

**Überbauungsordnung
"Alterspflegeheim Region Burgdorf"**

Gestalterische Leitlinien



1. Grundsatz

- Das Vorprojekt zur Erweiterung des Alterspflegeheims Region Burgdorf durch Theo Hotz Partner AG und Landschaftsarchitekten Moeri + Partner vom 20.04.2012 bildet die Basis der gestalterischen Leitlinien.
- Die Leitlinien dienen als Grundlage, die städtebauliche und architektonische Qualität zukünftiger Projekte zu sichern.
- Die Empfehlungen des Fachausschusses für Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) der Stadt Burgdorf sind zu berücksichtigen.
- Das Bebauungs- und Umgebungskonzept soll gewährleisten, dass die herausragenden Qualitäten der bestehenden Anlage und der Charakter im Ensemble mit der benachbarten Schulanlage weitergeführt werden.
- Die Erweiterung der Anlage soll den Ansprüchen der Betreiberin und der pflegebedürftigen Bewohnenden in hohem Masse gerecht werden und den bestmöglichen Betrieb der Institution auf die nächsten Jahrzehnte an diesem Ort gewährleisten.

2. Ausgangslage

Das Alterspflegeheim Region Burgdorf bietet schwer pflegebedürftigen Menschen 155 Langzeitpflegebetten an. Trotz regelmässigem baulichen Unterhalt, entsprechen die Voraussetzungen der Gebäude, Zimmergrössen, Belegungsdichte und Ausrüstung mit individuellen Nassräumen, nicht mehr den heutigen Standards der Langzeitpflege. Eine angemessene, die Privatsphäre berücksichtigende Betreuung von unterschiedlich pflegebedürftigen Bewohnenden ist in diesen beengten Platzverhältnissen nicht möglich. Die zunehmende Anzahl an Demenz Erkrankten verlangt nach einer Verkleinerung der Abteilungen. Mit einer baulichen Erweiterung wird bezüglich Betrieb und Wohnqualität zeitgemässe Voraussetzungen geschaffen. Zugleich wird im Hauptgebäude der notwendige Freiraum für den geplanten Umbau von Mehrbett- zu Einbettzimmern geschaffen. Die Umbau- und Sanierungsarbeiten der Hauptgebäude sollen schrittweise im Anschluss an die Realisierung der Erweiterung ausgeführt werden. Die Gesamtzahl der Betten wird durch dieses Vorhaben nicht erhöht.

3. Aktuelle Situation

Das Grundstück des Alterspflegeheims liegt zwischen einer zweigeschossigen Wohnzone im Westen und Norden, einem ausgesprochenen Gartenquartier, einer Arbeitszone mit kleiner Industrie im Osten und einer weiten, unbebauten Ebene (Landwirtschafts- / Naturzone) im Süden. Die Westgrenze bildet der Oberburgbach, ostseitig wird das Heim vom Einschlagweg her erschlossen. Nordseitig grenzt es unmittelbar an das 1958/59 von Ernst Bechstein erbaute Schlossmattschulhaus. Im Hintergrund im Norden thront das Schloss.

Die Anlage besteht aus vier versetzt platzierten, flach gedeckten Pavillons aus Backstein entlang einer rund 85 Meter langen von Ost nach West führenden Hausstrasse aus Glas. Zwischen den Pavillons sind Gartenhöfe beziehungsweise Terrassen angelegt. Am Einschlagweg schliesst das quer zur Hausstrasse platzierte Personalhaus die Anlage ab. Durch dieses hindurch werden die Besucher auf die Hausstrasse geleitet. Das Personalhaus bildet somit die Adresse des Heims.

Mit der Backsteinfassade wurde die Materialisierung des zwanzig Jahre älteren, benachbarten Schulhaus Schlossmatt bewusst aufgenommen und die parkartige Gartenanlage erscheint optisch als Fortsetzung des Schulhausareals.

4. Städtebauliches Konzept

- Die bestehenden Gebäude des Alterspflegeheims bilden ein ganzheitlich durchdachtes Konzept. Vier versetzte Backsteingebäude entlang einer aus Glas bestehenden Passerelle bilden den Mittelpunkt des Areals. Die Bauweise ermöglicht eine Weiterführung des Konglomerats, was mit der Erweiterung verfolgt wird.
- Durch das Weiterführen der vorhandenen Gebäudetypologie und der Anlehnung an die bestehende Materialisierung soll eine harmonische Integration der Neubauten in das bestehende Umgebungsbild erzielt werden.
- Die Einzelbauten (F + G) der südlichen Erweiterung lehnen sich in ihren Proportionen an die bestehenden Bauten an.
- Die Anbindung an die bestehende Anlage erfolgt analog zur bestehenden Hausstrasse mit einem zweigeschossigen Zwischenbau (H). Um die natürliche Belichtung der bestehenden Bauten zu gewährleisten wird dieser als leichter, offener Laubengang ausgestaltet.
- Im Untergeschoss soll eine geschlossene, warme Verbindung geschaffen werden.
- Das Portalgebäude (P) bildet die Adresse der gesamten Anlage. Es kann erweitert oder ersetzt werden. Da dieses Gebäude die Gesamtanlage zum Strassenraum hin repräsentiert, wird auf eine hochwertige Architektur grossen Wert gelegt.
- Die Erweiterung übernimmt die bestehenden Gebäudehöhen.
- Für die grundsätzlich mögliche Erhöhung auf drei Geschosse können zusätzliche gestalterische Leitlinien erforderlich werden.

