

Überbauungsordnung Mega-Center

31. August 2005

Überbauungsvorschriften (ÜV)

Änderung vom 14.4.2011

Legende zur Änderungsvorlage

~~Durchgestrichener Text~~ wird aus der ÜO gestrichen
Roter Text wird neu in die ÜO aufgenommen

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan M. 1:500
- » ~~Besonderer Plan Vermessung~~ M. 1:500
- » Überbauungsvorschriften mit Anhang und Leitlinien
- » Planungsbericht zur Änderung

Überbauungsvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

A) ZIELE UND ABGRENZUNG	3
Ziele.....	3
Verantwortung.....	3
Geltungsbereich	3
Stellung zur Grundordnung	3
Inhalt der Überbauungsordnung	3
Inhalt des Überbauungsplanes	3
Überbauungsvorschriften	4
Anhang	4
Leitlinien	4
B) ERSCHLIESSUNG	4
Massgebende Bauvorschriften.....	5
Nutzungen	5
Lärmschutz.....	5
Gestaltung	5
Umgebungsgestaltung	6
Erschliessung	6
Fahrtenkontingent	6
Baustellenkonzept	7
Energie / Ökologie.....	7
C) INKRAFTTRETEN.....	8
D) GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	9

A) Ziele und Abgrenzung

Ziele	<p>Art. 1 ¹ Die Überbauungsordnung Areal Mega-Center ist die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung von hoher städtebaulicher Qualität. Die Überbauung umfasst Verkaufs-, Arbeits-, Freizeit- und Wohnnutzungen sowie unterirdische Parkieranlagen.</p> <p>Ihre Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• verdichtetes Bauen mit einem klaren Gesamtbild;• eingehen auf die städtebauliche Situation durch Klärung und Aufwertung des Orts- und Strassenbildes;• hohe Rücksichtnahme auf das schützenswerte Gebäude;• Aufwertung der Aussenräume. <p>Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung der grundsätzlichen Erkenntnisse des Projektes „BAG 101“ und des Berichtes des Beurteilungsgremiums vom 18. Dezember 2001;• klare volumetrische und gestalterische Vorgaben;• Leitlinien gemäss Art. 3 Abs. 5;• in den massgebenden Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht;• klares Erschliessungskonzept unter Einbezug der Staatsstrasse;• Aussenraumkonzept mit internen Wegen, Plätzen und Bepflanzungsmassnahmen.
Verantwortung	<p>² Die Bauherrschaften und die Projektverfassenden tragen gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele und Qualitäten. Die einzelnen Projekte sollen immer mit dem Blick für das Ganze erarbeitet werden. Die Interessen aller Beteiligten, der Öffentlichkeit und der Bauherrschaften sind zu berücksichtigen.</p>
Geltungsbereich	<p>Art. 2 ¹ Der Geltungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>² Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils gültigen Baureglements. Für die Nutzung sind die Vorschriften der Mischzone M5 massgebend.</p>
Inhalt der Überbauungsordnung	<p>Art. 3 ¹ Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan, dem besonderen Plan Vermessung und den Überbauungsvorschriften mit Anhang. Die Vermessung ist im Überbauungsplan festgehalten. Ausserdem liegen Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften für die Baufelder A und B vor.</p>
Inhalt des Überbauungsplanes	<p>² Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lage und Ausmass der Baufelder mit Gestaltungsbaulinie• Gebäudezugänge;• Gebäudehöhen m.ü.M;• schützenswerte Gebäude;• Bereiche für den motorisierten Verkehr sowie Fussgänger- und Fahrräderbereiche;• Zu- und Wegfahrten zur Kirchbergstrasse und zu den unterirdischen Parkieranlagen;• wesentliche Elemente der Umgebungsgestaltung, insbesondere Bepflanzung und Aufenthaltsbereiche;

