Gemeinde Konolfingen / Losinger Marazzi AG
Arealentwicklung «Hünigenstrasse», Testplanung

Synthesebericht des Beurteilungsgremiums
Verfahrensdokumentation



Bern, 20. September 2024

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Losinger Marazzi AG
Wankdorfallee 5
3014 Bern

Verfahrensbegleitung
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Francesca Andermatt

2308_Synthesebericht_Testplanung_Huenigenstrasse_240920_def_ohneAnhang.docx

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **5**

1 Das Wichtigste in Kürze **7**

2 Einleitung **9**

2.1 Ausgangslage 9
2.2 Zielsetzungen 10
2.3 Schlussbericht Testplanung 13
2.4 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter 13

3 Verfahren **14**

3.1 Verfahrensablauf und Prozessbeteiligte 16
3.2 Partizipation 17
3.3 Terminübersicht 17

4 Aufgabenstellung **18**

4.2 Ortsbauliche Anforderungen 18
4.3 Umgebungsgestaltung 19
4.4 Blau-grüne Infrastruktur 20
4.5 Nutzung und sozialräumliche Aspekte 20
4.6 Mobilität, Erschliessung 22

5 Ergebnisse des Verfahrens **24**

5.1 Zwischenergebnisse 24
5.2 Ergebnisse Partizipation 25

6 Ergebnisse und Würdigung der Projektbeiträge **29**

6.1 Brügger Architekten AG / Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur 29
6.2 Team Rykart Architekten AG / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG 33
6.3 Team mrh Architekten ag / DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH 37

7 Synthese **43**

7.1 Vorbemerkungen 43
7.2 Wertekatalog 43
7.3 Leitplan Arealentwicklung 46
7.4 Lupen 47

8 Empfehlungen und Ausblick **52**

8.1 Empfehlungen 52
8.2 Änderung der Planungsinstrumente 52
8.3 Nächste Schritte 53

9 Genehmigung **55**

10 Planungsprozess **57**

10.1 Prozessbeteiligte 57
10.2 Ablauf Planungsprozess 58

Anhang **59**

Anhang 1 Projektdokumentation Team Rykart Architekten / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG .....
Anhang 2 Projektdokumentation Team Brügger Architekten AG / Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur .....
Anhang 3 Projektdokumentation Team mrh Architekten ag / DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH .....

Vorwort

Das Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem knappen Gut Boden legt nahe, das gut erschlossene Gebiet südöstlich des Bahnhofs besser zu nutzen. Im rund 11'000 m^2 grossen Planungsperimeter «Hünigenstrasse» bietet sich die Chance zu einer vorbildlichen Siedlungsentwicklung nach innen, die den Ortskern stärkt. Mit einer nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Zentrumsentwicklung wollen hier die Gemeinde Konolfingen und die Losinger Marazzi AG – sie nimmt eine federführende Rolle in der Arealentwicklung ein –attraktive Wohnungen für vielfältige Bedürfnisse ermöglichen; Seniorinnen und Senioren, unabhängig ob auf Pflege angewiesen oder nicht, sollen in der Überbauung dereinst ebenso ein passendes Angebot finden wie junge Familien, Alleinstehende und Paare.

Im Sinne der Nachhaltigkeit drängt sich eine kompakte, ressourcenschonende Bauweise auf, wobei klar ist: Trotz hoher Dichte muss sich die Überbauung gut in die bestehende Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Entstehen soll eine sozial vielfältige Überbauung mit attraktiven Wegen, Treffpunkten, Spielflächen und viel Grün; sie soll sich zum Dorfzentrum und zur Hünigenstrasse öffnen und zu einem lebendigen Teil Konolfingens werden.

Mit diesen und weiteren Zielen wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens eine Testplanung nach SIA 143 durchgeführt, begleitet von Fachleuten aus verschiedenen Disziplinen. Eingeladen wurden drei geeignete interdisziplinäre Bearbeitungsteams. In drei Partizipationsanlässen (Inputveranstaltung und zwei «Echoräume») flossen 2023/2024 auch die Rückmeldungen und Anliegen der Bevölkerung ein. Parallel dazu evaluierte die Gemeinde Ersatzstandorte für den heutigen Mehrzweckplatz und fand eine Ersatzlösung im Inseli-Areal.

Das Beurteilungsgremium hat die Resultate der Testplanung zu einer Synthese verarbeitet und zentrale Grundsätze zu ortsbaulicher Gestaltung, Freiraumgestaltung, Nutzungsanordnung, Klimamassnahmen und Verkehr formuliert. Ebenso wird aufgezeigt, welche Themen in der weiteren Planung besonders zu vertiefen sind. Der Bericht bildet die Grundlage für die weitere Konkretisierung und Qualitätssicherung der Planung.

In einem nächsten Schritt wird ein Richtprojekt für das Gesamtgebiet erarbeitet. Die Planung über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinweg stellt sicher, dass am Schluss eine schlüssige und harmonische Gesamtüberbauung entsteht; gebaut wird dereinst voraussichtlich in Etappen. Das Richtprojekt soll gegen Ende 2025 vorliegen. Gestützt darauf erarbeitet die Gemeinde anschliessend die nötigen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung. Über die Änderung des Zonenplans entscheidet am Schluss die Stimmbevölkerung an der Urne.

Heinz Suter, Gemeindepräsident

1 Das Wichtigste in Kürze

Für die Testplanung Hünigenstrasse wurden drei geeignete interdisziplinäre Bearbeitungsteams eingeladen. Deren Projektentwürfe unterscheiden sich teilweise stark, gleichzeitig weisen sie wesentliche Gemeinsamkeiten auf. Das Beurteilungsgremium hat die Vorschläge der drei Teams zu einer Synthese mit zentralen Grundsätzen verarbeitet; der so entstandene Wertekatalog lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Hoch und dicht – vor allem in der Mitte

Ortsverträglich sind Gebäude mit vier bis sechs Vollgeschossen, in der Mitte des Areals können es punktuell sieben Vollgeschosse sein. Die Überbauung wird somit an den Rändern weniger hoch sein als in der Mitte. Auch die bauliche Dichte nimmt Rücksicht auf die Umgebung: Am dichtesten wird im Arealinneren gebaut. Eine offene Bauweise mit punktförmig platzierten Gebäuden macht das Quartier durchlässig; geschlossene Häuserblocks entstehen weder entlang der Hünigenstrasse noch anderswo. In Ost-West-Richtung geht der Blick hinaus in die hügelige Landschaft und in Nord-Süd-Richtung auf Plätze und Bäume im Innern der Siedlung.

Vernetzt, sozial, lebendig

Eine «grüne Achse» zwischen Hünigenstrasse und Birkenweg wird zu Fuss Gehenden sowie Velofahrenden eine attraktive Verbindung bieten und gleichzeitig als Ort der Begegnung dienen. Im Innern vernetzen verschiedene Fusswege die geplante Überbauung. Auch entlang der künftig mit Tempo 30 vorgesehenen Hünigenstrasse wird der Austausch gefördert: Beidseitig der Strasse begegnen sich Fussgängerinnen und Fussgänger in grün gestalteten Vorbereichen; auch arealseitig gibt es neu ein Trottoir.

Schlüsselrolle für den Kreuzplatz

Die neue Überbauung braucht eine starke Identität. Der erhaltenswerte ehemalige Gasthof Kreuz mit seiner identitätsstiftenden Ausstrahlung spielt dabei eine wichtige Rolle. Ein Ensemble mit dem Gebäude «Kreuz», einem zusätzlichen Neubau und dem Gebäude am Kreuzplatz 4 soll einen neuen Platz bilden; dieser verschafft dem ehemaligen Gasthof den nötigen Raum und trägt dazu bei, das Zentrum zu beleben. In den Gebäuden um das bestehende «Kreuz» sind publikumsorientierte Nutzungen möglich, aber auch Nutzungen wie eine Kita oder Praxen. Eine beschränkte Anzahl oberirdische Kurzzeitparkplätze soll die unkomplizierte Erreichbarkeit des lokalen Angebots ermöglichen.

Grün und ökologisch

Das Prinzip der Schwammstadt sorgt in der neuen Überbauung für ein angenehmes Mikroklima und hohe Aufenthaltsqualität. Bäume mit grosser Krone beschatten die Vorzonen sowie Plätze und stehen auf nicht unterbauten Flächen. Die Nutzflächen (Plätze, Parkplätze usw.) sind mehrheitlich unversiegelt, damit das Regenwasser versickern und verdunsten kann. Dies kühlt an heissen Tagen die Luft und entlastet bei Starkregen die Kanalisation. Möglichst viele Bäume und Pflanzen sowie Rückhalteflächen für anfallendes Regenwasser sind auf dem Areal umso wichtiger, als der Boden wegen des hohen Grundwasserstands nur eingeschränkt versickerungsfähig ist.

Einstellhallen mit kleinem Fussabdruck

Die Autoparkplätze sind in zwei voneinander getrennten Einstellhallen untergebracht: die eine ist von der Hünigenstrasse aus erreichbar, die andere vom geplanten neuen Gartenweg. In der Einstellhalle auf dem Grundstück der Gemeinde (Grundstück Nr. 1380) befinden sich neu die heutigen öffentlichen Parkplätze, insgesamt 80 bis 100 an der Zahl. Die zwei Einstellhallen liegen möglichst unter den Gebäuden und Plattformen; das minimiert die Unterbauung und lässt genügend Platz für attraktive Aussenräume mit grosskronigen Bäumen und versickerungsfähigen Flächen.

Der Synthesebericht gibt nicht nur Grundsätze vor, sondern zeigt auch auf, welche Themen in der weiteren Planung besonders zu vertiefen sind. Mit Blick auf das geplante Gebäudeensemble am neuen Kreuzplatz ist etwa eine flexible Nutzung des Neubaus (Hotelzimmer, Wohnen, Verkauf usw.) zu prüfen. Wo sind Nutzungen wie Gastronomie, Beherbergung, Wohnen, Arbeiten oder Einzelhandel denkbar? Auch die Ausgestaltung des neuen Platzes gilt es, genauer anzuschauen.

Weiter empfiehlt das Beurteilungsgremium sicherzustellen, dass die neue Überbauung visuell tatsächlich als durchlässig wahrgenommen wird. Öffentliche Plätze, Parks und Grünflächen sind so anzuordnen, dass sie Sichtachsen öffnen und verlängern. Vertiefte Abklärungen braucht es ebenso zur Frage, wie genau mit dem Regenwasser umzugehen ist oder wie weit sich Dächer und Fassaden begrünen lassen.

2 Einleitung

2.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Konolfingen und Losinger Marazzi AG (im Auftrag der Grundeigentümerschaft) beabsichtigen, das zentral gelegene Areal «Hünigenstrasse», zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll überbaut und einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Ziel ist die Schaffung von attraktivem neuem Wohnraum in Zentrumslage. Angestrebt wird die Umsetzung einer zukunftsorientierten, nachhaltig gestalteten Überbauung in verdichteter Bauweise.
Das rund 11'250 m^2 umfassende Entwicklungsgebiet liegt in 5 Gehminuten Entfernung vom Bahnhof Konolfingen. Im Zonenplan ist das Gebiet der Zone für öffentliche Nutzung ZöN H (Parzelle Nr. 1380), der Zone mit Planungspflicht ZPP 5 (Parzelle Nr. 2223) sowie der Mischzone M4 (Parzellen Nrn. 1533, 2046, 2065, 2215) zugeordnet. Die Flächen der ZPP Nr. 5 werden heute landwirtschaftlich genutzt, jene der ZöN H stehen als Parkierungsflächen der P+R Anlage und Abfallentsorgungsstelle zur Verfügung oder temporär als Viehmarktplatz und Platz für grössere Veranstaltungen.

Östlich an das Planungsgebiet schliessen weitere potenzielle Entwicklungsflächen an (rund 6'700 m^2). Diese Flächen der ZPP 14 und der Mischzone M4 und liegen im grösseren Bearbeitungsperimeter. Sie werden heute landwirtschaftlich genutzt oder entsprechen brachliegenden Gewerbeflächen (ehemaliges Betriebsareal der Kern AG in ZPP 14).

Testplanung als Auftakt

Die Testplanung bildet den Auftakt zu einem qualitätssichernden Prozess und nachfolgenden Planungsschritten, die zeit- und stufengerecht in den kommunalen Planungsinstrumenten verankert werden: der Änderung der baurechtlichen Grundlage sowie dem Erlass neuer (Teil-)Überbauungsordnungen für dieses Gebiet.

Gebiet mit Handlungsbedarf…

Das Gebiet der Hünigenstrasse ist heute unternutzt und weist Verdichtungs- und Entwicklungspotenziale auf. Das Gebiet ist Bestandteil des im Richtplan Raumentwicklung definierten «Dichtebogens», in welchem der Ortskern gestärkt und grössere, ganz oder teilweise genutzte und bebaute Arealen mit einem substanziellen Entwicklungspotenzial entwickelt werden sollen.

…und Potenzialen an bester Lage

Aufgrund seiner zentralen und prominenten Lage verfügt das Entwicklungsgebiet über besondere Qualitäten. Es stellt eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete in Konolfingen dar und bietet Chancen und Potenziale hinsichtlich einer qualitätsvollen und zeitgemässen Siedlungsentwicklung nach innen sowie einem Beitrag zum Ortscharakter und damit einer ortsbaulichen Aufwertung.

Laufende Entwicklungen im Umfeld

Das Areal «Gartenweg» in Konolfingen liegt östlich angrenzend an das Areal «Hünigenstrasse» und umfasst die Parzelle Nr. 2063 mit den bestehenden Wohnhäusern Gartenweg 5 und 7. Dieses Gebiet wird in einem separaten Verfahren entwickelt.

