



Einwohnergemeinde Wichtrach

Gemeinde Wichtrach / ANA AG
Workshopverfahren ZPP Nr. 7 "Hagacher"

Schlussbericht des Beurteilungsgremiums



Bern, 16. November 2021
ergänzt mit Anhang 3 am 3. April 2023

Impressum

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Wichtrach
Stadelfeldstrasse 20
3114 Wichtrach

Fachgremium

Alberto Fabbris, Experte Denkmalpflege
David Gnehm, Landschaftsarchitekt
Adrian Wiesmann, Architekt

Auftraggeberin

ANA AG
Neuhaus 1
3110 Münsingen

Verfahrensbegleitung

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

1943_360_Schlussbericht_230403.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Anlass.....	5
2. Übergeordnete planerische Rahmenbedingungen	6
2.1 Baurechtliche Grundordnung.....	6
2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) 2. Generation	8
2.3 Richtplan des Kantons Bern	8
2.4 Kantonales Bauinventar.....	9
2.5 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	9
3. Aufgabenstellung	11
3.1 Zielsetzung.....	11
3.2 Perimeter	12
3.3 Betriebliche Rahmenbedingungen / Raumprogramm	13
4. Verfahren	14
4.1 Verfahren	14
4.2 Beteiligte	14
4.3 Vorgehen und Ablauf.....	16
5. Ergebnisse	18
5.1 Analyse des Ortes.....	18
5.2 Variantenstudium.....	19
5.3 Ergebnis	20
6. Beschrieb Richtprojekt	21
6.1 Ortsbau	21
6.2 Architektur.....	22
6.3 Aussenraumgestaltung	24
6.4 Verkehr und Erschliessung.....	26
7. Würdigung	27
7.1 Gutachtergremium	27
7.2 Würdigung.....	27
7.3 Empfehlungen.....	29
8. Genehmigung	30
Anhang 1 Richtprojekt «Hagacher»	31
Anhang 2 Protokolle des Workshopverfahrens.....	33
Anhang 3 Zusatzworkshop Parkplätze.....	68

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Gbbl. Nr. 903 im Gebiet Hagacher befand sich in Privatbesitz von Frau Ruth Baumann und gelangte im Jahre 2015 aufgrund einer Erbschaft in Besitz der Alterssitz Neuhaus Aaretal AG (ANA AG). Die ANA AG bietet im Neuhaus, zwischen Münsingen und Wichtrach gelegen, bereits heute in einem institutionellen Rahmen Wohnmöglichkeiten für Personen mit Pflegebedürfnissen und Menschen die auf Betreuung angewiesen sind. An zentraler Lage im Ortsteil Niederwichtach soll gemäss dem testamentarischen Willen von Frau Baumann barrierefreier Wohnraum mit alterspraktischen Dienstleistungen entstehen.



Abbildung 1: Orthofoto mit der Parzelle Nr. 903 (orange markiert).

1.2 Anlass

Realisierung von barrierefreiem Wohnraum und weiteren Nutzungen

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 903, gemäss des testamentarischen Willens von Fr. Baumann, barrierefreie Wohnungen zu realisieren und zu vermieten. Nutzungen wie eine Gemeinschaftspraxis, und ein Café sind in der bestehenden Liegenschaft Dorfplatz Nr. 10 denkbar.

Qualitätssicherung des Verfahrens

Die ANA AG als Projektträgerin beabsichtigt die Realisierung von barrierefreien Wohnungen und weiteren Nutzungen. Mithilfe eines qualitätssichernden Verfahrens soll ein Richtprojekt erarbeitet werden.

Überbauungsordnung

Für den Teil des Planungsgebietes, der innerhalb der ZPP Nr. 7 Hagacher liegt, ist auf Basis des Richtprojektes durch das Planungsbüro eine Teil-Überbauungsordnung zu erarbeiten. Zu beachten ist hierbei insbesondere die zu realisierende Spielfläche am westlichen Rand der ZPP.

Einbezug kantonale Denkmalpflege

Das Gebäude Dorfplatz Nr. 10 (inkl. umliegender Kleinbauten) ist der Kernzone zugewiesen. Das ehemalige Bauernhaus ist im kantonalen Inventar als schützenswertes Objekt (K-Objekt) aufgeführt. Dieser Teil der Parzelle 903 ist zudem mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert. Deshalb soll die Kantonalen Denkmalpflege frühzeitig in das Planungsverfahren einbezogen werden. Die Sanierung und Umnutzung der bestehenden Liegenschaft und die Ausarbeitung der UeO für das Gebiet der ZPP Nr. 7 können so aufeinander abgestimmt und die erforderlichen gestalterischen Vorgaben diskutiert und gesichert werden.

2. Übergeordnete planerische Rahmenbedingungen

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan Siedlung

Der grössere, westliche Teil des Planungsgebietes ist im Zonenplan Siedlung (2010) der ZPP Nr. 7 «Hagacher» zugewiesen. Die direkt angrenzenden Gebäude Dorfplatz Nrn. 10, 10a und 10b liegen innerhalb der Kernzone, welche eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorsieht. Zudem liegen sie im Ortsbildschutzgebiet (vgl. Abb. 2: schwarze Schraffur).

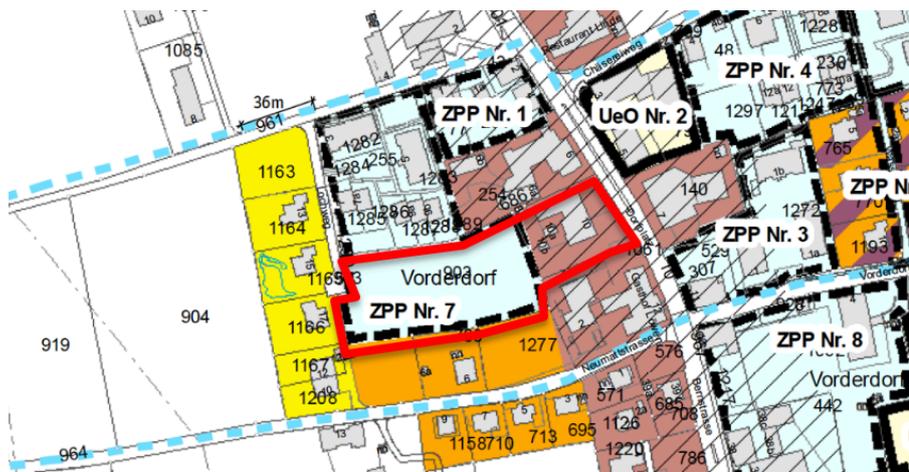


Abbildung 2: Zonenplan Siedlung aus dem Jahr 2010 mit dem Planungsgebiet (rot)

Art. 47 BR Ortsbildschutzgebiet

In Artikel 47 des Baureglementes werden für Ortsbildschutzgebiete die folgenden Grundsätze festgehalten:

1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

2 Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Proportionen, Aussenräume, Materialisierung, etc.) gut ins jeweilige Ortsbild einzufügen.

³ Zur besseren Wahrnehmung der Interessen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Strassenraumgestaltung, kann von den in Art. 13 bis Art. 21 GBR festgelegten Bauabständen abgewichen werden.

⁴ Der frühzeitige Beizug der Fachstellen und eine Voranfrage werden empfohlen.

⁵ Für die Beurteilung von Neubauvorhaben zieht die Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachinstanz bei.

Art. 28 BR
ZPP Nr. 7 Hagacher

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 7 «Hagacher» bezweckt die Sicherstellung

- einer Bebauung in neuzeitlicher Architektur, die sowohl der im Osten angrenzenden Kernzone wie der im Westen anschliessenden W1 Rechnung trägt
- alters- und behindertengerechter Wohnformen
- des im Gestaltungsrichtplan Dorfzonen dargestellten Fussweges
- des Grünbereichs als wichtiges Gliederungselement zwischen alter und neuer Bebauung.
- des Hochwasserschutzes und Vorbeugen von Schäden durch Naturgefahren.

Die zulässige Ausnützung beträgt 0,6 und die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Wohn- und Arbeitszone 2. Im Rahmen der Erarbeitung der UeO ist der Anteil alters- und behindertengerechter Wohnungen festzulegen. Die Erschliessung hat ab dem Lochweg zu erfolgen, oberirdisch sind nur Besucherparkplätze zulässig. Für den nördlichen Teil der ZPP Nr. 7 wurde am 29. April 2005 eine Teil-Überbauungsordnung erlassen. Diese ist umgesetzt und die Parzellen sind bebaut.

Überbauungsleitplan

Ebenfalls seit dem 29. April 2005 besteht ein Überbauungsleitplan für den südlichen Teil der ZPP Nr. 7 „Hagacher“ (vgl. Abb. 3, s. 8). Dieser legt die Lage der Gebäude und deren Geschossigkeit, die Lage der Spielfläche, die Zufahrt zur Einstellhalle, die Parkplätze, die öffentlichen Fusswegverbindungen, die Grünbereiche und die Pflanzbereiche für Hochstammbäume fest. Der Überbauungsleitplan ist ein durch den Gemeinderat beschlossenes behördenverbindliches Instrument und zur Zeit für der Ausarbeitung der kommunalen Überbauungsordnung wegweisend. Das angestrebte qualitätssichernde Verfahren hat zum Ziel, diesen Überbauungsleitplan durch ein Richtprojekt abzulösen.

Im nordwestlichen Bereich des Überbauungsleitplans sind 200 m² für die Erstellung einer Spielfläche gemäss Art. 46 BauV vorgesehen. Weiter wurde auf der Parzelle Nr. 255 innerhalb der bestehenden Teil-UeO bereits eine Spielfläche von 200 m² realisiert. Ob die zusammenhängende Spielfläche von insgesamt 400 m² zu realisieren bzw. allenfalls noch zu vergrössern ist, hängt von der Zahl der Familienwohnungen¹ innerhalb der des ganzen Perimeters der ZPP 7 «Hagacher» ab. Im Bereich der bestehenden Teil-UeO wurden 17 Familienwohnungen realisiert. Gemäss Art. 46 BauV sind bei mehr als 20 Familienwohnungen (FWG) 400 m² zu realisieren, bei 30 und mehr FWG 500 m² und bei 40 und mehr FWG 600 m².

¹ Gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV «Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern».

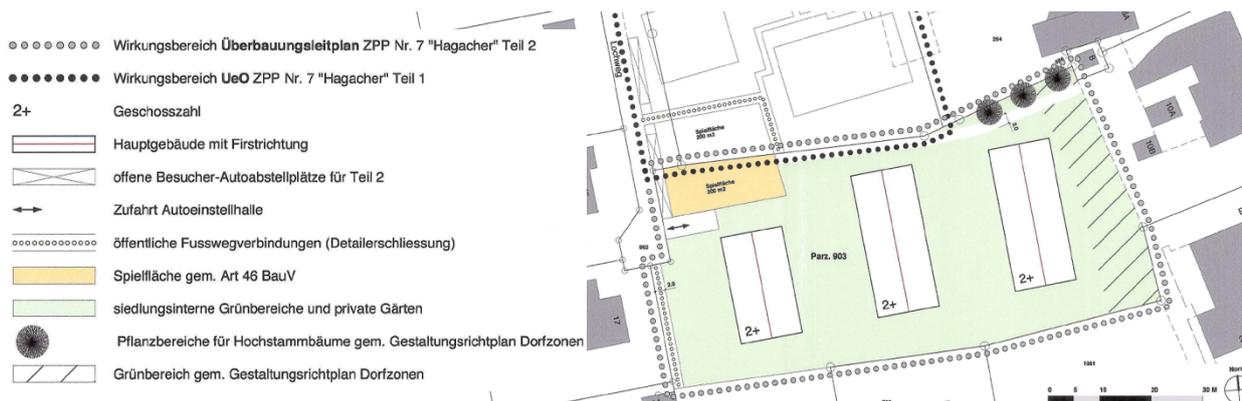


Abbildung 3: Überbauungsleitplan vom 29. April 2005.

Zonenplan Landschaft

Gemäss dem geänderten, rechtskräftigem Zonenplan Landschaft (2020), befindet sich das ganze Planungsgebiet neu im gelben Gefahrengbiet (geringe Gefährdung). Weiter sind die Standorte von zwei geschützten Bäumen an der Bernstrasse eingetragen. Die Vorschriften im Umgang mit den Naturgefahren sind nach wie vor zu beachten.

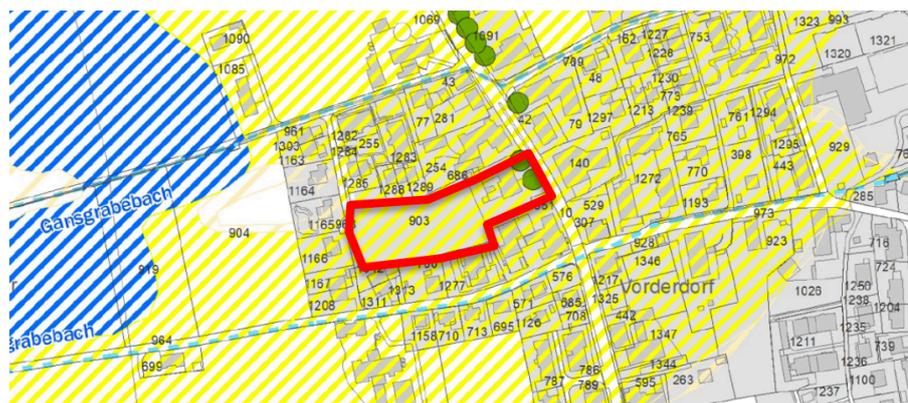


Abbildung 4: Überarbeiteter Zonenplan Landschaft mit dem Stand der Genehmigung (2020) und dem Planungsgebiet (rot).

2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) 2. Generation

RGSK sieht keine Massnahmen vor

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regional-konferenz Bern-Mittelland 2. Generation wurde vom Kanton Bern am 23. Mai 2017 genehmigt. Das RGSK führt für das Planungsgebiet keine Massnahmen auf.

2.3 Richtplan des Kantons Bern

Bauzonenreserven mobilisieren

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan die Siedlungsentwicklung nach Innen. So soll u.a. bestehendes Bauland möglichst effizient und verdichtet genutzt werden.

2.4 Kantonales Bauinventar

Schützenswertes Objekt,
Dorfplatz Nr. 10

Beim Gebäude Dorfplatz Nr. 10, welches sich auf der Parzelle GB. Nr. 903 befindet, handelt es sich gemäss kantonalem Bauinventar um ein schützenswertes Objekt (K-Objekt). Das ehemalige Bauernhaus aus dem Jahre 1827 nimmt im Dorfczentrum einen wichtigen Platz ein. Der Riegbau mit dem geknickten Teilwalmdach weist eine grosse Terrasse mit Schieferplatten und Ziergarten auf und verfügt über mehrere Nebengebäude.

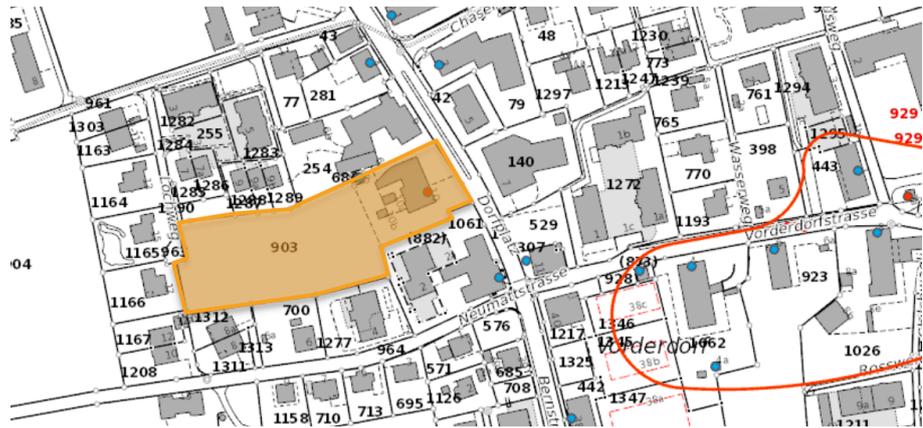


Abbildung 5: Parzelle Nr. 903 mit dem schützenswerten Gebäude "Dorfplatz Nr. 10" (orange umrandet), weiteren erhaltenswerten (blaue Punkte) und schützenswerten (rote Punkte) Objekten und der Baugruppe C (rot umrandet).

2.5 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

ISOS Niederwischtrach

Im ISOS findet sich zum Ortsteil Niederwischtrach ein Eintrag als Ortsbild von regionaler Bedeutung (1. Fassung, 1982). Das bestehende Bauernhaus ist als Einzelobjekt (Nr. 1.0.2, herrschaftliches Bauernhaus um 1800, Riegbau) vermerkt und Teil des Gebietes 1 «Altes Dorf» mit dem Erhaltungsziel «B». Der westliche Teil der Parzelle Nr. 903 wird der Umgebungsrichtung VI «Freie Ebene» zugeordnet und weist das Erhaltungsziel «a» auf. Es ist festzustellen, dass sich der Ortsrand durch diverse Neubauten in die Ebene verschoben hat und der westliche Teil der Parzelle Nr. 903 damit neu eine Siedlungslücke darstellt. Die Ansicht ist somit nicht mehr frei und grösstenteils verbaut.

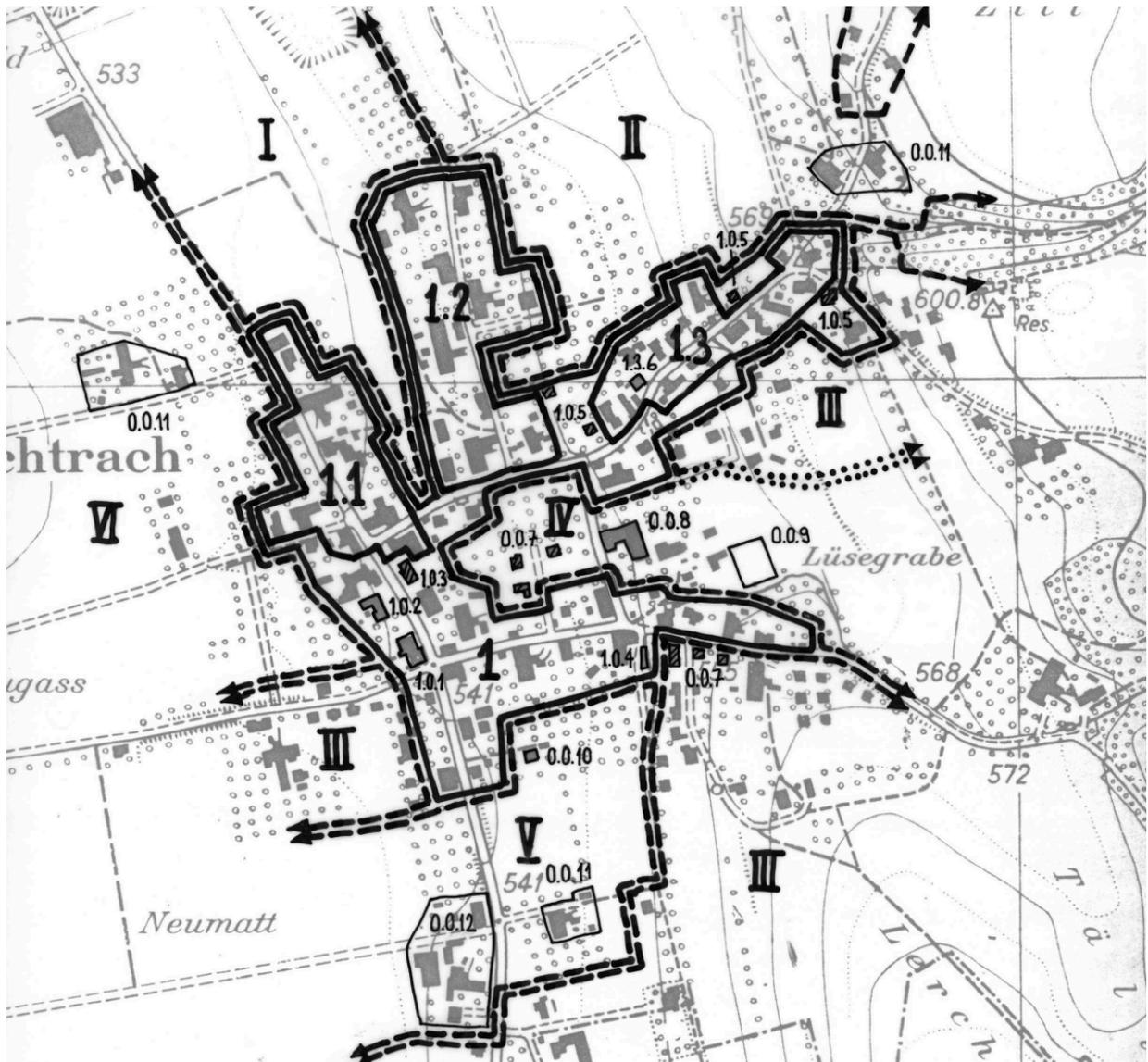


Abbildung 6: Karte des ISOS-Eintrags zu Niederwischtrach (1982).

