

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZPP DIESSENBERG"
ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

Gemeinde Vechigen | Kanton Bern
Exemplar für die Genehmigung vom 10. August 2018
Überbauungsvorschriften | Überbauungsplan | Erläuterungsbericht | Bauprojekt Neubau
Detailerschliessungsstrasse Diessenberg | <Diessenberg> Boll Resümee Workshop 1-7

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Münststrasse 10 | 3005 Bern | Fon 031 326 44 44 | Fax 031 326 43 26
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch

Genehmigungsvermerke

- Vorprüfung vom 07. September 2017
- Vorprüfung vom 15. Mai 2018
- Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. und 22. Juni 2018
- Publikation im Amtsblatt vom 20. Juni 2018
- Öffentliche Auflage vom 21. Juni - 20. Juli 2018

Einsprachen: keine
Einspracheverhandlungen am: -
Erledigte Einsprachen: -
Unerledigte Einsprachen: -
Rechtsverwarungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. August 2018

Namens der Einwohnergemeinde Vechigen:
Der Präsident

Der Gemeindeschreiber
Beate Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Vechigen, den 23. AUG. 2018

Der Gemeindeschreiber
Beate Brunner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 13. März 2019



Legende

Festsetzungen

- • • Wirkungsbereich der UeO
- Bauprojekt Neubau Detailerschliessungsstrasse Diessenberg
- Baubereich
- Sektor
- R1 x Koordinatenpunkte
- Gemeinschaftlicher Aussenbereich
- Aussenraum
- Bereich für Terrainveränderungen
- Hauszufahrt
- Zu- und Wegfahrt MIV
- Einfahrt Einstellhalle
- Parkierung oberirdisch
- Containerstandort

- • • öffentliche Fusswegverbindungen
- Wald-Baulinie nach Art. 26 WaG
- Werkleitung Trinkwasser
- Ersatzfläche: Heckenbepflanzung, ohne Krautsaum
- Ersatzfläche: Trockenstandort
- Hecke Rodungsfläche
- Vermessung Strassen- und Gebäudeabstände
- Vermessung Abstand bestehende verbindliche Waldgrenze
- Vermessung Wald-Baulinie nach Art. 26 WaG

Hinweise

- • • Abgrenzung Teilgebiete A und B
- Wald
- Detailerschliessungsstrasse
- Böschung
- Sichtbezug
- Heckenfläche bestehend
- Gebäude bestehend, ausserhalb UeO
- Gebäude bestehend, innerhalb UeO
- Erhaltenswertes Objekt (kant. Bauinventar)
- Einstellhalle
- Projekt Bebauung/Strasse
- Hauptzugangsseite Gebäude
- geschützter Einzelbaum
- Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Werkleitung Abwasser
- siedlungsinterne Fusswegverbindungen

R1 x Koordinatenpunkte Rodung Hecken:

R1	2'609'016.72 / 1'200'351.52	R14	2'609'072.03 / 1'200'427.00	R27	2'609'041.50 / 1'200'469.48
R2	2'609'016.37 / 1'200'361.70	R15	2'609'070.40 / 1'200'440.95	R28	2'609'035.55 / 1'200'470.90
R3	2'608'994.42 / 1'200'360.96	R16	2'609'067.55 / 1'200'440.70	R29	2'609'021.20 / 1'200'471.60
R4	2'608'934.11 / 1'200'358.89	R17	2'609'066.96 / 1'200'447.32	R30	2'609'021.20 / 1'200'469.62
R5	2'608'937.52 / 1'200'357.64	R18	2'609'064.87 / 1'200'447.17	R31	2'609'021.54 / 1'200'468.72
R6	2'608'942.08 / 1'200'356.62	R19	2'609'060.91 / 1'200'444.41	R32	2'609'021.86 / 1'200'466.28
R7	2'608'946.45 / 1'200'356.03	R20	2'609'056.84 / 1'200'441.80	R33	2'609'032.26 / 1'200'463.70
R8	2'608'966.90 / 1'200'353.00	R21	2'609'053.88 / 1'200'440.74	R34	2'609'043.82 / 1'200'462.14
R9	2'608'966.85 / 1'200'349.70	R22	2'609'052.08 / 1'200'439.22	R35	2'609'043.99 / 1'200'462.72
R10	2'609'063.27 / 1'200'370.15	R23	2'609'052.74 / 1'200'435.48	R36	2'609'013.37 / 1'200'471.33
R11	2'609'028.34 / 1'200'363.77	R24	2'609'061.80 / 1'200'430.85	R37	2'609'009.28 / 1'200'472.82
R12	2'609'050.15 / 1'200'358.99	R25	2'609'067.25 / 1'200'429.45	R38	2'609'008.92 / 1'200'471.36
R13	2'609'062.36 / 1'200'366.22	R26	2'609'070.95 / 1'200'426.90	R39	2'609'012.32 / 1'200'469.82

S1 x Koordinatenpunkte Strassenprojekt:

S1	2'608'997.60 / 1'200'350.78	S14	2'608'797.05 / 1'200'413.46	S27	2'608'837.20 / 1'200'459.63	S40	2'608'803.72 / 1'200'404.14	S53	2'608'977.42 / 1'200'359.01
S2	2'608'995.43 / 1'200'358.88	S15	2'608'792.65 / 1'200'417.89	S28	2'608'829.33 / 1'200'466.79	S41	2'608'818.76 / 1'200'401.66	S54	2'608'980.58 / 1'200'359.02
S3	2'608'987.90 / 1'200'364.31	S16	2'608'788.94 / 1'200'427.31	S29	2'608'828.33 / 1'200'469.15	S42	2'608'823.42 / 1'200'400.91	S55	2'608'988.61 / 1'200'354.70
S4	2'608'982.86 / 1'200'364.84	S17	2'608'788.75 / 1'200'430.54	S30	2'608'846.77 / 1'200'468.56	S43	2'608'837.44 / 1'200'398.46	S56	2'608'989.66 / 1'200'350.50
S5	2'608'970.33 / 1'200'364.61	S18	2'608'790.25 / 1'200'438.36	S31	2'608'824.99 / 1'200'468.04	S44	2'608'858.08 / 1'200'393.18		
S6	2'608'944.91 / 1'200'368.74	S19	2'608'793.36 / 1'200'443.54	S32	2'608'821.44 / 1'200'460.08	S45	2'608'870.97 / 1'200'389.09		
S7	2'608'919.61 / 1'200'377.82	S20	2'608'797.09 / 1'200'447.07	S33	2'608'819.65 / 1'200'459.60	S46	2'608'890.78 / 1'200'381.92		
S8	2'608'900.80 / 1'200'384.59	S21	2'608'820.42 / 1'200'453.90	S34	2'608'793.23 / 1'200'451.40	S47	2'608'890.81 / 1'200'382.13		
S9	2'608'868.39 / 1'200'396.26	S22	2'608'835.58 / 1'200'450.89	S35	2'608'788.89 / 1'200'447.70	S48	2'608'892.72 / 1'200'381.44		
S10	2'608'865.26 / 1'200'397.33	S23	2'608'842.66 / 1'200'448.51	S36	2'608'786.33 / 1'200'445.36	S49	2'608'917.41 / 1'200'372.46		
S11	2'608'837.89 / 1'200'404.72	S24	2'608'844.36 / 1'200'454.47	S37	2'608'781.71 / 1'200'434.25	S50	2'608'936.49 / 1'200'365.89		
S12	2'608'829.98 / 1'200'406.16	S25	2'608'845.12 / 1'200'458.70	S38	2'608'782.32 / 1'200'422.99	S51	2'608'949.01 / 1'200'361.56		
S13	2'608'804.34 / 1'200'410.27	S26	2'608'842.72 / 1'200'459.09	S39	2'608'790.15 / 1'200'410.52	S52	2'608'971.41 / 1'200'358.91		

