

EINWOHNERGEMEINDE KIRCHLINDACH UMNUTZUNG PARZELLE 1715 «PLANUNGSGEBIET UeO AAREMATTE»

Schlussbericht



Siehe auch "Ergänzung zum Schlussbericht" vom Juni 2023 betreffend der erfolgten Überarbeitung des Richtprojekts nach der öffentlichen Mitwirkung.
Die Ergänzung ist diesem Bericht angefügt.

Schönbühl, 27. Mai 2022



INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE und ZIELSETZUNG.....	3
VERFAHREN	4
AUFGABENSTELLUNG und RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
VERFAHREN und ERGEBNISSE.....	8
WÜRDIGUNG	20
ABSCHLUSS	21
GENEHMIGUNG und UNTERZEICHNUNG.....	22
ANHANG RICHTPROJEKT.....	23

IMPRESSUM

Planungsbehörde	Einwohnergemeinde Kirchlindach Lindachstrasse 17, 3038 Kirchlindach		
Auftraggeberin	MüOpp AG c/o Notariat Martin Müller Krneta Advokatur Notariat Münzgraben 6, 3011 Bern		
Verfahrensbegleitung	T S A P Architektur + Planung Solothurnstrasse 32, CH-3322 Schönbühl		
Bearbeitung	Thomas Stettler dipl. Raumplaner ETH FSU / dipl. Arch. HTL		
Abbildung Titelseite:	<i>Parzelle 1715 UeO Aarematte aus der Luft gesehen (map.apps.be.ch)</i>		
Versionenkontrolle	Ausgabedatum	Status	Bemerkungen
00	27.05.2022	Entwurf	
01			



AUSGANGSLAGE und ZIELSETZUNG

Situation und Absicht

Die betroffene Parzelle Gbbl. Nr. 1715 befindet sich in der Überbauung Aarematte im Scheitelpunkt von neueren Wohnbauten in Nord-Süd Ausrichtung zur offenen Landschaft und zur Aare. Die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 liegt gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchlindach im Perimeter der ZPP 1 "Aarematte" und ist Teil der Überbauungsordnung Aarematte (UeO 25) vom Dezember 2001. Die spezifischen Vorgaben gemäss Überbauungsplan und -vorschriften für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 sehen für den nördlichen Teil einen Gewerbebau (Baufeld 30) und den südlichen Teil einen Parkplatz vor.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Aufhebung der Verpflichtung einer Gewerbenutzung und sieht stattdessen die Wohnnutzung als sinnvoll. Dies im Hintergrund der neuen Wohnbauten in direkter Nachbarschaft und der besonderen Lage zur Flusslandschaft der Aare. Zudem musste festgestellt werden, dass an diesem Ort kein Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Möglichkeit einer Wohnnutzung für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 bejaht, unter dem Vorbehalt der Sicherung und Wahrung der Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 1981.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchlindach unterstützt das Vorhaben der Anpassung der Überbauungsordnung mit dem Ziel der Änderung des Baufelds 30 sowie der zugehörigen Festlegungen von Art und Mass der Nutzung für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715. Als Grundlage für die Anpassung der UeO verlangte der Gemeinderat ein 2-stufiges qualifiziertes Verfahren (Präqualifikation und Workshop) für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715.



Abb.1 Situation vom Gemeinschaftsbereich gesehen mit Blickrichtung Halenbrücke: Beidseitig die bestehenden Strassen und mittig die Landfläche des unbebauten Areals

Inhalt der Aufgabe war somit die Entwicklung eines Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts in Form eines Richtprojekts.

Erwartet wurden dabei Aussagen zur Eingliederung in die bestehende Überbauung Aarematte, zur Lage, Dimensionierung, Gestaltung und zur angemessenen Nutzungsdichte sowie zu den Außenräumen, der Erschliessung und Parkierung sowie zur Ver- und Entsorgung.



VERFAHREN

Ablauf

Auf der Grundlage der Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft, MüOpp AG wurden drei Architektenteams, arb Architekten, Jordi + Partner Architekten und Sven Stucki Architekten zur Präqualifikation eingeladen.

Das Begleitgremium beauftragte Sven Stucki Architekten mit dem überzeugendsten Lösungsansatz, zur Weiterbearbeitung des anschliessenden Richtprojekt-Entwurfs. Die Resultate dieser Arbeiten wurden anlässlich von zwei Workshops und einer Schlussbesprechung dem Begleitgremium vorgelegt. Das Begleitgremium diskutierte und bewertete die Ansätze und formulierte jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.

Mitwirkende und Projektorganisation

Dem Begleitgremium gehörten neben Vertreter:innen der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft drei unabhängige Fachexpert:innen aus den Disziplinen Architektur sowie Landschaftsarchitektur an.

Zusammensetzung Beurteilungsgremium

mit Stimmrecht:

- Werner Walther, Gemeindepräsident, Vertreter Gemeinde Kirchlindach
- Martin Müller, MüOpp AG, Notar Vertreter Grundeigentümerschaft
- Martin Klopfenstein, Fachmitglied Architektur, kommunale Fachberatung
- Thomas Käppeli, Fachmitglied Architektur, kommunale Fachberatung
- Tina Kneubühler, Fachmitglied Landschaftsarchitektur, kommunale Fachberatung

Weitere Beteiligte ohne Stimmrecht:

- Judith Müller, MüOpp AG, Vertreterin Grundeigentümerschaft
- Michela Müller, MüOpp AG, Vertreterin Grundeigentümerschaft
- Kurt Kilchhofer, IC Infraconsult AG, Ortsplaner
- Marco Schaffer, Bauverwalter, Gemeinde Kirchlindach
- Enrico Riva, Prof. Dr. iur., Krneta Advokatur Notariat

Mit der Weiterbearbeitung beauftragtes Team

Sven Stucki Architekten AG, Sven Stucki, Patrick Rieder

Verfahrensbegleitung

Thomas Stettler, T S A P

AUFGABENSTELLUNG und RAHMENBEDINGUNGEN

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 mit einer Fläche von insgesamt 1'248m².

Der Betrachtungsperimeter wurde im Rahmen des Verfahrens definiert.

Parzelle Gbbl Nr. 1715

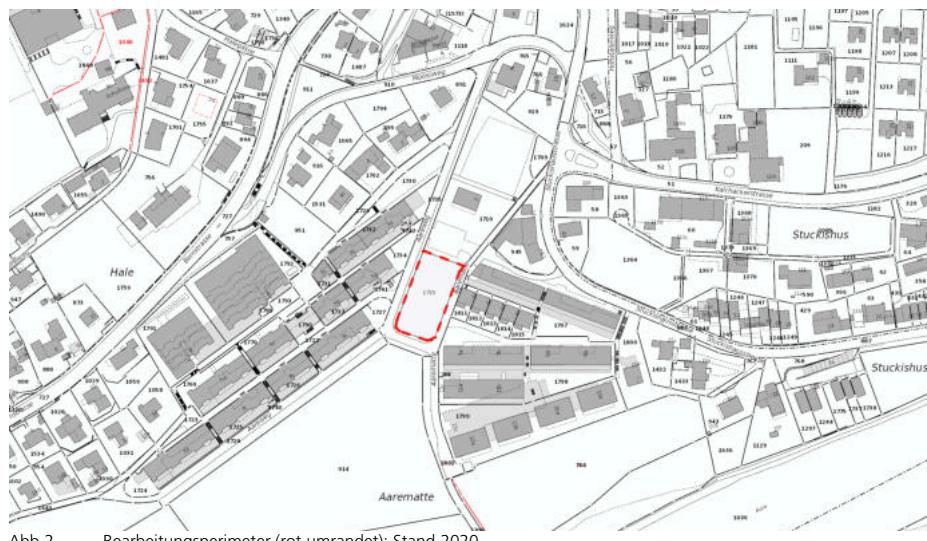


Abb.2 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet); Stand 2020

Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

Gemäss der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchlindach vom 12. Juni 2012 resp. vom 23. Mai 2014, ist das Gebiet der ZPP Nr.1 Aarematte zugewiesen und mit Sonderbauvorschriften in Form der Überbauungsordnung «Aarematte» belegt. Die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 ist als Baufeld 30, Teil der UeO «Aarematte».