3. Aufgabenstellung

3.1 Zielsetzung

<i>Erarbeitung Richtprojekt</i>	Im Rahmen des Workshopverfahrens sollte mit dem Beizug eines Beurteilungsgremiums mit Fach- und Sachexperten unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen ein überzeugendes Richtprojekt entwickelt werden. Besonderes Augenmerk galt hierbei der baulichen Integration in das Ortsbild und den arealinternen Bezügen zwischen historischer Bausubstanz und den Neubauten. Dazu gehörte auch ein sensibler Umgang mit der teilweise historischen umgebenden Bausubstanz im Dorfkern von Niederwichtrach. Das resultierende Richtprojekt dient nachgelagert zum Workshopverfahren als Grundlage für die Anpassung der ZPP-Bestimmungen und die Erarbeitung der neuen Teil-Überbauungsordnung.
<i>Etap pierung</i>	Das Vorhaben der ANA AG zur Entwicklung der Parzelle Nr. 903 wird in zwei Etappen realisiert. Das Bauprojekt zum Umbau des Bauernhauses (Dorfplatz Nr. 10) läuft bereits und wird durch das Architekturbüro Schwyer+Marti aus Wichtrach geleitet. Die Realisierung des westlichen Teils der Parzelle Nr. 903 erfolgt zeitversetzt im Rahmen dieses Verfahrens.
<i>Schnittstellen zwischen 1. & 2. Etappe</i>	Es ist für das Workshopverfahren von entscheidender Bedeutung, dass die beiden Etappen bestmöglich aufeinander abgestimmt werden und hier zwingend Schnittstellen bestehen zwischen den planenden und ausführenden Architekturbüros bzw. dem beizuziehenden Landschaftsarchitekten. Insbesondere für Fragen zum Nutzungsmix, der Erschliessung, der Durchwegung und betreffend der Aussenraumgestaltung ist eine enge Zusammenarbeit der betreffenden Stellen unabkömmlich und der Informationsfluss wurde jederzeit gewährleistet.
<i>Analyse – Variantenstudium - Bestvariante</i>	Im Verlauf des Workshopverfahrens wurde anhand von unterschiedlichen Bebauungsvarianten die bestmögliche evaluiert, auf deren Basis ein Richtprojekt zu erarbeiten war. Mögliche Varianten waren hierbei aus einer analytischen Betrachtung der bestehenden Bauten, des bestehenden Dorfkerns, resp. des Dorfteils Niederwichtrach zu entwickeln.
<i>Zusammenfassende Zielsetzung</i>	Zusammenfassend waren mit dem Richtprojekt folgende Ziele zu erreichen: <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung von zeitgemässen, barrierefreien und flexibel nutzbaren Wohnbauten, die sich für das Wohnen im Alter eignen, mit Gemeinschaftsräumen auf dem westlichen Teil der Parzelle Nr. 903 • Gute Setzung und bauliche Eingliederung der Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur und Definition einer für diesen Ort verträglichen Dichte, welche ggf. eine Anpassung der ZPP-Bestimmungen erfordert • Sorgfältige Verbindung von historischer Bausubstanz mit den Neubauten • Schaffung eines attraktiven Aussenraumes mit Aufenthaltsqualitäten und verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten (Sport, Gärtnern, etc.) • Gewährleistung einer sicheren Erschliessung für den Individualverkehr und einer ausreichenden Anzahl Parkplätze • Realisierung der Spielfläche von mindestens 400 m² (Bedarf ist zu prüfen)

Folgende Punkte sind im Richtprojekt von zentraler Bedeutung, wurden bereits im laufenden Verfahren zum Umbau des Gebäudes Dorfplatz Nr. 10 projektiert und machten eine enge Koordination der Vorhaben unumgänglich:

- Erhalt und Sanierung des Gebäudes und Rücksichtnahme auf die bestehende Bausubstanz unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege
- Ausbildung eines belebten Gemeinschaftszentrums und Integration weiterer noch zu definierender gemeinschaftlicher Nutzungen
- Neugestaltung des Vorplatzes hin zur Kantonsstrasse
- Sichere Verbindungen für den Fussverkehr, insbesondere Prüfung einer öffentlichen Fussgänger-Passage

3.2 Perimeter

Für die Aufgabenstellung wurden je ein Bearbeitungs- und ein Betrachtungsperimeter definiert.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich, für welchen ein Richtprojekt erarbeitet werden soll. Der Bearbeitungsperimeter umfasst ausschliesslich die bestehende Parzelle Nr. 903, mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes Dorfplatz Nr. 10.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter ist grösser gefasst. Es sind Sichtbezüge von ausserhalb des Bearbeitungsperimeters relevant für die Beurteilung der Situation. Insbesondere die prominente Lage im Dorfzentrum, die benachbarten Baugruppen und das bestehende Ortsbildschutzgebiet in Niederwichttrach sind in die planerischen Überlegungen einzubeziehen. Die Situation und die Gegebenheiten innerhalb des *Betrachtungsperimeters* sind bei der Erarbeitung des Richtprojekts für den *Bearbeitungsperimeter* ebenfalls zu berücksichtigen.



Abbildung 7: Bearbeitungsperimeter (orange Markierung) und Betrachtungsperimeter.

3.3 Betriebliche Rahmenbedingungen / Raumprogramm

Für die Erarbeitung des Richtkonzepts waren gemäss Projektträgerschaft folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Gebäude Dorfplatz Nr. 10 (bereits in Projektierung)

Dorfplatz Nr. 10

- Erhalt, Sanierung und Entwicklung einer zukünftigen Nutzung des bestehenden ehemaligen Bauernhauses
- Gestaltung des Vorplatzes mit Wirkung zur Kantonsstrasse hin
- Definition möglicher Nutzungsmix für bestehendes Bauvolumen

Neue Überbauung auf Parzelle Nr. 903

Barrierefreie Wohn- und Gemeinschaftsräume

- Erstellung von zeitgemässen, barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftsräumen
- Es wird eine hohe Flexibilität betreffend Wohnungsgrössen und Nutzungsmöglichkeiten angestrebt (Bsp.: Schaltzimmer)
- Schaffung von Aussenräumen mit Aufenthaltsqualitäten und diversen Nutzungsmöglichkeiten (Sport, Gartenbau, etc.)
- Energiesparende Bauweise und Gebäudetechnik

Anforderungen an die Erschliessung

Erschliessung

- Sichere Erschliessung für Individual- und Fussverkehr
- Erschliessung für Individualverkehr via Lochweg
- Gute öffentliche Durchwegung der Parzelle inkl. Passage Gebäude Nr. 10
- Notwendige PW-Abstellplätze (Bewohnende/Besucher)

4. Verfahren

4.1 Verfahren

<i>Allgemeines</i>	Die Erarbeitung eines Richtprojekts stellte angesichts der sensiblen Lage betreffend der ortsbaulichen Einbettung, dem Umgang mit historischer Bausubstanz und der Innenentwicklung hohe Anforderungen.
<i>Workshopverfahren</i>	Als Grundlage für die Änderung der bestehenden ZPP Nr. 7 «Hagacher» und die Erarbeitung einer neuen Teil-Überbauungsordnung wurde zur Qualitätssicherung ein sogenanntes „Workshopverfahren“ durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Beurteilungsgremium begleitet wird. Das Fachgremium übernimmt dabei die qualitätssichernde Funktion.
<i>Programmsitzung</i>	Im Rahmen der Programmsitzung vom 17. September 2020 wurde das Programm von allen Beteiligten verabschiedet. Mit Unterzeichnung des Programms wurden die darin festgesetzten Bedingungen akzeptiert.
<i>Freihändiges Verfahren auf Einladung</i>	Die Auftraggeberin untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgte im freihändigen Verfahren nach Einladung zur Offertstellung.

4.2 Beteiligte

Das folgende Organigramm illustriert die Funktionen und Rollen der am Verfahren beteiligten Personen und Gruppen.

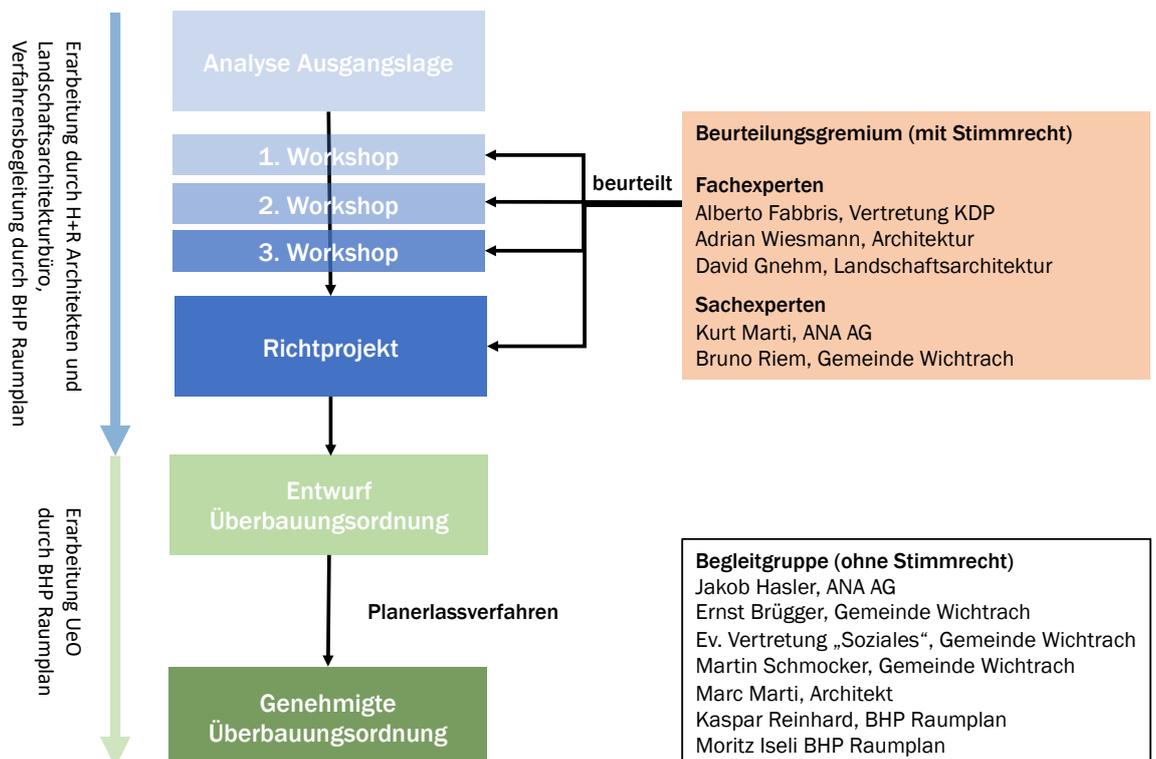


Abbildung 8: Organigramm des Workshopverfahrens und der UeO-Änderung.

<i>Auftraggeberin</i>	<p>Auftraggeberin und Veranstalterin des Verfahrens war die:</p> <p>ANA AG Alterssitz Neuhaus Aaretal AG Neuhaus 1 3110 Münsingen</p>
<i>Teilnehmerin</i>	<p>Folgende Büros wurden als Teilnehmende und somit als Bearbeitungsteam für das vorliegende Workshopverfahren beauftragt:</p> <p>H+R Architekten Sonneggweg 11 3110 Münsingen</p> <p>Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten Mühlenplatz 3 Postfach 64 3000 Bern 13</p>
<i>Gestaltung Passage und Übergänge</i>	<p>Für die Sicherstellung der Abstimmung zwischen der 1. und der 2. Etappe der Planung, sowie der Gestaltung der Passage, wurde zudem das beauftragte Architekturbüro beigezogen.</p> <p>Schweyer + Marti AG Bernstrasse 35 3114 Wichtrach</p>
<i>Verfahrensbegleitung</i>	<p>Die Verfahrensbegleitung (organisatorische Begleitung, Moderation und Protokollierung der Workshops, Verfassung Schlussbericht) wurde durch das folgende Büro wahrgenommen:</p> <p>BHP Raumplan AG Fliederweg 10, Postfach 575 3000 Bern 14</p>
	<p>4.2.1 Beurteilungsgremium</p>
<i>Stimmberechtigte</i>	<p>Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Experten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Vertretern der Projektträgerschaft und der Gemeinde (Sachgremium) zusammen. Sämtliche Mitglieder des Beurteilungsgremiums waren stimmberechtigt. Das Gremium diskutierte im Rahmen der Workshops die Vorschläge und verfasste zuhanden des Bearbeitungsteams Empfehlungen zur Vertiefung und Weiterbearbeitung. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:</p>
<i>- Fachgremium</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Adrian Wiesmann, wiesman architect • David Gnehm, extra Landschaftsarchitekten • Alberto Fabbris, Vertretung kantonale Denkmalpflege (KDP)
<i>- Sachgremium</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bruno Riem, Gemeindepräsident, Gemeinde Wichtrach • Kurt Marti, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG
	<p>4.2.2 Begleitgruppe</p>
<i>Begleitgruppe (ohne Stimmrecht)</i>	<p>Die Mitglieder der Begleitgruppe konnten Vorschläge und Einwendungen zuhanden des Beurteilungsgremiums und im Hinblick auf deren Empfehlungen ans Bearbeitungsteam machen. Diese Eingaben waren jedoch für das</p>

Beurteilungsgremium nicht verbindlich. Die Begleitgruppe setzte sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Jakob Hasler, Vertretung Projektträgerschaft, ANA AG
- Ernst Brügger, Gemeinderat, Gemeinde Wichtrach
- Marc Marti, Schweyer + Marti AG, Architekt Gebäude Dorfplatz Nr. 10
- Martin Schmocker, Abteilung Bau und Infrastruktur, Gemeinde Wichtrach
- Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG (Verfahrensbegleitung)
- Moritz Iseli, BHP Raumplan AG (Verfahrensbegleitung)

4.3 Vorgehen und Ablauf

Verfahren

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde ein überzeugendes Richtprojekt für die Arealentwicklung entwickelt, das für die nachgelagerte Anpassung der ZPP und den Entwurf einer Überbauungsordnung massgebend ist. Das Workshopverfahren umfasste folgende Schritte:

- Das beauftragte Bearbeitungsteam (Architekt, Landschaftsarchitekt) analysierte die ortsbauliche und landschaftliche Ausgangslage und leitete aus dieser Auseinandersetzung mögliche Varianten für die Arealentwicklung ab, welche dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorlegt wurden.
- Im Rahmen der Workshops diskutierte das Beurteilungsgremium die Vorschläge und verfasste zuhanden des Bearbeitungsteam Empfehlungen zur Vertiefung und Weiterbearbeitung einzelner Varianten.
- Das Bearbeitungsteam erarbeitete bis zum letzten Workshop unter Berücksichtigung der Empfehlungen ein Richtprojekt im Massstab 1:200. Auf dessen Basis kann eine Änderung der bestehenden ZPP und eine neue Teil-Überbauungsordnung erarbeitet werden kann. In einem weiteren Schritt kann das Richtprojekt zu einem baubewilligungsfähigen Bauprojekt weiterentwickelt werden.

Allgemein

Das Workshopverfahren zur Arealentwicklung „Hagacher“ wurde zwischen dem 14. Januar und dem 19. August 2021 mit insgesamt vier Workshops durchgeführt, wobei die Arbeiten zur ortsbaulichen Setzung und Volumetrie, zur architektonischen Ausgestaltung, zur Aussenraumgestaltung sowie zur Erschliessung schrittweise vertieft wurden.

Workshop 1 14. Januar 2021

Der **Workshop 1** diente der Klärung der Ausgangslage und Zielsetzungen (Analyse des Ortes) sowie ersten Varianten mit Volumen- und Höhenstudien. Er diente auch der Klärung der Fragen bezüglich Einbettung des Vorhabens in das Ortsbild, Fragen der Gestaltung und der Erschliessung. Mit einem breiten Spektrum an Volumenstudien wurden erste Lösungsideen skizziert. Es tauchten zusätzliche Fragen nach der ortsspezifischen Herleitung der Bebauungstypologien auf.

Workshop 2 29. April 2021

Im Hinblick auf **Workshop 2** wurde die Analyse des Ortes nochmals deutlich vertieft und geschärft. Aus der Analyse konnten «Spielregeln» für die weitere Planung im Hagacher abgeleitet werden. Ausserdem wurde über den Planungsstand der 1. Etappe (Bauernhaus) informiert. Auf Basis der Empfehlungen des Beurteilungsgremium wurden neue Bebauungsvarianten präsentiert. Der Fokus von Workshop 2 lag auf der Diskussion von zwei vor Ort neu entwickelten Bebauungsvarianten und den auftretenden Schlüsselfragen

wie Höhenentwicklung, Volumetrie, dem Übergang zur 1. Bauetappe (Bauernhaus), sowie Fragen zur Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung. Auf Basis der Diskussion wurden am Ende von Workshop 2 von Seiten des Beurteilungsgremiums zwei Varianten zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Workshop 3
17. Juni 2021

Beim **Workshop 3** lag der Fokus auf der Diskussion der weiterentwickelten Bebauungsvarianten, welche das Beurteilungsgremium im Rahmen des 2. Workshops zur Weiterbearbeitung empfohlen hatte. So konnten die Aspekte der Volumetrie, der Setzung, der Gestaltung und der Erschliessung im Grundsatz geklärt werden. Intensiv diskutiert wurde zudem die Realisierung der eigentlichen Passage und der Verknüpfung der 1. und 2. Planungsetappe. Für den 4. Workshop wurde die Bestvariante zur Weiterentwicklung zum Richtprojekt empfohlen. Zudem galt es für die Rampe als Fussgänger-Verbindung zwischen der 1. und 2. Etappe noch zusätzliche Varianten zu entwickeln.

Workshop 4
19. August 2021

Workshop 4 diente der Präsentation, Diskussion, Beurteilung und Verabschiedung des Richtprojekts. Das Bearbeitungsteam präsentierte hierbei einen aus der Bestvariante abgeleiteten Bebauungsvorschlag. Der Fokus der Diskussion lag primär auf der Thematik der Höhenentwicklung, der weiterentwickelten Aussenraumgestaltung (öffentlich/privat) sowie der Anbindung an die erste Bauetappe inkl. Fussgängerrampe. Das Beurteilungsgremium würdigte die vertiefte Bestvariante und empfahl diese als Richtprojekt für die Überarbeitung der ZPP sowie zur Erarbeitung der neuen Teil-Überbauungsordnung.

Protokolle

Für alle vier durchgeführten Workshops wurden umfangreiche Protokolle verfasst. Damit wird die Entwicklung vom Variantenstudium hin zum Richtprojekt gut nachvollziehbar aufgezeigt. Die vollständigen Protokolle finden sich im Anhang 2 des Schlussberichts.

5. Ergebnisse

5.1 Analyse des Ortes

Kurzfassung Ortsanalyse

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde eine umfassende Analyse des Ortes erarbeitet, welche im Verlauf des Verfahrens weiter vertieft wurde. Bei den folgenden Aussagen und Erkenntnissen handelt es sich um gesamtheitliches Resümée, welches für den vorliegenden Schlussbericht stark verkürzt wiedergegeben wird.

Lage

Niederwichtlach liegt an der Kantonsstrasse, einem wichtigen Verkehrsweg zwischen Bern und Thun. Das Dorf hat sich historisch gesehen als Strassendorf und entlang der Bachläufe des Gansgrabens und Leusegrabens ausgebildet. Das Gebiet Hagacher liegt westlich der Kantonsstrasse sehr zentral in Niederwichtlach und weist ein absinkendes Gefälle nach Westen hin auf.

