



Röthenbach i.E.
Gutachterverfahren «Bärenmatte»

Bericht zum Gutachterverfahren



3. März 2023

Aufträge / 824 / 824_Ber_230303_Bericht_GUV_BaerenmatteRoethenbach.docx / 06.03.2023 / fi

Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Absichten der Bauherrschaft	4
1.2	Absichten der Gemeinde	4
2	Verfahren	5
2.1	Verfahrensart	5
2.2	Projektorganisation	6
2.3	Ablauf und Termine	7
3	Aufgabenstellung, Randbedingungen und Beurteilungskriterien	8
3.1	Aufgabenstellung	8
3.2	Randbedingungen	9
3.3	Beurteilungskriterien	10
4	Werkstattsitzungen	12
5	Ergebnisse des Verfahrens	16
5.1	Ortsanalyse und Richtprojekt	16
5.2	Würdigung und Empfehlungen der Fachgutachter:in	16
6	Genehmigung	20

Anhang

- Ergebnissicherungen der drei Werkstattsitzungen und der Zwischenbesprechung

Beilagen

- Ortsanalyse vom 05.11.2021
- Richtprojekt vom 31.09.2022

1 Ausgangslage

1.1 Absichten der Bauherrschaft

Für das Areal «Bärenmatte» gilt seit 1992 eine Überbauungsordnung. Während der östliche Arealteil mit einer Wohnüberbauung überbaut wurde, besteht auf dem westlichen Arealteil noch eine grosse Nutzungsreserve. Der Grundeigentümer will nun diese Nutzungsreserve mit einer attraktiven Wohnüberbauung überbauen. Dafür soll in einem ersten Schritt mit einem qualitätssichernden Verfahren eine wirtschaftliche und ortsbaulich passende Überbauungslösung ausgelotet werden. In einem zweiten Schritt soll dann die bestehende Überbauungsordnung im Planungssperimeter durch eine neue Überbauungsordnung abgelöst werden.

1.2 Absichten der Gemeinde

Die Einwohnergemeinde Röthenbach i.E. hat grosses Interesse daran, dass das Areal «Bärenmatte» weiterentwickelt werden kann. Mit der Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf dem westlichen Arealteil eine Wohnüberbauung zu realisieren.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensart

Es wird ein prozessorientiertes Verfahren angestrebt, welches einen Lösungsvorschlag in einer beschränkten Zeit und mit einem beschränkten Aufwand ergibt. Als Verfahren wird ein **Gutachterverfahren** in Anlehnung an die Ordnung SIA 143/2009 und die Wegleitung SIA 143 «Testplanungen» (2018) durchgeführt.

Das Verfahren beinhaltet drei Werkstatt-Sitzungen, in welchen aus mindestens 3 Lösungsvorschlägen eine Bestvariante ausgelotet wird. Die Vernehmlassung des Bearbeitungsprogramms (Raum-, Aufgaben- und Verfahrensprogramm) und des Berichts des Beurteilungsgremiums (nachvollziehbare und vollständige Dokumentation des Verfahrensablaufs und der erzielten Ergebnisse) erfolgt auf dem Korrespondenzweg. Produkt des Verfahrens ist ein konsolidiertes Richtprojekt und ein formulierter Auftrag zum weiteren Vorgehen, welche die Grundlage für die weiteren Planungsschritte bilden.

Anerkennung	Die Bestimmungen des Verfahrensprogramms sowie die Empfehlungen aus den Zwischenbesprechungen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen sind für die Auftraggeberschaft, das Beurteilungsgremium und das Bearbeitungsteam verbindlich.
Sprache	Die Sprache des gesamten Verfahrens ist deutsch.
Urheberrechte	<p>Das Urheberrecht verbleibt beim Bearbeitungsteam. Für die weiteren Planungsschritte können die Ergebnisse des Gutachterverfahrens durch Dritte verwendet und publiziert werden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über.</p> <p>Das Bearbeitungsteam erklärt, mit der Abgabe des Richtprojekts über die Urheberrechte an seinem Projekt zu verfügen. Es sichert zu, dass keine Rechte Dritter verletzt werden.</p>

2.2 Projektorganisation

Auftraggeberschaft	Auftraggeber ist Peter Zuber (Eigentümer Grundstück Röthenbach-Gbbl. Nr. 401).
Beurteilungsgremium	<p>Das Beurteilungsgremium setzt sich aus einer angemessenen Vertretung der auftraggebenden Stelle und der Gemeinde (→ zwei stimmberechtigte Sachgutachter:innen), aus einer Mehrheit von ausgewiesenen und mehrheitlich unabhängigen Fachleuten aus den für die Aufgabenstellung massgeblichen Fachgebieten (→ drei stimmberechtigte Fachgutachter:innen) sowie nicht stimmberechtigten Experten zusammen.</p> <p>Sachgutachter:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hans Rudolf Gasser, Gemeinderat (Gemeinde), Röthenbach i.E. – Peter Zuber, Grundeigentümer (Bauherrschaft), Röthenbach i.E. <p>Fachgutachter:in:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Christine Odermatt, dipl. Architektin ETH Z, sia, fsai, REG A Bern – Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege, Bern – Andreas Wenger, dipl. Architekt FH, Bern – Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A, Bern/Goldswil b. Interlaken (Ersatz) <p>Experten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hans Ruedi Beutler, externer Bauverwalter, Röthenbach i.E. – Beat Spycher, Geiser Immobilien und Treuhand AG, Steffisburg <p>Die Fachgutachter:innen verfassen zusammen eine Würdigung des Richtprojekts und formulieren die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.</p>
Verfahrensbegleitung	<p>Die Verfahrensbegleitung übernimmt die Vorbereitung des Gutachterverfahrens, die Moderation und Ergebnissicherung der Werkstatt-Sitzungen sowie die Gesamtedaktion des Berichts des Beurteilungsgremiums.</p> <p>Lohner + Partner AG, Planung Beratung Raumentwicklung, Thun:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
Bearbeitungsteam	<p>Die Erarbeitung der ortsbaulichen Entwürfe (Ortsanalyse, Entwurf von Lösungsansätzen, Bearbeitung der Fragestellungen gemäss Abschnitt «Aufgabe des Verfahrens» und Darstellung der Ergebnisse in Plänen und Modell) erfolgt durch das von der Auftraggeberschaft/Bauherrschaft</p>

beauftragte Bearbeitungsteam, dass die für die Aufgabenstellung erforderlichen Fachkenntnisse ausweist.

Dällenbach/Ewald Architekten, Steffisburg

- Barbara Dällenbach, Dipl. Architektin HTL, Steffisburg
- Urs Ewald, Dipl. Architekt HTL, Steffisburg
- Alina Mundt, Architektin BA FH

2.3 Ablauf und Termine

Kern des Gutachterverfahrens sind drei Werkstatt-Sitzungen. Die erarbeiteten Planungsergebnisse werden direkt an den Werkstatt-Sitzung präsentiert. Die Verfahrensbegleitung erstellt von den Werkstatt-Sitzungen eine Ergebnissicherung, welche insbesondere die Zwischenentscheide sowie die Aufgabenstellung für die nächste Arbeitsphase und die Pendenzen festhält.

Produkt des Gutachterverfahrens ist ein Richtprojekt. Es zeigt die (grösstmöglichen) Mantellinien der baulichen Entwicklung auf und definiert die notwendigen ortsbaulichen, architektonischen und freiraumgestalterischen Vorgaben sowie die Erschliessungslösung für die weitere Planung. Die Verfahrensbegleitung erstellt nach der Abgabe des Richtprojekts einen Schlussbericht. Dieser beinhaltet die Verfahrensdokumentation, das Richtprojekt sowie die Würdigung des Richtprojekts und die Empfehlungen der Fachgutachter:in.

