

Leitlinien zur Überbauungsordnung für das Typon – Areal in Burgdorf

Bauherrenvertretung: Losinger Construction AG
Sägestrasse 76
3098 Köniz
www.losinger.ch
Projektleitung: Birgit Klocke

Architekt: Burkard Bissig & Partner Architekten AG
Architekten ETH / SIA
Thunstrasse 86
3074 Muri
www.bbpartner.ch
Projektleitung: Andrej N. K. Bissig

Landschaftsarchitekt: Weber + Brönnimann AG Landschaftsarchitekten SIA/ BSLA
Munzingerstrasse 15 3007 Bern www.webroe.ch
Projektleitung: Pascal Weber



Ausgangslage: Gesamtkonzept des Areals

Losinger Construction AG hat zusammen mit der Typon AG vereinbart, eine neue Nutzung für das Areal der stillgelegten Produktionsgebäude in Burgdorf zu finden. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität des neuen Areals wurde ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt.

Hauptziel des Wettbewerbs war es, an diesem Ort ein neues Wohnareal mit hoher Qualität zu schaffen. Es sollte eine zeitgemässe Wohnstruktur mit einem marktgerechten Wohnungsmix geschaffen werden. Gleichzeitig war es Ziel, Aussenräume von hoher Qualität zu erhalten, die von den Bewohnern gerne zum Aufenthalt genutzt werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs stellt die Grundlage für die Überbauungsordnung dar.

Das bei der Sitzung der Jury zum ersten Preis ausgewählte Projekt Paestum der Architekten Burkard, Bissig und Partner Architekten AG in Muri, arbeitet sowohl städtebaulich als auch architektonisch mit der Vergangenheit des Areals. Die gewählte Formensprache erscheint an dieser Stelle selbstverständlich und das daraus entwickelte Aussenraumkonzept schafft Höfe mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Wohnungsgrundrisse sind klar und weisen durch ihre Verschiedenartigkeit eine grosse Vielfalt auf. Die Vergangenheit des Areals zeigt sich sowohl in der Erhaltung von zwei Gebäuden auf der Parzelle der 1. Bauetappe als auch dem Erhalt der Höhen der Anlieferungsrampen. Diese bilden Sockel, welche Aussenräume privater, halbprivater und öffentlicher Natur schaffen.

Ein Quartiersplatz mit einer Spielfläche (600 m²) und einem Bereich für z.B. ein Cafe bilden das Herz des Wohnareals.

Insgesamt werden ca. 100 Wohnungen realisiert, davon ca. 60 in der ersten Bauetappe.

Die Haupteerschliessung erfolgt über die Dammstrasse bzw. den Typonweg.

Die UeO besteht aus zwei Parzellen. Auf der Parzelle 1330 westlich des Typonwegs bilden die zwei bestehenden Bauten, im Süden das Verwaltungsgebäude und im Norden das ehemalige Labor, die Grenzen der zu bebauenden Parzelle. Die beiden bestehenden Gebäude formen jeweils die Wirbelsäule der zwei neuen Hofgebilde.

Die Umriss des alten Betriebskomplexes zeigen sich jedoch nicht nur in Form der zwei bestehenden, umgenutzten Gebäuden, sondern ebenfalls bei der Bildung einer um ca. 1.3 m höher gelegenen Ebene, die die Umriss des alten Produktionsgebäudes wiedergibt.

Des Weiteren wird der Schornstein (sofern dies die baulichen Massnahmen zulassen) stehen gelassen. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen spannt sich ein Freiraum auf, der sich über beide Parzellen 1330 und 1332 ausdehnt.

Auf der Parzelle 1332, östlich des Typonwegs, werden die bestehenden Gebäudeteile ganzheitlich Abgerissen.