Dorfentwicklung

Niederwichtlach entwickelte sich im Verlauf der letzten 100 Jahre dank guter Verkehrserschliessung durch die Kantonsstrasse, die Autobahn und die Bahnlinie baulich sehr stark. Trotzdem sind nahe des Dorfkerns noch diverse ehemalige oder noch bewirtschaftete Bauernhöfe vorhanden. Die zugehörigen Zelgen in Dorfnähe wurden als Siedlungslücken über die Jahre zugunsten neuer Wohnbauten aufgefüllt. Hierbei handelt es sich mehrheitlich um Ein- oder Mehrfamilienhäuser. Im Zuge dieser Entwicklung verschwanden die ursprünglich reichlich vorhandenen Obstgärten. Aktuelles Ziel der Planung ist es, die im Gemeindegebiet vorhandenen Dorfkernstrukturen zu erhalten und zu stärken.



Niederwichtlach 1901

Niederwichtlach heute

Abbildung 2: Siedlungsentwicklung in Niederwichtlach.

Hagacher

Der südliche Teil des Hagachers bildet aktuell eine grössere grüne Insel innerhalb des ansonsten relativ kompakten Siedlungsgebietes. Er besteht aus einer Wiese mit ein paar Obstbäumen und wird extensiv genutzt. Der nördliche Teil des Hagachers wurde bereits vor einigen Jahren durch Mehrfamilienhäuser und Reihen-Einfamilienhäuser bebaut.

Höhenentwicklung

Verschiedene Bauten in unmittelbarer Umgebung des östlichen und oberen Arealteils weisen eher grosse Volumen mit grosszügigen Dachflächen auf. Weiter westlich findet sich hin zum Aaretal eine Zeile an Einfamilienhäuser und die Volumina, Dachflächen und Gebäudehöhen werden nach Westen hin in der Tendenz geringer.

Landschaft und Aussenräume

Vom Hagacher sind in kurzer Distanz Naherholungsräume erreichbar. So finden sich in Gehdistanz sowohl offene Landschaft als auch bewaldete Abhänge und Bachläufe. Der Hagacher selber bildet aktuell einen grösseren Grünraum, der im Rahmen der Arealentwicklung zumindest teilweise erhalten bleiben soll. Der Aufenthalt an der Kantonsstrasse ist aufgrund der Lärmimmissionen eher wenig attraktiv, der Strassenraum wirkt als Barriere bzw. als Kanal für die Verkehrsströme. Historisch waren in Niederwichtrach Obstgärten sehr verbreitet, heute aber nicht mehr sehr präsent.

5.2 Variantenstudium

Erste Volumenstudien

Für eine erste Annäherung an die Einbettung des Vorhabens in den ortsbau-lichen und landschaftlichen Kontext wurden acht Varianten entwickelt. Diese unterscheiden sich durch Setzung, Volumetrie, Höhenentwicklung und Aussenraumgestaltung.

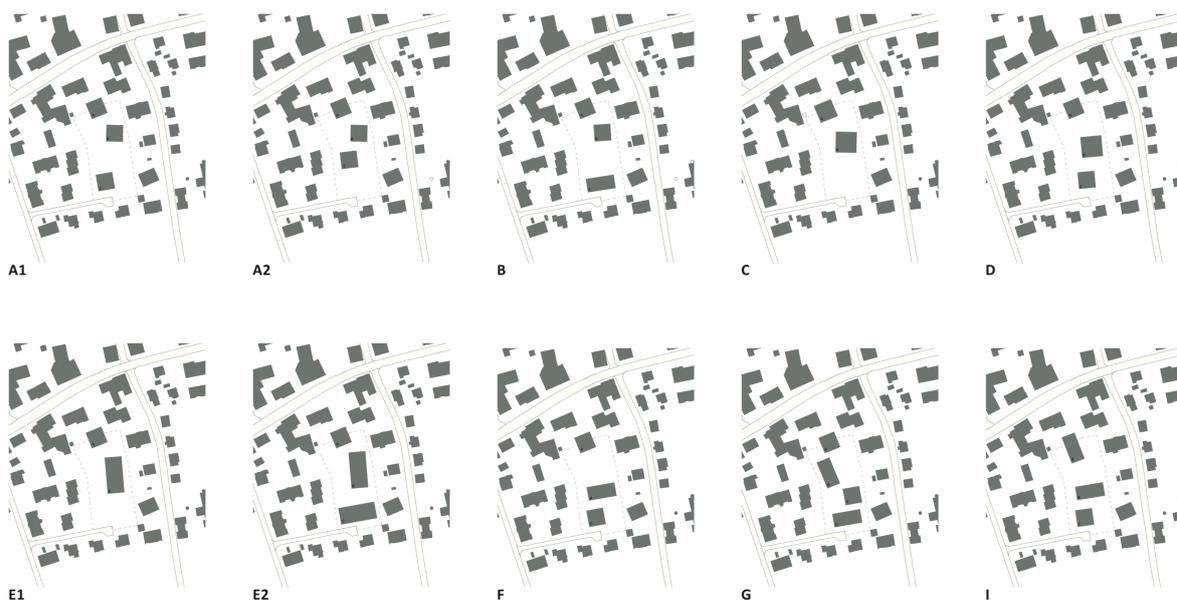


Abb. 8 Übersicht der Grundrisse der zehn Bebauungsvarianten (Stand 2. Workshop).

Ableitung von neuen Varianten

Im Rahmen des 1. Workshops wurden dem Bearbeitungsteam die Variante 2, 3 und 6 zur Weiterbearbeitung empfohlen (vgl. Anhang 2, Protokoll 1. WS). Aufgrund der vertieften Analyse wurden im Rahmen des 2. Workshops nochmals 10 Varianten präsentiert. Daraus resultierten dann in der Diskussion weitere zwei Varianten, welche es in Hinblick auf den 3. Workshop zu vertiefen galt. Eine sah einen markanten Riegelbau vor, die andere die Anordnung von zwei Gruppen mit jeweils einem Hauptgebäude (Bauernhaus) und einem zugehörigen kubischen Gebäude (Wohnstock), welche als Hofgruppen interpretiert werden können. Im Rahmen des 3. Workshops wurde von Seiten des Beurteilungsgremiums die Variante K mit den zwei

Hofgruppen für die Ausarbeitung des Richtprojektes empfohlen (vgl. Anhang 2, Protokoll 3. WS).

Im Rahmen des 4. und letzten Workshops vom 19. August 2021 wurde von Seiten des Beurteilungsgremiums die vertiefte Bestvariante als Richtprojekt empfohlen (vgl. Anhang 2, Protokoll 4. WS). Diese wurde vom Bearbeitungsteam gestützt auf die abschliessenden Empfehlungen des Fachgremiums weiter vertieft und liegt nun als Richtprojekt für die Überarbeitung der ZPP sowie für die Erarbeitung der Teil-Überbauungsordnung vor.

5.3 Ergebnis

Resultat

Dank dem Richtprojekt (vgl. Anhang 1) konnten nach Abschluss des letzten Workshops folgende Nachweise erbracht resp. folgende Inhalte erfolgreich abgehandelt werden:

- Nachweis optimale Einbettung und Integration in die umgebende Siedlung und Landschaft
- Situationspläne mit möglichen Grundrissen
- Fassadenansichten, Gebäudeschnitte
- Plan mit Aussagen zur Gestaltung der Aussenräume
- Nachweis von zweckmässigen, sicheren und hindernisfreien arealinternen Verbindungen
- Konsolidierte Grundlage zur Änderung der ZPP und zur Erarbeitung einer neuen Teil-UeO

Der Schlussbericht zum Workshopverfahren ist für alle Beteiligten für die weiteren Verfahrensschritte im Anschluss bindend. Im Rahmen der ZPP-Änderung, der Erarbeitung der Teil-Überbauungsordnung und des Baubewilligungsverfahrens wird die Einhaltung der Empfehlungen aus dem Workshopverfahren überprüft. Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt dient als Basis für die Änderung der Zone mit Planungspflicht, für die Erarbeitung der neuen Teil-Überbauungsordnung und die Ausarbeitung des Bauprojekts.

6. Beschrieb Richtprojekt

6.1 Ortsbau

Allgemeine Merkmale

Die Bebauungsvariante weist drei unterschiedliche Neubauten auf, welche zwei Gruppen bilden. Die Neubauten weisen jeweils verschiedene Höhen und Gestaltungsansätze auf. Durch die Setzung der Neubauten bleiben grosszügige Aussenräume innerhalb des Areals bestehen. Im östlichen Arealteil erfolgt im Zusammenspiel mit dem bestehenden Bauernhaus der Neubau eines Wohnstocks (Gebäude A). Eine ähnliche Situation präsentiert sich im westlichen Arealteil beim Lochweg, wo ebenfalls ein längliches Gebäude (Gebäude C) und ein kubischer «Wohnstock» (Gebäude B) ein Ensemble bilden. Beiden Hofgruppen ist zudem eine zentrale Platzbildung gemein. Im Zwischenraum sollen grosszügige Aussenräume mit einer Hostet entstehen.

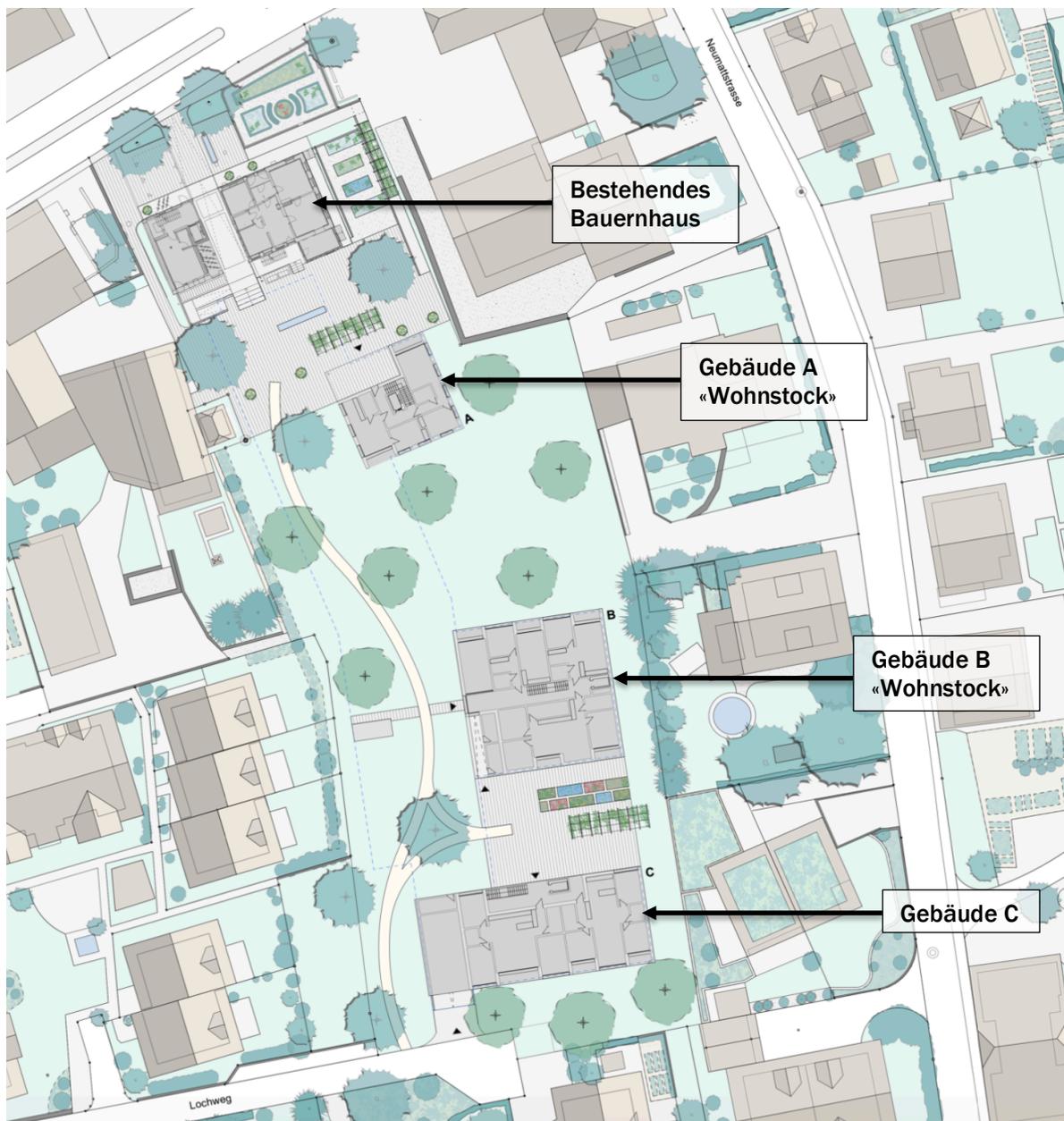


Abb. 9 Ansicht Richtprojekt mit den Neubaugebäuden A, B und C.

*Höhen und
Massstäblichkeit*

Die Höhe der Neubauvolumen entspricht im Wesentlichen derjenigen der umgebenden bestehenden Gebäude oder überragt diese gar etwas. Die an die ortstypischen Wohnstöcke angelehnten Gebäude A und B Wohnstöcke präsentieren sich entsprechend den Resultaten aus der ortsbaulichen Analyse relativ grosszügig, ordnen sich den Hauptbauten der „Hofgruppen“ jedoch unter. Das Gebäude A weist 4 Vollgeschosse, das Gebäude 5 Vollgeschosse und das Gebäude C 3 Vollgeschosse auf, wobei für das Gebäude B auch 4 Vollgeschosse denkbar sind.



Abb. 10 Ausschnitt Modell (Ansicht von Westen).

6.2 Architektur

*Horizontale
und Vertikale*

Zwischen dem östlichen Wohnstock (Gebäude A) und den westlichen Bauten (Gebäude B und C) ist eine optische Differenzierung beabsichtigt. Dies entsteht durch eine andere Architektur und Materialisierung von Dach und Fassade und einem damit verbundenen variierenden Erscheinungsbild. Dem muralen Erscheinungsbild des Gebäudes A werden die Gebäude B und C mit ihren strukturierten Holzfassaden entgegengesetzt. Während die das Bauernhaus und das Gebäude A eine traditionelle Dachform aufweisen, finden die westlichen Gebäude (B und C) ihren Abschluss in Flachdächern.

Gebäude A - Wohnstock

Das historische Bauernhaus bedarf eines passenden Gegenübers entsprechend den analytisch hergeleiteten Beispielen aus der näheren Umgebung. Die Fassade weist demzufolge einen muralen Ausdruck auf. Das Gebäude findet seinen Abschluss in einem modern interpretierten Mansarddach.

*Gebäude B – Wohn-
stock*

Der untere Wohnstock weist eine leichte Holzfassade entsprechend den Referenzbildern auf (vgl. Abb. 11). Das Volumen tritt dank dem Flachdach als Quader in Erscheinung. Die Aussensitzplätze sind als eingezogene Balkone vorgesehen. Eine optische Erweiterung des Gebäudevolumens durch auskragende Gebäudeteile ist demnach nicht zulässig.

Gebäude C

Ähnlich wie beim Gebäude B ist auch hier eine Holzfassade in Kombination mit einem Flachdach vorgesehen. Die Ausrichtung der Balkone erfolgt in westlicher Richtung.

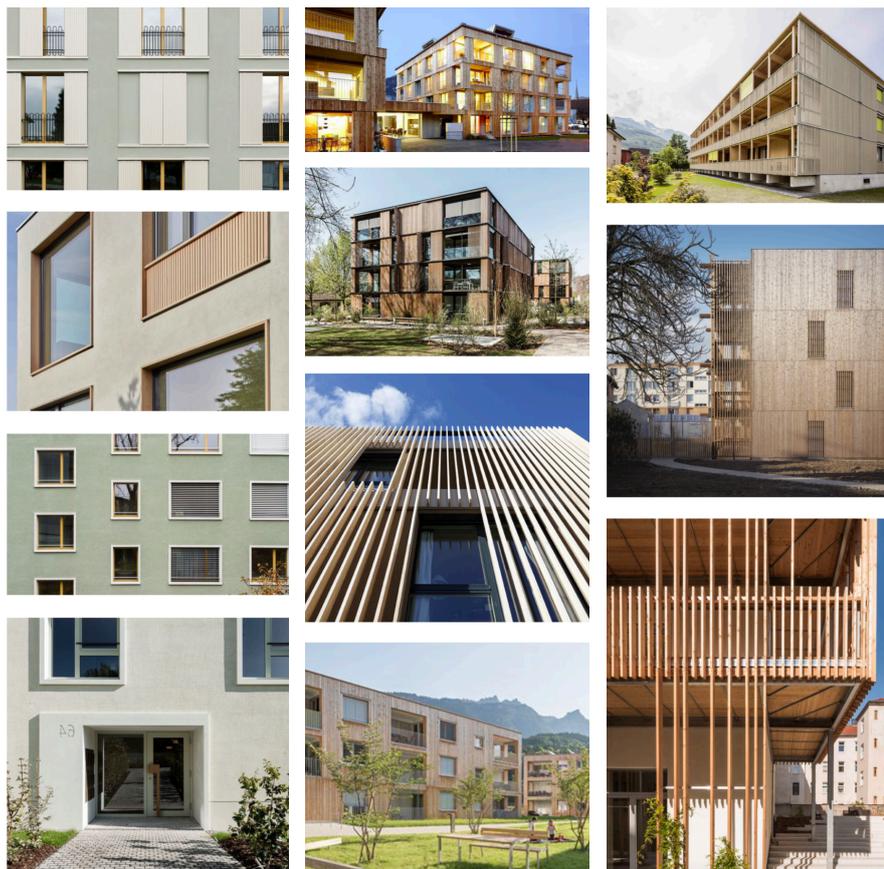


Abb. 11 Referenzbilder zu Architektur und Materialisierung der Gebäude A, B und C.

Wohnungstypologien

Aufgrund der einfachen Gebäudegrundrisse und des Verzichts auf Versätze und Rücksprünge entsteht innerhalb der einzelnen Baukörper ein systematischer und konventioneller Wohnungsbau. Das einfache Raster ermöglicht die effiziente Anordnung von 35 hindernisfreien 2,5 Zimmer-Wohnungen und je 3 1,5-Zimmer- und 4,5-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abb. 12). Insgesamt werden circa 41 neue Wohnungen realisiert, wobei der Fokus auf der Erstellung von kleineren Wohnungen liegt.

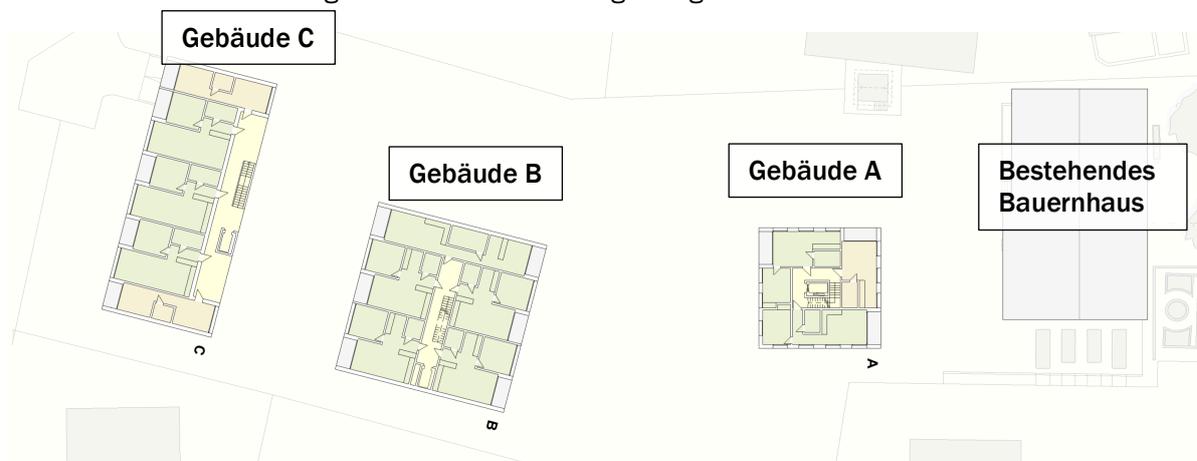


Abbildung 12: Wohnungsgrundrisse 1. Vollgeschoss (orange = 1,5-Zimmerwohnungen, grün = 2,5-Zimmerwohnungen).

6.3 Aussenraumgestaltung

Die Aussenräume innerhalb des Areals werden sowohl funktional als auch ästhetisch ausgestaltet. Das Richtprojekt sieht hier verschiedene Aspekte und Elemente vor. So ist einerseits eine hindernisfreie Fussgängerverbindung zwischen der Kantonsstrasse und dem Lochweg sicherzustellen. Ebenfalls von hoher Bedeutung sind die beiden Plätze innerhalb der Hofgruppen.