P1 x Koordinatenpunkte Projekt:

P1	2'608'852.87 / 1'200'445.06	P2	2'608'889.59 / 1'200'435.22	P3	2'608'923.66 / 1'200'427.43	P4	2'608'968.07 / 1'200'419.60	P5	2'609'005.01 / 1'200'415.22	P6	2'609'049.06 / 1'200'405.56	P7	2'608'917.48 / 1'200'437.09	P8	2'608'962.31 / 1'200'432.14	P9	2'608'999.66 / 1'200'427.70	P10	2'609'043.25 / 1'200'416.11
----	-----------------------------	----	-----------------------------	----	-----------------------------	----	-----------------------------	----	-----------------------------	----	-----------------------------	----	-----------------------------	----	-----------------------------	----	-----------------------------	-----	-----------------------------

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "ZPP XXII DIESSENBERG" ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Gemeinde Vechigen | Kanton Bern

Exemplar für die Genehmigung vom 10. August 2018

Überbauungsvorschriften | Überbauungsplan | Erläuterungsbericht | Bauprojekt Neubau

Detailerschliessungsstrasse Diessenberg | <Diessenberg> Boll Resümee Workshop 1-7

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines	4
Art. 1 Bestandteile	4
Art. 2 Wirkungsbereich	4
Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes	4
B Bauten und Anlagen	5
Art. 5 Art der Nutzung	5
Art. 6 Mass der Nutzung	5
C Gestaltung	6
Art. 7 Qualitätsicherung	6
Art. 8 Terraingestaltung	6
Art. 9 Clusterbildung Teilgebiet A	6
Art. 10 Hofbildung Teilgebiet B	6
Art. 11 An- und Kleinbauten, Balkone, Containerstandort	7
Art. 12 Dachgestaltung	7
Art. 13 Sektoren A5-E5	7
Art. 14 Aussenraumgestaltung	7
Art. 15 Schützenswerte Lebensräume	8
D Erschliessung und Parkierung	8
Art. 16 Erschliessung	8
Art. 17 Detailerschliessungsstrasse	8
Art. 18 Parkierung	8
E Weitere Bestimmungen	9
Art. 19 Lärmschutz	9
Art. 20 Versickerung	9
Art. 21 Energie	9
Art. 22 Waldbaulinie	9
Genehmigungsvermerke	10
Anhang	11
Anhang A	12
Anhang B	18

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "ZPP XXII Diessenberg" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften, dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereichs.

Art. 3 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Vechigen.

Art. 4 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplanes

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- > Wirkungsbereich der UeO
- > Bauprojekt Neubau Detailerschliessungsstrasse Diessenberg
- > Baubereich
- > Sektor
- > Koordinatenpunkte
- > Gemeinschaftlicher Aussenbereich
- > Aussenraum
- > Bereich für Terrainveränderungen
- > Hauszufahrt
- > Zu- und Wegfahrt MIV
- > Einfahrt Einstellhalle
- > Parkierung oberirdisch
- > Containerstandort
- > Öffentliche Fusswegverbindung
- > Wald-Baulinie nach Art. 26 WaG
- > Werkleitung Trinkwasser
- > Ersatzmassnahmen gemäss Art. 18 Abs. 1ter NHG, Art. 14 Abs. 6 und 7 NHV, Art. 13 NSchV (Ersatzfläche: Heckenbepflanzung, ohne Krautsaum; Ersatzfläche: Trockenstandort; Hecke Rodungsfläche)
- > Vermassungen (Strassen- und Gebäudeabstände, Abstand bestehende verbindliche Waldgrenze, Wald-Baulinie nach Art. 26 WaG)

² Geringfügige Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten Planinhalten können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

B BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 5 Art der Nutzung

¹ Es sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe nach Art. 90 BauV zugelassen.

Art. 6 Mass der Nutzung

¹ Innerhalb der Baubereiche/Sektoren gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich A		
Sektor	GFo	DK max.
A1	min. 2'400 m ² max. 3'560 m ²	655.00
A2		649.50
A3		643.00
A4		658.00
A5		644.00

Baubereich B		
Sektor	GFo	DK max.
B1	min. 2'500 m ² max. 3'720 m ²	654.50
B2		648.50
B3		642.50
B4		657.00
B5		643.50

Baubereich C		
Sektor	GFo	DK max.
C1	min. 2'500 m ² max. 3'720 m ²	655.50
C2		650.00
C3		643.50
C4		658.50
C5		644.50

Baubereich D		
Sektor	GFo	DK max.
D1	min. 2'100 m ² max. 3'100 m ²	674.00
D2		669.00
D3		663.00
D4		672.00
D5		664.00

Baubereich E		
Sektor	GFo	DK max.
E1	min. 1'900 m ² max. 2'900 m ²	679.00
E2		670.50
E3		664.00
E4		673.00
E5		665.00

Teilgebiet B		
Baubereich	GFo	DK max.
F	min. 650 m ² max. 1'000 m ²	662.00
zusätzlich vollständiger Ausbau oder Ersatz nach Art. 10b, Abs. 3 BauG des bestehenden Bauernhauses Geb. Nr. 147.		

GFo = Geschossflächen oberirdisch

DK max. = max. Dachkote in m ü.M.

VG = Anzahl Vollgeschosse

² Die Dachkoten werden in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion bzw. bei Flachdachbauten mit der Oberkante offene oder geschlossene Brüstung und der dazugehörigen Fassadenlinie gemessen.

