

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Teil-Überbauungsordnung Schlössli

16. August 2018

Gestalterische Leitlinien der Planung

Grundsatz

Die Leitlinien dienen den Zielvorgaben und der Sicherung des Planungskonzeptes beim Bauen mit Investoren sowie dessen Einfügung im Sinne der Teil-Überbauungsordnung Schlössli in Burgdorf.

Die Zielsetzung des Planungskonzeptes basiert auf dem Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vom September 2009.

Relevanz der Leitidee /
Grundkonzept

Der Weiterbestand der Villa Schmid, bedeutendes und denkmalpflegerisch geschütztes Bauwerk des Klassizismus, ist akut gefährdet durch progressive Schadenbilder an der Gebäudehülle. Die vorliegende Teil-Überbauungsordnung versucht eine städtebauliche, denkmalpflegerische, nutzungstaugliche und wirtschaftliche Grundlage für den Weiterbestand der Villa mit ergänzenden flankierenden Neubauten zu schaffen.

Die Teil-Überbauungsordnung stützt sich auf 4 Grundsätze, welche nur synergetisch zu einem befriedigenden Resultat führen:

- Städtebau: Setzung der Neubauten und Anlagen in Bezug auf die Villa
- Villa Schmid: altbauverträgliches Erhaltungs- und Nutzungskonzept
- Neubauten: Kontext, Qualität von Struktur, Gestalt und Materialisierung
- Umgebungsgestaltung: Neuinterpretation Villenpark und Bahnhofzugang

Die Villa Schmid wird in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert, umgebaut und einer altbauverträglichen Nutzung zugeführt. Der heute nur noch aus einzelnen Fragmenten ersichtliche und allseitig beschnittene ehemalige Villenpark wird neu interpretiert. Die erhöhte Lage der Villa und ihre Ausstrahlung als Einzelbau sollen aber gewahrt bleiben. Im Osten und Westen entstehen zwei sorgfältig ausgestaltete Neubauten, welche mit den angrenzenden Nachbarbauten je lose Baugruppen bilden. Damit erscheinen die Villa und ihr Nahumfeld freigestellt im Zwischenraum zwischen Strasse und Bahndamm.

Entstehung

Das Umfeld der Villa Schmid bildet auf exemplarische Weise den Übergang von der gewerblichen zur industriellen Epoche ab. Die Verlagerung des Transports von der Strasse auf die Schiene ist deutlich aus der Ausrichtung der Bauten ersichtlich: Ältere Gewerbe- und Wohnhäuser sind in der Form der strassenbegleitenden Bebauungen des 19. Jh. auf die Kirchbergstrasse ausgerichtet, neuere Fabrikgebäude, zum Teil mit Gleisanschluss, auf die

übergeordnete Geometrie der damals modernen Bahngleisanlagen und die Bahnhofbauten im Süden.

Das heutige Areal der Villa Schmid steht in diesem Richtungskonflikt. Die beiden Neubauten Ost und West vermitteln, mit ihren präzise an die Geometrien der beiden Nachbarbauten „angeformten“ Gebäudekanten, zwischen beiden städtebaulichen Ordnungssystemen.

Nutzungskonzept

Direkt am Bahnhof gelegen, wenige Gehminuten von der Altstadt und dem Burghügel entfernt, zudem gut an die städtischen Verkehrsmittel angebunden, ist das Schlössli Areal besonders geeignet für Wohnen, stilles Gewerbe oder Dienstleistungen in verdichteter Form. Mit der Verlegung der geradlinigen Verbindung der Bahnhofunterführung zur Kirchbergstrasse profitiert das Erdgeschoss des Baufelds West von einer viel begangenen Passantenlage.

Die oberirdischen Anlieferungs- und Kurzparkiermöglichkeiten bleiben allerdings beschränkt, können aber bis zu einem gewissen Grad durch die Parkiermöglichkeiten in Bahnhofsnähe kompensiert werden.