2.2 Zielsetzungen

2.2.1 Zielbild und Positionierung

Zielbild, Vision

Als Zielbild streben Projektträgerschaften und Gemeinde ein lebendiges Quartier mit generationenübergreifendem Wohnen an, das durch Vielseitigkeit, Nachhaltigkeit und ökologisches Bauen geprägt wird. Mit der Arealentwicklung «Hünigenstrasse» wird eine qualitativ überdurchschnittliche ortsbauliche Lösung aus Bebauung und Freiraum angestrebt, welche massgeblich zur ortsbaulichen Identitätsbildung beiträgt. Eine Parkierungsanlage mit öffentlichen Parkplätzen wird gut in die Gesamtüberbauung integriert. Das Zielbild wird nachfolgend präzisiert:

- Durch die zentrale Lage des Quartiers in Konolfingen werden das Angebot und die zukünftigen Nutzungen zur nachhaltigen Ortskernbelebung beitragen und eine wertvolle Ergänzung zum Dorfzentrum darstellen, die dessen Rückgrat stärken.
- Das Areal ist eigenständig und wirkt gleichzeitig zugänglich und offen. Es besitzt ein hohes Potential für eine Entwicklung, die sowohl für die Grundeigentümerschaften wie auch die Dorfgemeinschaft Mehrwerte bringt. Trotz Eigenständigkeit wird eine Offenheit gegenüber der Nachbarschaft, Bewohnenden und der Dorfbevölkerung gewahrt.
- Eine neue öffentliche Parkierungsanlage ist optimal in das Areal integriert und schafft so den Realersatz für die heutige Anlage. Weitere Angebote für eine zukunftsfähige Mobilität – wie Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Shared Mobility Angebote usw. ergänzen das Angebot.
- Das Areal lädt mit seiner Scharnierfunktion zwischen dem Ortskern und dem «Inseli» beim Durchqueren in seinen öffentlichen Räumen zum Verweilen ein. Private Räume, die durch Individualität und Intimität charakterisiert werden, werden geschickt angeordnet und differenziert mit den öffentlichen / halböffentlichen Räumen, die der Allgemeinheit und der sozialen Interaktion dienen, verknüpft. Damit werden die Bedürfnisse aller Interessensgruppen berücksichtigt.
- Eine neue, weitgehend parallel zur Thunstrasse gelegene Achse für den Fuss- und Veloverkehr verknüpft die Bahnhofsunterführung über das Entwicklungsgebiet «Hünigenstrasse» mit dem «Inseli» und trägt zur Attraktivität des Aussenraumes bei. Mit der Stärkung dieser Achse kann die Netzlücke Hünigenstrasse – Birkenweg geschlossen werden.
- Neben Räumen des Austausches und der Lebendigkeit laden attraktiv gestaltete Innen- und Aussenräume zum Verweilen ein und schaffen (auch) Möglichkeiten für Stille und Zeit zum In-sich-gehen. Der öffentliche Raum ist attraktiv gestaltet, lädt mit einer breit gefächerten und biodiversen Arealbegrünung zum Verweilen ein, schafft ein angenehmes Mikroklima und unterstützt das Wohlgefühl im Quartier.
- Es weist einen hohen Grünanteil auf und der Aufbau eines Baumbestandes spielt in der Entwicklung eine zentrale Rolle. Das Areal bietet teilwei-

se öffentlich zugängliche, parkähnliche Interaktionsflächen mit durchgängig erlebbaren Grünflächen, ggf. auf mehreren Ebenen.

- Attraktive Begegnungsorte und ein offener Austausch unter den Quartierbewohnenden stärkt das Gemeinschaftsgefühl und fördert das gemeinsame Leben auf dem Areal.

Positionierung

Die Hauptnutzung der Bebauung ist Wohnen. Das Hauptaugenmerk liegt auf einem breiten Spektrum an Wohnraumvarianten unterschiedlicher Zielgruppen bzw. Bewohnenden, um den Bedürfnissen einer vielfältigen Bevölkerung gerecht zu werden. Das Gesamtkonzept legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit, Innovation und Marktgerechtigkeit.

Die Diversität des Wohnraumangebots ist zentral, um eine Vielfalt im Wohnungsangebot über Generationen hinweg zu schaffen. Die Aussenbereiche des Quartiers sollen einerseits ansprechend gestaltet sein, andererseits klimaverträgliche und für Regenwasser durchlässige Oberflächen bieten. Innovative und gemeinschaftsfördernde Infrastrukturen werden angestrebt.

Es soll eine Siedlung entstehen, die den Grundsätzen einer nachhaltigen Mobilität nachlebt. Dies beinhaltet gut gestaltete und geführte Fuss- und Velowege, Angebote im Car-Sharing- und Mobilitätsdiensten sowie die Integration von Elektromobilität. Im Hinblick auf zukünftige Mobilitätsanforderungen soll ein reduziertes, aber angemessenes Parkplatzangebot für Motorfahrzeuge erstellt werden.

Nachhaltigkeitsaspekte sind für die Umsetzung zentral. Diese umfassen die ökologische Bauweise, die Förderung der Biodiversität sowie ein möglichst effizienter und schonender Ressourceneinsatz und CO_2 reduzierte Bauweise. Das Quartier soll nicht nur als Wohnraum dienen, sondern auch das soziale Miteinander fördern. Dies wird durch die Schaffung gemeinschaftsfördernder Infrastrukturen im Aussenbereich erreicht, die soziale Treffpunkte schaffen.

Insgesamt wird ein mittleres Preissegment angestrebt, um eine breite Palette von Wohninteressenten anzusprechen.

2.2.2 Ziele der Gebietsentwicklung

Ziele für die Gebietsentwicklung

Das als Resultat des Verfahrens erarbeitete Richtprojekt soll insbesondere:

- eine qualitativ hochwertige Arealentwicklung mit Wohn- und Arbeitsnutzung (Mischnutzung) sicherstellen und dabei eine überdurchschnittliche ortsbauliche und architektonische Qualität von Bebauung, Freiraum und Erschliessung (Verkehr und Werkleitungen) anstreben;
- den Inhalten des Richtplanes Raumentwicklung RRE (2021) der Gemeinde Konolfingen und dem Verkehrsrichtplan vom 6.4.2021[1] entsprechen;

[1] Datum Beschluss GRT zu Handen Genehmigung durch AGR, zu aktualisieren nach Genehmigung AGR

- aufzeigen, wie die das Areal querenden Werkleitungen (insbesondere Abwasser- und Sauberabwasserleitungen) wirtschaftlich verlegt werden können;
- die Kernpunkte des Entwicklungsleitfadens «Konolfingen Hünigenstrasse» vom Mai 2020 aufnehmen, so insbesondere in den Bereichen ENERGIE (Deckung des Energiebedarfes so weit wie möglich über erneuerbare Energie; Realisierung nach Massgabe des «Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1» und Prüfen eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes), UMWELT (Realisierung einer naturnahen Umgebungsgestaltung und gegebenenfalls Fassadenbegrünung zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas und Förderung der Biodiversität) und BAUTECHNIK (Realisierung von nachhaltigen, zukunftsfähigen Bauten, mittels Auswahl von ökologischen, kreislauffähigen Materialien. Dabei sollen insbesondere auch die Aspekte wie «Graue Energie», Transformierbarkeit, Nutzungsvielfalt, Flexibilität (auch im Grundriss) und Wiederverwendbarkeit mitberücksichtigt werden);
- eine Basis bilden für die Anpassung der Vorschriften der ZPP Nr. 5 sowie der ZöN H;
- Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen, damit ein lebendiges Quartier mit hoher Lebensqualität entsteht;
- das Quartier so konzipieren, dass die Umsetzung von zukunftsorientierten, nachhaltigen und innovativen Lösungen gewährleistet werden kann.

2.2.3 Aufgabenstellung für die Testplanung

Aufgaben der Testplanung

Die Testplanung dient der Erarbeitung eines gesamtheitlichen und nachhaltigen Konzepts für die Bebauung, Baugestaltung und Nutzung, die Erschliessung, die Parkierung und den Aussenraum.

Im Rahmen der Testplanung sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Ausloten der ortsbaulichen und nutzungsmässigen Potentiale und Möglichkeiten
- Entwickeln eines nachhaltigen, tragfähigen ortsbaulichen, auf verkehrliche und räumliche Aspekte abgestimmten Projekts
- Ausloten des Lösungsspektrums für erschliessungstechnische Fragen
- Ermitteln von Grundsätzen und Eckwerten für die Arealentwicklung im Rahmen der Synthese inkl. Formulierung von Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.

2.2.4 Wie weiter nach der Testplanung?

Wie weiter nach der Testplanung?

Die nachstehenden Punkte weisen auf die geplante Umsetzung der Ergebnisse der Testplanung hin:

- Die Ergebnisse der Testplanung (vorliegender Schlussbericht) bildet die Grundlage für die weitere Planung. Die Studienergebnisse können als Grundlage für weitere Planungsschritte durch Dritte verwendet werden

(Art. 26.3 Ordnung SIA 143; Ausgabe 2009). Die Weiterführung der Planung und die Entwicklung eines Richtprojekts wird durch ein interdisziplinäres Planungsteam weiterbearbeitet und durch das Beurteilungsgremium der Testplanung begleitet.

- Die Resultate des qualitätssichernden Verfahrens werden mittels Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Anpassung Bestimmungen ZPP Nr. 5 sowie Umzonung ZöN H) und nachgelagerten (Teil-)Überbauungsordnungen sichergestellt.

2.3 Schlussbericht Testplanung

Synthese

Der vorliegende Schlussbericht fasst die Resultate und Erkenntnisse aus den Konzeptentwürfen und Diskussionen des Testplanungsverfahrens zusammen, nimmt eine Synthese zu den Ergebnissen vor und dokumentiert die vollständigen Projektabgaben der drei Teams (Anhang 2). Er integriert die Empfehlungen des Begleitgremiums und skizziert ein Konzept zur künftigen Ausrichtung des Entwicklungsgebietes in Form eines Leitplans und daraus abgeleiteter Aufträge in den «Lupen». Hinsichtlich des Ortsbaus, der Freiraumgestaltung, der Nutzungsanordnung, der Klimamassnahmen sowie des Verkehrs werden zentrale Grundsätze in Form eines Wertekatalogs festgehalten. Der Syntheseplan/Leitplan visualisiert die Leitideen zur Arealentwicklung.

Der Bericht weist aber auch auf inhaltliche Lücken und entsprechenden Handlungs- und Präzisierungsbedarf hin. Er bildet die gemeinsame Grundlage zur Einleitung weiterer Planungsschritte.

2.4 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Abbildung 1 zeigt das Planungsgebiet mit grossem und kleinem Bearbeitungsperimeter.

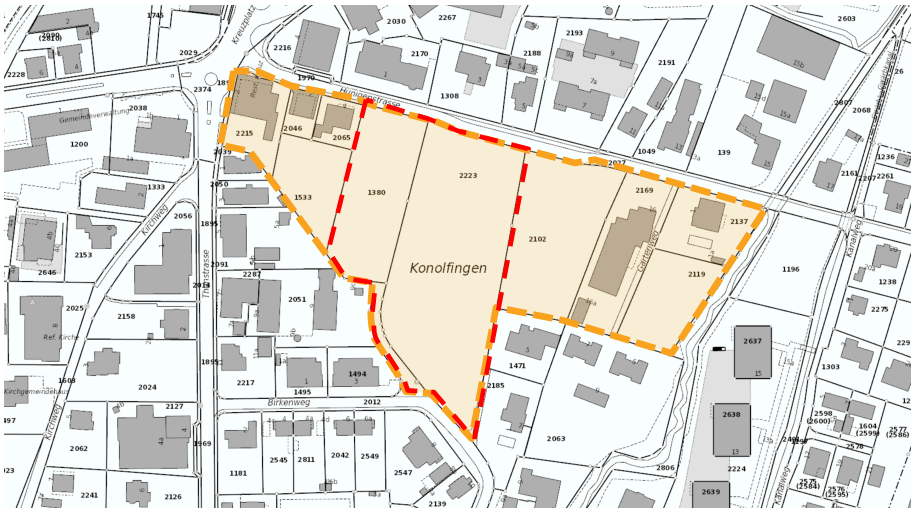


Abbildung 1 Bearbeitungsperimeter gross (orange), Bearbeitungsperimeter klein (rot)

Bearbeitungsperimeter

Der grössere Bearbeitungsperimeter entspricht dem orange markierten Gebiet. Eine vertiefte Bearbeitung nach der zweiten Zwischenbesprechung der Testplanung ist für den kleineren Bearbeitungsperimeter (rot) und damit den Parzellen Nr. 2223 und 1380 durchzuführen.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter ist je nach Fragestellung weiter oder enger zu fassen. Grundsätzlich gilt der Perimeter des Arbeitsmodells als Betrachtungsperimeter. Der Betrachtungsperimeter dient der Einbettung der Überbauungsvorschläge im Bearbeitungsperimeter in das Umfeld. Der Betrachtungsperimeter zeigt damit auch die Übergänge und Schnittstellen zu den angrenzenden Quartieren, dem «Dorfplatz» oder des Bahnhofareals auf.

3 Verfahren

Auftraggeberin und Veranstalterin

Auftraggeberin des Verfahrens war die

Losinger Marazzi AG
Wankdorfallee 5
3014 Bern

vertreten durch

- Armin Hummel, Projektleiter Immobilienentwicklung Nordwestschweiz
- Marko Rados, Leiter Immobilienentwicklung Espace Mittelland

Verfahrenssekretariat

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

vertreten durch

- Philipp Hubacher, Projektleitung
- Francesca Andermatt, Sachbearbeitung, Projektleitung Stv.

Art des Verfahrens

Die Auftraggeberin führte eine Testplanung gemäss SIA 143 (2009) im Einladungsverfahren durch. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Das Verfahren galt als Ideenstudie. Im Rahmen der vorliegenden diskursiven Testplanung mit drei Bearbeitungsteams fand eine Startveranstaltung, zwei Zwischenworkshops und eine Schlussabgabe statt. Die Auftraggeberin erklärte die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich. Das Verfahren wurde nicht anonym durchgeführt.

Die Testplanung nach SIA 143/2009 gilt als anerkanntes qualitätsicherndes Verfahren nach Art. 99a der kantonalen Bauverordnung und ist im Sinne von Artikel 10 Absatz 5 und Artikel 92 Absatz 2 des Baugesetzes anwendbar.

Da es sich bei der Aufgabenstellung im Wesentlichen um die Realisierung eines Vorhabens mit komplexen Rahmenbedingungen handelte, eine Abstimmung der unterschiedlichen Aspekte der Siedlung, des Freiraums und des Verkehrs erfolgen musste, sowie die übergeordneten Rahmenbedingungen möglichst flexibel angewendet werden sollten, wurde ein direkter Dialog

zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmenden als nötig und zielführend empfunden.

Weiterbearbeitung

Zum Zeitpunkt der der Schlussabgabe der einzureichenden Unterlagen war das Verfahren der Testplanung für die Bearbeitungsteams abgeschlossen. Die Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums wurden durch die Verfahrensbegleitung in einem Synthesebericht zusammengefasst. Der vorliegende Synthesebericht bildet die Grundlage für weitere Planungsschritte und -instrumente, namentlich die Änderungen der ZPP Nr. 5. Die Studienergebnisse können als Grundlage für weitere Planungsschritte durch Dritte verwendet werden (Art. 26.3 Ordnung SIA 143; Ausgabe 2009).

Fragen

Die Bearbeitungsteams hatten die Möglichkeit per E-Mail Fragen zum Verfahren zu stellen. Die Fragen wurden durch das Beurteilungsgremium schriftlich beantwortet und in anonymisierter Form allen Planungsteams zugänglich gemacht.

