

Genehmigungsexemplar

Überbauungsordnung Gribiareal

vom 2. Dezember 2003

Ergänzung zu den gestalterischen Leitlinien

22. Mai 2017

Die Überbauungsordnung beinhaltet

- Überbauungsplan
- Umgebungsgestaltungsplan
- Vermessungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Ergänzungen zu den gestalterischen Leitlinien

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Städtebauliche Analyse und Herleitung

1. Ausgangslage

Am 09. Februar 2015 hat die Senevita – Betreutes Wohnen und Pflege in Muri bei Bern – auf Empfehlung der Baudirektion Burgdorf das Architekturbüro Sylvia und Kurt Schenk aus Bern und Zug beauftragt, eine städtebauliche Analyse und verschiedene Lösungsmöglichkeiten für die vorgesehene Erweiterung von Pflegezimmern im Westen der bestehenden, kammartigen Bebauung zu erarbeiten.

Am 06. Mai und am 17. Juni 2015 wurden die vorprojektartigen Lösungsvorschläge dem Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung Burgdorf vorgelegt (siehe Fachbericht A + B). Auf Empfehlung des Fachausschusses wurde der Lösungsvorschlag mit einem parallel zum Kopfbau gestellten und gleich langen schmalen Gebäude empfohlen. Dieser Längsbau bildet zusammen mit der bestehenden Anlage einen klaren Abschluss zu den Nachbarsarealen. In einem weiteren Schritt wurde das Projekt – unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Fachausschusses – überarbeitet und für die Überbauungsordnung vorbereitet.

Die Alfred Müller AG aus Baar hat parallel zum Erweiterungsprojekt Senevita einen Auftrag an das Architekturbüro Schenk formuliert, und zwar mit dem Ziel abzuklären, wie eine Weiterentwicklung auf ihrem Areal möglich wäre. Wegen des laufenden Mietverhältnisses wäre allerdings eine Realisation erst in rund 20 Jahren möglich.

2. Aktuelle Entwicklungen im massgebenden Umfeld

Die aus einem Studienauftrag entwickelte Überbauung Suttergut Süd ist bereits gebaut. Prägend sind für diese erste Bauetappe die unterschiedlichen Massstäbe und die differenzierten architektonischen Konzepte der vier Baukörper, welche sich an den vorhandenen industriellen Strukturen des ehemaligen Aebiareals orientieren.

Auf dem Areal Suttergut Nord wurde in diesem Jahr ebenfalls ein Studienauftrag unter fünf eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Das Gewinnerprojekt bietet eine sehr gute Basis für die weitere Arealentwicklung im Norden.

Bezugnehmend auf die Erkenntnisse aus den beiden nachbarlichen Entwicklungsgebieten wurde zeitgleich eine weitere Analyse für den geplanten Erweiterungsbau der Senevita durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch ein mögliches Szenario für die Weiterentwicklung auf dem Areal der Alfred Müller AG entwickelt, welches das Nutzungspotential bei einem allfälligen Abbruch der grossen Hallen in rund 20 Jahren aufzeigt. In der Beilage „Analyse und Herleitung“ sind die für das Projekt massgebenden Rahmenbedingungen und Interpretationen aus der Analyse zusammengestellt.

3. Ausgangslage für die Erweiterungsetappe

Die heutige Bebauung Senevita hatte damals folgende städtebauliche und architektonische Leitlinien verfolgt: (Zitate aus dem Bericht)

Die Seniorenresidenz ist auf dem „unteren“ Geländeniveau des Gribiareals zwischen Mergelenhang und der Industriezone angeordnet. Die Bauten sollen sich als Einheit stark von den nachbarlichen Industriebauten abgrenzen.

Der Parkcharakter der Grünzone soll erhalten bleiben und zum Gestaltungsthema der Seniorenresidenz werden. Das heisst, die Wiese und die ergänzenden Baumbepflanzungen werden in die Zwischenräume der Bauten weiterentwickelt (Altersresidenz im Stadtpark).

Im Anhang zu dem Bebauungsvorschriften wird als wesentliche Aussage darauf hingewiesen, dass der Kopfbau der kammartigen Bebauungsstruktur bewusst den Hang anschneidet und als markante Abgrenzung den Übergang zum höher gelegenen Geländeniveau – mit den vorgesehenen Kleinbauten – klären soll.