Die gesonderten Bestimmungen der zugehörigen Überbauungsvorschriften bezwecken die geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung.

Der Überbauungsplan sieht für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 heute eine zweiteilige Nutzung vor. Im nördlichen Bereich besteht das Baufeld 30 mit der expliziten Nutzung als Gewerbebau und der südliche Bereich ist als offener Parkplatz konzipiert.

Mit dem vorliegenden Verfahren bezwecke die Gemeinde eine Überprüfung der Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften. Die Eckwerte der neuen Planung (insb. Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze, Aussenraumkonzept, Einpassung in die Überbauung Aarematte, etc.) sollten im Rahmen des Workshopverfahrens ermittelt werden.

Mit dem Konzept war u.a. die ortsbaulich verträgliche Dichte zu ermitteln. Gemäss den rechtsgültigen Bestimmungen der Überbauungsordnung Aarematte gilt für das Baufeld 30 eine max. BGF von 1'198m² für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gestützt auf die Empfehlung des Beurteilungsgremiums, kann die festgelegte BGF um max. 10% überschritten werden.

Ausschnitt Zonenplan
UeO «Aarematte»

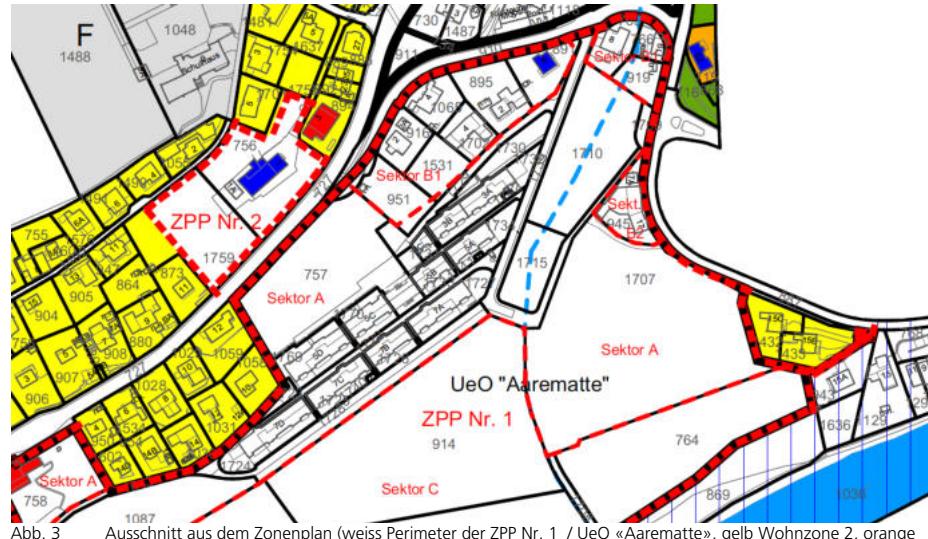


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan (weiss Perimeter der ZPP Nr. 1 / UeO «Aarematte», gelb Wohnzone 2, orange Weilerzone, grün Grünzone, grau Zone für öffentliche Nutzung; Stand 2017)

BEMERKUNG: Der Verlauf des Herrenschwandbaches ist in diesem Planausschnitt falsch eingetragen. Der eingedolte Bach verläuft auf der Ostseite der Grenze der Grundstücke Nr. 1710 und 1715.

Auszug aus dem Baureglement
Anhang I

Zone mit Planungspflicht		Anhang I	
Planungszweck	Art und Mass der Nutzung	Grundsätze	ES
ZPP 1 „Aarematte“			
<ul style="list-style-type: none"> - Die Zone mit Planungspflicht „Aarematte“ gilt als Zone im Sinne von Art. 92ff BauG. - Sie bewirkt <ul style="list-style-type: none"> a) Im Sektor A eine geordnete, nach einem architektonischen Gesamtkonzept gestaltete Überbauung gemäss dem Wettbewerbsergebnis von 1981, wobei im Bereich zwischen Aareweg und Bernstrasse in Abweichung zum Wettbewerbsergebnis auch Terrassenhäuser gestaltet sind, b) Im Sektor B1 eine der Hangsituationen angepasste Überbauung mit individuellen Wohnformen bzw. Gewerbe im Sektor B2 oder Integration in das Gesamtkonzept des Sektors A, c) Die Zuweisung des Sektors C, umfassend mindestens 25'000 m², in die Landwirtschaftszone, d) Eine Baulandumlegung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Sektor A ist, bezogen auf die Fläche der Sektoren A und C, eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.34 zugelassen. Diese Gesamtausnutzung ist wie folgt aufgegliedert: <ul style="list-style-type: none"> - 0.27 für Wohnnutzung - 0.05 für Wohnnutzung oder nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - 0.02 für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - Bei reinen Gewerbebauten gilt die Empfindlichkeitstufe III (Art. 43 LSV). Es sind genügend Gemeinschaftsräume und -anlagen vorzusehen. - Im Sektor B1 richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zone W2a bei einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.34. Im Sektor B2 richtet sich die Nutzung nach den Bestimmungen der Zone WG2. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind nur flachdächer zugelassen. Die Einfügung in die Geländeform ist klar zu betonen, indem die Siedlung sich trichterförmig aus dem Talchen von der Mööslimatt her gegen die Aarematte hin zu öffnen hat. Durch Bäume oder Hecken ist die Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone zu trennen. Im Bereich der Terrassenhäuser sind maximal 7 Stufen zulässig, wobei die oberste Stufe 2 Geschosse aufweisen kann. Die maximale Dachkante des obersten Geschosses beträgt 533.0 m. ü. M. Die Gebäude sind parallel zum Hang und in zwei Gebäudegruppen anzurichten. Behindertengerechte Fussgängererschliessung zu dV und Siedlungsplatz sind zu gewährleisten. - Die Siedlung soll durch einen Anschluss an den Mööslweg im Norden und eine Notzufahrt an die Stückihausstrasse erschlossen werden. Die innere Erschliessung ist nutzungsorientiert zu gestalten. Es sind direkte Fussgängerverbindungen zu den dV-Haltestellen und Schulnissen zu schaffen. Für Radfahrer ist eine durchgehende Verbindung von der Stückihausstrasse zum Aareweg vorzusehen. 	

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Baureglement betreffend der Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Aarematte» mit Angabe von Zweck, Art und Mass der Nutzung sowie von weiteren Grundsätzen; 22. Juni 2010



Hinweis

Gegenwärtig ist eine Teilrevision mit einer Anpassung des Baureglements an die BMBV im Gange. Dabei werden die Baubegriffe geändert (bspw. GFO statt BGF, GFZO statt AZ). Auf der Basis des 2-stufigen Verfahrens, wird die Art der Nutzung und die GFO der Umzonung des Gewerbeanteils zu Wohnraum an das Ergebnis des Verfahrens angepasst werden.

