



Einwohnergemeinde Bremgarten b. Bern

Überbauungsordnung "Chutzenstrasse 1"

BE

21.01.2020
Genehmigung

Überbauungsplan M 1:500

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

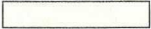
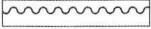
- Raumplanungsbericht
- Bericht zum qualitätssichernden Verfahren

ARGE wahlruefli / rollimarchini

Dammweg 3 2502 Biel/Bienne Tel. 032 323 60 41 Fax 032 323 60 31

Legende

Festlegungen

-  Wirkungsbereich
- Nutzungssektoren und Baubereiche**
-  Sektor A Zentrumsüberbauung
-  Sektor C Multifunktionaler Verkehrs- und Begegnungsraum
-  Baubereich für Hochbau
-  Baubereich für Vordächer
-  Gestaltungsbaulinie
- Umgebung**
-  Privater Aussenraum
- Diverse Elemente**
-  Zulässiger Anschlussbereich für eine gedeckte Verbindung zum Altersheim
-  Bezugspunkt Meereshöhenkote

Hinweise

-  Chutzenstrasse
-  Einstellhallenzufahrt bestehend
-  Zugang und Anlieferung Gewerbe Dienstleistung
-  Haupteingang Wohnen
-  Eingänge Dienstleistung

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:	vom 11.07.2019
Publikation im Anzeiger:	vom 20.11. und 22.11.2019
Publikation im Amtsblatt:	vom 20.11.2019
Öffentliche Auflage:	vom 20.11. bis 19.12.2019
Einspracheverhandlungen:	keine
	erledigte Einsprachen 0
	unerledigte Einsprachen 0
	Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat:
Namens der Einwohnergemeinde Bremgarten
Der Präsident



Andreas Schwab

am 21.01.2020

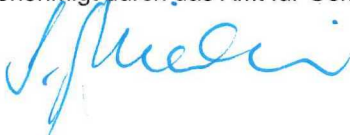

Der Sekretär

Peter Bangerter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Bremgarten, den 31. JAN. 2020

