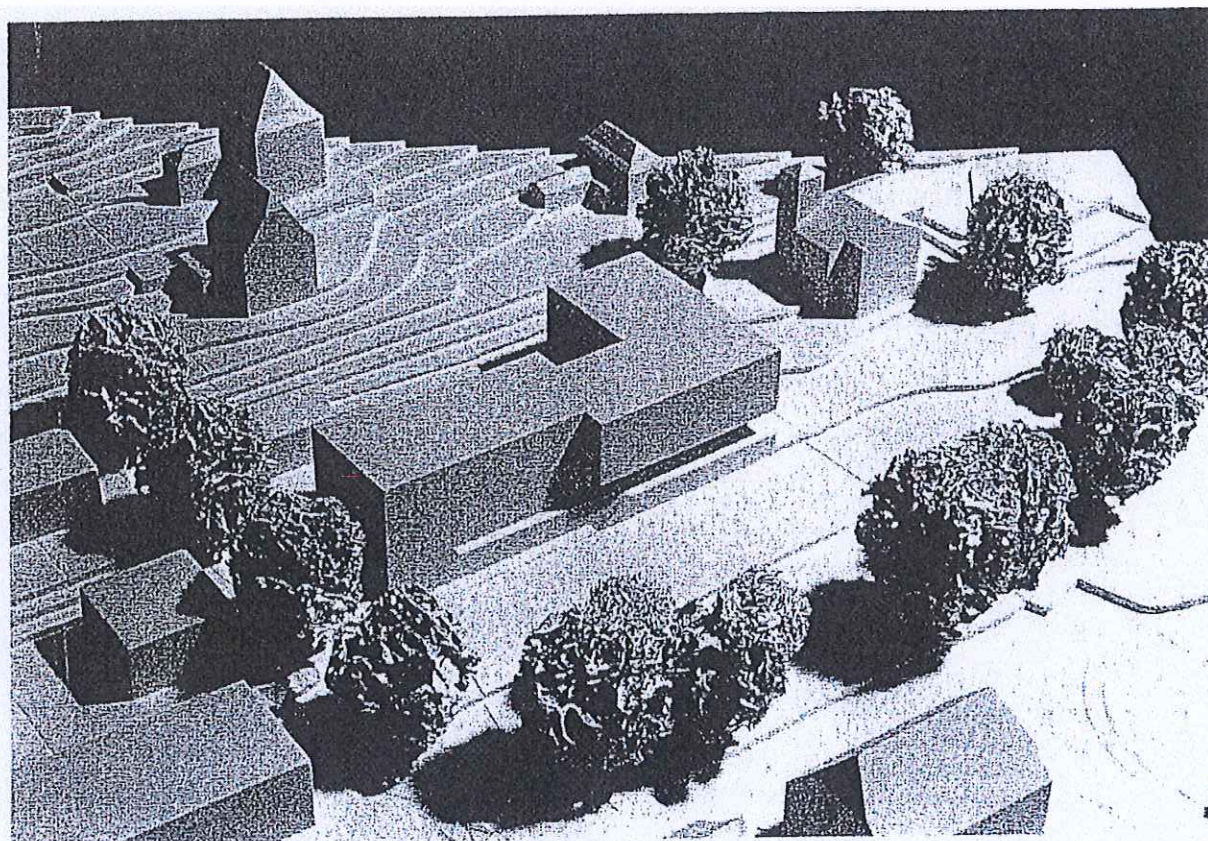




**STADT  
BURGDORF**



## **Überbauungsordnung Buchegg**

### **Überbauungsvorschriften**

4. Juni 2005

**Änderungen 8. Juni 2016**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan
- » Besonderer Plan Vermessung
- » Überbauungsvorschriften mit Anhang

# Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan Buchegg

## A. Ziele und Abgrenzung

Ziele	<p><b>Art. 1</b> 1 Die Überbauungsordnung Buchegg ist die Grundlage für die Realisierung einer Verdichtung von hoher städtebaulicher Qualität. Die Überbauung umfasst die Erweiterung der Nutzung <a href="#">des Wohnparks Buchegg</a> sowie die für den Betrieb notwendigen Anlagen.</p> <p>Ihre Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild;</li><li>- Berücksichtigung der städtebaulichen Situation <a href="#">im Sinne einer</a> Klärung und Aufwertung des Orts- und Strassenbildes;</li><li>- hohe Rücksichtnahme auf die geschützte Grünraumzone;</li><li>- Aufwertung der Aussenräume und Klärung der Übersichtlichkeit.</li></ul> <p>Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Berücksichtigung der grundsätzlichen Erkenntnisse des Projektwettbewerbs für die Erneuerung und Erweiterung des Altersheims Buchegg und des Berichts des Beurteilungsgremiums;</li><li>- klare volumetrische und gestalterische Vorgaben;</li><li>- Leitlinien gemäss Art. 3 Abs. 7;</li><li>- in den massgebenden Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht;</li><li>- klares Erschliessungskonzept unter Einbezug der Staatsstrasse;</li><li>- Aussenraumkonzept mit internen Wegen, Plätzen und Bepflanzungsmassnahmen sowie Anbindung an externe Wege.</li></ul>
Verantwortung	<p>2 Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen Projekte sollen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Öffentlichkeit und der Bauherrschaften sind zu berücksichtigen.</p>
Geltungsbereich	<p><b>Art. 2</b> 1 Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>2 Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements. Für die Nutzung sind die Vorschriften der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN 1.2) Art. 43BR massgebend.</p>
Inhalt der Überbauungsordnung	<p><b>Art. 3</b> 1 Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem besonderen Plan Vermessung und den Überbauungsvorschriften mit Anhang. Ausserdem liegen Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften vor.</p>
Inhalt des Überbauungsplanes	<p>2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage und Ausmass der Baufelder mit Gestaltungsbaulinie;</li><li>- Gebäudezugänge;</li><li>- Gebäudekoten;</li><li>- Gestaltungsbaulinie;</li><li>- Begrenzungslinie EG;</li><li>- Begrenzungslinie für technische Dachaufbauten;</li><li>- Bereiche für den motorisierten Verkehr sowie Fussgänger- und Fahrräder.</li></ul>

- derbereiche;
- Zu- und Wegfahrt zur Bernstrasse;
- Bereiche für Anlieferungen;
- geschützte Grünzonen;
- Gartenanlage für Demenzkranke
- wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung, insbesondere der Gartenanlagen und der Aufenthaltsbereiche;
- oberirdische Abstellplätze;
- Kehrichtbereitstellungsplatz.

Inhalt des besonderen Planes Vermassung	3 Im besonderen Plan Vermassung werden alle Vermassungen der Baufelder, der Erschliessungsanlagen und der Höhenfixpunkte verbindlich geregelt.
Überbauungsvorschriften	4 Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Elementen sind – soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind – mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.
Anhang	5 Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.
Leitlinien	6 Der Anhang zu den Überbauungsvorschriften weist auf die wesentlichen Elemente des Konzeptes hin und zeigt die Anforderungen der Gestaltung des Gebäudes auf. Die dargestellten Gestaltungselemente sind verbindlich.
	7 Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften – bestehend aus einem Kommentar mit Skizzen – geben die Überlegungen der Projektverfassenden wieder. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften. Sie dienen der Erarbeitung der Bauprojekte und der Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde. 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	<p><b>Art. 4</b> 1 Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan. Die Baufeldbegrenzungen legen die maximalen Gebäudefluchten verbindlich fest.</p> <p>2 Die Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Abweichungen von diesen Gestaltungsbaulinien bis zu 3% sind zulässig. Die entsprechenden Fassaden des Hauptgebäudes sind an diese Baulinien zu bauen.</p> <p>3 Mit Ausnahme folgender Bauteile sind ausserhalb der Baufelder keine Bauten zulässig: - Vordächer, welche sich gestalterisch unterordnen.</p>
Gestaltung	<p><b>Art. 5</b> 1 Neu-, Um- und Ausbauten haben auf die spezielle städtebauliche Situation Rücksicht zu nehmen. Für das Gebäude im Baufeld B ist der Anhang massgebend. Im Übrigen gelten die Grundsätze von Art. 52 BR.</p> <p>2 Die Dachgestaltung richtet sich nach dem bestehenden Bau von 1976. <del>Dieas-neue</del> Flachdaächer des Hauptbaus <u>sindist</u>, soweit <u>siees</u> nicht als technischer Bereich genutzt <u>werdenwird</u>, zu begrünen.</p>

<sup>3</sup> Dachaufbauten, wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine, technische Aufbauten etc. sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten. Sie sind im Baugesuch auszuweisen. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume.

<sup>43</sup> Mit jeder Baueingabe ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Umgebungsgestaltung

<sup>64</sup> Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- die Aussenräume sind so zu gestalten, dass die Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen klar erkennbar sind. Als Mittel dazu dienen z.B. Niveauunterschiede, unterschiedliche Belagsarten usw.;
- die im Überbauungsplan dargestellte Bepflanzung ist verbindlich;
- die Bodenbeläge sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten;
- im Umgebungsgestaltungsplan sind insbesondere auch die ungedeckten Veloabstellplätze und die Gestaltung des Kehrrichtbereitstellungsplatzes auszuweisen;
- im Übrigen gelten die Grundsätze von Art. 52BR.

Grünzone

<sup>65</sup> Der bestehende Pflanzenbestand in der Grünzone gemäss Art.46 Abs.3 BR ist grundsätzlich zu erhalten. Auslichtungen und Nachpflanzungen sind im Rahmen eines überzeugenden Gesamtkonzeptes denkbar.

<sup>76</sup> Bei Veränderungen in der Grünzone ist mit der Baueingabe für diesen Bereich ein detaillierter Bepflanzungsplan einzureichen.

