



Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan (Mst. 1:500)
- Vermessungsplan (Mst. 1:500)
- Überbauungsvorschriften
- Ökologisches Gesamtkonzept und Energiekonzept

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Verkehrs- und Entsorgungskonzept
- Gestalterische Leitlinien
- Richtprojekt vom 07.05.2021

Änderungen sind rot dargestellt.

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

Stand: 6. April 2022
Baudirektion Burgdorf

Planungsbüro:

Kaufmann und Arm AG, Architekten + Planer, Burgdorf
Ueli Arm

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung:

Rudolf Holzer, Leiter Baudirektion
Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| A) Grundsätze, Geltungsbereich | 5 |
| <i>Zweck</i> | 5 |
| <i>Ziele</i> | 5 |
| <i>Grundlagen</i> | 5 |
| <i>Verantwortung</i> | 5 |
| <i>Geltungsbereich</i> | 5 |
| <i>Stellung zur Grundordnung</i> | 5 |
| <i>Elemente der UeO</i> | 5 |
| <i>Inhalt des Überbauungsplans</i> | 6 |
| <i>Inhalt des Vermessungsplan</i> | 6 |
| B) Nutzung | 7 |
| <i>Nutzungsart</i> | 7 |
| <i>Nutzungsmass</i> | 7 |
| <i>Baubereiche A1, A3, B1, B3, C1, C3</i> | 7 |
| <i>Baubereiche A2, A4, B2, B4, C2, C4</i> | 8 |
| <i>Baulinien Anbaupflicht</i> | 8 |
| <i>An- und Kleinbauten</i> | 8 |
| <i>Sichtschutz in Holz</i> | 8 |
| <i>Sichtschutz in Beton</i> | 8 |
| <i>Rankgerüste</i> | 8 |
| <i>Sichtschutz in Holz oder Rankgerüst</i> | 8 |
| C) Erschliessung | 8 |
| <i>Erschliessung</i> | 8 |
| <i>Ein- / Ausfahrt, Zu-gänge Einstellhalle</i> | 9 |
| <i>Anlieferung und Notzufahrten</i> | 9 |
| <i>Unterirdische</i> | 9 |
| <i>Bauten</i> | 9 |
| <i>Hauszugänge</i> | 9 |
| <i>Bereich Entsorgungsstelle</i> | 9 |
| D) Gestaltung | 9 |
| <i>Architektonische Gestaltung</i> | 9 |
| <i>Dachgestaltung</i> | 9 |
| <i>Umgebungsgestaltung</i> | 9 |
| <i>Einzelbäume, Hecke</i> | 10 |
| <i>Spielfläche, Aufenthalts- und Kinderspielplätze</i> | 10 |
| <i>Qualitätssicherung</i> | 10 |
| E) Weitere Bestimmungen | 10 |
| <i>Energie</i> | 10 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| <i>Entwässerung</i> | 10 |
| <i>Wald-Baulinie</i> | 10 |
| <i>Naturgefahren</i> | 11 |
| <i>Vereinbarungen</i> | 11 |
| <i>Inkrafttreten</i> | 11 |
| F) Genehmigungsvermerk | 12 |

A) Grundsätze, Geltungsbereich

Zweck

Art. 1

¹ Das Areal der ehemaligen Kunsteisbahn (KEB-Areal) eignet sich für eine Bebauung mit West-Ost-Ausrichtung mit hoher Wohnqualität. Das Bebauungskonzept für das KEB-Areal sieht drei Baugruppen mit je vier Baukörpern vor. Die drei Baugruppen sind in regelmässigem Abstand zwischen dem Schlangenschächeli und dem Sportplatz aufgespannt. Diese Anordnung gewährleistet Durchblicke von der Neumattstrasse zum Eyschachen. Die drei Baugruppen sind je durch eine dazwischenliegende Gasse in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Zwischen den Baugruppen wird ein durchgehender Grünstreifen angeordnet. Die städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Areals soll auf eigenständige Weise das Quartierbild Neumatt mit einer verdichteten Bebauung ergänzen.