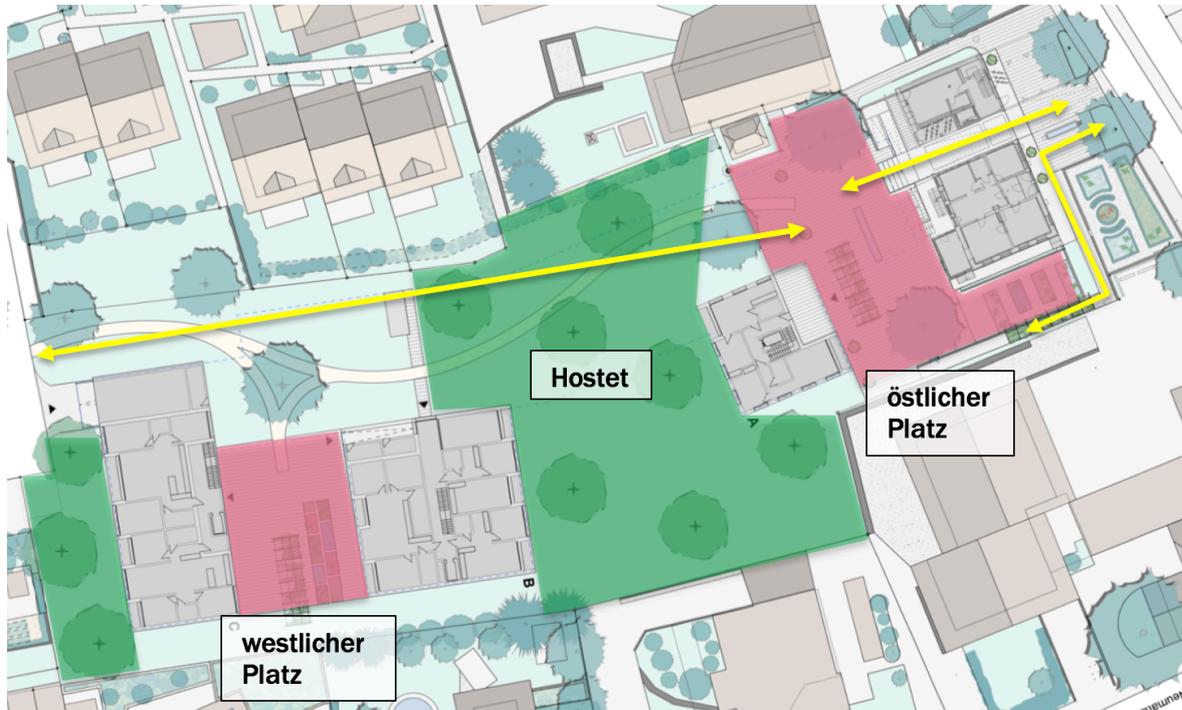


Abbildung 13: Situationsplan mit Aussenraumgestaltung (Plätze = rot, Wegverbindungen und Passage = gelb, Hostet und Baumgruppe = grün).

Hostet

Im Bereich zwischen den beiden «Hofgruppen» ist die Neupflanzung eines Obstgartens gemäss den ortstypischen historischen Vorbildern vorgesehen. Der Bereich der Hostet spannt sich auf zwischen den beiden Wohnstöcken. Die Baumpflanzungen haben in Abstimmung auf die Überdeckung und Lage der Einstellhalle zu erfolgen.

Plätze

Die beiden Plätze innerhalb des Areals dienen in erster Linie den Bewohnenden des Hagachers und sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. So sind im Bereich der Plätze Pergolen und Nutz- und Ziergärten mit Hochbeeten vorgesehen, die sich hindernisfrei begehen oder bewirtschaften lassen.

Wegverbindung

Das gesamte Areal der heutigen Parzelle Nr. 903 wird zukünftig mittels einer hindernisfreien durchgehenden Wegverbindung sowohl vom Dorfzentrum (Kantonsstrasse) wie auch vom Lochweg her erschlossen (vgl. Abb. 13). Sie passiert dabei alle Gebäude und verbindet Plätze und Aussenräume.

Wegführung gemäss Überbauungsleitplan

Der Überbauungsleitplan aus dem Jahr 2005 sah zudem eine öffentliche Fusswegverbindung ab dem Lochweg hin zur Neumattstrasse vor. Eine solche ist heute aufgrund der erfolgten Bebauung entlang der Neumattstrasse nicht mehr realisierbar und diese wird nicht mehr angestrebt.

Passage

Ein wichtiger Bestandteil dieser Planung bildet die namensgebende Passage durch das Bauernhaus hin zum unteren Arealteil (vgl. Abb. 14). Die Passage teilt sich in einen ebenen Bereich, der in einer Treppe mündet und in eine sich stetig absenkende Rampe. Dies ermöglicht zudem Durchblicke vom Hagacher zum Dorfkern und vice versa. Ebenfalls von Bedeutung ist Rampe südlich des Bauernhauses an der Grenze zur benachbarten Parzelle.

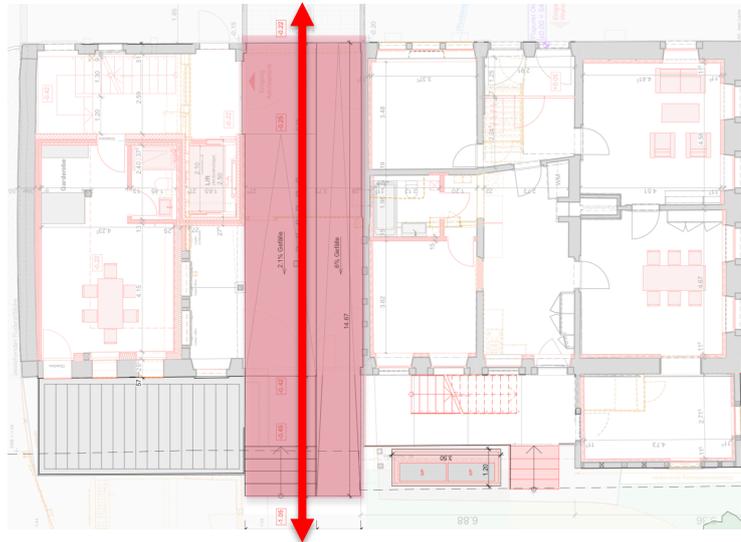


Abbildung 14: Ansicht EG Bauernhaus mit Passage (rot eingefärbt).

*Spielfläche nach Art. 46
BauV*

Vergleicht man die neue Aussenraumgestaltung mit derjenigen des bestehenden Überbauungsrichtplans wird erkennbar, dass auf die Realisierung der grösseren Spielfläche im westlichen Arealteil verzichtet wird. Da mit der Realisierung von maximal 3 zusätzlichen Familienwohnungen im Perimeter der ZPP 7 Hagacher nicht mehr als 20 Familienwohnungen entstehen, kann auf diese verzichtet werden.

6.4 Verkehr und Erschliessung

Neue Arealzufahrt

Die Zufahrt zum Hagacher erfolgt gemäss den Bestimmungen der ZPP 7 Hagacher über den Lochweg, eine Zufahrt ab der Hauptstrasse wurde abgeklärt und ist aus Sicht des Tiefbauamtes nicht zulässig. Ab dem Lochweg erfolgt die Einfahrt in eine Einstellhalle, welche bis in den Osten der Parzelle reicht und damit auch den Anschluss an das Bauernhaus sicherstellt.

Parkierung

Gemäss kantonaler Bauverordnung sind für die projektierten ca. 41 Wohnungen 21 bis 82 Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Aktuell sind in der Einstellhalle ca. 37 Parkplätze vorgesehen. Zusätzlich sind im Bereich des Bauernhauses noch Kundenparkplätze für die Arztpraxis geplant. In der Einstellhalle können über 110 Veloabstellplätze realisiert werden. Im UG können zudem auch Schutzplätze zHd. der Gemeinde angeordnet werden.



Abb. 15 Situationsplan der Einstellhalle mit Zufahrt ab Lochweg (roter Pfeil), den Autoabstellplätzen (rot eingefärbt) und den Veloabstellplätzen (blau eingefärbt).

7. Würdigung

7.1 Gutachtergremium

Fachgremium

In diesem Kapitel nimmt das Fachgremium eine Würdigung der geleisteten Arbeiten des qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) vor und formuliert Empfehlungen für das weitere Vorgehen (Fachexperten vgl. Kap. 4.2.1).

7.2 Würdigung

Allgemein

Gesamtwürdigung

Mit dem 4. Workshop vom 19. August 2021 wurde das qualitätssichernde Verfahren zur Arealentwicklung des Hagachers abgeschlossen. Anlässlich des 4. Workshops hat das Bearbeitungsteam ein Richtprojekt vorgelegt, welches unter allen Beteiligten breite Akzeptanz fand und durch das Beurteilungsgremium positiv aufgenommen und beurteilt wurde. Das Richtprojekt stellt ein überzeugendes Resultat in Bezug auf Städtebau, Architektur, Nutzungsqualitäten, Umgebungsgestaltung, landschaftliche Einbettung und Erschliessung dar.

Stellenwert des Areals

Für die Gemeinde Wichtrach ist der Hagacher in Niederwichtrach ein wichtiges Wohngebiet innerhalb der bestehenden Bauzonen. Das Areal befindet sich teilweise innerhalb einer kantonalen Baugruppe und im Ortsbildschutzgebiet und zur Gänze innerhalb des ISOS von regionaler Bedeutung „Niederwichtrach“. Dabei ist das zu bebauende Gebiet bereits heute erschlossen.

Absichten des Bearbeitungsteams

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird beabsichtigt, eine qualitätsvolle, verdichtete Wohnüberbauung mit überzeugender Aussenraumgestaltung entstehen zu lassen, mit der den spezifischen Nutzungsansprüchen des testamentarischen Willens sowie der Projektträgerschaft Rechnung getragen werden kann. Der ortsbaulichen Einbettung der Neubauten und der nutzerfreundlichen Aussenraumgestaltung kommen dabei wichtige Bedeutung zu.

Analyse und Variantenstudium

Analyse des Ortes

Die Herleitung des Richtprojekts ist sehr gut nachvollziehbar und wurde durch das Bearbeitungsteam auf stringente Art und Weise aufgezeigt. Basis ist dabei eine Analyse in Form einer detaillierten historischen Betrachtung des Ortes. Die analytischen Betrachtungen der spezifischen ortsbaulichen Strukturen innerhalb des Betrachtungsperimeters sowie im weiteren Umfeld Dorfes bilden eine plausible und stichhaltige Basis für die Herleitung der vorgeschlagenen Bebauungsvarianten.

Variantenstudium

Anhand des dargelegten Variantenstudiums sowie der ausführlichen Volumenstudien am Modell, konnten rasch zweckmässige Lösungsansätze für das Areal identifiziert und kritisch beurteilte Bebauungsansätze ausgeschlossen werden. Die systematische Weiterentwicklung und Vertiefung der Varianten sowie die gründliche und sorgfältige Arbeitsweise des Bearbeitungsteams wurde vom Gutachtergremium positiv aufgenommen.

Städtebau und Architektur

Allgemeine Würdigung des Richtprojekts

Das vorliegende Richtprojekt überzeugt grundsätzlich mit seiner ortsbaulichen und landschaftlichen Einbettung, der Gestaltung des sensiblen Übergangs zum historischen Bauernhaus sowie seiner ausdifferenzierten architektonischen Ausgestaltung. Das gesamte Projekt weist eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität auf.

Neubauten

Die drei neuen Wohnbauten (Gebäude A, B und C) nehmen die Typologien der gebauten Umgebung auf, führen sie jedoch auf eigenständige Art und Weise fort. Die Gebäude erhalten eine gezielte Anordnung in zwei unterschiedlich gestaltete Hofgruppen im Westen und im Osten der Parzelle. Aufgrund der gewählten Grundrisse und Geschosshöhen entstehen so teilweise prägende Volumina. Hiermit wird einerseits dem gesetzlichen Willen nach einer verdichteten Bauweise Rechnung getragen. Andererseits verbleiben durch die starke Gruppierung der Baukörper nach wie vor grosszügige Freiflächen und der rurale Charakter der Parzelle bleibt punktuell erhalten. Durch den Verzicht auf auskragende Gebäudeelemente sowie die Wahl der Materialien entsteht eine ruhige Fassade.

Architektonischer Ausdruck

Die im Richtprojekt stufengerecht anhand von Referenzbildern dargelegte Fassadengestaltung und Materialisierung überzeugt. Die differenzierte architektonische Ausgestaltung der Bebauung wird positiv beurteilt und der unterschiedliche architektonische Ausdruck der Gebäude A bzw. B und C wird begrüsst. Durch die unterschiedliche Gestaltung und Materialisierung der Hofgruppen bleiben diese eigenständig lesbar.

Aussenraumgestaltung

Grundprinzip

Die Aussenraumgestaltung ist geprägt durch grosszügige Aussenräume, sichere und hindernisfreie Wegverbindungen (Lochweg/Dorfzentrum), Grünräume mit Baumpflanzungen und sorgfältig gefasste Plätze zwischen den Gebäuden.

Hostet

Der mittlere Freiraum wird durch Baumpflanzungen (Obstbäume) zu einer wahrnehmbaren Hostet aufgewertet. Die Bäume stehen in einer extensiv genutzten Wiese. Hier wird für die genügende Verwurzelung der Bäume der Abstimmung zur Dimensionierung und Überdeckung der Einstellhalle eine grosse Bedeutung zukommen.

Plätze

Aufgrund der Gebäudegruppierungen entsteht im westlichen und östlichen Arealteil je ein Platz. Der östliche, obere Platz befindet sich im Umfeld des historischen Bauernhauses und weist einen etwas öffentlicheren Charakter auf und wird durch Bäume, Hochbeete und eine Pergola gestaltet. Im Süden wird er durch die Fussgängerrampe gefasst, im Westen durch das Gebäude A und im Osten durch das Bauernhaus begrenzt. Einzig im nordwestlichen Bereich öffnet sich der Platz hin zur Hostet und geht in die Landschaft über. Der westliche Platz fällt etwas kleiner aus und weist ebenfalls eine Pergola und Hochbeete auf. Bei beiden Plätzen ist der ausreichenden Beschattung (mobil oder durch Begrünung) genügend Beachtung zu schenken.

Verkehr und Erschliessung

Arealerschliessung

Bei der gewählten Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr sowie den Langsamverkehr handelt es sich um eine zweckmässige

Lösung. Durch die Anordnung der Abstellplätze in einer sich über die ganze Parzellenlänge erstreckenden Einstellhalle, können alle Baukörper erschlossen werden. Die Zahl der Abstellplätze bewegt sich unter Berücksichtigung des Standortes und des Zielpublikums der Überbauung innerhalb der gesetzlich zulässigen Bandbreite. Somit ist eine ausreichende Erschliessung für alle Nutzungsbedürfnisse (Wohnen, Arztpraxis, etc.) gewährleistet.

7.3 Empfehlungen

7.3.1 Generelle Empfehlung

Das Beurteilungsgremium dankt dem Bearbeitungsteam für die gelungene Arbeit. Der Gemeinde und der Projektträgerschaft wird empfohlen:

- Das gemäss Empfehlungen in Kapitel 7.3.3 überarbeitete Richtprojekt ist als Grundlage für die Anpassung der bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP 7 Hagacher) und die anschliessende Erarbeitung der neuen Teil-Überbauungsordnung festzulegen und in der UeO stufengerecht als Richtprojekt zu verankern.
- Das Workshopverfahren kann auf Basis des gemäss Kap. 7.3.3 weiterbearbeiteten Richtprojekts abgeschlossen werden.

7.3.2 Einbezug Beurteilungsgremium

Zwecks Qualitätssicherung ist dem Beurteilungsgremium vor der Baugesuchseingabe und später mit den Ausführungsplänen das weiterentwickelte Projekt jeweils erneut zur Beurteilung vorzulegen.

7.3.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung Richtprojekt

Folgende Aspekte sind im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Richtprojekts hin zu einem Bauprojekt zu beachten:

- Prüfung der Integration der Wärmepumpe in das Bauernhaus
- Festlegung der Materialisierung der Aussenräume (insbesondere im Bereich des Bauernhauses)
- Klärung der Standorte der Baumpflanzungen in Abhängigkeit zur Einstellhalle
- Abgrenzung in halböffentliche und private Aussenräume
- Klärung der Nutzung nördlich von Gebäude B, ggf. Konzentration von verschiedenen Nutzungen
- Prüfung der politischen Machbarkeit der höheren Bebauungsvariante mit 4, 5 & 3 Vollgeschossen

8. Genehmigung

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums verabschieden den vorliegenden Bericht zum Workshopverfahren sowie das vorliegende Richtprojekt «Hagacher» als verbindliche Grundlage für die Überarbeitung der ZPP Nr. 7 «Hagacher» sowie die Erarbeitung einer neuen Teil-Überbauungsordnung:

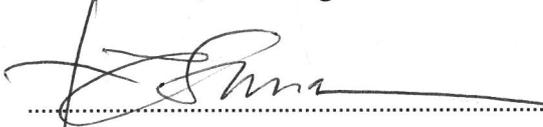
Wichtrach, den 16. November 2021

Unterschriften des Beurteilungsgremiums

Fachgremium



Alberto Fabbris, Vertretung kantonale Denkmalpflege



Adrian Wiesmann, Architekt FH/SWB



David Gnehm, Landschaftsarchitekt FH

Sachgremium



Bruno Riem, Gemeindepräsident, Gemeinde Wichtrach



Kurt Marti, Verwaltungsratsmitglied, Alterssitz Neuhaus Aaretal AG

Anhang 1 Richtprojekt «Hagacher»

H+R Architekten AG, Münsingen

Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten, Bern

In Zusammenarbeit mit

Schweyer + Marti AG, Wichtrach

Stand: 28. Oktober 2021

PLANUNGSDOKUMENTATION

INHALTSVERZEICHNIS

1. SITUATIONSPLAN
2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
3. SCHNITT
4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
5. SITUATION MIT AUSSENRAUM

SITUATIONSPLAN

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



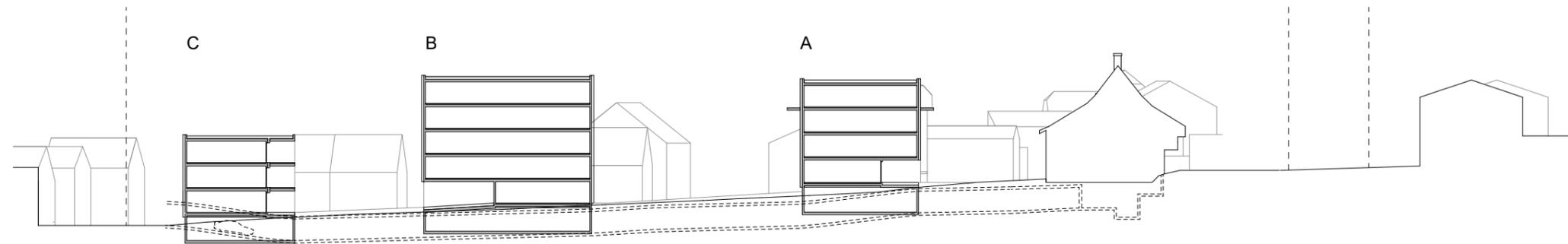
GRUNDRISS GARTENGESCHOSS

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



SCHNITT

1. SITUATIONSPLAN
2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
3. SCHNITT
4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



FASSADEN / ERSCHEINUNG

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



SITUATION MIT AUSSENRAUM

- 1. SITUATIONSPLAN
- 2. GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
- 3. SCHNITT
- 4. FASSADEN / ERSCHEINUNG
- 5. SITUATION MIT AUSSENRAUM



Anhang 2 Protokolle des Workshopverfahrens

BHP Raumplan AG, Bern

1. Workshop vom 14. Januar 2021
2. Workshop vom 29. April 2021
3. Workshop vom 17. Juni 2021
4. Workshop vom 19. August 2021

Gemeinde Wichtrach, ANA AG Workshopverfahren «Hagacher»

Protokoll des 1. Workshops vom 14. Januar 2021

Datum, Zeit: Sitzung vom Donnerstag, 17. September 2020, 08:00 – 10:00 Uhr
Ort: Seminarraum, Kirchgemeindehaus, Kirchstrasse 10, 3114 Wichtrach

Teilnehmende:

- Ernst Brügger, Gemeinde Wichtrach, Gemeinderat und Ressortvorsteher
- Jakob Hasler, ANA AG, Projektträgerschaft
- Kurt Marti, ANA AG, Projektträgerschaft
- Alberto Fabbis, Vertretung KDP, Fachexperte
- David Gnehm, extra Landschaftsarchitekten, Fachexperte
- Adrian Wiesmann, wiesmann architect, Fachexperte
- Adrian Leuenberger, H+R Architekten, Bearbeitungsteam
- Martin Schmocker, Gemeinde Wichtrach, Leiter Abteilung Bau und Infrastruktur
- Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung
- Moritz Iseli, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung (Protokoll)
- Marc Marti, Marti + Schweyer, Architekt 1. Etappe (via Zoom)

Entschuldigt:

- Bruno Riem, Gemeinde Wichtrach, Gemeindepräsident
- Barbara Zürcher, H+R Architekten, Bearbeitungsteam
- Daniel Moeri, Moeri & Partner, Bearbeitungsteam

1943_320_PL_1WS_210114.docx

1. Begrüssung

E. Brügger begrüsst die Anwesenden. Entschuldigt werden B. Riem, B. Zürcher und D. Moeri. M. Marti wird per Zoom an der Konferenz teilnehmen.

