

Information zum geplanten Neubauprojekt am Uferweg



Abb.: Orthophoto Gyrischachen, Amtliche Vermessung

Planungsgeschichte

- 2007
Anfrage der Previs unter welchen Bedingungen ein Neubauprojekt am Uferweg denkbar wäre. Die Baudirektion hat der Grundeigentümerin empfohlen die Rahmenbedingungen in einem Workshopverfahren gemeinsam mit städtischen und kantonalen Amtsstellen zu ermitteln
- 2007-2008
Workshopverfahren mit Stadt, Kanton (Raumplanung, Wasserbau) und drei verschiedenen Planungsbüros, sowie Verkehrs- und Wasserbauspezialisten
- 2008-2009: Wettbewerb Hochwasserschutz (Stadt)
- 2009: Architekturwettbewerb für Neubau (Previs)

Beweggründe der Eigentümerin

Die Wohnungen entsprechen in folgenden Bereichen nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen und Nutzeransprüchen:

- Zimmergrößen
- Wohnungsgrößen
- Energieverbrauch (Wärmedämmung, Installationen)
- Schallisolation
- Barrierefreies Bauen (keine Lifte)

Fazit

die Wohnungen sind längerfristig nicht mehr vermietbar!

Beweggründe der Eigentümerin

Eine Sanierung ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Die Wohnungen (3-Zimmer: 52 m²) lassen sich nicht sinnvoll zusammenlegen und damit nicht vergrössern
- Die energetische Sanierung wäre sehr kostenaufwändig
- Eine Sanierung würde die Wohnungen stark verteuern
- Die kleinen Wohnungen lassen sich nur in einem tiefen Mietpreissegment vermieten, nach der Sanierung würden die Mietpreise jedoch ansteigen. Zu höheren Mietpreisen liessen sich die kleinen Wohnungen aber nicht mehr vermieten.

Das Workshopverfahren

Beteiligte:

Previs Personalvorsorgestiftung (Grundeigentümerin)

Rykart Architekten (Organisation und Durchführung)

Baudirektion

Kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung

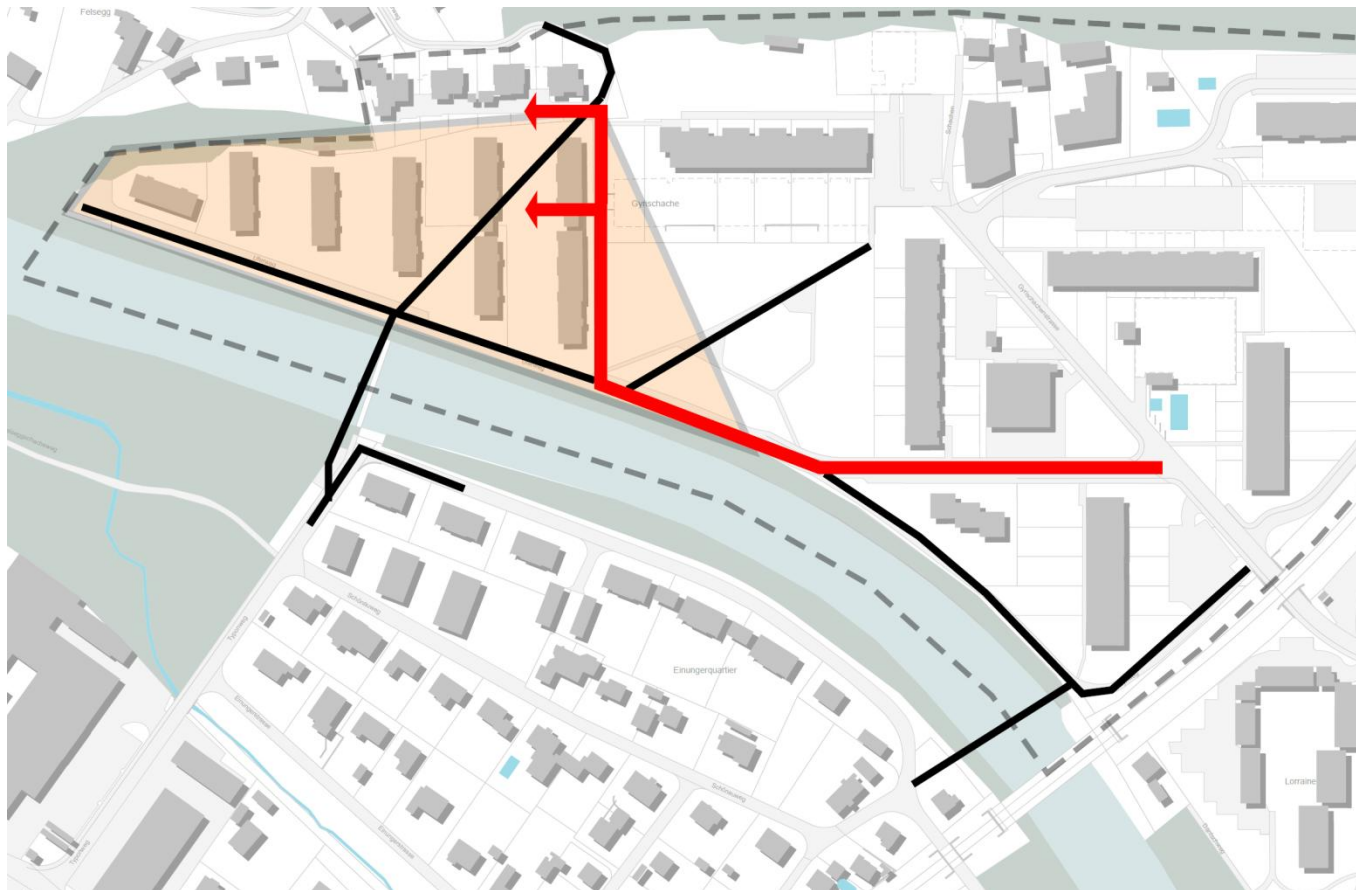
Kantonales Tiefbauamt Kreis IV / Wasserbau

