

Halter AG, Bern

«Entwicklung ZPP B Bühlmatte, Grosshöchstetten»



Weiterbearbeitung zum
Richtprojekt – Würdigung

15. Februar 2023

Impressum

Veranstalterin:

Halter AG, Europaplatz 1A, 3008 Bern
www.halter.ch

Verfahrensbegleitung:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Arm, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Situation Richtprojekt
Stand Februar 2023, Scheitlin Syfrig Architek-
ten und Weber + Brönnimann Landschaftsar-
chitekten*

1. Ausgangslage

Auf Basis der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurde das Siegerprojekt des Studienauftrags vom Planerteam «Scheitlin Syfrig Architekten» weiterentwickelt (1. Überarbeitung) und dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Aus dieser Präsentation gingen weitere Punkte hervor, welche überarbeitet wurden (2. Überarbeitung). Resultat dieser zweistufigen Überarbeitung ist ein Richtprojekt, welches die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung bildet.

2. Überarbeitung nach Studienauftrag

Aus dem Studienauftrag gehen mehrere Kritikpunkte hervor, welche im Schlussbericht vom 19.08.2022 festgehalten wurden. Das Planerteam «Scheitlin Syfrig Architekten» hat diese Punkte überarbeitet und anhand der Präsentation vom 16. November 2022 aufgezeigt, wie sie verbessert werden können. Das Beurteilungsgremium begrüsst diese Anpassungen und nimmt sie zustimmend zur Kenntnis:

- Die Setzung, Volumetrie der drei Gebäude sind weiter geschärft und in ihrer unterschiedlichen Typologie und Struktur differenziert worden.
- Die Atmosphäre und Attraktivität des Hofes sowie des Spiel- und Dorfplatzes wurden weiterentwickelt. Das Wachstum von grösseren Bäumen wird ermöglicht.
- Die sozialräumliche Schichtung wurde konkretisiert.
- Die Grundrisse im Haus am Hof wurden überarbeitet, was eine zusätzliche 3.5-Zimmer-Wohnung ermöglicht.
- Das Haus auf der Wiese wurde mit einer zusätzlichen Wohneinheit ergänzt.
- Gemeinschaftsräume sind in der Küferwerkstatt gebündelt, das Gebäude wird nicht erweitert.
- Die unterirdischen Flächen wurden stark reduziert und optimiert. Das Volumen wurde mit einer teilweisen Staffelung der Höhe zwischen ESH und Keller der Gebäude optimiert.
- Es entstehen zwei Besucherparkplätze an der Kramgasse und IV-Parkplätze im Bereich der Zufahrt der Gemeindeverwaltung.

3. Überarbeitung nach Präsentation

Aus der Diskussion anlässlich der Präsentation vom 16. November 2022 ergaben sich folgende Punkte, welche im nun vorliegenden Richtprojekt vom 2. Februar 2023 umgesetzt und anschliessend mit dem Beurteilungsgremium konsolidiert wurden.

- Der Aussenraum, insbesondere der Innenhof und die Fuge zur historischen Gartenanlage wurden überarbeitet, so dass zusammen mit dem Umfeld ein schlüssiges Gesamtkonzept entsteht.
- Die Anbindung zur Bühlmatt wurde überprüft und mit der bestmöglichen Lösung in das Richtkonzept aufgenommen.

4. Würdigung

Architektur / Städtebau

Die Setzung und die Typologie der Gebäude wurden weiterentwickelt und geschärft. Die Küferwerkstatt mit den Gemeinschaftsräumen wird nicht erweitert, dafür wird ein zusätzliches Reihenhaus beim Haus auf der Wiese vorgesehen. Die Proportionen des Aussenraums zwischen den beiden Gebäuden bleiben praktisch identisch. Beim Haus am Hof wurden die Veloräume und Entsorgungsräume zur Trafostation ausgelagert, eine zusätzliche Wohnung geschaffen und so die Stirnfassade zur Strasse im Erdgeschoss klar aufgewertet. Die Wohn-/Esszimmer wurden von der Nordwestseite hin zum Hof mit Südostorientierung verlagert. Durch die Ausrichtung in Richtung Bühlmatt erhalten die Schlafzimmer mehr Privatsphäre. Dadurch werden die sozialräumlichen Schichtungen (privat, halböffentlich und öffentlich) deutlich verbessert und der Hof belebt. Der Bezug zwischen dem Haus am Garten und dem historischen Aussenraum wurde geklärt. Die erhöhte Lage des privaten Aussenraums, der Weg als Fuge zwischen Haus und Garten sowie der umlaufende Bodenbelag aus Pflastersteinen verankern das Gebäude an seinem Ort.