³ Es sind 2-4 Geschosse und ein Gebäude je Cluster mit max. 6 Geschosse zugelassen.

C GESTALTUNG

Art. 7 Qualitätssicherung

- ¹ Zur Beurteilung der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zieht die Baubewilligungsbehörde die Fachberatung nach Art. 23 GBR bei.
- ² Das Referenzprojekt und der Schlussbericht des Workshopverfahrens für das Teilgebiet A im Anhang dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen (insbesondere Formensprache, Gestaltung der Bauten sowie Umgebungsgestaltung).

Art. 8 Terraingestaltung

- ¹ Im Teilgebiet A ist in den als Aussenraum bezeichneten Bereichen der landschaftlich exponierte Hang mit offenen Sichtbezügen und dem bestehenden Terrainverlauf zu erhalten und muss als solcher erkennbar bleiben.
- ² Terrainveränderungen sind in den Bereichen für Terrainveränderungen, für die Einstellhallen-Zufahrten, für die Einstellhalle und den Hofbereich zwischen den Bauten im Teilgebiet B sowie für die Detailerschliessung und Hauszufahrt zulässig.
- ³ Im übrigen Wirkungsbereich der UeO sind Terrainveränderungen in den an die Fassadenlinien angrenzenden Bereichen sowie für Fusswegverbindungen und für die Aussenraumgestaltung zulässig, sofern sie auf das Nötigste begrenzt werden und der Charakter des ursprünglichen Terrainverlaufs erhalten bleibt.

Art. 9 Clusterbildung Teilgebiet A

- ¹ Im Teilgebiet A ist pro Sektor max. eine Hauptbaute zulässig, wobei:
 - a. die Bauten innerhalb eines Baubereichs als klar erkennbar voneinander getrennte Baukörper zu gestalten sind,
 - b. die Bauten parallel zu den Sektorengrenzen auszurichten sind,
 - c. die Ost-/Westfassaden der einzelnen Bauten nicht in einer Flucht liegen dürfen.
- ² Im Teilgebiet A können innerhalb der Baubereiche die Sektorgrenzen parallel verschoben werden, wenn dadurch das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Art. 10 Hofbildung Teilgebiet B

- ¹ Im Teilgebiet B ist die Gesamtwirkung als Hofensemble zu bewahren.
- ² Im Teilgebiet B ist für das erhaltenswerte Objekt ein Ersatzneubau nach Art. 10b BauG unter Wahrung der Gesamtwirkung als Hofensemble gemäss Abs. 1 zugelassen, sofern im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Erhalt unverhältnismässig ist.

Art. 11 An- und Kleinbauten, Balkone, Containerstandort

- ¹ Ausserhalb der Baubereiche sind Anbauten, Kleinbauten oder vorspringenden Gebäudeteile nicht zugelassen. Unterirdische Bauten sind zulässig.
- ² Auf den Dachflächen der Sektoren A5-E5 und A3-E3 sind Kleinbauten wie Pergolen, Sonnenschutzeinrichtungen u.dgl., welche sich gut in das Gesamtkonzept integrieren, zugelassen.
- ³ Einseitig offene oder partiell geschlossene Balkone (z.B. unisolierte, offene und profillose Verglasungen wie Windschutzverglasungen) sind unter Vorbehalt von Abs. 1 zugelassen.
- ⁴ An den im Plan vorgesehenen Standorten sowie innerhalb der Baubereiche sind Containerplätze und die dazu notwendigen Kleinbauten zugelassen.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereiche A bis F sind ausschliesslich einheitlich gestaltete Flachdächer zugelassen, deren Dachflächen, sofern sie nicht zur Energiegewinnung oder als begehbare Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen sind.

Art. 13 Sektoren A5-E5

- ¹ In den Sektoren A5-E5 ist die Dachfläche jeweils so zu erstellen, dass sie für die angrenzenden Hauptbauten mehrheitlich als gemeinschaftlicher Aussenbereich mit Aufenthaltsbereichen/Kinderspielplätzen nach Art. 45 BauV dient.
- ² Der gemeinschaftliche Aussenbereich kann auf die Dachfläche der Sektoren A3-E3 gegen Süden erweitert werden.

Art. 14 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung des Aussenraums orientiert sich an der bestehenden Situation mit seinen charakteristischen Elementen.
- ² Im Teilgebiet B sind im Aussenraum zudem Weideflächen mit den notwendigen Umzäunungen zugelassen. Kinderspielplätze sowie für den Weidebetrieb notwendige Kleinbauten wie Unterstände und Gehege, kleine Ställe für einzelne Kleintiere und dgl. sind zugelassen. Sie erfordern eine Baubewilligung.

Art. 15 Schützenswerte Lebensräume

- ¹ Vor Eingriffen in bestehende, den kommunalen oder übergeordneten Schutzzielen unterliegenden Naturwerten (z.B. Hecken, Gehölze) sind diese gemäss anerkannten Methoden zu bewerten.
- ² Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zum Schutz resp. zum ökologisch mindestens gleichwertigen Ersatz der betroffenen Naturwerte gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, Art. 14 Abs. 6 und 7 NHV, Art. 13 NSchV beizulegen (z.B. Lebensraumbilanz, Umgebungsgestaltungsplan).
- ³ Der geschützte Einzelbaum ist zu erhalten und während den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen und Schäden im Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 16 Erschliessung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt im Süden über die Utzigenstrasse und für die Notzufahrt zusätzlich über den Rainweg.
- ² Die Hauszufahrt ist im Bereich der Spielfläche ausschliesslich für den Langsamverkehr, die Anlieferung, die Zufahrt zu den Behinderten-Parkplätzen, die Notzufahrt und die Ver-/Entsorgung befahrbar.
- ³ Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswege, Lage der Einfahrten der Einstellhallen und Hauszufahrt können aufgrund des Bauprojekts in ihrer Lage und Breite geringfügig angepasst werden, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Im Areal sind mindestens die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Überbauungsplan zu erstellen.

Art. 17 Detailerschliessungsstrasse

- ¹ Der Wirkungsbereich des Strassenprojekts ist im Überbauungsplan mit dem Perimeter "Bauprojekt Neubau Detailerschliessungsstrasse Diessenberg" gekennzeichnet.

Art. 18 Parkierung

- ¹ Die Parkierung erfolgt pro Teilgebiet in einer gemeinsamen Einstellhalle mit Zufahrt an der im Plan bezeichneten Lage.
- ² Oberirdische Parkplätze sind an den im Plan bezeichneten Orten und zusätzlich für Behinderte in den Bereichen für Terrainveränderungen zugelassen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 19 Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

² Die Einhaltung der Schallpegeldifferenzen gemäss den Vorschriften zur ZPP XXII Diessenberg ist mit dem Baugesuch zu belegen.

