



Stadt Burgdorf

Ueberbauungsordnung Oberfeld

28. Juli 1999

Leitlinien zu den Ueberbauungsvorschriften

**Miteigentümergeinschaft Fankhauser-Bleichgut
Erbengemeinschaft Flückiger**

Leitlinien Ueberbauungsordnung Oberfeld Burgdorf

- 1 Ueberlegungen zu der Gesamtüberbauung

Grundsatz
Realisierung Etappierung
Oekologie
- 2 Baufelder, Einzelbauten und Gestaltung

Baufelder A
Baufelder B
Baufeld C
- 3 Erschliessung

Erschliessung
Parkierung
Containerunterstände/Veloabstellplätze
- 4 Aussenraum

Siedlungsrand
Interne Siedlungsräume
Vorgärten
Plätze
Bepflanzung
Beleuchtung
- 5 Skizzen

Baumassenverteilung Baufelder
Platzgestaltung
Gedekte Abstellplätze

1 Ueberlegungen zu der Gesamtüberbauung

Grundsatz	Die Gesamtüberbauung soll ihren BewohnerInnen eine gesunde und ökologisch wertvolle Wohn- und Lebensqualität gewährleisten. Die Bauherrschaften sollen sich bemühen, dieses Ziel in Zusammenarbeit mit der Baubewilligungsbehörde und den Planenden zu erreichen. Dies gilt für die Einzelbauten, wie auch für die Siedlung mit all ihren Aussenräumen. Die unmittelbar am OeV angeschlossene Siedlung erhält ihre Struktur durch ein Netz von räumlich klar begrenzten Aussenräumen, welche die einzelnen Baufelder unterteilen. Diese orthogonalen Durchquerungen schaffen den Bezug zu den umliegenden Quartieren, resp. Grünräumen und verbinden diese miteinander. Die einzelnen Bauten und Anlagen sollen eine architektonische, städtebauliche, ökologische und soziale Einheit bilden, welche über die ökonomische Optimierung auch zu attraktivem und innovativem Wohnungsbau (verschiedene Wohnformen) führt. Das Ueberbauungskonzept soll eine gleichbleibende hohe Siedlungsqualität ermöglichen. Die volumetrische Gestaltung, die Dachformen und die Materialisierung der bereits realisierten Baufelder sollen bei der Projektierung der nachfolgenden Etappen mitberücksichtigt werden.
Realisierung Etappierung	Die Grösse der Baufelder B wurde so gewählt, dass sie eine sinnvolle und ökonomische Etappierung ergeben.
Oekologie	Neben den bereits berücksichtigten Faktoren wie dichte Siedlung, flächensparendes Erschliessungssystem, Einbezug der Landschaft (Ausblicke, unversiegelte "Gassen" mit kleinen Baumreihen), begrünte Flachdächer, Mehrfachnutzung der Parkierungs- und Verkehrsflächen, sollen für die Bereiche Energie und Material/Abfälle zukunftsgerichtete Lösungen erarbeitet werden.

2 Baufelder, Einzelbauten und Gestaltung

Baufelder A	Es sind sowohl EFH, DEFH und REFH möglich. Es sollen formal einfache, klar ablesbare Baukörper und eine entsprechende Erschliessung vorgesehen werden. In Anlehnung an die Baufelder B ist das Flachdach die bevorzugte Dachform. Andere Dachformen (z.B. schwach geneigte Pult- und Satteldächer) sollen zu gestalterisch überzeugenden Lösungen führen.
Baufelder B	Es sollen klar ablesbare, orthogonal ausgerichtete, kompakte Bebauungs- und Gebäudeformen gewählt werden (vgl. beiliegende Varianten A - D). Auf Terrainabgrabungen, Aufschüttungen, sowie Eingän-

ge in "Tiefparterre" soll verzichtet werden. Die Einpassung der Bauten richtet sich nach dem natürlichen Terrainverlauf.

Bei einer Attika soll deren Vordach bis auf die Fassadenflucht reichen. Messweise Attika:

Es soll eine grösstmögliche Ablesbarkeit der Baufelder erzielt werden. Auf fensterlose Fassaden entlang der Baulinien soll verzichtet werden.

Ein Teil der Waschküchen und Gemeinschaftsräume sollen bevorzugt in der Nähe der Zugänge der Erschliessungshöfe oder Hauseingänge im EG oder auf dem Dachgeschoss angeordnet werden.

Kleinkinderspielplätze sollen von den Wohnungen einsehbar plziert werden (z.B. im Erschliessungshof).

Baufeld C

Die Bauten in diesem Baufeld haben als öffentliche Bauten in allen Bereichen Vorbildfunktion.

3

Erschliessung (vgl. Skizzen)

Erschliessung

Auf der Nordseite jedes Baufeldes befindet sich die oberirdische Parkierung. Dieser Bereich soll auch als multifunktionaler, gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich, Spielbereich und als Vorzone für den Hof dienen. Der für die Baufelder private Erschliessungshof ist als Zugangsort für die Treppenhäuser der Bauten pro Baufeld gedacht (Raumabfolge: Strasse, Bereich der oberirdischen Park- und Spielflächen, Erschliessungshof, Treppenhäuser). Der Zugang und der Erschliessungshof sollen von der Strasse her übersichtlich und einsehbar gestaltet und gut beleuchtet werden.

Parkierung

Bei den Baufeldern A sollen die Abstellplätze einheitlich gestaltet, gedeckt (Flachdach) und eingewandet und/oder begrünt sein. Die Dächer sollen dem Terrainverlauf entlang rhythmisiert abgestaffelt werden.

