

Teil-Überbauungsordnung „XXXIV Bucherareal“ Burgdorf

Gestalterische Leitlinien



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:750)
- » Überbauungsvorschriften
- » Gestalterische Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept

Weitere Beilagen:

- » Änderung Zonenplan: Anpassung ZPP Nr. 9 Areal Bucher
- » Änderungen Baureglement: Anpassung Art. 52
- » Verkehrskonzept
- » Städtebauliche Studie
- » Erläuterungsbericht

Vorprüfungsexemplar vom 24. September 2014

Gestalterische Leitlinien

Inhaltsverzeichnis

1 Grundsatz.....	3
2 Aktuelle Situation	3
3 Städtebauliches Konzept.....	3
4 Volumetrische Anordnung.....	4
5 Architektur	4
6 Erschliessung	4
7 Topografie	5
8 Aussenräume	5
9 Gemeinschaftsanlagen	6
10 Wohnungstypologie, Lärm	6

Gestalterische Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften

1 Grundsatz

- a. Ziel der städtebaulichen Entwicklung in der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 9 Bucherareal ist nach Artikel 52 des Baureglements der Stadt Burgdorf: „Die Umnutzung des Gewerbeareals und die stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten urbanen Bebauung und einem breiten Nutzungsspektrum.“
- b. Um dieses Ziel zu erreichen und um die Bedürfnisse der heutigen Besitzer und Nutzer zu integrieren wurde das hier vorliegende Siedlungskonzept in einem mehrstufigen partizipativen Verfahren erarbeitet. Bei diesem Verfahren waren die Grundeigentümer, die Bewohner der Wohnbauten, die Nutzer der ehemaligen Wollzwirnerie Bucher & Co AG und der Quartierverein Gyri-Lorraine-Einung vertreten. Zudem haben die städtischen und kantonalen Behörden aus den Bereichen Stadtplanung, Denkmalpflege, Wasserrecht, Soziale Dienste am Verfahren mitgewirkt.

2 Aktuelle Situation

- a. Das Bucherareal Burgdorf bietet durch seine Nähe zum Bahnhof Burgdorf einen attraktiven Standort für Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. In den Gebäuden der ehemaligen Wollzwirnerie Bucher & Co AG ist eine spannende Kombination von kulturellen, sozialen und gewerblichen Nutzungen entstanden, welche einen Nährboden für die weitere Entwicklung des Areales bildet. Die historischen Fabrikgebäude, die denkmalgeschützten Bauten an der Gotthelfstrasse und der Industriekanal Polierebach bilden zusammen ein grosses räumliches und atmosphärisches Potenzial.
- b. Die Wohnbauten, welche unabhängig voneinander rund um das Fabrikgebäude auf dem Areal entstanden sind, haben heute wenig funktionale oder räumliche Beziehungen untereinander. Der grosse Parkplatz im Zentrum des Areales erschwert die Beziehungen zwischen den Wohnbauten und dem historischen Fabrikgebäude.
- c. Entlang der Gotthelfstrasse bilden die Gebäude auf dem Bucherareal eine durchgehende Abfolge von heterogenen Bauvolumen, welche dem Areal im Stadtraum eine starke Präsenz geben. Entlang dem Gysnauweg im Norden des Areales bilden die heutigen kleinmaßstäblichen Bauten nur einen schwachen volumetrischen Abschluss des Areales.

3 Städtebauliches Konzept

- a. Das städtebauliche Konzept „Weiterbauen“ sieht vor, am historisch gewachsenen Gebäudekonglomerat der ehemaligen Wollzwirnerie Bucher & Co weiter zu bauen und dieses durch einen vertikalen volumetrischen Akzent im Zentrum des Areales zu stärken. Gleichzeitig soll mit einer klaren Abfolge von Baukörpern entlang der Nordgrenze des Areales dessen volumetrischer Abschluss ergänzt werden. Durch die Konzentration der Bauvolumen im Zentrum und an der Nordseite des Areales kann die bebaute Bodenfläche reduziert werden.
- b. Zwischen dem Gebäudekonglomerat der Fabrik und den neuen Baukörpern im Norden des Areales entsteht ein grosszügiger gemeinschaftlicher Aussenraum, welcher dem Areal eine neue räumliche und funktionale Mitte gibt. Dieser zentrale Aussenraum erleichtert die Orientierung auf dem Areal, ermöglicht eine allseitige Durchwegung und gibt den umliegenden Gebäuden eine gute Besonnung. Mit seinen Grünflächen, Bäumen und dem Spielplatz bietet der Aussenraum den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen ein attraktives Umfeld und macht das Bucherareal zu einer guten Lage zum Wohnen und Arbeiten.