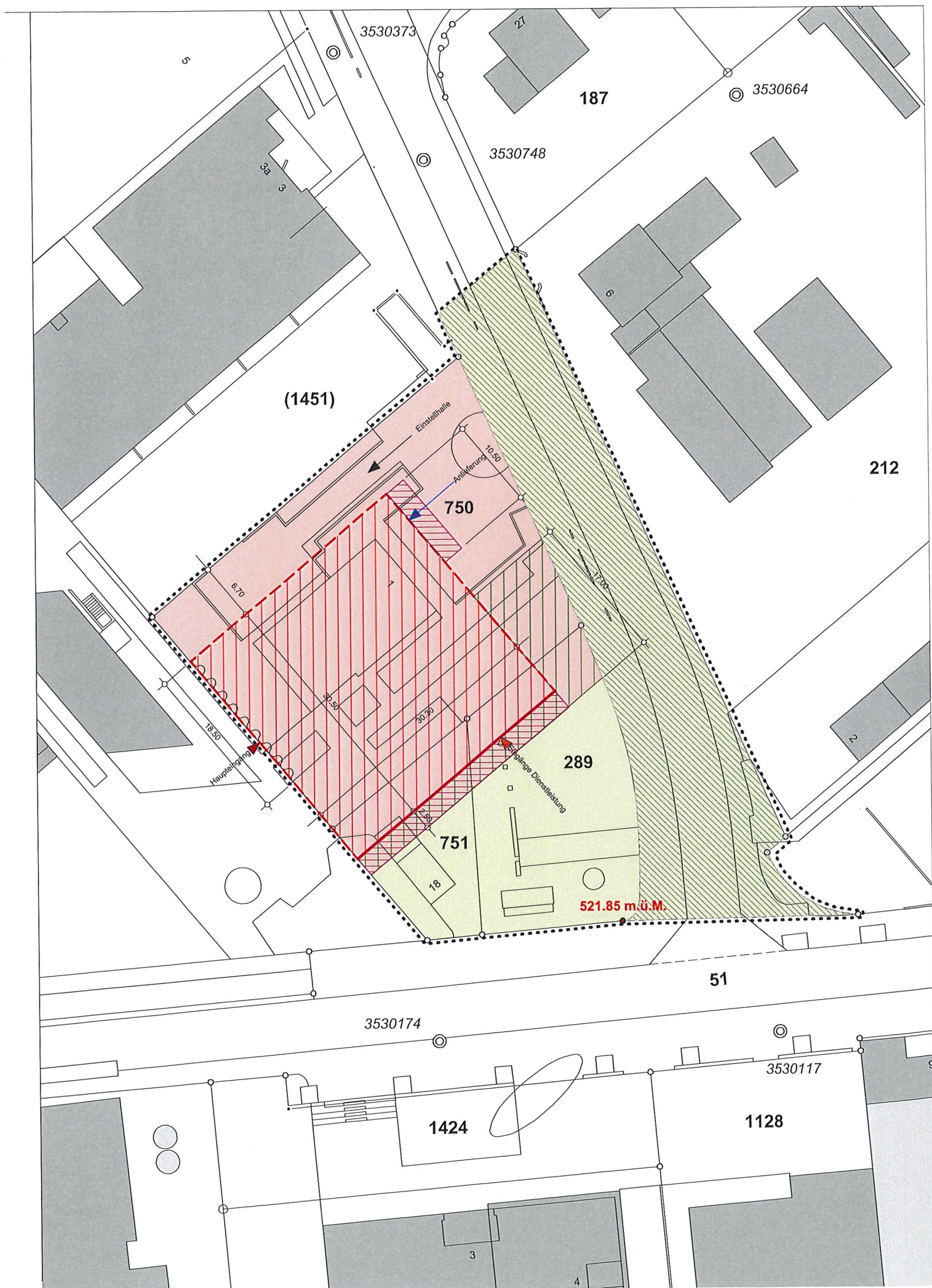

Der Gemeindverwalter

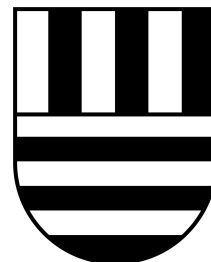
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



12. März 2020







Einwohnergemeinde Bremgarten b. Bern

Überbauungsordnung „Chutzenstrasse 1“

BE

21.01.2020
Genehmigung

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Bericht zum qualitätssichernden Verfahren

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Zweckbestimmung und Inhalt
Art. 4	Qualitätssicherung / Richtprojekt

2. Nutzungssektoren

2.1 Allgemeines

Art. 5	Sektorenbegrenzung und Übergänge zu den nachbarlichen Anlagen
Art. 6	Gestaltungsbaulinie

2.2 Sektor A Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung

Art. 7	Nutzung
Art. 8	Baubereich für Hochbauten, baupolizeiliche Masse, Dachform, Dachaufbauten und Lärmschutz
Art. 9	Baubereich für Vordächer und zulässiger Anschluss für eine gedeckte Verbindung zum Altersheim
Art. 10	Gestaltung
Art. 11	Privater Aussenraum
Art. 12	Zugänge, Anlieferung und nicht schraffierte Sektorfläche

2.3 Sektor C Multifunktionaler Begegnungsraum

Art. 13	Nutzung
Art. 14	Bauten
Art. 15	Gestaltung

3. Verkehrsanlagen und Infrastruktur

Art. 16	Zufahrt
Art. 17	Abstellplätze / Parkierung

4. Weitere Bestimmungen

Art. 18	Vereinbarungen
Art. 19	Inkrafttreten

5. Genehmigungsvermerke

Anhang

Richtprojekt gemäss Workshopverfahren

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem schwarz punktierten Perimeter bezeichnet.

Art. 2

Stellung zur Grundordnung Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Bremgarten.

Art. 3

Zweckbestimmung und Inhalt 1 Die Überbauungsordnung bezweckt die Errichtung einer zweckmässigen Zentrumsüberbauung und die Schaffung eines multifunktionalen Verkehrs- und Begegnungsraums.

2 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Die Lage und Abmessung der Nutzungssektoren.
- Die Lage und Abmessung eines Baubereichs für Hochbauten.
- Die Abgrenzung des multifunktionalen Verkehrs- und Begegnungsraums.

Art. 4

**Qualitätssicherung /
Richtprojekt**

1 Für die Nutzung und Gestaltung des Areals wurde als Grundlage ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Das von der Begleitgruppe anerkannte Richtprojekt (vgl. Anhang) und die grundsätzliche Gestaltung des multifunktionalen Raums bilden bezüglich der Verteilung der Baumasse, der Volumetrie, der Dachformen, der Architektursprache und der Umgebungsgestaltung sowie den Übergängen zu den benachbarten Anlagen die massgebende Grundlage zur Überbauung des Sektors A und der Gestaltung des Sektors C.

2 Das Bauprojekt für den Neubau und die Umgestaltung des multifunktionalen Verkehrs- und Begegnungsraums sind der Fachberatung vor Erteilung der Baubewilligung zur Beurteilung vorzulegen.

2. Nutzungssektoren

2.1 Allgemeines

Art. 5

**Sektorenbegrenzung und
Übergänge zu den nachbarli-
chen Anlagen**

1 Die einzelnen Nutzungssektoren sind im Plan als farbige Fläche hinterlegt. Die Flächenbegrenzung entspricht der Sektorengrenze.