Parkierung

**Art. 6** 1 Für die Bemessung der Parkplätze gelten die einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Vorschriften und der Gemeindevorschriften. Die Abstellplätze für die Besucherinnen resp. Besucher und für das Personal des Altersheims Buchegg sind, an den dafür vorgesehen Standorten, oberirdisch anzuordnen. Mit der Baueingabe ist eine Parkplatzberechnung vorzulegen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Gesamtzahl der bereits bestehenden und der jeweils in der Baueingabe neu vorgesehenen Parkplätze die zulässige Zahl erreicht resp. nicht übersteigt. Werden im Rahmen des Baugesuchs die erforderlichen Anzahl Parkplätze nach BauV (Art. 52) nicht erreicht sind Ersatzabgaben auszurichten.

2 Die Zahl der gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen kantonalen Vorschriften. Mit der Baueingabe ist die notwendige Anzahl Veloabstellplätze nachzuweisen. Die Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind an einem geeigneten, oberirdischen, gut zugänglichen Standort vorzusehen.

Energie/Ökologie

**Art. 7** Mit der Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) und für ökologische Massnahmen (z.B. Regenwassernutzung usw.) des ganzen Areals vorzulegen.

**C. Inkrafttreten**

Inkrafttreten

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

**D. Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung: 10. März 2016  
Publikation im amtlichen Anzeiger: 28. April 2016  
Öffentliche Auflage: 28. April bis 30. Mai 2016  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM **28. Juni 2016**

Die Stadtpräsidentin:  
Elisabeth Zäch

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, *19.07.2016*

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

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

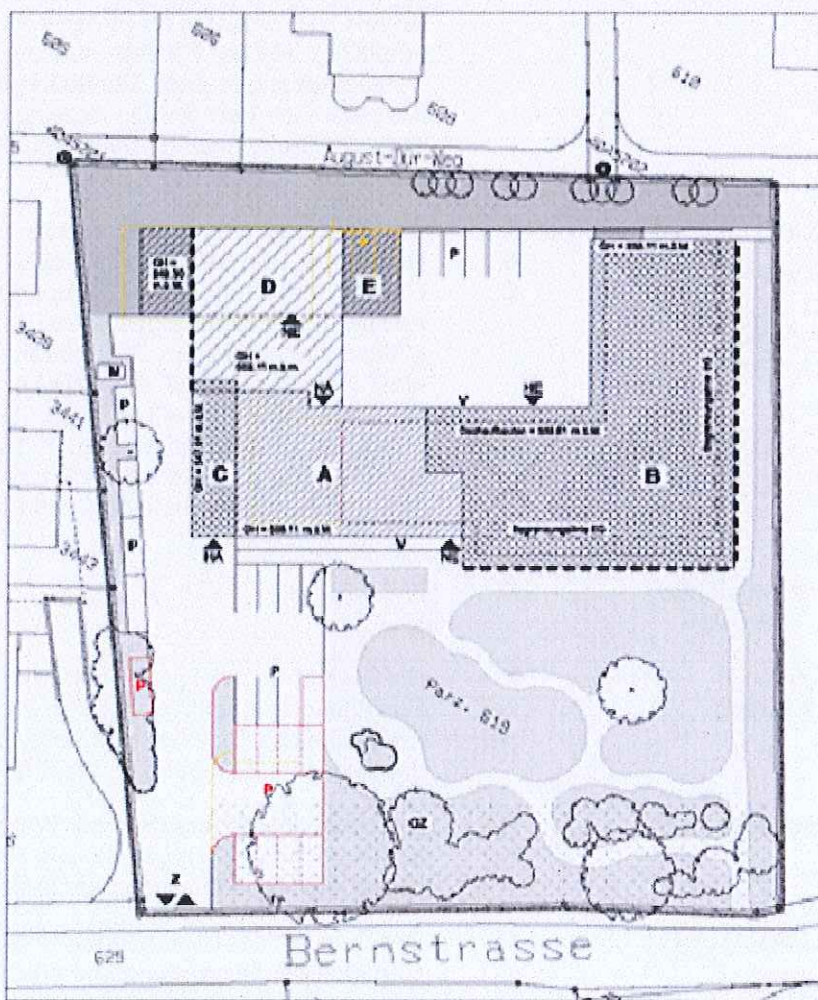


25. Aug. 2016

00 0000



Thema	Bez.	Beschrieb
Velos	V	Die Abstellplätze für Fahrräder sind oberirdisch in zwei Bereichen angeordnet. Beim Hauptzugang auf der Nordseite und beim Nebenzugang auf der Gebäudesüdseite.
Gartenanlage/ Aufenthaltsbereiche		Die Gartenanlage im nördlichen Parzellenbereich wird durch den August Dür-Weg und südlich durch die Stützmauer zum Zugangshof begrenzt. Das Terrain folgt dem natürlichen Hangverlauf. Auf dem nach Süden geneigten, den Gebäuden vorgelagerten Grundstückteil bleibt die Gartenanlage unverbaut. Der Parkcharakter mit Fusswegen und Aufenthaltszonen bleibt erhalten. Das private Wegnetz verbindet den Park mit den Gebäudezugängen und erschliesst die beiden Strassen.
Grünzone	GZ	Als Trennung zwischen Garten und Bernstrasse erstreckt sich ein bestehender Grünstreifen mit Alleebäumen entlang der Strasse.





## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung: 10. März 2016  
Publikation im amtlichen Anzeiger: 28. April 2016  
Öffentliche Auflage: 28. April bis 30. Mai 2016  
Erledigte Einsprachen: 0  
Unerledigte Einsprachen: 0  
Rechtsverwahrungen: 0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM **28. Juni 2016**

Die Stadtpräsidentin:  
Elisabeth Zäch

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

i.v.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, *19.07.2016*

Der Stadtschreiber:  
Roman Schenk

i.v.

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

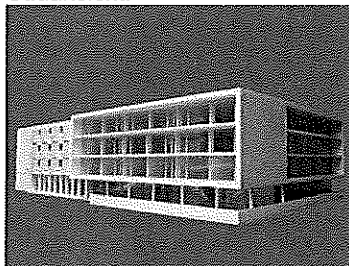


**25. Aug. 2016**

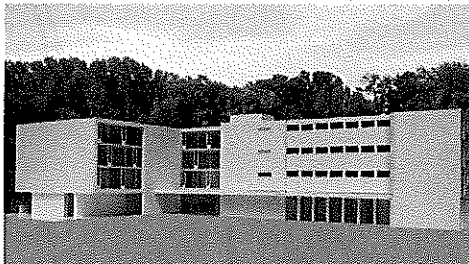
## Leitlinien

Thema	Beschrieb
Projektsituation	<p>Die Baukörper sind im nördlichen Teil der Parzelle, parallel zum Hang angeordnet. Der Altbau (Baufeld A) wird durch den ostseitigen Anbau bis zur Grenze erweitert. Mit dem Gebäudewinkel entlang der Ostgrenze wird auf der Nordseite ein Zugangshof gebildet.</p> <p>Der Park prägt die südliche Parzellenhälfte zur Bernstrasse hin. Vor den Gebäuden erstreckt sich die Freifläche mit privaten Fusswegen und Aufenthaltszonen. Entlang der Bernstrasse wird der Park durch einen Heckenstreifen und einzelne Bäume (bestehend) abgeschlossen.</p>
Erschliessung	<p>Die private Erschliessung erfolgt entlang der westlichen Parzellengrenze ab der Bernstrasse. Der Haupteingang mit Vorfahrt befindet sich auf der Nordseite. Die Warenanlieferung (Gartenniveau) ins Kellergeschoss ist, entlang der Zufahrt auf der Westseite, als Anbau konzipiert.</p>
Gebäude	<p>Die Gebäude aus drei Generationen unterscheiden sich. Alt- und Neubauten sind an den Fassaden erkennbar. Die Volumetrie des Neubaus orientiert sich am Altbau von 1976. Der Neubau zeichnet sich durch grossflächige Öffnungen auf der Süd- und Ostseite aus. Er setzt sich mit der vorspringenden Fassadenflucht auf der Südseite vom Altbau ab. Mit der zurückgezogenen Fassade im Eingangsgeschoss entsteht auf dem Kellersockel eine zum Park hin orientierte, gedeckte Terrasse. Die Obergeschosse sind mit durchgehenden Balkonen ausgezeichnet.</p>

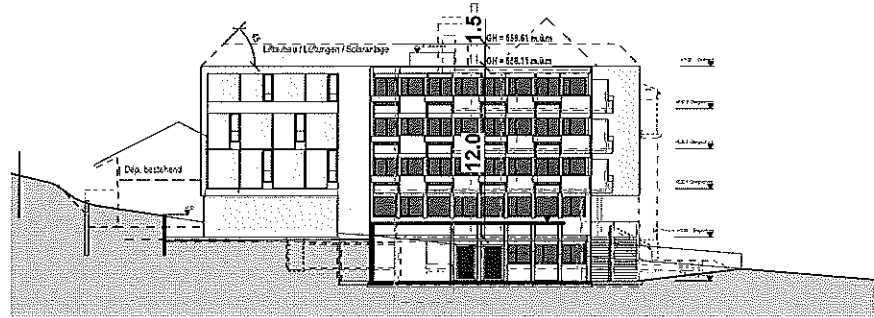
Südansicht:



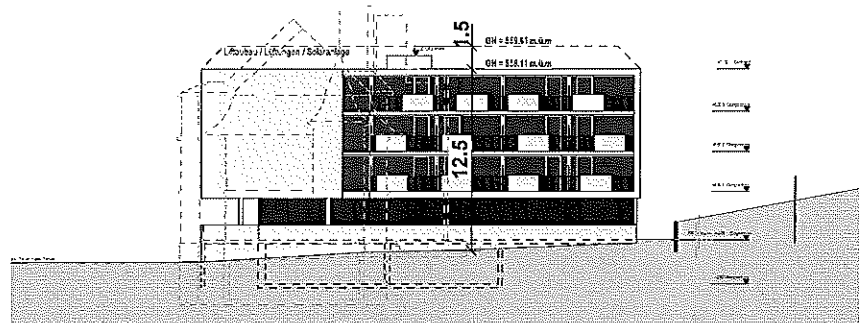
Nordansicht:



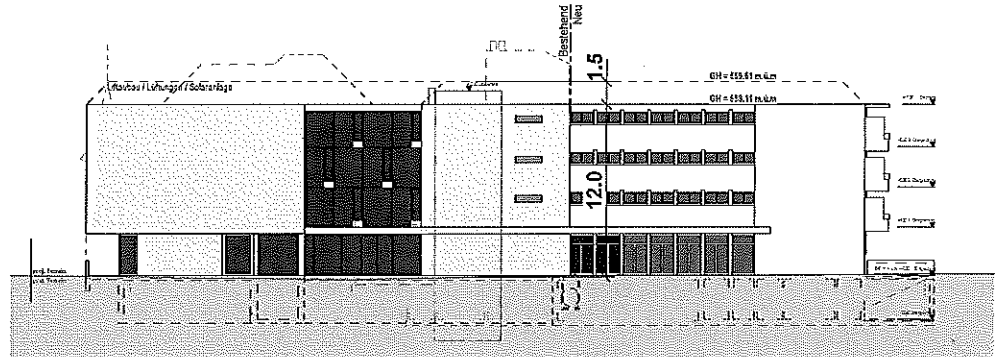
Bern, 30.03.2004 DT



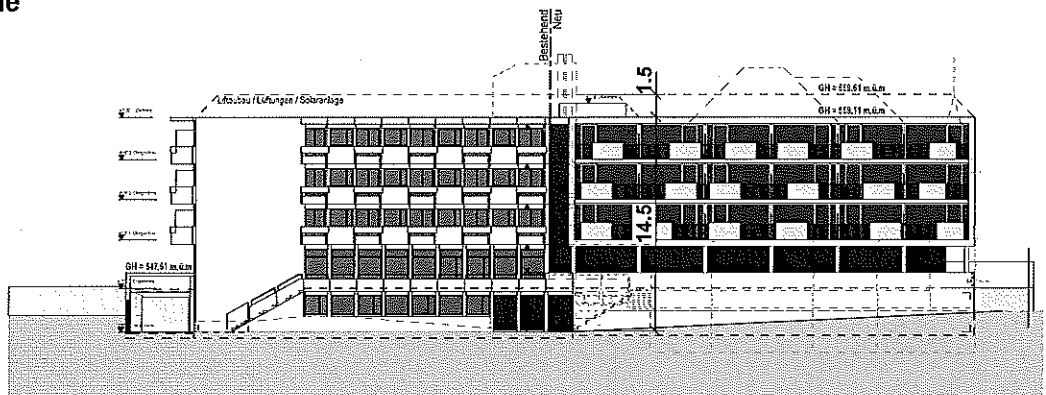
Westfassade



Ostfassade

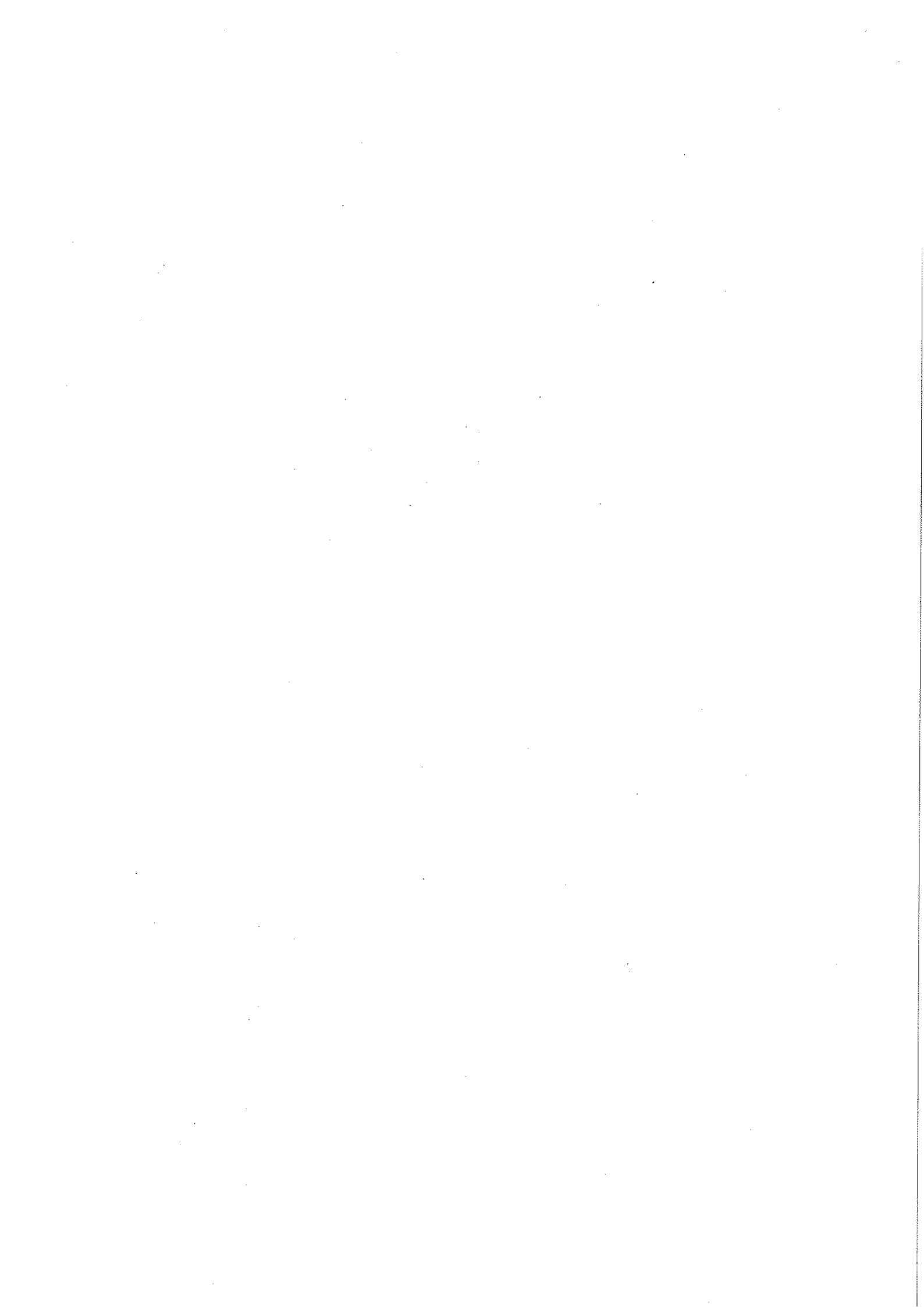


Nordfassade



Südfassade

0 12 5 10 m



Wohnpark Buchegg in Burgdorf

# Ergänzung Ersatzneubau

für Wohnstock und Chalet Erika (Abteilung Demenz)



Fortsetzungsbericht

12. Januar 2015

Projekt U-Form

Die Ablehnung der vorgeschlagenen Gestaltung durch die Fachkommission der Baudirektion Burgdorf führt zur kompletten Überarbeitung des Projekts.