Ausschnitt Überbauungsplan UeO «Aarematte»

Legende	
●●●●●	Wirkungsbereich
○○○○○○○○	Bereich Siedlung
— — — — —	Bereich W
— — — — —	Bereich WS
— — — — —	Bereich WG
●●●●●●●●	Bereich Familiengärten
○○○○○○○○	Bereich Landwirtschaft
— — — — —	Schutzperimeter Landwirtschaft
●●●●●●●●	Hauptbauten:
— — — — —	Gestaltungsbaufläche
— — — — —	Baulinie
— — — — —	Vorbauten:
— — — — —	Baulinie
— — — — —	Nebenbauten:
— — — — —	Gestaltungsbaufläche
— — — — —	Baulinie
■ 1+2G	Geschosszahl
* 514.5	Höhenkote für Dächer
501.5	Höhenkote für Außenflächen
— — — — —	Basisverschließung
— — — — —	Detaillierachslissung
— — — — —	Hauszufahrten für Zubringen
— — — — —	Hauszugänge und Plätze
— — — — —	private Außenfläche
— — — — —	Übergangsstreifen: Siedlung-Landwirtschaft
— — — — —	Bereich Bach
E	Entsorgungsstellen

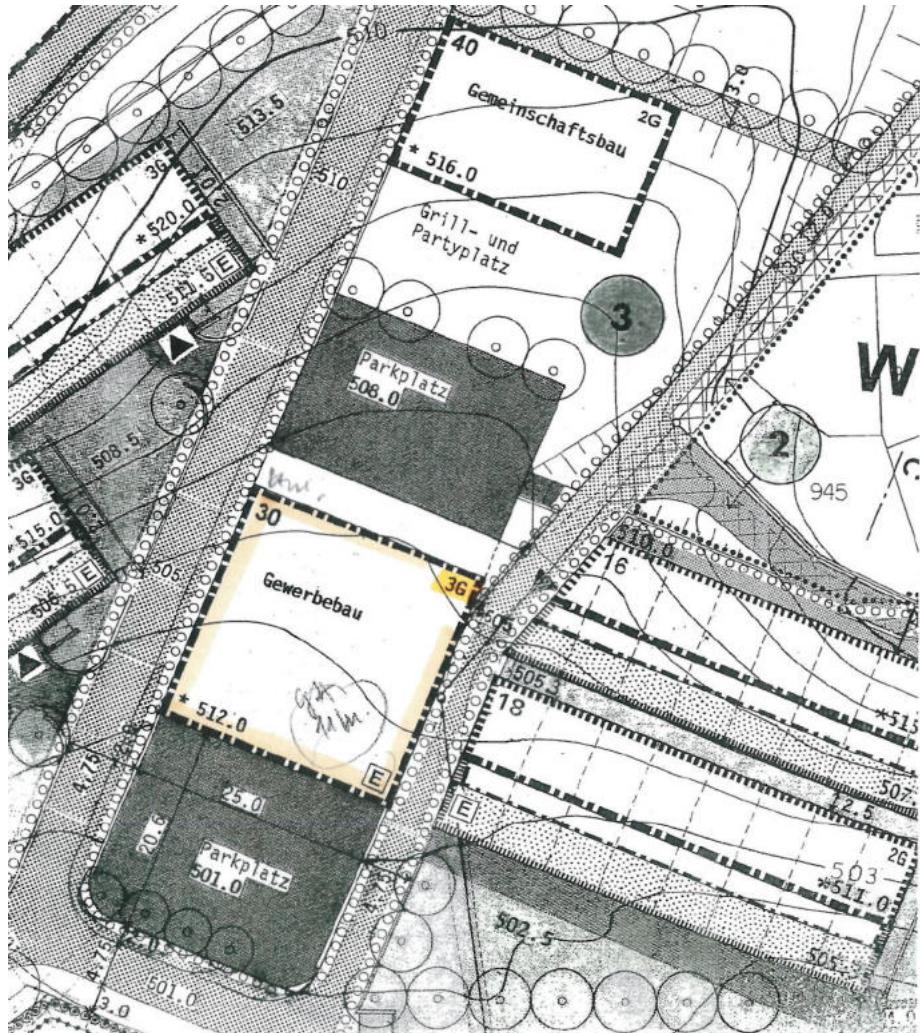


Abb. 5 Ausschnitt aus dem gültigen Überbauungsplan UeO «Aarematte» vom 21. Dezember 2001

Allgemeine Anforderungen
(Anforderungen Amt für
Gemeinden und Raumordnung,
AGR vom 11. Mai / 12. Juni
2018)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts ist die ortsbaulich adäquate Nutzung, die zugehörige Dichte und im Besonderen die typologische Einbettung in das bestehende Gefüge zu ermitteln. Damit soll geprüft werden, ob das Baufeld 30 auf die gesamte Parzelle (inkl. Parkplatz) ausgeweitet werden kann. Der ausgeschiedene Bereich der Parkplatzfläche kann aufgehoben werden.

Die Parzelle Gbbl Nr. 1715 als Teil des «Schmetterlingskörpers» ist etwas Spezielles. Es braucht daher besondere Überlegungen und konkrete Vorstellungen über die erwarteten Bauten.

Die in der UeO festgelegten baulichen Masse gelten als Richtvorgabe. Die Festlegungen erfolgen im Rahmen des Workshopverfahrens.

Im Besonderen ergeben sich:

- Gegenstand des Verfahrens ist die ganze Parzelle Nr. 1715, nicht nur das heutige Baufeld
- Die in der UeO angelegte Dichte der Überbauung muss erhalten bleiben. (Nicht vorstellbar ist beispielsweise die Erstellung von zwei kleinen Häusern auf der Parzelle Nr. 1715)
- Es braucht eine Lösung für die Parkierungsfrage



Verfahren	Mit dem vorliegenden Verfahren bringt der Gemeinderat zum Ausdruck, dass die Gemeinde die Ansprüche an die Gestaltung des Neubauvorhabens stellt und die Qualitäten des Wettbewerbs aus dem Jahr 1981 gewahrt bleiben. Zudem wird ein angemessenes hohes Nutzungsmass erwartet. Diesen Forderungen musste mit einem dichten aber gleichzeitig qualitativ hochwertigen und zeitgemässen Projektvorschlag Rechnung getragen werden.
Lärmschutz	Beim Aareweg handelt es sich um wenig befahrene Quartierstrasse. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III können eingehalten werden. Es sind keine baulichen Einschränkungen erforderlich.
	Im Rahmen der Anpassung der planerischen Instrumente ist die Änderung in die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II vorgesehen.
Bauabstände	Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Rahmen des Verfahrens festgelegt. Gemäss Art. 80 des kant. Strassengesetzes (SG) gilt entlang von Strassen ein Abstand von 3.60m gemessen ab dem Fahrbahnrand (vorbehalten Gewässerabstand).
Gewässerabstand	Die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Kirchlindach ist noch nicht rechtskräftig erfolgt. Für den unteren Verlauf des Herrenschwandbaches ist ein Wasserbauplan erarbeitet worden. Mit der Änderung der Überbauungsordnung Aarematte soll gleichzeitig der Gewässerraum festgelegt werden. Dieser soll neu 5.50m ab Kanalmitte betragen.
Frei- und Aussenraumgestaltung	Eine hohe Bedeutung kommt der Gestaltung der Frei- und Aussenräume zu. Dazu zählen die direkte Umgebung der neuen Bebauung der Aarematte, die gemeinsamen Aufenthalts- und Spielflächen, Grünflächen sowie das arealinterne Wegnetz. Die vorhandenen Konzepte der Frei- und Aussenräume sollen in das für diese Parzelle zu erarbeitenden Freiraumkonzept einfließen. Die Überbauungsvorschriften formulieren in Art. 17, dass die Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen haben. In Art. 23ff werden die einzelnen Merkpunkt der Aussenraumgestaltung präzisiert. Ausgehend von den bisherigen Grundlagen (Pläne und Realisation) galt es, die Vorgaben zu berücksichtigen und konzeptionell für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 zu erarbeiten.
Erschliessung und Parkierung	Mit einer Bushaltestelle (Postauto) an der Bernstrasse / Halenbrücke befindet sich in Fusswegdistanz der Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die Verkehrswege im Umfeld sind mit und ohne Trottoirs ausgerüstet. Die Wohnstrassen sind sowohl für den Fuss- und Veloverkehr wie auch für den motorisierten Verkehr offen. Die Zufahrt für das Areal der Aarematte (auch Schwerverkehr) erfolgt über den Aareweg zur Stuckishausstrasse. Die Parkierung erfolgt für die Parzelle Gbbl. Nr. 1715 unabhängig der erfolgten Bebauung «Aarematte». Die in der UeO vorgesehene oberirdische Parkierung kann in einer unterirdischen Anlage erfolgen. Zu beachten war dabei der eingedolte Bachverlauf, welcher nicht tangiert werden darf (Gewässerraum) sowie weitere vorhandene Werkleitungen. Besucherparkplätze können in geeigneter Form oberirdisch anordnet werden. Zur Ermittlung der Anzahl Parkplätze gelten die Bestimmungen der kant. Bauverordnung (Art. 49 ff. BauV). Die Zufahrt für Ambulanz und Feuerwehr ist zu gewährleisten. Öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen sind vorhanden, die verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend.
Energie	Es gelten die Energievorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.