2 Die Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im 1. Vollgeschoss des Gebäudes im Sektor A sind auf den multifunktionalen Raum, resp. auf die Chutzenstrasse auszurichten.

3 Die Übergänge zu den benachbarten Anlagen (Alters- und Pflegeheim, Schulhaus Unterstufe und Strassenraum Kalchackerstrasse) sind gemäss den im Richtprojekt enthaltenen Grundsätzen zu gestalten.

Art. 6

Gestaltungsbaulinie

Die im Plan eingetragene Gestaltungsbaulinie dient der klaren räumlichen Definition des Dorfplatzes. Die südöstliche Fassadenflucht des Gebäudes im Sektor A ist zwingend an der im Plan bezeichneten Gestaltungsbaulinie zu errichten.

2.2 Sektor A Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung

Art. 7

Nutzung

Der Sektor A ist für eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen und Gewerbe im 1. Vollgeschoss sowie Wohnen in Form von altersgerechten Wohnungen in den darüber liegenden Vollgeschossen reserviert.

Art. 8

Baubereich für Hauptbauten, baupolizeiliche Masse, Dachform, Dachaufbauten und Lärmschutz

1 Im Baubereich für Hochbauten kann ein Hauptgebäude erstellt werden. Die Fassaden dürfen auf die Baubereichsgrenze gestellt werden. Mit Ausnahme der im Art. 9 erwähnten Vordächer dürfen keine Gebäudeteile über die Baubereichsgrenze ragen. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 2'900 m²
- Gebäudelänge und -breite: Gemäss Baubereich
- Anzahl Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse
- Dachausbau: Ein Attikageschoss ist nicht zulässig
- Oberster Punkt der Dachkonstruktion: 537.50 m.ü.M
- Dachformen: Flachdach

2 Technisch bedingte Dachaufbauten (Liftaufbauten, Energiekollektoren, Lüftungsgeräte uam.) auf der Dachfläche sind zulässig, dürfen die Kote von 539.50 m.ü.M. nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von 3.00 m von der Fassadenflucht einhalten.

3 Lärmempfindlichkeit:

- Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 LSV ES III

Art. 9

Baubereich für Vordächer und zulässiger Anschluss für eine gedeckte Verbindung zum Altersheim

1 Im Baubereich für Vordächer sind auskragende Vordächer über den Eingängen zu den Dienstleistungs- und Gewerbeflächen zulässig. Für die Vordächer gilt keine Längenbeschränkung

2 Im Bereich der im Plan mit einer Wellenlinie bezeichneten Stelle ist der Anschluss eines Vordaches für eine gedeckte Verbindung zum Altersheim zulässig.

Art. 10

Gestaltung

1 Die Fassaden müssen mit einem Hauptraster aus horizontalen und vertikalen Elementen gegliedert werden. In die Struktur des Hauptrasters sollen in unterschiedlichen Ebenen verschiedene Füllungen und Öffnungen eingefügt werden. Das 1. Vollgeschoss soll mit einem breiten Band von den darüber liegenden Vollgeschossen abgesetzt werden.

2 Die privaten Umgebungen sollen zusammen mit dem öffentlichen Verkehrs- und Begegnungsraum eine Einheit bilden und sind nach einem gemeinsamen Konzept auf der Basis des Richtprojekts zu gestalten.

Art. 11

Privater Aussenraum

1 Der im Plan als schraffierte Fläche dargestellte private Aussenraum dient dem Zugang zur Dienstleistungsnutzung und als Veloabstellplatz, Pausenbereich für Dienstleistung und Gewerbe sowie als Aufenthaltsbereich zur Wohnnutzung.

2 Kleinbauten im Sinn von Velounterständen, Räumen für Kehrrechtcontainer, Pergolen zum Sonnenschutz uam. sind zulässig.

3 Die Gestaltung des Aussenraums im Sektor A bildet einen wichtigen Bestandteil der Gesamtanlage und ist nach einem gemeinsamen Konzept auf der Basis des Richtprojekts zu gestalten.

Art. 12

Zugänge, Anlieferung und nicht schraffierte Sektorfläche

1 Die Zugänge und Zufahrten zu den einzelnen Nutzungen sind innerhalb dem Baubereich für Vordächer, resp. in dem mit einer Wellenlinie bezeichneten zulässigen Anschluss für eine gedeckte Verbindung zum Altersheim anzuordnen. Die Zugänge zu den Dienstleistungen wie auch der Zugang zur Wohnnutzung soll einen guten Bezug zum öffentlichen Raum (Sektor C) aufweisen.