Ablauf

- 5. November 2021 1. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
- 3. Februar 2022 2. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
- 17. März 2022 Zwischenbesprechung mit Fachgutachter:in
- 25. Mai 2022 3. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium

3 Aufgabenstellung, Randbedingungen und Beurteilungskriterien

3.1 Aufgabenstellung

Planungs- und Bearbeitungsperimeter



Abb. 1: Planungs- und Bearbeitungsperimeter [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

Verfahrensziele	<p>Ziel des Verfahrens ist es, ein Richtprojekt so zu konsolidieren, dass</p> <ul style="list-style-type: none">– der Entwurf der Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan) erstellt werden kann;– die Grundlage für die Weiterentwicklung zum Vor- und Bauprojekt vorliegt und– die angestrebte Entwicklung für die nachfolgenden Planungsschritte und die Bevölkerung visualisiert ist.
Aufgabenstellung	<p>Aus den Zielsetzungen der Bauherrschaft, den räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, dem Auftrag zur inneren Siedlungsentwicklung und zum Schutz von sensiblen Orts- und Landschaftsbildern sowie auf Grund der ortsbaulichen und planerischen Gegebenheiten leitet sich folgende Aufgabenstellung für das Gutachterverfahren ab:</p> <ul style="list-style-type: none">– Aufarbeiten der Ausgangslage<ul style="list-style-type: none">• Erfassen und Plausibilisieren der Randbedingungen• Erarbeiten einer Orts- und Objektanalyse• Definieren/Ableiten der Schutzziele für die Baugruppe A «Röthenbach, Dorf», das schützenswerte Baudenkmal «Gasthof Bären» für das Baudenkmal und die dazugehörenden Aussenanlagen– Bestimmen der Art der Nutzung (→ im Fokus steht die Wohnnutzung) und Ausarbeitung eines Raumprogramms– Ausloten des Potenzials und Herausarbeiten einer tragenden ortsbaulichen Idee für den Planungssperimeter– Entwurf von Lösungsansätzen für die Setzung (Körnung, Stellung und Adressierung) und die Abmessung (in der Situation und in der Höhe) neuer Bauvolumina.– Erarbeiten der Grundzüge der Baugestaltung: u.a. Dachform, Dachaufbauten, Gliederung der neuen Baukörper sowie der Fassaden (Gliederung und Materialisierung, Fensteröffnungen, Frage von auskragenden Bauteilen wie Balkone und Terrassen)– Entwurf von Lösungsansätzen für die Zonierung und Funktionen der Freiräume sowie Erarbeiten der Grundzüge der Freiraumgestaltung (u.a. Umgang mit der Topografie, Grünräume, Aufenthalts- und Spielflächen, Zugänge und Wege, ggf. Umgang mit geschützten Naturobjekten)– Konzeption der Erschliessung (Fuss- und Veloverkehr, motorisierter Individualverkehr sowie Notzufahrten [insb. Feuerwehr] und Anlieferung)

3.2 Randbedingungen

Für das Gutachterverfahren werden die zu beachtenden Randbedingungen und Gegebenheiten zusammen mit der Orts- und Objektanalyse sowie der

Definition/Ableitung der Schutzziele durch das Bearbeitungsteam erarbeitet.

Raum- und Umweltbereich	Relevanz
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	■
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald	○
Verkehr	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	○
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	■
Luft	○
Klima	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung	□
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix. Signatur:

- Relevante Auswirkungen / relevanter Gegenstand
- Geringe Auswirkungen zu erwarten / nicht relevanter Gegenstand
- Nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

3.3 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium wird die Lösungsansätze an Hand der folgenden Kriterien beurteilen. Die Reihenfolge bedeutet keine Gewichtung und das Beurteilungsgremium behält sich vor, weitere Kriterien anzuwenden.

1. Ortsbauliches Konzept (u.a. Wirkung und Verträglichkeit der Projektidee im Orts- und Landschaftsbild, Adressierung)

2. Baugestaltung und Materialisierung
3. Freiraumgestaltung (u.a. Topografie, Aufenthalts-, Aktivitäts- und Freiflächen, Grünräume, Kohärenz Aussen/Innen)
4. Funktionalität (u.a. Nutzungsqualität, Erschliessung)
5. Konstruktion und Wirtschaftlichkeit (u.a. Nachhaltigkeit, Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten)

4 Werkstattstutzungen

Vgl. Ergebnissicherungen der drei Werkstattstutzungen und der Zwischenbesprechung im Anhang.

1. Werkstatt-Sitzung
(Start)
5. November 2021

- Erläutern der Absichten und Ziele der Auftraggeberschaft/Bauherrschaft
- Erläutern der Ziele der Gemeinde
- Genehmigung Bearbeitungsprogramm mit der Aufgabenstellung
- Präsentation und Diskussion der Ortsanalyse mit Randbedingungen und den abgeleiteten Schutzziele für die Baugruppe A «Röthenbach, Dorf» und das schützenswerte Baudenkmal «Gasthof Bären»
- Präsentation und Diskussion der erarbeiteten Grundvarianten für eine Überbauung → Studie mit 8 unterschiedlichen Lösungsansätzen
- Erste Eingrenzung des Lösungsspektrums auf 3 Lösungsansätze mit einer Bebauung entlang der Dorfstrasse, einer Bebauung mit je einem Baukörper an Dorfstrasse und Quartierweg sowie einer Grossform

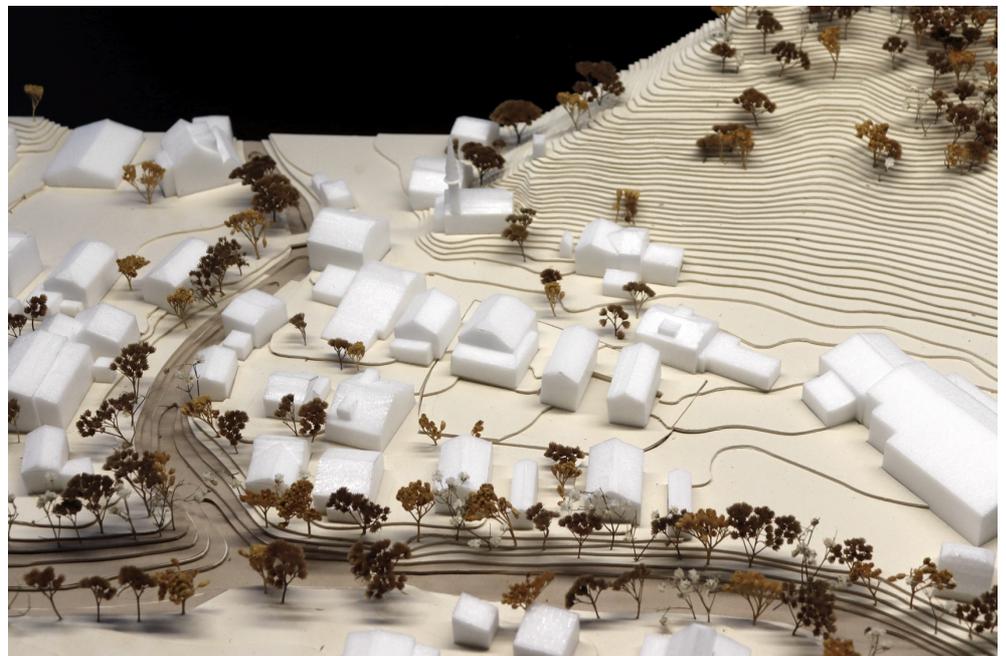


Abb. 2: Lösungsansatz Bebauung an Dorfstrasse [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

