

U  
F  
E  
R  
W  
E  
G



**MITWIRKUNGSBERICHT**

Baudirektion Burgdorf

31. Mai 2010



## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	3
Änderung der baurechtlichen Grundordnung.....	4
Das Mitwirkungsverfahren .....	5
Information der Bevölkerung .....	6
Dank .....	7
Schriftliche Mitwirkungseingaben .....	7
Mitwirkende.....	7
Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen .....	8
Zusammenfassung.....	8
1. Allgemeines: Testplanung und Wettbewerbsergebnis .....	10
2. Sanierung der bestehenden Liegenschaften .....	11
3. Wohn- und Lebensqualität im Quartier .....	12
4. Soziale Aspekte.....	15
5. Ökologie/Umgebungsgestaltung.....	17
6. Politische und rechtliche Aspekte .....	19
7. Naturgefahren .....	23
8. Verschiedenes .....	23
Weiteres Vorgehen .....	24
Anhang .....	24



## Einleitung

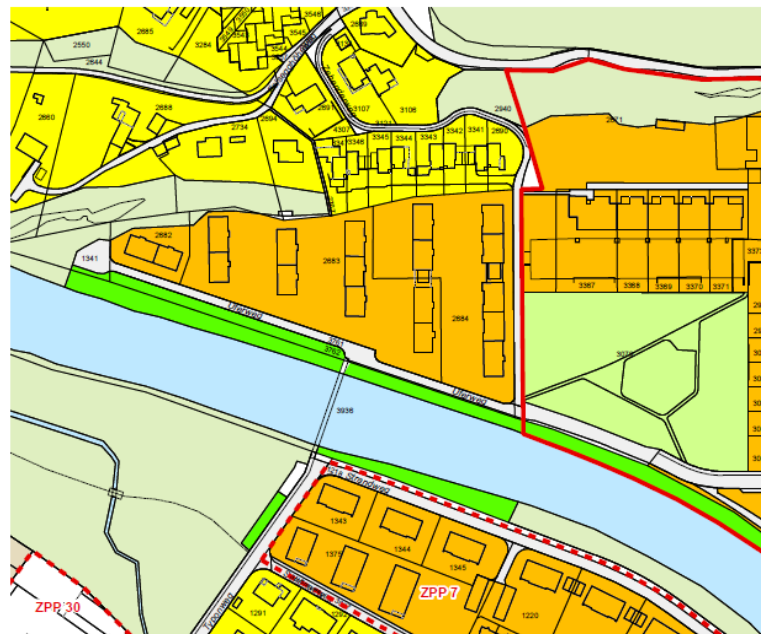
Die Eigentümerin der Wohnüberbauung Uferweg, die *Previs Personalvorsorgestiftung Service Public*, ist aufgrund von intensiven Abklärungen und Studien zur Überzeugung gelangt, dass eine Sanierung und Anpassung ihrer Wohnüberbauung an die heutigen Vorschriften nicht zu einem wirtschaftlichen und wiedervermietbaren Ergebnis führen würde. Die Bausubstanz aus den 50er-Jahren liesse sich nicht in befriedigender Weise an heutige Anforderungen im Bereich Energieverbrauch, Schallschutz oder Mindestgrössen von Zimmern anpassen. Im Jahr 2007 ist die Previs deshalb mit der Frage an die Baudirektion gelangt, unter welchen Bedingungen ein Ersatzneubau der bestehenden Überbauung Uferweg realisierbar wäre. Im Rahmen eines Testplanverfahrens, in dem die Stadt Burgdorf sowie mehrere Amtsstellen des Kantons (Amt für Gemeinden und Raumordnung, Tiefbauamt/Wasserbau) involviert waren, haben drei Architektur- und Planungsbüros im Auftrag der Previs mögliche Bebauungsmuster ausgelotet. Das Ergebnis der Testplanung wurde im „Masterplan Überbauung Uferweg“ als Rahmenbedingungen für einen Neubau festgelegt (vgl. Bericht Masterplan Überbauung Uferweg, April 2008, im Auflagedossier). Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurde insbesondere festgestellt, dass im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf den Parzellen der Previs am Uferweg eine dichtere Bauweise als heute realisiert werden sollte. Der Masterplan bildete die Grundlage für einen Architekturwettbewerb, den die Previs 2009, nach Abschluss des Planungswettbewerbs „Hochwasserschutz Emme und Ersatzneubau Typonsteg“ der Stadt, durchführte. Ende 2009 hat die Previs gegenüber der Stadt Burgdorf bekräftigt, dass sie das von der Fachjury prämierte Siegerprojekt des Architekten Ernst Gerber, Bern, realisieren möchte. Für die Realisierung des Neubausprojektes ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich.

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

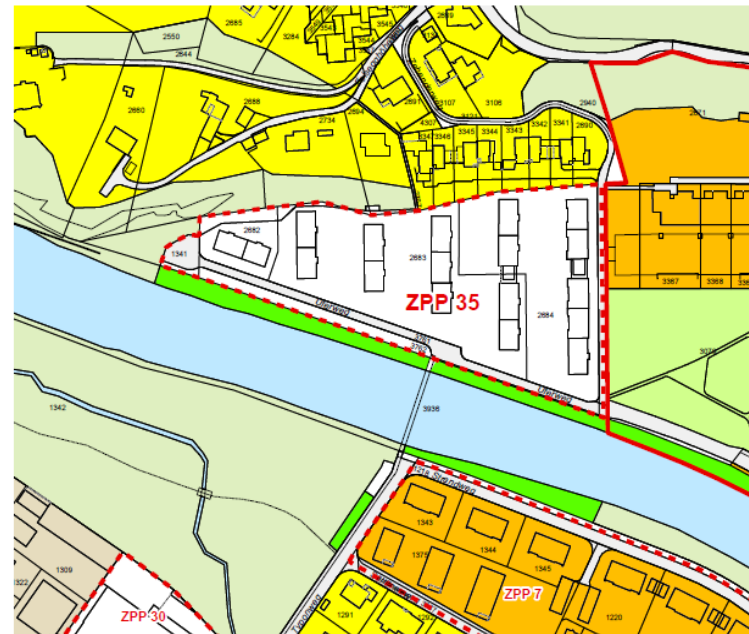
Die am Uferweg heute gültige Wohnzone W3 soll im Rahmen einer Änderung der baurechtlichen Grundordnung in eine Zone mit Planungspflicht umgewandelt werden. Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ermöglicht nach Art. 52 Absatz 1 des Baureglements der Stadt Burgdorf die „ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.“

Der Planungszweck der neu vorgesehenen ZPP Nr. 35 Uferweg ist die Verdichtung des Siedlungsgebiets und Realisierung einer Wohnüberbauung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und ökologischer Bauweise.

Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan neu



## **Das Mitwirkungsverfahren**

Die Bevölkerung wurde gemäss Artikel 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 über die geplante Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Mitwirkungsverfahren orientiert.

### **Zeitraum**

Der Zeitraum für die Einreichung von schriftlichen Mitwirkungseingaben an die Baudirektion dauerte vom 4. März bis zum 6. April 2010.