2 Die restliche, nicht schraffierte Sektorfläche dient der Anlieferung/Spedition zum Gewerbe, für private Autoabstellplätze und Zweiradabstellplätze sowie der Zufahrt zur Einstellhalle und der Anordnung von Containern zur Abfallentsorgung.

2.3 Sektor C Multifunktionaler Verkehrs- und Begegnungsraum

Art. 13

Nutzung

1 Der Sektor C ist der Entwicklung eines identitätsstiftenden, multifunktionalen öffentlichen Raums vorbehalten.

2 Zugelassen sind Terrainveränderungen und Tiefbauten wie Platzbefestigungen, Beläge, Entwässerungsanlagen, Treppen- und Sitzstufen uam. sowie eine entsprechende Möblierung (Beleuchtung, Brunnen, Bänke uam.) und eine geeignete Bepflanzung.

Art. 14

Bauten

Kleinere Gebäude, die dem öffentlichen Interesse oder der multifunktionalen Nutzung des Raums dienen, sind zugelassen. Deren baupolizeilichen Masse sind wie folgt beschränkt:

Anrechenbare Gebäudefläche	max. 50.00 m ²
Gebäudehöhe	max. 4.50 m
Grenzabstand	min. 2.00 m

Art. 15

Gestaltung

Die Gestaltung des multifunktionalen Raums muss sich in die geplante Abfolge von Freiräumen (Vorraum Alters- und Pflegeheim, öffentlicher Platz, Primarschulhaus) mit differenziertem Charakter einordnen (vgl. Richtprojekt im Anhang).

3. Verkehrserschliessung

Art. 16

Zufahrt

Die Zufahrt zum Sektor A erfolgt ausschliesslich über die Chutzenstrasse.

Art. 17

Abstellplätze / Parkierung

1 Im Sektor A sind die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen Abstellplätze für Fahrzeuge in einer unterirdischen Einstellhalle und auf der im Plan nicht schraffierten Sektorfläche anzulegen.

2 Im Sektor C ist einzig längs der Chutzenstrasse die Anordnung von öffentlichen Autoabstellplätzen im Sinn von Abstellplätzen für Behinderte oder Plätze mit einer begrenzten Nutzungsdauer zulässig.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist vor der Genehmigung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und gegenseitige Benützerrechte, nachbarliche Näherbau- und Wegrechte, Schutzraumnotausstiege, Erstellungspflichten, Kostenbeteiligungen uam.).

Art. 19

Inkrafttreten

1 Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

5. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:	vom 11.07.2019
Publikation im Amtsanzeiger:	vom 20.11. und 22.11.2019
Publikation im Amtsblatt:	vom 20.11.2019
Öffentliche Auflage:	vom 20.11. bis 19.12.2019
Einspracheverhandlungen:	keine
	erledigte Einsprachen 0
	unerledigte Einsprachen 0
	Rechtsverwahrungen 0
Beschlossen durch den Gemeinderat:	am 21.01.2020

Namens der Einwohnergemeinde Bremgarten
Der Präsident



Andreas Schwab

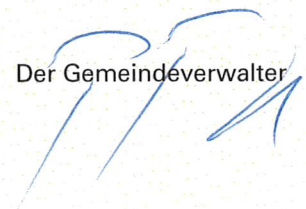
Der Sekretär



Peter Bangerter

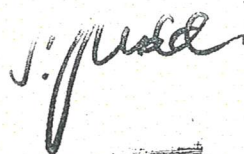
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Bremgarten, den 31. JAN. 2020

