

Hallenbad Burgdorf - UWS

Beurteilungskriterien und Bewertungsmatrix



Stand 16.09.2024

Standorte

Bewertungs- skala				Gewichtung				Standort heute		Standort heute +		Liegewiese Freibad		Landi-Areal (Schafrothmatte)	
1 = ungenügend	2 = mangelhaft	3 = ausreichend	4 = befriedigend	5 = gut	6 = sehr gut	Bewertungs- faktor	Wichtigkeit	Einzelbewertung	Wertung	Einzelbewertung	Wertung	Einzelbewertung	Wertung	Einzelbewertung	Wertung
++ = 3x = sehr hoch + = 2x = hoch 0 = 1x = normal				Gewichtung		Standort heute		Standort heute +		Liegewiese Freibad		Landi-Areal (Schafrothmatte)			
Parzellen				3282 (3283)		4828, 3282 (3283), 2595		937, 939, 2595		941, 945, 944					
01	Haltung Stadtentwicklung Burgdorf	++	3	5	15	6	18	5	15	5	15	1	3		
Städtebauliche Einschätzung des Eignungsgrades und Potentials des Standorts? (Siedlungsraumergänzung)				gesellschaftlich verankerter Standort, gute Adressbildung, logischer Kontext		städtebauliche Aufwertung des Strassenraums, Verdichtungspotential in Kombination mit überlagernder Schulraum-Erweiterung		wenig visibel, reduziert wertvollen Freiraum, Risiko Umweltgefahr, einschränkender Einfluss auf die Nutzung des Marktplatzes, Eingriff in ein Baudenkmal		gute Adresse, hohe Visibilität, Aufwertung des Strassenraums, Einschränkung des heutigen Nutzung, Einschränkung Blickachse Wiese - Schloss					
02	Eignungsgrad aus Sicht Hallenbad AG	++	3	1	3	6	18	5	15	5	15	1	3		
Wie ist die Haltung der HaBa AG zu dem Standort?				Weiterbetrieb nur mit hohem Aufwand möglich bzw. Unterbruch des Betriebs während Abbruch & Bauzeit		Weiterbetrieb der Anlage ohne Unterbruch bei Etappierung möglich, direkte Schnittstelle zur Schule		Weiterbetrieb der Anlage ohne Unterbruch, Synergie mit Freibad		Weiterbetrieb der Anlage ohne Unterbruch, keine Synergien zu Schule / Freibad					
03	(zeitlich- und rechtliche) Verfügbarkeit	++	3	4	12	6	18	5	15	5	15	1	3		
Gibt es Einschränkungen bei der Verfügbarkeit?				Eigentum Stadt; nach Stilllegung des Betriebs		Eigentum Stadt; Sofort		in Abklärung		Eigentum Stadt; benachbarte Arealentwicklung (Wohnen) im Gange > Koordinationsbedarf - Komplexe Schnittstellen					
04	baurechtliche Rahmenbedingungen	+	2	5	10	5	10	2	4	3	6	3	6		
				Zonenkonform		Zonenkonform		Zonenkonform; Gewässerräume als Einschränkung		Zonenkonform					
05	Ortsbildschutz denkmalpflegerische Einstufung	+	2	5	10	5	10	3	6	5	10	5	10		
Einordnung ISOS				möglich > bei guter städtebaulicher und architektonischer Qualität und Freiraumgestaltung		möglich > bei guter städtebaulicher und architektonischer Qualität und Freiraumgestaltung		kritisch: massstäbliche Setzung und Eingriffe gegenüber dem historischen Freibad		möglich > bei guter städtebaulicher und architektonischer Qualität und Freiraumgestaltung					
06	Bewilligungsrisiko Einsprache Risiko	0	1	5	5	5	5	4	4	4	4	2	2		
Wie hoch wird das Einspracherisiko eingeschätzt?				klein; bestehende Struktur		klein; bestehende Struktur		mittel bis hoch: Versiegelung von Flächen, Wohnen im direkten Umfeld, Marktplatz als PP für das Hallenbad		hoch: Wohnen im direkten Umfeld					
07	Synergiepotential/-nutzung	+	2	4	8	5	10	5	10	5	10	1	2		
Besteht ein Synergiepotential mit umliegenden Strukturen (Freibad, Schule, usw)?				Nähe zur Schule und zum Freibad		Direkte Verbindungen (Überlagerung, Verdichtung) mit Schule ev. möglich, Nähe zum Freibad		direkte Verbindung mit Freibad möglich,		Keine offensichtlichen Synergien vorhanden					
08	Auffindbarkeit	+	2	6	12	6	12	4	8	6	12	6	12		
Einschätzung der Attraktivität der Adresse des Gebäudes und der Auffindbarkeit (Visibilität)?				der Nutzung entsprechende gute Adresse, hohe Visibilität -> Sägegasse		der Nutzung entsprechende gute Adresse, sehr hohe Visibilität -> Sägegasse		Gebäude in zweiter Baureihe, wenig Visibel aus Sicht der Hauptverkehrsachsen		der Nutzung entsprechende gute Adresse, sehr hohe Visibilität					