### **Bekanntmachung**

Die öffentliche Bekanntmachung der Mitwirkungsmöglichkeit erfolgte einerseits über die offiziellen Publikationsorgane, nämlich

im Amtsblatt des Kantons Bern vom 10. März 2010,  
im Anzeiger Region Burgdorf vom 4. und 11. März 2010,

andererseits wurde die Mitwirkungsmöglichkeit am 8. Februar 2010 an einer Informationsveranstaltung im Quartier mündlich kommuniziert. Diese Informationsveranstaltung erfolgte im Rahmen des Quartierentwicklungsprojekts „Bunterleben – Gyrischachen-Lorraine-Einunger“.

### **Öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

In der Zeit vom 4. März bis 6. April 2010 lag der Entwurf zu den Änderungen der baurechtlichen Grundordnung im Bereich der Wohnüberbauung Uferweg in der Baudirektion öffentlich zur Mitwirkung auf.

### **Dialog mit der Interessensgruppe „IG Uferweg Nein“**

Nach Abschluss der Mitwirkungsfrist wurden die Vertreter der „IG Uferweg Nein“ zu einem Gespräch in die Baudirektion eingeladen. Die Behörden und die Grundeigentümerin haben gegenüber der Gruppe zu verschiedenen Kritikpunkten Stellung genommen.

### **Bekanntmachung des Ergebnisses der Mitwirkung**

Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Quartier wurde das Ergebnis der Mitwirkung und der Mitwirkungsbericht am 27. Mai 2010 allen Interessierten vorgestellt.

## Information der Bevölkerung

Vor dem Mitwirkungsverfahren wurde die Bevölkerung bereits mehrmals über das Neubaufvorhaben am Uferweg orientiert:

### Medienorientierung im April 2008

Anlässlich einer Medienorientierung hat die Stadt zusammen mit der privaten Grundeigentümerin über die geplanten Projekte „Hochwasserschutz“ und „Ersatzneubau Uferweg“ orientiert. In den Medien wurde entsprechend darüber berichtet.

### Öffentliche Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses im Kornhaus Burgdorf

Nach Abschluss des von der Previs durchgeführten Architekturwettbewerbs für den Neubau fand vom 16. bis 22. Dezember 2009 eine öffentliche Ausstellung aller Wettbewerbsprojekte im Kornhaus Burgdorf statt. Die Medien berichteten darüber.

### Infoveranstaltung vom 8. Februar 2010

Im Rahmen des Quartierentwicklungsprozesses „Bunterleben - Gyri-Lorraine-Einunger“ ist es der Baudirektion ein wichtiges Anliegen, die Quartierbevölkerung umfassend über alle geplanten Massnahmen im Quartier zu informieren. Deshalb fand im Vorfeld der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe eine Informationsveranstaltung im Quartier statt. Anlässlich der Infoveranstaltung im Quartierzentrum „Gyriträff“ fand am 8. Februar 2010 eine umfassende Orientierung zum Siegerprojekt des Wettbewerbs und zum weiteren Planungsverfahren (Zonenplanänderung, Erlass UeO, usw.) statt.

### Infoveranstaltung vom 27. Mai 2010

Anlässlich einer weiteren Infoveranstaltung im Quartier (im Gyrimarkt) wurde das Ergebnis der Mitwirkung und der Mitwirkungsbericht mit den Stellungnahmen der Stadt am 27. Mai 2010 allen Interessierten vorgestellt.



Abb. 1: Das Logo der Quartierentwicklung

## Dank

Die Projektverantwortlichen bedanken sich bei allen Mitwirkenden für ihre Stellungnahmen und die aktive Beteiligung. Insbesondere die eingegangene Sammeleingabe mit 174 Unterschriften zeigt, dass in der Bevölkerung Bedenken gegenüber dem Projekt vorhanden sind.

## Schriftliche Mitwirkungseingaben

Insgesamt sind 15 schriftliche Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen, davon eine Sammeleingabe, die von 174 Personen unterzeichnet wurde. Folgende Personen und Organisationen haben sich namentlich geäußert:

### Mitwirkende

#### Bevölkerung

- Bäni-Strehler Werner und Ursula, Burgdorf
- Bösiger Fritz, Burgdorf
- Gammenthaler Kurt und Edith, Burgdorf
- Hirschi-Feldmann Gerhard und Ursula, Burgdorf
- Reist Thomas, BNC - Business Network Communications AG, Urtenen-Schönbühl

- Rosat Schär Partner, Bern
- Rychener Erwin, Luzern
- Schär Rolf, Burgdorf
- Schmutz Hans Peter, Burgdorf
- Stiefel E. + E., Burgdorf
- Sulzer Beatrice und Hans, Burgdorf
- Willi Verena und Hans-Ulrich, Burgdorf

#### Parteien / Organisationen

- Vorstand des Quartierverein Gyri-Lorraine-Einunger, Burgdorf
- SP Burgdorf, Burgdorf

#### Sammeleingabe der IG Uferweg

- Willi Hans Ulrich, Burgdorf und 174 MitunterzeichnerInnen

## Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen

### Zusammenfassung

Das geplante Neubauprojekt Uferweg der *Previs Personalvorsorgestiftung Service Public* stellt eine grosse Veränderung für das Quartier Gyrischachen-Lorraine-Einunger dar. Es erstaunt deshalb nicht, dass das Projekt in der Bevölkerung mit Skepsis aufgenommen wird. Aus den Mitwirkungseingaben geht hervor, dass die Quartierbevölkerung besorgt ist bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Eingliederung sowie der möglichen sozialen Auswirkungen des Projektes. Weiter werden in den Eingaben auch die Umgebungsgestaltung sowie politisch-rechtliche Aspekte thematisiert.

*Städtebauliche und architektonische Aspekte:* Von zahlreichen Mitwirkenden werden Bedenken zur Dimensionierung der geplanten Überbauung geäussert. Sie befürchten aufgrund des grossen Bauvolumens (7 Geschosse und Gebäudelänge von 135m) eine Riegelwirkung für den dahinterliegenden Teil des Quartiers. Die benachbarten Anwohnenden am Zehenderweg befürchten eine Wertminderung ihrer Liegenschaften durch den Verlust der jetzigen Aussicht auf Altstadt und Schloss sowie eine längere Beschattungsdauer aufgrund der geplanten Gebäudehöhe. Eine gute städtebauliche Eingliederung des Neubaus ins Quartier wird daher bezweifelt. Weiter ist aus Sicht einiger Anwohnenden die neu geplante Ausnutzung zu hoch und die angebliche Abweichung des Wettbewerbsprojekts von der Testplanung wird kritisiert. Die Projektverantwortlichen weisen im Rahmen der Baugesetzgebung darauf hin, dass in einer Bauzone grundsätzlich mit Neubauten zu rechnen ist. Es besteht kein gesetzlich verankertes „Recht auf Aussicht“. Der Schattenwurf wird gemäss einem berechneten Schattenmodell die umliegenden Liegenschaften nicht beeinträchtigen. Grösse und Geschosszahl des Neubaus orientieren sich an den bestehenden Wohnblöcken im Gyrischachen. Die gestalterische und städtebauliche Qualität des Projektes wurde im Rahmen des Wettbewerbes durch den Einbezug zahlreicher Fachleute sichergestellt.

