



**Projektteam Szentkuti / Bächtold & Moor AG /  
Hunziker Architekten AG / Urs Siegenthaler**

per Adr.: Bächtold & Moor AG, Giacomettistrasse 15,  
Postfach 30, 3000 Bern 31

T 031 350 88 88

[www.baechtoldmoor.ch](http://www.baechtoldmoor.ch) / [info@baechtoldmoor.ch](mailto:info@baechtoldmoor.ch)

## **ÜO Thunstrasse ZPP 27 Burgdorf**

5. August 2013

### **Leitlinien der Planung**

#### Grundsatz

Die Leitlinien dienen den Zielvorgaben und der Sicherung des Planungskonzeptes beim Bauen mit Investoren und dessen Einfügung im Sinne der ÜO Thunstrasse Burgdorf.

Die Zielsetzung des Planungskonzeptes basiert auf den „experimentellen Wohnformen“ gemäss den Vorgaben der ZPP 27.

#### Leitidee

Das GenerationenWohnen versteht sich als Siedlungs- und Wohnstruktur, welche mit baulichen und betrieblichen Massnahmen (unterschiedliche Wohnformen, Gemeinschaftsräume, genossenschaftliches Netz, Nachbarschaftshilfe, professionelle Unterstützung nach Bedarf) ein attraktives Wohnen im Sinne des Zusammenlebens verschiedener Generationen erlaubt und dabei mit flexiblen Grundrissen auf Menschen mit speziellen Bedürfnissen Rücksicht nimmt. Vorgesehen sind u.a. Kleinwohnungen, Wohnungen für Alleinstehende jeden Alters, Grosswohnungen für Familien und Wohngemeinschaften sowie eine entsprechende Umgebungsgestaltung.

Mit diesem Wohn- und Lebenskonzept kann auch dem stetig wachsenden Mangel an Pflege und Betreuungspersonen entgegen gewirkt werden, können Kosten gespart und kann vor allem ein Beitrag an die Gesundheitsförderung der Siedlungsbewohnenden geleistet werden. Neben dem den Mitgliedern der Genossenschaft angebotenen bedürfnisgerechten Wohnraum stehen Räume für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung. Mietflächen können zudem professionellen Dienstleistern zur Verfügung gestellt werden, welche direkte, über die nachbarschaftlichen Möglichkeiten hinausgehende Unterstützung und Hilfe für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen in der Siedlung anbieten.

Die Investitionskosten werden im für Wohnungsbau üblichen Rahmen rentabilisiert. Die Umsetzung der Ziele des GenerationenWohnens wird durch eine Betriebsorganisation mit genossenschaftlichen Strukturen gewährleistet. Gemeinschaftliche Nutzungen sollen im Rahmen des finanziell Tragbaren das Wohnangebot ergänzen.

#### Relevanz der Leitidee

Hintergrund für das Konzept sind die sich ändernden und in Zukunft noch verstärkt auftretenden Bedürfnisse und Wünsche unserer Gesellschaft:

Möglichst grosse Autonomie beim Wohnen, auch im höheren Alter oder bei Behinderungen; Verbleib in der gewohnten Wohnform und Wohnumgebung, auch bei zunehmendem Bedarf an Unterstützung; Stärkung des Kontaktes zwischen den Generationen und gegenseitige Nutzung der Ressourcen auf freiwilliger Basis; Teil sein eines sozialen Netzes zur Vermeidung von Vereinsamung.

#### Betriebliches

Die Betriebsorganisation erarbeitet, nach Möglichkeit gemeinsam mit künftigen Nutzern, in der Entwicklungs- respektive Bauphase des Projektes das Betriebskonzept für die gesamte Siedlung sowie die einzelnen Teilkonzepte (Siedlungs-Koordinationsstelle, Siedlungs-Treff, Aktivitäten in Siedlung u. Gebäuden A – D, Siedlungsaussenräume u.a.m.). Im zukünftigen Betrieb wird grundsätzlich auf die Ressourcen der Siedlungsbewohnenden zurückgegriffen, allenfalls mit Unterstützung durch externe Fachpersonen. Der Siedlungsbetrieb orientiert sich nach genossenschaftlichen Grundsätzen und Vorgaben.

#### Städtebau und Architektur

Vier gleichwertige, in ihrer inneren Anlage differenziert strukturierte und mit einer erkennbaren Eigenidentität ausgestattete Baukörper schaffen als freistehende 4-geschossige Einzelbauten überschaubare Zugehörigkeiten von Wohnungen (Baufelder A, B, C, D).