Ziele

² Die Ziele, die durch die Überbauungsordnung unterstützt werden, sind:

- Orts- und landschaftsbauliche Eingliederung der Wohnüberbauung mit einer minimalen Dichte von GFZo 0.55 (-> min. 8'010m² GFo).
- Die zeilenförmige Anordnung der Neubauten ermöglicht Durchblicke von der Neumattstrasse zum Eyschachen.
- Klare Definition der höhenmässigen Abstufung von der Neumattstrasse zum Eyschachen

Grundlagen

³ Die Grundlagen, um diese Ziele zu erreichen, sind:

- Das vom Gemeinderat verabschiedete Vorprojekt (Stand 07.08.2018) der Kaufmann und Arm AG;
- Die planerischen Grundlagen und Vorschriften der Stadt Burgdorf;
- Der Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft
- Die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften des Kantons Bern

Verantwortung

⁴ Die Bauherrschaft und die Projektverfasser tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten bei. 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.

Geltungsbereich

Art. 2

Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter UeO).

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit die Überbauungsordnung mit den zugehörigen Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des gültigen Baureglements der Stadt Burgdorf, soweit nicht die BMBV vorgeht.

Elemente der UeO

Art. 4

¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem Vermassungsplan, den Überbauungsvorschriften, und dem ökologischen Gesamtkonzept und Energiekonzept. Als weitere, nicht verbindliche Unterlagen dienen der Erläuterungsbericht, das Verkehrskonzept, die gestalterischen Leitlinien und das Richtprojekt.

Inhalt des
Überbauungsplans

- 2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- Perimeter UeO
 - Baubereiche Hauptbauten
 - Baubereiche Hauptbauten -1 Vollgeschoss
 - Baubereiche für An- und Kleinbauten
 - Baubereiche für Einstellhalle, Ein- und Ausfahrt, Zugänge, Entlüftung
 - Baubereiche gedeckte Aufenthaltsbereiche
 - Baulinien Anbaupflicht
 - Wald-Baulinie
 - Siedlungsinterner Grünbereich
 - Bereich für Wohnhof
 - Private Grünbereiche
 - Bereiche für private Sitzplätze
 - Bereiche für private Sitzplätze und Eingänge, überdacht
 - Bereich siedlungsinterne Zugänge
 - Retentionsflächen
 - Hochwasserschutzkote
 - Böschungsmauer
 - Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
 - Bereich Entsorgungsstelle
 - Sichtschutz in Holz
 - Bestehende Hecke inkl. Krautsaum aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen
- und als Hinweis dargestellt:
- Einzelbäume
 - Zierhecken
 - Böschung Hochwasserschutzdamm Emme
 - Baubereich für Einstellhalle, Nahwärmeverbund und Haustechnik
 - Hauszugänge
 - Notzufahrt / Anlieferung
 - bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
 - Siedlungsinterner Kompost

Inhalt des
Vermessungsplan

- 3 Im Vermessungsplan werden verbindlich geregelt:
- Perimeter UeO
 - Baubereiche Hauptbauten
 - Baubereiche Hauptbauten -1 Vollgeschoss
 - Baubereiche für An- und Kleinbauten
 - Baubereiche für Einstellhalle, Ein- und Ausfahrt, Zugänge, Entlüftung
 - Baubereiche gedeckte Aufenthaltsbereiche
 - Baulinien Anbaupflicht
 - Wald-Baulinie
 - Siedlungsinterner Grünbereich
 - Bereich für Wohnhof
 - Private Grünbereiche
 - Bereiche für private Sitzplätze
 - Bereiche für private Sitzplätze und Eingänge, überdacht
 - Bereich siedlungsinterne Zugänge
 - Retentionsflächen
 - Hochwasserschutzkote
 - Böschungsmauer
 - Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
 - Bereich Entsorgungsstelle
 - Sichtschutz in Holz
 - Bestehende Hecke inkl. Krautsaum aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen
 - maximale Dachkoten in m.ü.M
 - Koordinatenpunkte Baubereichsbegrenzung

B) Nutzung

Nutzungsart

Art. 5

- 1 Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere nach den Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 „KEB-Areal“.
- 2 Die Art der Nutzung umfasst Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen, stilles Gewerbe (d.h. Nutzungen die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen) und öffentliche Nutzungen (wie Quartiertreff, Kindergarten, Kita, etc.).
- 3 Der minimale Wohnanteil beträgt 60%.