*Soziale Aspekte:* In vielen Eingaben wird die Besorgnis geäussert, dass mit dem Abriss der Siedlung günstiger Wohnraum in Burgdorf und intakte soziale Strukturen im Quartier verloren gehen. Es wird befürchtet, dass es zu sozialen Härtefällen kommen könnte, da viele der Bewohnerinnen und Bewohner auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Der Vorstand des Quartiervereins Gyri-Lorraine-Einunger und die SP der Stadt Burgdorf fordern die Stadt auf, Massnahmen zur Unterstützung der Betroffenen zu erarbeiten und eine Strategie zur Förderung von günstigem Wohnraum in der Stadt Burgdorf auszuarbeiten. Die Stadt Burgdorf sichert zu, dass die in einigen Jahren von einer Kündigung betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner bei der Wohnungssuche betreut und unterstützt werden. Im Quartierbüro wird eine Ansprechperson für individuelle Bedürfnisabklärungen und zur Wohnungsvermittlung zur Verfügung stehen. Zuerst sollen Ersatzwohnungen im Quartier und danach in der Stadt Burgdorf vermittelt werden. Abklärungen durch die Sozialhilfe folgen, wenn die vorhergehenden Massnahmen nicht erfolgreich sind. Vor Mitte 2012 werden aber keine Kündigungen ausgesprochen. Frühestens ab diesem Zeitpunkt kann mit einer Baubewilligung für das Neubauprojekt gerechnet werden. Der Stadtrat wird demnächst im Auftrag der SP-Fraktion über das weitere Vorgehen bezüglich einer Strategie zur Förderung von günstigem Wohnraum befinden.

In zahlreichen Eingaben wird gewünscht, dass die heutige Überbauung erhalten und eine Sanierung geprüft wird. Grundsätzlich ist dazu zu sagen, dass die Entscheidung zur Sanierung oder zum Ersatz der Liegenschaft allein beim Eigentümer liegt. Die Previs hat aufgezeigt, dass eine Sanierung der Liegenschaften entsprechend den heutigen gesetzlichen Anforderungen aufgrund der schlechten Bausubstanz und der nur sehr beschränkt anpassbaren Wohnungsgrundrisse zu keinem guten Ergebnis führen würde. Es würden durch eine Sanierung zu teure und zu kleine Wohnungen entstehen. Die Previs beabsichtigt, die Überbauung in jedem Falle früher oder später durch einen Neubau zu ersetzen.

*Umgebungsgestaltung:* In vielen Eingaben wird die Besorgnis geäußert, dass durch den langen Gebäudekörper des geplanten Projekts die Qualität der Freiräume im Quartier sinkt, in dem beispielsweise die Durchlässigkeit verloren geht und die Uferbereiche der Emme beeinträchtigt werden könnten. Hier wird darauf hingewiesen, dass der Freiraum im geplanten Projekt grösser wird, als mit fünf oder sieben Solitärbauten. Die Parkflächen sind für die Öffentlichkeit bestimmt. Im Erdgeschoss des Neubaus ist ein öffentlicher Durchgang vorgesehen. Damit bleibt die Durchlässigkeit im Quartier erhalten. Der Uferbereich der Emme wird nicht beeinträchtigt, da die Erkenntnisse aus dem Hochwasserschutzwettbewerb eine Grundlage für dieses Bauvorhaben sind. Ziel ist es, das Emmeufer aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität und öffentliche Zugänglichkeit zu verbessern.

*Politische und rechtliche Aspekte:* Es wird kritisiert, dass der geplante Neubau nicht den Grundsätzen des „*projet urbain*“ (Quartierentwicklungsprozess „Bunterleben“) entspreche und den Zielsetzungen des Gemeinderats betreffend einer sozialverträglichen Sanierung der Baustruktur bzw. Aufwertung der Aussenräume im Gyrishachenquartier widerspreche. Auch im Rahmen des „*projet urbain*“ können Ersatzneubauten jedoch durchaus zu einem Quartierentwicklungsprozess dazugehören. Mit dem Projekt wird ein grosser zusätzlicher und öffentlich zugänglicher Aussenraum im Quartier realisiert. Er wird den anschliessenden Gyripark ergänzen. Damit wird eine Verbesserung der Aussenraumqualität im Quartier erzielt. Es muss auch angemerkt werden, dass die Sanierungsentscheide für die verschiedenen Wohnliegenschaften letztlich in den Händen der privaten Eigentümer liegen. Die Stadt hat hier nur eine beratende Funktion.

Eingabe	Stellungnahme Baudirektion
<b>1. Allgemeines: Testplanung und Wettbewerbsergebnis</b>	
<p>In einer Eingabe wird das Projekt „Lungo Fiume“ positiv gewertet und bekräftigt, dass es den ersten Preis des Wettbewerbs verdiene. Es wird aber auch gesagt, dass es ein Vorzeigeprojekt für die „Grüne Wiese“ wäre, am Standort Uferweg jedoch nicht geeignet sei.</p>	<p>Das Siegerprojekt nimmt Bezug auf den Baubestand aus den Sechzigerjahren im Gyrischachen und knüpft städtebaulich daran an. Insofern gliedert sich das Projekt aus fachlicher Sicht an diesem Standort durchaus städtebaulich ein (vgl. Bericht der Wettbewerbsjury).</p>
<p>Der Vorstand des Quartiervereins Gyri-Lorraine-Einunger unterstützt in seiner Eingabe das Bauvorhaben der Previs am Uferweg. Ein sorgfältiges Verfahren habe zum aktuell vorliegenden Projekt geführt. Der Verein ist überzeugt, dass es sich um die bestmögliche Variante in diesem Perimeter handelt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In einer Eingabe wird als positiv erachtet, dass die Analyse der räumlichen Auswirkung eines Neubaus im städtebaulichen Kontext im Rahmen einer Testplanung mit entsprechender Fachkompetenz geprüft wurde. Es seien Erkenntnisse zu verschiedenen Bebauungsmustern aufgezeigt und klare Aussagen zum öffentlichen Raum, zur Körnigkeit im Quartier, zur Dichte und zur Höhenentwicklung gemacht worden.</p>	<p>Die positive Beurteilung des Testplanungsverfahrens (Workshops und Masterplan) wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anwohnende des Felsegghöhewegs sind der Meinung, dass das Siegerprojekt des Wettbewerbs am ursprünglichen Konzept des Masterplans vorbeiziele. Es stehe im Widerspruch zu den im Vorfeld erarbeiteten Testplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Favorisierung von 5 bis 7 Solitärbauten werde ignoriert; es wird ein einzelnes Gebäude mit 11'700m<sup>2</sup> BGF vorgesehen</li> <li>- Die Körnigkeit im Quartier werde nicht beachtet</li> <li>- Die zulässige Dichte mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.0 werde auf den Parzellen 2682, 2683 und 2684 überschritten und könne nur mit einer Erweiterung des Perimeters um die</li> </ul>	<p>Das Ergebnis des Testplanungsverfahrens wurde im Masterplan festgehalten. Im Masterplan wurde das mögliche Baufeld für Neubauten sowie eine mögliche AZ von 1.0 definiert. Diese Dichte wird für den zentral gelegenen Standort in der Stadt Burgdorf im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung als angemessen empfunden. Das Siegerprojekt berücksichtigt das vorgegebene Baufeld des Masterplans sowie die vorgegebene AZ von 1.0. Insofern kann nicht von einem Widerspruch gesprochen werden. Die AZ wird über die Parzellen 2682, 2683, 2684 sowie 3762 gerechnet, da im Uferbereich eine Landumlegung im Bereich der Parzellen 3762 (Parkplätze Previs) und 3761 (Uferweg Einwohnerge-</p>