Art. 20 Versickerung

Das Regenabwasser ist mittels geeigneten Massnahmen (Dachflächenretention, Retentionsanlage) zu versickern oder, falls die Versickerung nachweislich nicht möglich ist, in die Kanalisation abzugeben.

Art. 21 Energie

¹ Neubauten in den Teilgebieten A und B haben den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf gemäss Anhang 7 KEnV um 25% zu unterschreiten.

Art. 22 Waldbaulinie

¹ Gegenüber dem Wald haben sämtliche Hochbauten die Waldbaulinie gemäss Art. 26 WaG einzuhalten.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Vorprüfung vom 07. September 2017

2. Vorprüfung vom 15. Mai 2018

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. und 22. Juni 2018

Publikation im Amtsblatt vom 20. Juni 2018

Öffentliche Auflage vom 21. Juni - 20. Juli 2018

Einsprachen: keine

Einspracheverhandlungen am: -

Erledigte Einsprachen: -

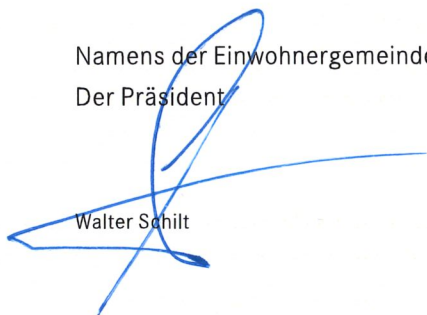
Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: 1

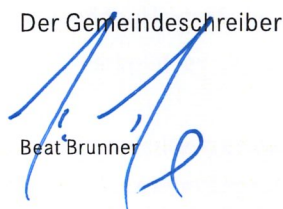
Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. August 2018

Namens der Einwohnergemeinde Vechigen:

Der Präsident


Walter Schilt

Der Gemeindeschreiber


Beat Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Vechigen, den **23. AUG. 2018**

Der Gemeindeschreiber


Beat Brunner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 13. März 2019





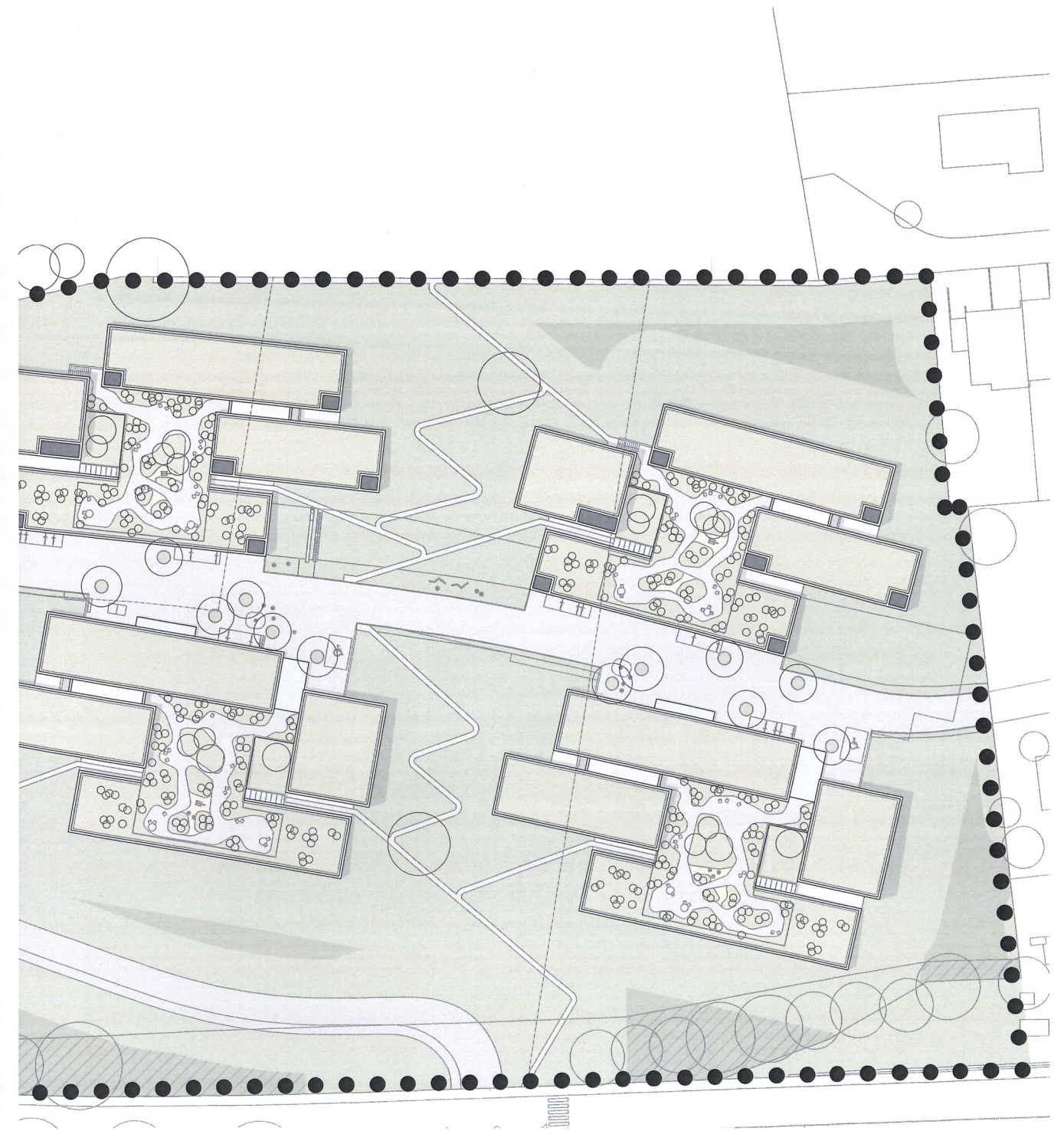
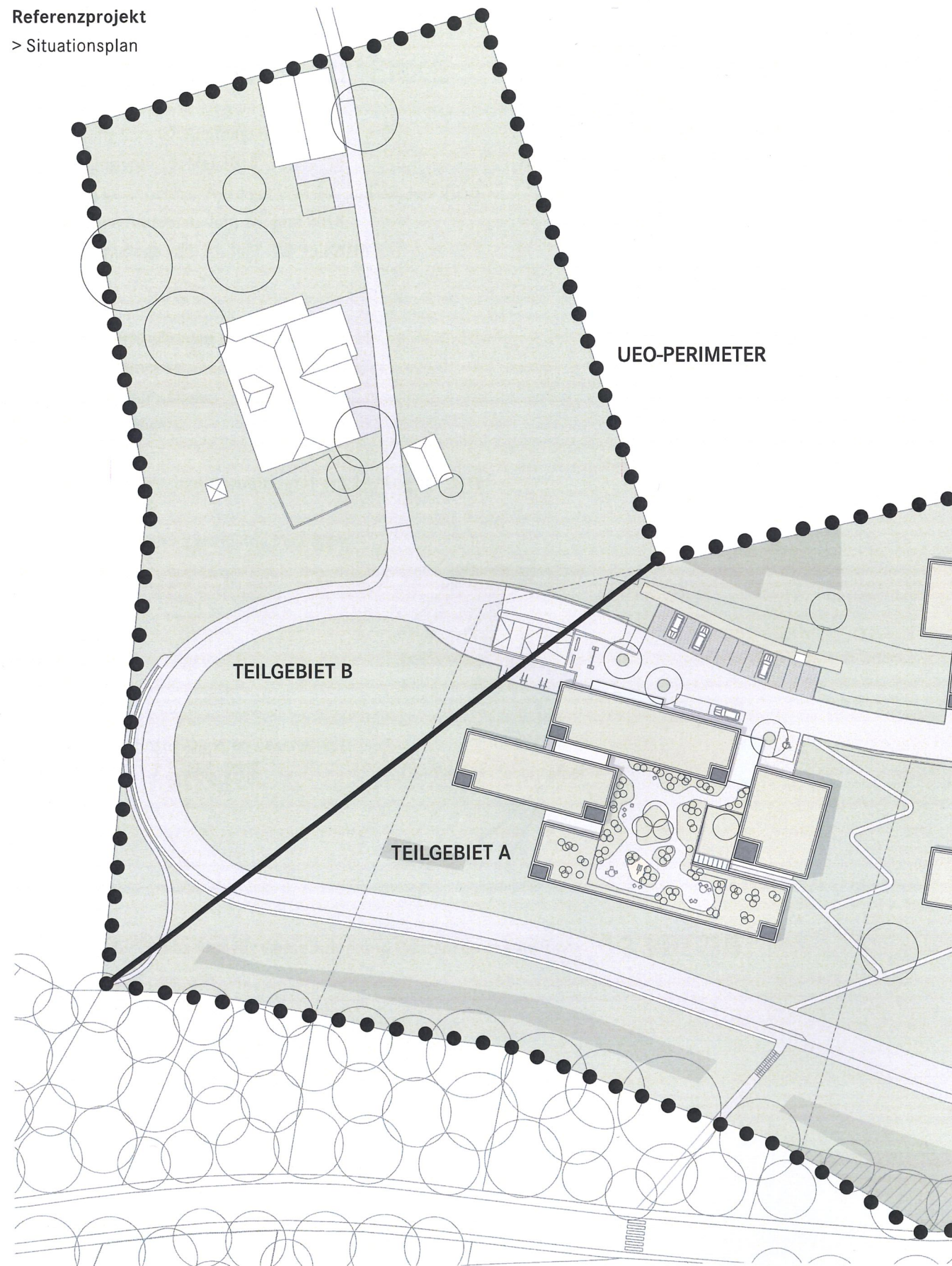
ANHANG

