



**STADT  
BURGDORF**

**Überbauungsordnung Nr. XL KEB-Areal**



## **Ökologisches Gesamtkonzept und Energiekonzept**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

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

Weitere Unterlagen:

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

Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage vom 11. April 2020 sind rot dargestellt.

**Genehmigungsexemplar**

Stand: Juli 2021  
Baudirektion Burgdorf

Planungsbüro:

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

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung:

Rudolf Holzer, Leiter Baudirektion  
Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung  
Julia Wömpner, Projektleiterin Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>A) Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<i>Energievorschriften.....</i>	<i>4</i>
<b>B) Energie.....</b>	<b>4</b>
<i>Gebäude, Baulicher Wärmeschutz.....</i>	<i>4</i>
<i>Wärmeerzeugung .....</i>	<i>4</i>
<i>Brauchwarmwasser .....</i>	<i>4</i>
<i>Zu- und Abluft.....</i>	<i>4</i>
<i>Solar- / Photovoltaik-anlagen .....</i>	<i>4</i>
<b>C) Mobilität.....</b>	<b>4</b>
<i>Erschliessung .....</i>	<i>4</i>
<i>Parkplätze.....</i>	<i>4</i>
<i>Arealinterne Erschliessung.....</i>	<i>4</i>
<i>Öffentlicher Verkehr.....</i>	<i>5</i>
<i>Verkehrskonzept.....</i>	<i>5</i>
<b>D) Siedlungsentwässerung / Regenwasserbehandlung .....</b>	<b>5</b>
<i>Gewässerschutz .....</i>	<i>5</i>
<i>Grundwasserspiegel.....</i>	<i>5</i>
<i>Beläge.....</i>	<i>5</i>
<i>Schmutzabwasser .....</i>	<i>5</i>
<i>Versickerung.....</i>	<i>5</i>
<i>Retention .....</i>	<i>5</i>
<i>Hochwasserschutz .....</i>	<i>5</i>
<b>E) Ökologie .....</b>	<b>5</b>
<i>Umgebungsgestaltung.....</i>	<i>5</i>
<i>Bepflanzung / Biodiversität.....</i>	<i>6</i>
<i>Gebäude.....</i>	<i>6</i>
<i>Ressourcen .....</i>	<i>6</i>
<b>F) Genehmigungsvermerk .....</b>	<b>7</b>

## A) Vorbemerkung

Energievorschriften Das Ökologische Gesamtkonzept und Energiekonzept wurde auf der Basis des vom Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) beurteilten Vorprojekts „Wohnsiedlung Burgermatt“ der Kaufmann und Arm AG (Stand: 07.08.2018) erstellt. Die wichtigsten konzeptionellen Inhalte und Massnahmen werden mit der Überbauungsordnung XL KEB Areal sichergestellt.

## B) Energie

Gemäss dem KEnV (741.111), der gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung in Neubauten, darf der Wert von 35kWh/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Dieser Wert kann mit der SIA 380/1 ermittelt werden. Als Energieträger kann zu 100% Fernwärme mit einem Anteil fossiler Energie von >75% eingesetzt werden. Somit kann im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden das der Richtwert 10% besser als gefordert eingehalten werden kann.

Gebäude, Baulicher Wärmeschutz Mit einem durchgehenden Wärmedämperimeter und einer gut gedämmten Aussenhülle werden die Wärmeverluste minimiert. Die Fensterflächen werden im Hinblick auf solare Wärmegewinne, Überhitzungsschutz und Wärmedämmung optimiert.

Wärmeerzeugung Die Wärmeerzeugung von Heiz- und Brauchwarmwasser wird durch den Anschluss an den Nahwärmeverbund (Holz) der Localnet AG sichergestellt.

Brauchwarmwasser Das Brauchwarmwasser wird pro Etappe zentral und ganzjährig über die Heizungsanlage (Nahwärmeverbund) aufbereitet und in die einzelnen Wohneinheiten verteilt.

Zu- und Abluft Die Einstellhalle wird mit einer mechanischen Zu- und Abluftanlage ausgestattet.

Solar- / Photovoltaik-anlagen Auf den Flachdächern der Hauptbauten können individuell Solar- und Photovoltaikanlagen erstellt werden.

## C) Mobilität

Erschliessung Der Perimeter wird von der Kirchbergstrasse via Pulverweg und Neumattstrasse bzw. die Dunantstrasse, Maritzstrasse und Neumattstrasse erschlossen. Das Areal ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nur im Ausnahmefall befahrbar (Rettungsfahrzeuge, Umzüge und dgl.).

Parkplätze Die Parkplätze der Siedlung befinden sich in der Tiefgarage mit der Zu- und Wegfahrt über Neumattstrasse an dem südwestöstlichen Ende des Perimeters. Zur Gewährleistung der Elektromobilität werden in der Tiefgarage Ladestationen für Elektrofahrzeuge angeboten.

Arealinterne Erschliessung Über die drei Hauptachsen gelangen die Fussgänger von der Neumattstrasse und vom Wanderweg entlang der Emme her zu den einzelnen Hauszugängen und zum Wohnhof.

