



Überbauungsordnung „XVIII Milkaareal“

- 11. Juli 2001 (genehmigt)
- 19. Mai 2003 (genehmigt)
- 01. März 2016 (zur Genehmigung eingereicht)
- 02. Februar 2017 (zur Auflage eingereicht)
- 29. Mai 2017 (Genehmigungsexemplar)

Überbauungsvorschriften Milkaareal

Mai 2017

Die Überbauungsordnung XVIII „Milkaareal“ beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Leitlinien

Änderungen sind kursiv dargestellt gegenüber Stand 2003

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Milkaareal“

Inhaltsverzeichnis

	Thema	Seite
1	Ziel und Abgrenzungen	
1 1	Ziel, Qualitäten	1/6
1 2	Verantwortung	1/6
1 3	Geltungsbereich	1/6
1 4	Stellung zur Grundordnung	1/6
1 5	Inhalt der Überbauungsordnung	2/6
1 6	Inhalt des Überbauungsplans	2/6
1 7	Zweck der Überbauungsvorschriften	2/6
1 8	Erläuterungsbericht Leitlinien	3/6
2	Bauvorschriften und Definitionen	
2 1	Massgebende Bauvorschriften	3/6
2 2	Baulinien	3/6
2 3	An- und Nebenbauten	3/6
2 4	Gestaltung allgemein	3/6
2 5	Dachgestaltung	3/6
2 6	Material- und Farbkonzept	3/6
2 7	Umgebungsgestaltung	4/6
2 8	Erschliessung	4/6
2 9	Energie	5/6
3	Inkrafttretung	
3 1	Privatrechtliche Sicherstellungen	5/6
3 2	Genehmigungsvermerk	5/6
	Genehmigungsvermerke	6/6

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Milkaareal“

1 Ziele und Abgrenzung

1 1 Ziel, Qualitäten

Art. 1¹

Die Überbauungsordnung Milkaareal ist die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher Qualität. Die Überbauung umfasst Museum, Restaurant und Bauten mit gemischter Nutzung sowie eine unterirdische Parkieranlage.

Ihre Ziele sind:

- verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild;
- eingehen auf die städtebauliche Situation als Nahtstelle zwischen der Altstadt und dem Bahnhofquartier mit klaren Rahmenbedingungen;
- Rücksichtnahme auf die geschützten Gebäude;
- Aufwertung der Aussenräume.

Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:

- Berücksichtigung der grundsätzlichen Erkenntnisse des durchgeführten Studienauftrags Milkaareal;
- volumetrische und klare gestalterische Vorgaben;
- in den massgebenden Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht;
- klares Erschliessungskonzept;
- Aussenraumkonzept mit internen Wegen, Plätzen und Bepflanzungsmassnahmen.

1 2 Verantwortung

2

Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und der Qualitäten. Die einzelnen Projekte sollen 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 Bauherrschaften.

1 3 Geltungsbereich

Art. 2¹

Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet (vgl. Art 51 BR).

1 4 Stellung zur Grundordnung

2

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements, insbesondere der „ZPP Nr. 20 Milkaareal“.

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Milkaareal“

1 5 Inhalt der
Überbauungsordnung

Art. 3 1

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, dem *Erläuterungsbericht* und den Leitlinien.

1 6 Inhalt des
Überbauungsplans

2

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- *Perimeter der Überbauungsordnung*;
- Baulinie mit Anbaupflicht;
- Baufelder;
- Bereich geschützter, bestehender Bauten;
- Bereich für Fussgänger;
- *Durchgänge*;
- Bereich für Fuss- und Radwege;
- Bereich für den motorisierten Verkehr;
- Bereich für unterirdische Bauten;
- *Ein- und Ausfahrt Einstellhalle*;
- geschützte Gebäude;
- Notzufahrten;
- *Gebäudezugänge*;
- Bereiche für Veloabstellplätze;
- Bereiche für eingeschossige Nebenbauten;
- *Trottoirlift*;
- Bereiche für mehrgeschossige Erschliessungsbauten;
- *Bäume (bestehend)*;
- Standort Kehrichtcontainer-Abholstelle;
- *Grünflächen privat*;
- *Grünflächen öffentlich*;

Geringfügige Abweichungen von den im Überbauungsplan festgelegten Elementen sind - soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind - mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