Im Neubau Ost sind auf allen Geschossen einseitig gegen den Park ausgerichtete grössere Wohnungen vorgesehen, während der Neubau West differenziert auf die Standortqualitäten reagiert. In den Obergeschossen sind ost-west orientierte Kleinwohnungen, auch im Sinne eines autonomen begleiteten Wohnens vorgesehen, im Erdgeschoss, von der Passantenlage profitierend, gemeinschaftliche Nutzungen und Dienstleistungen, Läden oder stilles Gewerbe für die Laufkundschaft.

Eine öffentliche Velostation ist leicht zugänglich im Untergeschoss des Neubaus West vorgesehen, damit die abgestellten Velos nicht wie heute einen grossen Teil der Freiflächen überstellen

Projektbeschreibung Gesamtanlage und Neubauten

Situation und Architektur

Zwei gleichwertige, in ihrer inneren Grundrissstruktur differenziert auf die Situation abgestimmte 4-geschossige Bauten mit Attika schaffen einen von der Strasse bis zur Bahn reichenden Freiraum für die Villa.

Durch die differenzierte volumetrische Komposition der Baukörper wird die Identität des Ortes bewahrt und die Villa selbst gewürdigt.

Neben Wohnungen verschiedener Grösse, Typologie und Ausstattung, sind Flächenanteile in den Erdgeschossen für Nutzungen reserviert, welche den gemeinschaftlichen Anliegen (z.B. Betreuungsleistungen, Treff und Spielgruppe) förderlich sind, aber auch für Kleingewerbe und für Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen.

Natürlich belichtete Treppenkerne im Innern jedes Hauses bedienen die Wohnungen und erleichtern Kontakte. Die Wohnungen selbst entwickeln sich in „Schichten“ von innen nach aussen (Nasszellen-Korridor-Zimmer/Wohnzimmer, begrünte Balkonschicht).

Die begrünte Balkonschicht schafft als pflanzliches Element eine durchsichtige vertikale Erweiterung des Grünraums. Trotz ihrer geringen räumlichen Tiefe wirkt sie als Filter zwischen Neubauten und Villa und bildet einen wichtigen Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Siehe auch Fassadenbegrünung weiter unten.

Die Fassadenhöhe und die sorgfältige Dachrandausbildung nehmen Bezug zur Traufhöhe der Villa. Es sind nur allseitig rückspringende Attikageschosse vorgesehen. Über den Dachrand der Hauptgeschosse ragende Absturzsicherungen sind leicht von der Fassadenebene zurückversetzt und nur in beschränktem Mass erlaubt.

Die Überbauung kann in Etappen gebaut werden.

