

**Baureglement
der Stadt Burgdorf**

vom Oktober 2005

**Änderung im Bereich Wohnüberbauung Uferweg
5. Februar 2010**

5 Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 51 Zonen mit Überbauungsordnung

¹ Zonen mit Überbauungsordnung ÜO sind Gebiete, für die eine rechtskräftige besondere baurechtliche Ordnung gilt (gem. Legende zum Zonenplan).

Kommentar

Die rechtskräftigen Überbauungsordnungen sind in der Legende des Zonenplans als Hinweis aufgeführt.

Art. 52 Zonen mit Planungspflicht

¹ Zonen mit Planungspflicht ZPP ermöglichen die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Kommentar

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

² Die Art der Nutzung der einzelnen ZPP richtet sich nach den im Zonenplan unterlegten Nutzungszonen.

Die dargestellte räumliche Ausdehnung der Nutzungszonen gilt wegleitend (vgl. Art. 41.2 und 42.2 BR).

³ Das Mass der Nutzung als Planungswert wird aufgrund der baupolizeilichen Masse für die im Zonenplan unterlegten Nutzungszonen ermittelt. Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung oder eines Preisgerichtes bzw. Beurteilungsgremiums ein um höchstens 20% erhöhtes Nutzungsmass gestatten. Diese Erhöhung kann auf entsprechende Empfehlungen auch Auswirkungen auf die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe (max. + 3.0 m) und die Geschosszahl (max. + 1) haben.

Das Nutzungsmass (AZ oder m² BGF) bildet die Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung oder für die Befreiung von der Planungspflicht gem. Art. 93 BauG. Es kann über ein Vergleichsprojekt (Bauen nach baurechtlicher Grundordnung) ermittelt werden. Vgl. im Weiteren Art. 52.4 mit Kommentar.

⁴ Als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist ein Verfahren zu wählen, das eine qualitativ hoch stehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt. Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung auf dieses Verfahren verzichten, sofern ein Projekt von hoher Qualität (städtebauliche, architektonische, funktionelle und wirtschaftliche Aspekte) vorgelegt wird.

Solche Verfahren sind Studienaufträge, Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Gesamtleistungswettbewerbe nach SIA 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Projektwettbewerbe nach SIA 142 bilden gem. Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG eine Grundlage zur Befreiung von der Planungspflicht.

⁵ Für alle Zonen mit Planungspflicht gelten zumindest die folgenden Gestaltungsgrundsätze:

- Es muss eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortes nachgewiesen werden. Die Übergänge zu den angrenzenden Gebieten, speziell im Bereich der Siedlungsränder, sind besonders sorgfältig auszubilden.
- Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Überbauungskonzepte. Städtebauliche Elemente wie Plätze, Gassen, Alleen usw. sollen dazu beitragen, dass das städtebauliche Konzept auch nach der Realisierung ablesbar ist.
- Bei der Projektierung von Wohnraum sind eine hohe Wohnqualität und Sicherheit in den öffentlichen Aussenräumen anzustreben.
- Es sind durchgrünte Aussenräume mit hohem ökologischem Wert, insbesondere im Bereich von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen, entlang der Fusswege und von Parkieranlagen sicherzustellen.
- Die Begrenzung der privaten, öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume muss klar definiert werden.
- Eine gute Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.

⁶ In Zonen mit Planungspflicht ist ein ökologisches Gesamtkonzept zu erstellen. Dieses Konzept zeigt auf, welche Massnahmen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz in den Bereich Verkehr, Energie (einschliesslich Warmwasseraufbereitung und Heizanlagen), Entwässerung usw. möglich und sinnvoll sind. Der Gemeinderat entscheidet über die Aufnahme des Konzeptes in die Überbauungsordnung.

⁷ In Wohnsiedlungen mit mehr als 30 Wohnungen oder 20 Familienwohnungen sind wetterunabhängige Räumlichkeiten für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner vorzusehen. 40% der vorgeschriebenen Aufenthaltsbereiche sind entsprechend auszugestalten. Gedeckte Aussenräume können angerechnet werden.

⁸ Es gelten die Empfindlichkeitsstufen der im Zonenplan unterlegten Nutzungszonen.

⁹ Im Zonenplan sind die folgenden Zonen mit Planungspflicht festgelegt:

Diese Grundsätze bilden eine Grundlage für die Ausarbeitung der Studienauftrags- oder Wettbewerbsprogramme; sie müssen im Einzelfall noch präzisiert und ergänzt werden (vgl. auch die besonderen Anforderungen in der Tabelle von Abs. 8).

Gute Erreichbarkeit heisst: kurze Wege zum öffentlichen Verkehrsmittel und zu den öffentlichen Bauten und Anlagen, frauenfreundliches Parkieren von Autos und Velos, attraktive Fuss- und Radwege mit Anschluss an das übergeordnete Netz usw.

Vgl. dazu Art. 15 Abs. 4 BauG, Art. 43 Abs. 3 BauV und Art. 45 Abs. 2 BauV.

ZPP

NEU:

ZPP 35
Uferweg

Planungszweck

Verdichtung des Siedlungsgebiets und Realisierung einer Wohnüberbauung mit zeitgemäsem Wohnkomfort* und ökologischer Bauweise.

besondere Anforderungen

Art der Nutzung:

- Wohnen (mind. 60%), stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen wie Quartiertreff, Kita u.ä.

Mass der Nutzung:

- Max. 11'700 m2 BGF
- Geschosse G: 7
- Gebäudehöhe: max. 559.00 m.ü.M.
- Es ist kein zusätzliches Attika-Geschoss zulässig. Dachaufbauten sind gestalterisch ins Hauptvolumen zu integrieren.

Nachhaltigkeit**:

- Kriterien der Nachhaltigkeit müssen für den ganzen Lebenszyklus der Überbauung (Erstellung / Bauweise sowie Rückbau) eingehalten werden.
- Die Energieversorgung hat mindestens teilweise mit erneuerbaren Energien zu erfolgen.
- Es ist ein umfassendes Mobilitätskonzept für die Überbauung zu erstellen.

Gestaltung:

- Das Siegerprojekt des Wettbewerbs Uferweg*** ist für die Gestaltung begleitend.

Aussenraum:

- Es sind grosszügige Freiflächen für Freizeit und Erholung sowie ein attraktives Wegnetz für Fussgänger und Velofahrende gemäss dem Siegerprojekt aus dem Wettbewerb*** zu erstellen.

Erschliessung:

- Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Ufer- und Zehnderweg.

Kommentar

** Standard und Preissegment der Wohnungen sind nachfrageorientiert zu gestalten und müssen sich in die Struktur des bestehenden Quartiers einfügen. Die Realisierung von Luxuswohnungen ist ausgeschlossen.*

*** Detaillierte Ausführungen zur Einhaltung der nachhaltigen Bauweise, Energieversorgung mit erneuerbaren Energien sowie zum Mobilitätskonzept sind im Rahmen des ökologischen Gesamtkonzeptes zu definieren.*

**** Der Bericht des Preisgerichts vom Dezember 2009 ist zu berücksichtigen.*

- Die Parkplätze sind mit Ausnahme von Besucher- und Car-Sharing-Parkplätzen unterirdisch zu erstellen.
- Der Uferweg ist für Notfall- und Umzugfahrzeuge befahrbar zu gestalten.
- Für den Langsamverkehr ist vom Typonsteg her eine Querverbindung zum Zehnderweg über das Areal sicherzustellen.

Entsorgung:

- Zentrale, unterirdische Siedlungsentsorgungsstelle für Hauskehricht im Bereich Uferweg/ Zehnderweg.

Lärmschutz:

- ES II