

## **Überbauungsordnung „ZPP 34 Uferweg“ Burgdorf**

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

**Überbauungsvorschriften**

**Genehmigungsexemplar** 15.03.2021

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:500)
- » Überbauungsvorschriften

Weitere Beilagen:

- » Erläuterungsbericht
- » Richtkonzept
- » Ökologisches Gesamtkonzept
- » Bericht Gutachterverfahren

Änderungen gegenüber der vom Gemeinderat am 15. März 2021 beschlossenen Fassung sind **rot** oder **rot durchgestrichen** dargestellt

# INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele und Abgrenzung.....	3
Grundsatz.....	3
Ziele .....	3
Mittel .....	3
Verantwortung .....	3
Geltungsbereich.....	3
Stellung zur Grundordnung .....	3
Elemente der Überbauungsordnung.....	3
Inhalt des Überbauungsplans.....	3
B. Überbauungsvorschriften.....	5
Bestehende Bauten .....	5
Art der Nutzung .....	5
Mass der Nutzung.....	5
Baubereiche .....	5
Etappierung .....	5
An- und Kleinbauten .....	5
Gestaltung .....	6
Richtkonzept.....	6
Dachgestaltung.....	6
Umgebungsgestaltung .....	6
Erschliessung; Parkierung; Autoeinstellhalle .....	7
Mobilitätskonzept .....	7
Fussgänger; Langsam-verkehr.....	7
Fahrradabstellplätze .....	7
Entsorgungsstelle .....	7
Regenwasserrück-haltebecken .....	7
Qualitätssicherung .....	7
Waldabstand.....	8
Gewässer .....	8
Gefahrengebiet.....	8
Lärmschutz.....	8
Energie.....	8
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten.....	9
Vereinbarungen .....	9
Inkrafttreten .....	9
D. Genehmigungsvermerke.....	10

## A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	<b>Art. 1</b> <sup>1</sup> Die Überbauung 'Uferweg' liegt am Ufer der Emme in unmittelbarer Nähe der Wohnüberbauung 'Gyrischachen' und in Fussgängerdistanz zum Bahnhof Burgdorf. Die städtebauliche Erscheinung der Überbauung 'Uferweg' ist 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 der Überbauung 'Uferweg' durch Ersatzneubauten und das Anbinden an die angrenzende Gyrischachen-Überbauung;</li><li>- Realisierung einer verdichteten, urbanen Überbauung mit Wohnnutzung;</li><li>- klare Definition und Aufwertung der dazwischenliegenden Freiräume;</li><li>- eine sorgfältige Gestaltung der Übergänge zu der umliegenden Bebauung;</li><li>- neue Identitätsbildung der Überbauung 'Uferweg';</li><li>- ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung;</li><li>- Sicherung einer hohen Qualität der neuen Gebäude und des Aussenraums;</li><li>- Sicherstellung eines allgemein zugänglichen Fuss- und Radwegs durch die Überbauung 'Uferweg';</li><li>- Sicherstellung eines öffentliches Regenwasserrückhaltebeckens.</li></ul>
Mittel	<sup>3</sup> Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Richtkonzept Uferweg, Burgdorf</li><li>- die Definition der Perimetergrenze</li><li>- die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf</li><li>- die Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern.</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 Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan gekennzeichneten Perimeter.
Stellung zur Grundordnung	<sup>2</sup> Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf, soweit nicht die BMBV vorgeht.
Elemente der Überbauungsordnung	<b>Art. 3</b> <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften. Weitere Beilagen sind der Erläuterungsbericht, das Richtkonzept, das ökologischen Gesamtkonzept und der Bericht Gutachterverfahren. Die Vermassung ist im Überbauungsplan festgehalten.
Inhalt des Überbauungsplans	<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Perimeter Überbauungsordnung;</li><li>- Baubereiche Neubauten;</li><li>- Lage und Abmessung der Festlegungen;</li><li>- Gestaltungsbaulinien;</li></ul>

- Höchste Punkte der Dachkonstruktion in m.ü.M.;
- Minimale Erdgeschoss-Kote in m.ü.M.;
- Gewässerraum;
- Bauverbotszone für Hochbauten;
- Wald-Baulinie;
- Siedlungsinterne Grünbereiche;
- Arealinterne Erschliessungsbereiche / Notzufahrten;
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle;
- Oberirdische Parkierung;
- Anschlusspunkte öffentliche Fuss- und Radwegverbindung;
- Bereich Regenwasserrückhaltebecken.