Wohnungsangebot

Es ist ein Wohnungsmix anzustreben, der dem Standort und der Nachbargemeinde (Stadt Bern) gerecht wird und für welchen eine Nachfrage erwartet werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine spezifischen Anforderungen für das Areal.

VERFAHREN und ERGEBNISSE

Im Rahmen der Präqualifikation wurden Lösungsansätze einer Bebauung, von verschiedenen Architekturbüros erarbeitet. Der Lösungsansatz, welcher das Beurteilungsgremium zu überzeugen vermochte wurde im nachfolgenden Workshopverfahren in ein Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept weiterbearbeitet, das von den massgebenden Akteuren, namentlich den Gemeindebehörden getragen wird und als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung Aarematte und das spätere Baubewilligungsverfahren dienen soll.

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus der Präqualifikation vom 22. Februar 2022 und den Workshops vom 4. April und 10. Mai 2022 sowie aus der Schlussbesprechung vom 23. Mai 2022 zusammengefasst.

PRÄQUALIFIKATION

Themen:

- Ausgangslage und Zielsetzung des Verfahrens
- Rahmenbedingungen
- Verabschiedung Programm
- Ortsbauliche Analysen
- Vorstellung und Beurteilung der konzeptionellen Ansätze

Diskussion

Das Areal wurde in Bezug auf die ortsbauliche Entwicklung der Aarematte, die bestehenden Bebauungstypologien und die Nutzung sowie die vorhandenen Landschaftsraum und Grünräume der Überbauung analysiert.

Die Parzelle 1715, mit ihrer Ausrichtung liegt in der Nahtstelle der Überbauung. Die städtebaulichen Herausforderungen an diesem Ort wird durch die Teams in unterschiedlichen Haltungen manifestiert. Für den Entscheid mit welchem Architektenteam das Gutachterverfahren durchgeführt werden soll, gilt es die für den Ort adäquate städtebauliche Haltung zu erkennen und zu beurteilen. Die verschiedenen Lösungsansätze werden eingehend besprochen.

Ergebnis:

Der Konzeptvorschlag von Sven Stucki Architekten wurde in Bezug auf die ortsbaulichen Anforderungen der Gemeinde sowohl wirtschaftlich in Bezug auf Umsetzung des Raumprogramms als Best-Vorschlag anerkannt und zur Weiterbearbeitung beschlossen.

Konzeptvorschlag Sven Stucki
Architekten

- Aufbauend auf der Idee des damaligen Wettbewerbsergebnisses, wird mit einem mehrgeschossigen Baukörper, die Mitte der gesamten Überbauung Aarematte augenfällig hervorgehoben. Ausgehend von den Rahmenbedingungen, bildet sich ein kleiner Fussabdruck.
- Wie zur stärkeren Betonung der Punktbaus, wird dieser auf einen Sockel gestellt. Im Sockel ist die Einstellhalle untergebracht. Diese zusätzliche Hervorhebung wird kritisiert, da dadurch die Anbindung an die vorhanden Topographie nicht geschaffen wird. Auch nicht schlüssig beantwortet werden kann, wie ein höherer Baukörper sich in die bestehende Bebauung einfügt (Stichworte: Fernwirkung und Nachbarschaft).
- Die Organisation der Grundrisse ist klar und führt auf allen Geschossen zu gleichartigen Wohnungstypen. Diese orientieren sich in N-S Richtung und lassen sich in unterschiedlicher Größe, durch ein Schaltzimmer, verändern.

Empfehlungen für die
Weiterbearbeitung

- Fussabdruck und Lage Gebäude innerhalb der Parzelle mit durchlaufendem Grünraum zum Aareraum hin gut gelöst



- Überprüfung der Fernwirkung mittels dreidimensionaler Darstellungen, z.B. Visualisierungen
- prüfen der Geschossigkeit (Reduktion), aufgrund der Fernwirkung und möglichen Einschränkungen für die direkt betroffene Nachbarschaft durch das Bauvolumen. Aufzeigen von Alternativen, unter Einhaltung der städtebaulichen Haltung und der Programm vorgaben
- keine Gewerbenutzungen im Erdgeschoss
- alle Wohnungen nach Süden/zum Aareraum ausgerichtet, auch falls es drei Wohnungen pro Geschoss werden sollten
- Prüfen Zufahrt Einstellhalle mit Ziel einer Einbettung ins bestehende Terrain
- keine öffentlichen Freiflächen und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auf ein Minimum reduzieren
- evtl. Einbezug eines Landschaftsarchitekt:in ins Bearbeitungsteam

Situation



Modelfoto





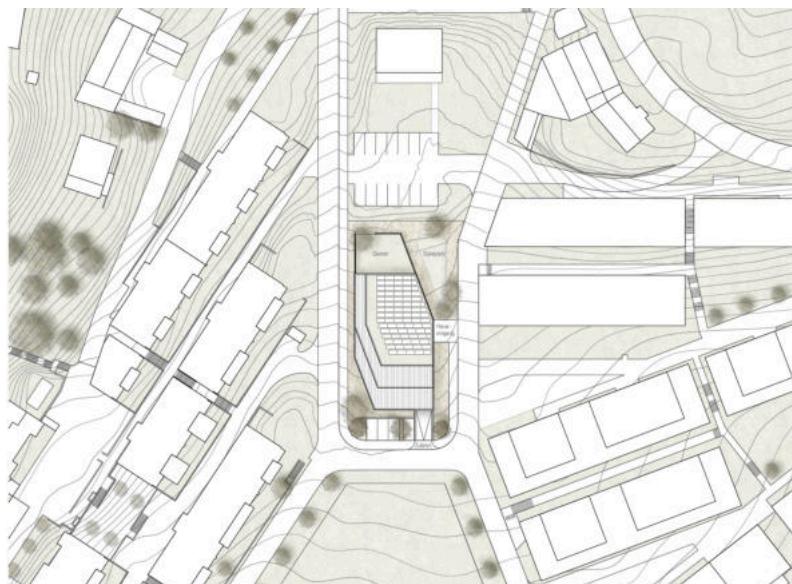
Konzeptvorschlag arb
Architekten

Das präsentierte Ergebnis basiert auf einer Vielzahl von Modellvarianten. Der Konzeptidee, liegt die Absicht zugrunde, aus dem gebauten Ort ein Baukörper zu erstellen und die finale Form aus dem Volumen herauszuarbeiten.

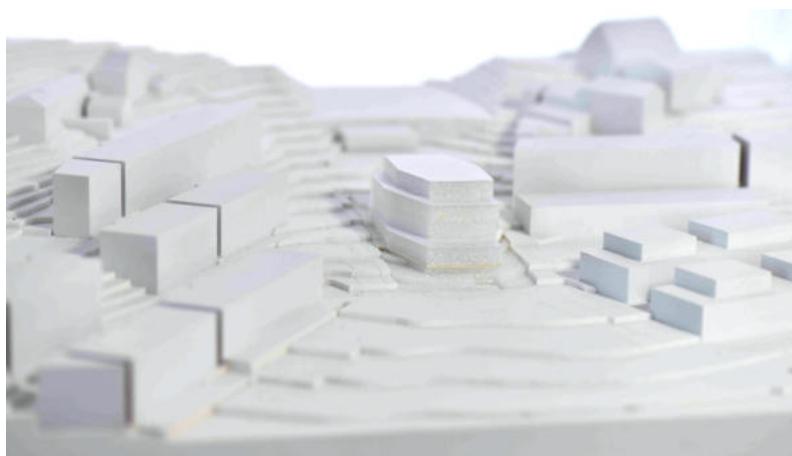
Dadurch resultiert eine besondere Gestalt, die sich die Anforderungen der Auftraggeberschaft einverleibt.

