

**Teil-Überbauungsordnung ZPP Nr. 31  
„Lyssachstrasse Süd-West“**

Suttergut Wohnen + Arbeiten

**Gestalterische Leitlinien**



16. November 2011

## Gestalterische Leitlinien

### Inhaltsverzeichnis

1	Grundsatz.....	3
2	Aktuelle Situation .....	3
3	Städtebauliches Konzept .....	3
4	Volumetrische Anordnung.....	4
5	Architektur .....	4
6	Erschliessung.....	4
7	Topografie .....	5
8	Aussenräume .....	5
9	Gemeinschaftsanlagen .....	6
10	Wohnungstypologie, Lärm .....	6
11	Materialisierung / Ökologie .....	6

# Gestalterische Leitlinien zu den Überbauungsvorschriften

## 1 Grundsatz

- a. Die Überarbeitung des Studienauftragsprojekts „Aebiquartett“ (Stand 18.08.10) bildet die Basis der Gestalterischen Leitlinien. Das Projekt von Leutwyler Partner Architekten / Schwein-gruber Zulauf Landschaftsarchitekten wird in diesen Leitlinien umschrieben. Die Leitlinien dienen als Grundlage für die Überprüfung, dass die städtebauliche und architektonische Qualität eingehalten wird. Dabei sind die Schlussempfehlungen der Jury in der Erarbeitung des Bau-projektes zu berücksichtigen.
- b. Das Bebauungs- und Umgebungskonzept soll gewährleisten, dass der einzigartige Charakter des Orts durch die präzise Setzung und Gestaltung der Volumen und eine Durchmischung von bestehenden und neuen Gebäuden weitergeführt wird.

## 2 Aktuelle Situation

- a. Die Stadt Burgdorf weist ein Nebeneinander von klein- und grossmassstäblichen Strukturen auf. Das Zentrum von Burgdorf befindet sich zwischen dem ehemaligen Aebi Areal (neu Sut-tergut genannt) und der Altstadt. Die bestehenden drei Bauvolumen auf dem Aebi-Areal kon-zentrieren sich entlang der Lyssachstrasse. Die markante Enge beim Kreisel prägt den öffent-lichen Raum. An den Rändern des Areals befinden sich grössere Freiflächen, die als „Puffer-raum“ zu den umgebenden Einfamilienhäusern dienen.

## 3 Städtebauliches Konzept

- a. Das Nebeneinander von unterschiedlichen Massstäben und Strukturen wird bewusst von der aktuellen Situation übernommen und weitergeführt. Die grossmassstäblichen Baukörper bin-den das neue Quartier volumetrisch an die bestehenden Fabrikgebäude auf dem Suttergut beidseits der Lyssachstrasse an.
- b. Um ein lebhaftes Quartier mit eigenständiger Identität zu generieren, wird Bestand und Neu-bau durchmischt. Die alte, als erhaltenswert eingestufte Schreinerei auf Baufeld A1 bleibt be-stehen. Durch ihre niedrige Höhe erlaubt sie das Heranrücken der Neubauten, die so trotz Dichte gute Besonnung und Weitblicke erlauben.
- c. Der Eingangsplatz wird von der Schreinerei und dem Kopfbau von Haus 2 gebildet. Der Ges-taltung dieser Eingangssituation ist eine grosse Bedeutung beizumessen. Die drei Neubauten werden dabei zusammen mit der erhaltenswerten Schreinerei (Baufeld A1) ein stimmiges En-semble bilden. Sie dürfen dabei in der Ausformulierung ihrer Volumetrie, Höhenstafflung, Ma-terialisierung und Farbgebung als verschieden gestaltete, eigenständige Gebäude in Erschei-nung treten.
- d. Die Neubauten sollen zusammen mit der alten Schreinerei einen klar definierten, engen Zwi-schenraum fassen und grosszügige Freiräume entlang der Arealränder frei halten. Der ver-kehrsfreie Innenraum der Siedlung dient als Erschliessung für die Wohnungen, als Spielgasse für Kinder und Treffpunkt für Bewohner und Passanten. Die Grünbereiche an den Siedlungs-rändern schaffen die notwendige Distanz zu den angrenzenden Wohnhäusern.
- e. Eine Stafflung der Gebäudehöhen ist vorgeschrieben. Die Gebäudehöhen werden durch den Überbauungsplan definiert und sollen zur Erreichung des beabsichtigten Siedlungsbilds ein-gehalten werden.
- f. Dienstleistung und gewerbliche Nutzungen werden hauptsächlich im Erdgeschossbereich bis 2. OG untergebracht. Diese sollen einen öffentlichen Auftritt für die Siedlung bilden und den verkehrsfreien Innenbereich beleben.