Nutzungsmass

Art. 6

- 1 In den Baubereichen sind die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse festgelegt. Die höchsten Punkte der Dachkonstruktion dürfen die maximalen Dachkoten in m.ü.M nicht überschreiten.
- 2 Definitionen Baubereiche A1 – C4:

| Baubereich | min. GFo (m ²) | max. GFo (m ²) | Anzahl VG | Kote 1 VG (m.ü.M) HWS-Kote | max. Dachkote (m.ü.M) |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------|
| A | 2'852 | 3'170 | | | |
| A1, A3 | | | 2 | 526.35 | 536.70 |
| A2, A4 | | | 3 | 526.80 | 537.15 |
| B | 2'587 | 2'862 | | | |
| B1, B3 | | | 2 | 526.60 | 536.95 |
| B2, B4 | | | 3 | 526.90 | 537.25 |
| C | 2'576 | 2'848 | | | |
| C1, C3 | | | 2 | 526.85 | 537.20 |
| C2, C4 | | | 3 | 527.15 | 537.50 |
| Zwischen total | 8'015 | 8'880 | | | |
| gedeckte Aufenthaltsbereiche | 57 | 70 | 1 | 526.40 | 530.40 |
| | 57 | 70 | 1 | 526.15 | 530.15 |
| | 57 | 70 | 1 | 525.90 | 529.90 |
| Total | 8'215 | 9'080 | | | |
| Grundstück | 14'563 | 14'563 | | | |
| GFZo | 0.564 | 0.623 | | | |

A,B,C: Baubereiche
GFo: Geschossfläche oberirdisch
VG: maximale Anzahl Vollgeschoss
GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch
Kote 1 VG = Hochwasserschutzkote

Definition oberirdische Geschossfläche (GFo)

Nicht der oberirdischen Geschossfläche (GFo) angerechnet werden die GF:

- der Untergeschosse, wenn sie im Mittel nicht mehr als 1.70m die Fassadenlinie überragen (Art. 19 BMBV);
- von Unterniveaubauten, die nirgends mehr als 1.00m über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 6 BMBV);
- von unterirdischen Bauten (Art. 5 BMBV).

Baubereiche A1,
A3, B1, B3, C1, C3

- 3 Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen. Die Terrasse über dem 1 Vollgeschoss darf nicht zu Wohnraum ausgebaut werden.
- 4 Das Flachdach über dem 2. Vollgeschoss darf zu maximal 40% der Fläche des

darunterliegenden Vollgeschosses als überdachte Terrasse genutzt werden. Der Treppenaufgang ist in der max. Fläche einzurechnen.

⁵ Es ist kein 3. Vollgeschoss und kein Attikageschoss erlaubt.

Baubereiche A2,
A4, B2, B4, C2, C4

⁶ Reihenhäuser mit drei Vollgeschossen. Die Flachdächer des 2. Vollgeschosses dürfen als Terrassen genutzt werden. Das dritte Vollgeschoss darf zu maximal 75% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses ausgebaut werden.

⁷ Es ist kein Attikageschoss erlaubt.

⁸ Ausserhalb der im Überbauungsplan definierten Baubereiche sind keine (inkl. bewilligungsfreie) An- und Kleinbauten zulässig. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Bauteile (z.B. Entlüftungsschächte, Kamine, etc.).

Baulinien
Anbaupflicht

Art. 7

Die Baulinien mit Anbaupflicht legen die Fassadenfluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude sind zu einem überwiegenden Teil ($\geq 75\%$) an diese Baulinien zu bauen.

An- und
Kleinbauten

Art. 8

¹ Für jede Wohneinheit (Doppel- und Reihenhäuser) darf in den vorgesehenen Baubereichen sowohl gassen- wie auch gartenseitig je eine Kleinbaute (anrechenbare GF: 7.0m², FH: 2.60m ab Hochwasserschuttkote des entsprechenden Baubereichs bis OK Flachdach) realisiert werden.

Sichtschutz in Holz

² Entlang der Neumattstrasse und des Wohnhofes sind in den vorgesehenen Bereichen Sichtschutzwände in Holz erlaubt (max. Höhe 1.60 ab Hochwasserschuttkote des entsprechenden Baubereichs).