Materialisierung	Die Materialisierung folgt den Grundsätzen des ökologischen Bauens.
Umgebungsgestaltung	<p>Fassadenbegrünung</p> <p>Die Idee der begrünten vorgehängten Fassadenstruktur für die Neubauten Ost und West entspringt intensiven Studien über den architektonischen Ausdruck der Neubauten im Gegenüber zur streng klassizistischen Sandsteinfassade der Villa Schmid. Die Pflanzenschicht schafft eine durchlässige, formal nicht abschliessend kontrollierbare, saisonal wechselnde, im Tagesgang unter dem Licht sich verändernde Raumschicht, welche den stark dezimierten ehemaligen Park ost- und westseitig der Villa wieder „hochwachsen“ lässt und eine „Leitplankenwirkung“ der flankierenden Neubauten unterbindet.</p> <p>Villenpark</p> <p>Der ehemalige Park der Villa Schmid, mit Kutschenvorfahrt, Kringelgarten, Nutzgarten, Gartenpavillon, Gärtnerhaus, Kutschenremise und Stallung ist im Stadtplan von 1872-74 abgebildet und auf dem Luftbild von 1934 noch deutlich ersichtlich, allerdings bereits durch die Bahnanlagen im Süden stark beschnitten. Der Mülikanal wurde schon damals aus dem Areal verlegt. Heute ist auch das Kutscherhaus abgebrochen, der Park bis zur Unkenntlichkeit überwachsen. Ein neues Verkehrskonzept für die Kirchbergstrasse droht das Grundstück im Norden um zusätzliche Meter zu beschneiden.</p> <p>Die Bestandesaufnahme des Landschaftsarchitekten D.Moeri brachte keine nennenswerten Elemente der ursprünglichen Anlage mehr zu Tage. Deshalb sollen nur der Kern des historischen Parks in unmittelbarer räumlicher Beziehung zur Villa und die aufgeschüttete Hügelsituation erhalten und rekonstruiert werden. Für die übrigen Bereiche schlägt das Projekt eine sensible, zeitgenössische Umgebungsgestaltung vor, welche der Villa einen würdigen Umraum bietet und aktuelle Nutzungsbedürfnisse an einen heutigen städtischen Freiraum berücksichtigt.</p>
Nachbargrundstücke	Der Neubau West soll mit den aus verschiedenen Epochen stammenden Bauten der Schwob Leinenweberei im Westen, der Neubau Ost mit dem in Nordsüdrichtung an die Grundstücksgrenze gestellten Erweiterungsbau des Kunz Kunath Areals im Osten eine eigenständige Baugruppe bilden. Damit wird die Vorgabe des Richtplans von 2009 im Westen ganz, im Osten konzeptionell umgesetzt. Beide Neubauten bilden mit ihren Nachbarsbauten lose, aber städtebaulich gut lesbare Baugruppen. Ein Grenzabstand von 4.00 m wird gegenüber den Nachbargrundstücken im Westen und Osten eingehalten. An den städtebaulichen Berührungspunkten sind die Neubauten an die bestehende Geometrie angeformt und verbessern damit die Qualität der Zwischenräume, sowie die Beschattungs- und Aussichtssituation für beide Seiten. Die Neubauten übernehmen weder die Ausrichtung der Villa noch die der Kirchbergstrasse. Die Villa wird geometrisch nicht eingebunden und kann im Freiraum zwischen den gleichartigen, aber nicht gleichwertigen Neubauten Ost und West bestehen. Diese Stellung der Neubauten wurde nach eingehenden städtebaulichen Studien gewählt.
Fassadenbegrünung	Die Idee der begrünten vorgehängten Fassadenstruktur für die Neubauten Ost und West entspringt intensiven Studien über den architektonischen Ausdruck der Neubauten im Gegenüber zur streng klassizistischen Sandsteinfassade der Villa Schmid. Die Pflanzenschicht schafft eine durchlässige, organische, saisonal wechselnde, im Tagesgang unter dem Licht sich verändernde Raumschicht, welche den stark dezimierten ehemaligen Park ost- und westseitig der Villa wieder „hochwachsen“ lässt und eine „Leitplankenwirkung“ der flankierenden Neubauten unterbindet.