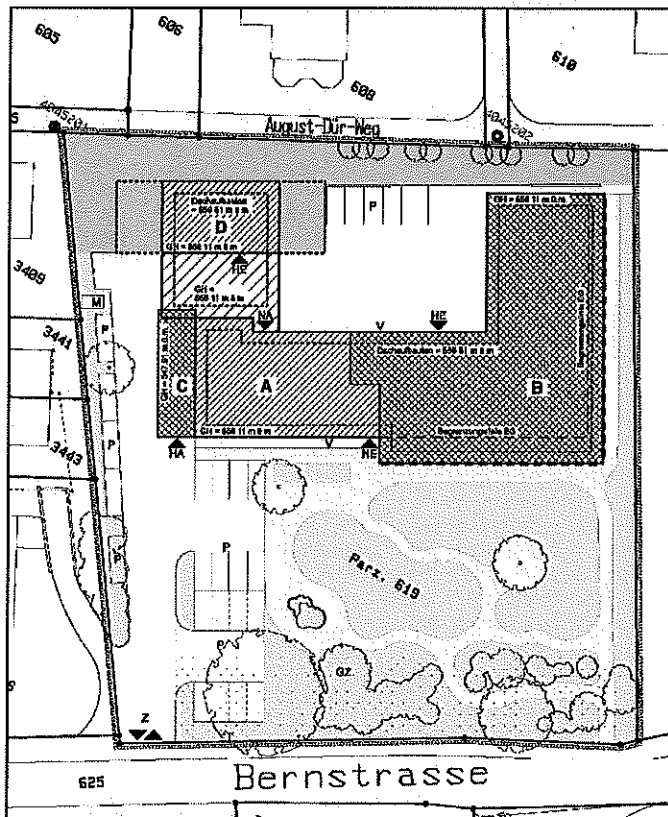
Der Anbau erfolgt nun direkt an das bestehende Gebäude. Er setzt sich mit der vorspringenden Fassadenflucht auf der Westseite vom Altbau ab. Durch die Gleichwertigkeit der 3 Gebäudeflügel entsteht eine U-Form, die sich in der Grundrissgestaltung typologisch fortsetzt, d.h. die Schichtung Zimmer/Gang/Nebenräume wird fortgesetzt. Beim Anbau wird auf die Balkonschicht verzichtet, somit steht die Fläche bei gleich bleibender Bautiefe innen zur Verfügung.