3 Architektur- und Planungsbüros

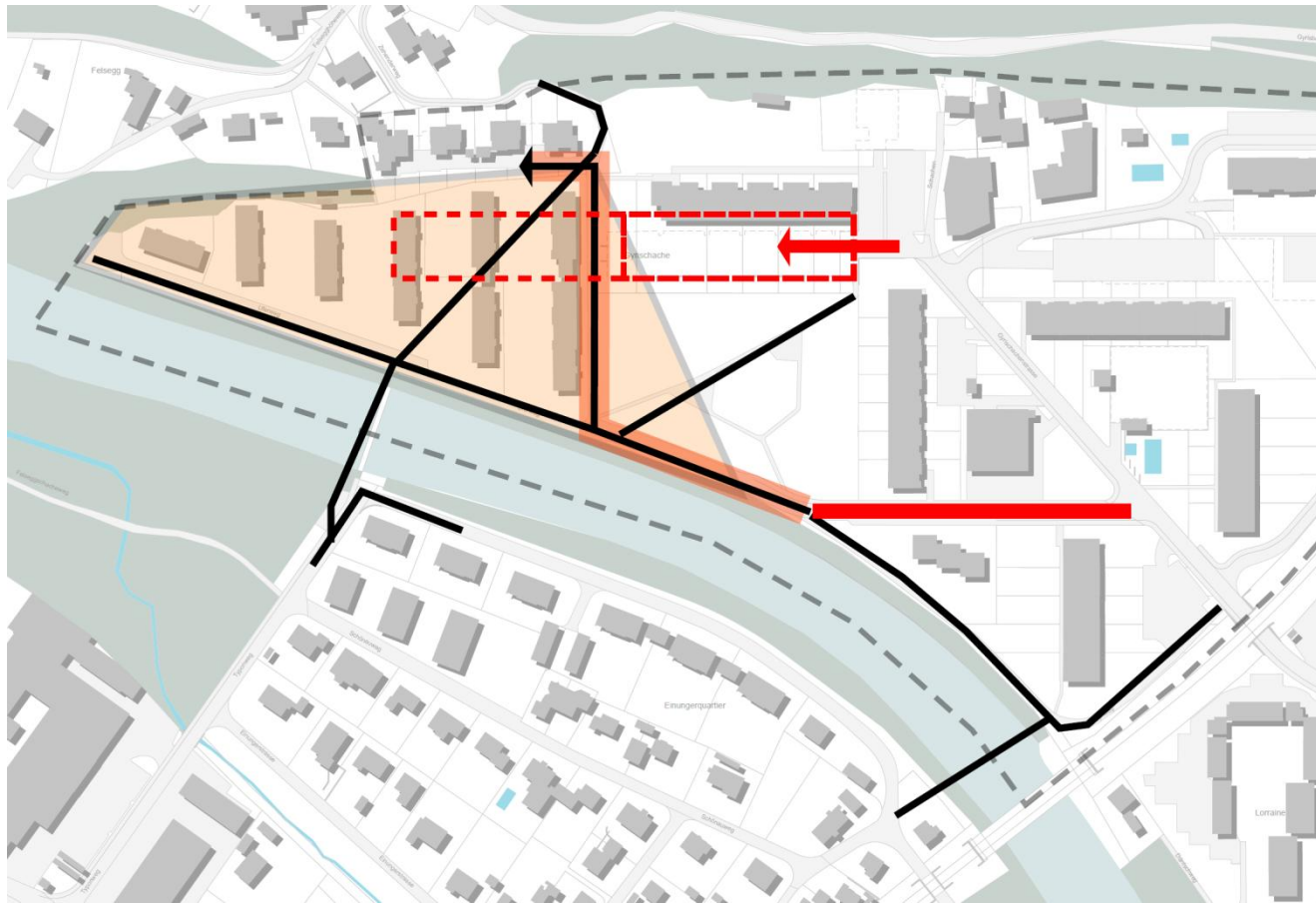
Spezialisten für Wasserbau und Baugrund

Fachexperten Architektur und Städtebau

Verkehrsstudie Variante 1



Verkehrsstudie Variante 2



Masterplan Überbauung Uferweg



Abb.: Masterplan Überbauung Uferweg, Stadt Burgdorf/Previs Personalvorsorge AG/Rykart Architekten

Der Masterplan

- Das Ergebnis des Workshops wurde in einem Masterplan festgehalten (im Sinne einer allseitigen Absichtserklärung)
- Vom Gemeinderat im April 2008 zustimmend zur Kenntnis genommen
- zeigt die Rahmenbedingungen für einen Neubau auf
- bildete die Grundlage für den Architekturwettbewerb

Der Masterplan – wichtigste Aussagen

- Umzonung in Zone mit Planungspflicht wird empfohlen, da dadurch die Realisierung von städtebaulich besseren Lösungen möglich wird
- Erfordernis von Hochwasserschutzmassnahmen wird festgehalten
- Festlegung der Erschliessung der Parzelle
- Festlegung des möglichen Baufeldes für einen Neubau
- Festlegung der realisierbaren Bruttogeschossfläche
- Festlegung Lage der Entsorgungsstelle

Wettbewerb Hochwasserschutz Emme / Ersatzneubau Typonsteg (Stadt)



Architekturwettbewerb (Previs)

- Zusammensetzung der Jury
- Beurteilungskriterien
- Ergebnisse des Wettbewerbs

Zusammensetzung der Jury

- Bauherrschaft
- externe Fachleute
 - Architektur
 - Landschaftsarchitektur
 - ökologische Bauweise
- Vertretende der Stadt
- Vertreterin des Quartiers

Beurteilungskriterien

- **Gesamtkonzept**
 - Städtebauliche Idee, Gesamtkonzept der Siedlung und Bezug des städtebaulichen Konzeptes zur bestehenden Quartierstruktur
 - Erschliessung
 - Aussenraumgestaltung, Aufenthaltsbereiche, Zugänge, Bezug zum Uferbereich der Emme und zum Gyripark
 - Etappierbarkeit (2 Etappen)
- **Architektur**
 - Architektonischer Ausdruck
 - Haus- und Wohnungstypologie, Wohnqualität
 - Innere Erschliessung und Flexibilität