Das Protokoll der Programmsitzung vom 17. September 2020 wird genehmigt und verdankt. Das Verfahrensprogramm wird im Verlaufe der Sitzung zirkulieren und wird durch das Beurteilungsgremium unterschrieben.

2. Allgemeine Informationen

2.1 Drachenpost

In der Dezemberausgabe der Dorfzeitung Drachenpost wurde ein Artikel von K. Marti zum Stand des Projekts veröffentlicht.

2.2 Stand 1. Etappe Dorfplatz 10

M. Marti informiert über den Stand der 1. Etappe und dem Umbau des Gebäudes Dorfplatz 10:

- Die Eingabe des Baugesuchs wird um zwei Monate verschoben, dadurch ergeben sich aktuell noch Handlungsspielräume.
- Erdgeschoss: Bisher Kita vorgesehen, neu wird eine eigenständige Wohnung geplant. Aufenthaltsraum und Garderobe Praxispersonal.

- 1. Obergeschoss: Empfang und Praxisräumlichkeiten.
- Kellergeschoss: Nutzung ist noch nicht abschliessend definiert, denkbar wäre z. Bsp. ein Atelier.
- Dachgeschoss: Flexibel nutzbarer Aufenthaltsraum mit Küche, Loggia, Abstellräumen und WC.

A. Fabbris: Sind beide Nebenbauten notwendig oder könnten die Nutzungen auch nur in einer Nebenbaute angeordnet werden?

M. Mart: Die Nebenbauten können grundsätzlich auf ein Volumen reduziert werden. Es stellen sich hier auch Fragen im Zusammenhang mit der Parkierung. Wenn die Parkierung vom Lochweg her gelöst wird, besteht eine andere Ausgangslage.

A. Fabbris: Die schrägen Formen der Nebenbauten wie auch die Anzahl werden von der Denkmalpflege als kritisch erachtet. Zudem wird durch die Nebenbauten der Übergang zwischen dem Hauptgebäude und dem Gelände verbaut. Es bietet sich hier die Gelegenheit die hintere Fassade aufzuwerten. Eine mögliche andere Lösung wäre ein östlicher Nebenbau mit einem rechteckigen Grundriss und einer Konzentration der Nebennutzungen.

A. Wiesmann: Die Schnittstelle der beiden Bauetappen besteht noch unzureichend.

3. Präsentation

3.1 Ortsanalyse (A. Leuenberger)

Siedlungsentwicklung

Der Ortsteil Niederwichtrach wurde historisch entlang der beiden Gräben (Leusegraben und Gansgraben) gebaut. Die Gräben wurden später eingedolt und mit Strassenläufen überdeckt. Später entstanden entlang der Hauptstrasse Bern-Thun grössere Bauvolumen. Zwischen der Neumattstrasse und dem Lochweg, im südlichen Teil des Areals, existiert früher eine direkte Strassenverbindung. In der unmittelbaren Umgebung der Parzelle Nr. 903 finden sich entlang der Hauptstrasse Grossformen und im unteren Bereich eine heterogene Anordnung von Einfamilienhäusern ohne klarem Bebauungsmuster.

Beim Gebäude Dorfplatz 10 handelt es sich um ein schützenswertes Objekt gemäss Bauinventar. In der näheren Umgebung befinden sich zudem drei erhaltenswerte Objekte.

Überbauungsleitplan

Der Überbauungsleitplan vom 29. April 2005 sieht für die Parzelle Nr. 903 die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern vor. Diese Art der Bebauung erlaubt nur eine geringe Dichte mit eingeschränkter Durchlässigkeit und geringen Gestaltungsmöglichkeiten für die Aussenräume.

Erschliessung

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 903 bestehen die folgenden Möglichkeiten:

1. Einfahrt nördl. Dorfplatz 10, Ausfahrt in Lochweg
2. Einfahrt Lochweg, Ausfahrt nördl. Dorfplatz 10
3. Ein- und Ausfahrt Lochweg (gesichert durch ZPP)
4. Ein- und Ausfahrt nördl. Dorfplatz 10
5. Ein- und Ausfahrt Neumattstrasse (führt über andere Parzelle)

3.2 Volumen- und Höhenstudien (A. Leuenberger)

Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung wurde gemeinsam mit D. Moeri gemäss den Leitsätzen (vgl. Beilage 1, s. 14) erarbeitet. Für drei Varianten (2, 3 und 4) der Volumenstudien wurden detaillierte Aussenraumgestaltungspäne erarbeitet.

Für die Volumen- und Höhenstudien wurden insgesamt 8 Varianten erarbeitet, welche jeweils mit einem Plan, Gebäudedaten, Konzepten für Aussenräume, Erschliessung und Durchwegung sowie Modellfotos präsentiert werden (vgl. Beilage 1, s. 15 - 41, bzw. Übersicht s. 42).

Variante 1

Zwei Kuben mit hoher Ausnutzung und einem zentralen Grünbereich. Die Ost-West Durchwegung erfolgt am nördlichen und südlichen Parzellenrand. Es entsteht eine Hinterhofsituation zwischen dem östlichen Kubus und dem bestehenden Bauernhaus.



Variante 2 (inkl. Aussenraumgestaltungsplan)

Das grössere, kubische Volumen orientiert sich an den grossen Bestandesbauten entlang der Hauptstrasse. Die Kleinform im unteren Bereich orientiert sich an den Ein- und Mehrfamilienhäusern. Es entsteht ein zentraler, grosser Grünraum inkl. Wasserfläche als attraktivem Treffpunkt.



Variante 3 (inkl. Aussenraumgestaltungsplan)

Ein langer Gebäuderiegel mit ost-west Ausrichtung und Abtreppung kombiniert mit einem Mehrfamilienhaus im Bereich des Lochwegs. Der nördliche Laubengang beim grösseren Gebäude funktioniert als Treffpunktzone. Die Grünflächen erstrecken sich entlang des nördlichen Parzellenrands vom Lochweg bis zum Bauernhaus.



Variante 4 (inkl. Aussenraumgestaltungsplan)

Zwei winkelförmige Gebäudegrundrisse gleicher Grösse mit unterschiedlicher Ausrichtung.

Dadurch ergeben sich zwei kleine Plätze auf der jeweiligen Winkel-Innenseite. Der nördliche Platz schliesst direkt an den historischen Bauerngarten an. Im EG bestehen Passerellen durch die Gebäude. Die Parkierung ist hier nur vom Lochweg her möglich.



Variante 5

Zwei winkelförmige Gebäudegrundrisse gleicher Grösse und jeweils gleicher Ausrichtung. Die Wohnräume orientieren sich nach Süden und Westen. Die Durchwegung der Aussenräume ist aufgrund der Ausrichtung der Gebäude etwas schlechter als in der Variante 4.

Die Erstellung oberirdischer Parkplätze beim Bauernhaus ist möglich und die Einstellhallenzufahrt kann über die Hauptstrasse oder den Lochweg erfolgen.



Variante 6

Anordnung dreier Mehrfamilienhäuser mit Ausrichtung nach Süden oder Westen. Die Durchlässigkeit und Durchwegung ist gewährleistet. Die Zufahrt zur Einstellhalle kann so nur über den Lochweg oder die Neumattstrasse erfolgen.



Variante 7 / 8

Langer Riegelbau mit Versetzung und Passerellen durch das Gebäude. Durchwegung entlang der nördlichen und südlichen Parzellengrenze. Zwei verschiedene Ausrichtungen.



3.3 Verständnisfragen

J. Hasler: Ist eine Zufahrt zum Areal über die Hauptstrasse zulässig?

M. Schmocker: Wenn die Parzelle bereits über eine Gemeindestrasse erschlossen ist (Lochweg), dann hat die Erschliessung in der Regel dort zu erfolgen.

K. Reinhard: Es stellt sich zudem die Frage nach der privatrechtlichen Situation (Parzelle Nr. 254).

A. Wiesmann: Es stellt sich die Frage nach den Grundrissen und den im Grundsatzpapier formulierten Ansprüchen betr. Wohnungsgrössen. Eine Durchmischung kann wohl nur mit der teilweisen Realisierung von Familienwohnungen im Erdgeschoss erreicht werden.

K. Marti: Es ist die Absicht der ANA AG sowohl Alters- als auch Familienwohnungen zu erstellen.

J. Hasler: Mind. 75% der Wohnungen müssen gemäss unseren Richtlinien auch für ältere Leute gut nutzbar sein.

Kurze Pause: 9:30 – 9:40

4. Beurteilung des Projektstands

4.1 Reflexion der Ortsanalyse

Die umfangreichen Arbeiten der PlanerInnen werden verdankt.

A. Fabbris: Mir fehlt in der Analyse die Antwort auf die folgenden zwei Fragen:

1. Was ist ortsspezifisch?

Aus dieser Frage lassen sich die Spielregeln in diesem Gebiet ableiten. Es bestehen historisch gesehen zwei Strukturen und das Areal ist dadurch möglicherweise zweigeteilt. Im östlichen Arealteil sollte spezifisch auf das Bauernhaus reagiert werden.

2. Was ist identitätsstiftend?

Hier ist entscheidend, dass das Objekt auf die zukünftige Nutzung reagiert. Die Aussenraumgestaltung kann zudem noch öffentlicher sein.

A. Wiesmann: In der Analyse fehlen mir die halb-öffentlichen und öffentlichen Bauten (Kirchgemeindehaus, etc.) und deren Verknüpfung mit dem Areal. Die historischen Bauten und Grossformen müssten in einer grösseren Darstellung ersichtlich sein. Die Geste der «Passage» ist zudem unklar.

D. Gnehm: In der Analyse fehlt zum Beispiel ein grosser Schwarzplan, auf dem die Struktur und Körnung der Umgebung erkennbar wird. Nicht ersichtlich sind auch die historischen Obstbaumbestände, aus welchen sich die Aussenraumgestaltung ableiten lässt. Einen Knackpunkt bildet der Übergang zum Bauernhaus.

K. Reinhard: Die ZPP hat die Planbeständigkeit überschritten und kann grundsätzlich auf Basis dieses Verfahrens angepasst werden. Dies ist auch im Sinn der Gemeinde.

4.2 Beurteilung der Volumen- und Höhenstudien

K. Reinhard: Können gleich zu Beginn schon einzelne Varianten ausgeschlossen werden?

A. Fabbris: Die Varianten 4 und 5 (Winkel) sind typologisch sehr ortsfremd und für mich problematisch. Auch die Varianten 7 und 8 lassen kaum Freiraum zu und sind sehr kritisch. Bei der Variante 1 stellt sich die Frage ob man die Grossform wiederholen muss, oder ob spezifischer reagiert werden kann.

A. Wiesmann: Die Varianten 7 und 8 können ausgeschlossen werden. Bei der Variante 6 könnte die Setzung anders sein. Die Varianten 2 und 3 kann man weiterziehen und ev. auch einen Winkel. Dort kommt es aber auf die Gestaltung und Nutzung des Erdgeschosses und die Grösse und Staffelung im Gelände an. Bei der Variante 2 besteht die Möglichkeit einen Begegnungsort zwischen Bauernhaus und Kubus zu schaffen.

D. Gnehm: Die Varianten 7 und 8 zerschneiden den Aussenraum und fallen weg.

K. Marti: Könnte die Variante 6 auch weiterentwickelt werden?

A. Fabbris: Dann müssten die Volumen unterschiedlich und spezifisch sein.

A. Wiesmann: Eine Variante mit 3 Gebäudekörpern kann auch weiterentwickelt werden.

Die Varianten 2, 3 und 6 können weiterentwickelt werden, die anderen werden verworfen.

Erschliessung

A. Wiesmann: Die Erschliessung über den Lochweg ist gegenüber dem Direktanschluss an die Hauptstrasse zu bevorzugen.

K. Marti: Die Parkplätze hinter dem Bauernhaus können als Provisorium definiert werden.

M. Marti: Für die Zufahrt auf der Grenze der Parzelle Nrn. 903 und 254 besteht eine Dienstbarkeit. Eine Verbreiterung der Zufahrt ist baulich nicht möglich.

D. Gnehm: Wäre es möglich, dass die Ärzte ihre Parkplätze zuhinterst in der Einstellhalle haben und dort ein direkter Gebäudezugang mit Lift zum Bauernhaus besteht?

M. Marti: Wenn die ESH bis weit nach oben gezogen wird, ist eine Verbindung möglich. Zusammen mit 2-3 Kurzzeit-Parkplätzen vor dem Gebäude würde das den Ärzten wohl genügen.

A. Wiesmann: Wäre die Verkürzung des Bauernhauses um eine Achse möglich?

A. Fabbris: Es ist ein schützenswertes Gebäude, das muss grundsätzlich erhalten bleiben.

K. Marti: Ich würde für die Parkplätze das bestehende Buchsgärtchen in Frage stellen.

Für die Einstellhalle wird die Zufahrt über den Lochweg oder die Neumattstrasse (falls privatrechtlich möglich) angestrebt. Die Gemeinde Wichtrach nimmt mit den Grundeigentümern der Neumattstrasse betreffend eines möglichen Überfahrtsrechts Kontakt auf. Die Erschliessung ab der Hauptstrasse wird für die Einstellhalle verworfen.

Eine oberirdische strassenseitige Parkierung ist anstelle der rückwärtigen Parkierung zu prüfen.

5. Aufträge zur Weiterbearbeitung für den 2. Workshop

5.1 Ortsanalyse (H+R Architekten)

- Vertiefung der Analyse und Ergänzung um grössere Übersicht (z.Bsp. Schwarzplan) mit öffentlichen und halb-öffentlichen Gebäuden und deren Verknüpfungen
- Beantwortung der folgenden zwei Fragen:
 - Was ist ortsspezifisch?
 - Was ist identitätsstiftend?
- Ableiten/definieren von Spielregeln
- Fazit der Analyse

5.2 Weiterbearbeitung Varianten (H+R Architekten)

- Weiterbearbeitung der Varianten 2, 3 und 6 mit jeweils zwei Subversionen

5.3 Erschliessung (H+R Architekten und Gemeinde Wichtrach)

- Grundsätzliche Prüfung einer Erschliessung via Neumattstrasse (Gemeinde)
- Je nach Fragestellung (Zufahrt ESH, Sichtbeziehungen, Radien, etc.) ist projektseitig der Beizug eines Verkehrsplaners zu prüfen

6. Weiteres Vorgehen / Termine

Der 2. Workshop findet statt am 11.03.2021. Betreffend der Corona-Situation wird aber ev. eine Verschiebung des Termins oder eine teilweise Videoübertragung in Betracht gezogen werden müssen.

A. Leuenberger weist darauf hin, dass bis am 11. März ggf. nicht alle Themen in der erforderlichen Tiefe bearbeitet werden können.

7. Verschiedenes

Koordination 1. Etappe mit Denkmalpflege

A. Fabbris bittet M. Marti, das Bauprojekt der 1. Etappe mit dem zuständigen Bauberater der Kantonalen Denkmalpflege frühzeitig zu koordinieren, da einzelne Aspekte als kritisch erachtet werden.

Modell

Das Modell wird für den 2. Workshop mit verschiebbaren Einsätzen ausgerüstet, welche nicht angeleimt sind.

8. Schlusswort

E. Brügger dankt im Namen der Gemeinde für die geleisteten Arbeiten und den konstruktiven Workshop.

Beilagen

- Präsentation H+R Architekten vom 14. Januar 2021

Link zur Beilage: <https://ftp.raumplan.ch/?u=Elyz&p=5V5u>

Gemeinde Wichtrach, ANA AG Workshopverfahren «Hagacher»

Protokoll des 2. Workshops vom 29. April 2021

Datum, Zeit: Sitzung vom Donnerstag, 29. April 2021, 08:00 – 10:00 Uhr
Ort: Saal Kirchgemeindehaus, Pfarrhausweg 4, 3114 Wichtrach

Teilnehmende:

- Bruno Riem, Gemeinde Wichtrach, Gemeindepräsident
- Ernst Brügger, Gemeinde Wichtrach, Gemeinderat und Ressortvorsteher
- Jakob Hasler, Verwaltungsrat ANA AG, Projektträgerschaft
- Kurt Marti, Verwaltungsrat ANA AG, Projektträgerschaft
- Alberto Fabbris, Fachexperte, Vertretung KDP
- David Gnehm, extra Landschaftsarchitekten, Fachexperte
- Adrian Wiesmann, wiesmann architect, Fachexperte
- Adrian Leuenberger, H+R Architekten AG (teilnehmendes Büro)
- Daniel Moeri, Moeri + Partner AG Landschaftsarchitekten (teilnehmendes Büro)
- Marc Marti, Schweyer + Marti AG, Architekt 1. Etappe
- Martin Schmocker, Gemeinde Wichtrach, Leiter Abteilung Bau und Infrastruktur
- Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung
- Moritz Iseli, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung (Protokoll)

Entschuldigt: • Barbara Zürcher, H+R Architekten, Bearbeitungsteam

1943_320_PL_2WS_210429_Ent_210509.docx

1. Begrüssung, Sitzungsziele, Protokoll 1. WS

B. Riem begrüsst die Anwesenden.

K. Reinhard weist darauf hin, dass sich der 2. Workshop inhaltlich nach dem Verfahrensprogramm und den Aufträgen gemäss dem Protokoll des 1. Workshops richtet. Das Protokoll des 1. Workshops vom 14. Januar 2021 wird genehmigt und verdankt (vgl. Beilage 2).

2. Allgemeine Informationen

2.1 Stand 1. Etappe, Dorfplatz 10

M. Marti informiert über den Stand der 1. Etappe und dem Umbau des Gebäudes Dorfplatz 10:

- Nördlich des Gebäudes Dorfplatz Nr. 10 werden 3 Parkplätze erstellt, die weiteren (provisorischen) Parkplätze befinden sich hinter dem Haus.
- Für die Erschliessung der provisorischen Parkplätze südlich des Gebäudes wurde von der Benachbarten Grundeigentümerschaft Gerber ein Näherbaurecht gewährt. Dies jedoch unter der Bedingung, dass die Erschliessung des unteren Parzellenteils im Endzustand nicht hier durch erfolgen darf.
- Die Nebenbauten werden alle abgebrochen. Allenfalls benötigte Nebenbauten (Velounterstand, etc.) sind später in Abstimmung mit der 2. Etappe zu realisieren.

- Nach der Passage entsteht ein Geländesprung. Damit bleibt dieser Bereich flexibel für eine zukünftige Setzung der Nebenbauten.
- Der Dachraum wird komplett ausgebaut und dessen Belichtung erfolgt mittels in der Dachfläche integrierten Glaselementen und Glasziegeln.
- Der Buchsgarten wird in südlicher Richtung verschoben, bleibt aber erhalten.

2.2 Stand Abklärungen betr. Erschliessung

Keine neuen Informationen. Wird als Pendenz für den 3. Workshop geführt.

3. Präsentation

3.1 Vertiefung Ortsanalyse (A. Leuenberger)

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgte entlang der Achsen der Kantonsstrasse und der Eisenbahnlinie sowie Querachsen, welche oft den Wasserläufen folgen. Die Siedlungskerne entstanden aus grösser werdenden Hofgruppen und die Bebauung erfolgte meist nach ähnlichen Regeln (Hof, Anbau, Stöckli, Speicher). Erst nach dem 2. Weltkrieg erfolgte ein starkes Siedlungswachstum durch Wohnbauten, mit welchen die Siedlungslücken aufgefüllt wurden.

