

**Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. 31
„Lyssachstrasse Süd-West“**

Suttergut Wohnen + Arbeiten

Überbauungsvorschriften (ÜV)



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:500)
- » Überbauungsvorschriften
- » Gestalterische Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept

16. November 2011

Überbauungsvorschriften (ÜV)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Ziele und Abgrenzung	3
Grundsatz	3
Ziele	3
Mittel	3
Verantwortung	3
Geltungsbereich.....	3
Stellung zur Grundordnung.....	3
Elemente der Überbauungsordnung	3
B. Überbauungsvorschriften	4
Nutzungen.....	4
Gebäudehöhen / Geschosszahl	4
An- und Nebenbauten.....	4
Gestaltung.....	5
Dachgestaltung.....	5
Umgebungsgestaltung.....	5
Erschliessung / Parkierung / Autoeinstellhalle.....	6
Fussgänger / Langsamverkehr	6
Lärmschutz	6
Energie.....	6
C. Vereinbarungen und Inkrafttreten	6
Vereinbarungen	6
Inkrafttreten.....	6
D. Genehmigungsvermerke	7

A. Ziele und Abgrenzung

Grundsatz	<p>Art. 1 ¹ Die Stadt Burgdorf weist ein Nebeneinander von klein- und grossmassstäblichen Strukturen auf. Das Zentrum von Burgdorf befindet sich zwischen dem ehemaligen Aebi-Areal (neu Suttergut genannt) und der Altstadt. Die bestehenden drei Bauvolumen auf dem Aebi-Areal konzentrieren sich entlang der Lyssachstrasse. Die markante Enge beim Kreisel prägt den öffentlichen Raum. An den Rändern des Areals befinden sich grössere Freiflächen, die als „Pufferraum“ zu den umgebenden Einfamilienhäusern dienen.</p> <p>Die weitere städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Standorts muss auf sorgfältige Weise dem industriellen, im Burgdorfer Gedankengut verankerten Charakter des Orts Rechenschaft tragen und gleichzeitig die sensible Lage zu den kleineren Nachbarhäusern berücksichtigen.</p>
Ziele	<p>² Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Weiterführen der durch die industrielle Vergangenheit geprägten Identität des Areals.- Klare Definition von drei Neubauten, die zusammen mit der bestehenden erhaltenswerten Schreinerei ein Ensemble bilden.- Klare Definition des dazwischenliegenden Freiraumes und der resultierenden Freiräume zur Nachbarschaft.
Mittel	<p>³ Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Berücksichtigung der Ergebnisse des Studienauftrages „Wohnüberbauung Aebi Areal B + C“ (Jurybericht, Überarbeitungsstand vom 18. August 2010)- Die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf- Die Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft
Verantwortung	<p>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 Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Bauherrschaft.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 2 ¹ Die Teilüberbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter ZPP 31, westlicher Bereich, exkl. Parz. 433).</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>² Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements.</p>
Elemente der Überbauungsordnung	<p>Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, den gestalterischen Leitlinien und dem ökologischen Gesamtkonzept. Die Vermessung ist im Überbauungsplan festgehalten.</p>
Inhalt des Überbauungsplans	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Perimeter Teil-Überbauungsordnung- Baufelder A1 - A4- Hartbelag- Grünbereich- Aufenthaltsbereich- Grössere Spielfläche

- Kinderspielflächen
- Verbindungsweg mind. Breite 2.0m (ungefähre Lage)
- Gartensitzplätze (privat)
- Retentionsfläche
- Besucherparkplätze (ungefähre Lage)
- Zu-/Wegfahrt Einstellhallen (ungefähre Lage)
- Wegführung Notzufahrt (ungefähre Lage)
- Erschliessung Dienstleistung (ungefähre Lage)

und als Hinweis dargestellt:

- Perimeter ZPP Nr. 31
- Zugänge (ungefähre Lage)
- Überdachte Veloabstellplätze / Container (ungefähre Lage)

Ökologisches Gesamtkonzept

³ Das ökologische Gesamtkonzept ist für die umzusetzenden ökologischen Massnahmen begleitend.

