

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
BUCHERAREAL



MITWIRKUNGSBERICHT

Baudirektion Burgdorf
24. JULI 2014

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Erlass der Überbauungsordnung.....	3
Das Mitwirkungsverfahren	5
Mitwirkende.....	5
Dank	6
Die Projektverantwortlichen bedanken sich bei den Mitwirkenden für ihre konstruktive Beteiligung. In Folge wird zu den eingeegebenen Themen Stellung genommen.	6
Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen	7
1. Verkehrsführung Polieregasse	7
2. Parkplätze	8
3. Linksabbiegeverbot Gysnauweg/Gotthelfstrasse	9
4. Gebäudehöhen/Schattenwurf	9
6. Nutzung.....	9
7. Wasserkraftwerk.....	10
Weiteres Vorgehen	11

Einleitung

Das Areal der ehemaligen Wollzwirneri Bucher & Co. AG liegt nahe dem Bahnhof Burgdorf in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 9 Bucherareal). Der Zweck der ZPP ist die Umnutzung des Gewerbeareals und die stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung und einem breiten Nutzungsspektrum.

Die Basler Pensionskasse Stiftung Abendrot hat per Januar 2012 die ehemalige Wollzwirneri Bucher & Co. AG übernommen und plant das Areal zu entwickeln. Das vorliegende Projekt wird unter Einbezug aller weiteren Grundeigentümer im Perimeter erarbeitet. Nebst der Stiftung Abendrot hat die Erbengemeinschaft der Parzellen Nr. 516 und 804 sowie die Eigentümer der Parzellen Nr. 518 und Nr. 519 konkretes Interesse, im Rahmen der Überbauungsordnung bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen.

Das im Zentrum der Stadt Burgdorf gelegene Areal soll demnach mittelfristig so umgenutzt und verdichtet werden, dass ein gut durchmischter, lebendiger Ort für Wohnen, Arbeiten, Quartierinfrastruktur, Kultur und Freizeit entsteht.

Erlass der Überbauungsordnung

Die Überbauung sieht eine Verdichtung im Zentrum und im nördlichen Bereich des Areals vor. Durch die Erhöhung der Gebäude im nördlichen Bereich können im Inneren des Areals die Lärmimmissionen reduziert werden. Im Kernbereich des Areals ist als Erweiterung des ehemaligen Fabrikgebäudes ein höheres Haus vorgesehen. Dank der Verdichtung im Zentrum und im nördlichen Bereich des Areals kann der grosse gemeinschaftliche Aussenraum frei gehalten werden und gleichzeitig eine bessere Ausnutzung des Areals erreicht werden.



Abb. 1: Überbauungsplan 2014

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 24. April 2014.

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Am 7. Mai 2014 fand in der Baudirektion Burgdorf eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Gleichzeitig lag der Entwurf zur Überbauungsordnung Bucherareal bis zum 26. Mai 2014 in der Baudirektion öffentlich zur Mitwirkung auf und war auf der Homepage der Stadt Burgdorf aufgeschaltet.

Schriftliche Mitwirkungseingaben

Insgesamt sind neun schriftliche Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Vier Stellungnahmen sind von Privatpersonen, drei Eingaben von benachbarten Gewerbetreibenden, eine Eingabe einer Kleintierpraxis auf dem Areal und eine der Genossenschaft Migros Aare. Folgende Mitwirkende haben sich namentlich geäussert:

Mitwirkende

Private	Unternehmen/Gewerbetreibende
• Alfred und Rosmarie Blaser-Keller, Burgdorf	• Genossenschaft Migros Aare, Schönbühl
• Ursula Grünig, Burgdorf	• Herrmann Pflanzen GmbH, Meisberg
• Urs Widmer, Bern	• Tierklinik Dr. Bieri + Partner AG, Burgdorf
• Markus und Christa Wyler-Tschanz, Burgdorf	• Tschanz Metallbau, Burgdorf
	• Multimedia Franz Wyss, 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

Grundsätzlich wird die Aufwertung des Areals bzw. des Quartiers und der damit verbundene Erlass der Überbauungsordnung begrüsst. Die Mitwirkungseingaben beziehen sich auf das Verkehrskonzept der Überbauung, die geplante Aufstockung und der damit verbundene Schattenwurf, die Nutzung des Areals, das Wasserkraftwerk und die bestehenden Bäume. Die Stellungnahmen der Baudirektion zu den einzelnen Eingaben sind nachfolgend im Einzelnen aufgeführt.

