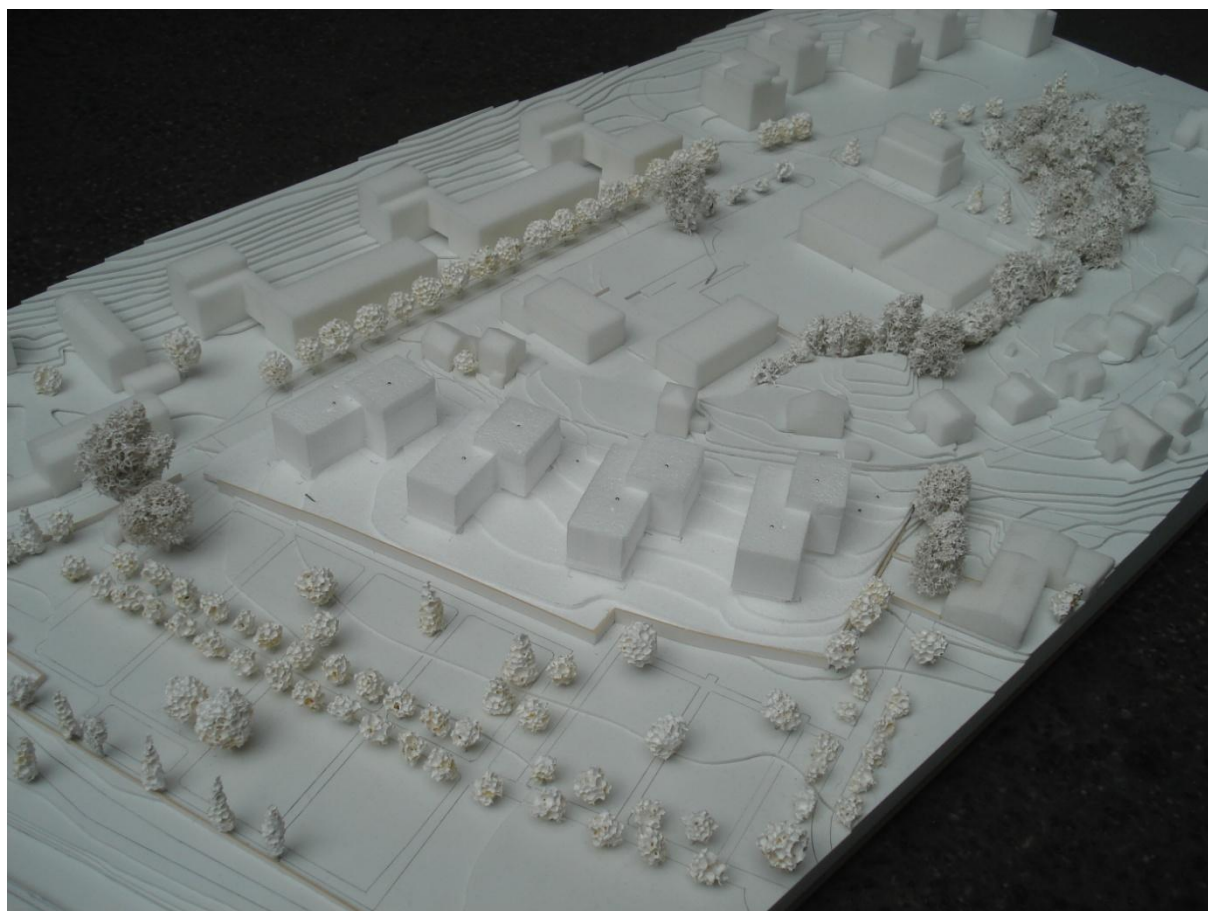


**Überbauungsordnung XXXII
„Heubach“**

Wohn- Ueberbauung Finkhubel

Gestalterische Leitlinien



10. September 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Grundsatz.....	2
2	Städtebauliches Konzept	2
3	Architektur, Gestaltung	2
4	Umgebung, Topografie	3

Gestalterische Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften

1 Grundsatz

- a. Das Bebauungs- und Umgebungskonzept soll gewährleisten, dass der spezifische Charakter des Orts im Hang zwischen aufsteigendem Finkhubelweg und dem Friedhofareal durch die präzise Setzung und Gestaltung der Volumen sowie der Umgebungsgestaltung, die den Hangverlauf berücksichtigt, im Sinne eines eigenständigen Ensembles von hoher Qualität neu definiert wird.
- b. Die städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Areals soll auf eigenständige Weise das Quartierbild Finkhubel mit einer verdichteten Bebauung ergänzen und gleichzeitig die sensible Lage zur Nachbarschaft des Friedhofareals berücksichtigen.
- c. Die Machbarkeitsstudie der Arge Abbühl Architektur + Planung AG, Burgdorf / reinhardpartner Architekten + Planer AG, Bern (Stand 14.6.12, ergänzt Juni 13) bildet die Basis der Gestalterischen Leitlinien. Das Projekt der Arge Abbühl/ reinhardpartner sowie Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten Bern wird in diesen Leitlinien umschrieben. Die Leitlinien dienen als Grundlage für die Überprüfung, dass die städtebauliche und architektonische Qualität eingehalten wird. Dabei sind die Empfehlungen des Fachausschusses vom 9. März und 24. Okt. 2012 in der Erarbeitung des Bauprojektes zu berücksichtigen.