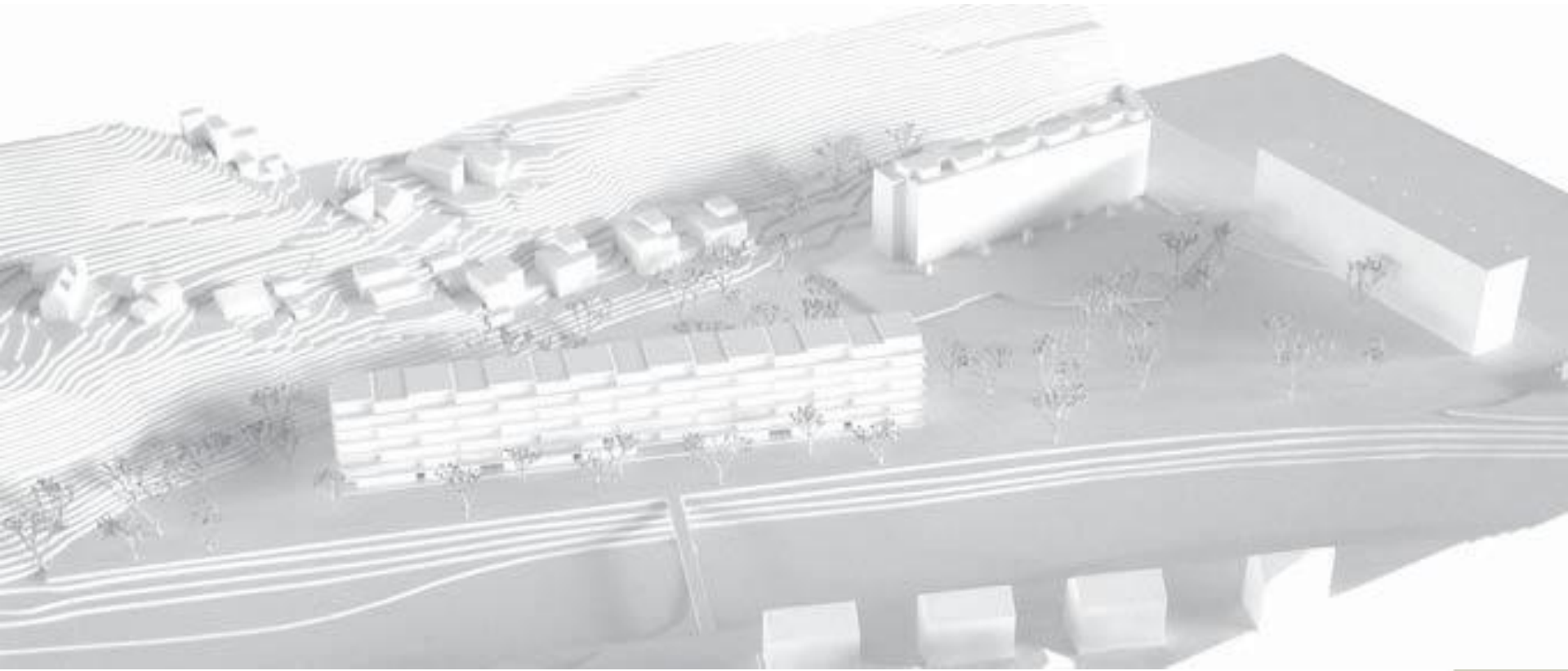
- Bezug innen- aussen, privater Aussenraum, Besonnung, Aussicht- Einsicht
- Behindertengerechtigkeit