<p>Grundbuchparzelle 3762 erfolgen.</p> <p>Die betroffenen Liegenschaftbesitzer befürchten eine Wertminderung ihres Eigentums.</p>	<p>meinde Burgdorf) vorgesehen ist.</p> <p>Die Erkenntnisse der Testplanung sind im Wettbewerbsverfahren weiterentwickelt worden. Die vertiefte Ausarbeitung von Projekten im Wettbewerb hat gezeigt, dass sich die Anordnung von 5 bis 7 Solitärbauten negativ auf die Wohnqualität (Wohnungsgrundrisse, Verschattung) auswirken und keinen attraktiven öffentlichen Freiraum generieren.</p> <p>Das Siegerprojekt bindet städtebaulich an das Überbaumungsmuster des Gyrischachens aus den 60er-Jahren an.</p> <p>Über die Anregung zu den Solitärbauten wird unter „Kap. 3.5“ und zur befürchteten Wertminderung in „Kap. 3.2“ eingegangen.</p>
<p><b>2. Sanierung der bestehenden Liegenschaften</b></p>	
<p>Die Previs begründet den Abbruch der Liegenschaft Uferweg mit der schlechten Bausubstanz und damit, dass die Wohnungen den heutigen Anforderungen nicht mehr anzupassen seien. In vielen Eingaben wird an dieser Aussage gezweifelt. Anstatt eines Abbruchs wird eine angemessene Sanierung der Überbauung gefordert oder zumindest die Überprüfung einer Gesamtsanierung. Mit einer Sanierung könne preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben. Es werden auch konkrete Vorschläge gemacht:</p> <p>In einer Eingabe wird eine fachgerechte Sanierung für die ungenügende Wärmedämmung der bestehenden Überbauung gefordert. Die Previs wird darauf hingewiesen, dass aus dem geltenden Gebäudeprogramm (vom 1.1.2010) Mittel für die energetische Sanierung von Gebäuden erhältlich sind.</p> <p>In einer Eingabe wird eine Massnahme zur Erhaltung der Wohnqualität empfohlen: „Renovierung der Gebäude mit Blick auf eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes, beispielsweise durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einem grosszügigen</p>	<p>Der Entscheid einer Sanierung oder eines Ersatzneubaus liegt grundsätzlich in der Freiheit und Verantwortung des Grundeigentümers.</p> <p>Die Überbauung verfügt für heutige Verhältnisse über sehr kleine Wohnungen. Die Dreizimmerwohnungen haben 50m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwei Dreizimmerwohnungen könnten zu einer Sechszimmerwohnung von 100m<sup>2</sup> zusammengelegt werden. Die einzelnen Zimmer würden aber sehr klein bleiben, da die Tragstruktur aus Kostengründen nicht verändert werden sollte. Es würde dadurch kein grosszügiger Wohnraum für Familien mit Kindern entstehen. Die Vierzimmerwohnungen könnten zu einer Dreizimmerwohnung umgebaut werden, wobei die Nasszellen sehr eng blieben. Der Mietertrag der bestehenden Überbauung beträgt heute rund 1.2 Mio. Franken. Gemäss einer Grobschätzung würde eine Sanierung der Gebäudehülle, der Sanitärleitungen und der Nasszellen/Küchen ca. 13.8 Mio. Franken kosten. Rechnet man 60% davon als wertvermehrend, müssten 8.3 Mio. Franken zusätzlich verzinst werden. Nimmt man an, dass die Hälfte der Wohnungen zu grösseren</p>

<p>Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern.“</p>	<p>Wohnungen zusammengelegt würden, ergäben sich anstelle der heute 133 Wohnungen nur noch 100 Wohnungen. Diese müssten den Mehrwert finanzieren, was pro Jahr rund 0.5 Mio. Franken wären und pro Wohnung einen durchschnittlichen Mietzinsaufschlag von 415 Franken zur Folge hätte. Der Durchschnittspreis pro Wohnung und Monat belief sich auf 1'467 Franken. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter und Jahr betrüge 286 Franken, was die Marktuntauglichkeit illustriert. Zudem würde die Überbauung lärmschutzmässig, bezüglich der Grosszügigkeit der Zimmer sowie der Anzahl Nasszellen nach wie vor nicht den heutigen Ansprüchen entsprechen. Gemäss der Erfahrung der Previs lohnt sich deshalb eine Sanierung der alten Bausubstanz unter diesen Voraussetzungen nicht.</p>
<p><b>3. Wohn- und Lebensqualität im Quartier</b></p>	
<p><b>3.1 Lärm- und Staubbelastung durch Bauarbeiten</b></p>	
<p>Anwohner des Zehenderweges befürchten durch den Abbruch der bestehenden Wohnüberbauung und den anschliessenden Bauarbeiten für den Neubau eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung im Quartier.</p>	<p>Innerhalb einer Bauzone können grundsätzlich jederzeit Neubauten geplant und realisiert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens macht die Baudirektion jeweils Auflagen zur Minimierung der Staub- und Lärmbelastung der Anwohnenden.</p>
<p><b>3.2 Minderwert der Liegenschaften: Verlust der Aussicht, Wohn- und Lebensqualität, Sonnenlicht</b></p>	
<p>Von einigen Anwohnern des Zehenderweges sowie des Felseggäheweges wird die Besorgnis geäussert, dass durch die Grösse des geplanten Neubaus (mit 7 Geschossen und 135m Länge) ein Verlust der Aussicht auf Emme und Altstadt sowie der Wohn- und Lebensqualität entstehe. Dies sei nicht quaterverträglich. Weiter befürchten sie, im Winter die direkte Besonnung zu verlieren würden. Daraus resultiere eine Wertminderung der umliegenden Liegenschaften.</p>	<p>Im Rahmen der Baugesetzgebung besteht kein verankertes „Recht auf Aussicht“. In einer Bauzone ist grundsätzlich mit Neubauten zu rechnen. Eine Wertminderung kann dadurch rechtlich nicht geltend gemacht werden. Mit der Durchführung des Architekturwettbewerbs ist grundsätzlich eine hohe gestalterische und städtebauliche Qualität des Projekts sichergestellt. Die Fachjury ist im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zum einstimmigen Schluss gekommen, dass das Projekt sich optimal in das Quartier einfügt (vgl. Jurybericht zum Wettbewerb).</p>

