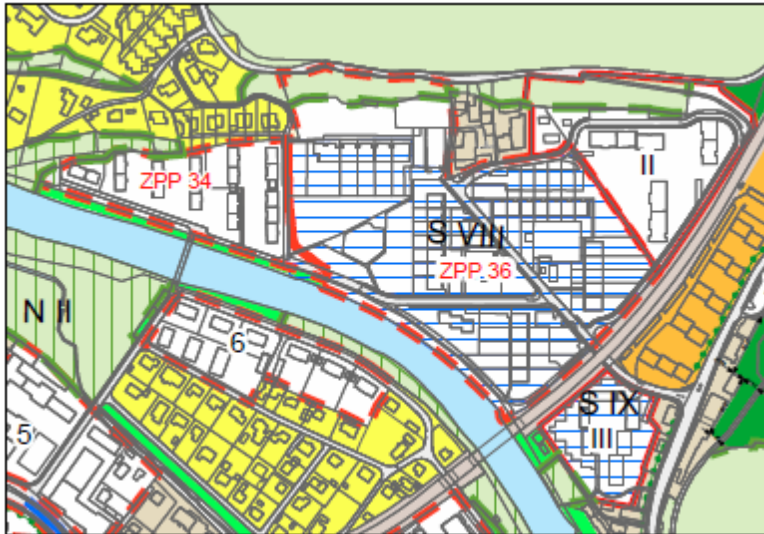


Zonenplanänderung „Uferweg und Gyrischachen“

1. Februar 2019

Mitwirkungsbericht



Die Zonenplanänderung beinhaltet:

- » Zonenplan ZPP 34 Uferweg / ZPP 36 Gyrischachen I
- » Vorschriften ZPP 34 Uferweg
- » Vorschriften ZPP 36 Gyrischachen I

Beilagen:

- » Falblatt Neubau Siedlung Uferweg Previs Vorsorge

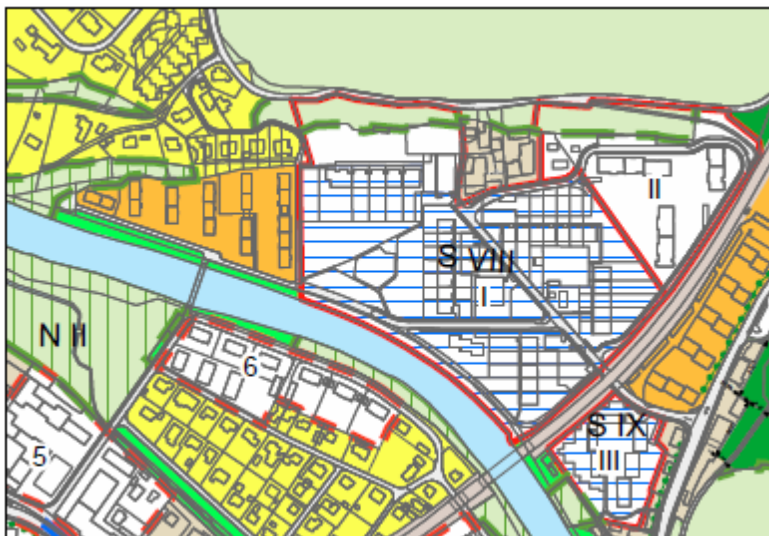
Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1.1. Gegenstand der Mitwirkung	3
2. Das Mitwirkungsverfahren	4
2.1. Bekanntmachung.....	4
2.2. Öffentliche Mitwirkung	4
2.3. Schriftliche Mitwirkungseingaben	4
2.4. Mitwirkende	4
2.5. Dank	4
3. Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen	5
3.1. Zusammenfassung	5
4. Weiteres Vorgehen.....	8