Die Grösse der Einstellhalle wurde reduziert und die Niveaus in Bezug auf den Aushub optimiert, was bezüglich Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und grauer Energie löblich ist.

Die Vielfalt der Baukörper und deren unterschiedlicher Bezug zur Nachbarschaft ergänzen das Dorf auf sensible Art und Weise und rechtfertigen eine Verdichtung auf der Bühlmatt.

Landschaftsarchitektur / Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung wurde in wesentlichen Punkten verbessert. Im Gegensatz zur etwas gleichförmigen Behandlung der unterschiedlichen Räume vor der Überarbeitung variieren nun die Atmosphäre, die Belagsgestaltung und der Umgang mit der Schnittstelle der Gebäude zu ihrem Umfeld je nach Situation. Die Umgebungsgestaltung folgt so der ebenfalls differenzierten Ausgestaltung der einzelnen Bauten.

Die drei massgebenden Freiräume Platz, Hof und Garten bieten unterschiedliche Nutzungen und Öffentlichkeiten innerhalb des Gesamtensembles. Während der grüne Hof als halbprivat wahrgenommen wird, markiert der Platz um die Küferwerkstatt einen eher öffentlicheren Bereich. Die leichte Absetzung des Hauses am Garten vom Garten selbst macht die-

sen zu einer wichtigen eigenständigen Stimme im Zusammenspiel eines Ensembles, das unterschiedliche Zeitschichten miteinander in Beziehung bringt.

Die Bäume erhalten durch ein neues Layout der Tiefgarage nun weitgehend den Wurzelraum, den sie brauchen, und können so als durchgehendes Thema, welches das Ensemble durchfließt, gelesen werden.

Das Haus am Garten und die Küferwerkstatt werden gesäumt mit einem Natursteinband und verorten sich so entschieden im historischen Kontext. Demgegenüber werden die übrigen Gebäude über eine informellere ‚hinderisfreie Chaussierung‘ erschlossen.

Die Bühlmatte fließt bis an die aussen liegenden Fassaden der Gebäude, stößt zwischen dem Haus auf der Wiese und dem Haus am Hof in das Innere des Ensembles vor und erhält über eine Sitzmauer zum Platz einen Abschluss. Zusammen mit dem informellen Weg zur Bühlmatte entsteht richtigerweise der Eindruck, dass sich die Anlage der Bühlmatte zu- und nicht abwendet.

Während der Platz beim Eingang zur Küferwerkstatt die ortsbauliche Adresse bildet, entsteht entlang der Kramgasse eine entspannte Situation, welche Stellplätze und Entsorgung integriert.

Kantonale Denkmalpflege (KDP)

Die kantonale Denkmalpflege begrüsst es, dass ihre Anliegen bei der Auslotung der Entwicklungsstrategien auf dem Planungsgebiet «Bühlmatte, Grosshöchstetten» berücksichtigt wurden. Für die KDP sind Volumensetzung, architektonische Gestaltung, Materialisierung sowie Freiraum entscheidende Beurteilungskriterien. Dank der spezifischen Auseinandersetzung mit den baulichen und freiräumlichen Spielregeln des Ortsbildes konnte das Bearbeitungsteam aufzeigen, welche Elemente zur Qualität des Ortes beitragen und somit Wertigkeit und Charakter des Ortes gebührend aufwerten. Die Stärke des Konzepts liegt darin, dass die wichtigsten identitätsstiftenden Elemente (inventarisierte Objekte, städtebauliche und freiräumliche Strukturen) aufgegriffen und mit grosser Sensibilität gelöst wurden: Die angemessenen Volumensetzung, Körnung, Typologien und Gestaltungsprinzipien der neuen Überbauung (Freiraum und Bebauung) greifen die bestehenden Qualitäten auf und interpretieren sie überzeugend neu. Dank der gezielten Durchblicke und des gebührenden Dialogs mit identitätsstiftenden Objekten wie der sogenannten Küferwerkstatt oder dem historische Gemüsegarten, ergänzt das Richtprojekt spezifisch das Ortsbild und stärkt somit die Identität des Ortes.