A) Referenzprojekt

B) Schlussbericht Workshopverfahren

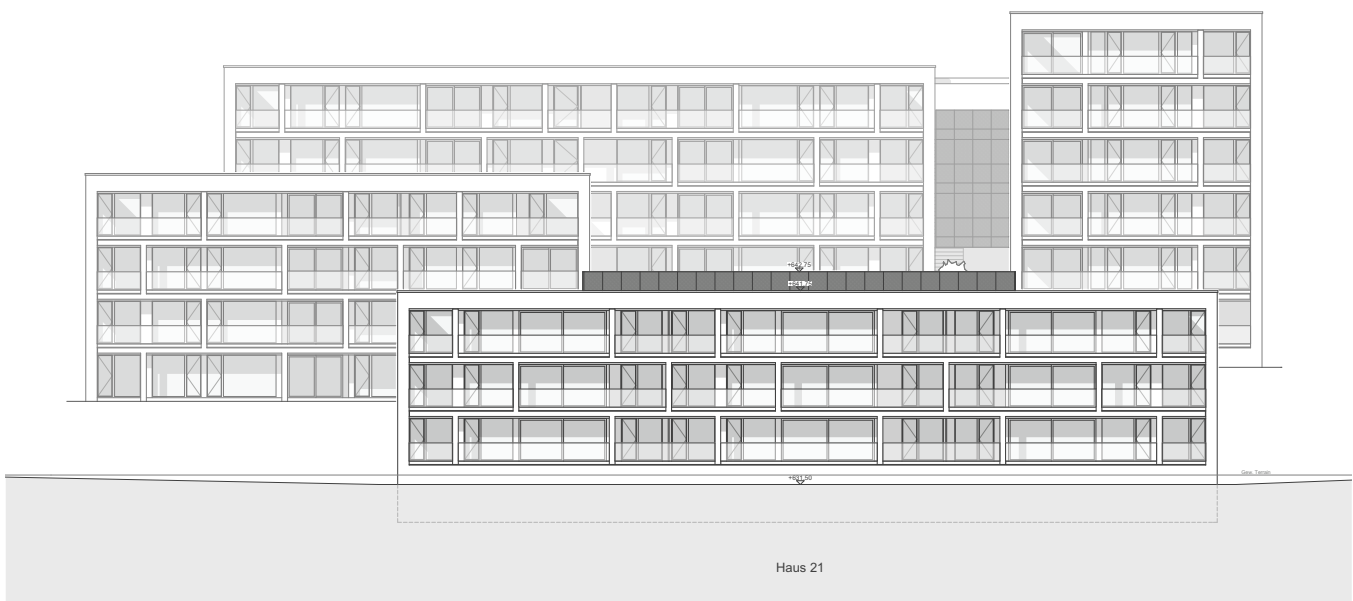
ANHANG A

Referenzprojekt
> Situationsplan



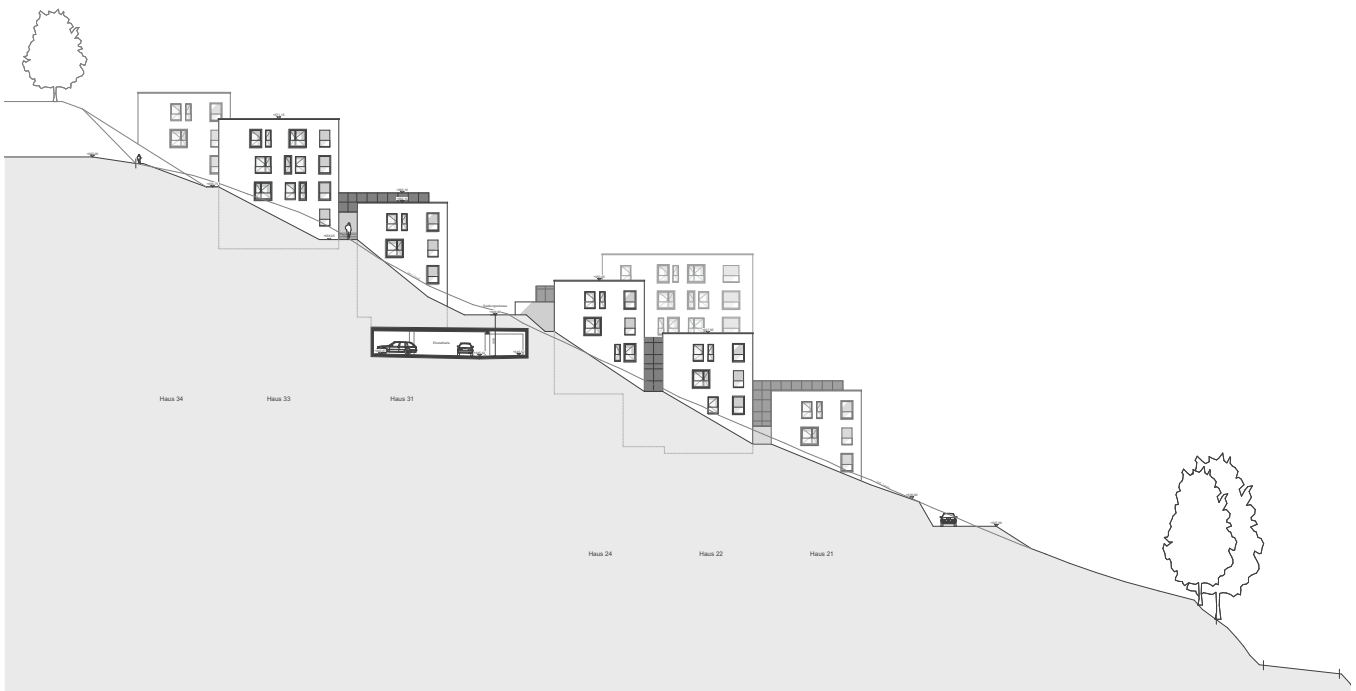
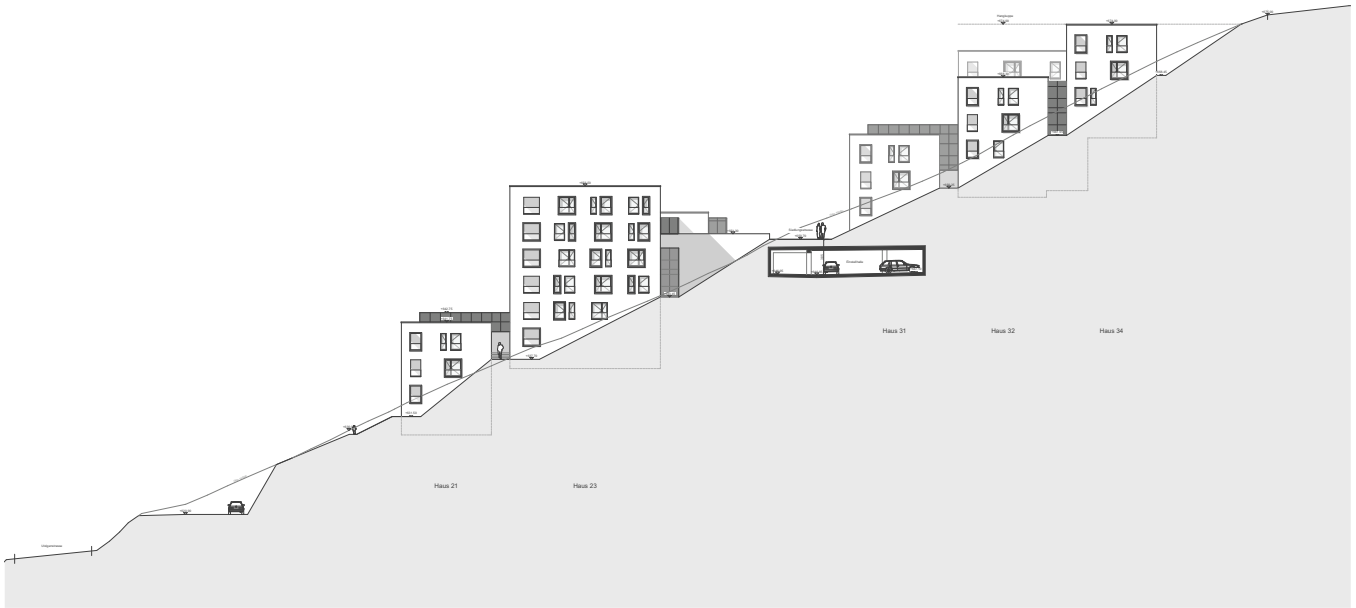
Referenzprojekt Teilgebiet A