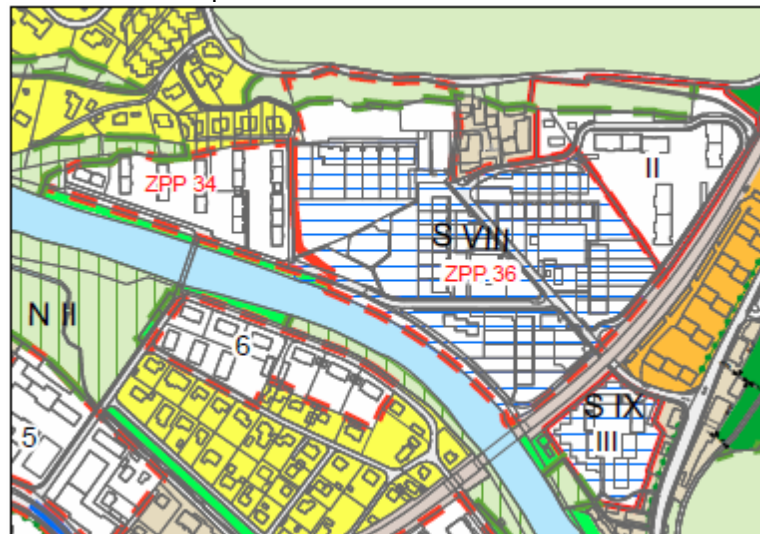
1.1. Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung ist die Änderung des Zonenplans im Bereich Uferweg/Gyrishachen. Es wird vorgesehen die Wohnzone 3 in die neue ZPP Nr. 34 Uferweg und die bestehende Überbauungsordnung UeO II Gyrishachen in die neue ZPP Nr. 36 Gyrishachen mit bestehender UeO zu überführen. Die Stadt Burgdorf brachte gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 die Änderung zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe.

Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan neu



2. Das Mitwirkungsverfahren

2.1. Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung der Mitwirkungsmöglichkeit erfolgte im Anzeiger Region Burgdorf vom 08. November 2018.

2.2. Öffentliche Mitwirkung

Am 24. November 2018 fand im Gyritreff in Burgdorf eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Bereits eine Woche vorher, am 14. November 2018, wurden die Mieter über die vorliegende Planung informiert. Vom 14. November bis und mit 14. Dezember 2018 lag der Entwurf zu den Zonenplanänderungen in der Baudirektion öffentlich zur Mitwirkung auf und war auf der Homepage der Stadt Burgdorf aufgeschaltet.

2.3. Schriftliche Mitwirkungseingaben

Insgesamt sind 6 schriftliche Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Folgende Mitwirkende haben sich namentlich geäußert:

2.4. Mitwirkende

Nr.	Name / Vorname	Adresse	
1	Jürg & Ruth Nyffenegger	Gyrischachenstrasse 61, 3400 Burgdorf	
2	Einfache Gesellschaft Schafroth-Wittwer Rosmarie, Wittwer Hans Jürg, Wittwer Franz	c/o Franz Wittwer Schöneggweg 45, 3053 Münchenbuchsee	
3	Gemeinwesenarbeit ref. Kirche Burgdorf, Quartierarbeiterin Regula Etzensperger Yves O. Aeschbacher	Gyrischachenstrasse 27, 3400 Burgdorf Einungerstrasse 34, 3400 Burgdorf	
4	Hans-Ulrich und Verena Willi	Zehenderweg 27, 3400 Burgdorf	Per Mail
5	Hans Bichsel	Zehenderweg 31, 3400 Burgdorf	

2.5. Dank

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

3. Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen

3.1. Zusammenfassung

Für den Mitwirkungsbericht werden die Eingaben aller Mitwirkenden thematisch zusammengefasst und in gekürzter Form wiedergegeben. Alle Eingaben wurden sorgfältig geprüft und mit den Grundeigentümern diskutiert.