- ~~Kehrichtbereitstellungsplatz;~~
- ~~Höhenfixpunkte.~~

- ÜO-Perimeter
- Gestaltungsbaulinien
- Baufelder A – C, E
- Baufelder Verbindungsbauten
- Einfahrt Tiefgarage überdeckt (ungefähre Lage)
- Gedeckte Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- Verkehrsflächen und Notzufahrten
- Radzufahrt gem. Vereinbarung
- Öffentliche Trottoirs
- Fussgängerzone mit Publikumsverkehr
- Gemeinschaftlich genutzte Freiflächen Hofbereich
- Gemeinschaftlich genutzte Freiflächen Grünbereich
- Privater Aussenbereich
- Sichtschutz (ungefähre Lage)
- Gebäude Hauptzugänge
- Gebäude Nebenzugänge
- Zufahrt Tiefgarage
- Zufahrt, Wegfahrt Mega-Center
- Hochstämme (ungefähre Lage)
- Parkplätze, Besucher (ungefähre Lage)
- Container (ungefähre Lage)

³ Im Überbauungsplan sind folgende Hinweise aufgeführt:

- Baufelder Zeughausareal
- Quartierbezogene Baufelder
- Tiefgarage neu
- Sichtbermen Ausfahrten
- Schützenswerte Fassade
- Schützenswertes Gebäude

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

Überbauungsvorschriften

⁴ ~~Die Überbauungsvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Überbauungsplan.~~

Anhang

⁴ Der Anhang beinhaltet das Reklamekonzept aus dem Jahr 2004 für die Baufelder A und B, sowie für das bestehende Gebäude im Baufeld C. ~~Der Anhang zu den Überbauungsvorschriften zeigt die wesentlichen Elemente der Gestaltung des Gebäudes im Baufeld E (einschliesslich Reklamekonzept) auf. Die dargestellten Gestaltungselemente~~ Elemente sind verbindlich.

Leitlinien

⁵ Die Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften für die Baufelder A und B – bestehend aus einem Kommentar mit Skizzen – geben die Überlegungen der Projektverfassenden wieder. Sie enthalten keine verbindlichen Vorschriften. Sie dienen der Erarbeitung der Bauprojekte im Baufeld A und B und der Beurteilung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörde. Besteht der Wunsch, wesentlich von diesen Überlegungen abzuweichen, muss aufgezeigt werden, wie die Ziele der Überbauungsordnung trotzdem erreicht werden.

B) Erschliessung

Massgebende Bauvorschriften

Art. 4 ¹ Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen im Überbauungsplan. Das schützenswerte Gebäude A kann innerhalb der bestehenden Volumina umgebaut und umgenutzt werden. Bauliche Änderungen im Bereich der Fassaden und des Daches bedürfen der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege. Spätestens zusammen mit der Realisierung der Überbauung des Baufeldes C wird die Wiederherstellung der ursprünglichen Höhe und Dachform angestrebt.

Nutzungen

² Die ~~arealinterne~~ **arealinterne** Nutzungen bestehen vorwiegend aus einem weiten und offenen Arbeitsspektrum im Bereich von Dienstleistung, Gastgewerbe, Handel, Verkauf und Gewerbe, **Sport- und Freizeitanlagen sowie öffentlichen Nutzungen.**

Die gesamte arealinterne Verkaufsfläche (Art. 24 - 28 BauV) darf gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vom 4. Juni 2004 max. 2'900 m² betragen. Verkaufsflächen für Lebensmittel und Bekleidung*, die für den Endverbraucher bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind kioskähnliche Betriebe von max. 100 m² Verkaufsfläche und Abholmärkte mit einer Produktegruppe.

Betriebsnotwendige Wohnungen sind zugelassen. Deren Notwendigkeit ist vor der Baubehörde zu begründen.

³ Die Gestaltungsbaulinien legen die Gebäudefluchten verbindlich fest. Die entsprechenden Fassaden der Hauptgebäude sind an diese Baulinien zu bauen. **Die Verbindungsbauten dürfen bis zu 2 m von der Gestaltungsbaulinie zurückgesetzt werden.** Mit Ausnahme von **Vordächern im Erdgeschoss, welche sich gestalterisch einbinden, folgender Bauteile** sind ausserhalb der Baufelder keine Bauten zulässig.