Öffentlicher Verkehr	An der Kirchbergstrasse, in einer Gehdistanz von jeweils 5 Minuten, befinden sich die Bushaltestellen Pulverweg und Zeughausstrasse. In derselben Gehdistanz liegt der Bahnhof Buchmatt.
Verkehrskonzept	Die detaillierten Angaben zur Mobilität können dem Verkehrskonzept zur UeO entnommen werden.

## D) Siedlungsentwässerung / Regenwasserbehandlung

Gewässerschutz	Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au.
Grundwasserspiegel	Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf 518 m.ü.M.
Beläge	Generell werden Versiegelungen minimiert und durchlässige Beläge verwendet, damit eine grossflächige Versickerung erreicht werden kann. Mögliche Oberflächen sind: Kies, Mergel, Sickersteine, etc.
Schmutzabwasser	Das Areal ist mit einer öffentlichen Abwasserleitung erschlossen (in der Neumattstrasse). Sämtliche Leitungsbauten bis und mit Anschlüssen an die öffentliche Leitung sind Sache der Bauherrschaft.
Versickerung	Das anfallende Regenabwasser wird vollumfänglich auf dem Areal versickert.
Retention	die notwendigen Retentionsbecken sind im Überbauungsplan ausgewiesen.
Hochwasserschutz	Gemäss Gefahrenkarte liegt das Baugebiet bei einem HQ 100 wie auch bei einem HQ 300 in einem Gebiet mit „geringer Intensität“. Eine Überschwemmung mit einer Wassershöhe von bis zu 50 cm ist möglich. Die Hochwasserschutzkote und die Massnahmen sind, <b>soweit sie sich nicht bereits aus der vorliegenden Überbauungsordnung ergeben</b> , im Baubewilligungsverfahren anhand eines Naturgefahrengutachtens festzulegen und dem Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV, Fachbereich Wasserbau, zur Beurteilung vorzulegen. Das UG (Keller/Einstellhalle) ist mittels geeigneten Objektschutzmassnahmen (z.B. <b>Böschungsmauern</b> , Dammbalken, Klappschott, etc.) vor Überflutung zu schützen.

## E) Ökologie

Umgebungsgestaltung	<p>Das Areal liegt in einem städtischen Umfeld. Um ein gutes Wohnklima zu schaffen, wird grosser Wert auf die Umgebungsgestaltung gelegt. Dem naturnahen Siedlungsabschluss zum Gewässerraum der Emme ist grosse Beachtung zu schenken. In diesem Bereich befindet sich eine geschützte Hecke. Die Hecke muss erhalten bleiben, die Pflege erfolgt nach ökologischen Gesichtspunkten.</p> <p>Zwischen den Baukörpern (Baubereichen) wird eine von Norden nach Süden orientierte Duchgrünung mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen Pflanzen und Gehölzen realisiert.</p> <p>Im Zentrum der Überbauung wird ein gemeinschaftlicher, autofreier Wohnhof erstellt. Dieser bezweckt die Sicherstellung folgender Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das ganze Quartier zugänglich</li> <li>- Attraktive Durchwegung für den Langsamverkehr in alle Richtungen</li> <li>- Gedeckte Aufenthaltsbereiche (gem. Art. 52. Abs. 7 BR)</li> <li>- Begrünungen</li> <li>- Spielflächen</li> <li>- Bauminselfen</li> </ul>
---------------------	--

~~Die grosse Spielfläche nach Art. 46 BauV wird im nördlichen Teil des Areals erstellt. Der siedlungsinterne Grünbereich im nördlichen Teil des Areals, steht den Bewohnern als Spielfläche zur Verfügung. Die nach Art. 46 BauV geforderte grosse Spielfläche wird, ausserhalb des UeO-Perimeters angeordnet.~~

Bepflanzung /  
Biodiversität

Für die Umgebungsgestaltung werden standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzen und Gehölze verwendet.

Auf Empfehlung des Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) sind im Bereich für private Grünbereiche min. 30 kleinstämmige oder säulenförmige Frucht- und Obstbäume (Einzelbäume) zu pflanzen.

Gebäude

Es werden weitgehend gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe eingesetzt.

Die Hauptbauten werden ab der Decke über UG aus regional produzierten Holzelementen erstellt.

Eine optimale Tageslichtversorgung in den Wohnungen wird durch einen entsprechenden Fensterflächenanteil erreicht.

Ressourcen

Zur Schonung der Ressourcen werden in erster Linie reichlich zur Verfügung stehende und rezyklierbare Baustoffe verwendet, welche nach dem Rückbau der Gebäude auch selbst wieder weiterverwertet werden können. Die zu verbauenden Materialien werden möglichst aus lokaler Herkunft bezogen.



**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**

Der Stadtpräsident:  
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:  
Stefan Ghioldi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den **13.07.2021**

Der Stadtschreiber:  
Stefan Ghioldi

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

**10. Juni 2022**