Im Anschluss wurden sechs Beispiele von ortstypischen Wichtracher Hofgruppen ähnlicher Grösse wie der Parzelle Nr. 903 einer vertieften Analyse unterzogen (Beilage 1, s. 34-48). In einem ersten Stadium bestanden die Hofgruppen oft aus einem Hauptgebäude, einer Hostet und einem Nutz- und/oder Ziergarten. Das später errichtete Stöckli weist oft eine andere Materialisierung und erstaunlicherweise manchmal deutlich mehr Wohnfläche auf als das Bauernhaus. Zwischen Bauernhof und Stöckli liegt meist ein Platz, der ursprünglich mit Naturbelag versehen war. Später wurden diese Plätze gepflastert und betonierte.

Typische Hofgruppen in Wichtrach umfassen damit immer ein Bauernhaus, einen Wohnstock, einen Garten und von der Strasse abgewandt eine Hostet. Daraus lassen sich die folgenden Spielregeln für die Planung im Hagacher ableiten (vgl. Beilage 1, s. 49-51):

- Auf der Parzelle befinden sich 3 bis 4 Gebäude, in seltenen Fällen sogar 5.
- Das Bauernhaus bildet mit dem Stöckli eine Gruppe.
- Pro Hofgruppe sind maximal 2 Stöckli-Gebäude zu verzeichnen.
- Im klassischen Stöckli sind nur Kleinwohnungen untergebracht (Alterswohnungen).
- Die Anzahl der Wohngeschosse des Stöcklis entspricht mindestens jener des Bauernhauses.
- Das Stöckli hat einen quadratischen Grundriss und ist durch massives Mauerwerk materialisiert.
- Ökonomiegebäude definieren sich durch eine rechteckige Grundrissform. Die Materialisierung erfolgt in Holz.
- Bauernhaus und Stöckli orientieren sich um einen zentralen Platz, meist in historischem Naturbelag.
- Es kann mehr als einen zentralen Platz geben.
- Das Wohnstöckli steht in Sichtweite zum Bauernhaus.
- Entweder dem Stöckli oder dem Bauernhaus ist ein historischer Zier- und/oder Nutzgarten angegliedert.

Fragen und Bemerkungen zur Ortsanalyse

D. Moeri: Die Entwicklung erfolgte vor und nach 1798 unterschiedlich, da Napoleon die Leibeigenschaft abschaffte. Die angetroffene Grösse der Wohnstöcke war erstaunlich und es handelte sich teilweise um Herrschaftshäuser Berner Patrizier. Bis ca. 1950 hatten alle Gerätschaften im Ökonomieteil Platz. Erst mit der Mechanisierung wurde der Bau von Schöpfen notwendig.

A. Fabbris: Besten Dank für die wertvolle Analyse. Wie erkennbar ist, gibt es für den Hagacher zwei Systeme. Das System der Hofgruppe im oberen Parzellenteil und das System der Wohnbauten,

welches ab den 70er-Jahren überhandnahm, für den unteren Teil. Es gibt jedoch auch bei Hofgruppen nicht nur Fälle, in denen das Stöckli grösser ist als das Bauernhaus.

A. Leuenberger: Es gibt in Wichtrach beide Fälle. In anderen Gemeinden der näheren Umgebung war die Variante mit dem grossen Stöckli im Vergleich zu Wichtrach jedoch kaum vertreten.

D. Gnehm: Aus der ursprünglichen Anordnung von zwei Gebäuden und umgebenden Obstbäumen sind heute überall die Obstbäume verschwunden, was die Frage nach dem Umgang mit diesem Element aufwirft.

3.2 Präsentation Bebauungsvarianten (A. Leuenberger)

Es werden verschiedene Bebauungsvarianten und Untervarianten präsentiert. Die Erschliessung erfolgt jeweils über den Lochweg. Für jede Variante wurden ein Schwarzplan, eine Ideenskizze und ein grosses Bild mit der Setzung und der Aussenraumgestaltung gezeigt. Alle präsentierten Varianten erreichen die geforderte Mindestnutzung.

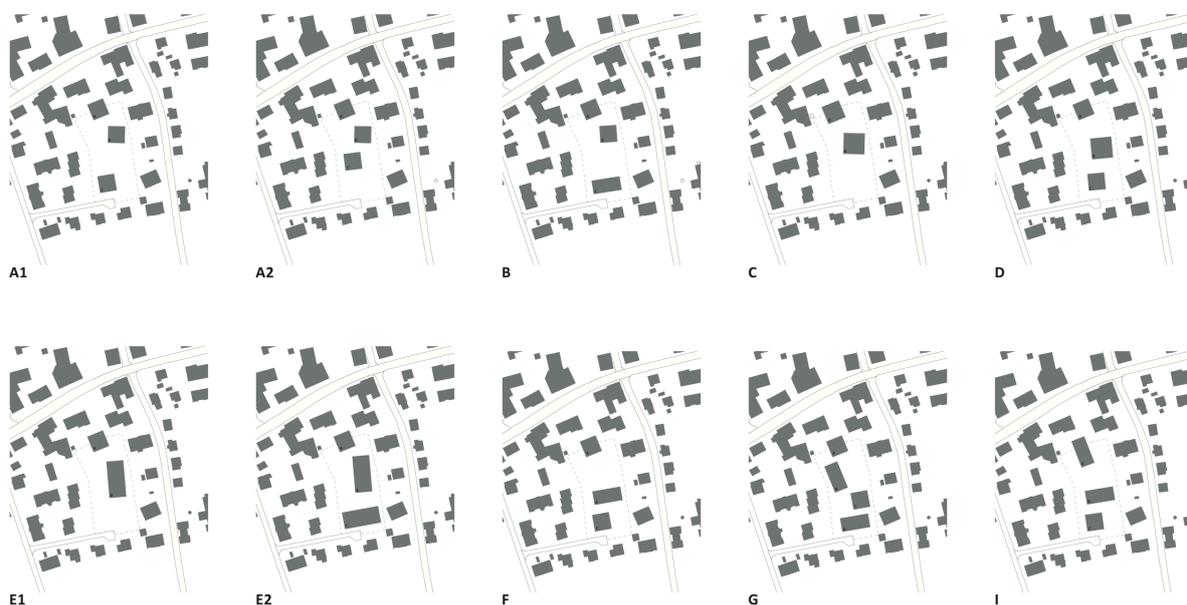


Abbildung 1: Übersicht der vorgestellten Bebauungsvarianten (vgl. Beilage 1, s. 74).

Kurzbeschreibung der vorgestellten Varianten A1 bis I:

A1: Gruppe mit Bauernhaus und zwei Wohnstöcken im oberen Parzellenteil. Weiter unten eine Hostet und ein weiteres Gebäude. Garten südlich des Bauernhauses.

A2.1 und A2.2: Je eine Hofgruppe im Osten und etwas weiter im Westen. A2.1 und A1.1 mit jeweils unterschiedlicher Aussenraumgestaltung.

B: Wie Variante A1, jedoch unten mit einem rechteckigen Gebäudegrundriss, welcher sich eher für Familienwohnungen eignen würde.

C: Eher geringe Dichte.

D: Mischform quadratischer Gebäude unterschiedlicher Grundrisse in zwei Hofgruppen.

E1: Quadratischer Stock und langer Ergänzungsbau, angeordnet um einen gemeinsamen Platz.

E2: Wie Variante E1 mit zusätzlichem quergestelltem Gebäude am unteren Parzellenrand.

F: Zwei Hofgruppen am oberen und unteren Parzellenrand mit zwischenliegender Hostet.

G1.1 und G1.2: Zwei Hofgruppen ergänzt durch ein zusätzliches langes Gebäude im Zwischenraum mit maximaler Ausnützung. Teilvarianten mit jeweils anderer Aussenraumgestaltung.

I: Anordnung in zwei Hofgruppen mit zwischenliegender Hostet.

4. Verständnisfragen

Es werden keine Verständnisfragen gestellt. Die Präsentation des Bearbeitungsteams wird verdankt.

Kurze Pause: 9:00 – 9:15

5. Beurteilung des Projektstands

Die Beurteilung und Diskussion des Projektstands erfolgt am Modell.

5.1 Beurteilung und Diskussion des Projektstands

Allgemein

A. Wiesmann: Die Ergebnisse der Analyse waren erstaunlich. Das Ensemble muss auf alle Fälle spürbar sein. Es ist jedoch auch eine Frage der Verhältnismässigkeit der Grössen und Volumen. Es scheint klar, dass im oberen Parzellenteil das Bauernhaus um einen Wohnstock ergänzt wird. Die weiteren Bauten müssen jedoch nicht zwingend dieselben Volumen aufweisen und könnte sich analog der Staatsstrasse am Lochweg orientieren. Dies bietet Platz für eine Hostet im Zwischenraum.

A. Fabbris: Eine Wiederholung der Typologien ist unspezifisch und sollte vermieden werden. Die Systeme oben und unten auf der Parzelle sind nicht dieselben.

A. Wiesmann: Das Projekt trägt den Namen Passage. Die Gestaltung des Übergangs von der 1. zur 2. Etappe wird aufgrund des Niveausprungs eine Herausforderung.

J. Hasler: Die erste Vorstellung war die, dass nach der Passage ein Feld folgt. Die vorgeschlagene Gruppierung ist überraschend und der Übergang ist noch nicht gelöst.

A. Fabbris: Es ist sehr gut, dass das bestehende Gebäude von den Anbauten befreit wird.

Dachgestaltung

A. Wiesmann: Die Wohnstöcke weisen gemäss der Analyse eher flach geneigte Dächer italienischer Art auf. Ein Flachdach ist für einen Wohnstock im oberen Parzellenteil deshalb auszuschliessen.

A. Fabbris: Im unteren Parzellenteil sind Flachdächer hingegen grundsätzlich möglich. Die Gebäude beziehen sich dort auf ein anderes System mit anderen Spielregeln.

Hostet

D. Gnehm: Die vorgeschlagene Hostet muss eine gewisse Grösse aufweisen, damit sie Kraft erhält. Auch betreffend der Aussenräume wäre es von Vorteil, wenn der untere Parzellenteil eine andere Typologie aufweist. Eine Hostet benötigt zudem eine ausreichende Überdeckung der Einstellhalle.

A. Wiesmann: Eine Hostet muss gepflegt werden. Es stellt sich die Frage nach der Zuständigkeit.

Es werden am Modell zwei neue Varianten K und J kombiniert und anschliessend diskutiert.

5.2 Beurteilung und Diskussion der neuen Varianten J und K

Variante J

Wohnstock beim Bauernhaus und anschliessend ein langer Gebäuderiegel mit einer Abstufung der Gebäudehöhe und Hostet nördlich entlang der Längsseite.

Baukörper	Abmessungen	Geschosse	Fläche
A	16x16m	4	1'024 m ²
B	13x27m	4	1'404 m ²
C	13x27m	3	1'053
			3'481 m ²



Variante K

Variante mit zwei Hofgruppen und zwischenliegender Hostet. Die Wohnstöcke weisen unterschiedliche Grundflächen auf.

Baukörper	Abmessungen	Geschosse	Fläche
A	16x16m	4	1'024 m ²
B	18x18m	4	1'296 m ²
C	13x27m	3	1'053 m ²
			3'373 m ²



D. Gnehm: Eine Bebauungsvariante mit einem mittigen langen Gebäuderiegel lässt die Hostet in den Hintergrund treten. Die Variante mit der Hostet zwischen den Ensembles ist klarer lesbar.

J. Hasler: Die Grösse der Hostet ist auch eine Frage der Kosten.

A. Fabbris: Eine Hostet muss entweder eine gewisse Grösse aufweisen oder sie kann andernfalls auch gleich komplett weggelassen werden.

B. Riem: Eine Hostet wäre sicher schön, aber ev. nicht im Sinn der ANA AG.

A. Fabbris: Eine Hostet wäre auf alle Fälle sehr Identitätsstiftend und hier bietet sich für Wichtrach eine grosse Chance.

D. Moeri: Ein Riegel bietet das Risiko, dass die Lücke in der nächsten Generation aufgefüllt wird.

A. Fabbris: Der Riegel hat eine Stärke und die Passage kommt einem mehr in den Sinn. Diese Variante lässt eine gewisse Ausnützung zu und weist ein grosses Volumen auf.

A. Leuenberger: Ein grosses Volumen bietet mehr Spielräume für Veränderung und beispielsweise Schaltzimmer.

K. Marti: Der Gebäuderiegel verlagert den Freiraum in den schattigeren Osten.

K. Reinhard: In Zukunft werden schattige Plätze wohl eher gefragt sein, dies ist ein aktuelles Thema in der Architektur.

K. Reinhard: Sind für den Gebäuderiegel in Variante J vier Vollgeschosse möglich?

A. Fabbris: Es könnten aus meiner Sicht auch 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss möglich sein.

A. Leuenberger: Ein Attikageschoss kann die Wirkung verunklären.

A. Wiesmann: Der Gebäuderiegel müsste in der Höhe gestaffelt sein.

A. Fabbris: Bei zwei Ensembles dürfen die Wohnstöcke nicht zweimal dieselbe Typologie aufweisen.

A. Wiesmann: Der untere Wohnstock dürfte etwas grösser sein als der Obere.

A. Fabbris: Es stellen sich Fragen zur Abgrenzung von privaten und öffentlichen Aussenräumen.

6. Aufträge zur Weiterbearbeitung und Präzisierung Aufgabenstellung für den 3. Workshop

6.1 Aufträge zur Weiterbearbeitung

- Die neuen Varianten J und K werden zur Weiterbearbeitung empfohlen.
- Für den oberen und unteren Parzellenteil sind sowohl für die Architektur wie auch für die Freiräume jeweils unterschiedliche Typologien zu wählen.
- Der obere Wohnstock hat in jedem Fall ein geneigtes Satteldach aufzuweisen. Für Gebäude im unteren Parzellenteil sind Flachdächer möglich.
- Die Aussenräume der neuen Varianten sind auszuarbeiten.
- Falls im Aussenraum eine Hostet angeordnet wird, hat diese eine gewisse Grösse aufzuweisen.
- Der lange Riegelbau der Variante J ist zwingend in der Höhe abzustufen.
- Der untere Wohnstock der Variante K sollte sich vom oberen unterscheiden und einen grösseren Grundriss aufweisen.
- Es ist eine Aufteilung in private und öffentliche Aussenräume vorzunehmen.
- Die Präsentation ist für den 3. Workshop um Geländeschnitte sowie Modellfotos mit Südschatten zu ergänzen.
- Die Setzung des oberen Wohnstocks ist bilateral und noch im Mai 2021 zwischen dem Bearbeitungsteam, M. Marti und dem Fachgremium zu diskutieren und festzulegen.

6.2 Entsorgung

- Die Entsorgung für den oberen Parzellenteil erfolgt via Staatsstrasse. Für den unteren Parzellenteil hat sie via Lochweg zu erfolgen.

6.3 Erschliessung (H+R Architekten und Gemeinde Wichtrach)

- Grundsätzliche Prüfung einer Erschliessung via Neumattstrasse (Gemeinde)
- Je nach Fragestellung (Zufahrt ESH, Sichtbeziehungen, Radien, etc.) ist projektseitig der Beizug eines Verkehrsplaners zu prüfen

6.4 Grössere Spielfläche (BHP Raumplan)

Um den Bedarf nach einer grösseren Spielfläche von mind. 400 m² für die gesamte ZPP nicht auszulösen, dürfen auf der Parzelle Nr. 903 maximal 3 Familienwohnungen (Wohnungen mit 3 Zimmern und mehr) realisiert werden. Es ist ggf. abzuklären, ob für die bestehende Teil-UeO die maximale Anzahl von 17 Familienwohnungen ebenfalls rechtlich festzulegen ist.

7. Weiteres Vorgehen / Termine

Der 3. Workshop findet statt am 17. Juni 2021. Betreffend der Corona-Situation wird der Workshop voraussichtlich wieder im selben Rahmen stattfinden können.

M. Schmocker weist darauf hin, dass der Saal im Kirchgemeindehaus am 17. Juni 2021 besetzt sein wird und deshalb für den 3. Workshop eine andere Räumlichkeit gesucht werden muss. Die Bekanntgabe erfolgt spätestens mit der Einladung zum 3. Workshop.

Information der Öffentlichkeit

Es ist geplant die Öffentlichkeit nach Abschluss des Verfahrens und nach Vorliegen des Schlussberichtes über das Projekt zu informieren. Dies soll im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung geschehen.

K. Reinhard weist darauf hin, dass eine allfällige Änderung der ZPP-Vorschriften im Planerlassverfahren auf jeden Fall eine öffentliche Mitwirkung zur Folge hätte und einen Beschluss der Gemeindeversammlung bedingt.

8. Verschiedenes

Schutzräume

M. Schmocker weist darauf hin, dass vermutlich keine Befreiung von der Schutzraumpflicht in Aussicht gestellt werden kann. Es sind vermutlich Schutzraumplätze entsprechend der Anzahl Zimmer zu erstellen. Von Seiten der Gemeinde Wichtrach besteht jedoch der Bedarf nach zusätzlichen Schutzräumen.

K. Marti: Wenn wir sowieso solche Räume bauen müssen und noch zusätzliche möglich sind, dann können wir auch zusätzliche realisieren.

M. Schmocker: Die Gemeinde wird mit einer offiziellen Voranfrage an die ANA AG gelangen.

9. Schlusswort

B. Riem dankt im Namen der Gemeinde für die geleisteten Arbeiten.

Beilagen

1. Präsentation H+R Architekten vom 29. April 2021
2. Protokoll des 1. Workshops vom 14. Januar 2021

Link zur Beilage: <https://ftp.raumplan.ch/?u=chjj&p=nVj1>

Gemeinde Wichtrach, ANA AG Workshopverfahren «Hagacher»

Protokoll des 3. Workshops vom 17. Juni 2021

Datum, Zeit: Sitzung vom Donnerstag, 17. Juni 2021, 09:00 – 12:00 Uhr
Ort: Sitzungszimmer Sagibachhalle, Sägebachweg 30, 3114 Wichtrach

Teilnehmende:

- Ernst Brügger, Gemeinde Wichtrach, Gemeinderat und Ressortvorsteher
- Jakob Hasler, Verwaltungsrat ANA AG, Projektträgerschaft
- Kurt Marti, Verwaltungsrat ANA AG, Projektträgerschaft
- Alberto Fabbris, Fachexperte, Vertretung KDP
- David Gnehm, extra Landschaftsarchitekten, Fachexperte
- Adrian Wiesmann, wiesmann architect, Fachexperte
- Adrian Leuenberger, H+R Architekten AG (teilnehmendes Büro)
- Daniel Moeri, Moeri + Partner AG Landschaftsarchitekten (teilnehmendes Büro)
- Marc Marti, Schweyer + Marti AG, Architekt 1. Etappe
- Marco Preisig, Schweyer + Marti AG
- Martin Schmocker, Gemeinde Wichtrach, Leiter Abteilung Bau und Infrastruktur
- Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung
- Moritz Iseli, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung (Protokoll)

Entschuldigt:

- Bruno Riem, Gemeinde Wichtrach, Gemeindepräsident
- Barbara Zürcher, H+R Architekten, Bearbeitungsteam

1943_340_PL_3WS_210617_Def.docx

1. Begrüssung, Sitzungsziele, Protokoll 2. WS

E. Brügger begrüsst die Anwesenden.

K. Reinhard weist darauf hin, dass sich der 3. Workshop inhaltlich nach dem Verfahrensprogramm und den Aufträgen gemäss dem Protokoll des 2. Workshops richtet. Das Protokoll des 2. Workshops vom 29. April 2021 wird genehmigt und verdankt (vgl. Beilage 2).

2. Allgemeine Informationen

2.1 Gemeinde Wichtrach

M. Schmocker informiert, dass der Gemeinderat Wichtrach die ANA AG nun um die Errichtung von zusätzlichen Schutzplätzen angefragt hat.

K. Marti informiert, dass das Anliegen im Verwaltungsrat der ANA AG am 18. Juni 2021 beraten wird.

2.2 ANA AG

Das Baugesuch zum Umbau der Liegenschaft am Dorfplatz 10 wurde eingereicht. Die Einsprachefrist läuft noch bis am 5. Juli 2021.

3. Präsentation (vgl. Beilage 1)

A. Leuenberger weist darauf hin, dass die vorab zugestellten Dokumente von M. Marti gleich in dieselbe Präsentation (vgl. Beilage 1) eingebunden wurden.