Die differenzierte Gestaltung des Bodenbelags führt die Fussgänger in den Hof und direkt via bestehende Arkade zum Haupteingang.

Durch die grosszügigen Fensteröffnungen wird die Fassadengestaltung den Bestandesbauten angeglichen.

Bereits heute bestehen zu wenig Parkplätze. Neu wird der untere Parkplatz zur Bernstrasse hin vergrössert. Die südliche Parkanlage wird dadurch kaum spürbar reduziert. Im Hof stehen nur noch wenige Parkplätze der betrieblichen Notwendigkeit für Krankentransporte, Rotkreuzfahrten, Arztbesuche, Notsituationen und dergleichen zur Verfügung.

### Ueberbauungsplan M. 1:500



HE	Haupteingang	—	Oberbauungspferimeter
NE	Nebeneingang	▨	Baufelder A bis D
V	Velos	▩	Begrenzungslinie für technische Dachaufbauten
HA	Hauptanlieferung	▧	Gestaltungsbaulinie
NA	Nebenanlieferung	▦	Begrenzungslinie EG
Z	Zufahrt	▤	Bereich für mot. Verkehr, Fussgänger + Fahrrad
P	Parkierung	▣	Gartenanlage / Aufenthaltsbereiche
M	Mulde / Container	▢	Gürtzone GZ
▤	Parkierung nach UeO 2005	▧	Parkierung neuer Standort
▥	Baufeld D nach UeO 2005	▩	Gartenanlage für Demenzkranke

Bei der Weiterverfolgung des Projekts wird am Raumprogramm mit total 63 Pflegeplätzen, resp. 63 Bewohner-Zimmern festgehalten. Dazu kommt der Platzbedarf für 4 - 5 Tagesgäste mit Liegelegenheit.

Grundsätzliche Diskussionen mit verschiedenen Betroffenen und den Bereichsleitern führen zur Einsicht, dass nach der Projektüberarbeitung nur eine Variante mit 3 Wohngruppen infrage kommt, d. h. für jede Wohngruppe steht ein ganzes Geschoss zur Verfügung.

Dies vor allem aus folgenden Überlegungen:

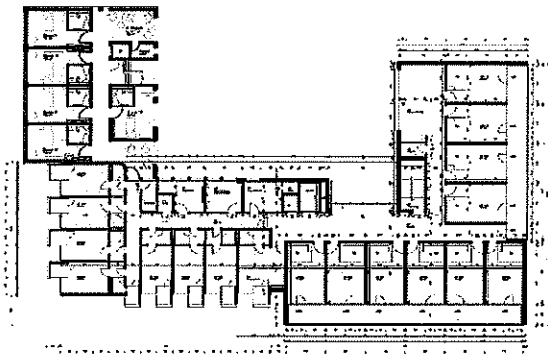
- Optimalere betriebliche Abläufe für die Bereiche Pflege und Hauswirtschaft.
  - Bessere Übersicht innerhalb der einzelnen Wohngruppen.
  - Die Demenzabteilung im 1.OG ist gleichwertig integriert.

WG 1.OG: Die Wohngruppe für Menschen mit Demenz beinhaltet 19 Plätze für Bewohner und Platz für 4 – 5 Tagesgäste.

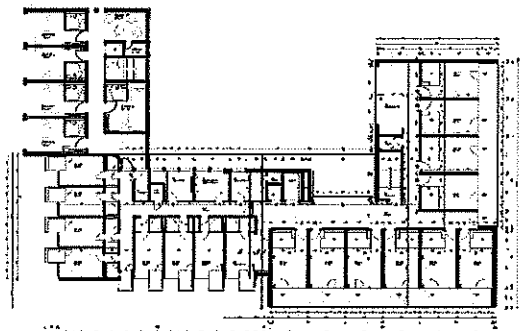
Verpflegungsmöglichkeit für insgesamt 24 Personen in Küche/Esszimmer im Westflügel, mit direktem Ausgang in den Garten. Nischen, wo einzelne Tische aufgestellt werden können für geschützte Essensplätze (weniger Reize), kombiniert mit Aktivitäten/Aufenthalt.

Die Zirkulationsfläche erstreckt sich in der Gangzone über alle 3 Wohnflügel und ist immer wieder ergänzt durch erweiterte Aufenthaltsorte für die unterschiedlichsten Aktivitäten. Im Ostflügel führt aus dem Bereich Aktivierung/Aufenthalt Tagesgäste via Passarelle ein zweiter Zugang in den Garten. Somit ein abwechslungs- und erlebnisreicher Rundgang innerhalb und ausserhalb des Gebäudes.