4 Volumetrische Anordnung

- a. Das bestehende Gebäudekonglomerat der ehemaligen Wollzwirnerei Bucher & Co wird mit einem 8-geschossigen Bauvolumen (Baufeld 3), anstelle der in den 1980er Jahre entstandenen Lagerhalle, weiter entwickelt. Das Bauvolumen bildet einen vertikalen Akzent im Zentrum des Areales und steht im Dialog mit dem grossen gemeinschaftlichen Aussenraum. Das Bauvolumen steht in Verbindung mit dem denkmalgeschützten Gebäudeteil D, welcher über ein attraktives Sheddach verfügt. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des neuen Bauvolumens können die Bodenniveaus der bestehenden Fabrikgebäude übernommen werden und die bestehenden gewerblichen und kulturellen Nutzungen ergänzt werden. In den weiteren Obergeschossen können Wohnnutzungen mit guter Belichtung und Aussicht entstehen.
- b. Das optionale kleinere Bauvolumen (Baufeld 4) bildet die Verbindung zum bestehenden Fabrikgebäude C und kann als Eingang genutzt werden. Es bleibt mit maximal zwei Geschossen unter dem bestehenden Walmdach des Fabrikgebäudes, damit dessen Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Anstelle von diesem Bauvolumen könnte auch ein offener oder gedeckter Hof als Zugangsbereich für die Bauvolumen C, D und das Baufeld 3 entstehen.
- c. Auf der Nordseite des Areales entlang dem Gysnauweg definieren zwei Baukörper (Baufeld 1 und 2) den räumlichen Abschluss des gemeinschaftlichen Aussenraumes. Gleichzeitig bilden die zwei Baukörper nach Aussen den volumetrischen Abschluss des Areales und schützen das Areal vor den Lärmemissionen der Bahnlinie. Das Baufeld 1 markiert mit seinen zwei zusätzlichen Geschossen den Beginn des Gysnauweges.
- d. Der räumlich gut definierte Zufahrtshof an der Gotthelfstrasse im Süden des Areales bleibt in seiner heutigen Form erhalten. Mit dem Baufeld 5 kann der bestehende Anbau an das denkmalgeschützte Gebäude P an der Gotthelfstrasse 46 erneuert und ergänzt werden.

5 Architektur

- a. Die Architektur der Neubauten und der Umbauten an den denkmalgeschützten Baukörpern soll die bestehenden räumlichen und atmosphärischen Qualitäten des Bucherareales stärken und weiterentwickeln. Da die Neubauten gemeinsam mit den bestehenden Bauten die Aussenräume und die Atmosphäre des Areales definieren, sollten die Proportionen, die Fassadenstruktur und die Materialisierung der Neubauten einen Bezug zu den bestehenden Bauten aufbauen.
- b. Bei den neuen Gebäuden oder Gebäudeteilen auf den Baufeldern 3, 4 und 5, welche direkt an bestehende Bauten angebaut werden, sollte auch die innere Raum- und Tragstruktur in Bezug zu den bestehenden Bauten stehen, damit die innere Raumaufteilung langfristig möglichst flexibel bleibt und wechselnde Nutzungen aufnehmen kann.
- c. Bei den Neubauten auf den Baufeldern 1, 2, 3 und 5 sind nur Flachdächer zugelassen. Beim Baufeld 4 wäre auch ein geneigtes Dach oder ein Sheddach möglich.

6 Erschliessung

- a. Auf dem gemeinschaftlichen Aussenraum des Areals sind Motorfahrzeuge nur Anlieferungen sowie für Notfall- und Ausnahmetransporte zugelassen. Die Verbindungswege für Fussgänger und Fahrradverkehr sollen vom zentralen Aussenraum in alle vier Himmelsrichtungen führen und auch von den umliegenden Quartierbewohnern benutzt werden können, damit der Aussenraum möglichst belebt wird. Ein Teil der Fahrradabstellplätze ist in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.
- b. Grundsätzlich sollen möglichst viele Wohnungen über den gemeinschaftlichen Aussenraum erschlossen werden, damit dieser zu einem belebten Treffpunkt im Zentrum des Areales wird. Auch ein möglichst grosser Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsräume in den ehemaligen Fabrikgebäude der Bucher & Co sollen über einen Zugang auf den gemeinschaftlichen Aussenraum verfügen, damit eine lebendige Durchmischung von Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen entsteht.
- c. Alle Hauseingänge der Neubauten sollen hindernisfrei gestaltet werden.
- d. Die Zufahrt mit Fahrzeugen zur neuen unterirdischen Parkgarage erfolgt vom Gysauweg. Für Anlieferungen, Notfall- und Ausnahmetransporte steht das ebenerdige Wegnetz zur Verfügung.
- e. Entsorgungseinrichtungen sind gut erreichbar an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zu platzieren.