3.1 Präsentation Weiterbearbeitung Wohnstock, Platz und Passage (vgl. Beilage s. 9-32)

Seit dem 2. Workshop fanden zur Weiterbearbeitung des Wohnstocks, des Platzes und der Verbindung zum Dorfplatz 10 verschiedene Sitzungen mit M. Marti statt. Zudem wurden die erarbeiteten Vorschläge anlässlich einer Sitzung mit A. Fabbris und A. Wiesmann beraten.

Ergebnis der Sitzung

Der Wohnstock sollte den Grundriss von 14 x 14 m einhalten, 4 Vollgeschosse nicht überschreiten und sollte ein Mansarddach aufweisen (vgl. Beilage 1, s. 17-18).

Die vorgeschlagenen Varianten mit einer Rampe hinter dem Bauernhaus (vgl. Beilage 1, s. 22-24) werden alle als störend empfunden, die Rampe südlich des Gebäudes soll jedoch weiterverfolgt werden. Für die westliche Seite des Bauernhauses ist eine Treppe mit Stempelift denkbar.

Neue Varianten mit Rampe (vgl. Beilage 1, s. 29-32)

Anlässlich der Sitzung werden zwei neue Varianten einer Rampenführung präsentiert. Variante 2 führt rechtwinklig zum Gebäude nach Westen und führt damit zu einer Unterteilung in zwei Plätze. Variante 3 stellt eine Kombination aus Treppe und Rampe dar.

Diskussion

A. Fabbris: Von den vorgeschlagenen Varianten kommt für uns nur die Variante 1 mit einer Rampe am südlichen Parzellenrand in Frage. Die Varianten 2 & 3 beeinträchtigen das geschützte Objekt stark und sind unspezifisch. Die Variante 1 führt zu einer Aktivierung des südöstlichen Arealteils.

D. Moeri: Der Zwischenraum zum Löwen hin ist aktuell unschön und kann durch einen Medizinalgarten und mit einer Fassung der Rampe mit Bögen und Rankstrukturen deutlich aufgewertet werden.

J. Hasler: Es ist der Sinn eines Workshopverfahrens verschiedene Varianten zu diskutieren. Werden nun von Anfang an alle weiteren Varianten ausgeschlossen, so findet keine Diskussion mehr statt. Es gilt die Bedürfnisse der Architektur mit den sozialen Bedürfnissen abzuwägen. Eine Aufteilung der Personenströme in gehfähige und gehbehinderte wird von der ANA AG abgelehnt.

A. Wiesmann: Die neuen Varianten 2 und 3 stellen für das Gebäude ebenfalls eine starke Beeinträchtigung dar.

K. Reinhard: Kann die Installation eines Stempeliftes bei der Treppe die Situation lösen?

A. Leuenberger: Diese funktionieren oft nicht zuverlässig, sind wenig benutzerfreundlich und langsam.

D. Moeri: Auch Rampen stellen für beeinträchtigte Menschen unter Umständen ein Hindernis dar. Gerade im Winter ist eine Rampe nicht ungefährlich.

E. Brügger: Es könnte auch ein normaler Personenlift installiert werden. Diese sind zuverlässig und wintertauglich.

A. Wiesmann: Aufgrund der Breite der Passage von 4 m könnte bereits in der Passage ein Personenlift angeordnet werden. So bleibt eine attraktive Wahlmöglichkeit zwischen Treppe und Lift.

K. Marti: Die Passage ist ein Kern des Projektes, soll zum Begegnungsort werden und für alle erlebbar sein. Eine Lösung mit Rampe steht deshalb wie bei öffentlichen Gebäuden im Vordergrund. Die südliche Rampe verhindert zudem die Anordnung eines Privatgartens für die Mietwohnung.

D. Moeri: An dieser Stelle passt die Einrichtung eines typischen Privatgartens nicht ins Aussenraumkonzept. Gärten und Terrassen können jedoch auch gemeinsam genutzt werden.

D. Gnehm: Die Kombination aus Rampe und Treppe ist im Kontext des Bauernhauses schwierig. Prüfwert erscheint eine Rampe von der Treppe her in Richtung Süden entlang des Bauernhauses.

A. Fabbris: Eine verträgliche Anordnung einer Rampe, evtl. im Zusammenhang mit einer Geländemodellierung, wird nicht ausgeschlossen. Zugunsten der Rampe kann aus unserer Sicht sogar gänzlich auf eine Treppe verzichtet werden.

K. Marti: Im Zusammenhang mit der Rampe stellt sich die Frage, ob und inwiefern der Platz beeinträchtigt werden darf.

J. Hasler: Könnte die Rampe auch über den Platz hin zum Wohnstock geführt werden? Allenfalls mit einer Etappierung der Geländemodellierung?

D. Gnehm: Diese Variante stelle ich mir schwierig vor. So wird der Platz deaktiviert. Im Anschluss an die Passage wäre jedoch eine U-förmige Rampe in südlicher Richtung zu prüfen.

A. Leuenberger: Der Niveausprung beträgt in der südwestlichen Gebäudeecke 1,4 Meter. Wenn die Ebene des Platzes weiter angehoben werden soll, führt das auch zu einer Erhöhung des Wohnstocks. Hier bestehen wohl nur kleine Spielräume.

Prüfaufträge

- Betreffend der Variante 1 ist die Notwendigkeit eines Privatgartens zu prüfen bzw. abzuwägen.
- Die Möglichkeit zur Anordnung einer verträglichen Rampe von 6% Neigung westlich des Gebäudes ist zu prüfen.
- Die Möglichkeit zur Anordnung eines Personenliftes in der Passage in Kombination mit einer Treppe ist zu prüfen.

Kurze Pause: 10:30 – 10:50

3.2 Präsentation Bebauungsvarianten (vgl. Beilage s. 33-52)

Wohnstock (vgl. Beilage s. 33-52)

Für den Wohnstock wurden verschiedene Varianten der Fassadengestaltung skizziert. Sie weisen alle eine Unterteilung in Sockel, Wohngeschosse und Mansarddach auf, unterscheiden sich jedoch betreffend der Fenstergrössen, den Lukarnen, den Fensterläden und Lüftungsflügen.

Das Projektteam bevorzugt die Varianten mit vier Fenstern je Geschoss und einer ans Bauernhaus angelehnten Gestaltung.

Die Materialisierung des Wohnstocks erfolgt mural, ein Holzbau wird ausgeschlossen.

Variante J (vgl. Beilage s. 53-59)

- Wohnstock mit 14 x 14 m Grundfläche
- Riegelbau in der unteren Parzellenhälfte
- Vier Vollgeschosse mit Staffelung in Höhe
- Ca. 4'300 m² Geschossfläche
- Grundrisse mit Raster für flexible Nutzungen
- Private Gebäudeseite im Süden mit Balkonen
- Öffentlicher Raum auf der Nordseite
- Grosser Laubengang im Norden
- Mittlerer Gebäudedurchgang
- Keine Terrainmodellierung notwendig
- Materialisierung Riegelbau mit Holzfassade
- Einstellhalleneinfahrt abgesetzt
- Spielfläche wird nicht realisiert



- Aussenraum mit Wiese, Aufenthaltsbereichen und Einzelbäumen

Variante K (vgl. Beilage s. 59-65)

- Wohnstock mit 14 x 14 m Grundfläche
- Zwei Gebäudevolumen im unteren Parzellenteil
- Gebäude mit Grundfläche von 20 x 20 m und 3 VG
- Rechteckiger «klassischer» Wohnblock mit 3VG
- Ca. 3'400 m² Geschossfläche
- Zweiter Platz in der unteren Parzellenhälfte, evtl. mit Nutz-/Blumengarten
- Keine Terrainmodellierung notwendig
- Materialisierung in Holz
- Einstellhalleneinfahrt in Gebäude integriert
- Spielfläche wird nicht realisiert
- Aussenraum mit Wiese und Einzelbäumen



Einstellhalle und Parkierung (vgl. Beilage s. 66-65)

Der Parkplatzbedarf ist durch die ANA AG noch zu definieren. Grundsätzlich wurde von einem Parkplatz je Wohneinheit plus den Parkplätzen für den Dorfplatz 10 ausgegangen. Die Parkplätze sollen möglichst in der Nähe der Wohnungen angeordnet werden.

Grundrissmöglichkeiten (vgl. Beilage s. 69-73)

Im Wohnstock können drei 1-Zimmerwohnungen und 7 2,5-Zimmerwohnungen angeordnet werden.

Variante J: Der Riegelbau weist aktuell fünf 1,5-Zimmerwohnungen Wohnungen, 21 2,5-Zimmerwohnungen, zwei 4,5-Zimmerwohnungen und eine 5,5-Zimmerwohnung auf.

Variante K: Das quadratische Gebäude weist 18 2,5-Zimmerwohnungen auf, welche jedoch nur die minimalen Anforderungen an altersgerechte Wohnbauten erfüllen.

Das rechteckige Gebäude bietet fünf 2,5-Zimmerwohnungen und drei 4,5-Zimmerwohnungen Platz.

Grundsätzlich können auch einzelne Zimmer anderen Wohnungen zugewiesen werden oder ganze Wohnungen zusammengelegt werden. Hier ist jedoch die Grenze von insgesamt drei Familienwohnungen zu beachten.

4. Verständnisfragen

K. Marti: Wo werden die Schutzplätze angeordnet?

A. Leuenberger: Dies hängt vom Bedarf nach Kellerräumen, etc. ab und ist zu diskutieren.

E. Brügger: Wie werden die privaten von den öffentlichen Parkplätzen getrennt?

A. Leuenberger: Vermutlich müssen die privaten Parkplätze mit Toren abgetrennt werden. Die genaue Aufteilung der Einstellhalle muss jedoch noch nicht im Rahmen des Workshops definiert werden, ausser sie habe Auswirkungen auf die Aussenraumgestaltung.

J. Hasler: Zu welchem Zeitpunkt ist der Bedarf und die Anordnung der Schaltzimmer festzulegen?

A. Leuenberger: Es können Durchgänge definiert werden, auch die Montage von Doppeltüren ist möglich. Hier hat auch die Bauweise (Holz, Beton, Mischbauweise) einen Einfluss.

5. Beurteilung und Würdigung des Projektstands

Die Beurteilung und Diskussion des Projektstands erfolgt am Modell.

5.1 Beurteilung und Diskussion des Projektstands

Wohnstock

K. Marti: Alte Formen werden bevorzugt.

A. Wiesmann: Das Mansarddach weis zu gefallen. Die Variante mit Dachvorsprüngen ist clever. Der Variantenentscheid ist in Abhängigkeit zur Nutzung zu treffen.

J. Hasler: Die Variante mit dem kubischen Mansarddach wirkt etwas städtisch.

Unterer Parzellenteil

A. Wiesmann: Die Arbeit wurde hervorragend umgesetzt. Die Variante J erscheint von der Setzung her noch nicht optimal. Auch der Laubengang bietet Schwierigkeiten betreffend der Begrünung und verbreitert das Volumen deutlich. Die Variante K mit den zwei Plätzen, der Setzung und der präsentierten Aussenraumgestaltung wird bevorzugt. Ausserhalb des Bereichs der Einstellhalle ist die Pflanzung grösserer Bäume zu prüfen.

A. Fabbris: Die präsentierten Arbeiten sind hervorragend und die Variante K ist sehr überzeugend. Die beiden unteren Gebäude erhalten eine klare Adressierung und Identität, der Freiraum funktioniert besser und die Dimensionen stimmen. Die Orientierung des Riegels in Variante J ist problematisch. Variante K wird ebenfalls bevorzugt.

D. Gnehm: In der Variante J ist es schwierig, für die nördlichen Aussenräume eine gute Qualität zu erreichen. Hier stellen sich aufgrund der Kleinteiligkeit in Variante K geringere Herausforderungen. Es stellt sich hier die Frage, ob die beiden Plätze unterschiedlich gestaltet sein können. Insbesondere der untere Platz muss nicht in Abhängigkeit zum Bauernhaus stehen und kann eigenständig funktionieren. Die Hostet ist sehr schön und die Integration der ESH-Einfahrt ins Gebäude gemäss Variante K wäre optimal. Die Bäume könnten bei der Einstellhalle mit Baumgruben berücksichtigt werden.

K. Marti: Die Variante K überzeugt auch betreffend der Verträglichkeit und Einbettung in die Umgebung mehr. Die Aussenräume sind optimal und es können dort auch Situationen für ältere Personen angeboten werden (Hochbeete, etc.).

J. Hasler: Bei der Variante J überzeugen die Flexibilität der Grundrisse, die hohe Ausnutzung sowie bautechnische Aspekte. Die Variante K passt jedoch deutlich besser ins Ortsbild. Könnten evtl. in Variante K die Geschossflächen noch vergrössert werden.

A. Wiesmann: Die Setzung und die Grundflächen sollten so belassen werden. Eine Aufstockung des untersten Gebäudes und eine Attika beim quadratischen Gebäude sind jedoch denkbar.

In der Diskussion wird darauf hingewiesen, dass hiermit der Widerstand in der Nachbarschaft zunehmen könnte.

Prüfauftrag

- Eine Erhöhung der Geschossigkeit der unteren zwei Gebäude in Variante K ist zu prüfen.

6. Aufträge zur Weiterbearbeitung und Präzisierung Aufgabenstellung für den 4. Workshop

6.1 Aufträge zur Weiterbearbeitung

Passage

- Betreffend der Rampe in Variante 1 ist die Notwendigkeit eines Privatgartens. abzuwägen.

- Die Möglichkeit zur Anordnung einer verträglichen Rampe von 6% Neigung westlich des Gebäudes ist zu prüfen.
- Die Möglichkeit zur Anordnung eines Personenliftes in der Passage in Kombination mit einer Treppe ist zu prüfen.

Wohnstock und Passage

- Es ist ein Mansarddach oder ein kubisches Mansarddach vorzusehen.
- Die Anordnung der Fenster und die Gestaltung der Fassaden sind zu klären.

Unterer Parzellenteil

- Die Variante J wird nicht weiterverfolgt, die Variante K ist jedoch weiter zu vertiefen.
- Im Bereich der Einstellhalle sind Baumgruben für grössere Bäume vorzusehen.
- Die Gestaltung der Plätze ist zu prüfen, sie müssen nicht beide gleich gestaltet sein.
- Prüfung eines zusätzlichen Geschosses der unteren beiden Gebäude und deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

7. Weiteres Vorgehen / Termine

Der 4. Workshop findet statt am 19. August 2021 von 9:00 – 12:00 Uhr.

Richtprojekt

Das Richtprojekt muss noch keine Baureife aufweisen, jedoch müssen Fragen der Fassadengestaltung, der Materialisierung, der Geschossigkeit, etc. geklärt sein. Die UeO wird darauf abgestützt.

Information der Öffentlichkeit

Es ist geplant die Öffentlichkeit nach Abschluss des Verfahrens und nach Vorliegen des Schlussberichtes über das Projekt zu informieren. Dies soll im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung geschehen.

K. Reinhard weist darauf hin, dass eine allfällige Änderung der ZPP-Vorschriften im Planerlassverfahren auf jeden Fall eine öffentliche Mitwirkung zur Folge hätte und einen Beschluss der Gemeindeversammlung bedingt.

8. Verschiedenes

Information der Öffentlichkeit

K. Marti: Es wurde Kontakt mit der Redaktion der Drachenpost aufgenommen. Vorgesehen ist ein Beitrag zum Stand der Dinge in der Septemerausgabe. Nach Abschluss des Richtprojekts im August soll zudem eine Informationsveranstaltung stattfinden.

K. Reinhard: Im Beitrag in der Drachenpost im September kann über das Verfahren, die Grundzüge (Aufteilung in Hofgruppen, Durchwegung, Aussenraum, Anlehnung an Bestand) informiert werden. Detailliertere Auskünfte zur genauen Lage, Abmessung und Gestaltung der Gebäude, zur Geschosshöhe, etc. sollten jedoch noch nicht kommuniziert werden.

E. Brügger: So wie vorgeschlagen ist eine Kommunikation zu diesem Zeitpunkt sicher richtig.

K. Reinhard: Betreffend der Nachbarschaft und möglichen Einsprachen kann auch dargelegt werden, dass an diesem Ort eine verdichtete Bauweise erfolgen muss.

A. Wiesmann: Die Variante K bietet für die Nachbarschaft mit der attraktiven Aussenraumgestaltung und den einzelnen Gebäudevolumen samt Durchblicken zudem erhebliche Vorteile.

A. Fabbris: Die KDP wird einen Fachbericht schreiben. Wenn wir uns positiv äussern, dann sind die Chancen von Einsprechenden relativ gering.

K. Reinhard: Die öffentliche Mitwirkung zur ZPP-Änderung bietet zudem die Gelegenheit zu sehen, wie die umliegende Bevölkerung auf das Projekt reagiert.

9. Schlusswort

E. Brügger dankt im Namen der Gemeinde für die kreativen geleisteten Arbeiten. Nun gilt es die verbleibenden Probleme zu lösen. E. Brügger wünscht allen Teilnehmenden einen schönen Sommer.

Ende der Sitzung: 12.00

Beilagen

1. Präsentation H+R Architekten vom 17. Juni 2021
2. Protokoll des 2. Workshops vom 29. April 2021

Link zur Beilage: <https://ftp.raumplan.ch/?u=odfM&p=BTyO>

Gemeinde Wichtrach, ANA AG Workshopverfahren «Hagacher»

Protokoll des 4. Workshops vom 17. August 2021

Datum, Zeit: Sitzung vom Donnerstag, 17. August 2021, 09:00 – 11:30 Uhr
Ort: Sitzungszimmer Kirchgemeindehaus, Pfarrhausweg 4, 3114 Wichtrach

- Teilnehmende:
- Bruno Riem, Gemeinde Wichtrach, Gemeindepräsident
 - Ernst Brügger, Gemeinde Wichtrach, Gemeinderat und Ressortvorsteher
 - Jakob Hasler, Verwaltungsrat ANA AG, Projektträgerschaft
 - Kurt Marti, Verwaltungsrat ANA AG, Projektträgerschaft
 - Alberto Fabbris, Fachexperte, Vertretung KDP
 - David Gnehm, extra Landschaftsarchitekten, Fachexperte
 - Adrian Wiesmann, wiesmann architect, Fachexperte
 - Adrian Leuenberger, H+R Architekten AG (teilnehmendes Büro)
 - Daniel Moeri, Moeri + Partner AG Landschaftsarchitekten (teilnehmendes Büro)
 - Marc Marti, Schweyer + Marti AG, Architekt 1. Etappe
 - Marco Preisig, Schweyer + Marti AG
 - Martin Schmocker, Gemeinde Wichtrach, Leiter Abteilung Bau und Infrastruktur
 - Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung
 - Moritz Iseli, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung (Protokoll)

Entschuldigt: -

1943_350_PL_4WS_210819.docx

1. Begrüssung, Sitzungsziele, Protokoll 3. WS

B. Riem begrüsst die Anwesenden zum heutigen 4. Workshop.

Das Protokoll des 3. Workshops vom 17. Juni 2021 wird ohne Änderungen genehmigt und verdankt (vgl. *Beilage 2*).

K. Reinhard weist darauf hin, dass am heutigen Workshop das Richtprojekt als Grundlage für die Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) und die nachfolgende Überbauungsordnung verabschiedet werden soll. Die Bearbeitungsaufträge für das teilnehmende Büro betreffen gemäss Protokoll des 3. Workshops insbesondere die Geschossigkeit, die Dachgestaltung und die Passage mit der Gestaltung des Übergangs zwischen den zwei Bauetappen.

2. Allgemeine Informationen

2.1 ANA AG

J. Hasler: Man führte Gespräche mit Banken betreffend der Finanzierung. Der Finanzierungsbedarf ist gross und die Banken sind sehr zurückhaltend. Beabsichtigt wird aufgrund der Abhängigkeiten zwischen dem Bauernhaus und der Restparzelle eine Finanzierung des Gesamtprojekts. Für uns sind deshalb der Fussabdruck, das Volumen und die Grösse relevant.

A. Wiesmann: Demzufolge wird am heutigen Workshop wohl nur die Maximalvariante diskutiert?

J. Hasler: Es muss nicht die Maximalvariante sein, sondern die maximale finanzierbare Variante.

K. Reinhard: Das Projekt muss auch von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Wurden in der Bearbeitung des Architekten die Vorgaben der ANA AG bereits berücksichtigt?

A. Leuenberger: Es stellen sich für uns Fragen des Ausbaustandards. Als Anregung wären zusätzliche Geschosse baulich relativ günstig.