4. Städtebaulich / architektonisches Konzept

Der zum Kopfbau gleich gerichtete Erweiterungsbau übernimmt die südlichen und nördlichen Fassadenfluchten der heutigen Anlage und führt die Kammstruktur auf eine plausible und selbstverständliche Art weiter. Zusammen mit der bestehenden Bebauung wird so ein klarer Abschluss zum Nachbarareal der Alfred Müller AG gebildet.

Die Nordseite des Neubaus wird auf das Erdgeschossniveau des bestehenden Kopfbaus gestellt, was eine schlanke und massstäblich gut verträgliche Fassade mit einer nutzbaren Sockelzone erzeugt. Im Süden treten gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung - mit der Schmalseite - nur drei Geschosse in Erscheinung. Anstelle der im Bebauungsplan vorgesehenen zwei Kleinbauten auf dem terrassenartigen Geländeniveau soll ein Garten für demenzzranke Bewohnerinnen und Bewohner realisiert werden.

Der Erweiterungsbau beinhaltet in den drei Obergeschossen vor allem Pflegezimmer mit den notwendigen Neben- und Gemeinschaftsräumen. In den beiden Sockelgeschossen sind Gewerberäume vorgesehen, welche allenfalls fremdvermietet werden. Über einen Verbindungsgang auf dem 1. Obergeschoss wird einesteils die Pflege im Neubau und generell die Zirkulation zwischen Kopf- und Erweiterungsbau und zu den zentralen Räumen wie Küche, Sekretariat und Essraum etc. sichergestellt.

Die architektonische Ausgestaltung der Fassaden orientiert sich im Prinzip an der bestehenden Anlage. Eine umlaufende, feingliedrige Zone für Balkone, insbesondere auf der Nord-, Ost- und Westseite, gliedert den neuen Baukörper und bietet den Bewohnenden wertvolle und attraktive Aussenräume an.

5. Erschliessung

Mit der Setzung des Neubaus soll die heutige Ankunftssituation - mit der eher unbefriedigenden Anlieferung – neu gestaltet und wesentlich verbessert werden. Im Bereich des zweigeschossigen Anbaus mit Küche wird mit einem Tor neu ein Anlieferungshof gebildet. Dadurch wird die Wegführung zum bestehenden Haupteingang eindeutiger und wesentlich attraktiver. Ein Nebeneingang und Fluchtweg führt vom Neubau über den neuen Anlieferungshof.

6. Aussenräume

6.1 Demenzgarten

Im Demenzgarten ist eine grosse befestigte Fläche (mit Pergola) vorgesehen, die das Rückgrat des Demenzgartens bildet. So wird ein Aufenthaltsbereich vor der Teeküche und entlang der Böschungskante geschaffen. Die Aufenthaltsbereiche sind nach Süden ausgerichtet und wenden sich vom eher unattraktiven Anlieferungsbereich des benachbarten Gebäudes ab. Eine Pergola am westlichen Ende des Gartens soll zum Verweilen einladen. In die Fläche eingelassen werden Pflanzbereiche, welche entsprechend den Bedürfnissen bepflanzt werden können (Duftpflanzen, Zierstauden etc). Geschwungene Wege in der Wiese/Rasen ermöglichen das Spazieren in unterschiedlichen Streckenlängen. Als Abschluss zum Gribiweg werden einzelne einheimische Gehölze vorgesehen, welche als lockerer Sichtschutz dienen.

Im Demenzgarten und zwischen dem Neubau und dem bestehenden Gebäude sollen einzelne Obstbäume gepflanzt werden. Diese kommen auch in der angrenzenden Böschung vor und ersetzen auch die gefälltten Bäume (Bereich Neubau).

6.2 Parkplatz

Der bestehende Strassenraum wird weiter nach Westen verlängert. In diesem Bereich sind zwei Besucherparkplätze für die Gewerbenutzung im Sockel und genügend Veloabstellplätze eingeplant. Um die Fläche vor dem Gebäude entsprechend zu nutzen, ist eine Mauer entlang der Parzellengrenze nötig. Die Mauer darf gemäss Baureglement 1.20m hoch sein, was eingehalten wird. Eine Hecke umfasst den Vorplatz und kaschiert die Mauer. Zusätzlich zu den PW-Parkplätzen sind westlich Veloparkplätze eingeplant.