5. Architektur

Das architektonische Konzept strebt eine hohe Aufenthaltsqualität in den Innen- und Aussenräumen für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen an. Die Lage der Aufenthaltsräume entlang der langen Fensterfronten fördert diese Aufenthaltsqualität. Einfache Grundrissstrukturen und klare Bezüge (Gänge bilden Rundläufe, keine Sackgassen oder lange Korridore) erleichtern die Orientierung und erlauben den Bewohnern lange eine hohe Selbstständigkeit.

- Der Zwischenbau, an welchem acht Abteilungen angeschlossen sind, dient neben dem Erschliessungszweck auch als Begegnungsort für Bewohner, Angestellte und Besucher. Das Projekt sieht eine Stahlkonstruktion vor, welche durch Kletterpflanzen bewachsen werden soll.
- Bei den Wohn- und Pflegeabteilungen wird auf ein wohnliches Ambiente grossen Wert gelegt, eine genretypische Spitalatmosphäre soll möglichst vermieden werden.
- Die Gemeinschaftsräume und Bewohnerzimmer sollen von möglichst viel Tageslicht profitieren, die Gemeinschaftsräume jeweils grossflächige Verglasung und direkten Balkonzugang erhalten. Die Bewohnerzimmer sollen auch im Bett liegenden Personen Ausblick in den Garten ermöglichen.
- Die Gebäudestruktur und Statik ist so auszulegen, dass sie eine möglichst grosse Nutzungsflexibilität aufweist. Die Grundrisse der einzelnen Abteilungen sollen verschiedene Nutzungsszenarien zulassen und eine Anpassung an neue Bedürfnisse soll mit verhältnismässig geringem Aufwand möglich sein. Eine Systemtrennung und leicht zugängliche Installationsführung vereinfachen die technische Um- und Nachrüstung.

- Der Materialcharakter der Sichtbacksteinfassade des Altbaus wird fortgesetzt, muss jedoch eine höhere Beständigkeit als diese aufweisen. Als adäquates Fassadenmaterial wird deshalb Klinker realisiert. Die neue Fassadengestaltung ordnet sich der des bestehenden Hauptgebäudes unter. Mit unterschiedlichem Muster und Format, kann bis zu einem gewissen Grad eine Eigenständigkeit gegenüber dem Altbau herausgehoben werden (Gleiche Familie – eigener Charakter).

6. Erschliessung

- Besucherparkplätze, Anlieferung und Bushaltestelle bleiben bestehen.
- Die Personalparkplätze werden neu durch den nach Süden verlegten Spazierweg durchschnitten und in diesem Bereich mittels abschliessbaren Pollern vor unbefugtem Befahren gesichert. Die eingebüsstten Parkplätze werden in einer Erweiterung der bestehenden Anlage im Norden kompensiert.
- Auf der Ostseite des bestehenden Portalgebäudes können neue Veloabstellplätze erstellt werden.
- Die Entsorgungsstellen bleiben auf der nördlichen Arealseite bestehen.

7. Topografie

- Die bestehende Anlage liegt wegen der Hochwassergefahr auf einem, im Vergleich zu den umgebenden Grundstücken, rund 1 - 1.2 Meter angehobenen Terrain. Dieses gilt auch für die Neubauten als Erdgeschossniveau.
- Gegen Süden soll sich das Terrain neu auf das Niveau des gewachsenen Terrains absenken.
- Es ist darauf zu achten, die Bodenneigung auf dem ganzen Areal in einem für die Bewohner tolerierbaren Rahmen zu halten oder vor dem Begehen zu sichern.

8. Aussenräume

- Die bestehende Umgebungsgestaltung hat sich bewährt und wird beibehalten.
- Die neuen Grünflächen werden extensiv, parkartig mit einzelnen, freiwachsenden Bäumen angelegt.
- In der Gartenanlage werden nur ungiftige Pflanzen verwendet.
- Im Innern der Grünanlage werden Spazierwege und Sitzplätze angeboten.
- Der öffentlich zugängliche Spazierweg, gleichzeitig Zufahrt für den Unterhalt Bach, wird nach Süden verschoben. Der neue Weg wird gerade durch den Parkplatz geführt und mit herausnehmbaren Pollern abgesperrt. Ein parallel geführter Streifen von 1.5 m Kiesrasen dient als Erschliessungszone für die Familiengärten und als Ausweichstelle für Unterhaltsfahrzeuge.
- Der bestehende Pflanzgarten und das Kleintiergehege werden wieder an den Spazierweg auf die Südseite des Erweiterungsbaus verschoben.

9. Gemeinschaftsanlagen

- Der Spazierweg um die Anlage ist öffentlich zugänglich und barrierefrei gestaltet und ermöglicht so den sozialen Austausch zwischen den Bewohnenden des Alterspflegeheims und Passantinnen und Passanten.
- Die Schrebergärten auf der für den Erweiterungsbau nicht in Anspruch genommenen Parzellenfläche sollen erhalten bleiben. Sie bieten den Bewohnenden des Pflegeheims eine abwechslungsreiche und anregende Nachbarschaft.

10. Materialisierung, Ökologie

- Durch einfache, bewährte Bautechnik und dauerhaften Materialien werden die Langlebigkeit der Konstruktion und ein geringer Aufwand für Wartung und Unterhalt angestrebt.
- Ein Klinker- Sichtmauerwerk kompensiert die angefallene Produktionsenergie mit seiner grossen Robustheit und langen Lebensdauer.
- Das Dach erhält eine extensive Begrünung.
- Die neuen Gebäude werden für die spätere Ergänzung mit Solaranlagen auf dem Dach vorge-rüstet.