2 Städtebauliches Konzept

- a. Das Grundstück zwischen dem Friedhof und dem Wohnquartier Fink in einem Hanggrundstück eignet sich für eine Bebauung mit Süd-Ost Ausrichtung mit hoher Wohnqualität.
- b. Das Bebauungskonzept für das Areal Heubach sieht vier zweigliedrige Baukörper vor. Diese steigen entlang der Topographie am Hang auf und werden in regelmässigem Abstand entlang dem Finkhubelweg fächerförmig aufgespannt. Diese Anordnung gewährleistet Durchblicke vom Finkhubelweg Richtung Friedhof.
- c. Die vier Neubauten sind als zweiteilige Volumen gegliedert, die zueinander in der Höhe um ein Geschoss versetzt sind. Sie verstehen sich als Volumen, die fest im Hang verankert sind.

3 Architektur, Gestaltung

- a. Die Bauvolumen in der Überbauungsordnung sollen wie folgt ausgestaltet sein:

Baufeld A:

4 resp 5 Vollgeschosse ab Eingangsniveau:

Sockelgeschoss mit Dienstleistungs- / Gewerbenutzung oder Gemeinschaftsräumlichkeiten.
Einstellhalleneinfahrt im Sockelgeschoss.

Baufelder B- D:

3 resp. 4 Vollgeschosse ab Eingangsniveau Finkhubelweg

Je nach Ausgestaltung der Topografie sind Wohnungen sowie Nutzungen des stillen Gewerbes oder Gemeinschaftsnutzungen im Sockelgeschoss unterhalb des Eingangsgeschosses möglich.

- b. Die Volumen sind in einer körperhaften Architektursprache zu gestalten, die die Verankerung im Hangverlauf glaubwürdig ausdrückt.
Die Wohnungen sind so zu organisieren, dass alle Wohnräume von Ausblicken und guter Besonnung profitieren.

- c. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Neben genutzten, begehbaren Dachterrassen sind die Flachdächer extensiv zu begrünen.
- d. Die Gebäude sind nach einem gesamtheitlichen Material- und Farbkonzept aufeinander abzustimmen.

4 Umgebung, Topografie

- a. Die vorhandene Hangtopografie zwischen der Steigung des Finkhubelweges und der Friedhofmauer soll im Sinne der Lesbarkeit weitgehendst erhalten bleiben. Mit offenen Durchblicken vom Finkhubelweg zum Friedhof wird die Hangsituation erlebbar.
- b. Der Aussenraum wird grosszügig parkartig als gemeinschaftliche Flächen gestaltet. Städtebaulich bildet die Umgebung den Übergang von der Friedhofsanlage zum Wohnquartier. Private Sitzplätze im Terrain vor den Gebäuden sind nicht erlaubt. Private Aussenräume sind als Loggien weitgehend in die Volumen eingezogen.
- c. Das gemeinschaftliche Wegnetz innerhalb der Ueberbauung wird in freier Form in den Hang gelegt und ist sickerfähig auszugestalten.
- d. Der Grüngürtel entlang der Friedhofmauer ist wichtiger Teil der Aussenraumgestaltung. Er dient neben seiner Funktion als Grünbereich für die Wohnungen auch als „Respekt- Filter“ zum Friedhofareal. Der Grüngürtel muss als Wildhecke mit einheimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.
- e. Für die Versickerung der Dachflächen wird eine diffuse Versickerung gewählt. Hierzu dient eine Aufeinanderfolge von sanft modellierten Mulden entlang der Wildhecke / Friedhofmauer. Diese Mulden werden als wechselfeuchter Krautsaum vor der Wildhecke ausgebildet und sind somit von hohem ökologischem Wert.
- f. Der Raum zwischen den Baufeldern A und B ist als Gemeinschaftsbereich mit der grösseren Spielfläche à 400 m² konzipiert. Dafür kann die Hangsituation leicht terrassiert werden.
- g. Zwischen den Baufeldern B und C sowie C und D werden weitere gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche von hoher Qualität realisiert. Für teilweise ebene Aufenthaltsbereiche und Kleinkinder-Spielplätze sind leichte Terrassierungen möglich.