Der Gemeindeverwalter



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

12. März 2020




Anhang

Richtprojekt gemäss Workshopverfahren 22.02.2019



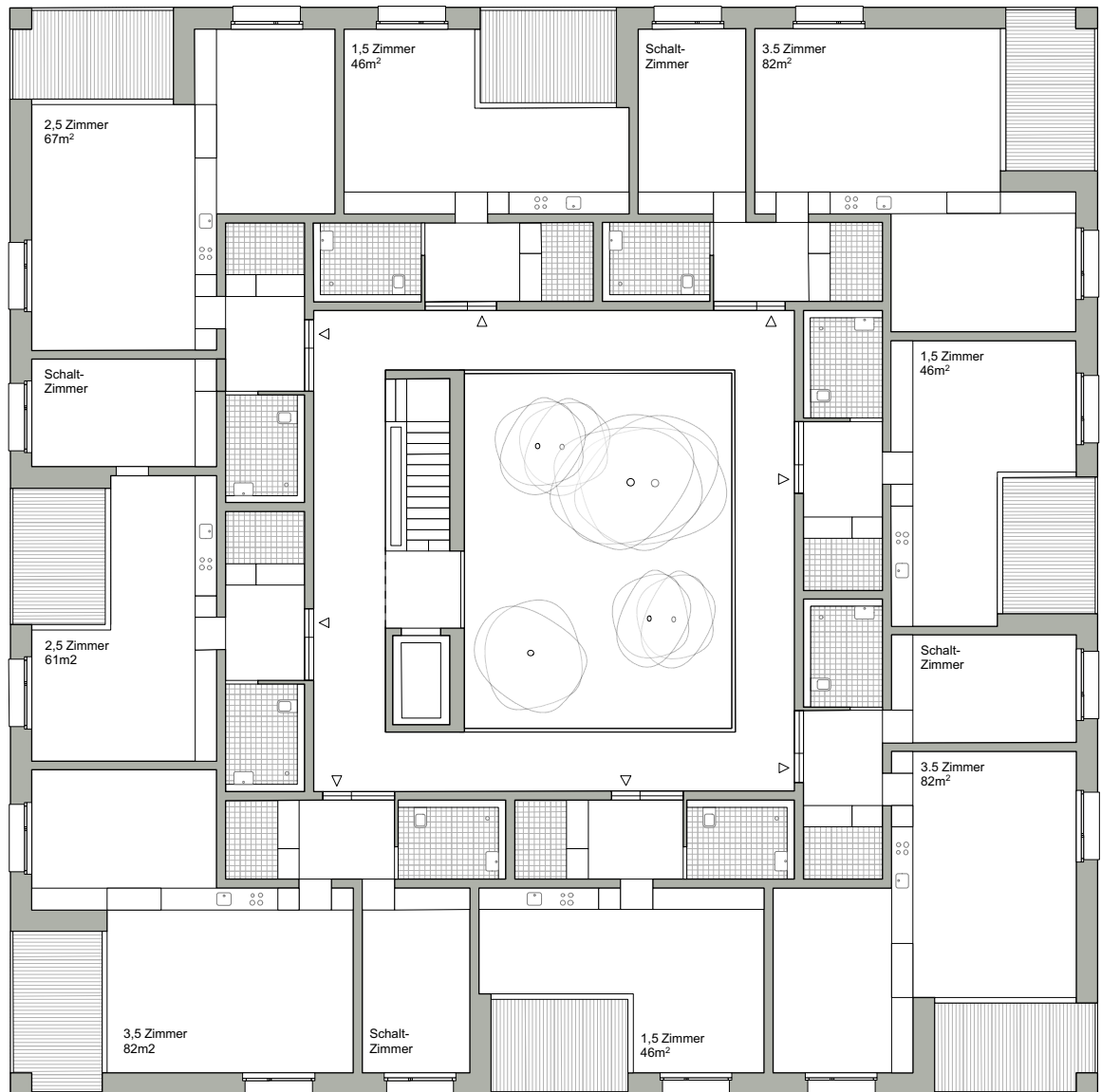