Befangenheit und Ausstandsgründe

Betreffend Befangenheit und Ausstandsgründen galt für alle Beteiligten Art. 12.2 der SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009).

Entschädigung

Den drei teilnehmenden Bearbeitungsteams wurde bei vollständiger Abgabe der verlangten Unterlagen egalitär eine Pauschalentschädigung von je 50’000.- Franken exkl. MwSt. (8.1%) entrichtet. Die Aufteilung der Entschädigung auf die Teammitglieder war von diesen selbst vorzunehmen.

Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen und Modelle gingen in das Eigentum der Auftraggeberin über und können zur Illustration verwendet und publiziert werden. Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den Teilnehmenden (Art. 26.1 Ordnung SIA 143; Ausgabe 2009). Bei der Publikation der Projekte werden die Urheberrechte der Bearbeitungsteams gewährleistet. Die Studienergebnisse können als Grundlage für weitere Planungsschritte durch Dritte verwendet werden (Art. 26.3 Ordnung SIA 143; Ausgabe 2009).

Vertraulichkeit und Öffentlichkeit

Die Teilnehmenden haben sich verpflichtet, alle erhaltenen Daten und Berichte vertraulich zu behandeln und nach Beendigung des Auftrags zu löschen und erkennen an, dass eine Weitergabe oder Weiterverwendung der zur Verfügung gestellten Daten nicht erlaubt ist. Die entsprechende, von der Veranstalterin vorbereitete Bestätigung, wurde von der federführenden Stelle des Teams unterzeichnet und zum Auftragsstart der Verfahrensbegleitung abgegeben.

Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Die Bestimmungen des Programms, die Fragenbeantwortung sowie die Erkenntnisse aus den Zwischenbesprechungen waren für die Veranstalterin, das Beurteilungsgremium und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme an der Testplanung anerkannten die Teilnehmenden ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessen.

Für Streitfälle aus diesem Verfahren sind die ordentlichen Gerichte zuständig, Gerichtsstand ist Bern.

3.1 Verfahrensablauf und Prozessbeteiligte

Bearbeitungsteams

Die Testplanung wurde im Einladungsverfahren durchgeführt. Für das Verfahren wurden drei geeignete interdisziplinäre Bearbeitungsteams eingeladen. Die Bearbeitungsteams mussten mindestens die Fachrichtungen Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung abdecken. Der Einbezug weiterer Fachkompetenzen war möglich.

Es wurden die folgenden Arbeitsgemeinschaften aus den Bereichen Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung zur Teilnahme eingeladen:

Team 1

- Rykart Architekten, Bern (**Architektur/Städtebau**)
- Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

Team 2

- Brügger Architekten AG, Thun (**Architektur/Städtebau**)
- Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung)

Team 3

- mrh Architekten ag, Bern (**Architektur/Städtebau**)
- DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH (Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung)

Beurteilungsgremium

Die Bearbeitungsteams wurden durch ein Beurteilungsgremium gemäss Ordnung SIA 143 (2009) begleitet. Es fanden eine Startveranstaltung, eine schriftliche Fragenbeantwortung, zwei Zwischenbesprechungen und eine Schlussabgabe statt. Die Ergebnisse der Testplanung wurden von der Verfahrensbegleitung auf Basis der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einer Synthese zusammengeführt und in den vorliegenden Schlussbericht verarbeitet.

Die genannten beteiligten bildeten das Beurteilungsgremium und nahmen an den Veranstaltungen teil.

Fachmitglieder (stimmberechtigt, 4 Stimmen)

- Katrin Jaggi, P | S | A, Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich (Fachbereich Städtebau / Architektur (Vorsitz)
- Ibo Aktepe, SSA Architekten, Dipl. Ing. Architekt SIA, Basel (Fachbereich Städtebau / Architektur
- Angelo Michetti, CampanileMichetti Architekten, dipl. Architekt FH SIA BSA, Bern (Fachbereich Städtebau / Architektur
- Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten, Landschaftsarchitektin FH BSLA, Bern (Fachbereich Landschaftsarchitektur und Klima)

Sachmitglieder (stimmberechtigt, 3 Stimmen)

- Heinz Suter, Gemeinde Konolfingen, Gemeindepräsident
- Simon Buri, Gemeinde Konolfingen, Gemeinderat
- Armin Hummel, Projektträgerschaft (Losinger Marazzi AG)

Weitere Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)
stimmberechtigt in Funktion: *Ersatz Sachmitglied, **Ersatz Fachmitglied

- Sascha Marti, Gemeinde Konolfingen, Leiter Abteilung Bau (*)
- Urs Fischer, Ortsplaner, Lohner + Partner AG (**)
- Markus Hofstetter, Experte Verkehr, Kontextplan AG, Bern
- Marko Rados, Losinger Marazzi AG (*)
- Yann Perret, Experte Fachbereich SNBS/Nachhaltigkeit/Klima, Losinger Marazzi AG (**)
- 1 Grundeigentümervertreter für Parzelle 2223
- 1 Grundeigentümervertreter für Parzellen (1533, 2046, 2065, 2215)
- Alberto Fabbris, Kantonale Denkmalpflege (situativer Beizug)
- Beizug weiterer Personen blieben vorbehalten

3.2 Partizipation

Zum Prozess der Testplanung gab es verschiedene Partizipationsmöglichkeiten. Interessen- und Anspruchsgruppen (sogenannte Stakeholder) hatten die Gelegenheit, sich im Rahmen einer Inputveranstaltung zu programmatischen Aspekten der Testplanung einzubringen und im Rahmen von sogenannten Echoräumen nach der ersten Zwischenbesprechung und nach Vorliegen des Entwurfs des Schlussberichts (Synthese) zu den Zwischenergebnissen zu äussern.

Ergebnissicherung

Die Echoräume sowie deren Resultate wurden jeweils in Form eines ausführlichen Berichtes dokumentiert. Die Rückmeldungen der Stakeholder wurden dem Beurteilungsgremium und den Bearbeitungsteams zur Verfügung gestellt und hatten damit auch Einfluss auf die Programmatischen Inhalte, den ersten Zwischenbericht und die Synthese.

3.3 Terminübersicht

Was?	Wann?
Inputveranstaltung*	Dienstag, 28. November 2023
Programmsitzung (Beurteilungsgremium)*	7. Dezember 2023
Startsitzung mit Bearbeitungsteams	25. Januar 2024
Frist Fragestellung	30. Januar 2024
Definitive Verabschiedung Programm	19. Februar 2024
Schriftliche Fragenbeantwortung	20. Februar 2024
Zwischenbesprechung 1	14. März 2024
Echoraum 1*	25. März 2024
Zwischenbesprechung 2	16. Mai 2024
Schlussabgabe durch Teams	2. Juli 2024, 12.00h
Abgabe definitive Modelle	2. Juli 2024, 12.00h
Schlusssitzung (Beurteilungsgremium)*	4. Juli 2024
Startsitzung Synthese (Beurteilungsgremium)*	5. Juli 2024
Synthesesitzung 2 (Beurteilungsgremium)*	26. August 2024
Echoraum 2*	9. September 2024
Beschluss Synthesebericht* (auf Zirkulationsweg)	20. September 2024

*Anlässe ohne Teilnahme Bearbeitungsteams

4 Aufgabenstellung

4.1.1 Generelle Bemerkungen

Nachhaltige, qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung

Von den Teams werden innovative, umsetzungsfähige und wirtschaftliche Lösungsvorschläge für eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung südöstlich des Bahnhofs Konolfingen erwartet. Für das Gesamtareal sind konzeptionelle Vorschläge hinsichtlich Bebauung (kompakte Baukörper, hohe Bebauungsdichte), Freiräume, Nutzungsanordnungen, Siedlungsökologie, Parkierung (inkl. Gemeindeparkplatz), Erschliessung sowie für die Ver- und Entsorgung zu erarbeiten.

Gesamtkonzept

Die Grundstücke (Parzellen Nrn. 2223, 1380, 1533, 2065, 2046, 2215) sollen aus einer gesamtheitlichen Sicht gemeinsam beplant – allenfalls unter zur Hilfenahme von gegenseitigem Landabtausch – entwickelt werden. Dabei ist trotz Gesamtsicht eine Etappierung von Planung und Bebauung vorzusehen.

Verfügbarkeit

Für eine Entwicklung der Gemeindeparzelle Nr. 1308 braucht es zu gegebener Zeit eine Zustimmung der Gemeindeversammlung (Anpassung Zonenvorschriften, Kredite, Baurecht). Eine Bebauung der Parzelle Nr. 1380 ist demnach abhängig von den Volksbeschlüssen. Dies ist bei Parzelle Nr. 2223 der Projektträgerschaft anders. Zugriff und Verfügbarkeit der Parzelle erlauben eine ortsbauliche Entwicklung.

Die Parzellen Nrn. 2102, 2169 und 2115 werden mittel- bis langfristig separat entwickelt. Der Realisierungszeitpunkt zur Bebauung dieser Parzellen ist offen.

Etappierung

Eine etappierte Entwicklung zwischen den Parzellen muss grundsätzlich auch dann möglich sein, wenn die Grundeigentümerschaften nicht im gleichen Rahmen und gleichen Zeitraum eine Entwicklung ihrer Grundstücke wünschen. Eine solche Vorgehensweise verlangt, dass die Entwicklung über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinausgedacht wird und im Endzustand eine in sich schlüssige und harmonische Gesamtüberbauung realisierbar bleibt.

Unabhängige Planung Parzelle 2223 muss möglich sein

Es war deshalb aufzuzeigen, wie die Parzelle Nr. 2223 unabhängig und eigenständig, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aspekte und Qualitäten, entwickelt werden kann.

4.2 Ortsbauliche Anforderungen

Einbindung ins Quartier

Mit der baulichen Entwicklung des Bearbeitungsperimeters soll eine qualitativ hochstehende und dichte Überbauung mit Fokus Wohnnutzung sowie eine Anlage für die öffentliche Parkierung mit 80-100 Parkplätzen eine gute und ortsbaulich verträgliche Einbindung in den Ortsteil gelingen.

Siedlungstypologie

Es ist eine zweckmässige, orts- und landschaftserträgliche Siedlungstypologie mit guter Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur zu entwickeln.

Ortsbauliche Konzeptionen

Im Rahmen der Testplanung sollen Lösungsspektren ortsbaulicher Konzeptionen und -typologien ausgelotet werden. Dabei wird eine qualitätsvolle ortsbauliche, architektonische und energetische Qualität angestrebt.

Im Lichte der angestrebten Nachhaltigkeitstandards ist auf eine kompakte und ressourcenschonende Bauweise zu achten.

Die Bearbeitungsteams sind gefordert, Lösungsvorschläge und Überlegungen zur Höhenentwicklung darzulegen. Das Entwicklungsgebiet liegt im «Dichtebogen» gemäss Richtplan Raumentwicklung. Die darin verzeichnete Höhenentwicklung von 4–5 Geschossen ist als Hinweis zu interpretieren. Die maximale Geschossigkeit ist auszuloten.

Es ist zudem aufzuzeigen, wie die Konzeptionen die Parzellenstruktur im Bearbeitungsperimeter berücksichtigen oder welche Bereinigungen nötig sind.

Von besonderem Interesse ist dabei, wie ortsbaulich und konzeptionell mit der Anforderung einer Parkierungsanlage mit 80-100 Parkplätzen umgegangen wird.

Nutzungsdichte

Unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung ist auszuloten, mit welcher Ausnützung sich innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen ein Optimum an städte- und ortsbaulicher Qualität sowie an werthaltigen Nutzflächen realisieren lässt. Dabei ist sowohl die minimale als auch maximal verträgliche Dichte zu bestimmen. Generell wird ein hohes Dichtemass angestrebt.

Architektur

Anzustreben ist eine Dichte im dörflichen Kontext und eine Architektur, die den Charakter des Orts Konolfingen widerspiegelt – im Sinne eines ortsbaulichen Konzepts . Aus ortsbaulicher Sicht eignet sich der Standort resp. die konkrete Lage «in der zweiten Reihe» nicht für die Realisierung eines höheren Hauses.

Betrachtungsperimeter

Für den Betrachtungsperimeter ist ein ortsbauliches Konzept im Massstab 1: 1000 im Modell zu entwickeln. Dieses beinhaltet die Setzung und Volumetrie der Baukörper sowie das übergeordnete Freiraum- und Verkehrskonzept.

4.3 Umgebungsgestaltung

Freiraumqualitäten

Die Freiräume prägen die Adressbildung des Areals und das Potenzial zur Identitätsbildung massgeblich. Überzeugend gestaltete, abwechslungsreiche und angemessen dimensionierte Freiräume sind eine wesentliche Voraussetzung für eine hohe Lebensqualität. Komplementär zur Bebauung wird eine hohe Freiraumqualität angestrebt.

Es ist aufzuzeigen, wie der Aussenraum der Parzelle Nr. 2223 auch eigenständig funktionieren kann, sollten die Parzellen der Teilräume 2 und 3 mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen.

Die attraktiven Freiräume sind als Begegnungsorte, Aufenthalts- und Spielflächen sowie als gut gestaltete öffentliche Verbindungswege zu konzipieren.

Für die Arealnutzenden sind aneigenbare Aussenräume zu konzipieren, die idealerweise die Nachbarschaftsbildung unterstützen. Die Verschattungs- und Besonnungsthematik ist zu berücksichtigen. Darunter fallen auch Aufenthaltsflächen und Spielflächen etc. Die grössere Spielfläche nach BauV ist auf Parzelle 2223 anzuordnen.

Charakter und Öffentlichkeitsgrad der Freiräume müssen definiert und differenziert werden (Akteure, Nutzung, Betrieb, Unterhalt, Materialien).

Die mit Bäumen durchsetzten Freiräume sind nach Lage und Funktion differenziert und attraktiv zu gestalten. Der klimagerechten Konzeption der künftigen Bebauung kommt hohe Bedeutung zu.

Eine gute Vernetzung des Planungsgebiets in Quer- wie in Längsrichtung wie auch die Schaffung von Sichtbeziehungen (zu den Orientierungspunkten Kirche, umgebende Hügel etc.) ist anzustreben. Die Vernetzung des Fuss- und Veloverkehrs mit den Aufenthaltsbereichen soll Begegnungsmöglichkeiten schaffen. Der Arealzugang für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ab der Hünigenstrasse und dem Birkenweg.

Für die gem. 45ff. BauV geforderte zusammenhängende grössere Spielfläche von 600 m^2 ist der Flächennachweis zu erbringen. Spielplätze und die grössere Spielfläche sind geschickt zu platzieren.