## 4 Volumetrische Anordnung

Die Bauvolumen in der Teilüberbauungsordnung sollen wie folgt ausgestaltet sein:

- a. Baufeld A1, Haus 1, max. 2 Vollgeschosse:  
Umnutzung der alten erhaltenswerten Schreinerei innerhalb der bestehenden Kubatur (keine Aufstockungen oder Anbauten). Ausserhalb der bestehenden Kubatur sind Massnahmen für die Sicherheit wie Fluchttreppen etc. zulässig.
- b. Baufeld A2, Haus 2, max. 5 Vollgeschosse:  
Das erste, zweite und dritte Obergeschoss umfasst die maximale Grundfläche. Die Grundfläche des vierten Obergeschoss beträgt max. 80% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschoss. Aus gestalterischen Gründen muss das vierte Obergeschoss an die östliche und südliche Fassadenflucht und im Kopfbereich zusätzlich an die nördliche und westliche Fassadenflucht gebaut werden.
- c. Baufeld A3.1, Haus 3, max. 5 Vollgeschosse:  
Das erste und zweite Obergeschoss umfasst die maximale Grundfläche. Die Grundfläche des dritten und vierten Obergeschosses beträgt max. 85% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses. In den Obergeschossen sind die vier Gebäudeecken volumetrisch zu besetzen.
- d. Baufeld A3.2, Haus 3 Vorbau, max. 1 Vollgeschoss:  
Das Volumen bestehend aus vorgelagerten Höfen und eingeschossigem Vorbau ist unterbrochen durch Lücken für die Erschliessung der Treppenhäuser von Baufeld A3.1.
- e. Baufeld A4, Haus 4, max. 8 Vollgeschosse:  
Das oberste Geschoss muss die ganze Grundfläche eines Vollgeschosses umfassen.

## 5 Architektur

- a. Entsprechend den unterschiedlich ausformulierten Gebäuden soll ein vielfältiges Angebot an Wohnungen entstehen. Die tiefen, kompakten Volumen der Neubauten eignen sich vornehmlich für Geschosswohnungen.
- b. Die Wohnräume sind in Zusammenhang mit der städtebaulichen Anordnung der Baukörper so zu staffeln, dass alle Wohnungen von Ausblicken und guter Besonnung profitieren. Wohnräume und deren private Aussenräume sind, mit wenigen Ausnahmen bei Kleinwohnungen, nach Süden oder Westen zu orientieren.
- c. Es sind nur Flachdächer zugelassen.

## 6 Erschliessung

- a. Innerhalb des Areals sind Motorfahrzeuge nur für Notfall- und Ausnahmetransporte zugelassen. Der Verbindungsweg (Fuss- und Fahrradverkehr) von der Lyssach- zur Technikumstrasse muss sichergestellt werden. Ein Teil der Fahrradabstellplätze ist in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.
- b. Grundsätzlich sollen alle Wohnungen über den verkehrsfreien Siedlungsinnenraum erschlossen werden, um diesen zu beleben. Die Dienstleistungsflächen im EG des Hauses 2 sollen von den Nord- und Ostseiten erschlossen werden.
- c. Alle Hauseingänge werden behindertengerecht zugänglich von der Lyssachstrasse her gestaltet.

- d. Die Zufahrt mit Fahrzeugen kann durch die unterirdische Parkgarage zu allen Gebäudeteilen ermöglicht werden. Von dort sind alle Wohnungen über Lifte und Treppen gut erreichbar. Für Notfälle und besondere Transporte steht das ebenerdige Wegnetz zur Verfügung.
- e. Entsorgungseinrichtungen sind gut erreichbar an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zu platzieren.

## 7 Topografie

- a. Das vorhandene Gelände ist weitgehend flach und schliesst ebenerdig an die Lyssachstrasse an. Diese Situation soll erhalten bleiben. Alle Gebäude und der siedlungsinterne Zwischenraum sollen von diesem durchgehenden Niveau erreichbar sein.
- b. Im Süden schliesst das Areal an die auslaufende Hangkante des Gsteig an. Der Hangfuss verbindet das Areal unmittelbar mit dem Stadtzentrum von Burgdorf und bildet gleichsam einen Rücken zu den angrenzenden Wohngebieten im Anschluss an die Technikumstrasse.