- ~~• Strukturbildende und / oder dem Unterhalt dienende Vorbauten mit einer max. Tiefe von 0.80m im Bereich der ganzen Fassade (Reelings). Diese haben sich gestalterisch einzubinden.~~
- ~~• Vordächer im Erdgeschoss, welche sich gestalterisch einbinden.~~

Lärmschutz

⁴ **Es gilt für alle Baufelder der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten ist im weiteren Baubewilligungsverfahren vorzulegen.**

Gestaltung

Art. 5 ¹ Neu-, Um- und Ausbauten haben auf die spezielle städtebauliche Situation und das schützenswerte Gebäude A Rücksicht zu nehmen. ~~Für das Gebäude im Baufeld E ist der Anhang massgebend. Im Übrigen gelten die Grundsätze von Art. 52 BR und die Leitlinien.~~

Die städtebauliche Einordnung und Gestaltung der Baufelder C und E sowie die Qualität der Umgebungsgestaltung ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren durch den Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung zu beurteilen. ~~Für die Baufelder C und D ist die städtebauliche Einordnung und Gestaltung durch externe Fachexperten zu beurteilen. Dabei gelten die Grundsätze von Art. 52 BR.~~

² Bei Neubauten oder neubauähnlichen Erweiterungen sind die nicht genutzten Dachflächen zu begrünen. Innerhalb des Perimeters sind nur Flachdächer zulässig. Technische Dachaufbauten (Lift, Lüftung, etc.) sind zulässig, haben sich aber einer guten Gesamtwirkung einzuordnen und sind ent-

* Bekleidung, Schuhe, Accessoires etc.

sprechend zu Gestalten.

³ Das Reklamekonzept im Anhang aus dem Jahr 2004 ist für die Baufelder A und B, sowie für das bestehende Gebäude im Baufeld C verbindlich. Reklamen, die dem Reklamekonzept entsprechen, bedürfen einzig einer Reklamebewilligung und allenfalls einer Baubewilligung. Für die Baufelder C und E ist mit der ersten Baueingabe ein Reklamekonzept zu erarbeiten.

⁴ Mit jeder Baueingabe für Neubauten oder neubauähnliche Vorhaben ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept vorzulegen.

Umgebungsgestaltung

⁵ Mit jeder Baueingabe für 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. 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, unterschiedliche Belagsarten usw.
- Die im Überbauungsplan dargestellte Bepflanzung mit ihrer ungefähren Lage ist verbindlich.
- ~~Der Aufenthaltsbereich südlich des Baufelds E dient den Nutzungen des ganzen Areals. Er ist mit einer entsprechenden Möblierung auszugestalten (Sitzgelegenheiten etc.).~~
- Die Bodenbeläge sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten.
- Im Umgebungsgestaltungsplan sind insbesondere auch die ungedeckten Veloabstellplätze und die Gestaltung des Kehrichtbereitstellungsplatzes auszuweisen.
- ~~Im Übrigen gelten die Grundsätze von Art. 52 BR.~~

⁶ Für die Kehrichtbeseitigung sind an den im Überbauungsplan vorgesehenen Standorten ausreichend grosse allseitig abgeschirmte Sammelstellen vorzusehen. Die Gestaltung der Sammelstellen ist im Zusammenhang mit dem Umgebungsgestaltungsplan vorzulegen.

Erschliessung

Art. 6 ¹ Die strassenseitige Erschliessung, Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Kirchbergstrasse.

² Die Erschliessung der Vorhaben im Areal Mega-Center löst Umbaumassnahmen an der Kirchbergstrasse aus. Die Realisierung der notwendigen, im Überbauungsplan dargestellten Umbaumassnahmen und deren Etappierung an der Staatsstrasse sind mit einer Vereinbarung (Art. 8) zwischen Grundeigentümer und Kanton sicherzustellen. Die Gestaltung der Massnahmen richtet sich nach dem Projekt „Ortsdurchfahrt“.

³ Bei starker Störung des Verkehrsflusses auf der Kirchbergstrasse kann die Strassenaufsichtsbehörde verlangen, dass entweder auf eine der beiden Zu- und Wegfahrten verzichtet wird oder das Areal nur noch über je eine Zu- und eine Wegfahrt verfügt (Einbahnverkehr).

⁴ Für die Erschliessung massgeblich sind die der entsprechenden Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zugrunde gelegten Annahmen und Prognosen.