Vogelperspektive - Blick auf Vorplatz



Blick auf Eingangssituation
Vorplatz und Bushaltestelle

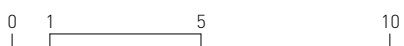
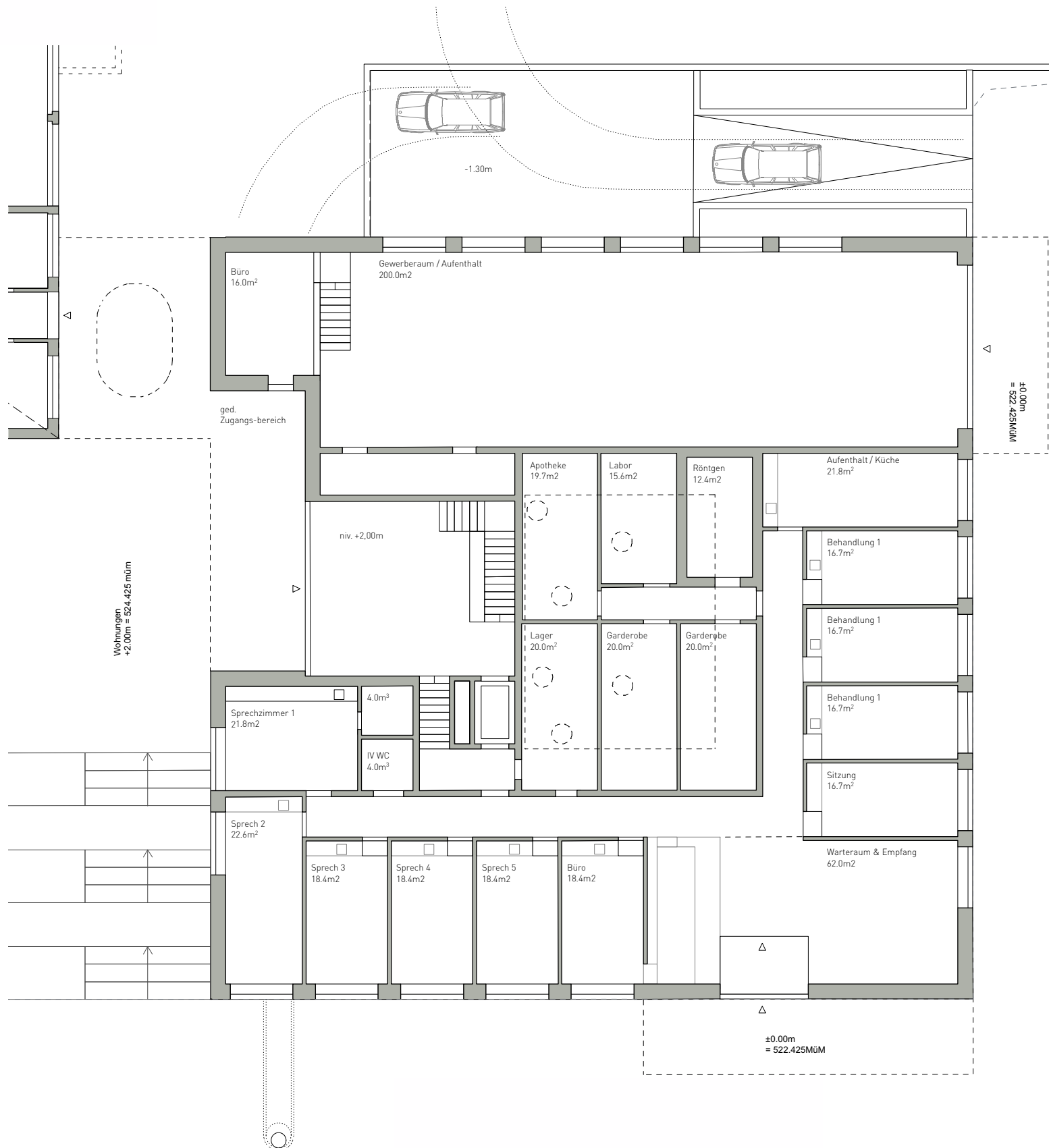
Grundriss OG 1-3
1:200