Bahnhofzugang	<p>Die gemäss Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf geradlinig auszubildende westliche Bahnhofunterführung durchschneidet den ehemaligen Villenpark und führt nahe an der Villa vorbei. Dabei werden die Höhenunterschiede zwischen der künstlich angehobenen Nahumgebung der Villa und der von der Bahnhofunterführung aufsteigenden Wegführung dramatisiert. Dieser „territoriale“ Konflikt privater und öffentlicher Nutzungsansprüche wird im Projekt völlig neu geregelt.</p> <p>Um geometrische Distanz zur Villa zu schaffen, sieht das Projekt eine leichte Abdringung des Zugangs zur Unterführung vor, verbunden mit der Ausscheidung einer Zwischenzone, welche die Niveau- und Nutzungskonflikte thematisiert. Die mit dem Bahnhofzugang angebotene ausgezeichnete Passantenlage soll im Erdgeschoss des Westbaus für Dienstleistungen genutzt werden. Durch diese keilförmige Zwischenzone werden in beschränkter Masse öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche geschaffen. Die Privatsphäre der zur Villa und den Neubauten gehörenden Parkbereiche wird gewahrt.</p>
Parzellen	<p>Die Niveausituation der Bahnhofunterführung, die verschiedenen Anpassungen des Kanallaufs, sowie des Wegsystems, der Abbruch des Gärtnerhauses und weitere Veränderungen im Lauf der Zeit bewirkten auf der Ostseite eine Reihe von Grenzkorrekturen. Die zum Grundstück gehörenden Parzellen 383+3991+3992 zeugen noch heute von der fragmentierten Freiraumstruktur des Umfeldes der Villa Schmid.</p>
Richtplan 2009 Verkehr	<p>Die vorgesehene Verbreiterung der Kirchbergstrasse mit zentralem Mehrzweckstreifen (Auflageprojekt Oktober 2015) beansprucht einen ca. 4.00m breiten Streifen des Villenparks entlang der Kirchbergstrasse (= total ca. 376m²). Das Richtprojekt und die Teil-Überbauungsordnung berücksichtigen die entsprechenden Interessenbaulinien und Abstände und auch die erschwerte Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit, allerdings mit einem beträchtlichen Verlust an Freiraumqualität. Wie im Richtplan vorgesehen, erfolgt die Grundstückerschliessung für Fahrzeuge im Osten an der Grenze zum Kunz Kunath Areal.</p>
Richtplan Baufelder	<p>Die beiden Neubauten berücksichtigen die im Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf vorgezeichneten Bebauungsmöglichkeiten</p> <p><i>Baufeld N4 (im Westen):</i> 4 Geschosse, 1 Attikageschoss / Dienstleistung, öff. Nutzung, Kleingewerbe, Wohnen Baufeldperimeter, Bahnhofzugang und Strassenverbreiterung sind vollumfänglich einbezogen. Der 4-geschossige Baukörper mit allseitig zurückversetztem Attika ist in der Nordwestecke an die Geometrie der Kirchbergstrasse angeformt, um den Zwischenraum zur alten Schwob Fabrik nicht zu verschliessen. Neubau: max. 3900 m² anrechenbare GF / Kleinwohnungen mit Möglichkeit Betreuung und Dienstleistungen (Passantenlage)</p> <p><i>Baufeld N5: (im Osten)</i> 4 Geschosse, 1 Attikageschoss (Baufeld innerhalb Schlössli Areal) / Dienstleistung, öff. Nutzung, Kleingewerbe / unterirdische Parkierung Die im Richtplan grundstücksübergreifend vorgesehenen Baukörper sind wegen der verschiedenen Interessenslage der betroffenen Grundeigentümer nicht möglich. Zudem ist das bestens erschlossene Kunz Kunath Areal nicht auf eine Beteiligung an einer gemeinsamen Einstellhalleneinfahrt an der im Richtplan vorgesehenen Lage angewiesen. Der Baukörper auf dem Areal der Villa Schmid ist deshalb als unabhängige Überbauungsmöglichkeit mit eigener Erschliessung innerhalb des im Richtplan vorgegebenen Rahmens konzipiert. Gegenüber dem Kunz Kunath Nachbarbau ist er leicht weggedreht, um Platz für die EH Einfahrt zu schaffen und die Sicht- und Beschattungsverhältnisse für beide Seiten zu verbessern. Neubau: max. 3000 m² anrechenbare GF, Familienwohnungen, Dienstleistungen im EG.</p>

Gegenüber den Nachbargrundstücken wird ein Grenzabstand von 4.00m eingehalten, gegenüber der Kirchbergstrasse und entlang der Bahnanlagen ein Abstand von 5.00m.