Der Zonierung der Frei- und Grünflächen ist im Entwurfsprozess besonderes Augenmerk zu schenken (private, gemeinschaftliche und öffentliche Zonen und Flächen, insbes. Vorzonen bei Erdgeschosswohnungen). Aufzuzeigen ist zudem wie die Durchlässigkeit vom öffentlichen in den privaten Raum (auch in Anbetracht der Zugänglichkeit zum Areal z.B. allenfalls unterschiedliche Höhenniveaus, Hochparterre) organisiert wird.

4.4 Blau-grüne Infrastruktur

Schwammstadt-Prinzip und Beschattung

Mikroklimatische Aspekte und das Thema der Durchlüftung sind zu berücksichtigen. Ein sinnvoller Umgang mit dem Regenwasser gemäss dem Schwammstadtprinzip – Rückhalt, Versickerung und Verdunstung – führt bei zunehmenden Starkniederschlägen zu einer Entlastung der Kanalisation und zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation, was sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirkt. Entsprechende Massnahmen (wie Dachbegrünung, naturnahe Flächen, genügende Überdeckung von unterbauten Flächen) müssen in die Planung einfliessen. Die Versiegelung der Aufenthalts- und Verkehrsflächen ist auf das nötige Minimum zu begrenzen. Um eine ausreichende Beschattung sicherzustellen, sind zusätzliche Baumpflanzungen konzeptionell einzuplanen. Ebenfalls zu prüfen sind Dachbegrünungen.

4.5 Nutzung und sozialräumliche Aspekte

Nutzungsausrichtung

Die Arealnutzung fokussiert auf eine Wohnnutzung mit facettenreichen Mietwohnungen. Im Rahmen der Testplanung ist arealbezogen eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität und ein geeigneter Nutzungsmix anzustreben. Es soll ein möglichst differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche

Altersgruppen, soziale Schichten und Lebensformen angeboten werden. Ein begrenzter Anteil an preisgünstigem Wohnen ist vorzusehen.

Die geplante Wohnnutzung soll sich (soweit möglich) mit weiteren Nutzungen kombinieren, was einen hohen Nutzungsmix ermöglicht und ein lebendiges Quartier fördert. Auch hier ist Flexibilität gefordert. Die Schaffung zusätzlicher publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen und neuer Gewerbeflächen wird seitens der Gemeinde als grosse Herausforderung und eher als schwierig beurteilt. Bereits heute bestehen angesichts des voranschreitenden «Lädelisterbens» Leerstände von Gewerbeflächen in Richtung Bahnhof. Erdgeschosse können daher auch mit Wohnen bespielt werden.

Zielgruppen und Wohnungsmix:

Konkrete Angaben zum Wohnungsmix liegen der Projektträgerschaft der Parzelle 2223 bereits vor. Diese werden orientierend zur Verfügung gestellt und können der Dimensionierung der Nutzungsangebote dienen: 2.5-Zi: 35-40%, 3.5-Zi: 30%, 4.5-Zi: 30%-35%.

Das Areal hat über die verschiedenen Bereiche unterschiedliche Charaktereigenschaften. Zielgruppen von Jung bis Alt mit verschiedenen Lebensstilen sollen ihr Zuhause im Entwicklungsgebiet finden.

Zielgruppe junge Familien

Einzel- oder Doppelverdienende und Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern und mittlerem Wohnbudget sind im neuen Quartier willkommen. Die ländliche Umgebung, das gut ausgebaute Freizeit- und Vereinsangebot (61 Vereine, Schwimmbad, Kino, etc.) und das Schulsystem bieten für junge Familien beste Voraussetzungen für eine Ansiedlung im neuen Quartier.

Zielgruppe Wohnen im Alter

Die zukünftige Altersstruktur im Raum Konolfingen zeugt von einer Zunahme der über 80-Jährigen von 387 im Jahr 2016 auf 753 im Jahr 2036. Um das Angebot für die Senioren fördern zu können, sollen hindernisfreie, altersgerechte Wohnangebote oder ein weitreichendes Pflegeangebot realisiert werden. Auch Angebote für ein autarkes Wohnen von eigenständigen "rüstigen" Senioren wird geschaffen.

Zielgruppe Alleinstehende und Paare

Die Generation der jüngeren und mittleren Personen zwischen 25 und 45 Jahren ist in Konolfingen untervertreten. Die Erstellung von modernen Kleinwohnungen würde das Angebot in diesem Segment stärken und einen Beitrag dazu leisten, dass die Abwanderung der ortsansässigen, jungen Bevölkerung vermindert wird. Auch die guten Verbindungen nach Bern, Thun und Luzern sowie das Arbeitsangebot der umliegenden, namhaften Gewerbe- und Industriebetriebe bieten der jungen Generation von Konolfingen viele Möglichkeiten.

Zielgruppe Mehrgenerationen Wohnen

Die Verbindung von Menschen aller Altersklassen unter einem Dach fördert die gegenseitige Unterstützung und Wertschätzung. Die gegenseitige Vernetzung von Jung und Alt trägt zur Erhöhung der Lebensqualität bei.

Sozialräumliche Aspekte:

Grundsätzlich ist zu thematisieren, welche sozialräumlichen Auswirkungen aus den vorgeschlagenen Nutzungen hervorgehen. Aus sozialräumlicher Sicht fokussiert die Arealentwicklung auf die Schaffung von Begegnungs-

möglichkeiten mit Integrationspotenzial und Identitätskraft, andererseits der Schaffung einer Überbauung mit einer guten sozialen Durchmischung.

- Begegnungsorte

Die Teams sind gefordert, die vorzusehenden Nutzungen so anzuordnen und auszugestalten, dass an geeigneter Lage attraktive und spannende Begegnungsorte und Interaktionsräume für die Nutzergruppen und die Quartierbevölkerung entstehen. Gefragt sind primär gut gestaltete Freiräume (Quartierplatz, Aufenthalts- und Spielflächen, gedeckte Gemeinschaftsfläche wie Gemeinschaftscontainer u.a.), kleine vermietbare Flächen im Erdgeschoss sind denkbar (Kita, Restaurant). Die soziale Funktion dieser Räume soll dazu beitragen, der neuen Überbauung eine eigene Identität zu verschaffen.

- gute Durchmischung

Angestrebt wird eine gute soziale Durchmischung der Siedlung in den Bereichen Altersgruppen, Lebensentwürfe und Einkommensklassen. Das Preissegment ist auf ein mittelständisches Niveau ausgerichtet.

Dem Anliegen liegt die implizite Haltung zu Grunde, dass die heterogene Zusammensetzung von Individuen und sozialen Gruppen stabile und konflikterprobte Nachbarschaften hervorbringt.

Schutzräume

Es ist davon auszugehen, dass die Überbauung dereinst zur Realisierung von Schutzräumen führen wird. Die Schutzraumthematik ist in nachgelagerten Planungsschritten zu bearbeiten und ist damit nicht Thema der Testplanung.

4.6 Mobilität, Erschliessung

Verkehrsregime

Im gesamten Quartier, wie auch auf dem übergeordneten Strassennetz, gilt Tempo 50 (Hünigenstrasse, Birkenweg, neue Erschliessungsstrasse zur Parzelle 2065).

Zufahrt MIV

Die Erschliessung MIV hat ab der Hünigenstrasse (Parzelle Nr. 1380) und der neuen Erschliessungsstrasse (für Parzelle Nrn. 2223, 2101, 2169, 2119 und 2063) zu erfolgen.

Zugang für Fussgänger und Velofahrende

Der Arealzugang für Zufussgehende und Velofahrende erfolgt ab der Hünigenstrasse und/oder der neuen Erschliessungsstrasse. Die Hauszugänge sind gut zu adressieren und leicht auffindbar zu gestalten.

Neue Erschliessungsstrasse

Die geplante Erschliessungsstrasse wird im Bereich entlang der Parzellengrenzen Nrn. 2223 und 2102 angeordnet. Der Strassenabstand von 3.60 m ist zu beachten. Zur Erschliessungsstrasse besteht ein Vorprojekt (Stand 11/2021).

Parkierung Parzelle 2223

Die nutzerorientierte Parkierung auf Parzelle Nr. 2223 ist vorzusehen (unterirdisch oder oberirdisch). Es sind Lösungen zu suchen, die platzsparend sind und bei denen der unterbaute Raum im Hinblick auf das Regenwassermanagement und eine ansprechende Bepflanzung so weit wie möglich reduziert wird. Das Arealinnere der Parzelle Nr. 2223 soll oberirdisch autofrei gestaltet werden.

Gemäss Baureglement der Gemeinde gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung. Im Hinblick auf die Anliegen einer nachhaltigen Be-

bauung und der Erreichung der Nachhaltigkeitsstands soll die Bandbreite reduziert werden. Für die Testplanung soll ein arealspezifischer Zielwert von durchschnittlich 0.9 – 1.1 Parkplatz/Wohnung zur Anwendung kommen (inkl. 10% Besucher-PP). Bei den übrigen Nutzungen gemäss Artikel 52 BauV ist der Mittelwert der Bandbreite nachzuweisen. Ein Teil der Besucherparkplätze kann oberirisch angeordnet werden. Oberirdisch können zudem Spezialparkplätze wie Car-Sharing-, IV-Parkplätze, Parkplätze für Waren- und Personenumschlag etc. angeordnet werden. Dabei ist eine gute Gestaltung der Schnittstellen zur Strassenraumgestaltung und die Nähe zu den Hauszugängen zu berücksichtigen.

Parkierung Parzelle 1380

Gegenwärtig liegen im Bereich der ZöN H (Parz. Nr. 1380, Eigentum Gemeinde) 80-100 Parkplätze für Privatfahrzeuge. Für diese ist bei einer Bebauung der Parzelle Nr. 1380 ein Ersatz zu schaffen. Der Ersatz der 80-100 Standard-PP ist gebäudeintegriert ober- oder unterirdisch vorzusehen. Gut funktionierende und innovative Lösungen sind aufzuzeigen (z.B. Parksilo, Parkdecks). Die Parkplätze werden bewirtschaftet.

Zwischen Parzelle Nrn. 1380 und 1533 bestehen Synergiepotenziale in erschliessungstechnischer Hinsicht. Die bestehenden Parkplätze auf Parzelle Nr. 1533 für die Nutzung des ehemaligen Gasthofs Kreuz (aktuell rund 30 Parkplätze) sind in die Betrachtung einzubeziehen und mindestens im gleichen Umfang zu ersetzen. Dabei ist die Aufhebung der Zufahrt zu den heutigen Parkplätzen zwischen den Gebäuden 2115 und 2046 zu prüfen.

Rampen bei Zufahrten

Für Rampen gilt eine maximale Steigung von 12% (überdacht), resp. 10% (nicht überdacht).

Elektromobilität

Ladestationen für die Elektromobilität sind zu berücksichtigen. (Standard: Power-to-garage, C1 nach SIA2060).

Veloabstellplätze Parkierung Velo

Erforderlich ist der Nachweis einer genügenden Anzahl Abstellplätze für Zweiräder innerhalb der Bandbreite nach kantonaler Bauverordnung. Sofern die Platzverhältnisse dies erlauben, ist eine Umsetzung nach VSS Norm mit einem Veloparkplatz pro Zimmer denkbar (jedoch keine Vorgabe). Die Abstellplätze sollen auf die Nutzungen bezogen sinnvoll und attraktiv angeordnet sein.

Es ist ein angemessenes Angebot von weiteren Gefährten (Cargo-Velos, Velo-Anhänger etc.) an gut erreichbarer Lage bei den Eingängen anzuordnen (ebenso Flächen zum Abstellen von Kinderwagen).

Neben einer ausreichenden Anzahl soll bei den Veloabstellplätzen ebenfalls auf gute Zugänglichkeit, Ebenerdigkeit, Bedeckung (Witterungsschutz, min. 70% der Abstellplätze gedeckt), Übersichtlichkeit (Sicherheit) und geeignete Parkierungssysteme geachtet werden. Die Errichtung spezieller Abstellplätze für Veloanhänger, Liegeräder und dergleichen ist einzuplanen.

Für die Zwischenbesprechungen ist jeweils die Darstellung des Erschliessungssystems (Zufahrt ESH, Besucher-PP) sowie Flächennachweise der Erschliessungs- und Parkierungsflächen verlangt.

ÖV, kombinierte Mobilität, Alternativen

Der Bearbeitungsperimeter liegt vollständig in der ÖV-Güteklasse B und ist damit ausgezeichnet mit dem ÖV erschlossen. Die Studie zu potenziellen Standorten für Mobilitätshubs der RKBM sieht in Konolfingen eine P+R Ablage vor, da am Standort Konolfingen die Funktion als regionale Verkehrsdrescheibe ausserhalb der Kernagglomeration gestärkt werden soll. Die Ergebnisse der Studie fliessen ins RGSK 2025 und AP5 ein, um die Mitfinanzierung der Verkehrsdrehscheiben durch Bund und Kanton sicherzustellen.

Richtplan Verkehr Inhalte Langsamverkehr

Auf dem Bearbeitungsgebiet ist eine weitgehend parallel zur Thunstrasse gelegene Achse für den Fuss- und Veloverkehr auszugestalten, welche die Bahnhofsunterführung über das Entwicklungsgebiet «Hünigenstrasse» mit dem «Inseli» verknüpft. Diese Fuss- und Veloverkehrsroute soll dabei zur Attraktivität des Aussenraumes und zur Schulwegsicherheit beitragen.

Je Bearbeitungsteam stand ein Stundenguthaben von zweimal 2 Stunden zum fachlichen Austausch mit dem Verkehrsexperten (Markus Hofstetter, Kontextplan AG) sowie der Expertise für Baugrund (Reto Wagner, Kellerhals + Häfeli AG) zur Verfügung.

5 Ergebnisse des Verfahrens

5.1 Zwischenergebnisse

Die drei interdisziplinären Bearbeitungsteams präsentierten ihre Zwischenergebnisse dem Beurteilungsgremium im Rahmen von zwei Zwischenbesprechungen.

Zwischenbesprechungen

Die Zwischenbesprechungen fanden als ganztägige Veranstaltungen statt. Die erste Zwischenbesprechung wurde am 14. März 2024 durchgeführt, die zweite Zwischenbesprechung am 16. Mai 2024. Vormittags präsentierten die Teams ihre Arbeiten ohne Anwesenheit der anderen Teams. Nachmittags beriet das Beurteilungsgremium unter sich die Projektbeiträge und formulierte allgemeine und teamspezifische Rückmeldungen für die Weiterbearbeitung der Entwürfe. Die Rückmeldungen wurden den Teams in Form eines Zwischenberichts zugestellt.