Leitlinien

⁴ Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften beinhalten die weitergehenden städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Projektverfasser. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften, sondern sind begleitend für die Erarbeitung des Bauprojektes und dessen Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde.

B. Überbauungsvorschriften

Nutzungen

Art. 4 ¹ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere nach den Bestimmungen zur ZPP Nr. 31 „Lyssachstrasse Süd-West“.

² Die Art der Nutzung umfasst Wohnen, Arbeiten (z.B. Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe, d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Hotel- und Gastgewerbebetriebe, öffentliche Nutzungen und Bildung.

³ Der minimale Wohnanteil beträgt 30%, wobei kein Wohnanteil erforderlich ist bei Nutzungen wie Hotellerie und öffentlichen Nutzungen wie Bildung.

Gebäudehöhen / Geschosszahl

⁴ In den Baufeldern ist die maximal zulässige Geschosszahl und Gebäudehöhe in Metern festgelegt. Bei allen Baufeldern sind keine zusätzlichen Attikageschosse gestattet.

- Baufeld A1, Haus 1, max. 2 Vollgeschosse (bestehendes Volumen, keine Aufstockungen oder Anbauten).
- Baufeld A2, Haus 2, max. 5 Vollgeschosse
- Baufeld A3.1, Haus 3, max. 5 Vollgeschosse
- Baufeld A3.2, Haus 3 Vorbau, max. 1 Vollgeschoss
- Baufeld A4, Haus 4, max. 8 Vollgeschosse

An- und Nebenbauten

³ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baufelder sind keine An- und Nebenbauten zulässig. Davon ausgenommen sind Pergolen und Spaliergerüste sowie einzelne gedeckte oberirdische Veloabstellflächen und Container.

Gestaltung	<p>Art. 5 ¹ Der Vorplatz zur Lyssachstrasse und die Platzfassaden bilden die Eingangssituation zum Areal und müssen entsprechend sorgfältig gestaltet werden. Die drei Neubauten dürfen als eigenständige, verschieden gestaltete Gebäude in Erscheinung treten.</p>
Dachgestaltung	<p>² Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dachaufbauten, wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Kamine, Sonnenzellen / -kollektoren, Schutzgeländer / Brüstungen etc. sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingangsbereich (mit Hartbelag): Der Eingangsbereich zum Areal ist der Vorplatz beim Kreisel. Er besteht aus Hartbelag und dient der Arealerschliessung (für den Langsamverkehr, Zu- und Wegfahrt für die Einstellhalle und Besucherparkplätze). - Aufenthaltsbereich und Verbindungsweg: Der Verbindungsweg zwischen der Technikum- und Lyssachstrasse ist prägend für die Fussgängererschliessung des Areals. Er bildet den Zugang zum arealinternen Aufenthaltsbereich mit Hartbelag. Der Verbindungsweg wie auch der Aufenthaltsbereich sind öffentlich zugänglich. In Ost-West-Richtung wird das Areal für Fussgänger ebenfalls durchlässig gestaltet. - Grünbereiche und Retentionsfläche: Öffentliche und private Grünbereiche sowie Retentionsflächen befinden sich in 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. - Grössere Spielflächen: Der Raum südlich des Baufelds A4 ist Gemeinschaftsbereich für das Sutertergut und ist als Spielfläche konzipiert. Die Gestaltung der Spielflächen muss eben, gut proportioniert und zusammenhängend sein. Eine weitere Spielfläche ist im westlichen Randbereich zum Gsteighofwegli vorgesehen. - Private Aussenbereiche: Die Umgebung südwestlich von Baufeld A3 (Technikumsstrasse / Gsteighofwegli) ist für private Gartensitzplätze konzipiert. - Strassenraumbepflanzung: Entlang der Lyssachstrasse ist eine strassenbegleitende Begrünung gemäss Art. 67 BR zu realisieren. <p>⁴ Die Spielflächen gemäss Art. 46 BauV. Kt. Bern ist im Überbauungsplan definiert und muss eine zusammenhängende Fläche von mindestens 600m² aufweisen. Sie soll für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen.</p> <p>⁵ Die Kinderspielplätze (15% der BGF von Familienwohnungen) und Aufenthaltsbereiche (5% der BGF aller Wohnungen) gemäss Art. 45 BauV Kt. Bern sind im Bewilligungsverfahren auszuweisen. 40% der erforderlichen Aufenthaltsbereiche sind als wetterunabhängige Räumlichkeiten oder gedeckte Aussenräume für gemeinsame Aktivitäten im Freien oder in Gebäu-</p>