Bei den Baufeldern B ist jeweils an den Plätzen eine gestalterische Einheit mit dem Abgang Parkierung zu suchen. Die konstruktiv gestalterische Planung dieser Abstellplätze ist Bestandteil des Baugesuchsverfahrens pro Baufeld. Die Unterstände sollen auch in einem späteren Stadium nicht eingewandert werden (Uebersichtlichkeit). Die unterirdische Parkierung der Baufelder B (parallel zum Pleerweg) soll übersichtlich, kleinteilig (pro Abschnitt bis ca. 40 Abstellplätze) und durch die vorgesehenen Treppenhäuser T bei den Plätzen koordiniert werden. In der Planlegende als "Hinweise" aufgeführtes Feld "Bereich Rampe Einstellhalle, gedeckt oder ungedeckt", sollen die Rampen frei plaziert werden und baulich mit Veloabstellplätzen kombiniert werden. Es soll mit jeder Bauetappe ein Konzept bezüglich Sicherheit im öffentlichen Raum erarbeitet werden.

Die Abstellplätze "Regionalspital" sind oberirdisch und in der unterirdischen Einstellhalle vorgesehen. Die Ueberdeckung der Einstellhalle (als begrüntes Flachdach) sollte mit der Planung der im Aussenraum tangierten Baufeldern B3, B5 und B8, resp. der Siedlung koordiniert werden.

Die unterirdischen Parkplätze sollen von denjenigen der Siedlung vollständig getrennt und separat erschlossen werden. Die Rampe soll auf der südlichen Seite des Anschlussfussweges zum öffentlichen Verkehr liegen. Es soll ein Konzept bezüglich Sicherheit im öffentlichen Raum erarbeitet werden.

**Containerunterstände
Veloabstellplätze**

Diese Infrastrukturbauten sollen durchgehend einheitlich gestaltet werden. Ihre Abschirmung soll transparent gestaltet sein (z.B. Zaun bewachsen oder Holzlattung mit Durchsicht).

4**Aussenraum****Siedlungsrand**

Anzustreben ist ein volumetrisch artikulierter, gestalterisch einheitlicher Siedlungsrand. Zur Oberburgstrasse ist eine möglichst geschlossene Bebauung vorzusehen, um den Strassenlärm in die Siedlung abzuhalten. Dies soll aber nicht mit einem Gewerberiegel, sondern mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) erfolgen, damit der Siedlungszugang abends ein belebter Ort bleibt.

Der Bereich zwischen Siedlung, Pleerweg und Oberfeldweg soll mög-

lichst offen gestaltet werden: keine Nebenbauten und Einfriedungen. Der Blick von der Oberburgstrasse zum Regionalspital (Idee Wettbewerb) soll möglichst frei bleiben. Zur Oberburgstasse soll der Raum nicht durch Lärmschutzmassnahmen wie Wände, verstellt werden.

Die Aussenräume Nord/Süd dienen als landschaftliche Grünräume mit Bäumen zur Verbindung der Quartiere um das Regionalspital und in Richtung Oberburg. Sie nehmen die Primärererschliessung (Zufahrt Parking) der Siedlung auf. Strassen Bodenbelag: Asphalt, Fuss- und Radwege versickerungsfähig.

Die Aussenräume Ost/West dienen als Verbindung ins Quartier. Sie nehmen die ober- und unterirdische Parkierung auf.

interne Siedlungsräume	Ein belebtes und übersichtliches, kinder- und frauenfreundliches System von Aussenraum und Erschliessung soll eine grosse Uebersichtlichkeit und Einsehbarkeit der verschiedensten Räume in der Siedlung schaffen. Fahrzeug- und Fussgängererschliessungen werden nicht getrennt. Alle siedlungsinternen Strassen dienen auch der Kommunikation, zum Aufenthalt und Spiel (Spielstrassen). Tempo 30 km/h und steter Vortritt der Zufussgehenden. Es soll eine möglichst grosse Siedlungsfläche versickerungsfähig bleiben.
Vorgärten	Das Vorland im Süden/Westen/Osten soll den Wohnungen individuell zugeordnet werden. Das Vorland im W / E soll uneingefriedet bleiben. Im Süden sollen Einfriedungen eine Höhe von 1.8 m nicht übersteigen. Vorgärten sollen die gleichen Koten wie die sie umgebenden Aussenräume (Strasse, Hof) aufweisen (keine Terrainaufschüttungen). Das Terrain soll entlang der W-E-Richtung ohne störende Geländesprünge kontinuierlich aufgenommen werden.
Plätze	Die Plätze sollen die Erschliessungsräume rhythmisieren, die Orientierung ermöglichen und das Tempo der Fahrzeuge reduzieren helfen. Diese Plätze sollen sorgfältig ausgebildet und bei jeder Etappe als Ganzes fertig- oder wiederhergestellt werden.
Bepflanzung	Als Bepflanzung werden einheimische Pflanzen vorgeschlagen. Hochstammige Bäume (z.B. Obstbäume) sollen entlang der "Baumlinie" gepflanzt werden. Die Anzahl zwischen den im Plan festgehaltenen ist frei wählbar. Hecken sollten zwecks besserer Uebersichtigkeit höchstens brüstungshoch sein, bevorzugt sind Einzelbüsche.
Beleuchtung	Die Beleuchtung soll einheitlich gestaltet ausgeführt werden. Die Wege und Infrastrukturbauten sind überall gut zu beleuchten.

5

Skizzen

Baumassenverteilung Baufelder

Platzgestaltung
gedeckte Abstellplätze