Baufelder

Das Projekt lässt sich in 5 Hauptbaufelder aufteilen. Sie können unabhängig erstellt werden. Die Baufelder A und B schliessen an bestehende Bauten an. Die bestehenden Bauten werden umgenutzt. Die bestehenden Bauten können unabhängig von den Neubauten umgebaut werden. Im Bereich der Baufelder A und B zeigen sich ebenfalls die Umriss des alten Betriebskomplexes bei der Bildung einer höher gelegenen Ebene (um bis zu ca. 1.20 m) die die

Umriss des alten Produktionsgebäudes wiedergibt. Im Bereich der Baufelder C, D und E werden aus gestalterischen Gründen ähnliche Bereiche ausgeschieden. Diese bilden Sockel, welche Aussenräume privater, halbprivater und öffentlicher Natur schaffen (Ebene um bis zu 1.50 m über dem gewachsenen Terrain). Im Volumen der Sockelgeschosse befinden sich natürlich belichtete Nebenräume (Ateliers, Waschküchen, Disporäume, Veloräume, Keller,...., usw.)

Zufahrt / Eingänge

Das Typon–Areal schliesst Südwestlich an der stark frequentierten Kirchberg- bzw. Dammstrasse an. Der Typonweg führt Richtung Norden über das Gelände als Zufahrt zu dem dahinter liegenden Wohngebiet. Allgemein bleibt die bestehende Verkehrs- Infrastruktur unverändert und der individuellen Fahrverkehr, sowie die Fussgänger und Velowege, aber auch die Bushaltestellen bleiben bestehen. Die Haupterschliessung erfolgt über die Dammstrasse bzw. den Typonweg. Die Einstellhalleneinfahrten sind an der Dammstrasse vorgesehen. Der Typonweg wird Teil der Begegnungszone und wird daher auch beruhigt.

Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt siedlungsbezogen, konzentriert an zwei bis drei Standorten. Es ist vorgesehen 4 Unterflur- Kehrichtsammelstellen bereit zu stellen.

Parkierung

Die Parkierung für die Wohnungen ist unterirdisch vor zu sehen. Besucherparkplätze werden in kleiner Zahl oberirdisch angeordnet (5 -10 Plätze). Für Fahrräder werden im UG Veloabstellplätze vorgesehen. Eine geringe Zahl an Abstellplätzen wird in Nähe der Hauseingänge erstellt.

Grünfläche und Sockelgeschoss

Landschaft, Schutz der ökologischen Werte:

Das Bauprojekt steht unmittelbar am ökologisch wertvollen Naturbereich kleine Emme. Mit der Beibehaltung der klaren Grenze zwischen dem Typonareal und dem Naturbereich Kleine Emme kann der Nutzungsdruck auf dieses Gebiet vermindert werden.

Umsetzung der ökologischen Ziele

Beibehaltung und Ergänzung der Mauerbauten entlang der kl. Emme

Heckenpflanzungen auf wechselfeuchter Wiese im bachnahen Parzellenbereich

Begrünungen:

Die Begrünungen auf dem Areal mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasenbereichen erfolgt unter den Aspekten der Nutzung und Gestaltung.

Mehrheitlich werden einheimische Bäume und Pflanzen verwendet.

Die Wahl des Saatgutes erfolgt dem Standort entsprechend.

Die Dachflächen werden mit einer extensiven Begrünung versehen und bilden zugleich ein Speichervolumen für das anfallende Regenwasser.

Umsetzung der ökologischen Ziele

Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzen

Variabilität der Saatgutmischungen

Beläge:

Im Rahmen der Möglichkeiten wird versucht, möglichst durchlässige Beläge zu verwenden, damit eine grossflächige Versickerung erreicht werden kann.

Umsetzung der ökologischen Ziele

Ausscheidung von chaussierten Bereichen

Prüfung der Verwendung von Sickerbelägen

Umgang mit Meteorwasser:

Hochliegende Versickerungsmulden und Versickerungsanlagen bringen das Meteorwasser in die Sickerschichten. Bei Bedarf werden die Retentionsbereiche mittels einer hochliegenden Entlastungsleitung mit der kleinen Emme verbunden.