Dies führt entlang den Rändern der Bauform zu ungelösten Schnittstellen. Die Grundrisse der Wohnungen folgen somit der Form, was zu einer unbefriedigenden inneren Organisation führt.

Situation



Modelfoto



Konzeptvorschlag Jordi + Partner

Ähnlich dem Projekt 1 nähern sich die Architekten in Varianten dem Ort an. Entgegen dem Projekt 1 gelangt das Team zum Schluss, das Thema des Schuttkegels vom Herrenschwandbach als Konzeptansatz zu verwenden.

Im Ergebnis formt sich ein «Kieselstein», welcher sich in gegenüber der orthogonalen Struktur der vorhandenen Überbauung klar absetzt.

Mit der Drehung des ovalen Bauvolumens, profitieren alle Wohnungen von einer Aussicht in die offene Landschaft.

Die markante Form dominiert die Situation über einem wohltuenden Masse. Dadurch wirkt der Baukörper, trotz dem schönen Konzeptansatz, ortsfremd und städtebaulich nicht ausgewogen. Wie beim Projektvorschlag von arb Architekten, gilt es die Frage der Wirtschaftlichkeit zu stellen.



Situation



Modellfoto



WORKSHOP 1

Themen:

- Vertiefung des Lösungsansatzes
 - Prüfung der Fernwirkung und Auswirkungen auf Umfeld
 - Entwurf Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Präsentation Arbeitsfortschritt

- An einem mehrgeschossigen Punktbau wird festgehalten. Begründet wird dies mit der Fernwirkung
 - Die maximal zulässige BGF ist eingehalten
 - Der Schattenwurf und im Besonderen die Einschränkungen der Sicht auf die Nachbarschaft sind geringfügig und dürfen als vernachlässigbar betrachtet werden

Fernwirkung
1+5 Geschosse



Fernwirkung
1+ 6 Geschosse





Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Das Begleitgremium würdigt die weiterentwickelte Variante des Punktbaus. Die Architekten sollen auf der Basis der städtebaulichen Leitidee, unter Berücksichtigung der geführten Diskussionen und der nachfolgend aufgelisteten Empfehlungen, das Richtprojekt entwickeln.

Gebäudehöhe / Fernwirkung

- Keine Überschreitung der Gebäudehöhe vom neuen Bauvorhaben mit den Traufhöhen der historischen Bauten (rote Linie)
- Festlegen der maximale Gebäudehöhe / Dachkote

Fussabdruck

- Präzisieren der richtigen Dimension
- Aussagen zu den Randbereichen im Zwischenraum zu den Parzellengrenzen

Umgebung

- Gestaltung des Außenraums noch nicht klar, im Besonderen der Bezug zum offenen Landschaftsraum
- Anstelle von klaren Baumreihen wird angeregt, eher Baum- / Heckengruppen anzurichten
- Konkretisierung der Außenraumgestaltung
- Einfahrtssituation in die Einstellhalle überprüfen
- Finden alternativer Standorte für Besucherparkplätze / Container, weil diese im Gewässerraum nicht zulässig sind.

Architektur

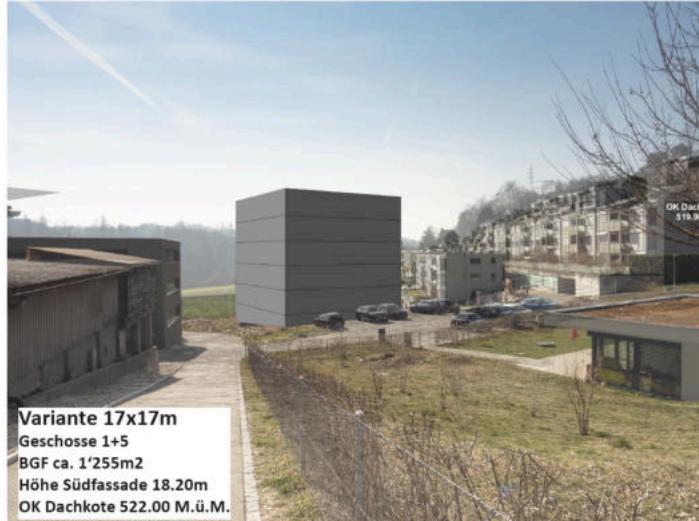
- Architektonische Ausdruck präzisieren
- Umgang mit den «Erkern» im Modell darstellen
- Vorschlag mit 3 Wohnungen in einem Geschoss als Variante
- Richtung der Fassadengestaltung eingrenzen

WORKSHOP 2

Themen:

- Weiterbearbeitetes Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Diskussion und Empfehlungen für die weitere Planung

Präsentation Arbeitsfortschritt



Ausgangslage von 1. Workshopsitzung

PQ AAREMATTE 1715 | MuCoOpp AG | Planungsgesetz UeO Aarematte I 2. Workshopsitzung 10.05.2022

www.tsap.ch

Fussabdruck

- Der Fussabdruck beträgt 17x17m

Gebäudehöhe

- Wurde überprüft und neu um 85cm höher auf 522.85 M.ü.M festgelegt

Architektonischer Ausdruck
anhand verschiedener
Prozessbilder

- Verzicht auf Erker oder Fassadenstaffelungen
- Gleichbehandlung aller Fassaden
- Differentielle Höhe des obersten Geschosses
- Absicht der ruhigen Gliederung und Struktur der Fassade werden anhand von erarbeiteten Prozessbildern auf ihre Wirkung erläutert
- Prozessbild 15 als Favorit der Architekten



- Selbständiger Ausdruck im Kontext zu den benachbarten Bauten
- Haltung, dass das Gebäude mit seiner Eigenständigkeit die bestehenden Überbauungen Aarematte Ost und West verbindet

Prozessbild 15



Prozessbild 15

PLAAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsbiet UeO Aarematte | 2. Workshopsitzung 10.05.2022



Materialisierung

- Fassade soll eine Tiefenwirkung erhalten (feingliedrige Fassadenelemente)
- Die Materialisierung in Holz wird als Möglichkeit vorgestellt



Mögliche Fassadengestaltung (Süd-West Ecke)

PLAAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsbiet UeO Aarematte | 2. Workshopsitzung 10.05.2022



Umgebung

- Der Gewässerraum (Ost) erforderte Anpassungen
- Besucherparkplätze und IV-Parkierung im Vorraum zur Einstellhallenzufahrt
- Anstelle Teich neuer Vorschlag mit Öffnung des Bachlaufes im Süden



Grundrisse / Organisation

- Die Einstellhalle verfügt über 14 Plätze sowie zusätzliche Plätze für Motorräder
> Bedürfnisse der Auftraggeberin werden im Rahmen der Projektierung festgelegt
 - Im Erdgeschoss finden der Veloraum und ein Gemeinschaftsraum Platz
 - Die Variabilität der Wohngeschosse wird aufgezeigt. Die Vorteile von 2 Wohnungen pro Geschoss zu 3 Wohnungen pro Geschoss überwiegen
 - Die 3.5-Zimmer-Wohnungen weisen eine Nettowohnfläche von 101m² auf und verfügen jeweils über eine Loggia und einen Balkon



Berechnungen

- BGF (alt) neu GFo beträgt 1'215m²
 - AZ (alt) neu GFZo beträgt 0.97
 - Die Vorgaben sind eingehalten

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

In der anschliessenden Diskussion bestätigt das Beurteilungsgremium die eingeschlagene Richtung mit dem Punktbau als letztem Baustein der Überbauung Aarematte. Die neu vorgeschlagene Gebäudehöhenkote von 522.85 M.ü.M wird als maximal verträgliche Gebäudehöhe beurteilt.