und als Hinweis dargestellt:

- Bestehende Bauten;
- Wald (Verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. WaG);
- Gefahrengebiet erhebliche Gefährdung;
- Gefahrengebiet mittlere Gefährdung;
- Bereich für grössere Spielfläche;
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung;
- Hochstammbäume / Pflanzbereiche;
- Bereich für Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz;
- Bereich für Pavillon;
- Bereich für Fahrradabstellplätze;
- Bereich für Entsorgungsstelle.

## B. Überbauungsvorschriften

Bestehende Bauten **Art. 4** Für die bestehenden Bauten besteht Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3, Baugesetz BauG.

Art der Nutzung **Art. 5** <sup>1</sup> In den Baubereichen für „Neubauten ist die zulässige Art der Nutzung Wohnen, stilles Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandel, Gastronomie, und öffentliche Nutzungen (Gemeinschaftseinrichtung, Bildungseinrichtung, Kita, Spitex, etc.); d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<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 Baubereiche ist im Überbauungsplan festgelegt. Das massgebende Terrain für die einzelnen Baubereiche entspricht den im Überbauungsplan festgelegten EG-Koten. Die höchsten Punkte der Dachkonstruktionen dürfen die im Überbauungsplan für die einzelnen Baubereiche eingetragenen maximalen Dachkoten in m.ü.M. nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Für die Baubereiche gelten folgende Anzahl Vollgeschosse, minimalen Erdgeschoss-Koten, maximalen Dachkoten:

Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	min. Erdgeschoss-Koten in m.ü.M.	max. Dachkoten in m.ü.M.
B1	6	+ 533.50 m.ü.M.	+ 553.00 m.ü.M.
B2	4	+ 533.80 m.ü.M.	+ 547.50 m.ü.M.
B3	10	+ 534.00 m.ü.M.	+ 564.00 m.ü.M.

Baubereiche <sup>5</sup> Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand sind innerhalb der Baubereiche nicht limitiert. Über die Baubereiche hinausragende Balkone und andere vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

<sup>6</sup> Bei den Eingangsbereichen und Treppenhäusern sind auch ausserhalb der Baubereiche Vordächer, bis max. 3 m Tiefe und max. 3 m Breite, jedoch darf die Breite insgesamt 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten, nach einem einheitlichen Konzept zugelassen. Die Elemente sind beim ersten Baugesuch im Umgebungsgestaltungsplan für die gesamte Überbauung festzulegen.

Etappierung <sup>7</sup> Bei der etappierten Bauweise sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe und die Parkierung, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen, ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.

<sup>8</sup> Die Bauetappen und die Bauerschliessung sind so zu wählen, dass die Sicherheit der Bewohner und Besucher der Überbauung während der gesamten Bauzeit gewährleistet ist.

An- und Kleinbauten <sup>9</sup> Unbewohnte An- und Kleinbauten bis 30 m<sup>2</sup> (z.B. überdeckte Fahrradabstellplätze, Unterflurcontainer, Technikinfrastruktur) sowie gedeckte Aufenthaltsbereiche bis 80 m<sup>2</sup> (z.B. Pavillon) sind innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung zugelassen, sie müssen sich gut in das Gesamtkonzept des Areals eingliedern.