Lärmschutz

Das Typon – Areal liegt mit den Gebäuden „Dammstrasse 16,18,22“ an der stark befahrenen Hauptverkehrsstrasse Kirchbergstrasse bzw. Dammstrasse, sowie in freier Luftlinie zu den Eisenbahnschienen. Die Strassenverkehrszahlen wurden von der Stadt Burgdorf bereitgestellt und gelten als stark bis erheblich störend. Der Eisenbahnverkehr ergibt sich aus dem Emissionsplan 2015 der SBB und BLS und gilt auch als stark bis erheblich störend. Die Fassaden der oben genannten Gebäude sind für beide Lärmbelastungsfälle bemessen und entsprechende Massnahmen zum Schutz der Bewohner sind vorgesehen. Weiterhin bilden die Gebäude „Dammstrasse 16,18,22“ einen baulich bedingten Lärmschutz für das übrige Wohnungsgebiet. Der Zufahrtsverkehr zu Parking und Tiefgarage, sowie der Durchfahrtsverkehr zu den angrenzenden Wohngebieten auf dem Typonweg sind gering und somit vernachlässigbar. Die Ausrichtung und Lage der weiteren Gebäude des Typon- Areals ist konzeptionelle nach dem Grundsatz des passiven Lärmschutzes erfolgt. Diese gewährt durch die neu geschaffenen Innenhöfe gezielt Ruhebereiche, einmal für das Verweilen auf dem Gelände sowie für die Wohnungseinheiten selbst.

Leitlinien zur Überbauungsordnung

Das Projekt arbeitet sowohl städtebaulich als auch architektonisch stark mit der industriellen Vergangenheit des Areals. Wie von der Veranstalterin vorgeschlagen werden das Bürogebäude im Süden und das Laborgebäude im Norden beibehalten. Das Projekt spannt zwischen den beiden Gebäuden eine Komposition länglicher Volumina die im Erdgeschoss in West-Ost-Richtung mehrfach unterbrochen werden, und ab dem 1. Obergeschoss zweifach durch „schwebende Wohnriegel“ miteinander verbunden sind.

Die gewählte Formensprache erscheint an diesem Ort selbstverständlich. Das Projekt reagiert volumetrisch auf die Nachbarschaft im Westen und Osten. Die Grundrisse sind vielfältig und reagieren auf die nähere Umgebung. Sie weisen mit den diagonalen Querbeziehungen Besonderheit auf. Durch den Erhalt der Untergeschosse bildet sich ein Sockel auf einer höher gelegenen Ebene, der die Umrisse des alten Produktionsgebäudes wiedergibt. Dadurch werden die Aussenräume in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche gegliedert. Diese Trennung

könnte noch durch weitere Maßnahmen geklärt werden. Auf jeden Fall sollte dieser Sockel auch bei einem Abbruch der Untergeschosse beibehalten werden.

Im Süden befinden sich lang gezogene Volumen, die eine Fassade zum Zentrum der Stadt präsentieren. Zwischen diesen zwei Baukörpern definiert sich ein Platz, der sich an die Hauptstrasse und das Bahnhofareal anbindet und den Eingang in das neue Quartier bildet. Hinter dieser Fassade organisieren sich vom Auto- und Zuglärm geschützte Wohnstrukturen, die im Westen eine sehr dichte aber doch permeable Volumetrie aufweisen und sich gegen Osten in einzelne freistehende Körper auflösen. Ein großer, zentraler Platz im innern des Quartiers ist von allen Bewohnern direkt zugänglich und bietet mit diversen Infrastrukturen wie Spielplätzen, Bäumen und Bänken Aufenthaltsorte für Jung und Alt.

Die verschiedenen Wohnungstypologien sind ebenfalls im Schnitt differenziert. Kleinere Wohneinheiten befinden sich im Erdgeschoss und beleben so die öffentlichen Räume mit vielen unterschiedlichen Bewohnern, wie Studenten und Jugendlichen, jungen kinderlosen Paaren etc. Gegen oben werden die Wohnungen grösser.

Weiter wichtige Leitfäden des Projekts stellen folgende Punkte dar:

- Niveauunterschieden im Erdgeschoss - Die Durchlässigkeit des Erdgeschosses
- Die Volumetrie - Die Verzahnung von Alt und Neu
- Die differenzierte Hofbildung - Die urbane Vorlandlösung im EG
- Die Körnung