Weichenstellungen aus der ersten Zwischenbesprechung

In den Projektentwürfen aus Zwischenbesprechung 1 waren bereits gewisse Weichenstellungen, Grundsätze und Werthaltungen erkennbar. Obwohl sich die drei Projektentwürfe deutlich unterschieden, wiesen sie einige bedeutsame Gemeinsamkeiten auf. Das Beurteilungsgremium stützte folgende gemeinsamen Erkenntnisse:

- Der obere Horizont der Gebäude bewegt sich dominierend im Bereich von 5 Geschossen. Kein Projektbeitrag hat Landmarken gegen 30 m und darüber vorgeschlagen.
- Die Stapelung der öffentlichen Parkierung in einem rein oberirdischen Parkhaus wurde von allen Teams als nicht ortstypisch, nicht ortsverträg-

lich sowie fraglich in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit beurteilt und damit verworfen.

- Aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen wird von allen Teams Wohnen in Formen eines Hochparterres umgesetzt.
- Die Teams verzichten weitgehend auf eine geschlossene Bebauung entlang der Hünigenstrasse und lösen die Bebauung in verschiedene Baukörper mit unterschiedlichen Staffelungen und Setzungen auf.
- Die Teams wählen als Hauptrichtung der Setzung ebenfalls die dominierende Nord-Süd Richtung der gegebenen Parzellenstrukturen. Damit soll auch eine zweckmässige Etappierung umgesetzt zu können.
- Die grössere Spielfläche von 600 m² wird von allen Teams gemäss Programmvorgaben ausgewiesen und auf Parzelle Nr. 2223 umgesetzt.
- Von allen Teams wird eine Erweiterung des Quartiers angestrebt resp. proklamiert, die Leseart der ortsbaulichen Konzepte ist jedoch teilweise noch nicht kohärent mit dieser Aussage (Stichwort: Siedlung statt Quartier).
- Die geforderte Etappierung von Bebauung und Aussenräumen, welche eine voneinander unabhängige Entwicklung der Teilgebiete zulässt, kann grundsätzlich aufgezeigt werden.

Erkenntnisse aus Zwischenbesprechung 2

Mit dem Projektstand der Zwischenbesprechung 2 wurde die Bearbeitung des grösseren Bearbeitungsperimeters (über die Parzellen Nr. 1380 und Nr. 2223) weitgehend abgeschlossen. Die Ausgestaltung der Fuss- und Veloverkehrsachse Nord-Süd war aus Sicht des Beurteilungsgremiums bei allen Projektbeiträgen noch nicht zufriedenstellend. Auch eine klare Haltung zur Höhenentwicklung und Staffelung der Baukörper und parzellenscharfe Etappierung wird noch nicht ausreichend gezeigt.

5.2 Ergebnisse Partizipation

Der Einbezug von Anspruchsgruppen und der interessierten Öffentlichkeit sollte die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle, nachhaltige und bedürfnisgerechte Planung schaffen.

Zum Prozess der Testplanung gab es verschiedene Partizipationsmöglichkeiten. Interessen- und Anspruchsgruppen (sogenannte Stakeholder) hatten die Gelegenheit, sich im Rahmen einer Inputveranstaltung zu programmatischen Aspekten der Testplanung einzubringen und im Rahmen von sogenannten Echoräumen nach der ersten Zwischenbesprechung und nach Vorliegen des Entwurfs des Syntheseberichts zu den Zwischenergebnissen zu äussern.

Inputveranstaltung

Die öffentliche Inputveranstaltung vom 28. November 2023 bot Interessierten eine erste Möglichkeit, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Rund 80 Personen besuchten den Anlass im Feuerwehrmagazin in Konolfingen. Ziel war es, sowohl die Hoffnungen bzw. Wünsche wie auch die Befürchtungen

aufzunehmen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals «Hünigenstrasse» bestehen. Ebenso konnten die Teilnehmenden Anliegen und Ideen einbringen.

An der Veranstaltung wurde rege unter den Anwesenden diskutiert und sich ausgetauscht. Zahlreiche Themen wurden herausgeschält. Besonders wichtig waren beispielsweise ein Ersatzstandort für den Mehrzweckplatz, der Erhalt der öffentlichen Parkplätze oder der Umgang mit Mehrverkehr am Kreuzplatz.

Für die weitere Quartierentwicklung gaben die Anwesenden der Gemeinde und dem Planerteam Ideen und Anregungen mit auf den Weg: insbesondere eine attraktive Begegnungszone als Beitrag zur Stärkung des Dorfzentrums, ein generationenübergreifendes, vielfältiges Wohnraumangebot und eine passende Integration der Überbauung in das bestehende Umfeld. Auch ein attraktiver Aussenraum mit hohem Grünanteil, vielen Bäumen und einladenden Aufenthaltsflächen waren häufige Wünsche. Ein wichtiges Anliegen waren den Anwesenden auch Themen wie Nachhaltigkeit, Ökologie und Energieeffizienz.

Die Ergebnisse der Veranstaltungen wurden in einem Bericht festgehalten und flossen in geeigneter Weise ins Programm zur Testplanung ein.

Echoraum 1

Der erste Echoraum fand am 25. März 2024 im Nachgang zur ersten Zwischenbesprechung (vom 14. März 2024) statt und bot den rund 60 anwesenden Echogeber:innen die Möglichkeit, sich zu den vorliegenden Zwischenergebnissen zu äussern. Teilnahmeberechtigt waren alle Teilnehmenden der Inputveranstaltung. Ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums präsentierte die drei Projektentwürfe. Anschliessend wurden die Entwürfe in Gruppen diskutiert. Die Rückmeldungen wurden in einem Bericht festgehalten. Den Teams wurde als Feedback aus dem Echoraum 1 eine Zusammenfassung der Rückmeldungen abgegeben.

Die Teilnehmenden des Echoraums 1 nahmen die drei Projektvorschläge mit Interesse zur Kenntnis und führten angeregte, lebhafte und bisweilen auch kontroverse Diskussionen. Die Grundstimmung war positiv. Folgende Punkte wurden besonders angeregt diskutiert:

- Die Ausgestaltung einer hybriden Bebauung wird von den meisten Echogeber:innen positiv gewertet. Die Platzierung und Ausgestaltung eines möglichen Hybridgebäudes wurden kontrovers diskutiert. Einerseits soll die hybride Bebauung nicht zu kompakt, sondern undurchlässig wirken. Andererseits wird die Nähe zum ehemaligen Gasthof Kreuz und damit dem Dorfzentrum als nicht verträglich und zu dominant gewertet. Eine Platzierung der hybriden Bebauung beim Eingang der Hünigenstrasse verschärfe die Verkehrssituation, indem es womöglich zu Rückstausituationen komme, welcher die Kreuzung blockiert.
- Das Vorhandensein von qualitätsvollen Frei- und Grünräumen ist ein wichtiges Anliegen, entsprechend sensibel wird darauf reagiert. Die Echogeber:innen sprechen sich für eine höhere Bebauung aus, wenn dafür mehr qualitativer Freiraum bereitgestellt werden kann. Aufgrund der

vorhandenen Wasserthematik auf dem Areal wünschen sich verschiedene Echogeber:innen eine Einbindung des Elements in Form von Brunnen oder Wasserspielen.

- Für die Echogeber:innen fehlt bei allen Projektbeiträgen ein würdevoller und identitätsstärkender Einbezug des ehemaligen Gasthofs Kreuz. Zudem soll die neue Bebauung nicht in Konkurrenz mit dem ehemaligen Gasthof Kreuz treten.
  Auch die Übergänge zu den umliegenden Quartieren sind für die Echogeber:innen noch zu wenig ausgearbeitet. Zu vermeiden sind raumgreifende Kuben entlang der Hünigenstrasse, welche die Quartiergrenze weiter verstärkt.

- Kontrovers diskutiert wurde der Erhalt der bestehenden Bebauungen auf den Parzellen Nrn. 2046 und 2065. Ein Grossteil der Echogeber:innen sieht im Erhalt der Bebauungen keinen Mehrwert und plädiert für qualitativ hochwertige Ersatzneubauten, wenn dafür Mehrwerte geschaffen werden.

- Für die Echogeber:innen ist nicht klar, welche Räume der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Nutzung dienen. Diese Räume sind klar voneinander zu trennen.

- Aufgrund der vielen, teils inoffiziellen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen wünschen sich die Echogeber:innen mehr Beachtung für die Verkehrssicherheit. Zudem soll ein integraler Ansatz bezüglich der Einfahrten an der Hünigenstrasse verfolgt werden.

Folgende gemeinsame Erkenntnisse des Echoraums 1 werden festgehalten:

- Der dominierenden Wohnnutzung wird zugestimmt.
- Gebäudehöhen zwischen 4-6 Geschossen werden grundsätzlich akzeptiert.
- Der Qualität der Aussenräume muss bei allen Projektentwürfen mehr Beachtung geschenkt werden. Die Qualität der Aussenräume muss sich noch steigern.
- Der ehemalige Gasthof Kreuz mit seiner Funktion ist identitätsstiftend für den Zentrumscharakter von Konolfingen. Die Anbindung des Gasthofs an die Arealentwicklung ist von allen Bearbeitungsteams zu vertiefen.
- Die Verkehrssicherheit, insbesondere des Fuss- und Veloverkehrs, soll in der weiteren Bearbeitung genügend Beachtung finden.

Den Bearbeitungsteams wurde die Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Echoraum 1 zugestellt.

Echoraum 2

Der zweite Echoraum fand am 9. September 2024 im Mehrzwecksaal des Feuerwehrmagazins statt. Den rund 40 Teilnehmenden wurde der Entwurf der Synthese vorgestellt und die Projektbeiträge der drei Bearbeitungsteams präsentiert. Anschliessend hatten die Echogeber:innen die Möglichkeit, sich zum Syntheseentwurf des Beurteilungsgremiums zu äussern. Wertekatalog und Leitplan wurden in Gruppen diskutiert. Die Rückmeldungen wurden in einem Bericht festgehalten und im Synthesebericht verarbeitet.

Die Teilnehmenden des Echoraums 2 nahmen die drei Projektvorschläge mit grossem Interesse und grossmehrheitlich zustimmend zur Kenntnis. In vier rotierenden Gruppen wurden thematisch inhaltliche Aspekte vertieft. Als Ergebnis des dreistündigen Anlasses können zusammenfassend folgende Punkte hervorgehoben werden:

- Das gewählte Bebauungskonzept mit offener Bebauung und Typologie der Punktbauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen reagiert gut und differenziert auf die örtlichen Verhältnisse und ist spannend.
- Die Echogebenden sind besonders von der Qualität und Grosszügigkeit der geplanten Grünräume überzeugt, die einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität leisten.
- Das Thema Wasser, sei es als Wasserlauf oder gestalterisches Element, soll weiter als wichtiges Gestaltungselement ausgearbeitet werden. Eine (allenfalls teilweise) Revitalisierung des Tonisbachs entlang der «grünen Achse» wird als Prüfauftrag aus dem Echoraum 2 angeregt.
- Besonders positiv bewertet wird die grosszügige und direkte Fussgänger- und Veloverkehrsachse.
- Die Ausstattung der Hünigenstrasse mit beidseitigen Trottoirs wird als deutliche Verbesserung des bestehenden Zustands des Fussgängerverkehrs beurteilt.
- Der Begegnungsraum im Umfeld des ehemaligen Gasthofs Kreuz wird sehr positiv beurteilt, da sie zentrale Treffpunkte schafft, während ähnliche Zonen in den Quartieren vermieden werden.
- Die Konzeption der Hünigenstrasse mit Tempo 30 im Bereich der Arealentwicklung wird grossmehrheitlich begrüsst. Dies steigert die Verkehrssicherheit.

Der Entwurf des Syntheseberichts wurde vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Echoraums 2 überarbeitet. Soweit möglich, wurden die Anliegen aufgenommen.

6 Ergebnisse und Würdigung der Projektbeiträge

Nachfolgend werden die drei Projektbeiträge durch das Beurteilungsgremium gewürdigt. Für die Projektbeiträge im Einzelnen selbst wird auf den Anhang verwiesen.

6.1 Brügger Architekten AG / Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur

Ortsbau/ Gesamtwirkung

Das Verfasserteam leitet sein bauliches Konzept von einer sorgfältigen und gleichzeitig umfassenden Ortsanalyse ab. Dieses wurde bereits in einer frühen Phase als zutreffend bewertet. Die Erkenntnis, dass der Strassenraum in Konolfingen als öffentlicher Raum fungiert, ist wichtig für die strukturelle Herleitung des Konzeptes. Neben der Erschliessung beruht die ortsbauliche Disposition auf den Merkmalen der vorhandenen Morphologien und Achsen der Umgebung mit dem Ziel der Formulierung eines neuen Dorfbausteines. Das Abdrehen einzelner Volumina unterschiedlicher Abmessungen führt ebenfalls zu einer dem neuen Quartier zuträglichen lockeren Gesamtstruktur, die sich weitestgehend harmonisch mit seiner Umgebung verwebt und attraktive Sichtbeziehungen erlaubt. Die Positionierung der Bauten führt zu einer mehrheitlich guten Adressierung und gleichzeitigen Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen. Die Etappierung des Projektes ist durchdacht und funktioniert sowohl ortsbaulich als auch in Bezug auf die Parkflächensituation.

Die 3-4-geschossigen Gebäude gliedern sich mit ihrer Höhe an die anliegenden Quartiere an. Einzig der Punktbau in der Mitte des Areals weist 6 Geschosse auf.

Der Projektbeitrag wirkt durch diesen Ansatz auf den ersten Blick sehr gefällig, weist aber in Teilen Schwächen auf, die im Widerspruch zu der gewählten Konzeption stehen. Die östliche Bebauung erzeugt durch die stringent lineare Setzung von Gebäuden eine ortsuntypische Einheitlichkeit. Die Setzung und Dichte um den ehemaligen Gasthof Kreuz sowie die rückwärtige Platzsituation wird als zu dicht wahrgenommen und weist Mängel in Bezug auf Nutzung und Aufenthaltsqualität auf.

Die Gebäude richten sich nach dem Strassenraum, aber die Qualität der Strassenvorzonen wird nicht qualitätsbringend umgesetzt. Engstellen und Ecksituationen unterbrechen die Durchlässigkeit der Freiräume. Der Setzung fehlt die Luft zwischen den Gebäuden in Ost-West-Richtung und die Aussenräume vermögen sich damit nicht zufriedenstellend mit der Durchwegung bzw. Strassenraum zu vernetzen.

Die Auseinandersetzung mit dem Ort und den daraus entstandenen wertvollen Beitrag, der entgegen siedlungstypologischen Grossformen von einer sensiblen Setzung in Form eines Dorfbausteines ausgeht, wird gewürdigt. Leider kann der solide Ansatz nicht in allen Punkten überzeugen und weist

bei genauerer Betrachtung Schwächen in der Umsetzung der gewählten Konzeption auf.