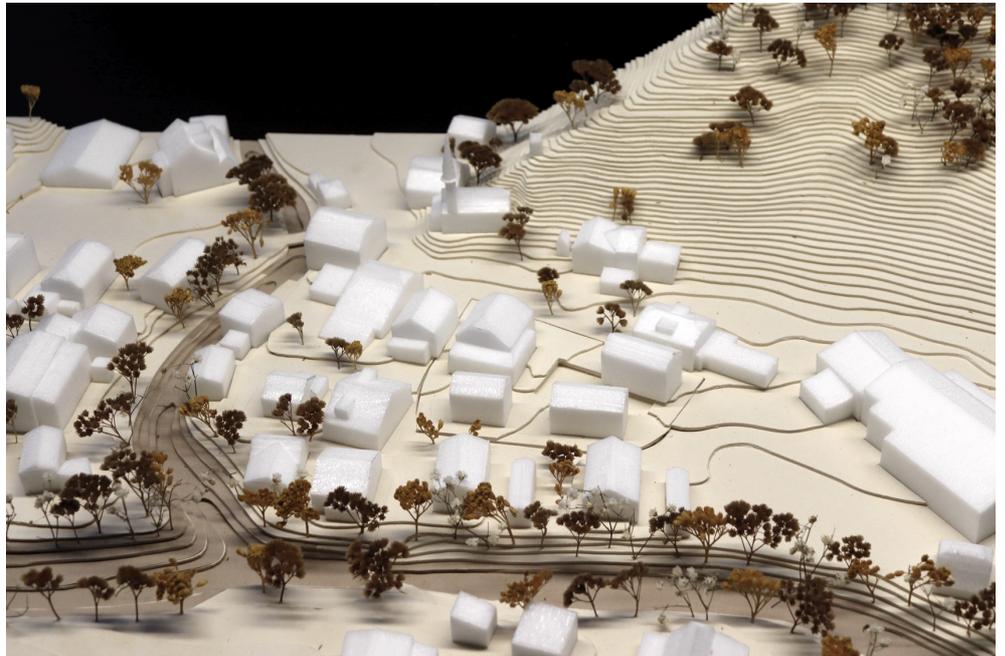


Abb. 3: Bebauung mit je einem Baukörper an Dorfstrasse und Quartierweg [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

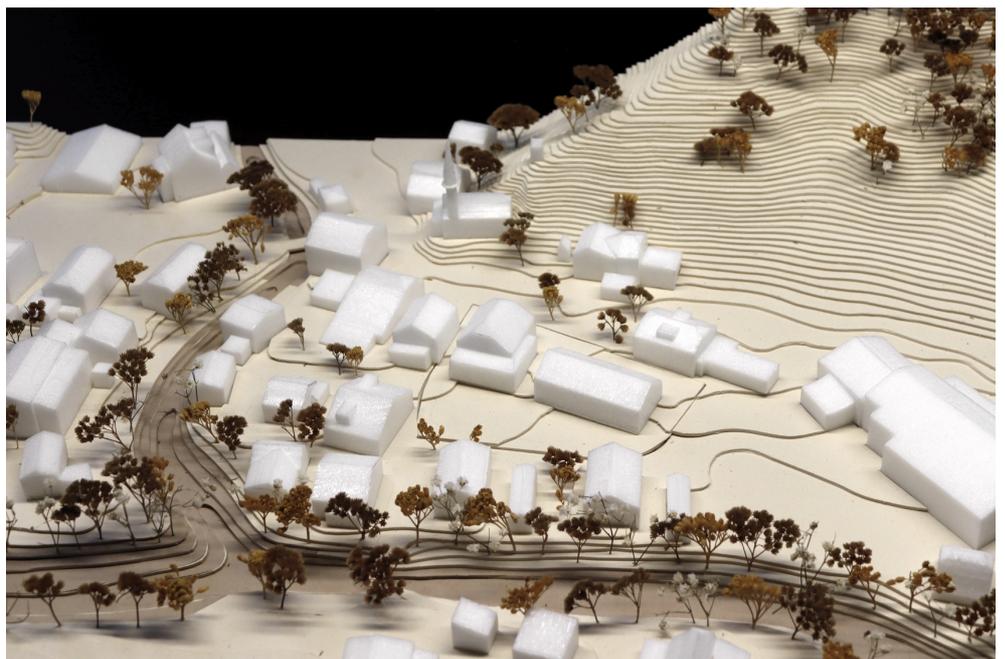


Abb. 4: Bebauung mit einer Grossform [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

2. Werkstattstzung
3. Februar 2022

- Präsentation der Quintessenz aus der Analyse
- Präsentation und Diskussion der weiterbearbeiteten Lösungsansätze → Studie mit 3 Grundhaltungen und 6 möglichen Ausformulierungen sowie daraus abgeleitet 3 unterschiedliche Lösungsansätzen zur Stellung, Setzung und der Volumetrie der Neubauten, der Freiräume und Erschließung sowie der Baugestaltung
- Weitere Eingrenzung des Lösungsspektrums und Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung → Weiterbearbeitung des Lösungsansatzes 3 sowie Prüfung von Lösungsansätzen mit einer Traufständigkeit sowie mit einem Längsbau zur Dorfstrasse

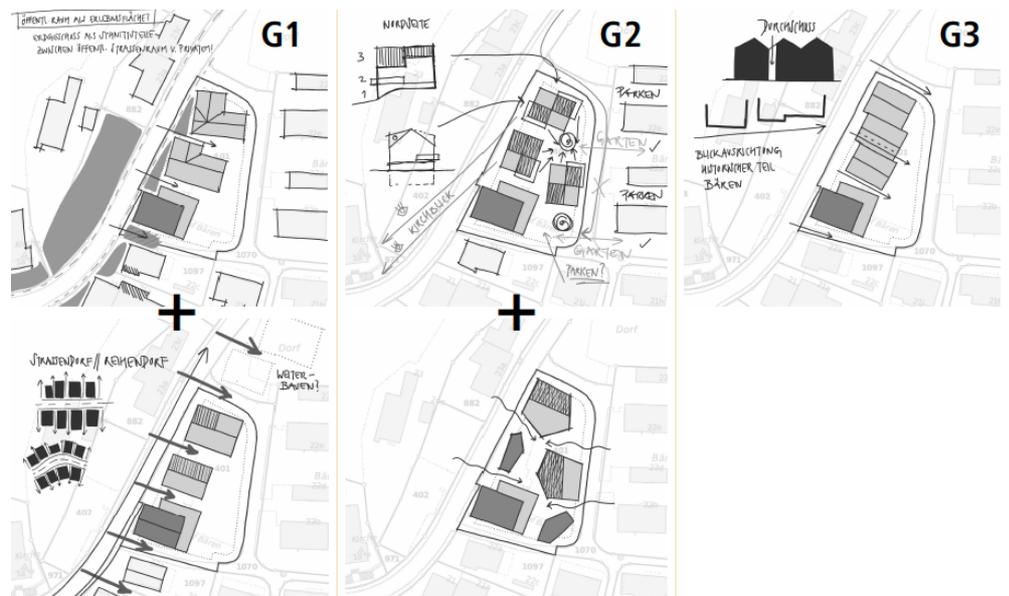


Abb. 5: Variantenstudium [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

Zwischenbesprechung
17. März 2022

- Präsentation und Diskussion der Prüfaufträge aus der 2. Werkstattstzung
- Weitere Eingrenzung des Lösungsspektrums auf die Bestvariante «Dreiklang»



Abb. 6: Arbeitsmodell mit der in der Zwischenbesprechung evaluierten Bestvariante «Dreiklang» [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

3. Werkstattszitzung
25. Mai 2022

- Präsentation und Diskussion der weiterbearbeiteten Bestvariante «Dreiklang» mit den Neubauten, der Adressierung und der Erschliessung sowie der Freiraumgestaltung
- Gemeinsame Evaluation der Elemente des Richtprojekts und Formulierung der Empfehlung



Abb. 7: Situation der evaluierten Bestvariante [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

5 Ergebnisse des Verfahrens

5.1 Ortsanalyse und Richtprojekt

Vgl. Ortsanalyse vom 05.11.2021 und Richtprojekt vom 31.09.2022 in der Beilage.



