

ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGS-
ORDNUNG IV SCHLÖSSLI



MITWIRKUNGSBERICHT

Baudirektion Burgdorf
23. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Änderung der Überbauungsordnung	3
Das Mitwirkungsverfahren	5
Mitwirkende	5
Dank	5
Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen	6
1. Parkierung / Entsorgung / Anlieferung	6
2. Ausnutzung BGF	6
3. Bestehende Terrasse mit Aussensitzungplätzen	7
4. Velostation	7
Weiteres Vorgehen	7

Einleitung

1856/58 erwarben die Gebrüder Schmid aus der alten Leinwandunternehmerfamilie von Eriswil das Areal Schlössli, gleichzeitig verlegten sie den Geschäftssitz auf die Eröffnung der Bahnlinie hin nach Burgdorf. Ab 1861 errichteten sie ein Weberei- und Appreturgebäude, den hausteinernen Tröckneturm mit der charakteristischen Außengalerie, die mit Ausnahme des Wasserwerks unverändert geblieben sind, und die Villa Schmid.

Die Besonderheit des Areals Schlössli liegt in der Ablesbarkeit der historischen Gewerbeentwicklung der Stadt Burgdorf. Es umfasst neben der bedeutungsvollen historischen Villa auch die Freiraumstrukturen, Zeugen einer blühenden industriellen Vergangenheit. Das Umfeld der Villa Schmid bildet auf exemplarische Weise den Übergang von der gewerblichen (handwerklichen) zur industriellen Epoche ab. Die Verlagerung des Transports von der Strasse auf die Schiene ist deutlich aus der Ausrichtung der Bauten ersichtlich. Ältere Gewerbe- und Wohnhäuser sind in der Form der strassenbegleitenden Bebauungen des 19. Jahrhunderts auf die Kirchbergstrasse ausgerichtet, neuere Fabrikgebäude, zum Teil mit Gleisanschluss, auf die übergeordnete Geometrie der damals modernen Bahngleisanlagen und der Bahnhofbauten im Süden.

Der ehemalige Park der Villa Schmid, mit Kutschenvorfahrt, Kringelgarten, Nutzgarten, Gartenpavillon, Gärtnerhaus, Kutschenremise und Stallung, ist im Stadtplan von 1872-74 abgebildet und auf dem Luftbild von 1934 noch deutlich ersichtlich, allerdings bereits durch die Bahnanlagen im Süden stark beschnitten. Heute ist das Kutscherhaus abgebrochen, der Park bis zur Unkenntlichkeit überwachsen. Mit der Sanierung der Liegenschaft soll auch der ursprüngliche Park wiederhergestellt werden.

Änderung der Überbauungsordnung

Die Parzellen im Areal Schlössli mit einer Fläche von insgesamt etwa 6'250 m² unterliegen einer Zone mit Planungspflicht. Die Grundeigentümerin, die SB Schlössli Burgdorf AG, beauftragte das Architekturbüro Hunziker Architekten AG mit der Erarbeitung eines Richtprojekts auf Grundlage des Richtplans Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Burgdorf. Der Zweck des Richtprojekts ist die Innenentwicklung und die Schaffung von Voraussetzungen für Wohnen mit Anteil betreutes Wohnen.

In der Überbauungsordnung werden die Villa und die flankierenden Baufelder festgelegt. Weiter sind die Themen Erschliessung, Aussenraum und die Bereiche für die öffentlichen Veloabstellplätze gekennzeichnet.



Abb. 1: Überbauungsplan 2016

Das Mitwirkungsverfahren

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

Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung der Mitwirkungsmöglichkeit erfolgte über das offizielle Publikationsorgan, nämlich im Anzeiger Region Burgdorf vom 19. Mai 2016.

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Am 18. Mai 2016 fand in der Baudirektion Burgdorf eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Ab dem 19. Mai bis zum 20. Juni 2016 lag der Entwurf zur Überbauungsordnung VI Schlössli in der Baudirektion öffentlich zur Mitwirkung auf und war auf der Homepage der Stadt Burgdorf aufgeschaltet.

Schriftliche Mitwirkungseingaben

Es sind zwei schriftliche Stellungnahmen, eine von der benachbarten Firma, eine von der Grünen Partei eingegangen. Folgende Mitwirkende haben sich namentlich geäussert:

Mitwirkende

- Schmid & Cie. Burgdorf AG, Burgdorf
- Grüne Burgdorf, Burgdorf

Dank

Die Projektverantwortlichen bedanken sich bei den Mitwirkenden für ihre konstruktive Beteiligung. In Folge wird zu den eingegebenen Themen Stellung genommen.

Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen

Zusammenfassung

Es werden gegen die Überbauung keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Die Eingaben beziehen sich auf die Parkierung / Entsorgung / Anlieferung, die Ausnutzung, die Nutzung der benachbarten Parzelle und die geplante Velostation.

Für den Mitwirkungsbericht werden die Eingaben aller Mitwirkenden zusammen mit den Grundeigentümern sorgfältig geprüft.

Eingabe	Stellungnahme
1. Parkierung / Entsorgung / Anlieferung	
Der benachbarte Grundeigentümer befürchtet, dass die Zufahrt zu seinen Parkplätzen allenfalls durch die Nutzung des Bereichs für die Entleerung der Entsorgungsstellen und die Anlieferung für die Gewerberäume eingeschränkt wird. Er fordert deshalb, dass geprüft wird, wie die bestehende Zufahrt gewährleistet und wo weitere Flächen für Anlieferung / Besucher bereitgestellt werden können.	Am 23.6. fand mit dem benachbarten Grundeigentümer eine Besprechung statt. Der Übergangsbereich zwischen dem Bau-feld West und der Liegenschaft der Nachbarsparzelle werden gemeinsam bearbeitet.
Die geplante Verbreiterung der Kantonsstrasse wird die Platzproblematik weiter verschärfen. Ein durchdachtes Entsorgungs- und Anlieferungskonzept ist deshalb zu erarbeiten und die Standorte für Aussenparkplätze sind im Überbauungsplan festzulegen.	Die geplante Verbreiterung der Kantonsstrasse wurde bei der Planung miteinbezogen. Am 23.6. fand mit dem benachbarten Grundeigentümer eine Besprechung statt. Der Übergangsbereich zwischen dem Bau-feld West und der Liegenschaft der Nachbarsparzelle werden gemeinsam bearbeitet.
2. Ausnutzung BGF	
Die Eingabe der Firma Schmid verweist auf die BGF des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf (Baubereich N4) und fordert die Heruntersetzung der BGF des Bau-felds West, damit die Ausnutzung auf der eigenen Parzelle ausgebaut und genutzt werden kann.	Die BGF Werte des Richtplans ESP Bahnhof sind nur als Richtwerte zu betrachten. Die Stadt Burgdorf ist bestrebt, an zentralen Lagen eine möglichst hohe Dichte mit einer guten Verträglichkeit zu ermöglichen. Die Ausnutzung der Parzelle Schmid ist also nicht abhängig von der Ausnutzung der Parzelle Schlössli.

3. Bestehende Terrasse mit Aussensitzungsplätzen	
Der benachbarte Grundeigentümer weist auf die bewilligte Nutzung der Terrasse als Kaffee hin. Deshalb macht er auf zusammenhängende Immissionsfolgen aufmerksam und verwahrt sich gegen jegliche Einschränkungen dieser Nutzung.	Am 23.6. fand mit dem benachbarten Grundeigentümer eine Besprechung statt. Der Übergangsbereich zwischen dem Bau-feld West und der Liegenschaft der Nachbarsparzelle werden gemeinsam bearbeitet. Sofern sich die Emissionen heute bestehender Nutzungen im bewilligten Rahmen befinden, werden diese nicht in Frage gestellt.
4. Velostation	
Aus Sicht der Partei Grüne Burgdorf ist es essentiell, dass nördlich des Bahnhofs zukünftig genügend Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund soll die Absicht zur Erstellung einer V-loeinstellhalle nicht mit einer „kann“, sondern einer „muss“ Formulierung in den Überbauungsvorschriften festgehalten werden.	Die bestehende Formulierung wird als sinnvoll erachtet. Die Regelungen zu den Veloabstellplätzen werden in einem separaten Infrastrukturvertrag zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt geregelt.
Zur Erstellung der geplanten unterirdischen V-loeinstellhalle ist ein allfälliges Näherbaurecht oder eine andere angemessene Entschädigung / Dienstbarkeit zu prüfen.	Am 23.6. fand mit dem benachbarten Grundeigentümer eine Besprechung statt. Der Übergangsbereich zwischen dem Bau-feld West und der Liegenschaft der Nachbarsparzelle werden gemeinsam bearbeitet. In diesem Zusammenhang wird auch eine allfällige rechtliche Regelung geprüft.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Einverständnis des Grundeigentümers wird die vorgesehene Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Überbauungsordnung zusammen mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht beim Kanton zur ordentlichen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat für die Vorprüfung eine Frist von drei Monaten zur Verfügung. Aufgrund der Vorprüfung erfolgen möglicherweise noch Anpassungen. Sobald eine bereinigte Fassung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung und der Überbauungsordnung vorliegt, wird vor dem Beschluss durch den Gemeinderat eine 30-tägige öffentliche Auflage durchgeführt.

Baudirektion, 23. Juni 2016