09	Attraktivität Standort	+	2	6	12	6	12	2	4	4	8	4	8		
Kann der Standort durch den Neubau zusätzlich aufgewertet werden?				ja, vergleichbar zu Heute		ja, Verdoppelung der Kapazitäten und Anreicherung mit ergänzenden Nutzungen		eher nein, Verkleinerung der Grünfläche und grosse Baumasse anstelle von Bäumen		ja, Belebung der Schafrothmatte, Verlegung Viehmarkt					
10	Erreichbarkeit Verkehrsflüsse / ÖV Langsamverkehr	++	3	6	18	6	18	4	12	5	15	5	15		
Wie gut ist die Anbindung an den ÖV / Langsamverkehr?				gut, eigene Haltestelle		gut, eigene Haltestelle		suboptimal, keine eigene Haltestelle		suboptimal, keine eigene Haltestelle,					
11	Mobilität / Parkierung	++	3	6	18	6	18	4	12	5	15	5	15		
Kann das Gebäude gut mit Fahrzeugen erreicht werden und gibt es genügend Flächen zum parkieren?				ja; gute Erschliessung direkt von der Hauptstrasse, PP gleichbleibend gem. aktuellem Bestand		ja; gute Erschliessung direkt von der Hauptstrasse, teilweise Reduktion der oberirdischen PP; Schaffung zusätzlicher Parkflächen im UG möglich		eher nein, eingeschränkte Erschliessung über Bach, Mitbenutzung von Flächen auf dem Marktplatz-Areal für PP		ja; gute Erschliessung direkt von der Hauptstrasse, Reduktion bestehender PP-Flächen auf dem Areal und Kompensation im UG					
12	Corporate Identity Leuchtturm-Potenzial	++	3	5	15	6	18	4	12	5	15	5	15		
Hat der Standort das Potenzial für ein beachtenswertes Leuchtturmprojekt?				ja, Ensemblewirkung mit Schulhaus, Markthalle und Freibad		ja, Ensemblewirkung mit Schulhaus, Markthalle und Freibad, Präsenz am Strassenraum		nein, Gebäude in "zweiter Reihe", Anschluss Wanderweg		ja, hohe Sichtbarkeit von der Schützenmatte und vom Strassenraum					
13	Freiraumqualität (Mehrwert)	++	3	5	15	6	18	3	9	5	15	5	15		
Können ev. im Zuge der Umsetzung des Projekt Freiräume mit hoher Qualität und Öffentlichkeit realisiert werden?				eher ja, eine Aufwertung der Parkplatzflächen ist möglich; ev. Aktivierung der Dachflächen, Aufwertung Bachlauf		ja, PP können z.G. einer Aufwertung der Freiräume in das UG verschoben und Dachflächen können als Freiräume aktiviert werden, Aufwertung Bachlauf		eher nein, reduzierte Freiflächen können ev. auf dem Dach kompensiert werden. Eventuell Aufwertung Uferweg		ja, die heute versiegelte Fläche wird aufgebrochen und qualitativ aufgewertet, PP im UG, Dachflächen als Freiräume, Aufwertung Bachlauf					
14	Nachhaltigkeit (NHB)	++	3	2	6	5	15	3	9	4	12	4	12		
Wie nachhaltig kann der Neubau auf dem Grundstück erstellt werden?				Kompletter Rückbau der Anlage notwendig, da Vergrösserung und Neubau sonst nicht möglich.		teilweiser Erhalt der bestehenden HaBa-Strukturen > Umnutzung/Aufstockung, ev. Weiternutzung der Struktur des alten Hallenbads durch die Schule.		Versiegelung neuer Flächen, Rückbau bestehender Gebäude		Keine wiederzuwendenden Strukturen vorhanden, Keine Versiegelung neuer Flächen.					
15	Emissionen (Schall, Licht...) Immissionen	0	1	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4		
Wie verhalten sich die Emissionen / Immissionen auf das Umfeld?				Keine Veränderung zum Bestand		Keine Veränderung zum Bestand		Neue Schall / Licht und Geruchsemission für das unmittelbare Umfeld		Neue Schall / Licht und Geruchsemission für das unmittelbare Umfeld					
16	Komplexität / Kostenfolgen	++	3	1	3	4	12	2	6	6	18	6	18		
Welche zusätzlich Kosten sind auf dem Grundstück zu erwarten?				Kostenausfall bei Schliessung der bestehenden Anlage. Rückbau bestehende Struktur		Anpassungen bestehende Struktur zur Weiternutzung im Betrieb, etc.		Rückbau bestehende Gebäude, Versetzen Sprungturm, Rückbau bestehendes HaBa, Verlegung Bachlauf		Rückbau bestehende Gebäude					
Gesamtpotenzial				167		217		145		143					
Bemerkungen				- kein Betrieb während Bauzeit		- hohe Synergie Freibad - sehr gute Erreichbarkeit		- Der Gemeinderat hatte dieses Areal favorisiert - Beurteilung schon erfolgt		- keine Synergien zum Freibad					