Abb. 8: Visualisierung Richtprojekt [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

5.2 Würdigung und Empfehlungen der Fachgutachter:in

Ausgangslage

Auf dem Areal Bärenmatte, bestehend aus der schützenswerten Liegenschaft des ehemaligen Restaurants Bären und einer als Schafweide genutzten Fläche, gilt eine Überbauungsordnung mit einer Nutzungsreserve. Der Besitzer des denkmalgeschützten «Bären» möchte auf seinem Arealteil eine attraktive Wohnüberbauung realisieren. Im Workshopverfahren soll das ortsverträgliche Nutzungsmass sowie die zur Baugruppe A «Röthenbach, Dorf» und zum denkmalgeschützten Ensemble stimmige Setzung im Prozess gefunden werden, um danach in einem zweiten Schritt die Überbauungsordnung entsprechend anzupassen.

- Setzung und Architektur Nach dem ersten Workshop, einer Begehung vor Ort, der Präsentation einer präzisen Ortsanalyse und verschiedenen Vorschlägen für die Setzung der Bauten durch das Planungsteam, werden folgende Beurteilungskriterien für die Planung des Bärenareals definiert.
1. Der Ortskern von Röthenbach hat eine hohe städtebauliche Qualität mit einer starken dörflichen Identität. Diese muss erhalten bleiben, dementsprechend müssen sich die Neubauten in die ortsbauliche Struktur einfügen.
 2. Das denkmalgeschützte Gebäude «der Bären» wird als identitätsstiftend wahrgenommen. Seine dominante Stellung im Strassenraum ist zu erhalten.
 3. Die Durchsichten von der Dorfstrasse hinunter in die zweite Gebäudereihe sind typische Merkmale der Dorfstruktur. In der neuen Bebauungsstruktur sind deshalb «Lücken» einzuplanen.
 4. Die Dachlandschaft von Röthenbach ist von Satteldächern geprägt. Ein differenzierter Umgang mit der fünften Fassade ist für eine Integration der neuen Gebäude im Dorf entscheidend.
 5. Von Norden her bilden die neuen Bauten mit dem gegenüberliegenden Wohngebäude eine Art Eingangstor ins Dorf. Diesem Umstand ist entsprechend Rechnung zu tragen.
 6. Die Adressierung aller bestehenden Gebäude entlang der Dorfstrasse erfolgt vom Strassenraum her. Dieses Erschliessungsprinzip soll übernommen werden.
 7. Die Umgebungsgestaltung ist integrativer Bestandteil des Workshopverfahrens.
 8. Die Umgebungsflächen sollen möglichst wenig terrassiert werden, der natürliche Terrainverlauf muss erlebbar bleiben.
 9. Bei der Bestimmung des ortsverträglichen Nutzungsmasses muss das Parkierungskonzept mitberücksichtigt werden. Die oberirdischen Besucherparkplätze und die Zufahrt in die Einstellhalle sind sorgfältig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Der aus drei Workshops resultierende Projektvorschlag überzeugt das Begleitgremium bezüglich der oben aufgeführten Punkte. Entlang der Dorfstrasse werden drei zueinander versetzte Baukörper mit giebelständigen Satteldächern mit Dachvorsprung platziert, wobei zwei der drei Baukörper zusammengebaut sind. Alle Gebäude sind typähnlich, haben aber einen leicht differenzierten Fassadenausdruck, so dass der Eindruck von einer gewachsenen Bebauungsstruktur entsteht. Zwischen den ersten beiden Bauten öffnet eine Lücke den Durchblick in den Gartenraum. Die Adressierung erfolgt für alle Häuser von der Dorfstrasse her. Die Gebäudedimensionen und -proportionen lassen sich im bestehenden Dorfkern verorten und erscheinen ortsverträglich.

Die Dachfirste der drei Bauvolumen sind in der Höhe zueinander versetzt sind aber allesamt tiefer als der Dachfirst des schützenswerten «Bären»-Gebäudes. Die Sonderstellung des historischen Gebäudes wird räumlich wie architektonisch im Strassenraum erhalten.

Die Fassaden zur Strasse haben eine hohe Plastizität und sind als Hauptfassaden gestaltet. Bei einer allfälligen Weiterbearbeitung der Wohnungsgrundrisse aufgrund von Auflagen wie Lärmschutz oder ähnlichem, wäre darauf zu achten, dass die Strassenfassaden mit einem grosszügigen Fenstertypus und -rhythmus gestaltet werden, um die erarbeiteten Qualitäten zu erhalten. Die Nordfassade des dritten Gebäudes ist im vorliegenden Projekt nicht im Detail dargestellt. Da sie aber den Auftakt zum Dorf bildet wird sie aus der Situation heraus ebenfalls als Hauptfassade wahrgenommen. Dementsprechend muss bei der Weiterbearbeitung das Augenmerk auf eine sensible Gliederung der Fassade gelegt werden.

Das Vorland entlang der Dorfstrasse ist, wie in einer Dorfstruktur üblich, grösstenteils als Hartfläche gestaltet. Einzelne Bäume lockern die Fläche auf. Die Nutzung ist halböffentlich und kann in keinem Fall privatisiert werden. Der Terrain Anschluss an die Bärenmattestrasse folgt dem natürlichen Terrainverlauf. Die beiden Besucherparkplätze entlang der Strasse sind mit Rasengittersteinen oder einer ähnlich begrünten Fläche belegt, so dass der Grüngürtel durchgehend gestaltet werden kann.

Die Fassaden gegen Südosten zum Garten hin haben wegen des Hangverlaufs einen Sockel, der durch mehrere Treppenabgänge aber stark aufgelöst wird und Übergänge vom Gebäude zum Garten schafft. Typologisch werden die Aussenräume wie Lauben behandelt, der unerwünschte Wohnblöckli-Charakter mit den systematisch vertikal aufgereihten Balkonen kann dadurch vermieden werden. Auf die im Mittelhaus dargestellten Glasbrüstungen sollte bei einer Weiterbearbeitung verzichtet werden.

Im vorliegenden Projekt wird die Einstellhalle im Gebäudesockel integriert. Dank vor- und rückspringenden Balkonen und Treppenabgängen wird sie subtil kaschiert. Die Einstellhallenrampe ist leicht geschwungen, so dass sie sich harmonisch in die Umgebungsgestaltung integriert. Das Einstellhallentor wird durch eine kleine Brückenkonstruktion angenehm verdeckt.

Der Projektvorschlag ist bezüglich des architektonischen Ausdrucks, der Konstruktion und der Materialisierung aus Holz im Kontext sehr stimmig.

Empfehlung

Aus Sicht des Begleitgremiums zeugt der Projektvorschlag von einem differenzierten Verständnis der Bauaufgabe an diesem sensiblen Ort im

Dorfkern von Röthenbach. Das Richtprojekt weist sowohl in der volumetrischen Ausformulierung wie auch bei der Materialisierung eine hohe architektonische Qualität auf. Diese muss bei der Weiterbearbeitung unbedingt erhalten bleiben. Aus diesem Grund sollen die Baueingabepläne und das definitive Materialisierungskonzept einer Delegation des Begleitgremiums oder einem anderen Fachgremium zur Beurteilung vorgelegt werden. Dies ist in der Überbauungsordnung entsprechend zu verankern.