Freiraum

Die Ausrichtung und Adressierung der Hochbauten erfolgen an den übergeordneten Quartierstrassen wie der Hünigenstrasse, dem Anschlussweg zum Gartenweg. Diese Klarheit sorgt für eine übersichtliche Orientierung.

Ein mäandrierendes, durchgängiges Fusswegesystem erschliesst alle Freiräume miteinander. Entlang der inneren Fusswege sind punktuell gemeinschaftliche Freiräume angeordnet wie Spiel- und Aufenthaltsflächen und Pflanzgärten. Leichte Mulden im Gelände formen subtil das Terrain und dienen als Retentionsflächen für das anfallende Meteorwasser. Diese begrünten Vertiefungen tragen nicht nur zu einem attraktiven Freiraum bei, sondern leisten durch die Verdunstungskühlung einen wichtigen Beitrag zum lokalen Klima. Eine vielfältige, vor allem einheimische und standortgerechte Vegetation fördert die Biodiversität und strukturiert den gesamten Freiraum. Die Artenauswahl mit Obstbäumen nimmt Bezug zum Kontext und zur historischen Streuobstwiese, welche in und um Konolfingen identitätsstiftend anzutreffen ist. Die zusammenhängende Rasenspielfläche ist stimmig in der gesamten Setzung integriert und schafft eine wohltuende Grosszügigkeit. Punktuell sind den Erdgeschosswohnungen die angrenzenden Freiräume als Privatgärten zugeordnet. Diese sind mit locker angeordneten Strauchpflanzungen vom gemeinschaftlichen Freiraum abgegrenzt.

Die Freiräume wirken gesamthaft etwas gleichförmig durch die gleichmässige Verteilung von Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die Freiflächen sind intensiv mit Nutzungen bespielt, was die angestrebte Durchlässigkeit sowie eine gewisse Grosszügigkeit schmälern. Durch zwei eigenständige Einstellhallen wird ermöglicht, dass sämtliche Baumpflanzungen ausserhalb von unterbauten Freiflächen gepflanzt werden können und sich diese langfristig etablieren können.

Mobilität

Das Verfasserteam hat zwei kompakte Tiefgaragen entwickelt, welche den geforderten Bedarf abdecken und einen minimalen Fussabdruck der Einstellhalle ermöglicht. Dies wirkt sich positiv auf die Möglichkeiten im Freiraum aus, dem gegenüber stehen einige kritische Auswirkungen aufgrund der notwendigen zwei Untergeschosse. Die Umsetzung von zwei Untergeschossen wird vom Beurteilungsgremium als sehr kritisch beurteilt. Die Ein- und Ausfahrten der zwei Tiefgargen werden einmal an die Hünigenstrasse und einmal an die neue Erschliessungsstrasse (Gartenweg) angebunden. Dadurch werden die Verkehrsströme gut entflechtet.

Die übergeordnete Fuss- und Veloverbindung vom Bahnhof zum Inseli wird östlich der Gemeindeparzelle Nr. 1380 angeordnet, und so leicht aus der Wunschlinie verschoben. Der gewählte Querschnitt dieser Achse erscheint eher grosszügig und unterscheidet sich nicht merklich von der neuen Erschliessungsstrasse, welche auch dem motorisierten Verkehr dient. Die West-Ost-Verbindung wird einerseits mit einer übergeordneten Verdingung zwischen dem Restaurant Kreuz und der neuen Nord-Südverbindung ermöglicht und dadurch eine gute Vernetzung geschaffen. Ergänzt wird das Angebot mit einem feinmaschigen, untergeordneten Netz. Entlang der Hüni-

genstrasse wird ein Trottoir ergänzt, aber wenig in die Gestaltung der Vorzone integriert.

Die Veloabstellplätze sind dispers angeordnet und auf die Nutzungen abgestimmt. Das Angebot ist leicht über der geforderten Menge, was sicher im Bezug zu den Nutzergruppen begrüssenswert ist.

Der Projektbeitrag zeigt in sich einen stimmigen Ansatz zu den Verkehrsthemen auf. Jedoch ist zu diskutieren, ob die gewählte Lösung zum Erreichen des geforderten Parkplatzbedarfs zeitgemäss ist und die Konsequenzen daraus tragbar sind.

Nutzung

Die Gebäudekubaturen sind gut bespielbar und versprechen einen flexiblen und diversen Wohnungsmix. Diese sind sowohl vermarktungsfähig als auch strukturell-räumlich durchdacht und weisen insgesamt eine gute Orientierung auf.

Nachhaltigkeit

Der Projektbeitrag weist sowohl Stärken als auch Herausforderungen auf, die sorgfältig abgewogen werden müssen, insbesondere in Bezug auf CO2-Emissionen und die Auswirkungen auf die Biodiversität und das Stadtklima.

Ein zentraler positiver Aspekt des Projekts ist eine mögliche Holzbauweise ab dem Erdgeschoss. Diese Entscheidung unterstreicht das Engagement für nachhaltiges Bauen und stellt einen wichtigen Beitrag zur Minimierung der Umweltauswirkungen dar.

Allerdings wird die CO2-Bilanz durch die notwendige Abfangdecke über der Einstellhalle belastet. Diese Decke ist aufgrund der Verschiebung der Lastabtragung zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss erforderlich, was zu einem höheren Materialverbrauch und damit verbundenen CO2-Emissionen führt.

Der Erhalt der beiden Bestandsbauten entlang der Hünigenstrasse ist ein weiterer positiver Aspekt. Durch die Weiternutzung dieser Gebäude wird vermieden, dass zusätzlicher CO2-Ausstoss durch Abriss und Neubau entsteht, was die Nachhaltigkeit des Projekts weiter unterstreicht.

Im Hinblick auf die Biodiversität und das Stadtklima zeigt das Projekt jedoch einige Schwächen. Ein Nachteil besteht darin, dass Teile des Projekts geneigte Dächer ohne Retentionsmöglichkeiten vorsehen. In diesem Umfeld, wo die Möglichkeiten zur natürlichen Versickerung von Regenwasser begrenzt sind, stellen Dächer ohne Retentionsfunktion eine verpasste Gelegenheit dar, zur Verbesserung des lokalen Klimas beizutragen.

Zudem ist die Möglichkeit, Grossbäume flexibel ausserhalb des Fussabdrucks der Tiefgarage zu pflanzen, begrenzt. Bäume spielen eine wichtige Rolle bei der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der Biodiversität und der Reduktion von Hitzeinseln in städtischen Gebieten. Diese Einschränkung könnte daher die ökologischen Vorteile des Projekts mindern.



Abbildung 2: Projektbeitrag Brügger Architekten AG/Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Situationsplan Erdgeschoss

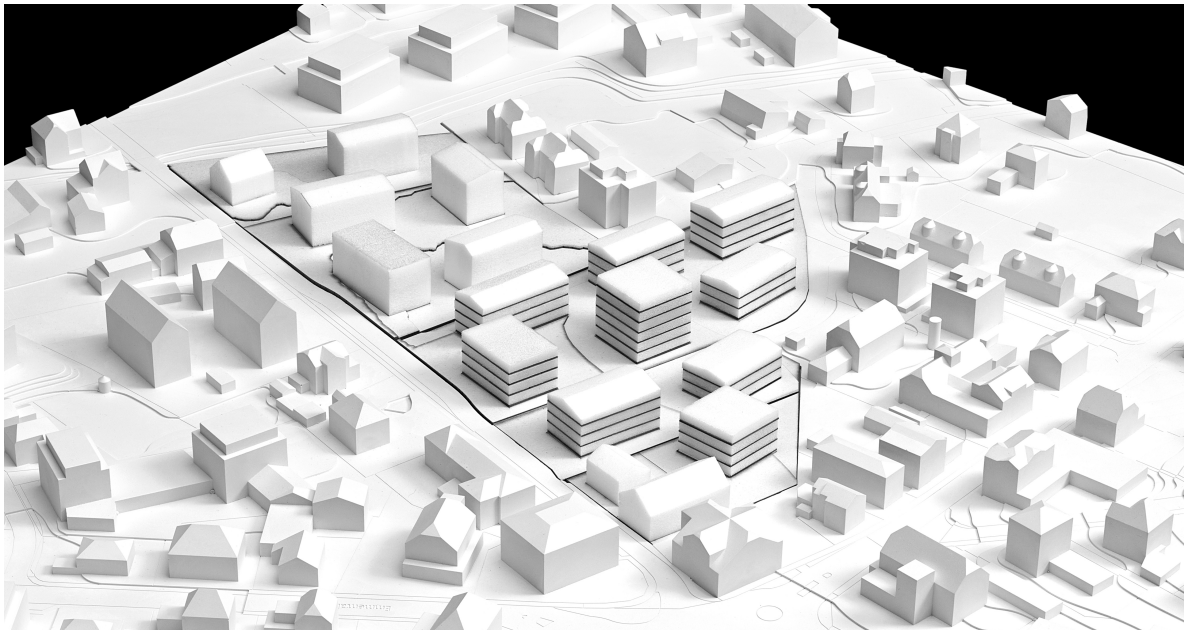


Abbildung 3 Projektbeitrag Brügger Architekten AG/Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Modellansicht NW



Abbildung 4 Projektbeitrag Brügger Architekten AG/Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Visualisierung Freiräume

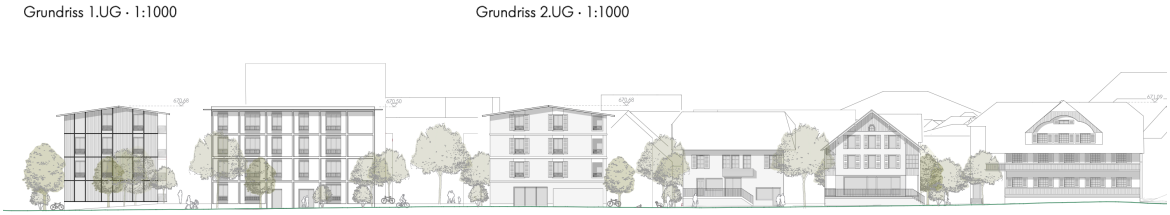


Abbildung 5 Projektbeitrag Brügger Architekten AG/Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Fassadenansicht Hünigenstrasse

6.2 Team Rykart Architekten AG / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG

Ortsbau/ Gesamtwirkung

Die Arealentwicklung «Hünigenstrasse» ist für Konolfingen eine Chance, im Dorfzentrum eine qualitätsvolle und identitätsstiftende Siedlungsentwicklung umzusetzen.

Das Verfasserteam stellt sich die Aufgabe, das Zentrum «Rund ums Kreuz» zu stärken. Durch das Freispielen des historischen ehemaligen Gasthofs Kreuz zur Hünigenstrasse und den auf den neuen Platz gerichteten, gut proportionierten Hotelneubau, gelingt es sowohl sich selbstverständlich in die historische Gebäudestruktur von Konolfingen einzufügen wie auch als Bindeglied zwischen Zentrum und dem neuen Dorfteil zu erscheinen.

Die Setzung der 4-5-geschossigen Gebäude (teils mit Hochparterre) an der Hünigenstrasse bilden einen grossmassstäblichen Riegel, dies wird vom Beurteilungsgremium kritisch beurteilt. Die geringe Vorzone zur Hünigenstrasse und der hohe Anteil nach Norden gerichteter Räume überzeugt betreffend Wohnqualität nicht.

Durch die Anordnung der Gebäude im mittleren Bereich entstehen interessante Höfe, welche eine gute Durchwegung ermöglichen. Diese Gebäude sind effizient drei- bis vierspännig erschlossen. Die Wohnungen in den spielerisch gestalteten Zeilenbauten reagieren auf die unterschiedliche Situation und Ausrichtung. Die Herausforderung der Parkierung wird mit einer grossflächigen Einstellhalle mit einem Untergeschoss und einer zentralen Ein- und Ausfahrt über das gesamte Areal gelöst.

Die Nahtstelle zur westlichen, bestehenden Bebauung wird geschickt mit grosszügigen und gut angeordneten Freiräumen gestaltet. Folgerichtig sind an dieser diagonalen Fuss- und Veloverkehrsachse auch die Spielplätze angeordnet. Dadurch gelingt nicht nur die räumliche Vernetzung, sondern auch die Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls der umliegenden Quartiere.

Gesamthaft überzeugt die Projektidee, durch eine umfassend durchdachte, konsequent und ausgewogen ausgearbeitete Gesamtkomposition aus Gesamtkörpern und Aussenräumen, die sich mit Ausnahme der Bebauung an der Hünigenstrasse vermittelnd in die variierende Körnigkeit des bestehenden Kontexts einordnet. Falls einzig die Parzelle Nr. 2223 überbaut wird, wirkt das vorgesehene Bebauungsmuster jedoch fremd und bleibt im Übergang zu der Parzelle Nr. 1380 ungelöst. Ortsbaulich überzeugt vor allem das Areal rund um den ehemaligen Gasthof Kreuz, wo die Verfasser mit einfachen Mitteln ein stimmiges, massstäbliches Ensemble schaffen, das eine hohe Selbstverständlichkeit aufweist.

Freiraum

Die parallele Anordnung der Hochbauten zur Hünigenstrasse diktiert den Ortsbau bis in die Tiefe des Areals. Punktbauten und L-Förmige Baukörper sind so zueinander positioniert, dass in der zweiten Reihe zur Hünigenstrasse eine innere Quartierverbindung in Ost-West Richtung aufgespannt wird, wie auch drei hofähnliche Freiräume, welche differenzierte Nutzungs- und attraktive Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Die Hofsituationen wirken alle räumlich etwas beengt und schattig.

Die zusammenhängende Rasenspielfläche im südlichen Spickel des Areals steht dem gesamten Quartier zur Verfügung und wird in Bezug auf die Lage und die räumliche Qualität sehr positiv gewürdigt.

Die beiden Nachbargebäude zum ehemaligen Gasthof Kreuz nehmen in Bezug auf Stellung und Volumina Beziehung zum Bestandesbau. Die vorgeschlagene ortsbauliche Platzierung der drei Gebäude schafft räumlich ausgewogene Freiräume. Der Restaurantgarten südlich zum Gasthof wirkt dabei ebenso selbstverständlich wie die Parkplätzfläche entlang der Hünigenstrasse.

Der grossflächige Fussabdruck der Einstellhalle hat zur Folge, dass ein Grossteil der Baumpflanzungen auf unterbauten Bereichen gepflanzt wird. Durch ausreichend Substrataufbau wird ermöglicht, dass auch grössere Bäume sich über der Einstellhalle zu prächtigen Exemplaren entwickeln können.