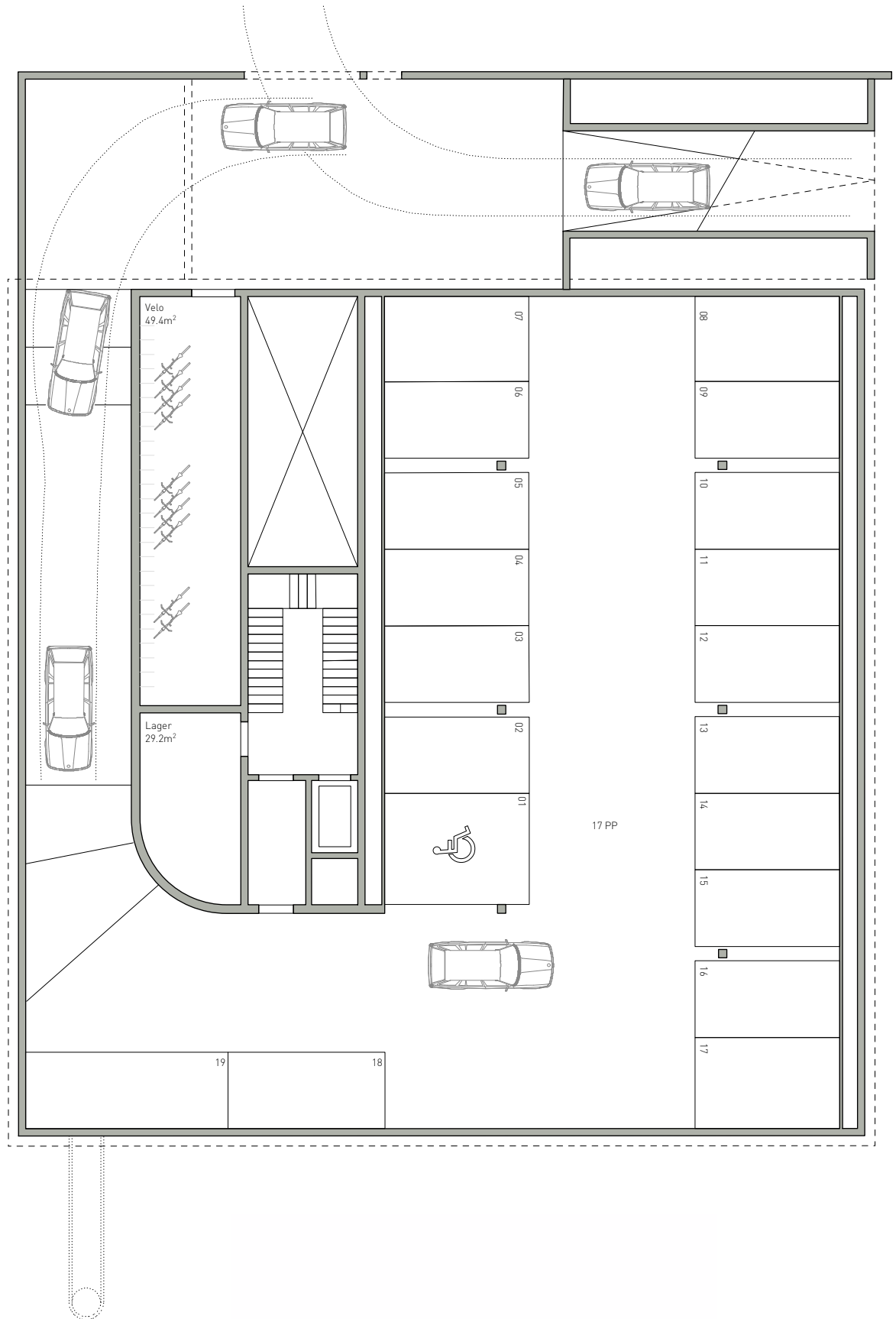
0 1 5 10

Grundriss EG

1:200



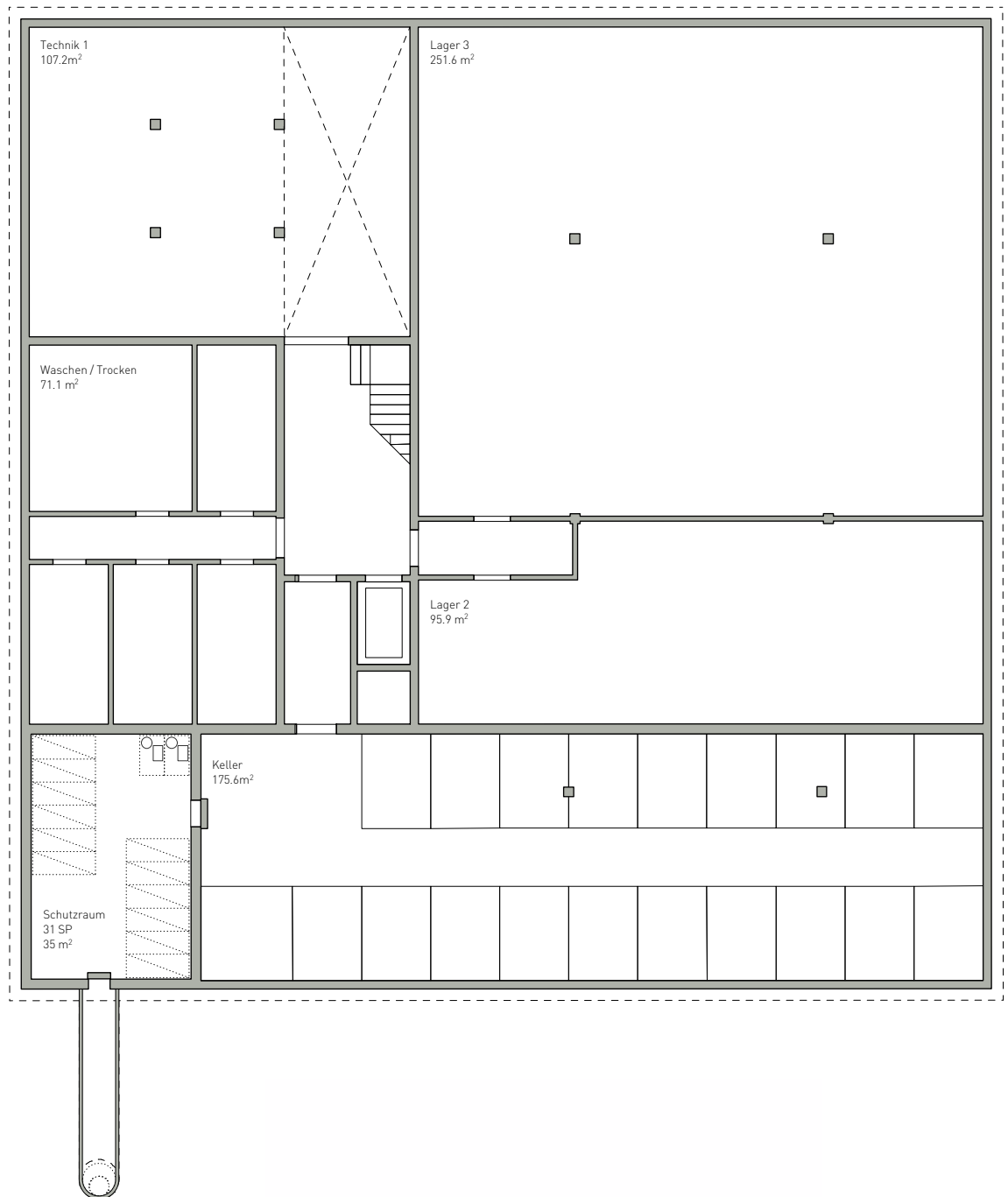
Grundriss 1. UG