Gestaltung	<b>Art. 6</b> <sup>1</sup> Es soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht werden. Die Form- und Farbgebung soll den zusammenhängenden Charakter der Überbauung betonen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material – und Farbkonzept einzureichen.
Richtkonzept	<sup>2</sup> Zur Illustration der Bebauungsidee wurde ein Richtkonzept erarbeitet. Das Richtkonzept beinhaltet die städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfassenden. <del>Dieses ist für die weitere Bearbeitung beizuziehen und trägt zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung der Projekte bei.</del>
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 höchsten Punkte der Dachkonstruktion um das technische notwendige Mass, nicht höher als 2 m, überschreiten. Nicht zulässig sind Aufbauten für Lüftungen, Heizungen und andere zugängliche Technikräume. Die verschiedenen Dachaufbauten müssen in den Baueingabeplänen dargestellt werden. Attikageschosse sind ausgeschlossen.
Umgebungsgestaltung	<p><sup>4</sup> Mit der Baueingabe ist für den Perimeter der Überbauungsordnung ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die siedlungsinternen Grünbereiche: Der gemeinschaftliche Aussenraum bezweckt die Sicherstellung folgender Elemente: Autofrei; für Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Areal zugänglich; attraktive Durchwegung für den Langsamverkehr in alle vier Richtungen mit möglichst direkten Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz; ein Regenwasserrückhaltebecken; <del>Kinderspielplätze und grössere</del> Spielflächen; <del>gemäss Art. 46 BauV</del> Aufenthaltsbereich mit mind. <del>1000m<sup>2</sup></del> 715 m<sup>2</sup>; davon gedeckte Aufenthaltsbereiche mind. <del>260m<sup>2</sup></del> 286 m<sup>2</sup>, gemäss 52 Abs. 7 BR.</li> <li>- Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV wird auf die Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt-Nr. 3079, im direkt angrenzenden Gyripark, ausgelagert.</li> <li>- Die arealinternen Erschliessungsbereiche: Die Erschliessungsbereiche bezweckt die Sicherstellung folgender Elemente: Erschliessung der Überbauung; attraktive Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche, mit direkten Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz; Fahrradabstellplätze; Entsorgungsstelle.</li> <li>- Die genaue Lage und Ausgestaltung der gemeinschaftlichen Aussenräume wird im Rahmen der Bauprojektplanung festgelegt.</li> <li>- Innerhalb des Areals sind neue standortgerechte Bäume und Straucharten, zu pflanzen.</li> <li>- Retentionsflächen: Für das Areal gilt die Versickerungspflicht. Der Umgang mit Meteorwasser wird im ökologischen Gesamtkonzept geregelt.</li> <li>- Geringfügige Abweichungen der Festlegungen der Umgebungsgestaltung, um 2 m in alle Richtungen, sind im Baubewilligungsverfahren zulässig.</li> </ul>

Erschliessung; Parkierung;  
Autoeinstellhalle

**Art. 7** <sup>1</sup> Die Haupteerschliessung des Areals, Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle, erfolgt neu ab dem Uferweg und Zehenderweg.

<sup>2</sup> Die Erschliessungsbereiche dienen als Verbindungs-, Zugangs- und Aufenthaltsbereiche sowie der Besucherparkierung, der Anlieferung und Notzufahrt; sie sind entsprechend attraktiv zu gestalten. Für Fussgänger und Radfahrer ist eine öffentliche Verbindung, von min. 2 m Breite, auf dem Uferweg sowie vom Uferweg über den siedlungsinternen Grünbereich zum Zehenderweg auszubauen. Die Anschlusspunkte sind verbindlich. Die, im Überbauungsplan dargestellten arealinternen Erschliessungsbereiche, stellen flächenmässig das maximale zulässige Mass dar. Nicht benötigte Flächen sind als siedlungsinterne Grünbereiche zu erstellen.

<sup>3</sup> Pro Wohnung darf maximal ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden. Das gesetzliche Minimum kann nach Art. 54a BauV (motorfahrzeugarme Wohnüberbauung) unterschritten werden.

<sup>4</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge für übrige Nutzungen richten sich nach Art. 52 BauV.

<sup>5</sup> Die Abstellplätze für Wohnungen und die übrigen Nutzungen sind unterirdisch anzuordnen. In der vorgegebenen Anzahl sind Abstellplätze für Menschen mit Behinderungen inbegriffen. Zusätzlich kann oberirdisch eine bedarfsgerechte Anzahl Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Menschen mit Behinderungen, Carsharing und Anlieferung in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen erstellt werden.

Mobilitätskonzept

<sup>6</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zusammen mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Das Mobilitätskonzept weist Massnahmen auf zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs und zur Verlagerung auf den Langsamverkehr.

<sup>7</sup> Der Uferweg wird ab dem Übergang vom Uferweg zum Zehenderweg für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesperrt. Innerhalb des Areals sind Motorfahrzeuge nur für Anlieferungen sowie Notfall- und Ausnahmetransporte zugelassen.

Fussgänger; Langsamverkehr

<sup>8</sup> Innerhalb der Überbauung wird eine hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr (Fuss- und Velowegverbindungen) angestrebt.