	Wie bereits an der Informationsveranstaltung vom 8. Februar 2010 im Quartier anhand eines Schattenmodells dargestellt, wird der Schattenwurf des geplanten Neubaus die umliegenden Liegenschaften nicht beeinträchtigen. Der Neubau hält die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauG bezüglich der Verschattung der Nachbargebäude ein.
<b>3.3 Stadtbild</b>	
In einer Eingabe wird erwähnt, dass zur Schonung des Stadtbildes im Gyrischachenquartier die Geschosshöhe der Überbauung im Osten und Westen reduziert wurden. Dies wird auch für das Vorhaben am Uferweg zur Erhaltung des Ausblicks ins Grüne (im Osten in Richtung Sommerhaus, im Westen in Richtung Färnstu, Wangelen, Gyrisberg) gefordert.	Aufgrund der zentralen, städtischen Lage der Grundstücke, wird die Erhöhung der Ausnutzung als städtebaulich verträglich und im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung auch wünschenswert beurteilt. Die vorgesehene Höhenentwicklung ist städtebaulich verträglich, da sich das vorgesehene Projekt an den vorhandenen Baustrukturen im Gyrischachenquartier orientiert.
Ein Anwohner ist der Meinung, dass mit dem geplanten Vorhaben ein 40-jähriges Konzept (Hinweis: Helferbauten aus den 1960er-Jahren) westwärts an der Emme weitergezogen wird und das Stadt- und Quartierbild stark beeinträchtigt. Er bezweifelt die Aufwertung des Quartiers mit diesem Projekt.	Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Quartier mit diesem Neubauprojekt eine Aufwertung erfahren würde. Als wertvollen Beitrag fürs Quartier wird die Erweiterung des Gyriparks mit einem neuen Parkteil gesehen. Dadurch, dass das Projekt sehr konzentriert vorne an der Uferpromenade vorgesehen ist, bleibt für das angrenzende Quartier viel Freiraum erhalten.
In einer Eingabe wird verlangt, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens die Einholung einer Stellungnahme der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) erfolgt.	Das Projekt wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens erarbeitet, wobei in der Jury eine Mehrheit von unabhängigen Fachleuten bestand. Die OLK wird im Rahmen der ordentlichen Vorprüfung durch den Kanton zur Änderung der baurechtlichen Grundlage Stellung nehmen.
<b>3.4 Nutzungen</b>	
Es wird gefragt, ob die in der ZPP vorgesehenen Nutzungsbestimmungen sinnvoll seien. In einer Eingabe wird die Befürchtung geäußert, dass Nutzungen wie stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen realisiert werden könnten wie beispielsweise der geplante neue Quartiertreff. Solche Einrichtungen würden Lärm- und andere	Die Formulierungen in der ZPP werden im Hinblick auf die möglichen Nutzungen nicht stärker eingeschränkt als nötig. Bereits heute ist in der W3 stilles Gewerbe (wie Büro und Ateliers) zulässig. Welche Nutzungen dann tatsächlich realisiert werden, wird sich erst im Baubewilligungsverfahren definitiv klären.

Immissionen mit sich bringen.	
Die SP Burgdorf weist in ihrer Eingabe darauf hin, dass die Previs auch ohne Änderung der baurechtlichen Grundordnung die Möglichkeit hat, die bestehenden Wohnbauten abzurechen und zu ersetzen. Deshalb würde sie ausdrücklich begrüßen, dass die Realisierung von Luxuswohnungen ausgeschlossen und eine hohe Ausnutzung bei trotzdem hoher Qualität angestrebt wird.	Dies wird mit den vorgesehenen Bestimmungen der ZPP erfüllt. Die Realisierung von Luxuswohnungen ist in den ZPP-Bestimmungen ausgeschlossen. Eine Verdichtung sowie eine hohe Qualität sind in einer ZPP ebenfalls gefordert.
<b>3.5 Nutzungsmass (Ausnutzungsziffer AZ)</b>	
<p>In einer Eingabe wird der Antrag gestellt, das Mass der Nutzung in der ZPP 35 Uferweg zu korrigieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 20% erhöhtes Nutzungsmass, AZ Max. = 0.84</li> <li>- 5 Geschosse: keine Bewilligung für ein zusätzliches Attikageschoss, max. Gebäudehöhe von 550 m.ü.M.</li> <li>- Die Dichte sei auf mehrere Baukörper zu verteilen</li> </ul>	<p>Die Grundstücke am Uferweg befinden sich in kurzer Fusswegdistanz zum Bahnhof Burgdorf, sind also bestens erschlossen und liegen sehr zentral im Stadtgebiet. Im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Bekämpfung der Zersiedelung der Landschaft ist eine verdichtete Bauweise an diesem Standort zu unterstützen. Der vorgesehenen neuen Zone mit Planungspflicht Nr. 35 Uferweg wird keine Bauzone hinterlegt. Art. 52 Abs. 2 und 3 des Baureglements (BR) der Stadt Burgdorf sind in Bezug auf die heutige kantonale Praxis veraltet. Bei der Einführung neuer ZPP's werden inzwischen keine Bauzonen mehr hinterlegt (vgl. ZPP Typen, Bernstrasse, Zeughausareal). Die Festlegung der max. BGF oder AZ in einer ZPP richtet sich grundsätzlich nach der städtebaulichen Verträglichkeit und wird durch das BR nicht von vornherein beschränkt.</p> <p>Das Testplanungsverfahren hat aufgezeigt, dass eine AZ von 1.0 im Gyrischachen verträglich und im Sinne einer nachhaltigen und verdichteten Siedlungsentwicklung sowie einem haushälterischen Umgang mit dem Boden sinnvoll ist. In der ZPP Nr. 35 Uferweg wird keine maximale AZ vorgeschrieben, sondern eine max. BGF von 11'700 m<sup>2</sup>, die jedoch einer AZ von 1.0 in Bezug auf die Landfläche der Previs (11'680 m<sup>2</sup>) entspricht. Die Realisierung eines zusätzlichen Bonus von 20% nach Art. 52 Abs. 3 BR wird ausgeschlossen.</p> <p>Die Konzentrierung des Volumens auf einen kompakten Baukörper bringt erhebliche Vorteile für das Quartier. Das Bauvolumen</p>

	benötigt so weniger Grundfläche, d.h. es bleibt mehr Freifläche für Bewohnerinnen und Bewohner übrig. Die kompakte Bauweise ist auch energetisch sinnvoll, weil wenig Fassadenfläche generiert wird und so der Energieverlust minimal gehalten werden kann.
Die SP Burgdorf erwähnt in ihrer Eingabe, dass in der ZPP eine maximale AZ von 1,0 gelten soll. Demnach dürfte die geplante Zonenplanänderung dazu führen, dass mindestens 3'000m <sup>2</sup> BGF zusätzlich erstellt werden dürfen, wozu es über 4'000m <sup>2</sup> Bauland in einer W3 bedürfte.	Zonen mit Planungspflicht werden unter anderem deshalb eingeführt, um im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein verdichtetes Bauen an zentralen Lagen zu ermöglichen. Der Uferweg hat mit einer Gehdistanz von 5 min zum Bahnhof Burgdorf eine äusserst zentrale Lage. Wenn hier dicht gebaut wird, wirkt dies der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegen.
<b>4. Soziale Aspekte</b>	
<b>4.1 Verlust von günstigem Wohnraum</b>	
In zahlreichen Eingaben wird der Verlust von günstigem Wohnraum in Burgdorf durch den vorgesehenen Abbruch der bestehenden Überbauung thematisiert. Die Mieten der neuen Wohnungen würden deutlich höher ausfallen. Ein Ersatz für diesen preisgünstigen Wohnraum sei in Burgdorf nirgends vorhanden. In manchen Eingaben wird vermutet, dass das geplante Projekt Luxuswohnungen ergeben wird und der Previs eine Renditemaximierung bringen könnte.	<p>Die Förderung von günstigem Wohnungsbau ist ein politisches Thema. Bisher gibt es in der Stadt Burgdorf kein entsprechendes Bekenntnis, dass die Stadt günstige Wohnungen fördern oder erhalten möchte. Die entsprechenden Grundlagen und der politische Auftrag müssen zuerst geschaffen werden. Auch eine Sanierung würde die Wohnungen verteuern. Wohnraum sollte trotzdem ordentlich unterhalten werden.</p> <p>Die Rendite ist nicht allein abhängig vom Mietpreis, sondern auch von den Unterhaltsausgaben. Auch bei sehr günstigen Wohnungen kann die Rendite hoch sein, wenn der Vermieter nicht in den Unterhalt investiert. Die Previs hat sich in der Vergangenheit als vorbildliche Liegenschaftseigentümerin erwiesen, welche auch einen guten Unterhalt garantiert. Die Rendite resultiert letztlich aus dem Markt. Als nicht gewinnorientierte Gemeinschaftsstiftung ist für die Previs langfristiges Denken von grosser Bedeutung, da sie im Interesse ihrer Versicherten handeln muss.</p>