1:200



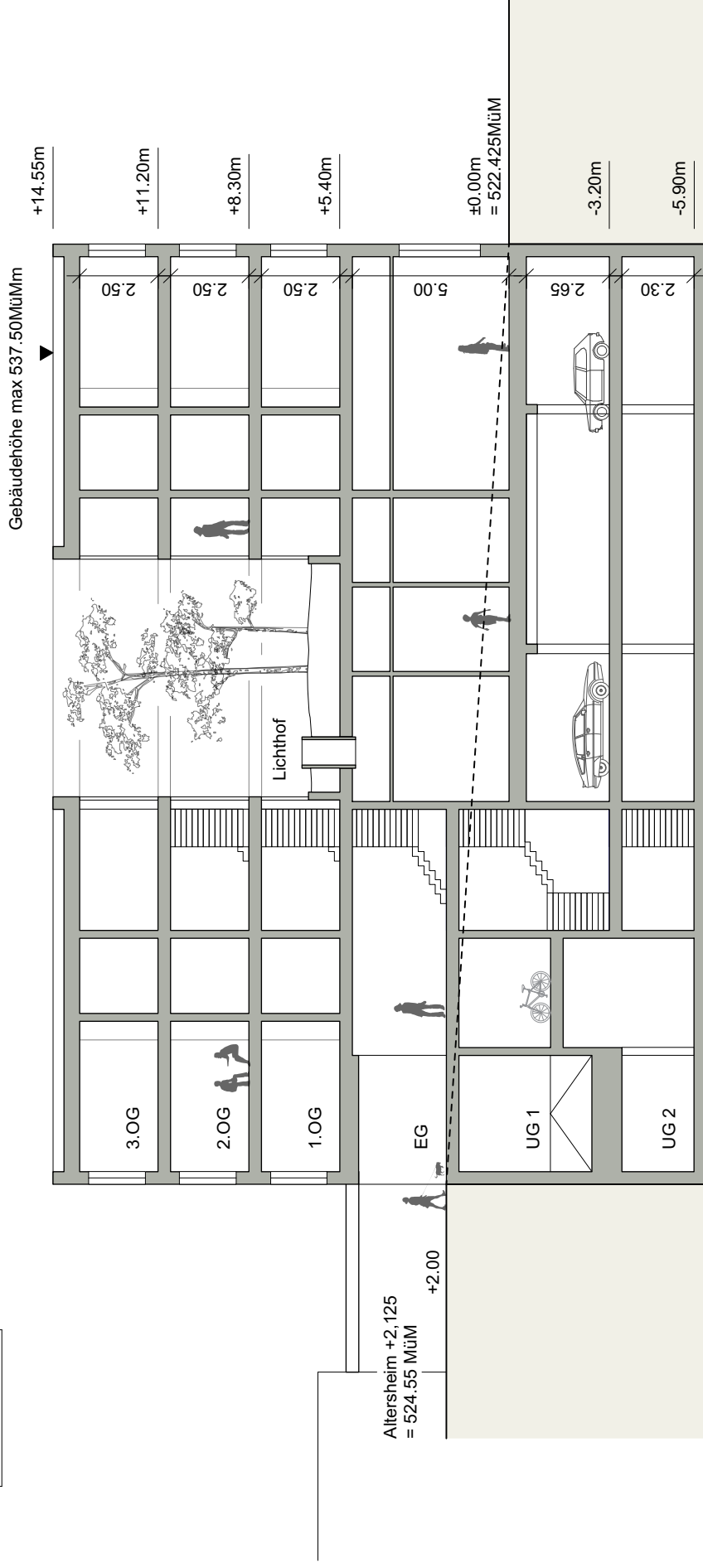
0 1 5 10

Grundriss 2. UG

1:200



Schnitt 1:200



Ansicht
1:200