Eingabe	Stellungnahme Baudirektion
1. Verkehrsführung Polieregasse	
Durch die Sperrung der Polieregasse befürchten mehrere Mitwirkende, dass sich die Verkehrssituation in der Polieregasse durch das Wenden der Fahrzeuge verschärfen wird.	Da der Parkplatz in der Arealmitte aufgehoben wird, entsteht auf der Polieregasse weniger Fremdenverkehr. Wenden in der Polieregasse müssen lediglich die Besucher der Kleintierpraxis, die Anlieferungsfahrzeuge der Kleintierpraxis und das Kehrriechtfahrzeug. Für diese Fahrzeuge wird ein Wendehammer erstellt.
Die Weiterführung der Polieregasse in den Gysnauweg würde begrüsst.	Die Durchfahrt von der Polieregasse in den Gysnauweg befindet sich auf einem Privatgrundstück. Bisher haben die Eigentümer die Durchfahrt geduldet (es besteht kein öffentliches Wegrecht). Da die Liegenschaft und die Wohnlage aufgewertet werden soll und da die Eigentümer nicht bereit sind eine Strasse zu akzeptieren, wird die Durchfahrt für Motorfahrzeuge gesperrt. Für Fussgänger und Velofahrer wird der Durchgang weiterhin bestehen bleiben und mit einem öffentlichen Wegrecht sichergestellt.
In einer Eingabe wird darauf hingewiesen, dass der Durchgang Gysnauweg – Polieregasse für Fussgänger und Velofahrer offen bleiben muss, da es sich um einen Schulweg handelt.	Der Durchgang soll nur für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden. Für Fussgänger und Velofahrer wird der Durchgang weiterhin bestehen bleiben und mit einem öffentlichen Wege recht sichergestellt.
Die Kleintierpraxis bemerkt, dass für ihre Anlieferung mit grossen Lastwagen die Polieregasse für eine gewisse Zeit blockiert ist. Mit weiteren Anlieferungen und der Kehrriechtabfuhr ist die Durchfahrt	Die Anlieferung ist wie heute möglich und der Wendehammer wird für das Wenden von Lastwagen ausgestaltet. Da die Durchfahrt gesperrt wird, gibt es weniger Fremdenverkehr als heute. Aus