Mobilität

Der Projektbeitrag geht bezüglich der gestellten Herausforderungen der Parkierung pragmatisch um und zeigt eine kompakte zusammenhängende Einstellhalle nahezu über die ganze Fläche des Bearbeitungsperimeters. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgargen ist an die Hünigenstrasse angebunden, ins Gebäude integriert und funktioniert mit der vorgeschlagenen Etappierung gut. Durch die Anordnung wird der Verkehr schnellstmöglich vom Netz abgenommen und die Verkehrsbelastung wird minimiert. Dies wird begrüsst.

Die übergeordnete Fuss- und Veloverbindung vom Bahnhof zum Inseli wird auf der Wunschlinie angeboten und durch zusätzliche Fuss- und Velowege in alle Richtungen gut ins umliegende Netz integriert. Entlang der Hünigenstrasse wird ein Trottoir ergänzt, eine bessere Integration in die Gestaltung der Vorzone wäre wünschenswert.

Für den Bedarf an Veloabstellplätze werden bedarfsgerechte Angebote geschaffen, welche bezüglich Lage und Standard bereits gut ausgearbeitet sind. Das leicht erhöhte Angebot gegenüber dem Minimalbedarf wird begrüsst.

Der Beitrag überzeugt als Gesamtlösung in sich und weist einen hohen Detailierungsgrad für die Projektstufe aus. Er zeigt zudem die Konsequenz auf, wenn der Parkplatzbedarf mit bloss einem Geschoss gelöst wird.

Nachhaltigkeit

Der Projektbeitrag zeichnet sich durch mehrere bedeutende Aspekte aus, die sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die CO2-Bilanz und die Umwelt im Allgemeinen haben.

Die Konstruktion der Einstellhalle stellt eine besondere Herausforderung in Bezug auf CO2-Emissionen dar. Die massive Decke, die teilweise bis zu 2 Meter stark ist und grossflächig von Erdreich überdeckt wird, führt zwangsläufig zu einem erhöhten Materialverbrauch. Insbesondere eine mögliche zusätzliche Abfangdecke, die erforderlich sein könnte, um die Lastverteilung zwischen dem Erdgeschoss und dem Untergeschoss zu gewährleisten, trägt zur CO2-Intensität der Baumassnahme bei.

Demgegenüber steht jedoch die geplante Verwendung von Holz als Baumaterial, die einen wesentlichen Beitrag zur CO2-Reduktion leisten kann. Holz ist als nachwachsender Rohstoff bekannt für seine Fähigkeit, CO2 zu binden und somit die CO2-Bilanz eines Gebäudes deutlich zu verbessern. Darüber hinaus können auch in anderen Bereichen des Projekts Optimierungen vorgenommen werden, um den CO2-Ausstoss zu minimieren, etwa durch eine kluge Materialwahl und eine durchdachte Planung des Fensteranteils, um Energieverluste zu reduzieren.

Ein weiterer positiver Aspekt ist der Erhalt eines Bestandsbaus entlang der Hünigenstrasse. Der Erhalt und die Weiternutzung bestehender Gebäude

stellt eine effektive Methode zur Reduzierung von CO2-Emissionen dar, da so der Aufwand und die Emissionen, die durch Abriss und Neubau entstehen würden, vermieden werden.

Die Flachdächer des Projekts bieten ausgezeichnete Möglichkeiten für die Regenwasserretention. Retentionsflächen können hier einen wichtigen Beitrag zum Ausgleich leisten, indem sie das Wasser zurückhalten und verzögert abgeben.



Abbildung 6 Projektbeitrag Rykart Architekten AG/Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Situationsplan Erdgeschoss



Abbildung 7 Projektbeitrag Rykart Architekten AG/Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Modellansicht NW

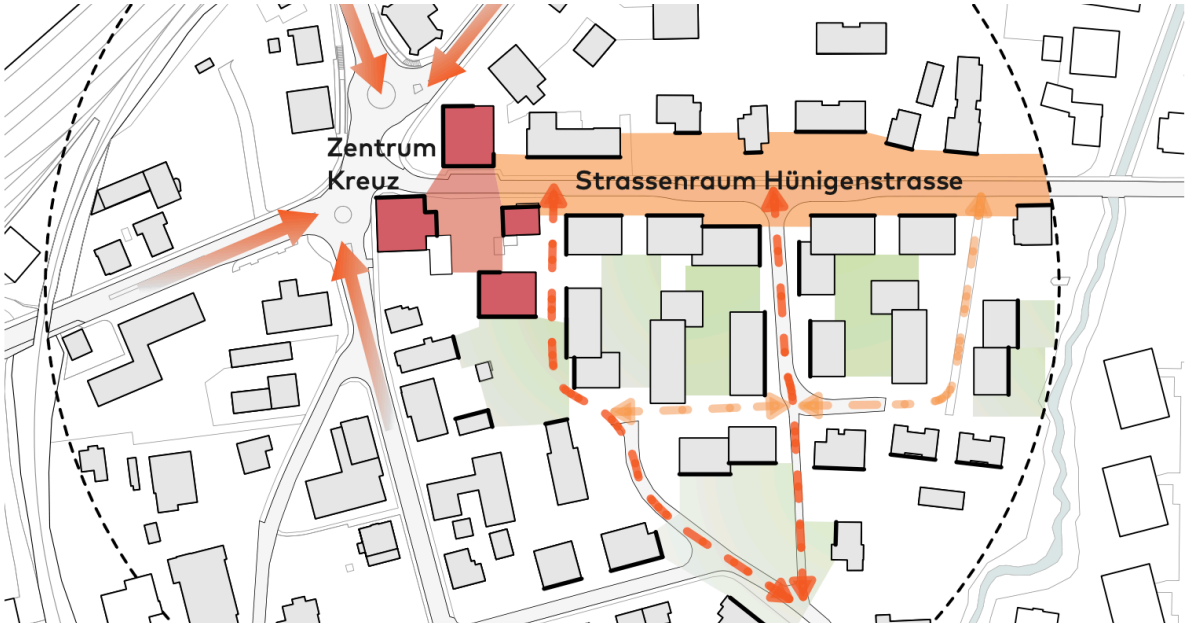


Abbildung 8 Projektbeitrag Rykart Architekten AG/Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Schema Ortsanalyse

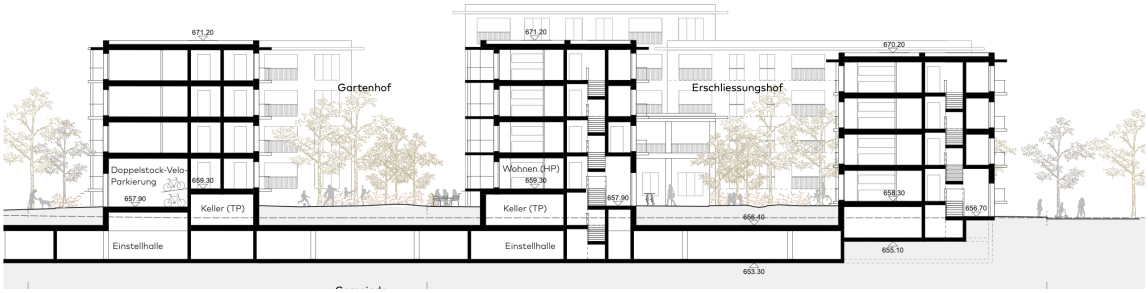


Abbildung 9 Projektbeitrag Rykart Architekten AG/Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Fassadenansicht Hünigenstrasse

6.3 Team mrh Architekten ag / DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH

Ortsbau/ Gesamtwirkung

Dem Projektbeitrag des Verfasserteams gelingt es auf bemerkenswerte Weise, mit einer konsequenten ortsbaulichen und freiräumlichen Haltung ein Stück Konolfinger Ortskern zu bauen, zugleich eine eigene Identität für die Überbauung zu schaffen sowie auf die Herausforderungen von Grundwasser, Hochwasser und der hohen Anzahl an Parkplätzen eine Antwort zu finden. Basis bildet dazu nicht nur eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Ort, sondern auch die Entschlossenheit zu einem innovativen Ortsbau.

Der Lösungsansatz beinhaltet die Überbauung der Parzellen Nrn. 1380 und Nr. 2223 mit zwei «Grossformen», bestehend jeweils aus einer natürlich belüfteten Parkierungsanlage im Tiefparterre mit darüber liegenden, schwebenden Plattformen. Damit reagiert der Entwurf einerseits konsequent auf den hohen Grundwasserspiegel und hält die unterbaute Fläche zugunsten

der Freiräume sehr kompakt. Die teilweise auf den Plattformen stehenden punktförmigen Wohnbauten weisen 5 bis 6 Vollgeschosse, in einem Gebäude in der Arealmitte 7 Vollgeschosse ab Boden auf. Der Flexibel nutzbare längliche Dependancebau im Rückraum des ehemaligen Gasthofs Kreuz zeigt drei Vollgeschosse über der Plattform. Die erhöhten Plattformen dienen nicht nur der Adressierung der Bauten, sie bilden auch die halböffentlichen Aussenräume der Wohngebäude.

Zwischen den «Grossformen» und dem südwestlichen Rand entstehen zusammenhängende öffentliche Freiräume, die auf unterschiedliche Weise genutzt und gestaltet werden können. Sie nehmen auch die durchquerenden Fuss- und Velowegverbindungen auf und tragen wesentlich zur Vernetzung der neuen Überbauung ins Quartier bei. Mit dem Konzept der erhöhten Plattformen können die halbprivaten Räume auf einfache Weise vom öffentlichen Freiraum und den Strassen abgegrenzt werden. Der Raum zwischen dem ehemaligen Gasthof Kreuz und der Dependance ist als offener, begrünter und multifunktionaler Freiraum gestaltet und hat eine hohe Nutzungsflexibilität. Gegenüber der Hünigenstrasse ist dieser Raum mit einem, auf Strassenniveau offenen Portikus gefasst.

Mit der Ausrichtung der Gebäude an der vorhandenen Parzellenstruktur, der gewählten punktartigen Körnung der Wohnbauten sowie der vorgeschlagenen Höhenstaffelung gliedert sich die neue Bebauung in die bestehende Bebauungsmorphologie ein und ermöglicht zugleich eine hohe Dichte im Quartier. Die Gebäude und Plattformen sind leicht zueinander abgedreht, was zusätzliche Spannung in die Setzung bringt. Trotz der hohen Dichte entstehen mit der versetzten Anordnung der Wohnbauten auf den Plattformen untereinander und gegenüber der angrenzenden Bebauung grosszügige Räume und vielfältige Sichtbeziehungen. Trotz der offenen Bauweise wird der Strassenraum durch die Präsenz der beiden Kopfbauten und den angedachten Vorzonen gefasst und eine eindeutige Hauptadressierung für die beiden Überbauungsteile geschaffen. Der Verbindungstrakt (Portikus) zwischen dem ehemaligen Gasthof Kreuz und der Dependance vermag hingegen ortsbaulich nicht zu überzeugen und wirkt als Fremdkörper im ortsbaulichen Gefüge.

Das klare ortsbauliche Konzept zeigt auch eine logische Etappierung für die Überbauung unter der Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, der gesetzlichen Abstände und den Vorgaben bezüglich Aufenthalts- und Spielflächen. Die Setzung und Körnung der Bauten wie auch die grosszügigen Freiräume machen die Überbauung auch in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der angrenzenden Areale robust.

Freiraum

Ein, die Hünigenstrasse überspannender Dorfplatz mit einem Baumdach und einem Brunnen schafft eine attraktive Torsituation in direkter Nähe zum Ortskern Konolfingen und wirkt gleichzeitig verkehrsberuhigend auf die Hünigenstrasse. In südlicher Fortsetzung zum Dorfplatz, räumlich zoniert durch eine Passerelle, öffnet sich ein multifunktionaler Freiraum: im Alltag deckt er das Bedürfnis nach Parkplätzen in Zentrumsnähe ab, die Viehschau kann auf diesem Platz ebenso stattfinden wie auch andere punktuelle festliche Dorfanlässe. Vom Dorfplatz aus führt eine neue Fusswegverbindung

quer durch den Perimeter und schafft eine Anknüpfung bis zum Bachlauf der Kiese, und schafft somit eine untergeordnete, aber vernetzende Verbindung in Ost-West Richtung. Die Ausformulierung des Wegeabschnittes durch die Parkierungsanlage im Tiefparterre wirkt in der vorgeschlagenen Ausformulierung jedoch noch nicht glaubwürdig attraktiv.

Die drei Plattformen in Nord-Süd Ausrichtung schaffen eine interessante Zonierung der Freiräume von Osten nach Westen. Die zueinander versetzten Hochbauten zusammen mit den erhöhten Plattformen spannen eine räumlich stimmige Abfolge von Freiräumen auf, welche unterschiedlich genutzt und bespielt werden. Die Baumpflanzungen zwischen den Plattformen, auf Ebene Null (0), schaffen einen schattenspendenden und atmosphärischen Filter.

Die Plattformen haben ein grosses Potential zu belebten Begegnungsräumen für die Bewohnerschaft zu werden. Durch die erhöhte Lage bildet der Ort vor allem für Kleinkinder ein geschützter Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie die Möglichkeit für Urban Gardening durch die Bewohnerschaft entlang einer Plattform. Ausreichend Substrataufbau auf den Plattformen ermöglicht eine attraktive Begrünung dieser Bereiche. Treppenaufgänge am Rand der Plattformen verbinden die zwei unterschiedlichen Ebenen miteinander und schaffen eine entspannte Durchlässigkeit. Die angrenzenden Wiesenbereiche vor den Wohnungen im 1. Vollgeschoss können von den Bewohnenden subtil angeeignet werden.

Mobilität

Das Verfasserteam hat einen innovativen Lösungsansatz für die Parkierung entwickelt, welcher auf die ortsspezifischen Anforderungen (Grundwasser/ Hochwasser/Bedarf öffentliche Parkplätze) eingeht und sich in den Gesamtentwurf integriert. Durch die Anordnung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgargen werden die Verkehrsströme einerseits entflechtet und andererseits möglichst rasch vom Verkehrsnetz abgenommen. Dadurch wird das Quartier wenig belastet und für den Fuss- und Veloverkehr sichere und gute Flächen ermöglicht.