1 7 Zweck der
Überbauungsvorschriften

3

Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Milkaareal“

1 8 Erläuterungsbericht Leitlinien	4	Der Erläuterungsbericht und die Leitlinien sind <i>illustrierende</i> Teile der Überbauungsordnung „XVIII Milkaareal“.
2 Bauvorschriften und Definitionen		
2 1 Massgebende Bauvorschriften	Art. 4	1 Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan. Die geschützten Gebäude können innerhalb der bestehenden Volumen umgebaut und umgenutzt werden. Bauliche Änderungen im Bereich der Fassaden und der Dächer und Erweiterungen der geschützten Gebäude bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
2 2 Baulinien		2 Die Baulinien mit Anbaupflicht legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Im Baufeld 1 sind mit Ausnahme von Vordächern oberirdisch keine Bauteile ausserhalb der Baufelder zugelassen. Rücksprünge für Balkone und Laubenbereiche im Erdgeschoss sind zulässig.
2 3 An- und Nebenbauten		3 Für eingeschossige An- und Nebenbauten gelten die Vorschriften von Art. 34 BR. In den übrigen Bereichen ausserhalb der Baufelder sind An- und Nebenbauten nicht zulässig.
2 4 Gestaltung allgemein	Art. 5	1 Neubauten haben auf eine spezielle städtebauliche Situation und die in der Nähe liegenden geschützten Gebäude Rücksicht zu nehmen. Die Übergangsbereiche zu den geschützten Gebäuden sind sorgfältig auszubilden. Zur Beurteilung der gestalterischen Fragen <i>sind der FBA und die Kantonale Denkmalpflege (Art. 24 BR)</i> beizuziehen. Im Übrigen gelten die Grundsätze von Art. 24/25 BR und die Gestaltungsgrundsätze <i>in den Leitlinien</i> im Anhang und im Erläuterungsbericht. <i>Die Gestalt des Baukörpers im Baufeld 5 ist als skulpturenhafter, homogener Baukörper erkennbar und hebt sich von der bestehenden orthogonalen Raumordnung ab.</i>
2 5 Dachgestaltung		2 Bei den beiden Ausstellungsbauten Baufelder 2 und 4 sind die Flachdächer begehbar zu gestalten, weshalb auf eine Begrünung verzichtet werden kann.
2 6 Material- und Farbkonzept		3 Mit jeder Baueingabe ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Milkaareal“

2 7 Umgebungsgestaltung

4

Mit der Baueingabe ist ein separater Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen, welcher verbindlich ist. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, insbesondere diejenigen, die im Überbauungsplan festgelegt sind. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass die Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen klar erkennbar sind. Als Mittel dazu dienen z.B. Niveauunterschiede und/oder unterschiedliche Belagsarten usw.
- Die bestehende parkartige Durchgrünung bei den Gebäuden Technikumstrasse Nr. 2 und Lyssachstrasse Nr. 5 ist zu erhalten.
- Bei den Baufeldern 2 und 4 soll ein städtischer Platz entstehen, von welchem aus eine öffentliche Fusswegverbindung zur Lyssachstrasse führt. Die Niveaudifferenzen sind mit kleinmassstäblichen Gestaltungsmassnahmen aufzunehmen.
- *Der Aussenraum des Baufelds 5 übernimmt die bestehende Aussenraumabtreppung in Abmessung (Stufenhöhe) und Materialisierung. Die Stufengeometrie richtet sich nach der Topographie. Zwischen dem Museumsvorbereich und der Lyssachstrasse ist eine klare Begrenzung vorzusehen.*
- Im Übrigen gelten die Grundsätze von Art. 22/24/25 BR.

5

Für die Kehrriechtabholstelle ist an dem im Überbauungsplan vorgesehenen Standort eine ausreichend grosse Abholsammelstelle vorzusehen. *Die Kehrriechtsammelstelle befindet sich im Parking.*

2 8 Erschliessung

Art. 6 1

Im Bereich für unterirdische Bauten sind max. 105 Parkplätze zulässig. 50 Parkplätze dienen der Erschliessung des Milkaareals und des Gebäudes Technikumstrasse 2. 55 Parkplätze dienen dem Hotel Stadthaus und weiteren Objekten im Umkreis von 250 m. Soweit die Parkplätze für Liegenschaften ausserhalb des Perimeters nicht grundbuchlich sichergestellt sind, müssen sie als öffentliche Parkplätze betrieben werden. Die Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle muss über die im Überbauungsplan vorgesehene Einfahrt erfolgen. Oberirdisch sind ausserhalb der Bereiche für den motorisierten Verkehr keine Parkplätze zulässig.

2

Die notwendigen Veloabstellplätze sind auf der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle sicherzustellen.

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Milkaareal“

2 9 Energie

Art. 7 *Mit der ersten oder weiteren Baueingaben, die den Ersatz der Energieversorgung vorsehen, sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) vorzulegen.*

3 Inkrafttreten

3 1 Privatrechtliche
Sicherstellungen

Art. 8 1

Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Burgdorf vom 28. Februar 2000 betreffend Parkierung, Wegrechte, Gestaltung des Oberstadtwegs, öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen usw. bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

2

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen vor Baubeginn sicherzustellen (Eigentums- und Benutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflicht, Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).

3 2 Genehmigungsvermerk

Art. 9

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

Überbauungsvorschriften zum Überbauungsplan „Milkaareal“

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: 11. Mai - 6. Juni 2016
Vorprüfung: 11. Juli 2016 - 08. Dezember 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger: 02. Februar 2017
Öffentliche Auflage: 02. Februar 2017 - 05. März 2017
Einspracheverhandlungen: 02. Mai 2017
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 19. Juni 2017

Der Stadtpräsident:
Stefan Berger

Der Stadtschreiber:
Roman Schenk

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, den 29.6.2017

Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am:

20. Sep. 2017

6/6