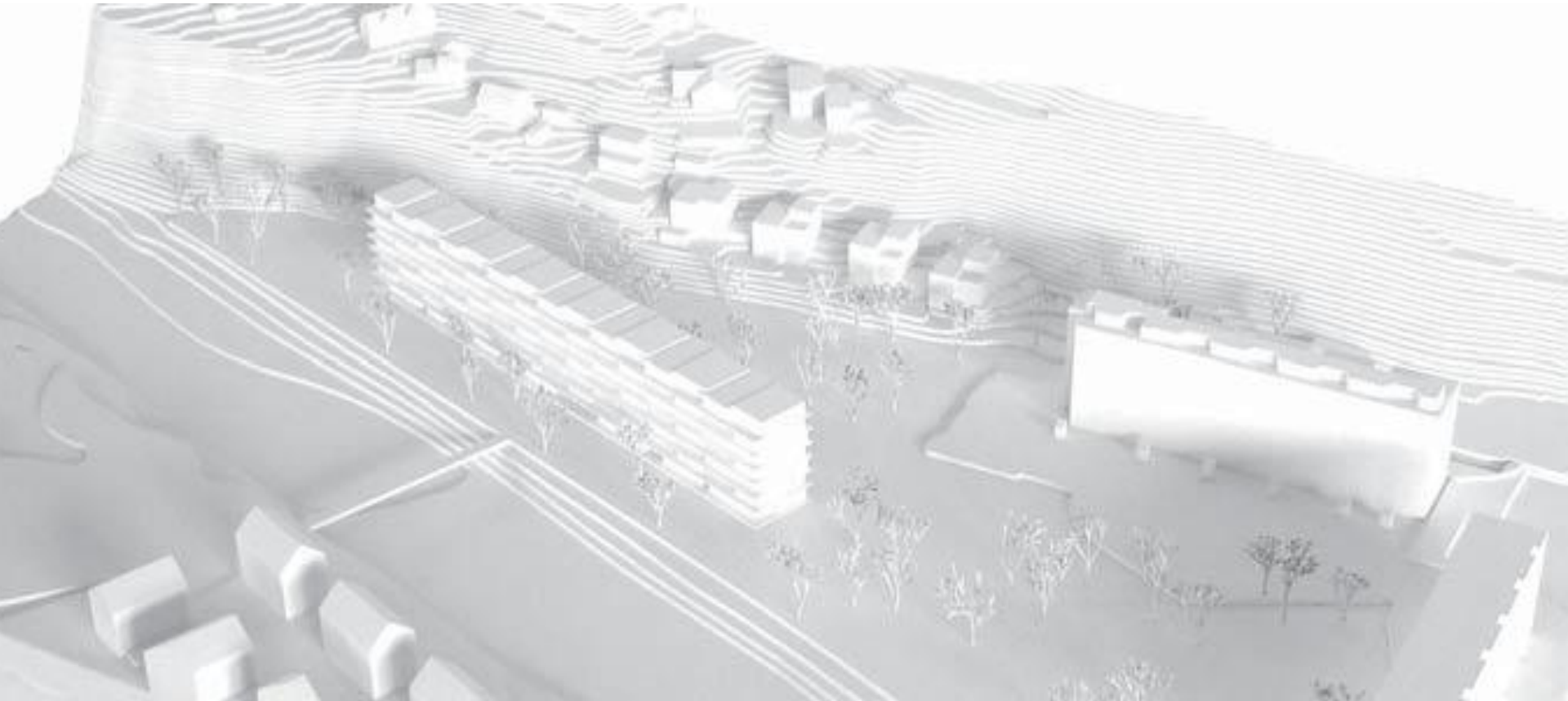
- **Energie + Ökologie**
 - Ökologie
 - Minergie-P-Tauglichkeit

- **Wirtschaftlichkeit**
 - Erstellungs- und Betriebskosten
 - Vermietbarkeit
 - Ertragspotential

Siegerprojekt „Lungofiume“









Argumente für das Projekt

- Architekturprojekt von grosser Qualität, das im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens von verschiedensten Fachleuten auf zahlreiche Kriterien hin geprüft wurde (vgl. Bericht des Preisgerichts, Dezember 2009).
- Gute Eingliederung und Anbindung ins bestehende Quartier (keine Abgrenzung zu anderen Bauten)
- Grosszügige öffentliche Freiflächen, die dem Quartier und den umliegenden Anwohnenden auch zugute kommen (Erweiterung und Vergrösserung des Gyriparks),
- Schaffung von neuem nachhaltigem Wohnraum, der auch zukünftigen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen wird

Kritische Fragestellungen

Es müssen Begleitmassnahmen müssen für die Betroffenen Mieterinnen und Mieter angeboten werden:

- Anlaufstelle schaffen
- Hilfe bei Wohnungssuche anbieten

Mit der Grundeigentümerin müssen Vereinbarungen getroffen werden (Auflagen, Infrastrukturabgaben, usw.)