#### 4.2 Direkt betroffene Anwohner

In zahlreichen Eingaben wird der Abbruch der Wohnüberbauung bedauert und die Frage gestellt, was mit den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern geschehen wird. Die jetzigen Mieter sind mit den bestehenden Wohnverhältnissen und den tiefen Mieten zufrieden. Die Mieter könnten in finanzielle Schwierigkeiten geraten und von der Sozialhilfe abhängig werden, wenn sie keinen gleichwertigen Ersatz für ihre jetzige Wohnung finden. Weiter wird kritisiert, dass an keiner der Orientierungsveranstaltungen die Aussagen zur Zukunft der Mieter über vage Versprechungen zur Mithilfe bei der Wohnungssuche hinaus gegangen seien.

Der Vorstand des Quartierverein Gyri-Lorraine-Einunger teilt die Besorgnis der Bevölkerung bezüglich des Verlustes von günstigem Wohnraum und bittet die Stadt und die Eigentümerin für die Härtefälle um Unterstützung.

Die SP der Stadt Burgdorf fordert, dass bis zum Beschluss der Zonenplanänderung die Behörden in Zusammenarbeit mit den am Projekt beteiligten Parteien einen annehmbaren „Sozialplan“ oder ähnliche Massnahmen zur Milderung/Vermeidung der entstehenden Härtefälle präsentieren und im laufenden Planungsprozess mitberücksichtigen.

Die heute vorhandenen 130 Wohnungen entsprechen nicht mehr den Wohnraumbedürfnissen einer breiten Bevölkerungsschicht. Dies beweist auch die hohe Fluktuationsrate von 15% in der Überbauung. Die Wohnungen dienen zu einem grossen Teil Studenten mit schmalen Budget als erste eigene Wohnung. Die Zusammensetzung der Mieterschaft in der jetzigen Überbauung sieht folgendermassen aus:

- 85 Wohnungen kosten weniger als 1'200.- Bruttomiete
- 48 Wohnungen kosten mehr als 1'200.- Bruttomiete
- 103 Mieter wohnen weniger als 15 Jahre am Uferweg
- deren Durchschnittsalter beträgt 38 Jahre
- deren Einkommen wurde zwischen 3'800 und 4'300.- angegeben
- 68 Mieter verdienen mehr als 3'000.-
- 16 Mieter wohnen länger als 35 Jahre am Uferweg

Daraus lässt sich schliessen, dass nicht alle Mieter Schwierigkeiten haben werden, eine neue Wohnung zu finden. Es ist aber zweifellos so, dass einzelne Mieter Unterstützung brauchen werden. Dies dürften vorab diejenigen 16 Mieter sein, die seit mehr als 35 Jahren am Uferweg wohnen, betagt sind und wohl auch nur kleine Renten erhalten.

Die Betreuung und Unterstützung bei der Wohnungssuche wird verbindlich zugesichert. Die Mieter haben aber noch keine Kündigungen erhalten. Kündigungen werden auch nicht vor Mitte 2012 ausgesprochen. Zum heutigen Zeitpunkt ist es deshalb noch zu früh, auf Wohnungssuche zu gehen. Folgende Massnahmen werden zur Begleitung der betroffenen Mieter/innen angeboten:

1. Ansprechperson im Quartierbüro/Individuelle Bedürfnisabklärung
2. Ersatzwohnungsvermittlung im Quartier

	<ul style="list-style-type: none"> <li>3. Ersatzwohnungsvermittlung in der Stadt</li> <li>4. Abklärungen durch die Sozialhilfe etc.</li> </ul>
<b>4.3 Verlust von sozialen Strukturen</b>	
In einer Eingabe wird der Eingriff in ein intaktes Quartier und damit die Zerstörung von sozialen Strukturen kritisiert. Die Mieter sind durch das geplante Vorhaben verunsichert, weil sie abrupt aus ihrer gewohnten Umgebung, aus ihren sozialen Kontakten und Netzen gerissen werden sollen.	<p>Diese Befürchtung gilt es ernst zu nehmen. Für Menschen, die stark mit dem Quartier verbunden sind, werden möglichst Ersatzwohnungen im Quartier vermittelt werden. Eine entsprechende Information aller Liegenschaftsverwaltungen im Quartier ist bereits erfolgt. In Folge der Renovation der Liegenschaften der Helvetia werden z.B. dort voraussichtlich freie Wohnungen angeboten werden können.</p> <p>Es handelt sich aber um einen mittel- bis langfristigen Prozess. Zwischen erster Kommunikation über das Vorhaben und dem effektiven Abbruch können bis 5 Jahre vergehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben somit genügend Zeit, sich darauf einzustellen. Vor Mitte 2012 wird es keine Kündigungen geben. Mit einer Baubewilligung kann frühestens am diesem Zeitpunkt gerechnet werden.</p>
<b>5. Ökologie/Umgebungsgestaltung</b>	
<b>5.1 Durchlässigkeit im Freiraum</b>	
In einigen Eingaben wird die Durchlässigkeit des Gebietes thematisiert. Der Neubau wird als „überdimensionierter und völlig undurchlässiger Riegel“ sowie als Fremdkörper empfunden. Die heutige Überbauung bietet mit ihren Rasen- und Spielplatzflächen eine Durchlässigkeit im Quartier und einen schönen Blick auf den Gyrisberg.	Durch den geplanten Neubau wird ein grosszügiger Freiraum zur Verfügung stehen und durch die Durchlässigkeit im Erdgeschoss bleibt die Vernetzung im Gebiet gewahrt. Die Wegverbindungen bleiben alle erhalten. Eine Einschränkung gegenüber heute ist einzig auf der Sichtebeine festzustellen.
<b>5.2 Belastung des Naherholungsgebietes</b>	
Die Zonenplanänderung von W3 in eine Zone mit 7-stöckigem Gebäude wird von einem Anwohner des Zehenderwegs als gewaltiger	Der Gyripark wird dank des konzentrierten Baukörpers vollständig erhalten und mit dem zusätzlichen Freiraum im Norden des Neu-