6 Genehmigung

Der Bericht zum Gutachterverfahren wurde auf dem Korrespondenzweg am 3. März 2023 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Anhang



Von: Urs Fischer | Lohner + Partner fischer@lohnerpartner.ch
Betreff: Röthenbach – Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E. – 1. Werkstatt-Sitzung
Datum: 6. März 2023 um 11:45
An: Peter Zuber igbaeren.roethenbach@gmail.com, Hans Rudolf Gasser gasser.bleuer@gmx.ch, Christine Odermatt christine.odermatt@arb.ch, Adrian Stäheli adrian.staeheli@be.ch, Andreas Wenger andreas.wenger@w2h.ch, Hans Ruedi Beutler info@beutlerbauplanung.ch, Beat Spycher beat.spycher@geiser-immo-ag.ch, Urs Fischer fischer@lohnerpartner.ch, Barbara Daellenbach bd@daellenbachewald.ch, Alina Mundt am@daellenbachewald.ch
Kopie: urs ewald ue@daellenbachewald.ch

Röthenbach
Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E.

Ergebnissicherung 1. Werkstatt-Sitzung

Freitag, 5. November 2021 / 13.30 bis 17.00 Uhr
Sitzungsort: Gasthof Bären, Dorf 22, 3538 Röthenbach im Emmental

Teilnehmende:

- . Peter Zuber, Grundeigentümer/Auftraggeber > Sachgutachter
- . Hans Rudolf Gasser, Gemeinderat > Sachgutachter
- . Christine Odermatt, dipl. Architektin ETH Z, sia, fsai, REG A > Fachgutachterin
- . Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege > Fachgutachter
- . Andreas Wenger, dipl. Architekt FH > Fachgutachter
- . Hans Ruedi Beutler, externer Bauverwalter > Experte
- . Beat Spycher, Geiser Immobilien und Treuhand AG > Experte
- . Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH > Verfahrensbegleiter
- . Bearbeitungsteam Dällenbach Ewald Architekten, Steffisburg —> Barbara Dällenbach und Alina Mundt

Traktanden:

- . Begrüssung und Einleitung > Fischer
- . Absichten und Ziele des Auftraggebers/Bauherren > Zuber
- . Ziele der Gemeinde > Gasser
- . Entwurf Bearbeitungsprogramm > Fischer
- . Ortsanalyse mit Randbedingungen und abgeleiteten Schutzzielen > Bearbeitungsteam Dällenbach Ewald
- . Präsentation und Diskussion der erarbeiteten Grundvarianten (Variantenfächer) für eine Überbauung > Bearbeitungsteam Dällenbach Ewald / alle
- . Gemeinsame Evaluation > erste Eingrenzung des Lösungsspektrums > alle
- . Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung > alle

A) Absichten und Ziele des Auftraggebers/Bauherren und der Gemeinde

Absichten und Ziele des Auftraggebers/Bauherren

- Auf dem unüberbauten Areal soll eine Wohnüberbauung realisiert werden
- Ob das Restaurant weiterbetrieben werden soll, ist noch offen; zur Zeit wird für den Gasthof ein Konzept erarbeitet; falls er weiterhin für die Gastronomie genutzt wird, ist eine entsprechende Anzahl Parkplätze direkt an der Dorfstrasse zu erhalten (Hinweis: es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Kirchenparkplatz für das Restaurant genutzt werden kann)

Absichten und Ziele der Gemeinde

- Die Gemeinde unterstützt die geplante Entwicklung
- Die Gemeinde hat kein Bedarf für einen Saal auf dem Areal (Gemeinde hat eine Mehrzweckanlage)
- Es besteht eine gute Vernetzung mit Nachbargemeinde bezüglich Versorgung und Infrastruktur (soweit diese nicht im Dorf vorhanden ist)
- Die bestehende UeO soll abgelöst werden (UeO = Stimmbürgerzone; im neuen Baureglement wurde die ZPP für das Areal gelöscht)

B) Bearbeitungsprogramm

- Das Bearbeitungsprogramm wird vom Beurteilungsgremium genehmigt

C) Ortsanalyse mit Randbedingungen und abgeleiteten Schutzzielen

- Ortsanalyse mit Randbedingungen: vgl. Präsentation vom 05.11.2021
- Ergänzungen
 - Vis a vis des Bären fehlt ein Gebäude; historisch war die bauliche Dichte im Dorf grösser
 - Wohnbauten an der Dorfstrasse sind in der Regle seitlich erschlossen und öffentliche Bauten auf die Strasse
 - Vorherrschend sind Krüppelwalmdächer (historische und ältere Bauten) und Satteldächer (neuere Bauten); mehrheitlich keine Dachaufbauten
 - Auf der «Bärenmatte» ist der Ortseingang ein wichtiges Thema (Schaffen eines gleichwertigen Ortseingangs zum Eingang Süd)
 - Die historischen Bauten stehen sehr schön an der Dorfstrasse > die Neubauten auf der Bärenmatte werden

- Die historischen Bauten stehen sehr nahe an der Dorfstrasse — die Neubauten auf der Bärenmatte werden zur Dorfstrasse Abstand nehmen müssen (u.a. Strassenabstand nach Art. 80 SG),
- Noch zu klären sind folgende Randbedingungen:
 - IVS (Pendenz Dällenbach Ewald Architekten)
 - Lärm (Pendenz Dällenbach Ewald Architekten)
 - Störfall (Pendenz Lohner + Partner)
- Die Erläuterungen zu Analyse und Randbedingungen sind schriftlich festzuhalten (Pendenz Dällenbach Ewald Architekten)
- Schutzziele: vgl. Präsentation vom 05.11.2021

D) Präsentation und Diskussion der erarbeiteten Grundvarianten (Variantenfächer) für eine Überbauung, gemeinsame Evaluation sowie Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung

- Variante 1 —> Der Entwurf ist ein Siedlungs- und kein Dorfkonzept; hat einen uniformen Aussenraum; die Körnigkeit ist nicht ortstypisch („Füllelemente“)
- Variante 2 —> Ist an Quartierstrasse und nicht an Dorfstrasse orientiert; die Bebauung mit 3 Vollgeschossen und schlanken Bauvolumen wird auf der „Matte“ konzentriert, der Freiraum an der Dorfstrasse wird mit Grünelementen besetzt, der Geländesprung wird respektiert; dieser Lösungsansatz ist als „Endzustand“ ortsbaulich nicht überzeugend, da keine Bebauung entlang der Dorfstrasse vorgesehen ist (gg. als Zwischenzustand)
- Variante 3 —> Die Bebauungslösung erzeugt viele Restflächen im Aussenraum und bebaut den Geländesprung
- Variante 4 —> Die Bebauung ist schwierig zu Adressieren; der Freiraum an der Dorfstrasse erzeugt mit der Situation vis a vis eine ortsbaulich ungünstig wirkende Lücke im dörflichen Gefüge; der Geländesprung wird überbaut; die Stellung des nördlichen Gebäudes mit der Längsfassade zum Ortseingang hin ist ortsbaulich ungünstig; die Bebauungslösung kann als Ortseingang nicht überzeugen
- Variante 7 —> Die Bebauung beinhaltet zwei Bauten ohne Bezug zueinander; die Dachgestaltung ist herausfordernd; die Bebauungslösung erzeugt viele Restflächen im Aussenraum
- Variante 8 —> Mit der Lösung wird das Dorf weitergebaut; die grösse des Volumens ist unproblematisch, jedoch ist bei dieser Form die architektonische Ausgestaltung herausfordernd