Fahrtenkontingent

⁵ Insbesondere einzuhalten ist das der UVP zugrunde gelegte Fahrtenkon-

tingent von total maximal 1'450 Fahrten/DTV aus dem kantonalen Gesamtkredit für Standorte von kantonalen Bedeutung. Das maximale Fahrtenaufkommen für den gesamten Perimeter der ÜO Mega-Center wird auf 3'000 Fahrten/DTV festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KUS) vom 08.10.2004 und der Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen, dem Kanton Bern und der Stadt Burgdorf betreffend Fahrtenkredit (Berner Fahrleistungsmodell) gem. Art. 8 ÜV, wo auch die Modalitäten des Fahrtencontrollings vereinbart sind. Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Bestimmungen zum Fahrten-Controlling (Fahrtenenerhebung, Massnahmen bei Überschreitung der bewilligten Fahrtenzahl, Controllingorgan, Berichterstattung) sowie mögliche Massnahmen zur Fahrtenregulierung gemäss Vorgaben des beco anzuordnen.

~~⁶ Der Gemeinderat setzt eine aus Vertretern der Betreiberin, des Mega-Centers, der Stadt sowie des Kantons zusammengesetzte Begleitkommission ein. Der Kommission gehören 6 – 8 Mitglieder an, wovon wenigstens ein Vertreter einer kantonalen Umweltschutzfachstelle. Der Gemeinderat erlässt ein Pflichtenheft für die Begleitkommission.~~

⁷⁶ Die erforderlichen Autoabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung und des zur Verfügung stehenden Fahrtenkontingentes festgelegt.

⁸⁷ Die Zahl der gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen kommunalen und kantonalen Vorschriften. Mit jeder Baueingabe ist die notwendige Anzahl Veloabstellplätze nachzuweisen. Die Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind an einem geeigneten oberirdischen und gut zugänglichen Standort vorzusehen.

Baustellenkonzept

⁹⁸ Mit jeder Baueingabe für Neubauten und neubauähnliche Vorhaben ist ein Baustellenkonzept vorzulegen. Es wird empfohlen, das Baustellenkonzept vorgängig mit der Baubewilligungsbehörde abzusprechen.

Energie / Ökologie

Art. 7 Ist eine genügende Erschliessung mit Gas sichergestellt, muss überwiegend dieser Energieträger verwendet werden. Mit der ersten Baueingabe sind grundsätzliche Vorabklärungen für die Energieversorgung (Energiekonzept) und für ökologische Massnahmen (z.B. Regenwasser-Nutzung, **Versickerungsanlagen** usw.) des ganzen Areals vorzulegen.

C) Inkrafttreten

Vereinbarung	<p>Art. 8 ¹ Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen, dem Kanton Bern und der Stadt Burgdorf vom 24. Oktober 2005 betreffend Gestaltung und Finanzierung der Umbaumaassnahmen Kirchbergstrasse inkl. Bushaltestellen, Etappierung, Infrastrukturabgaben usw., sowie betreffend Fahrtenkredit (Berner Fahrleistungsmodell) gilt als integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.</p> <p>² Die ergänzende Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin, dem Kanton Bern und der Stadt Burgdorf regelt die neuen Grundeigentumsverhältnisse, sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt des Gehwegs mit Grünstreifen und der beiden Zufahrten zur Kirchbergstrasse und gilt als integrierender Bestandteil der geänderten Überbauungsordnung.</p> <p>³ Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen der Parzelle 1009 (Jlco AG), der Stadt Burgdorf und den Grundeigentümerinnen Mega-Center vom 4. November 2005 betreffend Erschliessung für den Veloverkehr gilt als integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 9 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>

D) Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:	27. September bis 22. Dezember 2010
Publikation im Amtsblatt:	23. Februar 2011
Publikation im Amtsanzeiger:	24. Februar und 3. März 2011
Öffentliche Auflage:	24. Februar bis 25. März 2011
Einsprachen:	0
Rechtsverwahrungen:	0
Einigungsverhandlungen:	0
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. MAI 2011

Die Stadtpräsidentin:
Elisabeth Zäch



Der Stadtschreiber:
Roman Schenk



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Burgdorf, 6. Mai 2011

Der Stadtschreiber:



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

23. MAI 2011