Fahrradabstellplätze

<sup>9</sup> Fahrradabstellplätze im Aussenbereich sollen in der Regel in der Nähe der Eingangsbereiche und gedeckt erstellt werden.

Entsorgungsstelle

<sup>10</sup> Die Entsorgungsstelle ist als ein gut zugänglicher Kehrrichtbereitstellungsplatz (Unterflur) zu erstellen.

Regenwasserrückhaltebecken

**Art. 8** <sup>1</sup> In dem im Überbauungsplan bezeichneten unterirdischen Bereich (Volumen zirka 300 m<sup>3</sup>) erstellt die Gemeinde ein Regenwasserrückhaltebecken, inklusive Zu- und Ableitungen, Zufahrt für den Unterhalt und notwendigen oberirdischen Steuerungsraum.

<sup>2</sup> Zum Unterhalt des Regenwasserrückhaltebeckens durch die Gemeinde muss das Regenwasserbecken für Unterhaltsmaschinen zugänglich bleiben.

Qualitätssicherung

**Art. 9** Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung beizuziehen.

Waldabstand	<p><b>Art. 10</b> <sup>1</sup> Die, für die jeweilige Nutzung (Neubauten) erforderlichen Waldabstand, ist im Überbauungsplan eingetragen (Wald-Baulinie).</p> <p><sup>2</sup> Wege, Anböschungen, Zugangstreppen zu Ateliers, Überdachungen der Eingangsbereiche, Sickergruben sowie – sofern standortgebunden – Fluchttunnel, inkl. Ausgang, dürfen zwischen Wald und Wald-Baulinie errichtet werden.</p> <p><sup>3</sup> Zwischen der Gemeinde und den, von der Wald-Baulinie betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern, wird eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG getroffen.</p> <p><sup>4</sup> Die Gemeinde kann die Kosten der Waldrandpflege den Nutzniessern überwälzen.</p>
Gewässer	<p><b>Art. 11</b> <sup>1</sup> Die, für die jeweilige Nutzung (Neubauten) erforderlichen Gewässerabstände zur Emme sind im Überbauungsplan eingetragen (Gewässerraum und Bauverbotszone für Hochbauten).</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen im Gewässerraum bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG und die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c GSchV.</p> <p><sup>3</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.</p> <p><sup>4</sup> In der Bauverbotszone für Hochbauten, sind nur Tiefbauten, wie Erschliessungsanlagen und Werkleitungen, zulässig. Die Bauten bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG.</p>
Gefahrengebiet	<p><b>Art. 12</b> Auf den genutzten Umgebungsbereichen ist die Einwirkung von Gefahrenprozessen mit geeigneten Schutzmassnahmen (Damm, Schutzwand usw.) zu verunmöglichen.</p>
Lärmschutz	<p><b>Art. 13</b> Es gilt für den gesamten Perimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.</p>
Energie	<p><b>Art. 14</b> <sup>1</sup> Sofern die Nutzung technisch machbar ist und eine Konzession erteilt wird, ist Grundwasser als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.</p> <p><sup>2</sup> Für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs müssen die kantonalen Anforderungen um 10% unterschritten werden.</p>



## C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen

**Art. 15** <sup>1</sup> Privatrechtliche Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag) zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschließungsdienstbarkeiten, Sicherstellung Regenwasserbecken usw.).

Inkrafttreten

**Art. 16** Die Überbauungsordnung bestehend aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## D. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom:	21. April 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger:	09. Juli 2020
Publikation im Amtsblatt:	08. Juli 2020
Öffentliche Auflage:	10. Juli – 08. September 2020
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	3
Rechtsverwahrungen:	1
Publikation im Amtsblatt:	22. Juni 2022
Öffentliche Auflage:	23. Juni - 25. Juli 2022

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 15. März 2021

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

Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 2682 - 2684 liegt vor.  
Die Zustimmung der Gemeinde als betroffene Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 3079 erfolgte mit dem Gemeinderatsbeschluss zur geringfügigen Änderung.

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 15. August 2022

Der Stadtpräsident:  
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:  
Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Burgdorf, 16.08.2022

Der Stadtschreiber:  
Stefan Ghioldi

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



06. Dez. 2022