3. Präsentation (vgl. Beilage 1)

A. Leuenberger führt durch die Präsentation des Projektstands.

3.1 Grundrisse (vgl. Beilage s. 9-32)

Im Kellergeschoss bieten die grünen Flächen ggf. Platz für die Schutzräume der Gemeinde. Total sind 41 Wohnungen vorgesehen: je 3 mit 1,5 resp. 4,5 Zimmern und ansonsten mit 2,5 Zimmern.

A. Wiesmann: Wie viele Parkplätze je Wohnung sind aktuell vorgesehen?

A. Leuenberger: Aktuell ein Parkplatz je Wohnung, werden es mehr Wohnungen landet man im unteren Bereich der zulässigen Bandbreite.

3.2 Volumetrie (vgl. Beilage s. 9-32)

Es wurden einfache und möglichst klare Volumen gewählt.

3.3 Erscheinung (vgl. Beilage s. 9-32)

Die Gebäude überragen auf der Westseite aufgrund der Hangneigung jeweils leicht das Terrain. Es werden für die drei Neubauten jeweils Varianten mit verschiedenen Geschosshöhen vorgeschlagen.

3.4 Umgebung (vgl. Beilage s. 9-32)

D. Moeri: Der kleine Platz zwischen Bauernhaus und Wohnstock bietet genügend Raum für kleine Veranstaltungen. Die Pergola und die Bäume sorgen für ein gutes Ambiente. Für die Baumpflanzungen wurden Standorte von Obstbäumen (hellgrün) und grossen Solitäräumen (dunkelgrün) definiert, an der Hostet wird festgehalten. Der untere Platz bietet sich an für einen hindernissfrei begehbaren Hochbeet-Garten sowie eine Pergola als Schattenspender. Vor dem Gebäude am Lochweg sind nochmals 3 Obstbäume vorgesehen. Die Siedlung wird von einer attraktiven Wegverbindung gekrönt und von artenreichen Blumenwiesen gesäumt.



Abbildung 1: Situationsplan der Umgebung.

3.5 Rampe/Übergang (vgl. Beilage s. 9-32)

M. Marti: Es wurden verschiedene neue Varianten geprüft und anhand von Filmsequenzen visualisiert. So lässt sich die Wirkung der unterschiedlichen Lösungen besser erleben.

A. Fabbris: Welche Variante wird von Ihnen bevorzugt?

M. Marti: Variante 5 und Variante 3 überzeugen uns am meisten.

A. Fabbris: Ist es bei Variante 3 unter der Passage unterkellert? Wird in die Struktur eingegriffen?

M. Marti: Der Bereich ist unterkellert. Um das Niveau der Einstellhalle zu erreichen, muss die Unterkellerung relativ weit hinunter reichen. Die Rampe befindet sich im Bereich des Technikraums und kann so realisiert werden. Die alte Substanz wird nicht stark beeinträchtigt.

A. Wiesmann: Die Variante mit der Rampe innerhalb der Passage wirkt schlicht und ruhig. Etwas störend ist die Luft-Wärmepumpe südlich der Passage, diese könnte gestalterisch eingebettet werden.

A. Fabbris: Mir gefällt auch Variante 3 am besten.

K. Marti: Diese Stellungnahmen decken sich mit derjenigen des VR der ANA AG. Die Rampe innerhalb des Gebäudes ist zudem wettergeschützt und auch im Winter gut begehbar.

In der Variante 3 ragt der Aussenbereich der Ärztepraxis weiter nach Westen, ist das korrekt?

M. Marti: Die Ausdehnung des Aussenraums entspricht der bestehenden Substanz.

A. Wiesmann: Die südliche Rampe ist trotzdem wertvoll und sollte möglichst weiterverfolgt werden.

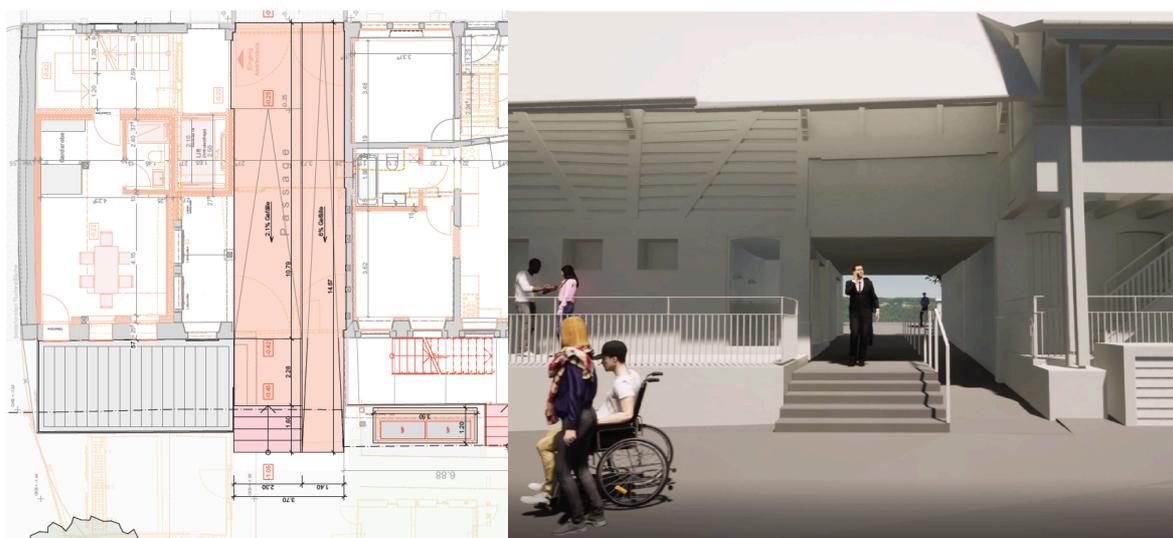


Abbildung 2: Grundriss und Visualisierung der Passage mit Variante 3.

Wechsel ans Modell: 10 Uhr

Die Fortsetzung der Präsentation und der Verständnisfragen erfolgt am Modell. Es werden folgende Varianten vorgestellt und diskutiert:

	Gebäude A/Wohnstock	Gebäude B	Gebäude C
Variante 1	4 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse
Variante 2	4 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse

Variante 3	4 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
-------------------	-----------------	-----------------	-----------------

A. Wiesmann: 5 Vollgeschosse machen das mittlere Gebäude zum Zentrum der Bebauung. Falls eine Aufstockung erreicht werden soll, dann weist Variante 1 die geringste Beeinträchtigung auf. Am schönsten wäre jedoch eine Variante mit 4, 4 und 3 Vollgeschossen.

A. Fabbris: 4 Vollgeschosse wirken dörflich, 5 dann schon eher städtisch. Variante 1 ist etwas schwierig aber grundsätzlich denkbar.

J. Hasler: Sind 14x14 Meter im Grundriss das absolute Maximum beim oberen Wohnstock?

A. Wiesmann: Ja, ansonsten wirkt die Hofgruppe nicht mehr als solche.

K. Reinhard: Aufgrund der Konstellation, dass die Einfamilienhäuser im Norden einen grossen Abstand zu den Neubauten aufweisen und man auf dem Areal einen neuen attraktiven und halböffentlichen Aussenraum schafft, bietet man den Anrainern auch etwas.

E. Brügger: Politisch liessen sich wohl ein paar Widerstände verhindern, wenn die Dächer diejenigen der Umgebung nicht überragen.

D. Moeri: Es hängt sicher davon ab, wie man das Projekt präsentiert und schön visualisieren kann.

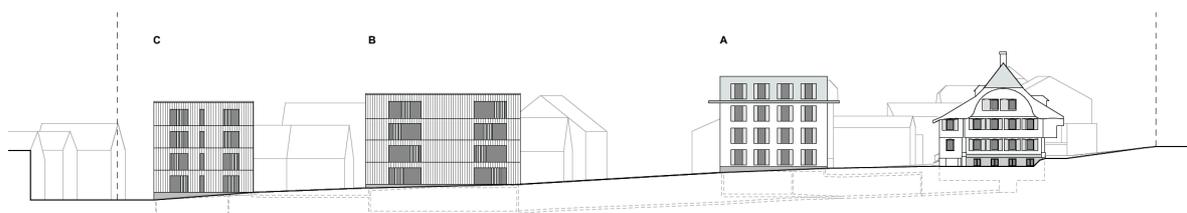


Abbildung 3: Geländeschnitt mit den Gebäuden A, B und C in der Variante 3 mit je 4 Vollgeschossen.

Pause 10:20 – 10:35 Uhr

4. Beurteilung und Würdigung

Bebauung und Gestaltung

A. Fabbris: Das Gesamtkonzept ist schlüssig. Aufgrund des vertieften Grundlagenstudiums konnte der Nachweis der Typologie (Bauernhaus und Wohnstock mit Platz) erbracht werden und ist aus unserer Sicht so gut. Betreffend der Geschossigkeit ist die niedrigere Variante mit 4, 4 und 3 Vollgeschossen unproblematisch, es sind aber im Zusammenhang mit der Innenverdichtung auch 4, 5 und 3 Vollgeschosse denkbar.

A. Wiesmann: Fünf Vollgeschosse für das Gebäude B sind von der städtebaulichen Situation her denkbar. Die Materialisierung der Fassaden sind gemäss den Referenzbildern umzusetzen.

D. Gnehm: Das Gesamtprojekt überzeugt.

Passage / Rampe

A. Wiesmann: Die diskutierten Varianten 3 und 5 der Rampe sind beide gut, wobei 3 bevorzugt wird.

D. Gnehm: Die Variante 3 der Rampe überzeugt durch Kompaktheit und die hindernisfreie Nutzbarkeit. Es ist aber gut, wenn die Wärmepumpe eingebettet werden kann.

A. Fabbris: Die Variante 3 stellt eine sehr gute Lösung dar. Die Temporärinstallationen der Wärmepumpe gilt es nach Möglichkeit zu integrieren. Der seitliche Kräutergarten mit der zweiten Rampe ist auch gut gelöst. Die Materialisierung im Bereich des Bauernhauses wird entscheidend sein.

Öffentlicher / Privater Aussenraum

D. Gnehm: Die Aussenräume des Bauernhauses gilt es bezüglich der Materialisierung noch auszugestalten. Hier kann wie bei den Fassaden mit Referenzbildern gearbeitet werden.

Betreffend des Aussenraums stellen sich beim Gebäude B Fragen nach dem Zugang (über Platz oder wie im Plan im Norden) sowie der Abgrenzung privater und halböffentlicher Aussenräume. Insbesondere östlich des Gebäudes könnten noch private Sitzplätze erwünscht sein.

D. Moeri: Bisher waren keine privaten Aussenräume vorgesehen, da alle über Balkone verfügen. Grundsätzlich gelten die beiden Plätze als öffentlicher Aussenraum, der private umfasst hauptsächlich die Balkone. Angedacht ist zudem ein Kleintierstall o.ä. im nördlichen Aussenraum.

A. Leuenberger: Der aktuelle Gebäudezugang erfolgt über einen ebenen Weg ohne Rampe. Dies kann jedoch auch anders organisiert werden.

Baumpflanzungen

A. Wiesmann: Die Baumpflanzungen im Plan korrespondieren noch nicht mit der Einstellhalle.

A. Leuenberger: Mit Ausnahme der Plätze wird die Einstellhalle relativ grosszügig überdeckt.

A. Wiesmann: Die drei Bäume westlich des Gebäudes C sollen die Architektur nicht kaschieren.

D. Moeri: Diese Bäume sind dort bewusst platziert und sie dienen auch dem Mikroklima.

A. Wiesmann: Es ist dort sehr kleinräumig, ev. wurden die Kronen etwas zu gross gezeichnet.

5. Formulierung von Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium formuliert die folgenden Erwägungen und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Diese gilt es vor dem Baugesuch zu klären und mit dem Beurteilungsgremium zu konsolidieren:

- Prüfung der politischen Machbarkeit der höheren Bebauungsvariante mit 4, 5 & 3 Vollgeschossen
- Prüfung der Integration der Wärmepumpe in das Bauernhaus
- Festlegung der Materialisierung der Aussenräume (insbesondere im Bereich des Bauernhauses)
- Klärung der Standorte der Baumpflanzungen in Abhängigkeit zur Einstellhalle
- Abgrenzung in halböffentliche und private Aussenräume
- Klärung der Nutzung nördlich von Gebäude B, ggf. Konzentration von verschiedenen Nutzungen

6. Weiteres Vorgehen

BHP Raumplan verfasst den Schlussbericht. Dessen Konsolidierung und Bereinigung erfolgt mittels Zirkulation auf dem Korrespondenzweg. Im Anschluss erfolgt die Anpassung resp. Erarbeitung der notwendigen Planungsinstrumente.

7. Verschiedenes

In der Drachenpost (Dorfzeitung Wichtrach) vom September erscheint ein Bericht zum Projekt.

8. Schlusswort

D. Moeri regt an, die anstehenden Fragen zur Materialisierung der Aussenräume mit der ANA AG demnächst bilateral zu diskutieren.

K. Marti ist vom Projekt überzeugt. Im Verlaufe des Verfahrens wurde das Projekt deutlich verbessert und optimiert. Er bedankt sich seitens der ANA AG für die Bereitschaft zum Kompromiss.

A. Wiesmann bedankt sich für die geleisteten Arbeiten, welche über das übliche Mass hinausgehen.

D. Gnehm bedankt sich beim Projektteam für die sehr guten Arbeiten.

A. Leuenberger dankt im Namen des beauftragten Architekturbüros für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit mit allen Beteiligten.

B. Riem dankt im Namen der Gemeinde für die geleisteten Arbeiten und hofft, dass das Projekt wie geplant realisiert werden kann.

Ende der Sitzung: 11.30

Beilagen

1. Präsentation H+R Architekten vom 19. August 2021
2. Protokoll des 3. Workshops vom 17. Juni 2021

Link zur Beilage: <https://ftp.raumplan.ch/?u=F0jP&p=vrUb>

Anhang 3 Zusatzworkshop Parkplätze

1. Ausgangslage

Ausgangslage

Gemäss dem vorliegenden Richtprojekt wurde davon ausgegangen, dass die neue Überbauung und die im ehemaligen Bauernhaus (Dorfplatz Nr. 10) vorgesehene Arztpraxis vorwiegend über den Lochweg erschlossen werden können und die Parkierung unterirdisch erfolgt. Gemäss Baubewilligung für die Sanierung und Umnutzung des Bauernhauses vom 11. Mai 2022 wurden daher auf der Ostseite zwischen Haus und Kantonsstrasse einzig zwei Parkplätze - davon ein Behindertenparkplatz - projektiert und bewilligt.

Der zunehmende Druck der Anwohner am Lochweg, welcher in der Folge der Informationsveranstaltung der ANA-AG zum Richtprojekt entstand, hat den Gemeinderat dazu bewogen, den Lochweg auf seine Tauglichkeit als Erschliessung für die letzte Etappe des Hagachers als auch der Arztpraxis zu überprüfen. Basierend auf einem Gutachten der Firma Metron sowie einem rechtlichen Gutachten kommt der Gemeinderat nun zum Schluss, dass aufgrund der Dimensionierung einzig die neue Überbauung entsprechend den Bestimmungen ZPP Nr. 7 via Lochweg erschlossen werden kann. Die Erschliessung der Arztpraxis und des Bauernhauses muss von der Kantonsstrasse über die bestehende Zufahrt erfolgen.

Zusätzlicher Workshop

Da die neue Ausgangslage beträchtliche Auswirkungen auf die Ausgestaltung des Aussenraums hat, insbesondere im Übergangsbereich zwischen bestehendem Bauernhaus und der neuen Überbauung, wurden mögliche Lösungen anlässlich eines weiteren Workshops diskutiert, mit dem Ziel, das Richtprojekt entsprechend den neuen Erkenntnissen anzupassen.

Im Auftrag der ANA-AG wurden durch das Bearbeitungsteam (H+R Architekten / Moeri & Partner AG / Schwyer + Marti AG) mögliche Varianten der Erschliessung bzw. Parkierung sowie deren Einbettung in den Aussenraum geprüft und am Workshop zur Diskussion gestellt.

2. Ergebnisse Zusatzworkshop

Am 2. Februar 2023 wurde ein Zusatzworkshop mit sämtlichen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums durchgeführt. Das entsprechende Protokoll findet sich unter Anhang 2 des Schlussberichts.

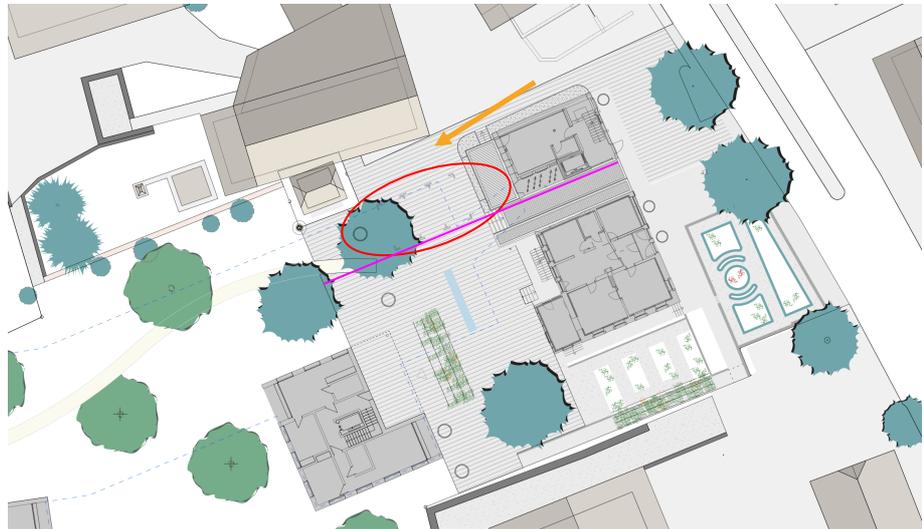


Abbildung 1: Ausschnitt Gestaltungsplan (Stand Januar 2023)

Parkplätze Arztpraxis

Ergänzend zur Parkierung auf der Ostseite des Bauernhauses sind für die Arztpraxis zusätzlich drei oberirdische Parkplätze (rot umkreist) vorgesehen. Die Zufahrt (oranger Pfeil) zu den Parkplätzen führt nördlich des Bauernhauses über die bestehende befestigte Fläche. Um ein möglichst einfaches Manövrieren der Fahrzeuge zu ermöglichen, wurden die Parkplätze parallel zur Kantonsstrasse aufgereiht.

Erhaltung Freiraum/ östlicher Platz

Um den Freiraum zwischen Stöckli und Bauernhaus (östlicher Platz) möglichst gering zu beanspruchen sind die Parkplätze peripher angeordnet worden. Als vorderste Flucht (pinke Linie) der Parkplätze wurde die Flucht des Durchgangs durch das Bauernhaus definiert. Auf diese Weise kann der im Richtprojekt vorgesehene Durchgang für den Fussverkehr freigehalten und die Qualität des Freiraums bestmöglich erhalten bleiben.

Um ein weiteres Parkieren im restlichen Freiraum zu verhindern, sollen die drei Parkplätze stirnseitig gegen Süden hin baulich begrenzt werden. Ebenfalls sollen in geeigneter Form die drei Parkplätze am Boden klar markiert werden.

Materialisierung Belag

Sowohl die Zufahrt zu den Parkplätzen hinter dem Bauernhaus als auch die Parkplätze selbst müssen aufgrund des notwendigen Winterdienstes asphaltiert ausgeführt werden. Die restliche Fläche des Freiraums zwischen Stöckli und Bauernhaus soll in einem durchlässigen mineralischen Belag ausgeführt werden und eine multifunktionale Nutzung gemäss Richtprojekt vom 21. November 2021 ermöglichen.

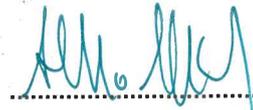
3. Genehmigung

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums verabschieden den vorliegenden Anhang 3 des Schlussberichtes als verbindliche ergänzende Grundlage für die Überarbeitung der ZPP Nr. 7 «Hagacher» sowie die Erarbeitung einer neuen Teil-Überbauungsordnung:

Wichtrach, den 3. April 2023

Unterschriften des Beurteilungsgremiums

Fachgremium



Alberto Fabbris, Vertretung kantonale Denkmalpflege



Adrian Wiesmann, Architekt FH/SWB



David Gnehm, Landschaftsarchitekt FH

Sachgremium



Bruno Riem, Gemeindepräsident, Gemeinde Wichtrach



Kurt Marti, Verwaltungsratsmitglied, Alterssitz Neuhaus Aaretal AG