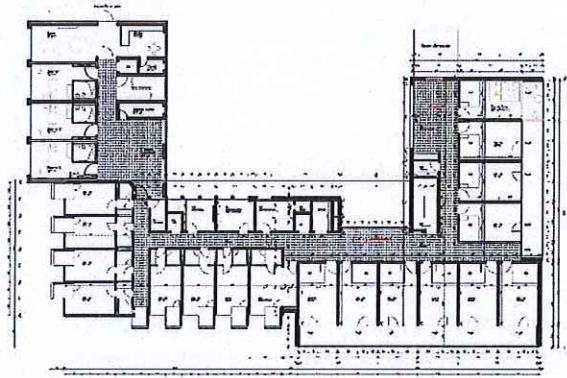
WG 2. + 3. OG: Pflege-Wohngruppen mit 22 Plätzen in Einzelzimmern.



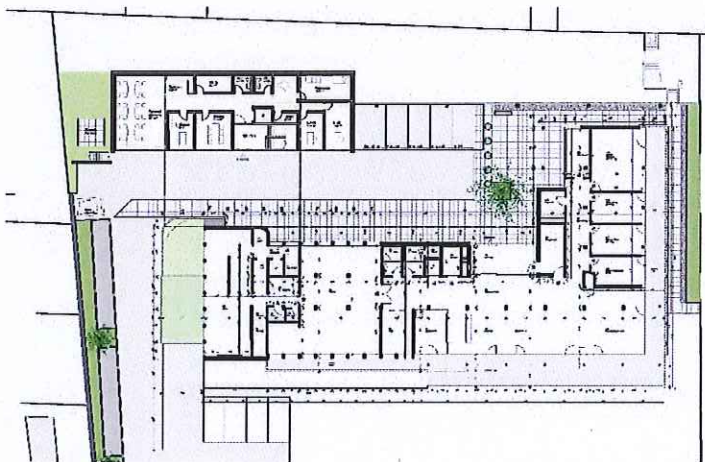
3. Obergeschoss



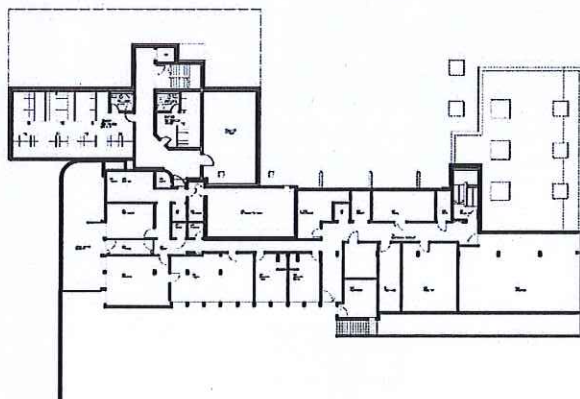
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

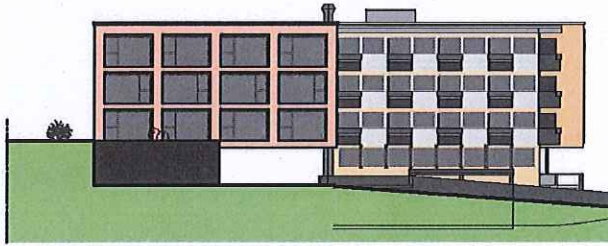


Erdgeschoss

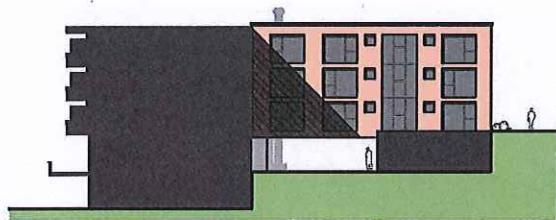


Untergeschoss

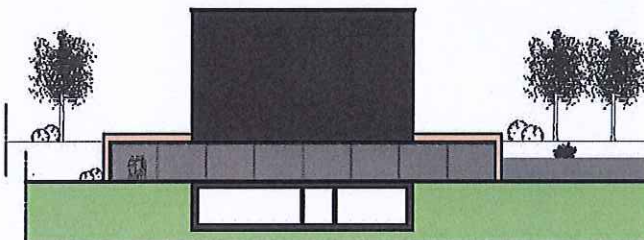




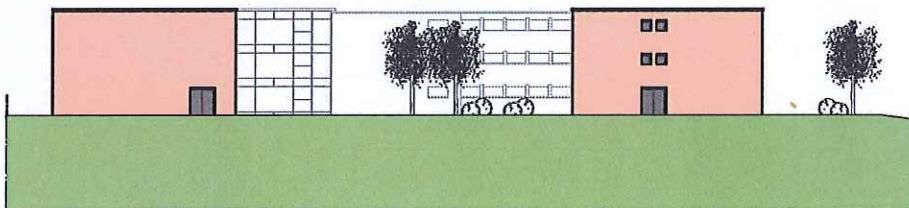
Süd-West



Nord-Ost



Süd-Ost



Nord-West

12. Januar 2015

Fassaden Projekt U-Form



12. Januar 2015

Projekt U-Form

**Buchegg**  
WOHNPAK