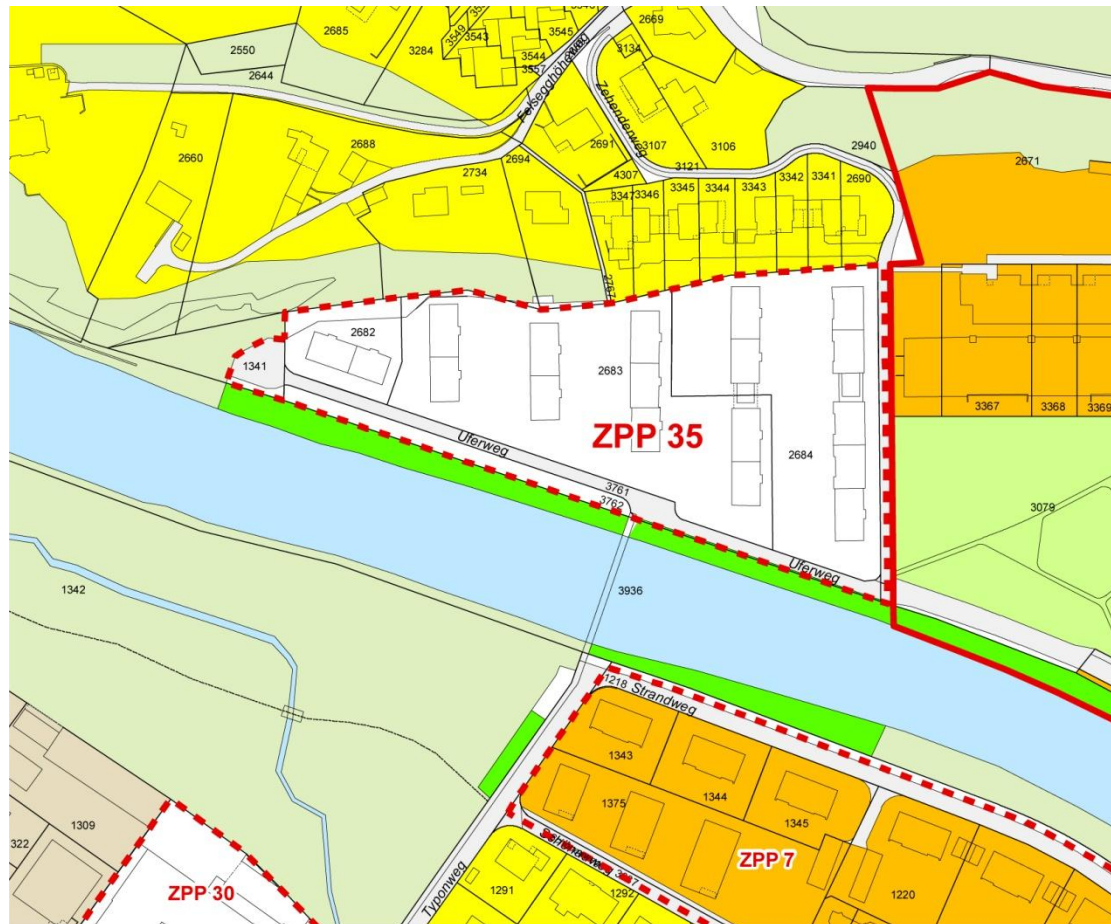
Zukünftige Schaffung von günstigem Wohnraum

- In der Vergangenheit gemachte Fehler lassen sich heute nicht mehr korrigieren (zu wenig Mietwohnungsbau in den 80er Jahren)
- Wie kann sichergestellt werden, dass auch in Zukunft günstiger Wohnraum entsteht (Steuerung Wohnbautätigkeit)
- Das Angebot an günstigem Wohnraum muss auf regionaler Ebene thematisiert werden

Weiteres Vorgehen

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung auf Grundlage des Siegerprojekts (Einführung einer neuen Zone mit Planungspflicht)
Beschluss durch den Stadtrat ca. Anfang 2011
- Erlass einer Überbauungsordnung
Beschluss durch den Gemeinderat (2012)
- Baubewilligungsverfahren

Vorgesehene Änderung des Zonenplans



Wichtige Termine

4. März - 6. April 2010

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe in der Baudirektion

27. Mai 2010

**Informationsveranstaltung zum Ergebnis der Mitwirkung
im Quartier, anschliessend Medieninfo**

**-> Der Gemeinderat und die Previs informieren über die
vorgesehenen flankierenden Massnahmen**