Sichtschutz in
Beton

³ In den Bereichen «private Sitzplätze» und «private Sitzplätze und Eingänge überdacht», sind auf der Parzellengrenze Sichtschutzwände in Beton erlaubt (max. Höhe 2.00 ab Hochwasserschuttkote des entsprechenden Baubereichs).

Rankgerüste

⁴ in den privaten Grünbereichen sind auf der Parzellengrenze Rankgerüste in Metall erlaubt. (max. Höhe 1.70 ab Hochwasserschuttkote des entsprechenden Baubereichs).

Sichtschutz in Holz
oder Rankgerüst

⁵ in den privaten Grünbereichen sind im Bereich der Kleinbauten, Sichtschutzwände in Holz oder Rankgerüste erlaubt. (max. Höhe 2.40 ab Hochwasserschuttkote des entsprechenden, höhergelegenen Baubereichs).

C) Erschliessung

Erschliessung

Art. 9

¹ Das Areal ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht durchlässig und nur im Ausnahmefall befahrbar (Rettungsfahrzeuge, Umzüge und dgl.).

² Die Parkplätze der Siedlung befinden sich in der Tiefgarage mit der Zu- und Wegfahrt am südöstlichen Ende des Perimeters.

³ Die Haupterschliessung für den Fussgänger- und Veloverkehr erfolgt von der Neumattstrasse her mittels drei siedlungsinternen Zugangsachsen.

Ein- / Ausfahrt, Zugänge Einstellhalle

Art. 10

- 1 Die Ein- und Ausfahrt Einstellhalle, sowie die Fussgängerverbindungen zum Wohnhof haben in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen zu erfolgen.

Anlieferung und Notzufahrten

- 2 Die Notzufahrten und die Anlieferung sind zu gewährleisten.

Art. 11

Unterirdische Bauten

- 1 Die Parkierung für Motorfahrzeuge, die Technikzentralen und der Nahwärmeverbund erfolgen unterirdisch. Die ungefähre Lage ist im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt.

Hauszugänge

- 2 Die Erschliessung der Baubereiche erfolgt an den im Plan bezeichneten Bereichen für «private Sitzplätze und Eingänge überdacht». Lage und Anzahl der Eingänge sind frei.

Bereich Entsorgungsstelle

Art. 12

- 1 Für die Lage der Entsorgungsstelle ist der Überbauungsplan massgebend.
- 2 Die Zufahrt für das Kehrichtfahrzeug ist zu gewährleisten.

D) Gestaltung

Architektonische Gestaltung

Art. 13

- 1 Die Hauptbauten treten als prinzipiell gleich gestaltete Gebäude mit Holzfassaden in Erscheinung. Die Kleinbauten im Eingangsbereich sind aus Beton, jene im privaten Grünbereich in Holz.

Dachgestaltung

- 2 Bei Haupt- und Nebenbauten sind nur Flachdächer zugelassen. Neben genutzten, begehbaren Dachterrassen sind die Dächer extensiv zu begrünen. Optional können auf den Flachdächern Solar- und Photovoltaikanlagen erstellt werden.

Umgebungsgestaltung

Art. 14

- 1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen vgl. Art. 14 BauG.

Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens folgende Elemente zu enthalten:

- Private Grün- und Pflanzflächen
- Aufenthalts- und Kinderspielbereiche
- Zufahrten, Anlieferung, Notzufahrt
- private Veloabstellplätze
- Terrainveränderungen, Böschungen
- Böschungsmauern
- Entsorgungsstelle
- Bepflanzung
- Sickeranlagen
- Materialisierung der befestigten Flächen

Einzelbäume,
Hecke

Art. 15

- 1 Im Bereich für private Grünbereiche sind min. 30 kleinstämmige oder säulenförmige Frucht- und Obstbäume (Einzelbäume) zu pflanzen.
- 2 Es sind mehrheitlich standortheimische Arten vorzusehen.
- 3 Die Hecke entlang der nördlichen Parzellengrenze muss erhalten bleiben.
- 4 Für die im UeO-Perimeter entfernten Hecken sind, auf der Parzelle 2218 der Burgergemeinde Burgdorf, Ersatzmassnahmen mindestens im gleichen Umfang zu treffen.