Fazit für die Weiterbearbeitung

- Es sollen drei Lösungsansätze weiterverfolgt werden: a) Bebauung entlang der Dorfstrasse, b) eine Bebauung mit Baukörpern je an der Dorfstrasse und am Quartierweg sowie c) die Grossform
- Es sollen nicht 2 oder 3 gleiche Bauten erstellt resp. eine Repetition muss vermieden werden; an diesem Standort und in der vorherrschenden Körnung keine Bebauungslösung mit Einfamilienhäusern
- Die Orientierung und die Adressierung der Bauten zu den Strassenräumen ist wichtig, die Adressierung kann auf verschiedenen Niveaus erfolgen
- Eine Bebauung an der Dorfstrasse ist zwingend (ggf. kann diese aber in einer 2. Etappe realisiert werden, wenn der Parkplatz für das Restaurant weiterhin benötigt wird)
- Das bestehende Terrain ist zu berücksichtigen —> es darf nicht ausnivelliert werden
- Wichtig ist der Umgang mit dem Strassenabstand von 5 m (gemessen ab Fahrbahnrand) —> keine Hofsituation an der Dorfstrasse; entlang der Dorfstrasse ist das Trottoir auf Seite Bärenmatte zu ergänzen
- Die Bebauung soll Schrägdächer aufweisen
- Die Frage der Parkierung ist zu klären
- Die Frage einer etappierten Überbauung bezüglich Parkplatz für das Restaurant ist in die Bebauungslösungen einzubeziehen

Weitere Termine:

- 2. Workshop: Donnerstag, 3. Februar 2022 / 13.30 bis 17.00 Uhr
- 3. Workshop: Donnerstag, 17. März 2022 / 08.30 bis 12.00 Uhr

Beilagen: <https://www.swisstransfer.com/d/0d699658-9334-4ea4-a87d-d8a9a865d5f5>

- Bearbeitungsprogramm vom 05.11.2021
- Präsentation vom 05.11.2021 mit Modellfotos

Thun, 05.11.2021
Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH

Urs Fischer
Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Lohner + Partner
Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 | 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 | fischer@lohnerpartner.ch

Von: Urs Fischer | Lohner + Partner fischer@lohnerpartner.ch 
Betreff: Röthenbach – Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E. – 2. Werkstatt-Sitzung
Datum: 6. März 2023 um 11:47



An: Peter Zuber igbaeren.roethenbach@gmail.com, Hans Rudolf Gasser gasser.bleuer@gmx.ch, Christine Odermatt christine.odermatt@arb.ch, Adrian Stäheli adrian.staeheli@be.ch, Andreas Wenger andreas.wenger@w2h.ch, Hans Ruedi Beutler info@beutlerbauplanung.ch, Beat Spycher beat.spycher@geiser-immo-ag.ch, Urs Fischer fischer@lohnerpartner.ch, Alina Mundt am@daellenbachewald.ch, urs ewald ue@daellenbachewald.ch

Röthenbach Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E.

Ergebnissicherung 2. Werkstatt-Sitzung

Freitag, 03.02.2022 / 13.30 bis 17.00 Uhr

Sitzungsort: Gasthof Bären, Dorf 22, 3538 Röthenbach im Emmental

Teilnehmende:

- . Peter Zuber, Grundeigentümer/Auftraggeber > Sachgutachter
- . Hans Rudolf Gasser, Gemeinderat > Sachgutachter
- . Christine Odermatt, dipl. Architektin ETH Z, sia, fsai, REG A > Fachgutachterin
- . Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege > Fachgutachter
- . Andreas Wenger, dipl. Architekt FH > Fachgutachter
- . Hans Ruedi Beutler, externer Bauverwalter > Experte
- . Beat Spycher, Geiser Immobilien und Treuhand AG > Experte
- . Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH > Verfahrensbegleiter
- . Bearbeitungsteam Dällenbach Ewald Architekten, Steffisburg —> Urs Ewald und Alina Mundt

Traktanden:

- . Abklärungen weiterer Randbedingungen gemäss 1. Werkstatt-Sitzung vom 5. November 2021 > alle
- . Präsentation und Diskussion der weiterbearbeiteten und vertieften Lösungsansätze gemäss 1. Werkstatt-Sitzung vom 5. November 2021 > alle
- . Gemeinsame Evaluation > weitere Eingrenzung des Lösungsspektrums (Elemente einer Bestvariante) > alle
- . Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung > alle

A) Abklärungen weiterer Randbedingungen

- Das Restaurant bleibt geschlossen und der Restaurantbetrieb wird aufgegeben
- Das kantonale Strassengesetz gibt Abstand von 5.0 m ab Fahrbahnrand vor, eine Ausnahme ist nicht realistisch
- Störfall: in Störfallkarte des Kantons sind keine Einträge vorhanden
- Das Thema Strassenlärm ist noch nicht vertieft abgeklärt worden

B) Präsentation und Diskussion der weiterbearbeiteten und vertieften Lösungsansätze und gemeinsame Evaluation

- Quintessenz aus der Analyse (Grundhaltungen): vgl. Präsentation vom 3.2.2022
- 3 Grundhaltungen mit je 6 möglichen Ausformulierungen: vgl. Präsentation vom 3.2.2022
- Aus 3 Grundvarianten wurden 3 Lösungsansätze abgeleitet —> vgl. Präsentation vom 3.2.2022
- Grundvariante 1:
 - Kombination von 1.3 und 1.4 mit einfachen Baukörpern

- Lauben sind stimmig
- Gebäude dürfen nicht parallel mit Bären sein
- zu uniform, Gebäude sollen unterschiedlich sein
- Grundvariante 2:
 - Kombination von 2.3 und 2.4
 - 2 Gebäude an der Strasse mit Satteldach (2.5 VG), pavillionarties Gebäude an Quartierstrasse mit Flachdach (2VG)
 - die Verwebung mit strassenbegleitenden Bauten und Neubauquartier funktioniert nicht
 - die Variante ist überladen und hat zu geringe Abstände, Hof untypisch
 - Pavillionbau in Dorf nicht richtig, Flachdach kaum akzeptabel
 - Verschmelzen mit Neubauquartier nicht richtig
 - Akzeptanz fraglich
- Grundvariante 3 (3.2)
 - gestaffelte Orientierung der Bauten mit Bildung einer Gasse
 - Zusammenschieben von 2 Gebäude eher ortsuntypisch
 - ortsbaulich interessanter Ansatz
- Absicht mit 2 Gebäuden an Dorfstrasse richtig, an Quartierstrasse keine Bauten
- Höhe der Bauten in den Grundvarianten gut, die Neubauten dürfen nicht zu starke präsenz haben
- Fraglich ist, ob eine Grossform funktioniert
- Bären und der erste Neubau daneben dürfen nicht parallel sein
- ESH ist realität, kann die Rampe in einem Gebäude integriert werden?
- Das Thema Hochparterre könnte aufgegriffen werden
- Wichtig ist die Unregelmässigkeit der Bauten

B) Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung

- Die Grundvariante 2 ist nicht weiterverfolgen
- Neben der Weiterbearbeitung der Grundvariante 3 ist auch der Ansatz mit einer Traufständigkeit sowie der Ansatz mit einem Längsbau zur Kantonsstrasse (kein Mehrfamilienhaus-Block) zu prüfen
- In der Grundvariante 3 ist zu klären, wie die Gasse zu formulieren ist, dass sie Stimmig für den Ort ist
- Das Thema Vordächer ist aufzugreifen
- Bären —> für die Projektierung in seinem Volumen als Randbedingung, jedoch muss der Freiraum mitgeplant werden

Thun, 25.03.2022

Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH

Urs Fischer

Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 | 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 | fischer@lohnerpartner.ch







Von: Urs Fischer | Lohner + Partner fischer@lohnerpartner.ch 
Betreff: Röthenbach – Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E. – Zwischenbesprechung
Datum: 6. März 2023 um 11:47



An: Peter Zuber igbaeren.roethenbach@gmail.com, Hans Rudolf Gasser gasser.bleuer@gmx.ch, Christine Odermatt christine.odermatt@arb.ch, Adrian Stäheli adrian.staeheli@be.ch, Andreas Wenger andreas.wenger@w2h.ch, Hans Ruedi Beutler info@beutlerbauplanung.ch, Beat Spycher beat.spycher@geiser-immo-ag.ch, Urs Fischer fischer@lohnerpartner.ch, Alina Mundt am@daellenbachewald.ch, urs ewald ue@daellenbachewald.ch

Röthenbach Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E.