> Ansichten Süd



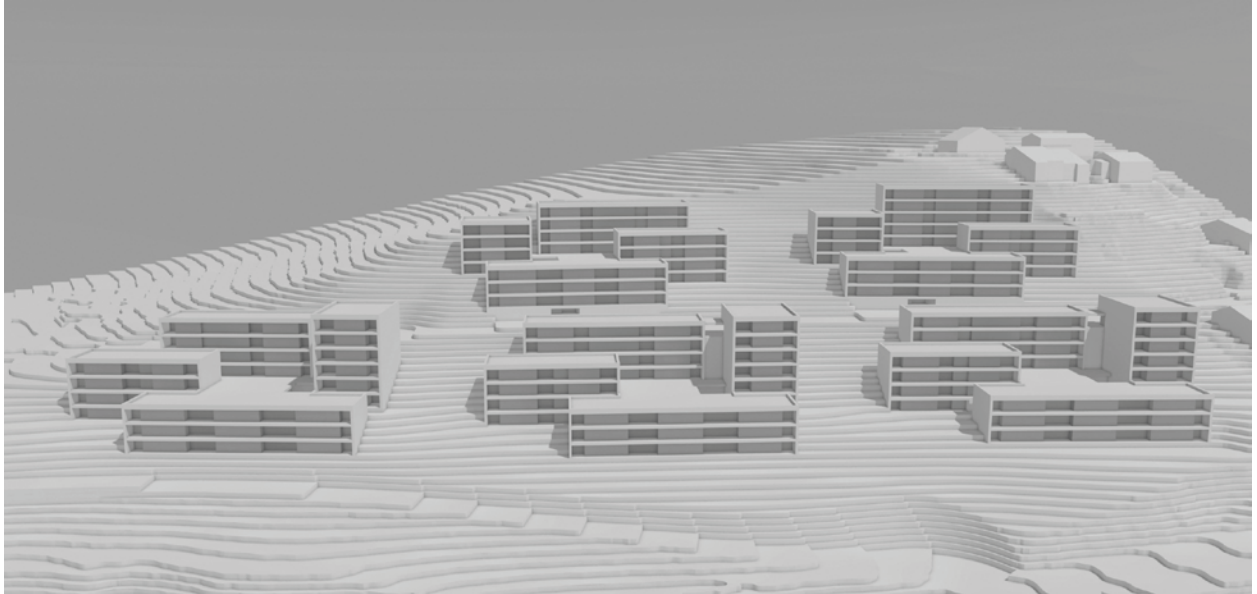
Referenzprojekt Teilgebiet A

> Ansichten Ost und West



Referenzprojekt

> Modellbild Teilgebiet A





Vechigen ZPP Nr. XXII „Diessenberg“ Schlussbericht Workshopverfahren

1. Einleitung

Mit einer umfassenden Machbarkeitsstudie von Bürgi Schärer Architekten wurden im Jahre 2011 die Grundlagen erarbeitet, welche am 23. September 2013 im Rahmen der Ortsplanrevision in eine Zone mit Planungspflicht überführt wurden (ZPP XXII).

Nachfolgende, nicht vollzählig aufgeführte, in der ZPP definierte Gestaltungsgrundsätze der Teilgebiete A und B sind:

- Hohes Nutzungsmass im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung trotz schwierigen Terrainverhältnissen
- Durchlässigkeit der bestehenden Hanglage durch clusterartige Anordnung der Bauten
- Respektvoller Umgang mit der bestehenden Topografie (Freihalten der Hangkante, Integration der neuen Erschliessung)
- Eigenständigkeit des Teilgebietes B

Diese rechtsverbindlichen Grundsätze für die Erarbeitung der Teilprojekte A und B bildeten die Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Schritte des durchgeführten Workshops.

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Walter Schilt, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Kurt Kilchhofer, Ortsplaner
- Markus Rindlisbacher, Bauverwalter
- Fritz Schär, Fachexperte
- Maurus Schifferli, Fachexperte
- Christian Wiesmann, Fachexperte

2. Teilgebiet A

2.1 Prozess

Im Rahmen des Workshop-Verfahrens wurde in einer ersten Phase eine detaillierte Analyse des Ortes erstellt. Mit den daraus resultierenden Erkenntnissen konnten unterschiedliche Clustertypologien hinsichtlich Volumetrie, Auswirkungen auf die Topografie, Wahrnehmbarkeit des Hanges etc. untersucht werden.

Folgende Typologien wurden vertieft untersucht und anhand von Situations- und Modellstudien vorgestellt:

- Hangbegleitende Zeilenbauten
- Punkthäuser
- Terrassenhäuser
- Kombination von Längs- und signifikanten Punktbauten

Der Variantenvergleich hat gezeigt, dass die Kombination von Längs- und signifikanten Punktbauten die adäquateste Umsetzung der in der ZPP formulierten Anforderungen ermöglicht.

Die letzte Phase des Workshop-Verfahrens diente der Präzisierung und Differenzierung der einzelnen Cluster, der Optimierung und der Setzung der Volumen, der Ausrichtung in Bezug zur Topografie, der Umgebungsgestaltung sowie der Erschliessung.

2.2 Schlussbeurteilung

Die fünf Cluster reagieren mit einfachsten Mitteln auf deren unmittelbaren Kontext. Die den Höhenlinien folgende Situierung der einzelnen Gebäudegruppen ermöglicht weiterhin die Wahrnehmung des ursprünglichen Terrainverlaufs. Die Durchgrünung der Gesamtanlage wird trotz der hohen Dichte sichergestellt. Die unterschiedliche Setzung der Punkthäuser verweist auf deren Lage unter- oder oberhalb der Erschliessungsstrasse und vermeidet volumetrische Zentrierungen oder Torsituationen. Die kontextuelle Differenzierung wird zudem durch die unterschiedlichen Längsbauten unterstützt.

Die vertiefte Bearbeitung der einzelnen Cluster hat zu wesentlichen Verbesserungen sowohl bei der Setzung als auch bei den Proportionen der einzelnen Volumen geführt. Zudem hat sich gezeigt, dass der Lösungsansatz mit vier Hauptvolumen, welche sich um einen Platz, beziehungsweise um eine Terrasse anordnen, zielführend ist. Sämtliche Varianten mit mehr als vier Hauptvolumen werfen unweigerlich Fragen bezüglich Zugehörigkeit, Zerstückelung, Erschliessung etc. auf.

Die verbindende Mitte der einzelnen Cluster wurde sowohl als Innenhof als auch als Terrasse vertieft untersucht. Die Variantenstudien haben gezeigt, dass die Variante „Terrasse“ sowohl bezüglich der Bedeutung dieser Mitte als auch bezüglich der Fernwirkung das weitaus grössere Potential besitzt. Die Ausgestaltung dieser Terrasse vermag jedoch noch nicht restlos zu überzeugen und muss in der Phase der Projekterarbeitung präzisiert werden.

Der architektonische Ausdruck der einzelnen Gebäude war nicht Gegenstand des Workshop-Verfahrens. Die dargestellten Fassaden zeigen lediglich eine Absichtserklärung. Bei der Weiterbearbeitung sind insbesondere die Materialisierung und Farbgebung, die Ausgestaltung der Stirnfassaden bezüglich Übergang zum Terrain, die Beziehung der Längs- und Punktbauten, die Ausbildung von Sockelgeschossen bei den zwei oberen Clustern sowie die Unterteilung der Längsbauten in zwei Volumen

vertieft zu untersuchen und weiterzubearbeiten.

Die Umgebungsgestaltung benötigt ebenfalls eine vertiefte Weiterbearbeitung in der nächsten Planungsphase. Die Durchwegung und Anbindung der einzelnen Cluster vermag zu überzeugen. Fragen stellen sich jedoch insbesondere bei der Spielfläche, welche sich mit der vorgeschlagenen Situierung als ortsfremdes Bauwerk manifestiert und den Hang wesentlich beeinträchtigt. Es ist abzuklären, inwieweit von den gesetzlichen Vorgaben abgewichen werden kann, da sich eine ebene Fläche von diesem Ausmass kaum ohne wesentliche Störung in einen Hang mit diesem Gefälle mit der erwünschten Selbstverständlichkeit integrieren lässt. Ebenso sind alternative Standorte hinsichtlich ihrer Auswirkungen detaillierter zu untersuchen.