Hallenbad Burgdorf - UWS

Beurteilungskriterien und Bewertungsmatrix



Stand 16.09.2024

Standorte

Standorte									
Bewertungs- skala 1 = ungenügend 2 = mangelhaft 3 = ausreichend 4 = befriedigend 5 = gut 6 = sehr gut									
Gewichtung		Standort heute		Standort heute +		Liegewiese Freibad		Landi-Areal (Schafrothmatte)	
Bewertungs- faktor Wichtigkeit ++ = 3x = sehr hoch + = 2x = hoch 0 = 1x = normal		Einzelbewertung Wertung		Einzelbewertung Wertung		Einzelbewertung Wertung		Einzelbewertung Wertung	
Parzellen		3282 (3283)		4828, 3282 (3283), 2595		937, 939, 2595		941, 945, 944	
Werner + Partner AG Beschaffenheit des Untergrundes									
01	Historische Karten / Luftbilder	Im Jahr 1929 Materialumlagerungen im Bereich PP – Hallenbad. Badimatte: keine anderen Nutzungen als Sportplatz erkennbar.		Im Jahr 1929 Materialumlagerungen im Bereich PP – Hallenbad. Badimatte: keine anderen Nutzungen als Sportplatz erkennbar.		Grössere Bautätigkeiten um 1980, vermutlich Erstellung Regenbecken.		Nördlich angrenzende Parzellen 544, 943 (inkl. Bereich Landi-Tankstelle) seit mindestens 1884 bebaut, diverse Umbauten. Landi-PP scheint vorher nur landwirtschaftlich genutzt worden zu sein. Ehemals Gebäude südlich des Überlaufbachs.	
02	Geologie, Untergrund	Rammsondierungen Eingang Freibad (aktuelle Untersuchung, noch nicht abschliessend ausgewertet): Deckschichten ca. 2.5 – 4 m mächtig, darunter Schotter. Lokal mächtigere Deckschichten nicht ausgeschlossen.		Rammsondierungen Eingang Freibad (aktuelle Untersuchung, noch nicht abschliessend ausgewertet): Deckschichten ca. 2.5 – 4 m mächtig, darunter Schotter. Lokal mächtigere Deckschichten nicht ausgeschlossen.		Deckschichten: ca. 2.5 – 4.8 m mächtig: für Fundation von Gebäuden nicht geeignet. Darunter Schotter locker gelagert: für Fundation nur bedingt geeignet bzw. nur nach hinreichender Verdichtung für die Fundation von Gebäuden geeignet. Schotter, mitteldicht bis sehr dicht gelagert: für Fundation von Gebäuden gut geeignet.		ca. 2 - 3 m Deckschichten, darunter Schotter. Angabe aus benachbarten Bohrungen.	
03	Wiederverwertung Aushubmaterial	Deckschichten: für Wiederverwertung nur bedingt geeignet Schotter: für Hinterfüllungen und Aufschüttungen gut geeignet. Siedlungsgebiet: Lokal künstliche Auffüllungen nicht ausgeschlossen		Deckschichten: für Wiederverwertung nur bedingt geeignet Schotter: für Hinterfüllungen und Aufschüttungen gut geeignet. Siedlungsgebiet: Lokal künstliche Auffüllungen nicht ausgeschlossen		Deckschichten: für Wiederverwertung nur bedingt geeignet Schotter: für Hinterfüllungen und Aufschüttungen gut geeignet. Lokal künstliche Auffüllungen mit wenig Bauschutt vorhanden.		Deckschichten: für Wiederverwertung nur bedingt geeignet Schotter: für Hinterfüllungen und Aufschüttungen gut geeignet. Siedlungsgebiet: Lokal künstliche Auffüllungen nicht ausgeschlossen.	