den der Baufelder A2 bis A4 auszugestalten (nach Art. 52 Abs. 7 BR).

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 ab dem Kreisel an der Lyssachstrasse erschlossen. Innerhalb des Areals sind Motorfahrzeuge nur für Notfall- und Ausnahmetransporte zugelassen. Die Parkieranlagen sind, mit Ausnahme der im Überbauungsplan gekennzeichneten oberirdischen Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen. Die unterirdische Autoeinstellhalle kann ein- oder zweigeschossig realisiert werden. Die genaue Lage der Parkieranlagen ist in den Umgebungsgestaltungsplänen darzustellen. Die verkehrstechnische Anbindung der Parzelle 433 ist über die Einstellhalle des Überbauungsplanperimeters möglich.
Fussgänger / Langsamverkehr	² Eine Langsamverkehrsverbindung durch das Areal von der Lyssach- zur Technikumstrasse muss sichergestellt werden. Vom Kreisel aus dient diese Fläche auch der Erschliessung des Areals für Notfallfahrzeuge.
Lärmschutz	Art. 7 ¹ Es gilt für alle Baufelder der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. ² Basis für die Beurteilung des Lärmschutzes ist das Lärmgutachten der Firma B+S AG vom 3. Februar 2010. Darin wird aufgezeigt mit welchen gestalterischen Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden können. ³ Werden entlang der Lyssachstrasse Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und Fenstern an der Nordfassade geplant, so muss durch ein Akustiker der Nachweis (Lärmgutachten) erbracht werden, d.h. eine Schallpegeldifferenz zur Strassenachse von ≥ 12 db(A) nachgewiesen werden.
Energie	Art. 8 ¹ Es werden für die gesamte Überbauung verschiedene Varianten für eine nachhaltige Wärmeerzeugung (Art, Standort) gemäss ökologischem Gesamtkonzept geprüft.

C. Vereinbarungen und Inkrafttreten

Vereinbarungen	Art. 9 ¹ Die Vereinbarung betreffend Mehrwert- und Infrastrukturabgaben, öffentlicher Fuss- und Radwegverbindung usw. zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft muss 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.). Dies gilt insbesondere für Spielplätze und Aufenthaltsflächen.
Inkrafttreten	Art. 10 ¹ Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

D. Genehmigungsvermerke

1. Vorprüfung:	24. Dezember 2010 – 18. März 2011
2. Vorprüfung:	1. – 16. Juni 2011
Publikation im Amtsblatt:	29. Juni und 6. Juli 2011
Publikation im Amtsanzeiger:	30. Juni und 7. Juli 2011
Öffentliche Auflage:	30. Juni bis 29. Juli 2011
Einsprachen:	3
Rechtsverwahrungen:	1
Einigungsverhandlungen:	3
Erledigte Einsprachen:	2
Unerledigte Einsprachen:	1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM **12. Dezember 2011**

Die Stadtpräsidentin:
Elisabeth Zäch



Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 13. Dezember 2012

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN
AM: 22. FEB. 2012

