

UeO Thunstrasse ZP 27 Burgdorf

15.12. 2009

Leitlinien der Planung – Konzept Baugemeinschaften

Grundsatz

Die Leitlinien dienen der Darlegung und Sicherung des Konzeptes Bauen mit Baugemeinschaften und seiner Einbettung im Rahmen der UeO Thunstrasse.

Die Hauptzielsetzung des Konzeptes ist es, experimentelles Wohnen gemäss den Vorgaben in der ZPP 27 zu ermöglichen. Die ZPP versteht darunter „neue Wohn- und Bauformen wie z. B.

Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, flexible Grundrisse, Wohnen in Lofts, Ausbau von Rohbauten durch die Bewohner, usw.“

Alle diese Modelle und noch einige dazu lassen sich im Rahmen von Baugemeinschaften optimal umsetzen.

Entwicklungsidee

Mit Blick auf die Zielsetzung „experimentelles Bauen“ wird für die Überbauungsordnung eine Struktur gewählt, die eine kleinteilige, parzellenweise Realisierung durch Baugemeinschaften ermöglicht. Gruppen von Selbstnutzern (Alters WG, Mehrgenerationen WG, therapeutische Wohngruppen, Studentenheim usw.) können nach ihren Bedürfnissen eigenständig planen und realisieren. Dies schafft eine differenzierte Form von Wohneigentum in der Stadt und führt zu verschiedenartigen Nutzungsmischungen und Bauformen.

Strukturelle Vorgaben

Die spezielle Zielsetzung impliziert bestimmte städtebauliche Muster und schliesst andere aus. Damit die Baugemeinschaften autonom planen und realisieren können, benötigen sie selbständige Grundstücke und möglichst wenig gemeinsame Infrastrukturvorgaben. Neben Autonomie ist damit gleichzeitig eine langfristige Etappierbarkeit der Bebauung gewährleistet.

Ausgeschlossen werden durch diese Vorgaben städtebauliche Typologien wie Zeilenbauten und Infrastrukturen wie z. B. eine gemeinsame Einstellhalle.

In Hinblick auf die angestrebte Nutzung, aber auch aus ökonomischen und ökologischen Gründen, dürfen die Baueinheiten eine bestimmte Grösse nicht unterschreiten. Die Planung geht von minimal 1'000 und maximal 1'160 m² Bruttogeschossfläche pro Baufeld aus.

Typologie

Aufgrund der strukturellen Vorgaben wird die Typologie eines Mehrfamilienhauses mit der Grundfläche von 20.5 x 16.5 Metern

gewählt. Diese ermöglicht die Anordnung von 2 –3 Wohnungen pro Geschoss. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ist kleiner als die Summe der möglichen Geschossflächen, da die Typologie mit eingezogenen Balkonen bzw. Loggien rechnet.

Städtebauliches Muster

Im Ueo Perimeter werden 1 nach Westen und 5 nach Süden ausgerichtete, freistehende Bauvolumen gleicher Grösse angeordnet. Jeweils die Nordöstliche Gebäudeecke ist als Baulinie mit Anbaupflicht definiert, damit das städtebauliche Muster trotz individueller Gestaltung der Bauten spürbar bleibt.

Gestaltung

Die Dachkote ist so festgelegt, dass das Erdgeschoss zum bestehenden Terrain um 1 Meter erhöht angeordnet werden kann. Dabei ist das Gelände zwischen den Gebäuden in seiner Topografie weitgehend zu erhalten und darf nur für die notwendigen Erschliessungswege angepasst werden. Auskragungen für Balkone dürfen maximal 1.5 Meter über das Baufeld hinausragen. Es sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben.

Umgebung

Die Umgebungsflächen werden mit sickerfähigen Oberflächen und einheimischen Pflanzen parzellenweise als Garten, Spiel- und Aufenthaltsflächen gestaltet. Grundsätzlich werden die einzelnen Parzellen gegen einander und gegen Strasse und Bahn durch Einfriedungen abgetrennt. Diese können entfallen, wenn benachbarte Parteien eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Die Bebauung wird durch Baumreihen (Linden) vom Verkehrsraum räumlich abgegrenzt.

Erschliessung

Die privaten Hauszugänge sind so auszubauen, dass sie als Fuss- und Radweg, sowie für Notfallfahrzeuge und Fahrzeuge der öffentlichen Dienste befahren werden können. Auf dem öffentlichen Verbindungsweg zur Burnergasse ist Radfahren gestattet.

Parkierung

30 Autoabstellplätze werden entlang der Thunstrasse oberirdisch angeordnet. Sie können überdacht werden, wenn dadurch die Bäume nicht beeinträchtigt werden. Wenn zusätzliche Abstellplätze benötigt werden, sind auf den Baufeldern 5 und 6 Parkplätze im Untergeschoss gestattet.

Oekologie

Experimentelles Bauen soll einen überdurchschnittlichen Grad an Nachhaltigkeit aufweisen. Anzustreben ist eine möglichst oekologische Bauweise mit geringem Anteil an Grauennergie. Die Gebäude sind nach dem Standard Minergie P als Passivhäuser oder in vergleichbarer Bauweise zu erstellen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Gemeinsame Infrastruktur

Nördlich des Ballspielfeldes liegt ein Baufeld für Gemeinschaftseinrichtungen. Räume und Einrichtungen, die hier erstellt werden, müssen grundsätzlich allen Bewohnern im Perimeter der Überbauungsordnung offen stehen. Die Finanzierung und die Nutzungsvorschriften werden unter den beteiligten Bauträgern vertraglich geregelt.

Verfahren Baugemeinschaften:

Bewerbung	Parallel zur Mitwirkung zur UeO wird das „Angebot an Baugemeinschaften“ ausgeschrieben. Wenn die Bewerbungsfrist parallel zum Genehmigungsverfahren der UeO läuft, verkürzt sich der Ablauf und Erkenntnisse aus den Bewerbungen können noch in die Vorschriften einfließen.
Auswahl	Die Grundeigentümer wählen aus den Bewerbungen diejenigen innovativen Konzepte aus, die auch ausreichend Gewähr für eine erfolgreiche Realisierung bieten.
Landzusicherung	Den ausgewählten Gruppen wird eine auf zwei Jahre limitierte Kaufs- oder Baurechtsoption eingeräumt. Auf dieser Basis planen die künftigen Baugemeinschaften ihr Projekt bis zur Baubewilligung, organisieren sich als Bauträger und sichern die Finanzierung.
Bauträger	Als Rechtsform sind einfache Gesellschaften, Miteigentum - insbesondere Stockwerkeigentum, Genossenschaften oder Aktiengesellschaften möglich. Die Stadt Burgdorf und/oder Institutionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus können bei der Organisation der Trägerschaft Unterstützung leisten.
Realisierung + Betrieb	Die Planung, die Realisierung und der Betrieb der einzelnen Projekte muss eigenständig und unabhängig möglich sein, denn die einzelnen Realisierungen können zeitlich u.U. weit auseinander liegen. Sobald mehrere Baufelder bebaut sind, gewährleistet ein Siedlungsverein die notwendige Koordination, organisiert den Gemeinschaftsbereich und dient als Kontaktstelle für weitere Projektinteressierte.