Ebenso ist die westliche Zugangssituation mit der Einfahrt in die Einstellhalle und der Platzierung der Besucherparkplätze in der nächsten Planungsphase zu überarbeiten. Die vorgeschlagene Lösung überzeugt weder bezüglich der Adressbildung noch bezüglich einem sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Topografie.

Der Vorschlag, die Bereiche zwischen den Clustern als Aufenthalts- und Spielflächen zu verwenden, ist verständlich. Deren Ausgestaltung hinsichtlich Höhenkoten, Nutzbarkeit, Materialisierung etc. ist zu vertiefen.

Das Workshop-Verfahren hat grundsätzlich nachgewiesen, dass mit der in der ZPP XXII verankerten Cluster-Typologie und den definierten Gestaltungsgrundsätzen im Teilbereich A eine ortsverträgliche Bebauung realisierbar ist. Das Resultat des Verfahrens ist bezüglich der Situierung und der Volumetrie eine robuste Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung. Bei der Weiterbearbeitung des Projektes sind folgende Aspekte gemäss der oben beschriebenen Beurteilung zu vertiefen:

- Umgebungsgestaltung
- Spielfläche
- Terrassen- / Dachgestaltung
- Architektonischer Ausdruck

3. Teilgebiet B

3.1 Prozess

Gemäss ZPP XXII ist im Teilgebiet A nebst einem vollständigen Ausbau oder Ersatzbau des bestehenden Gebäudes maximal 1'000 m² GfO für einen Erweiterungsbau ("Landloft") möglich.

Das Teilgebiet B ist durch das erhaltenswerte Bauernhaus Diessenberg 147 und seinen Annexbauten geprägt. Da sich das Bauernhaus in einem baulich schlechten Zustand befindet, stellte sich zu Beginn des Workshop-Verfahrens die grundsätzliche Frage, ob das Gebäude um- und ausgebaut werden soll oder allenfalls ein Abbruch mit Ersatzbau denkbar wäre. Zur

Prüfung der Verhältnismässigkeit wurde durch T. Hurschler eine bauhistorische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass noch einzelne, wertvolle Bauteile aus dem Jahr 1777, sowie weitere aus dem 19. Jahrhundert vorhanden sind. Die besondere Charakteristik des Vielzweckbauernhauses wurde jedoch mit dem Umbau von 1922 sowie späteren Eingriffen weitgehend zerstört.

Im Workshop-Verfahren wurden in einzelnen Schritten sowohl die Umnutzung, ein Teilabbruch des Ökonomieteils sowie ein vollständiger Ersatzbau in unterschiedlichen Varianten geprüft.

Bei der Beurteilung waren insbesondere die Kriterien der identitätsstiftenden Kraft des bestehenden Gebäudes mit seinen Annexbauten sowie die Anforderungen einer zukünftigen Wohnnutzung massgebend.

Bei den Szenarien möglicher Ersatzbauten wurde sowohl die Situierung als auch die Ensemblewirkung anhand unterschiedlicher Varianten überprüft.

Anhand der Variantenstudien empfahl das Beurteilungsgremium der Bauherrschaft die Variante „Weiterbauen“ mit Erhalt des bestehenden Gebäudes (allenfalls mit einem Ersatz des Ökonomieteils) weiterzuverfolgen. Da die Bauherrschaft die Variante Ersatzbau bevorzugte, wurde das Verfahren für den Teilbereich B unterbrochen. Die zwischenzeitlich von der Bauherrschaft präsentierten Kompromissvorschläge (neues Bauernhaus an neuem Standort) wurden vom Beurteilungsgremium als nicht zielführend beurteilt.

3.2 Schlussbeurteilung

In der Schlussphase des Workshop-Verfahrens wurde ein Projekt erarbeitet, welches einen Ersatzbau für das Bauernhauses vorsieht, der sowohl die bestehende Situierung weitgehend berücksichtigt als auch die ursprünglich geplante Ensemblewirkung zwischen Hauptgebäude, Landloft mit den bestehenden Annexbauten übernimmt. Die Integration der heutigen prägenden Elemente der heutigen Hofgruppe wie Ofen- und Bienenhaus sowie des Bauerngartens sind ebenso überzeugend gelöst wie die Setzung der neuen Bauvolumen hinsichtlich der Ensemblebildung. Es ist deshalb bei der Weiterbearbeitung zwingend darauf zu achten, dass die bestehenden Elemente integral erhalten bleiben.

Das Projekt sieht vor, das Bauernhaus durch ein Wohngebäude mit Satteldach zu ersetzen. Die tradierte Verwendung historischer Elemente wie Lauben ist denkbar. Noch nicht zu überzeugen vermag die Positionierung des Bauerngartens betreffend der Platzierung (Entfernung zum Haupthaus) sowie bezüglich der Topografie und der daraus erforderlichen Geländeanpassungen.

Die Zufahrt über die neue Erschliessungsstrasse wird als richtig erachtet. Der Anschluss ist jedoch mit grösster Sorgfalt zu gestalten.

Die formale Vereinfachung des Loftgebäudes ist eine stringente Antwort auf die neue Ausgangslage mit dem Ersatzbau. Bei der Weiterbearbeitung ist der Fassadengestaltung und der Materialisierung besondere Beachtung zu schenken.

Der Ersatz des Nebengebäudes erscheint in der präsentierten Form mit überhöhtem Volumen als zu mächtig. Ebenso ist die Dachform mit der geplanten Photovoltaikanlage hinsichtlich Integration ins Gesamtensemble zu überprüfen.

Das Projekt kann in der vorliegenden Form in eine Überbauungsordnung überführt werden. Bei der nachfolgenden Projektbearbeitung sind insbesondere folgende Aspekte zu überprüfen, respektive zu präzisieren:

- Präzise Setzung des Ersatzbaus und des Bauerngartens bezüglich der bestehenden Topografie
- Präzisierung der Situierung des Ersatzbaus
- Überprüfung der Volumetrie des neuen Nebengebäudes (Höhe, Dachform, Erscheinungsform etc.)
- Präzise Gestaltung der Anschlussbereiche der Zufahrt zur neuen Erschliessungsstrasse
- Fassadengestaltung und Materialisierung der einzelnen Gebäude

Die bestehenden prägenden Elemente der heutigen Hofgruppe wie Ofen- und Bienenhaus sowie des Bauerngartens sind zwingend zu erhalten, respektive ins Ensemble zu integrieren.

Bern, 16. Dezember 2016

Fritz Schär / Maurus Schifferli / Christian Wiesmann