## 8 Aussenräume

- a. Früher ausserhalb des Stadtzentrums gelegen, ist Burgdorf in den letzten Jahren gegen Westen um das Areal Suttergut gewachsen. Heute zeigt sich um das Areal eine neue differenzierte Struktur aus Wohn- und Gewerbegebäuden sowie den dazugehörigen Freiraumstrukturen. In der Entwicklung des Areals sind die Freiraumqualitäten des umliegenden Quartiers zu beachten.
- b. Die städtebauliche Figur, welche sich im Massstab an den bestehenden Fabrikgebäuden auf dem Areal orientiert, schafft einen zentralen Innenraum, einen Hybrid zwischen Strassen- und Platzraum. Dieser Innenraum ist Gemeinschaftsfläche für das neue Quartier und birgt Identität in Verbindung mit den bestehenden und neuen Gebäuden. Er wird mit einem teppichartigen, von Fassade zu Fassade reichenden, Belag ausgestattet, der sich vom Strassenbelag unterscheidet. Er ist in erster Linie als attraktiver Fussgängerbereich auszugestalten. Bei der Gestaltung (Bepflanzung, Material sowie Möblierung) ist auch die Identität des Areals als ehemaliger Produktionsstandort zu beachten.
- c. Zur Technikumstrasse im Süden bildet die auslaufende Hangkante des Gsteig eine natürliche Begrenzung. Unter Berücksichtigung der Privatheit der angrenzenden Wohnnutzungen sind in diesem Bereich zusammenhängende Spielflächen zu integrieren. Die bestehende Hangsituation ist bei der Gestaltung der Spielbereiche zu berücksichtigen.
- d. Gegen Westen schliesst das Areal direkt an ein Wohnquartier an. Von der Strasse zurückgesetzte Ein- und Mehrfamilienhäuser mit umliegenden Privatgärten bestimmen das Strassenbild. Diese Gartenstruktur aufnehmend, sind die westlichen Freiräume ebenfalls mit privaten und gemeinschaftlichen Gartenräumen belegt. Die öffentliche Durchwegung entlang des Gsteigwegs ist durch halbhohe Hecken und eine individuelle Bepflanzung der privaten Gärten charakterisiert. Die in diesem Bereich integrierten gemeinschaftlichen Spielbereiche fügen sich in der Gestaltung der Begrenzung in die umgebende Privatgartenstruktur ein. Der Bereich von der Traktorengasse zum Gsteighofwegli ist für Fussgänger durchlässig zu gestalten.
- e. In der Gestaltung des Eingangsplatzes sind die Vorgaben des Richtplans zur Lyssachstrasse zu achten.
- f. Der Eingangsplatz zur Lyssachstrasse bildet gleichsam den Erschliessungsweg zur Tiefgarage des Areals. In der Gestaltung des Platzes ist ein sicheres Nebeneinander von Verkehrsraum und Aufenthaltsraum zu erreichen. Es gilt das Prinzip der Koexistenz der verschiedenen Verkehrsträger.

- g. Die Aussenbereiche beim Baufeld A1 um die alte Schreinerei sind mögliche Ausschankflächen für eine Gastronomienutzung. Eine flexible Nutzung ist in der Gestaltung der Aussenbereiche zu berücksichtigen.

## **9 Gemeinschaftsanlagen**

- a. Aussenräume werden grösstenteils allgemein zugänglich bleiben. Ausnahmen sind der Bereich südlich und westlich von Haus 3, der als Privatgärten den angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeteilt wird, und der Bereich direkt südlich von Haus 4, der als Gartenraum zu den Hochparterrewohnungen ausgebildet sein wird.
- b. Gemeinschaftliche Spielflächen sind entlang der Hangkante im Süden zur Technikumstrasse sowie im Westen zum Gsteighofwegli zu integrieren. Zusätzlich fungiert der zentrale Innenraum als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich.

## **10 Wohnungstypologie, Lärm**

- a. Entsprechend den spezifischen Gegebenheiten des Grundstücks werden drei verschiedene Typologien entwickelt. Haus 2 verlangt Grundrisse, die trotz grosser Kompaktheit und effizienter Erschliessung von optimaler Ausrichtung profitieren können. Die Wohnungen in Haus 3 leben von der ruhigen Lage entlang der Technikumstrasse und sind durch besonders grosszügige und vielfältige private Aussenräume auszuzeichnen.
- b. Die wenigen Wohnungen, die die Lärmeinwirkungen von der Kantonstrasse Lyssachstrasse zu spüren bekommen (Nordwestspitze Haus 2) sind so anzuordnen, dass die Anforderungen der ES III erreicht werden.

## **11 Materialisierung / Ökologie**

- a. In Anlehnung an die ehemalige Nutzung des Areals sollen die umliegenden Industriebauten, die heterogene Materialisierung, Ausgestaltung, und Farbgebung der Neubauten inspirieren.
- b. Im ökologischen Gesamtkonzept sind die Ziele für das Suttergut Wohnen + Arbeiten umschrieben.