04	Gewässerschutzbereich	Gewässerschutzbereich Au		Gewässerschutzbereich Au		Gewässerschutzbereich Au		Gewässerschutzbereich Au	
05	Grundwasser	Hauptgebiet, mittlere (PP) bis sehr grosse (Badimatte) Mächtigkeit. Grundwasser strömt mit einem mittleren Gefälle von rund 1% Richtung Norden.		Hauptgebiet, mittlere (PP) bis sehr grosse (Badimatte) Mächtigkeit. Grundwasser strömt mit einem mittleren Gefälle von rund 1% Richtung Norden.		Hauptgebiet, sehr grosse Mächtigkeit. Grundwasser strömt mit einem mittleren Gefälle von rund 1% Richtung Norden.		Hauptgebiet, mittlere Mächtigkeit. Grundwasser strömt mit einem mittleren Gefälle von rund 1% Richtung Nordwesten.	
06	Naturgefahren	Wassergefahren: geringe bis mittlere Gefährdung		Wassergefahren: geringe bis mittlere Gefährdung		Wassergefahren: geringe bis mittlere Gefährdung		Wassergefahren: geringe Gefährdung	
07	Versickerungskarte Geoportale	Flurabstand 1-3 m		Flurabstand 1-3 m		Flurabstand 1-3 m		Untergrund gut durchlässig (S>10 l/min*m2) / Deckschicht <3m / Flurabstand >3m	
08	Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Kein Eintrag im KbS.		Kein Eintrag im KbS.		Kein Eintrag im KbS. In Sondierschlitz teilweise künstliche Auffüllungen mit Bauschutt aufgeschlossen.		Parzelle 944: KbS Nr. 04040199: Tankstelle Landi Wynigen-Burgdorf. Vermutete Schadstoffe: Benzin, Diesel/Heizöl. Status nach Art. 8 AltIV nicht definiert. Priorität für Untersuchungen bei Bauvorhaben.	
09	OKT [m ü.M.]	538.5 – 539.0		538.5 – 539.0		538.5 – 539.0 (Viehmarktplatz) 543.0 – 542.0 (Liegewiese)		537.0 (Nord) – 537.5 (Süd)	
10	Grundwasser Mittelwasser [m ü.M.]	535.3 (Nord) - 534.5 (Süd)		535.3 (Nord) - 534.5 (Süd)		535.5 (Nord) – 537.0 (Süd)		531.5 (Nord) – 532.0 (Süd)	
11	Grundwasser Hochwasserstand	Ca. 1.5 m über dem Mittelwasserstand. In Emme-Nähe muss mit grösseren Grundwasserschwankungen gerechnet werden.		Ca. 1.5 m über dem Mittelwasserstand. In Emme-Nähe muss mit grösseren Grundwasserschwankungen gerechnet werden.		Ca. 1.5 m über dem Mittelwasserstand. In Emme-Nähe muss mit grösseren Grundwasserschwankungen gerechnet werden.		Ca. 1.5 m über dem Mittelwasserstand.	
12	Flurabstand bei MW	ca. 4 m		ca. 4 m		Viehmarktplatz: 1.5 m (Süd) – 3 m (Nord) Liegewiese: 6 m (Süd) – 4.5 m (Nord)		ca. 5.5 m	
13	Stauerkote [m ü.M.]	500 (Ost) bis 520 (West)		500 (Ost) bis 520 (West)		Sehr starkes Gefälle: 510 (Ost) bis 530 (West)		ca. 515 m ü.M	
14	Mächtigkeit des Grundwasserleiters bei MW	PP: ca. 15 m Badimatte: ca. 30 m Keine Bohrungen in unmittelbarer Nähe.		PP: ca. 15 m Badimatte: ca. 30 m Keine Bohrungen in unmittelbarer Nähe.		Viehmarktplatz: 8 - 10 m (Bohrungen vorhanden) Liegewiese: vermutlich 20 - 30 m, keine Bohrungen bis auf die Staueroberfläche		ca. 15 - 20 m. keine Bohrungen bis auf die Staueroberfläche.	