Projektbeschreibung Umbau und Sanierung Villa Schmid

Zustand	<p>Die Villa Schmid ist bereits in einem kritischen baulichen Zustand. Insbesondere die schadhaften Blechdächer und Spengleranschlüsse führen in den nächsten Jahren zu progressiven und nicht mehr reparierbaren Gebäudeschäden, welche durch Notmassnahmen nur bedingt verhindert werden können. Das vorgeschlagene Umbau- und Sanierungskonzept beruht auf dem heutigen Kenntnisstand und basiert auf Grobaufnahmen. Eine detaillierte Planung müsste auf genauere Gebäudeaufnahmen, Sondierungen und Abklärungen, insbesondere im Bereich der haustechnischen Anlagen, abgestützt werden können.</p>
Nutzungskonzept	<p>Raumstruktur und Innenausbau, aber vor allem die ausgeklügelte symmetrische Raumhierarchie der Villa stehen im Widerspruch zu zeitgemässen Nutzungsansprüchen. Eingehende Studien führten zu einem speziellen Wohnmodell: gemeinschaftliches Wohnen mit begrenztem Privatteil und Mitbenutzung der herrschaftlichen Räume.</p> <p>Der durch einen Nasszelleneinbau verunstaltete Hauptraum im Obergeschoss wird wieder hergestellt. Im Erd- und Obergeschoss werden die zentralen Südräume mit Laube und Terrasse zu Orten der Begegnung (Speisesaal, Bibliothek, Aufenthalt) im Dachgeschoss zu Orten gemeinsamer Aktivität (Fitness, Tischtennis, Fernsehzimmer).</p>
Umbaumaassnahmen Behindertengerechtigkeit	<p>Die einzige denkmalverträgliche Position für einen Lift, der sowohl die Einstellhalle, das Kellergeschoss und alle Hauptgeschosse bis zum Dach erschliessen kann, ohne wertvolle Raumbezüge im Innern zu verletzen, liegt hinter dem Risalit der Nordfassade. Allerdings kann nicht vermieden werden, dass die Mauerkrone des Risalits durch den verglasten Liftschacht leicht überragt wird. Die 3D Visualisierungen zeigen aber, dass dieser Umstand aus den Hauptansichten von der Strasse her kaum in Erscheinung tritt.</p>
Nasszellen	<p>Die vollumfängliche Erneuerung und Vergrösserung der Toiletten, Duschen und Badezimmer ist gerade für die vorgesehene Nutzung unumgänglich. Die geschickte Anordnung in bereits bestehende Kleinraumstrukturen beeinträchtigt die primäre Raumhierarchie nicht.</p>
Küchen	<p>Das Konzept des zum Teil begleiteten Wohnens geht davon aus, dass die Essensaufbereitung entweder als Dienstleistung in einem der Neubauten eingerichtet wird, oder zumindest ein Essensdienst extern organisiert ist. Deshalb sind in den Kleinwohnungen nur minimale Küchen vorgesehen. Die unverrückbaren Hauptelemente Spüle, Kochfeld werden in der tiefen und ohnehin durch Schränke und Luftkanäle ausgehöhlten Wand untergebracht. Kühlschrank und Arbeitsfelder werden als flexible Container auf Rollen ausgebildet. Die durchgehenden Küchenbuchten können von beiden Seiten her verwendet werden. Gegen die Salons können sie durch im Einklang mit der Saaldekoration tapezierte und getäfelte Türen zum Verschwinden gebracht werden.</p>
Licht, Luft, Aussicht	<p>Die Lukarnenfenster der Dachräume genügen nicht, um die Räume ausreichend zu belichten und zu belüften. Deshalb sind im nicht einsehbaren, flachen, blechbedeckten zentralen Dachfeld zusätzliche Zenitalfenster und Lüftungsflügel vorgesehen. Raumtrennende Wände und Dachfirst sind in diesem Bereich gegeneinander verschoben und bieten wegen der ohnehin bereits vorhandenen Kamine Raum für eine tiefe „Servicewand“, über die das Licht auf kommodenartige Tiefschränke fällt und mit der im Sommer eine Querlüftung erzeugt werden kann.</p>

Die ursprüngliche kohlenbetriebene Warmluftheizung wurde im Laufe der Zeit auf Öl als Energiequelle umgestellt. Das Sanierungs- und Umbaukonzept wird sich intensiv mit den Möglichkeiten einer umweltverträglichen Heizung und Warmwasserversorgung auseinandersetzen müssen. Die relativ grossen Querschnitte der in den Wänden integrierten Warmluftkanäle könnten sich bei der Planung einer neuen Verteilung der Elektro-, Heizungs- und Warmwasserinstallationen als vorteilhaft erweisen. Mit restaurierten Doppelfenstern, den relativ dicken massiven Aussenwänden und innenseitigen Täferkonstruktionen, sowie den Isolationsmöglichkeiten im Dachgeschoss, sollte der Wärmeverlust in Grenzen gehalten werden können.