Die kantonale Denkmalpflege geht davon aus, dass zur Sicherstellung der Qualität des Projekts in der Bau- und Ausführungsphase das Bearbeitungsteam in geeigneter Weise beigezogen wird. Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitätsvolle Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts würde diese Beurteilung positiv beeinflussen.



Abb. 1 Situation Richtprojekt Stand Februar 2023

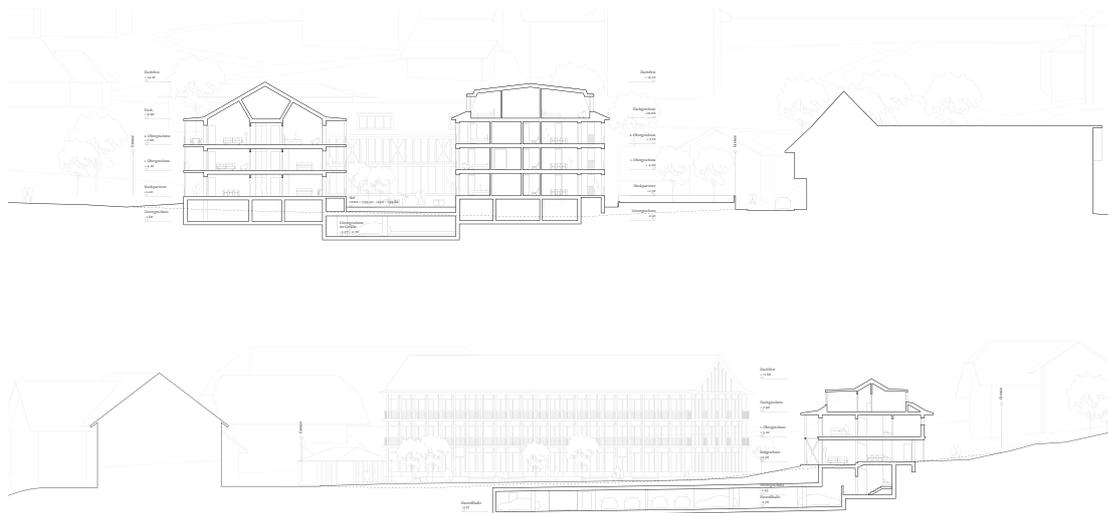
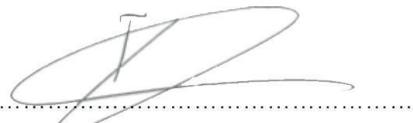


Abb. 2 Schnitte Richtprojekt Stand Februar 2023

Das Dokument wurde im Nachgang zum Studienauftrag erstellt, von den Fachpreisrichtern geprüft und am 15. Februar 2023, auf dem Korrespondenzweg freigegeben.

Fachpreisrichter

Vorsitzender
Thomas Kaeppli



Stv. Vorsitzender
Oliver Schmid

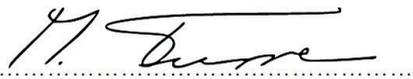


Fachmitglied
Lukas Schweingruber



Sachpreisrichter

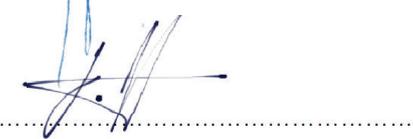
Sachmitglied
Magnus Furrer



Sachmitglied
Jan Lauper (Stv. Herbert Zaugg)



Sachmitglied
Florian Haase



Experte

Kant. Denkmalpflege
Ersatz-Fachmitglied
Alberto Fabbris