Nr.	Thema	Eingabe	Stellungnahme
1.02	10-geschossiges Gebäude	Vermutlich sehr hoch und massiv wirkendes Gebäude (alle anderen Wohnblöcke im Gyrischachen sind max. 8-stöckig), welches den dahinterliegenden Häusern Sonne (insbesondere im Winter) und Aussicht nimmt und damit die Wohnqualität und die Anreize, gerne hier zu wohnen, vermindert. Kompromissvorschlag mind. zwei Geschosse weniger.	Die Verdichtung des Areals, die Setzung und Höhenentwicklung der drei Neubauten resultierten aus einem qualifizierten, von der Bauherrin und der Stadt Burgdorf gemeinsam durchgeführten Gutachterverfahren mit externen und internen Experten. Diese befanden die Gesamtanlage in ihren Proportionen (Verhältnis Gebäudevolumen und Aussenraum) als stimmig. Eine Anpassung der zulässigen Höhen ist deshalb nicht vorgesehen. Im Gutachterverfahren wurde der Schattenwurf bereits geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die geltenden Vorschriften betreffend Beschattung eingehalten werden.
4.02	10-geschossiges Gebäude	Das Stadtbild wird nun von einem 10-stöckigen Hochhaus dominiert. Das Areal ist als Standort für ein Hochhaus ungeeignet. Die Dimension die Geschossigkeit, die schwierige Positionierung und die ungenügende Erschliessung sprechen gegen das Hochhaus. Im Bereich der alten Häusergruppe «Schachen» bei der Bettwarenfabrik wären die Eignungskriterien gemäss der Hochhausstudie für die Region Bern hingegen erfüllt. Es leuchtet überhaupt nicht ein, dass diese aufwendig erarbeiteten Erkenntnisse aus dem Workshop 2007 plötzlich nicht mehr gelten sollen.	Die Verdichtung des Areals, die Setzung und Höhenentwicklung der drei Neubauten im Rahmen des Gutachterverfahrens erfolgte unter Berücksichtigung des Hochhauskonzepts der Stadt Burgdorf.
2.04	Bautätigkeit / Bauzeit	Die Erschütterungen können Auswirkungen auf die Stabilität der Hanglage haben. Sicherungsmassnahmen müssen durch die Bauherrschaft organisiert, überwacht und finanziert werden. Es sind vorgängig Vereinbarungen bezüglich Haftung, Rissprotokoll und dergleichen vorzunehmen. Sollten die Rechte nicht ausgeübt werden können, wird eine entsprechende Entschädigung erwartet.	Die Rechte und Pflichten der jeweiligen Eigentümer werden vollumfänglich wahrgenommen und berücksichtigt. Alle dazu notwendigen Massnahmen – zum Beispiel Rissprotokolle und Bestandsaufnahmen – werden im Rahmen einer allfälligen Baubewilligung rechtzeitig geregelt.