zeitenweise nicht möglich.	Sicht der Stadt und der Grundeigentümer wird sich die Situation dadurch verbessern.
Damit das Wenden in der Polieregasse möglich ist, fordert die Kleintierpraxis, dass der Wendeplatz genügend gross ausgestaltet sein soll. Ein Gewerbetreibender bemerkt, dass der Platz bei Warenlieferungen schon heute knapp ist.	Die Wendemöglichkeiten wurden vom Verkehrsplanungsbüro WAM nochmals detailliert geprüft. Das Wenden ist für Anlieferungslastwagen sowie das Kehrlichfahrzeug möglich.
Die Anwohner des für den Wendehammer geplanten Strassenbereichs befürchtet Mehrverkehr und dadurch mehr Lärm.	Da die Durchfahrt gesperrt wird, gibt es weniger Fremdenverkehr als heute und dadurch auch weniger Lärmbelastung. Die Anlieferung der Kleintierpraxis und die Kehrlichfahrzeuge werden wie heute funktionieren. Für die Anwohner der Polieregasse wird sich die Situation dadurch verbessern.
Die benachbarten Grundeigentümer an der Polieregasse stimmen dem geplanten Wendeplatz nicht zu, da er teilweise ausserhalb der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 9 liegt.	Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht wird auf das Strassenstück erweitert.
2. Parkplätze	
Mehrere Mitwirkende befürchten, dass durch das Verschwinden der Besucherparkplätze in der Arealmitte, vermehrt auf der Polieregasse parkiert oder diese als Umschlagplatz genutzt und so die Strasse blockiert wird.	Auf der gegenüberliegenden Seite der Gotthelfstrasse befindet sich ein grosser Parkplatz mit 60 öffentlichen Parkplätzen. Von diesem Parkplatz sind es nur ca. 2-3 Gehminuten bis zum Bucherareal. Dieser sollte von Besuchern genutzt werden. Neu wird es ausgewiesene Besucherparkplätze am Rand des Areals geben, die benutzt werden können.
Die Kleintierpraxis mietet zurzeit 8 Parkplätze für die Mitarbeiter, die in der Überbauungsordnung als Besucherparkplätze angerechnet werden. Mindestens 6 dieser Parkplätze sollen für die Praxis erhalten bleiben.	Diese Vereinbarung ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung und muss mit der Grundeigentümerin geklärt werden.
Die Kleintierpraxis bemängelt, dass zwei Parkplätze im Zufahrtsbereich von der Gotthelfstrasse bei der Kita nicht genügen.	Die Zufahrt soll in erster Linie zum Ein- und Ausladen genutzt und deshalb nicht durch Parkplätze blockiert werden. Ein Anlieferungskonzept zum Ein- und Ausladen wird mit dem Baugesuch eingegeben.

3. Linksabbiegeverbot Gysnauweg/Gotthelfstrasse	
Mehrere Mitwirkende befürchten durch das Linksabbiegeverbot vom Gysnauweg in die Gotthelfstrasse einerseits eine Verkehrszunahme auf der Poliergasse, andererseits Mehrverkehr im Quartier in Richtung Schützematt (über Einungerstrasse/Wynigenstrasse).	Die Überprüfungen des Verkehrsingenieurs haben ergeben, dass die Sichtbermen eingehalten werden. Zur Klärung des Linksabbiegers wird erneut mit der kantonalen Fachstelle eine Begehung durchgeführt. Das Kantonale Tiefbauamt wird im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung nehmen.
4. Gebäudehöhen/Schattenwurf	
Die Anwohner nördlich des Bucherareals verlangen ein Schattendiagramm des geplanten 5- und 7-geschossigen Gebäudes.	Für die 5- und 7-geschossigen Gebäude am Gysnauweg wurde ein Schattendiagramm erstellt. Dieses findet sich im Anhang des Mitwirkungsberichts. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.
Die benachbarten Anwohner befürchten übermässigen Schattenwurf durch die Gebäude am Gysnauweg und den 8-geschossigen Bau in der Arealmitte.	Für das 8-geschossige Gebäude in der Arealmitte wurde im Rahmen der Projektstudie nachgewiesen, dass bei den benachbarten Gebäuden die Werte des gesetzlich zulässigen 2-Stunden-Schatten an den Referenztagen nicht überschritten werden. Einzig beim Gebäude R werden die gesetzlichen Vorgaben auf einer kleinen Fläche um wenige Minuten überschritten. Diese Frage ist im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zu klären. Das Schattendiagramm findet sich im Anhang des Mitwirkungsberichts.
Ein Mitwirkender kritisiert, dass die Investoren des Bucherareals höhere Gebäude erstellen können, als dies am Strandweg/Einungerstrasse möglich war.	Projekte in Zonen mit Planungspflicht werden dem Fachausschuss für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) zur Beurteilung vorgelegt. Die Grundeigentümer müssen aufzeigen, dass die geplante Gebäudehöhe an dieser Lage städtebaulich verträglich ist. Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des FBA höhere Gebäude genehmigen. Für die Überbauung Strandweg wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dessen Siegerprojekt die heutige Geschosshöhe vorschlug. Eine höhere Geschosshöhe wurde nicht diskutiert.
6. Nutzung	
Die Genossenschaft Migros Aare kritisiert die offene Formulierung der zulässigen Nutzung in den Vorschriften, da dadurch auch gros-	Die Parzellen der Bucher & Co. AG (Stiftung Abendrot) und der Erbgemeinschaft Schärer auf dem Bucherareal gelten nicht als