Spielfläche,
Aufenthalts- und
Kinderspielplätze

Art. 16

- 1 Der siedlungsinterne Grünbereich ist zu erstellen und steht den Bewohnern als Spielfläche zur Verfügung.
Die nach Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist ausserhalb des UeO-Perimeters angeordnet (**Parzelle-Nr.1492, Schulanlage Neumatt, Hartplatz**).
- 2 Die Kinderspielplätze (min. 15% der der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen) und Aufenthaltsbereiche (min. 5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Familienwohnungen gem. Art. 45 BauV sind im Bau-bewilligungsverfahren auszuweisen. Min. 40% der erforderlichen Aufenthaltsbereiche sind gem. Art. 52 Abs.7 BR als wetterunabhängige Räumlichkeiten oder gedeckte Aussenräume im Bereich des Wohnhofs auszugestalten.

Qualitätssicherung

Art. 17

- 1 Zur abschliessenden Beurteilung des Bauprojekts kann der Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) sowie die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.

E) Weitere Bestimmungen

Energie

Art. 18

- 1 Die Vorgaben zur Energieversorgung sind im ökologischen Gesamtkonzept verbindlich geregelt.
- 2 Für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs müssen die kantonalen Anforderungen um 10 % unterschritten werden.

Entwässerung

Art. 19

- 1 Dach- und Platzwasser ist versickern zu lassen. Die dafür notwendigen Retentionsflächen sind Arealintern vorzusehen.

Wald-Baulinie

Art. 20

- 1 Der Abstand der Wald-Baulinie zum Wald beträgt min. 15m
- 2 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.

- ³ Spielflächen und Retentionsanlagen haben einen Abstand von min. 5m gegenüber der Waldgrenze einzuhalten.
- ⁴ Die Böschungsmauer welche dazu dient die Siedlung auf das Niveau der Hochwasserschutzkote anzuheben, sowie die Umzäunung der Retentionsanlage dürfen in den Waldabstand hineinragen.

Art. 21

Naturgefahren

- ¹ Die Hochwasserschutzkote und die Massnahmen sind, soweit sie sich nicht bereits aus der vorliegenden Überbauungsordnung ergeben, im Baubewilligungsverfahren anhand eines Naturgefahrengutachtens festzulegen und dem Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV, Fachbereich Wasserbau, zur Beurteilung vorzulegen.
- ² Das UG (Keller/Einstellhalle) ist mittels geeigneten Objektschutzmassnahmen vor Überflutung zu schützen.
- ³ Die Böschungsmauern sind zwingend zu erstellen. Diese dürfen auch in den Bereichen «private Grünbereiche» und den privaten «Baubereiche für An- und Kleinbauten» realisiert werden.

Vereinbarungen

Art. 22

- ¹ Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Burgdorf und der Eigentümerschaft müssen vor dem Beschluss durch den Gemeinderat abgeschlossen sein. Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen. (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligungen, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.)

Inkrafttreten

Art. 23

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation zur Genehmigung in Kraft.

F) Genehmigungsvermerk

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Vorprüfung: | 07.11.2019 |
| Publikation im amtlichen Anzeiger: | 23.04.2020 |
| 1. öffentliche Auflage: | 23.04.2020 - 22.05.2020 |
| Einspracheverhandlung am: | 13.08.2020 |
| Erledigte Einsprachen: | 1 |
| Unerledigte Einsprachen: | 1 |
| Rechtsverwahrungen: | - |
| 2. öffentliche Auflage: | 04.06.2021 – 05.07.2021 |
| Einspracheverhandlung am: | - |
| Erledigte Einsprachen: | - |
| Unerledigte Einsprachen: | - |
| Rechtsverwahrungen: | - |

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 12. Juli 2021

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV vom April 2022

Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2191 liegt vor. Die Zustimmung der Gemeinde als betroffene Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1492 erfolgte mit dem Gemeinderatsbeschluss zur geringfügigen Änderung.

Eine Benachrichtigung von nicht unterschriftlich zustimmenden Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen war nicht erforderlich.

| | |
|---------------------------|---|
| Einspracheverhandlung am: | - |
| Erledigte Einsprachen: | - |
| Unerledigte Einsprachen: | - |
| Rechtsverwahrungen: | - |

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 25. APRIL 2022

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den

Der Stadtschreiber:
Stefan Ghioldi

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