Ergebnissicherung Zwischenbesprechung

Freitag, 17.3.2022 / 10.00 - 11.45 Uhr

Sitzungsort: Dällenbach Ewald Architekten, Steffisburg

Teilnehmende:

- . Christine Odermatt, dipl. Architektin ETH Z, sia, fsai, REG A > Fachgutachterin
- . Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege > Fachgutachter
- . Andreas Wenger, dipl. Architekt FH > Fachgutachter
- . Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH > Verfahrensbegleiter
- . Bearbeitungsteam Dällenbach Ewald Architekten, Steffisburg —> Urs Ewald und Alina Mundt

A) Diskussion

- Die Lösungsansätze der 2. Werkstattsitzung wurden nochmals eingehen vom Bearbeitungsteam überprüft
- Das dichte Dorf soll auf der Bärenmatte weiter gebaut werden
- 2 Lösungsansätze wurden dazu gegenübergestellt: "brave Lösung" und ein „Dreiklang“
- Die „brave Lösung“ überzeugt ortsbaulich nicht
 - das erste Haus am Ortseingang muss giebelständig sein
 - die traufständigen Bauten überzeugen nicht, da zwei gleiche Gebäude auf beiden Strassenseiten entstehen
 - die traufständigen Bauten bekommen zu viel gewicht
- Der Lösungsansatz „Dreiklang“ kann ortsbaulich überzeugen
 - die Nähe zum Schuhgeschäft ist gut —> Bildung eines Ortseingangs
 - die Gebäude ordnen sich unter
 - Massstäblichkeit und Proportionen der Gebäude sind überzeugend, die Höhe der Gebäude ist grundsätzlich richtig

B) Fazit für die Weiterarbeitung

- Der Lösungsansatz „Dreiklang“ ist weiterzuverfolgen
- Prüfen, ob ggf. de Durchgang leicht nicht orthogonal sein sollte —> jedoch keine Parallelität mit Bären
- Überprüfen des Höhenspiels zwischen den Bauten
- Keine Lukarnen (nur Verbindungselment im Dach)
- Anordnung der Einstellhalle unter den Gebäuden
- Im 3. Workshop zu besprechen sind u.a. die Erschliessung, der Vorplatz, die Einstellhalle sowie die Kerngedanken der Materialität

Weitere Termine:

- 3. Workshop: Mittwoch, 25.05.2022 / 08.30 bis 12.00 Uhr

Thun, 25.03.2022

Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH

Urs Fischer

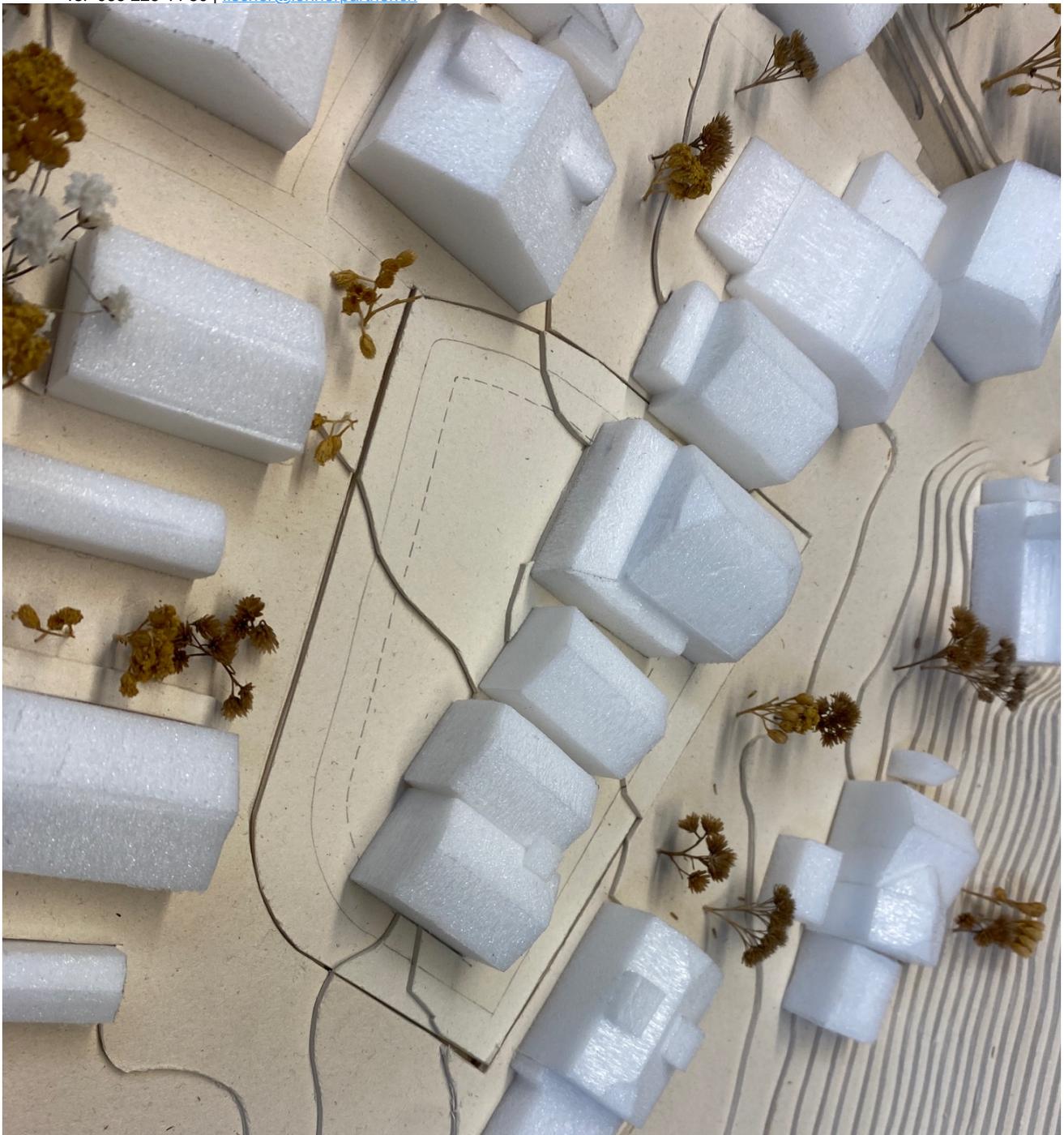
Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 | 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 | fischer@lohnerpartner.ch







Von: Urs Fischer | Lohner + Partner fischer@lohnerpartner.ch
Betreff: Röthenbach - Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E. - Ergebnissicherung 3. Werkstatt-Sitzung
Datum: 6. März 2023 um 11:48
An: Peter Zuber igbaeren.roethenbach@gmail.com, Hans Rudolf Gasser gasser.bleuer@gmx.ch, Christine Odermatt christine.odermatt@arb.ch, Andreas Wenger andreas.wenger@w2h.ch, Adrian Stäheli adrian.staeheli@be.ch, Hans Ruedi Beutler info@beutlerbauplanung.ch, Beat Spycher beat.spycher@geiser-immo-ag.ch, Urs Fischer fischer@lohnerpartner.ch, urs ewald ue@daellenbachewald.ch, Alina Mundt am@daellenbachewald.ch
Kopie: Barbara Daellenbach bd@daellenbachewald.ch

Röthenbach
Gutachterverfahren «Bärenmatte» Röthenbach i.E.