7 Topografie

- a. Das vorhandene Gelände ist weitgehend flach und schliesst ebenerdig an die umliegenden Strassen an. Bei der Einfahrt zur Parkgarage soll das bestehende Gefälle des Gysauweges für eine möglichst horizontale Einfahrt in die Garage genutzt werden.

8 Aussenräume

- a. Der Strassenraum der Gotthelfstrasse hat durch die in den 1940er Jahren erstellte Unterführung unter der Bahnlinie und den zunehmenden motorisierten Verkehr eine zunehmende Abtrennung des Bucherareal vom Bahnhofsquartier bewirkt. Durch die Erstellung des Kreisels Poststrasse / Gotthelfstrasse und die damit verbundenen Verkehrsberuhigungsmassnahmen im Jahre 2013 konnte die Anbindung des Areales an das Bahnhofsquartier wieder verbessert werden. Im nächsten Schritt kann nun die Verbindung des Areales mit dem Strassenraum der Gotthelfstrasse durch zusätzliche Weg- und Sichtverbindungen gestärkt werden.
- b. Der Zugangshof an der Gotthelfstrasse im Süden des Areales wurde durch die Ergänzungsbauten aus den 1930er Jahren zum klar definierten dreiseitig geschlossenen Hof von grosser räumlicher Qualität. Zur atmosphärischen Qualität des Hofes leisten die beiden hochstämmigen Bäume und die Grünfläche im Zentrum einen wichtigen Beitrag. Der Zugang zum grossen gemeinschaftlichen Aussenraum entlang des Fabrikgebäudes sollte möglichst übersichtlich und offen gestaltet werden, dazu kann die Entfernung des heutigen Vordaches im Westen des Fabrikgebäudes C geprüft werden.
- c. Der grosse gemeinschaftliche Aussenraum soll zum neuen Zentrum des Areales werden, welches sowohl von den Bewohnern der umliegenden Wohnbauten, als auch von den Besuchern und Mitarbeitern gewerblichen und kulturellen Nutzungen in den ehemaligen Fabrikgebäuden genutzt werden kann. Dieser Aussenraum soll die Orientierung auf dem Areal erleichtern, eine allseitige Durchwegung ermöglichen und eine gute Besonnung der umliegenden Gebäude sicher stellen. Mit den grosszügigen Grünflächen, den Bäumen, der Spielfläche und dem Spielplatz bietet er den umliegenden Wohnungen einen attraktiven Aussenraum.

9 Gemeinschaftsanlagen

- a. Die Gemeinschaftsanlagen sollen so konzipiert werden, dass der soziale Austausch zwischen den Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen in der ehemaligen Wollzwirnerie, den unterschiedlichen Wohnnutzungen auf dem Areal und den Bewohnern im umliegenden Quartier gefördert wird. Der soziale Austausch ist ein wichtiger Beitrag für die Qualität des Bucherareales als Arbeits- und Wohnort.
- b. Die Gemeinschaftsräume der Wohnnutzungen können entweder in den Gebäuden der ehemaligen Wollzwirnerie Bucher & Co AG, in den Erdgeschossen der Neubauten auf den Baufeldern 1, 2, 3, 4 und 5 oder in Kleinbauten auf dem gemeinschaftlichen Aussenraum realisiert werden.

10 Wohnungstypologie, Lärm

- a. Die Wohnungen in den Neubauten auf den Baufeldern 1 und 2 sind hauptsächlich auf den zentralen Aussenraum orientiert, welcher südlich und südöstlich liegt. Auf der Nordseite dieser Gebäude muss der Lärm der Gotthelfstrasse und der Bahnlinie berücksichtigt werden.
- b. Die Wohnungen im Gebäude auf dem Baufeld 3 können allseitig orientiert werden, da alle vier Seiten über einen attraktiven Aussenraum und/oder über eine schöne Aussicht verfügen. Die Lärmbelastung ist in diesem Gebäude niedriger, da der Abstand zu den Lärmquellen relativ gross ist und der Lärm von anderen Gebäuden abgeschirmt wird.