se Verkaufsgeschäfte zulässig sind. Sie fordert, dass keine grösseren Verkaufsgeschäfte möglich sind und insbesondere Einkaufscenter aus der Nutzung ausgeschlossen werden.	Geschäftsgebiet gemäss Art 41 BR. Verkaufsläden bis 500 m ² sind zulässig (Art. 20 BauG). Es werden keine weiteren Einschränkungen gemacht.
7. Wasserkraftwerk	
Eine Mitwirkende bemerkt, dass das Wasserkraftwerk auf dem Areal erhalten bleiben soll.	Die Nutzung des Wasserkraftwerks wird von den Grundeigentümern geprüft. Das Kraftwerk soll möglichst als Energiequelle genutzt werden.
8. Bestehende Bäume	
Die bestehenden Bäume in der Polierregasse, neben der Treppe zum Fabrikeingang (Chinesische Paulownia) und bei den Eingängen zum Wohnhaus und zum Bürotrakt (Japanischer Tulpenbaum), sowie die Kastanienbäume auf dem Parkplatz sollen erhalten bleiben.	Auf dem Bucherareal stehen keine geschützten Bäume. Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Bäume bleiben erhalten. Wie die Aussenraumgestaltung im inneren des Areals im Detail aussehen wird, wird sich bei der Projekterarbeitung zeigen.