Unter diesem Aspekt, gilt es den architektonischen Ausdruck zu klären. Wie sieht ein hohes Haus auf dem Land aus? Im Prozessbild 10 wird bspw. ein Vordach dargestellt, welches für die Fachberatung nicht ausgeschlossen ist.

Prozessbild 10



Prozessbild 10

PARZELLE 1715 | MuGopp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | 3. Workshopsitzung 22.05.2022

Architektonischer Ausdruck

Die Unterscheidung von Sockel und oberstem Geschoss von den Regelgeschossen wird begrüßt. Die Ausgestaltung des Sockels ist im weiteren Projektverlauf zu vertiefen. Zurzeit wirkt es so, als ob das Gebäude im Terrain versinkt.

Die Lage und die Raumhöhe von nahezu 3.0m für die Nutzung als Veloraum im Sockelgeschoss wird hinterfragt. Es stellt sich die Frage einer alternativen Nutzung respektive eines anderen Standorts für den Veloraum.

Der Verzicht auf die Ausstülpungen mit Erkern ist positiv und führt zum gesuchten ruhigen architektonischen Ausdruck.

Die Materialisierung ist konzeptionell zu überarbeiten. Holz nimmt Bezug auf bäuerlich geprägte Bauten inmitten einer Bebauung mit muralen / verputzten Oberflächen. Festgehalten werden kann, dass die Fassadenoberflächen nicht spiegelnd oder glatt sein dürfen. Eine Konstruktion mit Aussendämmung (Kompaktfassade), wird nicht empfohlen.

Umgebung

Die Anbindungen an das gewachsene Terrain sind unpräzis und die Umgebungsgestaltung wirkt wenig behandelt. Die neuen Terrainhöhen und die Übergänge an die umgebenden Terrainhöhen sind mittels Schnitten aufzuarbeiten.

Die Anbindung des Sockelgeschosses an die seitlichen Zugänge ist für die Festlegung der Höhenkoten in der Überbauungsordnung zwingend.

Die Anordnung der Kehrrichtentsorgungsfläche ist neu zu platzieren. Dies gilt ebenso für die Parkierung. Die Anordnung der Besucherparkplätze in Bezug auf die Neigung und die Böschungen zum gewachsenen Terrain sind zu prüfen (Sichtbermen).

Die Öffnung eines minimalen Abschnittes des Herrenschwandbaches ist zu überprüfen (Gewässerabstand, Fließverhalten).

Bei der südlichen Umgebungsfläche (über der Einstellhalle) ist das Thema der Beschattung im nächsten Projektschritt einzuarbeiten. Das Richtprojekt muss Aussagen zur Umgebungsgestaltung und zur Bepflanzung (Bäume, Hecken, etc.) geben.

Allgemein

Für das Richtprojekt sind folgende Elemente aufzuarbeiten:

- Die Fassadengestaltung ist zu präzisieren (Gliederung / Textur / Struktur)
- Aufzeigen des Materialisierungskonzepts (Referenzen)
- Die Nutzungen im Sockelgeschoss sind zu überprüfen (Stichwort Veloraum)
- Die Terrainanschlüsse zwischen den öffentlichen Straßen (Ost/West) an den privaten Freiraum sind zu überprüfen
- Für die Parkierung (Besucherparkplätze) ist die Funktionalität nachzuweisen
- Der Standort für die Entsorgung ist störend und soll überprüft und evtl. ins Gebäude integriert werden

SCHLUSSBESPRECHUNG

Themen:

Weiterbearbeitung der Fassadierung und Umgebung

Ergebnisse:

Die Weiterbearbeitung des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzeptes auf Stufe Richtprojekt wird durchwegs als sehr gelungen beurteilt und kann als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung verwendet werden. Die Detailfestlegung hat in der Projektierung zu erfolgen und ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens der Fachberatung nochmals zur Überprüfung der Qualität vorzulegen.

Die Grundzüge des erarbeiteten Richtprojekts werden im Folgenden kurz zusammengefasst und gewürdigten.

Fernsicht



Aussendarstellung Fernsicht

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.mueopp.ch | 031 380 00 82
E-Mail: info@mueopp.ch | Postfach 100 | 3000 Bern 90



Nahsicht

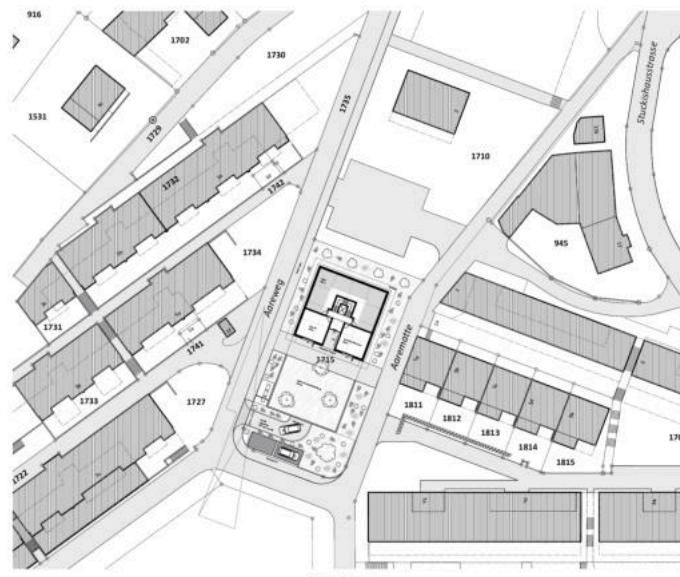


Aussendarstellung Nahsicht

PC-AARDEMMTE 1715 | Muzeum AG | Biennalemobil | LeO Lammert | Nachbearbeitung | Sammlung | Immagine 23.05.2022

www.wiley.com/go/teaching/ling

Situationsplan



Situationsplan

PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.scholastic.com

Mass der Nutzung

Vorgesehen ist ein rechteckiger Baukörper mit 5 Geschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 522.85m üM (ca. + 16.0m ü gewachsenem Terrain). Die Dichte (AZ) beträgt 0.97.

Art der Nutzung

Der Baukörper dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Im Erdgeschoss kann eine Mischnutzung in Betracht gezogen werden.
Der Wohnungsmix ist Bedarfsgerecht und kann von 2.5- bis 5.5 Zimmer-Wohnungen angepasst werden. Im Sockelgeschoss werden die Keller und im Untergeschoss die Technikräume sowie eine Einstellhalle angeordnet.