4.08	Bautätigkeit / Bauzeit	Drei lange Jahre Lärm-, Staub- und Verkehrsemissionen wecken Ängste und Befürchtungen. Es wird erwartet, dass die Behörden alles unternehmen, diese Unannehmlichkeiten für Quartier und Anwohner auf ein Minimum zu beschränken.	Alle Fragen im Zusammenhang mit Lärm-, Staub- und Verkehrsemissionen während des Neubaus werden im Rahmen einer allfälligen Baubewilligung geregelt. Rücksichtnahme auf das Umfeld im Quartier und die Anwohnerschaft gilt dabei als oberstes Prinzip.
4.01	Bebauungskonzept	Das Gyri-Quartier muss nicht nachverdichtet werden. Die Ausrichtung der Bauten soll nicht im Widerspruch zum bestehenden Bebauungsmuster stehen.	Das neue, im Vergleich zum ersten Projekt massgeblich veränderte Architekturprojekt mit drei unterschiedlichen Bauten statt einem einzelnen Längsbau fügt sich ganz in die bestehende Siedlungs- und Quartierstruktur im Gyrischachen-Quartier. Die Verdichtung des Areals, die Setzung und Höhenentwicklung der drei Neubauten resultierten aus einem qualifizierten, von der Bauherrin und der Stadt Burgdorf gemeinsam durchgeführten Gutachterverfahren mit externen und internen Experten.
4.07	Bezahlbarer Wohnraum	Die Previs verspricht den Bau von 40 bezahlbaren Wohnungen. Sind das nicht zu wenige, wenn gleichzeitig 133 noch erschwinglichere verschwinden? Wird das Versprechen zwischen Stadt und Investor vertraglich festgehalten?	Anstelle der heute 133 Wohnungen entstehen in der geplanten Siedlung neu 176 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen. Ein Viertel dieser Wohnungen wird preisgünstig angeboten, die restlichen Wohnungen entsprechen punkto Komfort, Raumverhältnissen und ökologischer Ausrichtung heutigen Anforderungen von Mieterinnen und Mietern.
3.03	Biodiversität	Durch bewusste Gestaltung der Aussenbereiche kann die Thematik der Biodiversität weiterentwickelt werden.	Der Biodiversität wird bei der weiteren Planung der Siedlung hohe Priorität zugemessen.
4.04	Erschliessung / Parkierung	Das Quartier wird durch das Nadelöhr der Unterführung für den MIV erreichbar. Die 40 zusätzlichen Wohnungen bringen zwischen 26 und 30 Autos auf die Strasse (Uferweg insgesamt 115 bis 150+; manche Familie braucht erfahrungsgemäss 2 Autos...)	Im Zusammenhang mit der Baubewilligung wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Dieses wird der aktuellen Entwicklung Folge leisten, wonach der individuelle Verkehr im urbanen Raum rückläufig ist und nur noch rund 50% der städtischen Haushaltungen ein eigenes Auto haben.
4.05	Erschliessung / Parkierung	Das Abschneiden eines Zipfels des Gyriparks eine Zufahrtsstrasse zur Einstellhalle passt nicht zur Förderung des Langsamverkehrs. Auf den Plänen sieht es so aus, als würde der halbe Zehenderweg für die Zufahrt genutzt. Mit der Spielstrasse Zehenderweg ist es vorbei. Der Schulweg wird gefährlicher.	Der Zehenderweg ist keine Spielstrasse, sondern eine Detailerschliessungsstrasse. Durch die Umlegung wird insbesondere die Sicherheit erhöht.

2.01	Information & Kommunikation	Persönliche Erläuterung am Informationsanlass wird als positive Vorgehensweise hervorgehoben und verdankt.	Offenheit und Transparenz sind leitend bei der öffentlichen Kommunikation eines städtebaulichen Projekts dieser Grösse.
1.01	Konzept	Grundsätzlich ein durchdachtes und passendes Projekt.	Diese Reaktionen zeigen uns, dass es richtig und notwendig war, die Neuentwicklung des Projekts im Rahmen einer breiten Partizipation durchzuführen.
2.05	Konzept	Grundsätzlich positive Haltung gegenüber dem Projekt, welches im Vergleich zum ursprünglich geplanten „Riegel“ eine besser ausgewogene und vernünftige Lösung bildet.	Diese Reaktionen zeigen uns, dass es richtig und notwendig war, die Neuentwicklung des Projekts im Rahmen einer breiten Partizipation durchzuführen.
3.05	Ausgestaltung Gyripark	Es ist wichtig, dass nicht aufgrund begrenzter Ressourcen Möglichkeiten und Chancen verhindert werden. Ein mögliches Sponsorenprojekt müsste angedacht werden.	Diese Thematik wird in die weitere Planung einfließen und allenfalls gesichert.
3.04	Partizipation	Die partizipative Vorgehensweise bei einem Veränderungsprozess des öffentlichen Spielraums würde sehr unterstützt.	Die Partizipation wird auch im Rahmen der weiteren Planung grosses Gewicht haben.
5.01	Qualität	Das Projekt führt zu einer Wertverminderung an der Liegenschaft Zehenderweg 31.	Wir können die subjektive Meinung nachvollziehen. Die Planungsbehörde sieht durch die neue ZPP jedoch einen bedeutenden Mehrwert für das Quartier und die zukünftige Stadtentwicklung.
2.02	Sicherstellung Dienstbarkeiten	Die Zubringerwege sind so zu gestalten, dass der Wald jederzeit mit geeigneten Fahrzeugen erreicht werden kann und wenn nötige Holzverarbeitungsschritte direkt vor Ort vorgenommen werden können. Dies ist mittels Dienstbarkeiten sicherzustellen (Holzabführrecht / Fusswegrecht Gebäude 50a).	Die bestehenden Rechte und Pflichten der jeweiligen Eigentümer werden vollumfänglich berücksichtigt und im Rahmen der UeO und einer allfälligen Baubewilligung soweit geeignet und möglich geregelt.
2.03	Umgebungsgestaltung / Haftungsansprüche	Es ist in der Vergangenheit bereits zu verschiedentlichem Abrutschen gekommen, weshalb angeregt wird, weder Infrastrukturen für Kinder, noch Freizeitangebote für Erwachsene in der Gefahrenzone einzuplanen und umzusetzen. Bei allfälligem Holzfall, Windfall und Schneebruch, wird ein kompletter, rechtlich abgesicherter Haftungsausschluss inkl. Übernahme sämtlicher Schäden und Aufräumarbeiten durch die Bauherrin erwartet.	Die bestehenden Rechte und Pflichten der jeweiligen Eigentümer werden vollumfänglich wahrgenommen und berücksichtigt.

