

## Teil-Überbauungsordnung „XXXIV Bucherareal“ Burgdorf

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV

### Ökologisches Gesamtkonzept



Die Teil-Überbauungsordnung beinhaltet:

- » Überbauungsplan (M. 1:750)
- » Überbauungsvorschriften **rev. 10. Juli 2017**
- » Gestalterische Leitlinien
- » Ökologisches Gesamtkonzept **rev. 10. Juli 2017**

Weitere Beilagen:

- » Änderung Zonenplan: Anpassung ZPP Nr. 9 Areal Bucher
- » Änderungen Baureglement: Anpassung Art. 52
- » Verkehrskonzept
- » Städtebauliche Studie
- » Erläuterungsbericht

**GENEHMIGUNGSEXEMPLAR VOM 10. Juli 2017**

Änderungen zur rechtsgültigen Überbauungsordnung sind rot dargestellt

# Ökologisches Gesamtkonzept

## Inhaltsverzeichnis

0	Präambel .....	4
1	Energie .....	4
2	Mobilität .....	5
3	Lärmschutz .....	5
4	Siedlungsentwässerung – Regenwasserbehandlung .....	6
5	Ökologie .....	6

# Ökologisches Gesamtkonzept

## 0 Präambel

Im Rahmen der Erarbeitung der Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. 9 „Bucherareal“ ist für das Areal gemäss gültigem Baureglement der Stadt Burgdorf (Art. 52 Abs. 6) ein Gesamtkonzept Nachhaltigkeit vorzulegen. Es sollen Massnahmen zur Erreichung einer guten ökologischen Gesamtbilanz in verschiedenen Bereichen wie Energie, Erschliessung, Entwässerung etc. aufgezeigt werden.

Die Grundlage zur Ausformulierung der Teilüberbauungsordnung bildet das Siedlungskonzept des Architekturbüros jomini & zimmermann, Zürich und der Panorama AG, Bern (22. Januar 2014).

Das Projekt ist auf dem Stand einer Machbarkeitsstudie mit dem entsprechenden Wissensstand zu Gebäudetechnik, Konstruktion und Materialisierung der Gebäude und der Anlagen.

Zur Erreichung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der ökologischen Gesamtbilanz, der sozialen Verträglichkeit der Wohnungspreise und Wirtschaftlichkeit der Überbauung angestrebt.

## 1 Energie

### Gebäude

Mit einem durchgehenden Wärmedämmperimeter und einer gut gedämmten Aussenhülle werden die Wärmeverluste minimiert. Die Fensterflächen werden im Hinblick auf solare Wärmegewinne, Überhitzungsschutz, Wärmedämmung optimiert.

### Wärmeerzeugung

~~Ein Anteil an erneuerbarer Energie (Solar, Holz, Grundwasser, ...) von min. 70% ist vorgesehen. Der Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf gemäss Kantonaler Energieverordnung muss um 10 % unterschritten werden (Artikel 52 der Baurechtlichen Grundordnung).~~ Auf dem Areal wird eine gemeinsame Energieversorgung angestrebt. Die Energieversorgung der Neubauten richtet sich nach dem Richtplan Energie der Stadt Burgdorf vom 11. Februar 2013.

~~Ist ein Anschluss an ein Fernwärmenetz nicht möglich, werden alternative Versorgungsmöglichkeiten für Heizung und Warmwasser mit max. 30% aus nicht erneuerbaren Energien realisiert.~~

Für die Wärmeerzeugung werden folgende Varianten geprüft:

- **Fernwärme**  
Ein Anschluss an das Fernwärmenetz des Wärmeverbundes Burgdorf ist zurzeit nicht möglich. Sobald ein Wärmeverbund vorhanden ist, ~~gilt die Anschlusspflicht wird ein Anschluss geprüft.~~
- **Grundwasser-Wärmepumpe**  
Abklärungen mit der Gemeinde und nach der Konsultation von Geoportal ergaben, dass die Erstellung einer Grundwasser-Wärmepumpe grundsätzlich möglich ist und die Grundwasserer giebigkeit gemäss den Karten Geoportal als gross eingestuft wird.

### Warmwasserbereitung

Die Warmwasseraufbereitung soll so weit wie möglich mit Solarkollektoren erfolgen, im Winter und in der Übergangszeit wird sie durch die Energiequellen der Raumwärmeerzeugung ergänzt.

### **Kleinwasserkraftwerk**

Das auf dem Bucherareal bestehende industriehistorisch wertvolle Kleinwasserkraftwerk soll, so lange wie wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, weiter betrieben werden und damit einen Beitrag zur Energieversorgung leisten.

### **Lüftung**

Die Wohn- und Arbeitsräume sollen natürlich belüftet werden. Durch eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung kann in den Neubauten der Energieverbrauch gesenkt werden.

### **Fotovoltaik, Sonnenkollektoren**

Die Dachflächen der Neubauten sollen soweit wie möglich und wirtschaftlich sinnvoll für die Energiegewinnung mit Fotovoltaik und thermischen Sonnenkollektoren genutzt werden.