PARZELLE 1715 «UeO AAREMATTE KIRCHLINDACH»
SCHLUSSBERICHT



Grundriss Regelgeschoss



PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.mueopp.ch

Grundriss Untergeschoss

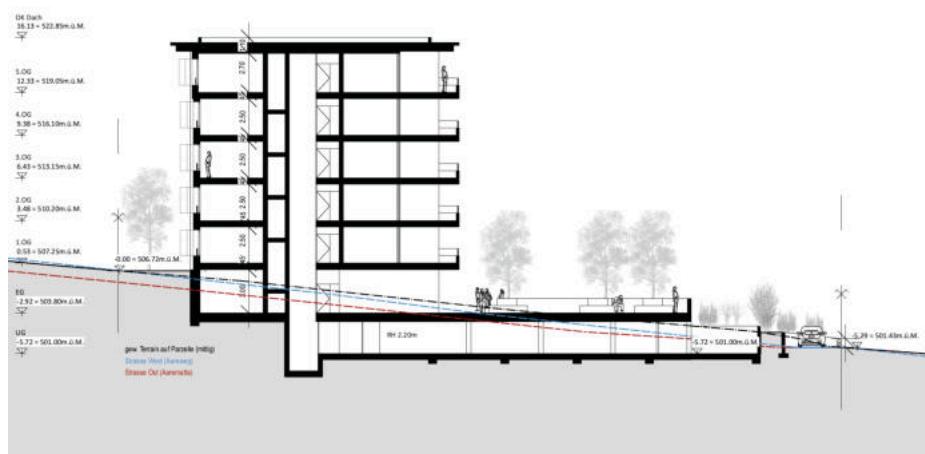


PQ AAREMATTE 1715 | MueOpp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.mueopp.ch



Schnitt



Schnitt

PQ AAREMATTE 1715 | MuCoOp AG | Planungsgebiet UeO Aarematte | Nachbearbeitung Fassade + Umgebung 23.05.2022

www.eckeli.ch | architekten eckeli ag

Erschliessung und Parkierung

Die Anpassung der Einstellhallenzufahrt neu vom Aareweg, wirft bei allen Beteiligten Fragen auf. Der Anschluss an den Aareweg wird hinterfragt. Es besteht Einigkeit, dass die Zufahrt wie dargestellt suboptimal ist. Es wird empfohlen die ursprüngliche Situation mit der Zufahrt von Süden und im Besonderen die Anordnung und Notwendigkeit von Besucherparkplätzen zu überprüfen. Dies kann aus Sicht der Beteiligten, im Rahmen der nächsten Schritte (Projektierung) mit einem Verkehrsplanungsbüro erfolgen

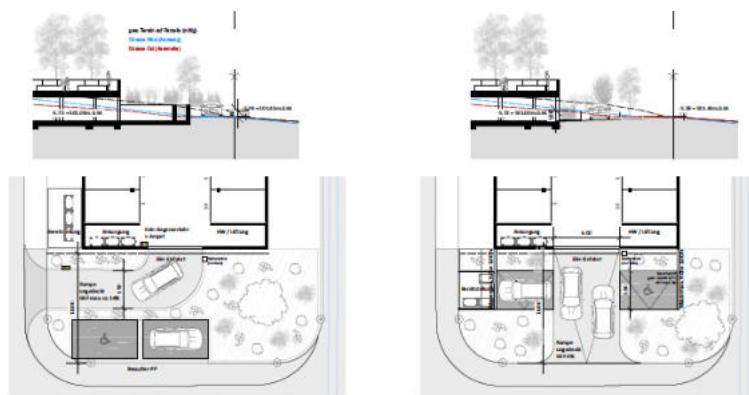
Baugestaltung / Architektur

Durch die Klarheit des Fassadenaufbaus mit der «3-Teiligkeit» (Sockel, Körper, Abschluss) unter Vordach wird der architektonische Ausdruck, dem Anspruch an den Ort gerecht.

Noch nicht schlüssig ist der Umgang mit der Balkonschicht. Als auskragendes, der Horizontalität verpflichtetes Element stimmt dieses nicht mit der Vertikalität der Fassadenstruktur überein. Zu prüfen ist evtl. die Ausdehnung der Balkonschicht in der Breite und eine Abstützung.

NACHBEARBEITUNG

Varianten Einfahrt Einstellhalle



Variante 1 - Ausfahrt Westlich (mit Ampelsystem)

Variante 2 - Ausfahrt südlich (mit Gegenverkehr)

Varianten Einfahrt ESH

eckeli eckeli ag
architekten eckeli ag
strasse 17/19, 3007 Bern
tel. +41 31 355 00 00, fax +41 31 355 00 01
e-mail: info@eckeli.ch
www.eckeli.ch

PQ AAREMATTE 1715
MuCoOp AG
Planungsgebiet UeO Aarematte
23.05.2022



Varianten
Ausbildungen der Balkonschicht



Kurz begründung mit Vorschlag V2:
 - Breite der Balkone soll beibehalten werden > Attraktivität gleichzeitig schmäler + tiefer Balkon sowie Bezug zu Referenz Bauernhaus (Birne)
 - Zurückversetzung von Gebäudemasse, Mindestmaß noch offen
 - Balkonschicht soll in einheitlichem Material erscheinen und sich von den anderen Materialien leicht unterscheiden
 - Vertikales Raster übernimmt 4er-Teilung
 - Vorschlag Eckstützen weglassen, siehe V2 > Mischung/Hybrid zwischen auskragenden Bauernhausbalkone und abgestützten Balkone
 - Optimal = Vertikale Stützen können begrenzt werden

Ausbildung Südfront Balkone

avven stucky | architekten mta mg
Postfach 1000 3600 Thun 1
Tel. +41 33 71 00 10 11-41 00 00 11
info@avvenstucky.ch

PQ.AAREMATTE 1715
MunOpis AG
Planungsgebiet UeO Aarematte
23.05.2022

EMPFEHLUNGEN für die WEITERE PLANUNG

Architektur

Die Balkonschicht vermag in beiden Varianten nach wie vor nicht ganz zu überzeugen. Es müsste auch eine Variante mit Balkonen nur mittig über zwei Felder überprüft werden. Die detaillierte Ausgestaltung der Abstützungen ist im weiteren Planungsverlauf zu klären, insbesondere, was die Anschlüsse an die Balkone selber, die Nullebene und das Dach (ev. muss dieses im Balkonbereich grösser werden) angeht.

Ziel ist es, dass der Baukörper einfach und möglichst störungsfrei lesbar bleibt.

Einfahrt Einstellhalle

Räumlich und topographisch scheint die Variante 2 mit der nach Süden ausgerichteten Ausfahrt die zielführende Variante zu sein.

Es ist darauf zu achten, dass nebst den benötigten Absturzsicherungen auf dem Sockel der Einstellhalle möglichst keine zusätzlichen Absturzsicherungen benötigt werden. Dementsprechend sollen die Flügelmauern in der Verlängerung der Einstellhalle so überarbeitet werden, dass die Absturzhöhe unter einem Meter liegt, so dass auf Geländer verzichtet werden kann.

Besucherparkplätze / IV Parkplatz

Es ist zu prüfen, ob der Besucherparkplatz nicht in der Einstellhalle verortet werden kann.

Bereitstellung Entsorgung

Der Bereitstellungsplatz soll so ausgebildet werden, dass er keine Stützmauern oder Umfriedungen benötigt. Ebenfalls zu überprüfen ist die Dimensionierung (wie viele Container werden pro Leerung bereitgestellt > Dimensionierung des Bereitstellungsplatzes auf das benötigte Minimum).

Allgemein

Für die Bearbeitung eines Baueingabeprojektes wird empfohlen, ein Landschaftsarchitekturbüro für die Konkretisierung des gesamten Freiraumes einzubeziehen.

In der UeO sollen nur die wichtigsten Eckpunkte festgehalten werden, so dass für die Konkretisierung noch genügen Optimierungsspielraum vorhanden bleibt.

WÜRDIGUNG

Das Team hat sich intensiv mit der Aufgabenstellung und der künftigen Bebauung der Parzelle auseinandergesetzt. Die Hinweise aus den Workshops wurden aufgenommen und in der Weiterbearbeitung sorgfältig umgesetzt. Die unterschiedlichen konzeptionellen Ansätze haben zu Klärung der ortsräumlichen Fragen beigetragen. Dank der unterschiedlichen Ansätze konnte eine für die letzte unbebaute Parzelle eine angemessene und sehr ansprechende Setzung und Dimensionierung des Baukörpers



entwickelt werden. Die Gebäudehöhe wurde sorgfältig anhand der Fern- und Nahwirkung überprüft und kann als für die Überbauung Aarematte als identitätsstiftende ortsbauliche Lösung bezeichnet werden.