Ergebnissicherung 3. Werkstatt-Sitzung

Freitag, 25.05.2022 / 183.30 bis 11.00 Uhr
Sitzungsort: Gasthof Bären, Dorf 22, 3538 Röthenbach im Emmental

Teilnehmende:

- . Peter Zuber, Grundeigentümer/Auftraggeber > Sachgutachter
- . Hans Rudolf Gasser, Gemeinderat > Sachgutachter
- . Christine Odermatt, dipl. Architektin ETH Z, sia, fsai, REG A > Fachgutachterin
- . Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege > Fachgutachter
- . Andreas Wenger, dipl. Architekt FH > Fachgutachter
- . Hans Ruedi Beutler, externer Bauverwalter > Experte
- . Beat Spycher, Geiser Immobilien und Treuhand AG > Experte
- . Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH > Verfahrensbegleiter
- . Bearbeitungsteam Dällenbach Ewald Architekten, Steffisburg —> Urs Ewald und Alina Mundt

Traktanden:

- . Präsentation und Diskussion der weiterbearbeiteten Lösungsansätze > Bearbeitungsteam > alle
- . Gemeinsame Evaluation der Bestvariante (Richtprojekt) > alle
- . Empfehlungen für die Umsetzung in der Überbauungsordnung
- . Festlegen der Abgabetermine Richtprojekt, Würdigung des Richtprojekts und Bericht des Beurteilungsgremiums > alle

Präsentation und Diskussion der weiterbearbeiteten Lösungsansätze

- Rückblick und Resümee auf bisherige Arbeiten —> vgl. Präsentation vom 25.5.2022
- Entwurf Bestvariante —>
 - vgl. Präsentation vom 25.5.2022
 - Insgesamt wurde eine hohe bauliche Dichte erreicht
 - Die Giebelständigkeit ist eine ortstypische Stellung
 - Die Höhe der Bauten wurde angepasst
 - Es erfolgt eine Staffelung in der Fassade
 - Erscheinungsbild als Holzbauten, jeder Bau soll einen eigenständigen Charakter in der Fassade aufweisen
 - Die Bauten haben ein fein dossiertes Vordach
 - Südostseite ist mit einer räumlichen Fassade mit Balkonen und grosszügigen Öffnungen gestaltet (keine Lochfassade, weil tiefe Wohnungen)
 - Auf Dachaufbauten wurde verzichtet (nur Dachflächenfenster)
 - Der Schallschutz wurde konzeptionell mit den Grundrissen gelöst
 - Die Grundrisse weisen noch eine Flexibilität auf, die notwendigen Kellerabteile können in einem 2. UG erstellt werden
 - Ein Autolift wurde geprüft, wäre aber schwierig in die Gebäude zu integrieren

Gemeinsame Evaluation der Bestvariante

- Die vorgestellte Bestvariante funktioniert ortsbaulich —> Stellung, Höhen, Staffelung, Dichte und Freispielen des Bärens
- Auch die Gemeinde ist mit dem Projektvorschlag einverstanden
- Die Gassen sind ein wichtiges Element und sollen frei zugänglich sein
- Bei den Gassen muss der Brandschutz gewährleistet werden
- Die Erscheinung als Wohngebäude ist stimmig, ebenso die unterschiedliche Gestaltung der Strassen- und Gartenseite
- Eine gestalterische Herausforderung ist das Zusammenführen der Dächer im Bereich der Dachvorsprünge
- Die Verbindung der Bauten im Dachbereich muss deutlich vom Dachrand und der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sein
- Die ortsbauliche Idee hat gewisse Konsequenzen auf die innere Organisation und die Wohnungsqualitäten
- Der kollektive Freiraum wird begrüsst
- Es stellt sich die Frage, ob die Besucherparkplätze und die weiteren Anforderungen an den Freiraum in dieser Form funktionieren
- Die Gemeinde könnte allenfalls eine Senkrechtparkierung auf die kommunale Strasse erlauben
- Es ist zu klären, wo die Ver- und Entsorgung organisiert wird
- Die Gemeinde zieht eine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz in Erwägung

Empfehlungen für die Umsetzung in der Überbauungsordnung

- Der vorliegende Projektentwurf kann in einer UeO abgebildet werden und soll als Grundlage für die Überbauung dienen
- Die UeO soll die Bebauung mit den Gassen relativ präzise abbilden, wichtig sind dabei auch die Staffelung der Fassade, die unterschiedlichen Höhen sowie das Zurückversetzen der Verbindung der Bauten im Dachbereich

- Fassade, die unterschiedlichen Höhen sowie das Zurückversetzen der Verbindung der Bauten im Dachbereich
- Die Gassen (Durchblicke/Lücke) zwischen den Bauten sind mit einer Mindestbreite sicherzustellen
- In der UeO ist die Differenzierung der unterschiedlichen Fassadentiefen und Höhen wichtig; ein Gestaltungsspielraum soll gewährt werden
- Die Fassadenmaterialisierung Holz soll in der UeO festgeschrieben werden, ebenso dass die Bauten als drei Körper in Erscheinung treten
- Der öffentliche Durchgang Mattengässli ist ggf. mit einer Dienstbarkeit zu sichern, aber nicht mit einer Festlegung in der UeO
- In der UeO muss die weitere fachliche Begleitung im Vor-/Bauprojekt/Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden

Festlegen der Abgabetermine Richtprojekt, Würdigung des Richtprojekts und Bericht des Beurteilungsgremiums

- Die Bestvariante ist in den nachfolgenden Punkten noch zu überarbeiten/zu überprüfen (Pendenz Bearbeitungsteam):
 - Vereinfachung Freiraum und Freiraum des Bären soll sich vom übrigen Aussenraum abheben
 - Abgrenzung Trottoir/Vorzone ist zu klären —> Vorzone darf nicht eingefriedet werden, Beschrieb der Nutzung des Vorlandes)
 - Prüfen einer graden Rampe in die Einstellhalle
 - Prüfen einer Senkrechtparkierung
 - Klären der Frage der Schutzräume mit der Gemeinde (Schutzraumbefreiung wäre denkbar)
 - Aufzeigen, wie die Ver- und Entsorgung organisiert wird
- Sobald die Ergänzung der Bestvariante vorliegt, wird von den Fachgutachter*in eine Würdigung verfasst (Pendenz Bearbeitungsteam, überarbeitete Bestvariante an U. Fischer senden; Pendenz U. Fischer Info/Dokumentation Fachgutachter*in zum Verfassen der Würdigung)
- Die Verfahrensbegleitung bereitet zudem den Bericht des Beurteilungsgremiums vor (Pendenz U. Fischer)
- Die Vernehmlassung des Bericht des Beurteilungsgremiums mit der Verfahrensdokumentation, der Würdigung und dem Richtprojekt erfolgt anschliessend auf dem Korrespondenzweg (Pendenz U. Fischer)

Thun, 10.06.2022

Urs Fischer

Urs Fischer
Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Lohner + Partner
Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 | 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 | fischer@lohnerpartner.ch