## **2 Mobilität**

### **Parkplätze**

Die Haupteinschliessung des „Bucherareals“ erfolgt über die Gotthelfstrasse und den Gysnauweg. Die Einfahrt der Einstellhalle befindet sich kurz nach der Einmündung auf den Gysnauweg.

Alle Parkplätze, mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Parkplätze, werden unterirdisch erstellt. Die Gebäude der Parzellen 512, 515, 516, 520 und 804 werden direkt an die Autoeinstellhalle angeschlossen.

Für die Wohnungen werden die Veloabstellplätze teilweise im Aussenbereich, oberirdisch erstellt. Neben den Veloabstellplätzen zu den Wohnungen werden vor allem für Besucher Abstellplätze in genügender Zahl zur Verfügung gestellt. Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich Nahe den Eingangsbereichen, sind gedeckt und im Überbauungsplan festgelegt.

### **Arealinterne Erschliessung**

Auf dem Areal wird eine attraktive Durchwegung für den Langsamverkehr in alle vier Richtungen mit möglichst direkten Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz angestrebt. Arealintern ist, mit Ausnahme von Anlieferungs-, Notfall- und Umzugsfahrzeugen, kein motorisierter Individualverkehr zugelassen.

Der Bereich für den gemeinschaftlichen Aussenraum soll hauptsächlich als Spielfläche und Fussgängerbereich genutzt werden können. Für Notfälle und Anlieferungen muss der gemeinschaftliche Aussenraum z.B. mit Ambulanz- oder Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein.

Im Baugesuchsverfahren kann mit einem Mobilitätskonzept eine Reduzierung der Parkplatzanzahl gemäss Art. 51 BauV geprüft werden.

### **Entsorgung**

Die Unterflur-Entsorgungseinrichtungen werden, in Absprache mit der Stadt Burgdorf, gut erreichbar am Gysnauweg erstellt.

## **3 Lärmschutz**

Das Areal liegt direkt an der Eisenbahnlinie nahe dem Bahnhof Burgdorf. Die Gebäude der Baufelder 1 und 2 sind dem Lärm durch den Bahnverkehr ausgesetzt. Die Gebäude O, A, P, Q, S und R liegen im Einflussbereich der Gotthelfstrasse. Gemäss Baureglement der Stadt Burgdorf gilt für das gesamte Areal die Immissionsgrenzwerte der ES III.

## **4 Siedlungsentwässerung – Regenwasserbehandlung**

### **Geologie, Hydrologie**

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au.

Der mittlere Grundwasserspiegel beträgt 527 m. ü. M.

### **Beläge, Versickerung**

Generell werden Versiegelungen minimiert und durchlässige Beläge verwendet, damit eine grossflächige Versickerung erreicht werden kann. Mögliche Materialien sind: Kies, Mergel, Stabilizer,...

Eine Retention mit gedrosselter Ableitung von den begrünten Dachflächen ist geplant. Die Entwässerung der Verkehrsflächen wird in Mulden oder allenfalls in Sickergalerien erfolgen.

## **5 Ökologie**

### **Umgebungsgestaltung**

Das Areal liegt in einem städtischen, zentrumsnahen Umfeld. Für ein gutes Wohnklima zu schaffen, wird grosser Wert auf die Umgebungsgestaltung gelegt.

Im Zentrum des Areals wird ein gemeinschaftlicher Aussenraum erstellt. Dieser bezweckt die Sicherstellung folgender Elemente:

- Autofrei;
- für alle Grundeigentümer auf dem Areal zugänglich;
- attraktive Durchwegung für den Langsamverkehr in alle vier Richtungen mit möglichst direkte Anschlüssen an das übergeordnete Verkehrsnetz;
- Spielfläche mit mind. 400 m<sup>2</sup>;
- Aufenthaltsbereich mit mind. 300 m<sup>2</sup>;
- mind. 5 hochstämmige Bäume;
- Grünflächen/Begrünungen;
- Veloabstellplätze;
- gedeckter Aufenthaltsbereich gemäss Art. 52 Absatz 7 BR.

Innerhalb des Areals wird eine hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr (Fuss- und Velowegverbindungen) angestrebt.

Die zwei erhaltenswerten Bäume zwischen den Gebäuden A und P sind geschützt. Innerhalb des Areals sind neue Einzelbäume zu pflanzen.

### **Bepflanzung/Biodiversität**

Für die Umgebungsgestaltung werden nur standortgerechte einheimische Pflanzen und Gehölze verwendet.

### **Gebäude**

Die Bauten werden auf eine optimale Tageslichtnutzung ausgelegt und mit einer kompakten, gut gedämmten, luftdichten Hülle ausgestattet. Wärmebrücken und Undichtheiten werden bestmöglich vermieden. Es werden weitgehend gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe eingesetzt. Dadurch werden die Innenraumbelastungen minimiert.