<p>Eingriff hinsichtlich der vollständigen Erhaltung des Gyri-Parks und des Naherholungsgebietes am Emmeufer empfunden. Der Einbezug des Emmeufers als qualitativ hochwertiger Aussenraum für die Öffentlichkeit wird mit dem an die Uferkante gesetzten Solitärbaubau nicht ermöglicht.</p>	<p>baus sogar noch erheblich erweitert. Der Bau ist nicht an der Uferkante geplant, sondern zurückversetzt hinter die öffentliche Uferpromenade. Der Uferbereich bleibt öffentlich zugänglich und wird im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes aufgewertet.</p>
<p>Anwohner des Zehenderweges sehen in der Dimensionierung des Neubaus eine Entwertung der Massnahmen des Projekts PRIMAVERA, mit dem die Stadt Burgdorf die Uferbereiche Gyrischachen und Einunger als Naherholungsgebiete aufwerten will.</p>	<p>Das Projekt beeinträchtigt das geplante Uferneugestaltungsprojekt „Primavera“ nicht. Die vorgesehene öffentliche Uferpromenade bleibt erhalten.</p>
<p><b>5.3 Gestaltung des Freiraums</b></p>	
<p>In einer Eingabe wird gewünscht, dass im Aussenraum der Gestaltung des Emmeufers mit öffentlicher Promenade besondere Bedeutung beigemessen wird.</p>	<p>Dies ist durch die ZPP und den Wasserbauplan gewährleistet.</p>
<p>In einer Eingabe wird festgehalten, dass im Projekt der geschaffene Freiraum zum Hang und den Einfamilienhäusern wohltuend sei und eine grosse Aufwertung für das gesamte Quartier darstelle. Für die Liegenschaften Felsegghöheweg 11 (Parzelle 2734) treffe dies jedoch nicht zu. Die heutige Anordnung der Freiflächen sei für die Liegenschaft attraktiver als die vorgesehene im Neubauprojekt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die SP Burgdorf würde ausdrücklich begrüssen, dass grosszügige Freiflächen verlangt werden und dem Langsamverkehr ein hoher Stellenwert zukommen soll.</p>	<p>Dies wird durch die Bestimmungen der ZPP gewährleistet.</p>
<p><b>5.4 Ökologische Bauweise und Energie</b></p>	
<p>Die SP Burgdorf würde folgende Punkte ausdrücklich begrüssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlangen einer ökologischen Bauweise</li> <li>- Sicherstellung des Nachhaltigkeitsaspekts durch ein ökologisches Gesamtkonzept</li> </ul>	<p>Das Anliegen der SP kann im Rahmen einer ZPP umgesetzt werden. Im Rahmen des verlangten ökologischen Gesamtkonzeptes werden von der Grundeigentümerin Nachweise zur Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise, der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien sowie zum Mobilitätskonzept verlangt. Die Aspekte</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieversorgung sollte teilweise durch erneuerbare Energien erfolgen</li> </ul>	<p>Ökologie und Energie waren bereits im Wettbewerb wichtig. Der Minergie-Standard wird angestrebt. Mit dem heutigen Stand der kantonalen Gesetzgebung können jedoch gewisse Forderungen (wie z.B. der Anteil erneuerbarer Energien) nur mittels privatrechtlicher Vereinbarungen umgesetzt werden. Die Previs fühlt sich als Grundeigentümerin der Nachhaltigkeit jedoch stark verpflichtet.</p>
<p><b>6. Politische und rechtliche Aspekte</b></p>	
<p><b>6.1 Programm „projets urbains“ des Bundes</b></p>	
<p>Zahlreiche Anwohner sind der Meinung, dass das Neubauprojekt an den Interessen der Stadtbevölkerung vorbeizieht und den Grundsätzen des Programms „projets urbains“ des Bundes in verschiedener Hinsicht widerspricht.</p>	<p>Im Rahmen des Programms „projets urbains“ des Bundes werden neben verstärkten Anstrengungen im Bereich der Integration der Bevölkerung auch bauliche Erneuerungen von Quartieren angestrebt. Dazu müssen verschiedene Vorgehensweisen einbezogen werden. Die Realisierung von Ersatzneubauten kann auch zu einem Quartierentwicklungsprozess dazugehören, insofern sind solche Themen Bestandteil des Programms. Der Entscheid zur Sanierung oder zum Ersatz einer Liegenschaft liegt grundsätzlich beim Grundeigentümer. Im Fall der Uferwegüberbauung konnte der Eigentümer überzeugend nachweisen, dass eine umfassende Sanierung der Liegenschaften aufgrund der gegebenen und nur sehr beschränkt anpassbaren Grundrisse zu keinem guten Ergebnis führen würde (zu kleine und zu teure Wohnungen). Er favorisiert deshalb einen Ersatzneubau. Dieses Vorgehen ist jedoch im Quartier ein Einzelfall. Bei anderen Liegenschaften im Quartier sind gar keine Sanierungsabsichten vorhanden. Mit einem Ersatzneubau wird insgesamt ein breiteres und gemischteres Angebot an Wohnungen im Quartier generiert. Die Mischung ist für die Quartierentwicklung eher positiv zu werten. Es ist aus Sicht des Gemeinderats nicht ideal, wenn sich alle mietzinsgünstigen Wohnungen in der Stadt auf ein einzelnes Quartier konzentrieren oder ein einzelnes Quartier einen sehr hohen Anteil an Wohnungen im untersten Preissegment aufweist.</p>

In einer Eingabe wird darauf hingewiesen, dass der geplante Neubau nicht den Zielsetzungen des Gemeinderates entspräche (gemäss Medienmitteilung vom 19.5.2009 betreffend Sanierung der Baustruktur bzw. Aufwertung der Aussenräume im Gyrischachenquartier)

Im Rahmen des Quartierentwicklungsprojektes „Bunterleben“ hat sich der Gemeinderat sozialverträgliche Sanierungen der Baustruktur und eine Aufwertung der Aussenräume zum Ziel gesetzt. Mit dem Projekt wird eine deutliche Verbesserung der Aussenraumqualität im Quartier erreicht. Es wird eine zusätzliche, öffentlich zugängliche Parkfläche realisiert. Der Gyripark erhält eine grosszügige Erweiterung. Die Sanierungsentscheide für die verschiedenen Wohnliegenschaften liegen letztlich in den Händen der privaten Eigentümer. Die Stadt kann in dieser Thematik nur beratend einwirken. Eine relativ sanfte und sozialverträgliche Sanierung wird derzeit bei der Überbauung der Helvetia realisiert. Bei den Helfer-Bauten stehen im Moment nur sehr moderate Auffrischungen der Baustruktur zur Diskussion. Für grössere Investitionen fehlt das Kapital. In der Gesamtbetrachtung ist die Baudirektion deshalb der Meinung, dass es ein einzelnes Ersatzneubauprojekt auch im Hinblick auf die Durchmischung der Bevölkerung im Quartier vertragen würde. Der Entscheid Sanierung / Ersatzneubau muss im Einzelfall beurteilt werden. Im Fall der Uferwegüberbauung macht eine Sanierung wenig Sinn, weil die Grundrisse nicht vergrössert und damit nicht an heutige Wohnraumbedürfnissen angepasst werden können. Die kleinen Wohnungen teuer zu sanieren, würde zu keinem befriedigenden Ergebnis führen. Sie müssten danach teurer vermietet werden. Es dürfte aber schwierig werden, zu diesen Konditionen neue Mieter zu finden. Bei einer langfristig ausgerichteten Betrachtungsweise macht es heute mehr Sinn, neue, zeitgemässe und zukunftsfähige Baustrukturen zu erstellen. Dies trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung des Quartiers bei. Die Frage zur Sanierung der heutigen Uferwegüberbauung wird sich sowieso früher oder später stellen. Mit dem heutigen Projektvorschlag der Previs sieht die Baudirektion aber die Chance, ein städtebaulich überzeugendes Projekt mit grossem Mehrwert für das Quartier zu realisieren.