Neben Wohnungen verschiedener Grösse, Typologie und Ausstattung, sind Flächenanteile in den Erdgeschossen für Nutzungen reserviert, welche den gemeinschaftlichen Anliegen des GenerationenWohnens förderlich sind und für entsprechende Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen. Das Erdgeschoss bietet zudem einen gedeckten Zugangsbereich als Begegnungszone und witterungsgeschützten Aussenaufenthaltsbereich.

Ein von oben natürlich belichteter Treppenkern im Innern jedes Hauses bedient die Wohnungen und erleichtert Kontakte. Die Wohnungen selbst entwickeln sich wenn möglich in „Schichten“ von innen nach aussen (Treppenkern-Nasszellen-Korridor-Zimmer/Wohnzimmer, Balkon).

Die quasi über Eck gestellte und schachbrettartig mit Freiräumen durchsetzte Bebauungsstruktur garantiert eine minimale Beschattung und optimale Ausblicke. Die Wohnbereiche mit Balkonen werden zu Kontaktstellen über die Freiräume hinweg, während die intimeren Räume vor Einsicht geschützt bleiben. Die Überbauung kann in Etappen gebaut werden

Ein fünfter, eingeschossiger Baukörper dient u.a. übergeordneten, nicht in die Wohnstruktur integrierbaren gemeinschaftlichen Zwecken. Durch seine Positionierung ist er leicht vom umgebenden Quartier her erreichbar.

#### Materialisierung

Die Materialisierung folgt den Grundsätzen des Minergie-Standards. Der Minergie-Eco-Standard wird geprüft. Darüber hinaus sollen gezielte Anwendungen von Naturholz in Sicht- und Berührungsbereichen bzw. eine differenzierte Farbgebung zur einladenden Wohnatmosphäre beitragen.

Die Nähe zur grossräumigen Naturlandschaft der Emme und der nahe Übergang zur benachbarten Siedlung mit der natürlichen Grenze des „Wöschhüslibaches“, mit seiner gewachsenen Wildhecke aus einheimischen Gehölzen, gehören zum Konzept der Neubebauung.

Die Umgebungsgestaltung erfolgt im Sinne einer möglichst grossen Biodiversität.

Die Grünflächen zeigen einen Wechsel von Wildhecken, Einzelsträuchern, Hochstammbäumen und offenen Flächen und werden mit standortgerechten einheimischen Pflanzen ausgeführt. In den Zugangs- und Platzbereichen sind einzelne Ziergehölze zulässig. Die offenen Flächen werden vor allem mit standortgerechten artenreichen Wiesentypen und Krautsäumen angesät.

Die im Überbauungsplan ausgewiesenen markanten Einzelbäume sollen möglichst erhalten werden. Ist dies aus baulichen Gründen nicht möglich, sind diese durch zwei neue Hochstammbäume zu ersetzen. Zusätzlich sollen mindestens 10 neue Hochstammbäume gepflanzt werden.

Die Umgebung soll für Bewohner jeden Alters und für gesunde wie behinderte Menschen benutzbar sein und Qualität bieten. Sämtliche Wege und Plätze sind barrierefrei auszugestalten. Es sollen ruhige Aufenthaltsbereiche, belebte Treffpunkte, Bereiche für Spiele, Gartenarbeit, Naturgenuss u.ä. angeboten werden.

Für die Tagesstätte (Haus A) wird ein durch Zaun und/oder Hecke abgegrenzter Aussenbereich eingerichtet.

Zentraler Aussenraum: Dies soll ein Ort der Begegnung werden. Als Treffpunkt der Siedlung sollen hier vielfältige Nutzungen und Veranstaltungen möglich sein.

Bereich für Nutzgärten: Es ist der Anbau von Gemüse, Küchenkräutern, Beerenobst und Schnittblumen gestattet. Ebenfalls zugelassen sind Beete, Hochbeete, Pflanztische und Elemente für Schul- oder Therapiegärten. Ziergehölze, Hochstammbäume und Gartenhäuser sind in diesem Bereich nicht zugelassen.

Spielplatz: Der Spielplatz soll Kindern jeden Alters, Jugendlichen und Erwachsenen jeden Alters Spielmöglichkeiten bieten. Für Begleitpersonen sind Sitzgelegenheiten vorzusehen.

Die Flachdächer der Wohnhäuser werden mit einer extensiven Begrünung versehen.

Generell sollen Versiegelungen minimiert und durchlässige Beläge verwendet werden, damit eine grossflächige Versickerung erreicht werden kann.

Mögliche Materialien sind beispielweise Mergel, Sickerpflaster und Drainageasphalt.