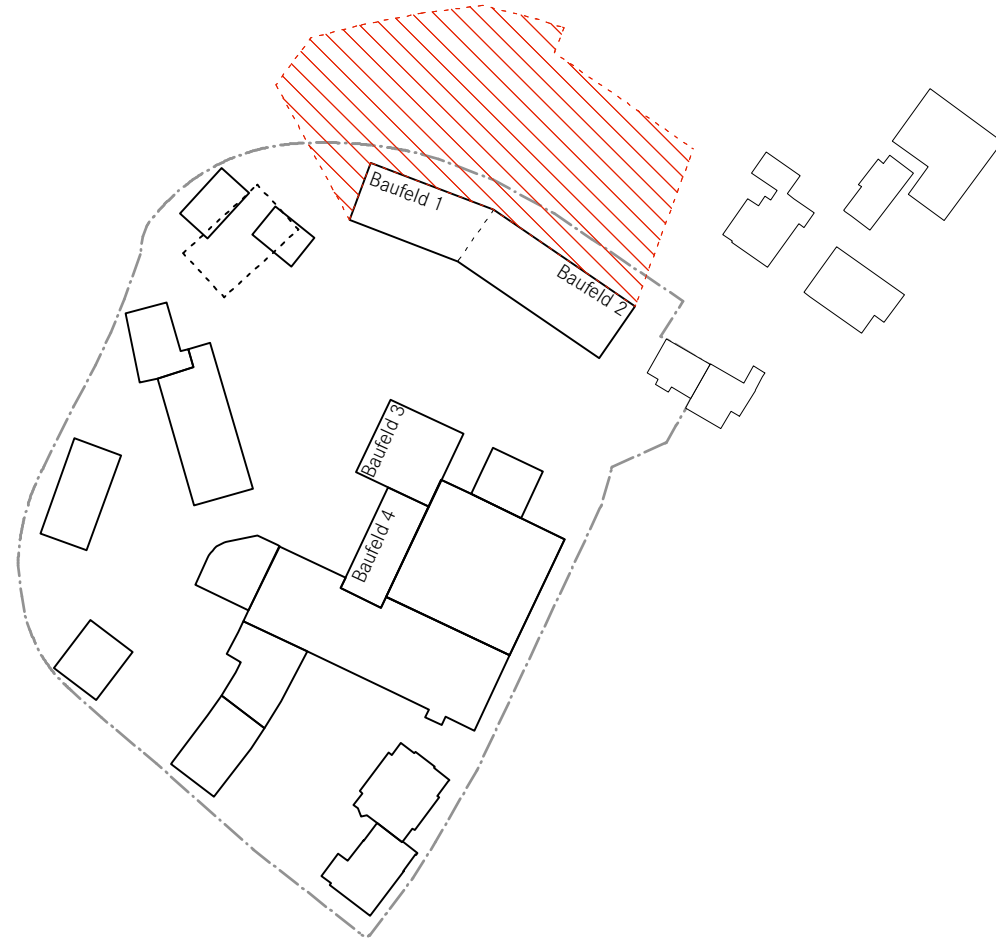
Weiteres Vorgehen

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 3 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, 24. Juli 2014

8. Februar 08.30 - 16.30 Uhr

 Bereich 2.5 Stunden



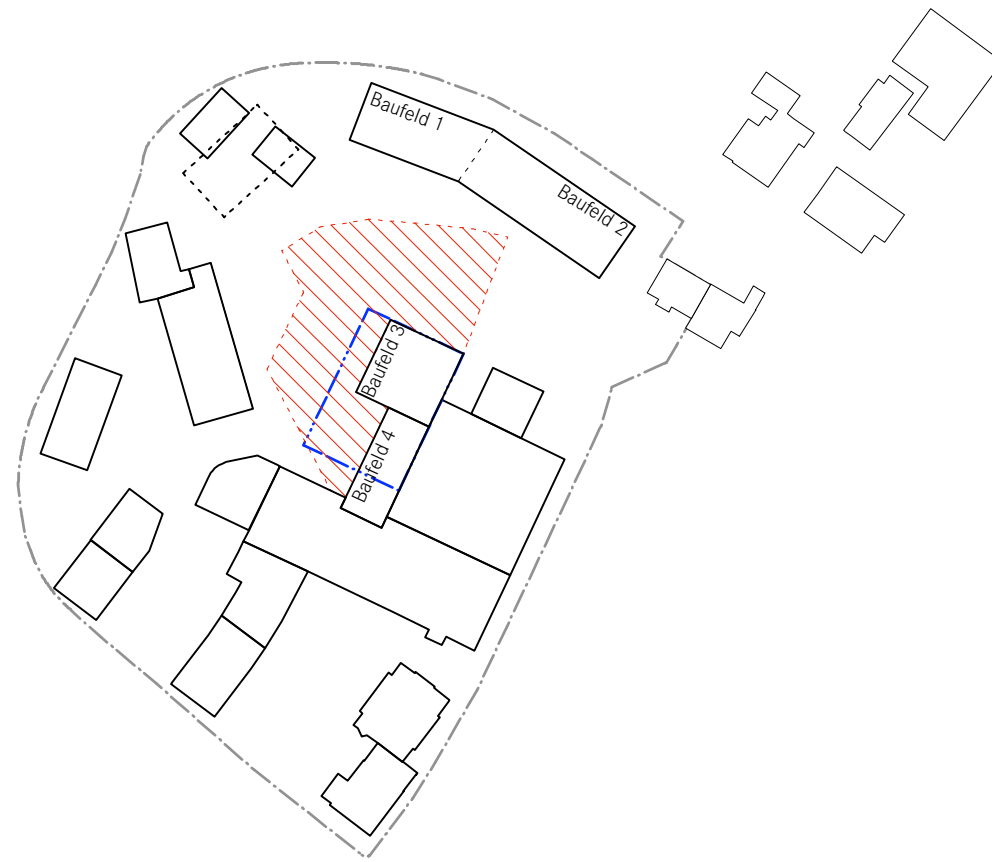
21. März 07.30 - 17.30 Uhr

 Bereich 2 Stunden



8. Februar 08.30 - 16.30 Uhr

 Bereich 2.5 Stunden



21. März 07.30 - 17.30 Uhr

 Bereich 2 Stunden