3.01	Umgebungsgestaltung / Gyripark	Der Gyripark ist für die Quartierbewohner und die Bevölkerung von Burgdorf ein wichtiger Begegnungsort. Der Spielplatz ist ein zentraler und wichtiger Ort. Der Gyripark ist als Ganzes in die Überlegungen miteinzubeziehen. Eine Koordination der Spielfelder und Spielgeräte ist erstrebenswert. Denkbar wäre ein generationenübergreifender Spielplatz, Workout Geräte und ein öffentlicher zugänglicher Grillplatz. Aufgrund der Mehrnutzung des Gyriparks wäre eine öffentliche Toilette gerechtfertigt.	Die künftige Ausgestaltung der Spielfelder wird Gegenstand der weiteren Planung sein.
4.06	Umgebungsgestaltung / Gyripark	Kinder, Familien müssen einen herben Qualitätsverlust hinnehmen und werden empfindlich vom Verkehr auf der neuen Strasse und durch das massige Hochhaus neben ihrem Spiel- und Erholungsgelände beengt. Der angebotene Ersatz ersetzt den Verlust nicht. Auf dem nun kleiner gewordenen Spielplatz tummeln sich vom Uferweg her erheblich mehr Kinder. Zudem müssen Zäune errichtet werden. Durch das Projekt wird das Naherholungsgebiet gestört.	So absolut können wir die subjektiv empfundenen Befürchtungen eines Qualitätsverlusts nicht nachvollziehen. Es ist vielmehr das Ziel der Planung, den Siedlungs- und Quartierraum aufzuwerten.
3.02	Zonenplanänderung	Wird unterstützt und gewünscht.	Das ist ganz in unserem Sinn.
4.03	Zonenplanänderung	Eine Zonenplanänderung ist für den Abriss und eine Neubebauung nicht nötig.	Für eine Neuentwicklung des Projekts und die Einhaltung der politischen Vorgaben zur Stadtentwicklung – zum Beispiel bei Fragen der Verdichtung – ist die Zonenplanänderung jedoch unabdingbar.

4. Weiteres Vorgehen

Nach dem Einverständnis der Grundeigentümer werden die vorliegenden Zonenplanänderungen 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 Zonenplanänderungen vorliegt, wird vor dem Beschluss durch den Gemeinderat eine 30-tägige öffentliche Auflage durchgeführt.