ABSCHLUSS

Beschluss des Begleitgremiums
Das Begleitgremium beschliesst, das Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Anhang Richtprojekt) mit den auf Seite 19 genannten Empfehlungen gutzuheissen und für die Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Weiteres Vorgehen
Änderung der Überbauungsordnung
Der im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und konsolidierte Entwurf des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts kann nun als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung angewendet werden. Der damit beauftragte Planer stimmt die Instrumente der Überbauungsordnung auf das Richtprojekt ab.
Es wird empfohlen, dass der Entwurf der Änderung vor der Mitwirkung dem Begleitgremium nochmals zur Überprüfung vorgelegt wird.

Vor- / Bauprojekt
Der im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete und konsolidierte Entwurf des Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts kann ebenso nun für die Weiterentwicklung des Vor- respektive Bauprojekts verwendet werden.

Ergänzung zum Schlussbericht, Überarbeitung Richtprojekt

Zusammenfassung

Rückblick öffentliche Mitwirkung:

Aufgrund der breit abgestützten Opposition während der Informationsveranstaltung vom 31.10.2022 und der mehrheitlich kritischen schriftlichen Eingaben aus der Mitwirkung, wurde das Richtprojekt basierend auf diesen Erkenntnissen im Rahmen von zwei weiteren Besprechungen mit Bezug der kommunalen Fachberatung überarbeitet.

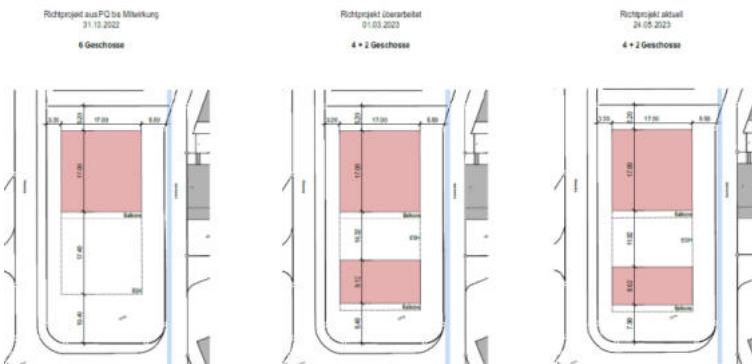
Themen:

- Überarbeitung Richtprojekt auf Grundlage der Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung
- Diskussion und Empfehlung für den Abschluss des Richtprojekts

Ergebnisse:

Die Weiterbearbeitung des Richtprojekt im Spannungsfeld «Erkenntnisse aus den ersten Workshops» und «Anliegen Nachbarschaft» wird durchwegs als sehr gelungen beurteilt. Zusammen mit den im Folgenden kurz zusammengefassten Empfehlungen kann das überarbeitete Richtprojekt als Grundlage für die Überarbeitung und Vertiefungen in der baurechtlichen Grundordnung (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) verwendet werden.

Überarbeitungsschritte seit dem Stand 31.10.2022



Situationsplan



Mass der Nutzung	Im Vergleich zum ursprünglichen Richtprojekt wird die Geschosszahl auf insgesamt 4 Geschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 517.10 m.ü.M. (ca. + 11.00 m ab massgebendes Terrain von Norden her) reduziert. Im südlicheren Bereich der Parzelle ist ein 2-geschossiger Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 508.75 m.ü.M. geplant. Die Dichte (Messweise AZ) beträgt 1.25.
Art der Nutzung	Die beiden Baukörper dienen weiterhin der Wohnnutzung. Die dargestellten 10 Wohnungen stellen hauptsächlich 3.5 Zimmer Wohnungen dar, mit Optionen für 2.5 und 4.5 Zimmer Wohnungen.
Schnitt	
Baugestaltung / Architektur	<p>Der Gebäudefussabdruck soll trotz Höhenreduktion um zwei Geschosse möglichst gleichbleiben. Dies ist man u.a. dem bisherigen Verfahren und aufgrund der Forderungen des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach einer verdichteten Bauweise schuldig. Die Überarbeitung charakterisiert sich durch folgende Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4-geschossiger Baukörper mit Verzicht auf ein Sockelgeschoss, neu sind im 1. Vollgeschoss Wohnungen vorgesehen. Der Hauszugang wird aus diesem Grund nach Norden verschoben. ▪ 2-geschossiger Baukörper in dem Bereich, in dem bisher die Einstellhalle vorgesehen war. Zwei Maisonettewohnungen mit davorliegenden privaten Grünbereichen nach Süden. ▪ Einstellhallenzufahrt von Westen, da eine Zufahrt von Süden nicht mit der dortigen Wohnnutzung vereinbar ist. ▪ Spiel- und Aufenthaltsfläche zwischen den beiden Baukörpern. ▪ Hinsichtlich Gebäudesetzung und Höhe soll sich das Projekt an der bestehenden Siedlung orientieren, für die Fassaden- und Umgebungsgestaltung soll die Aare als verbindendes Element aufgenommen werden (Kiesel, Stein).
Erschliessung	<p>EMPFEHLUNGEN für die WEITERE PLANUNG</p> <p>Die Idee der zwei Volumen wird von Gemeindevertreter/innen sowie der kommunalen Fachberatung als sehr interessant aufgefasst.</p> <p>Folgende Elemente sind noch zu ergänzen bzw. zu präzisieren:</p> <p>Die Rampe als Zugang zur Spielfläche soll überprüft und optimiert werden (Alternativen prüfen mit Tritten anstelle Rampe oder andere Anordnung der Rampe mit Zwischenpodest. Die Rampe zur Einstellhalle muss weiter optimiert werden betr. Gestaltung (Staketen nur soweit nötig) und Sichtbermen.</p>
Abgrenzungen	Abgrenzungen sind grundsätzlich weicher zu gestalten. Wenn möglich mit Hecken arbeiten und Staketen nur dort, wo es als Absturzsicherung notwendig ist.
Umgebungsgestaltung	<p>An der Ostseite ist auf die Anschüttung zu verzichten, es soll ein klarer Abschuss mit einer Mauer geschaffen werden.</p> <p>Die Umgebung soll mit einer artenreichen Wiese und einheimischen Gehölzen gestaltet werden.</p> <p>Bei den Besucherparkplätzen sind Rasengittersteine vorzusehen.</p>

Materialisierung Die Materialisierung soll gemäss folgenden Ausführungen weiter verfeinert werden, der Bezug zur Aare mit der grauen Materialisierung («Stein») kann auch nochmals überprüft werden. Die Fassade darf grundsätzlich farblich auch wärmer ausfallen und sollte möglichst ohne störende Elemente (z.B. Metallelemente) auskommen. Allenfalls lässt sich die Nachhaltigkeitsthematik integrieren, in diesem Zusammenhang kann auch eine gestrichene Holzfassade als Lösung in Frage kommen.

Energie, Ökologie und Nachhaltigkeit Allgemeine Vertiefung betreffend der Themen Energie, Ökologie, Nachhaltigkeit (bspw. Prüfung PV-Anlagen auf dem Dach, vorgesehene Energie- oder Nachhaltigkeitsstandards usw.).
Analog zum früheren Stand ist erneut eine Visualisierung zu erstellen.

ABSCHLUSS

Beschluss des Begleitgremiums Das Begleitgremium bestehend aus Gemeindevertreter/innen, Grundeingentümervertretung und der kommunalen Fachberatung empfehlen, das Projekt mit den oben genannten Überarbeitungen und Vertiefungen in der baurechtlichen Grundordnung (ZPP / UeO) zu verankern.

Weiteres Vorgehen Das gemäss den obenstehenden Hinweisen überarbeitete Richtprojekt kann als Grundlage für die Überbauungsordnung angewendet werden. Die Bestandteile der Überbauungsordnung werden auf das überarbeitete Richtprojekt abgestimmt. In der UeO sollen nur die wichtigsten Eckpunkte festgehalten werden, so dass für die Konkretisierung im Bauprojekt noch genügend Optimierungsspielraum vorhanden bleibt.