<b>6.2. Wegrechte</b>	
<p>In einer Eingabe wird darauf hingewiesen, dass vom Felsegghöheweg (Parzelle Nr. 2767) bis zum Typonsteg (Parzelle Nr. 2683) ein im Grundbuch festgehaltenes Fusswegrecht besteht. Einige Anwohner des Felsegghöheweg befürchten mit der geplanten Überbauung, nicht mehr von ihren grundbuchamtlich eingetragenen Wegrechte zu Lasten der betroffenen Parzellen Gebrauch machen zu können.</p>	<p>Die folgenden Parzellen besitzen zu ihren Gunsten auf der Parzelle-Nr. 2683 ein grundbuchamtlich eingetragenes Fusswegrecht:</p> <p>Parzellen-Nr. 1483, 2660, 2688, 2694, 2734, 2767, 3936</p> <p>Es kann weiterhin von den grundbuchamtlich eingetragenen Wegrechten Gebrauch gemacht werden. Auch im Neubauprojekt ist eine Verbindung für den Langsamverkehr quer über das Areal der Previs vorgesehen. Im Erdgeschoss des Neubaus wird es einen oder mehrere öffentliche Durchgänge geben. Diese Frage ist im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung oder dem Baubewilligungsverfahren zu prüfen.</p>
<p>In einer Eingabe wird darauf hingewiesen, dass ein Holzabfuhrwegrecht auf den Parzellen 2682, 2683 und 3761 besteht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es kann weiterhin von den grundbuchamtlich eingetragenen Wegrechten Gebrauch gemacht werden.</p>
<b>6.3 Einhaltung des Baureglements</b>	
<p>In einer Eingabe wird bezweifelt, dass Art. 52 des Baureglements der Stadt Burgdorf vorliegend eingehalten worden ist. Es wird verlangt, dies in einem späteren Verfahrensstadium eingehend zu überprüfen.</p>	<p>In Artikel 52 des Baureglements der Stadt Burgdorf wird der Ausnützungsbonus für Zonen mit Planungspflicht (ZPP) auf max. 20% beschränkt. Diese Regelung ist veraltet und beruht noch auf einer Planungspraxis, welche von einer der ZPP hinterlegten Bauzone ausging. Bei einer Revision des Baureglements würde diese Bestimmung aufgehoben. Heute wird bei einer ZPP keine Bauzone mehr hinterlegt. Die für die ZPP geltenden baurechtlichen Vorschriften können stattdessen völlig frei auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag) festgelegt werden.</p>
<b>6.4 Vorhaben einem Referendum unterstellen</b>	

In einer Eingabe wird die Stellungnahme der Bevölkerung gefordert, indem die Zonenplanänderung zwingend einem obligatorischen Referendum zu unterstellen ist.

Die Verordnung eines obligatorischen Referendums ist in der Gemeindeordnung nicht vorgesehen.

<b>6.5 Ausgleich des Planungsmehrwertes</b>	
<p>Aus Sicht der SP Burgdorf ist eine Vereinbarung im Sinne von Art. 142 BauG zwingende Voraussetzung für die geplante Zonenplanänderung mit entsprechender Erhöhung der AZ. Der planungsbedingte Mehrwert dürfte demnach mindestens einen hohen sechsstelligen Frankenbetrag ausmachen. Mit diesem Ertrag sind daher in einem ersten Schritt Massnahmen zu finanzieren, um soziale Härtefälle durch das Verschwinden des preisgünstigen Wohnraums am Uferweg zu mildern. Danach sind damit aber auch Massnahmen zur Erhaltung oder Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in Burgdorf zu finanzieren. Dabei kann durchaus daran gedacht werden, dass die Stadt aus dem von der Grundeigentümerin geleisteten Ausgleich des Planungsvorteils preisgünstigen Wohnraum auf dem freien Markt erwirbt.</p>	<p>Die Mehrwertabschöpfung ist in Art. 13 des Baureglements geregelt. Über eine Mehrwertabschöpfung entscheidet der Gemeinderat. Bisher wurden Abschöpfungen in Burgdorf nur bei Neueinzonungen, nicht aber bei Aufzonungen, vorgenommen. Eine allfällige Mehrwertabschöpfung ist gemäss Art. 13 Abs. 3 für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der städtischen Infrastruktur zu verwenden. In der Regel werden die Gelder dort eingesetzt, wo der Planungsmehrwert auch entsteht.</p>
<b>7. Naturgefahren</b>	
<p>In einigen Eingaben wird auf die Naturgefahren hingewiesen. Für einige Anwohner ist es unverständlich, weshalb die Überbauung in einer Gefahrenzone erstellt werden darf. Beispielsweise kam es am dahinterliegenden Hang bereits in der Vergangenheit zu Erdbeben. Diese Tatsache muss in jedem Fall berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Parzelle liegt in einer Bauzone. Die Gefahren wurden in der Planung berücksichtigt. Die Hochwasserschutzgefahr wird durch das geplante Schutz-Projekt an der Emme gebannt werden. Durch die Hangrutschgefahr wird der vorgesehene Neubau aufgrund seiner Lage weniger gefährdet sein als die heutige Überbauung.</p>
<b>8. Verschiedenes</b>	
<b>8. 1 Verkehrsführung während der Bauarbeiten</b>	
<p>Es wird in einer Eingabe die Frage gestellt, wie die Verkehrsführung in Bezug auf den Abtransport des Bauschuttes aussehen wird.</p>	<p>Zum heutigen Zeitpunkt ist es verfrüht, sich mit dieser Frage zu beschäftigen. Diese Frage wird erst mit Eingabe eines Baugesuchs aktuell.</p>

## 8.2 Bauprofil

Die Bevölkerung kann sich das Ausmass des geplanten Eingriffs in die Landschaft in keiner Art und Weise vorstellen. Deshalb wird in einer Eingabe ein Bauprofil im Rahmen des Zonenplanänderungsverfahrens gefordert. Es soll die Masse und den Standort des vorgesehenen Neubaus in der „landschaftlich hochsensiblen allerengsten Emme-Umgebung – noch vor der Abstimmung im Stadtrat – für jedermann erlebbar machen und zeigen.“

Eine Profilierung im Rahmen des Zonenplanänderungsverfahrens ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Die Grundeigentümerin ist jedoch bereit, eine solche zu realisieren.

## Weiteres Vorgehen

In einem nächsten Schritt wird die vorgesehene Änderung der baurechtlichen Grundordnung zusammen mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht beim Kanton zur ordentlichen Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung dauert rund 3 Monate. Aufgrund der Vorprüfung werden möglicherweise Anpassungen gemacht. Danach folgt auf erneuten Beschluss des Gemeinderats eine 30-tägige öffentliche Auflage- und Einsprachefrist.

Baudirektion, 26. Mai 2010

## Anhang

- Vorgesehene Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement), Stand Mitwirkung