Für die übergeordnete Fuss- und Veloverbindung vom Bahnhof zum Inseli wird im Querungsbereich der Hünigenstrasse zur besseren Erkennbarkeit eine Gestaltungsmassnahme vorgeschlagen. Der Ansatz wird begrüsst, wobei in einer Weiterentwicklung eine Abstimmung mit den Funktionen der Hünigenstrasse zu erfolgen hat. Die Weiterführung der Fuss- und Veloachse über die neue Erschliessungsstrasse (Gartenstrasse) entspricht nicht der Wunschline, eine direktere Führung wäre wünschenswert. Die West-Ost-Verbindung durch das Quartier führt durch die die Parkierungsanlage im Tiefparterre und über einen Niveauversatz (2 Tritte). Es stellt sich die Frage, ob diese Verbindung von den Bewohnenden und insbesondere den aussenstehenden Personen angenommen wird.

Das neu geschaffene Fussverkehrsangebot entlang der Hünigenstrasse auf der Seite der Arealentwicklung wird begrüsst und ist gut mit der Konzeption der Vorzonen abgestimmt.

Das zum Minimalbedarf leicht erhöhte Angebot an Veloabstellplätze entspricht den Bedürfnissen. Die Anordnung der Veloabstellplätze im Sockelge-

schoss sind sehr attraktiv und nutzerfreundlich, was bei denjenigen Veloabstellplätzen auf der Plattform etwas weniger der Fall ist.

Insgesamt überzeugen die erarbeiteten Lösungen zu den einzelnen Mobilitäts- und Verkehrsaspekten sehr, sind integral entwickelt worden, ortsspezifisch und identitätsstiftend.

Nutzung

Die Grundrisse sind detailliert ausgearbeitet und zeigen eine plausible Nutzung der Baukörper mit einer vielfältigen Mischung von 2.5- bis 5.5- Zimmer-Wohnungen sowie Duplex- und Atelierwohnungen, um die soziale Durchmischung zu fördern. Trotz der Parkierungsanlage im Tiefparterre können Wohnungen mit Zugang in den Freiraum angeboten werden, entweder auf die halböffentlichen Plattformen oder in die dazwischenliegenden Freiräume. Weniger attraktive Räume im Erdgeschoss dienen den Nebennutzungen wie zum Beispiel Veloabstell- oder Waschräume. Die Kopfbauten zur Hünigenstrasse bieten zudem Raum für Kleingewerbe.

Nachhaltigkeit

Der Projektbeitrag überzeugt durch eine Reihe von gut durchdachten Ansätzen, die sowohl den Umgang mit CO2-Emissionen als auch die Förderung der Biodiversität und die Verbesserung des Stadtklimas betreffen.

Ein herausragender Aspekt des Projektbeitrags ist der sensible Umgang mit den örtlichen Bedingungen, insbesondere im Hinblick auf das Grundwasser und den Hochwasserschutz. Durch ein durchdachtes Konzept werden Eingriffe in das Grundwasser minimiert, was gleichzeitig den Bedarf an umfangreichen Hochwasserschutzmassnahmen reduziert. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur ökologischen Verträglichkeit bei, sondern wirken sich auch positiv auf die CO2-Bilanz aus.

Ein weiterer positiver Aspekt ist die Entscheidung für eine Parkierung im Tiefparterre, die überdies natürlich belüftet ist. Diese spart nicht nur CO2 bei der Erstellung des Bauwerks, sondern verringert auch den Energiebedarf im späteren Betrieb, da auf eine aufwändige Lüftungsanlage verzichtet werden kann. Diese Überlegungen zeigen ein hohes Mass an Nachhaltigkeitsbewusstsein und Effizienz in der Planung.

Gleichzeitig wird angemerkt, dass die Bauweise in zukünftigen Planungen weiter verfeinert werden sollte, um das CO2-Potenzial des Projekts noch stärker zu optimieren. Insbesondere die Entwicklung hin zu einem CO2-armen Tragwerk, möglicherweise durch den Einsatz von Holz oder Hybridbauweisen, wird als wichtiger Schritt für die Weiterentwicklung des Projekts gesehen. Es ist erkennbar, dass bereits CO2-Optimierungen in Bereichen wie Materialisierung und Fensteranteil berücksichtigt wurden, was die positive Entwicklung des Projekts unterstreicht.

Im Bereich der Biodiversität und des Stadtklimas überzeugt das Projekt ebenfalls durch innovative und flexible Ansätze. Die Möglichkeit, Grossbäume und Retentionsbereiche flexibel ausserhalb der Gebäude zu platzieren, ist ein grosser Vorteil, da dies die Hitzeresistenz des Areals erhöht und einen wichtigen Beitrag zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas leistet.

Die verhältnismässigkleinen Gebäudefussabdrücke sind ein weiterer positiver Aspekt, da er mehr Raum für Grünflächen und Versickerungsbereiche lässt, was der Biodiversität zugutekommt und das Stadtklima verbessert. Flachdächer, die gute Retentionsmöglichkeiten bieten, ergänzen diesen positiven Gesamteindruck und zeigen, dass der Projektbeitrag in seiner Planung grossen Wert auf die Umweltverträglichkeit legt.



Abbildung 10 Projektbeitrag mrh architekten ag/ DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH, Situationsplan Erdgeschoss



Abbildung 11 Projektbeitrag mrh architekten ag/ DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH, Modellansicht NW

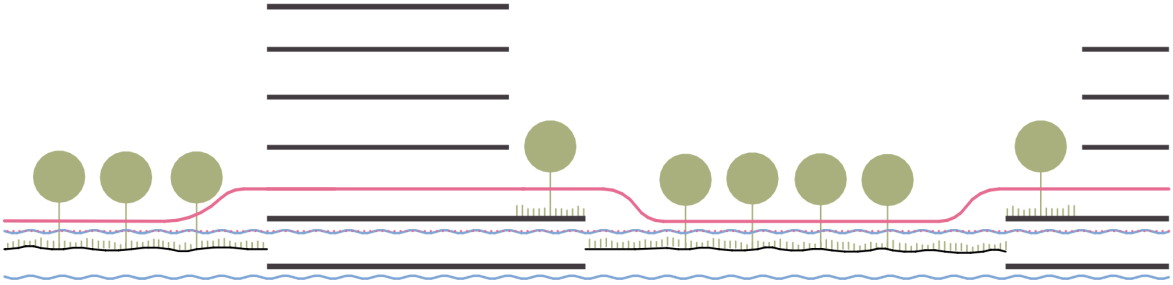


Abbildung 12 Projektbeitrag mrh architekten ag/ DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH, Schemaplan Ebenen



Abbildung 13 Projektbeitrag mrh architekten ag/ DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH, Ansicht von Hünigenstrasse (u.)

7 Synthese

7.1 Vorbemerkungen

Die Synthese fasst die zentralen Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums aus dem Testplanungsverfahren nach SIA 143 zusammen. Das Beurteilungsgremium stützt sich dabei auf die Projektbeiträge aller drei Bearbeitungsteams und die Diskussionen im Rahmen der beiden Zwischenbesprechungen und der Schlussbesprechung der Testplanung. Die Synthese wurde während der Synthesephase im Beurteilungsgremium konsolidiert und umfasst

- einen Wertekatalog,
- einen Leitplan,
- und mehrere räumliche und thematische Lupen.

Der **Wertekatalog** umfasst die zentralen Werte oder Grundsätze der Arealentwicklung hinsichtlich des Ortsbaus, der Freiraumgestaltung, der Nutzungsanordnung und des Verkehrs.

Der **Leitplan** stellt eine plangrafische Annäherung und räumliche Umsetzung an den Wertekatalogs dar und zeigt die wichtigsten (verortbaren) Erkenntnisse des Testplanungsverfahrens. Er stellt den räumlichen Bezug zwischen den Grundsätzen der künftigen Entwicklung und dem Planungsgebiet her und unterstütz die visuelle Vermittlung der Synthese.

Die **Lupen** zeigen räumliche und thematische Vertiefungen. Sie greifen Grundsätze des Wertekatalogs und des Leitplans auf, weisen aber auch auf inhaltliche Lücken und entsprechenden Handlungsbedarf hin. Die Lupen halten konkrete Vorgaben für den betreffenden Raum bzw. das betreffende Thema fest und formulieren Handlungsbedarf für den weiteren Prozess. Die Synthese bildet die Grundlage zur Einleitung weiterer Planungsschritte.

7.2 Wertekatalog



Identität

Das neue Quartier braucht eine starke Identität. Eine ortsverträgliche Bebauung muss sich aus der Freiraumkonzeption ergeben. Das im Bauinventar als erhaltenswert eingestufte Bestandsgebäude Kreuz wirkt identitätsstiftend. Mit dem Einbezug der Parzelle Nr. 1380 in die Arealentwicklung kann eine attraktive Aussenraumgestaltung werden.



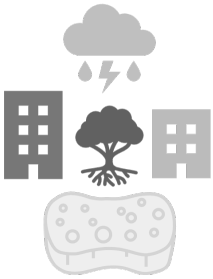
Grüne Achse

Die «grüne Achse», die als Fuss- und Veloverkehrsverbindung zwischen Hünigenstrasse und Birkenweg von Nordwesten nach Südosten verläuft, ist ein wichtiger Sozial- und Begegnungsraum für die Bewohnenden der südlichen Bebauungen. Er trägt geleich-zeitig zu einem guten Mikroklima bei. Die Integration der Parzelle Nr. 1380 spielt insofern eine zentrale Rolle, als dass damit eine Anknüpfung an den Aussenraum des ehemaligen Gasthofs Kreuz gesichert werden. Im weiteren Prozess ist zu prüfen, ob der eingedolte Tonisbach allenfalls (teil)revitalisiert werden könnte.



Quartiersdurchlässigkeit

In Richtung Ost-West werden Blickbeziehungen durch das Quartier auf Landschaftselemente oder Landmarks sichergestellt. Diese dienen der Orientierung und der Weitsicht auf prägende Punkte und Landschaftselemente (Hürnberg, Howald usw.). In Richtung Nord-Süd sind Blickbeziehungen im Quartierraum/Grünraum auszubilden.



Mikroklima

Der Wasserhaushalt mit Baumpflanzungen, Speicherungs- und Verdunstungsmöglichkeiten von Wasser im Planungsgebiet soll zu einem guten Mikroklima beitragen. Das sogenannte Schwammstadtprinzip führt zu mikroklimatischen Verbesserungen und damit höherer Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen. Die Beachtung des Schwammstadt Prinzips ist für das Areal von besonderer Bedeutung, da die Sickerfähigkeit des Bodens eingeschränkt ist. Grosskronige Bäume werden im Hinblick auf deren Schattenbildung vorgeschrieben. Auch Vorzonen und Platzsituationen werden mit Bäumen beschattet. Die multifunktionalen Flächen sind mehrheitlich versickerungsfähig.



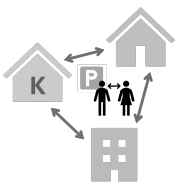
Fuss- und Veloverkehrsverbindung Nord-Süd

Die Fuss- und Veloverkehrsverbindung Nord-Süd durch die «grüne Achse» wird entlang der Parzelle Nr. 1380 angeordnet. Damit kann eine attraktive und sichere Fuss- und Veloverkehrsverbindung an perfekter Lage (Wunschlinie Zentrumsplanung) ausgestaltet werden. Die Nord-Süd Verbindung über den Gartenweg ist für den Fuss- und Veloverkehr untergeordnet auszugestalten. Ein Anschluss findet diesbezüglich über die Hünigenstrasse und die «grüne Achse» statt.



Publikumsorientierte Nutzung

Publikumsorientierte Nutzungen in den Hochbauten werden um den ehemaligen Gasthof Kreuz angeordnet, wobei die dazugehörigen Freiräume gut bespielbar bleiben müssen. Die Räume sind möglichst flexibel auszugestalten, um bei Nachfragemangel eine Umnutzung anbieten zu können.



Ensemble am Kreuzplatz

Ein Ensemble aus ehemaligem Gasthof Kreuz, einem Neubau sowie dem Gebäude am Kreuzplatz 4 spannt in der zweiten Gebäudetiefe einen neuen multifunktionalen, platzartigen Freiraum auf, der zur Belebung des Zentrums beiträgt und dem ehemaligen Gasthof Kreuz den nötigen Raum gibt. Oberirdische Kurzparkplätze mit eigener Zu-/Wegfahrt sollen in das Konzept integriert werden.



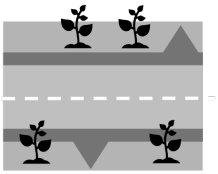
Gemeinschaftsraum

Ein Gemeinschaftsraum wird im Quartiersinneren platziert, wo die Nähe zu Spielplatz, Bouleplatz etc. gewährleistet ist und ein qualitativ hochwertiger und damit auch genutzter Raum möglich ist.



Quartiervernetzung

Das Gebiet wird im Innern verschiedene Fusswegverbindungen aufweisen. Mit Integration der Parzelle Nr. 1380 kann ein Gesamtkonzept entwickelt werden.



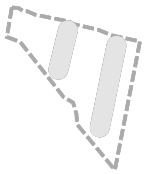
Freiräume zur Hünigenstrasse

Beidseitig der Hünigenstrasse sollen dominierend grün gestaltete Vorbereiche ausgebildet werden, welche als Fussgängerverbindung (Trottoir), als informelle Begegnungsorte und als Hauszugänge (inkl. guter Adressierung) dienen. Die Strassenvorzone wird dadurch als attraktiver Begegnungsort ausgebildet und trägt ihren Beitrag zum Mikroklima bei.
Die Vorzone des «Kopfbaus» der Parzelle Nr. 2223 interagiert vorzugsweise mit der Hünigenstrasse, und führt zu einer Belebung dieser. Der Fussverkehr entlang der Hünigenstrasse muss zwingend auf der Parzelle Nr. 2223 und der Parzelle Nr. 1380 gelöst werden. Eine Längsparkierung entlang der Hünigenstrasse wird ausgeschlossen und eine Sichere Querung der Hünigenstrasse ist zu gewährleisten.



Erschliessung

Die Parkierung im Areal wird mit zwei voneinander getrennten Einstellhallen umgesetzt. Die Erschliessung erfolgt ab der Hünigenstrasse und ab dem geplanten neuen Gartenweg.



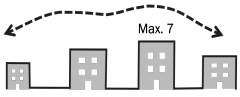
Einstellhallen

Um die Unterbauung möglichst zu minimieren und qualitativ hochstehende Aussenräume zu erhalten, sind die Einstellhallen orthogonal zur Hünigenstrasse und bestmöglich unter die Gebäudefussabrücke zu legen. Es sind zwei Einstellhallen umzusetzen, um den Anforderungen der ökologischen Nachhaltigkeit nachzukommen und eine Etappierung zu ermöglichen.



Offene Bebauung

Zur Realisierung eines hochwertigen Freiraumkonzepts und der angestrebten Durchlässigkeit des Quartiers, soll eine offene Bauweise mit punktförmig platzierten Gebäuden und keine Zeilen- oder Blockrandbebauungen realisiert werden.



Höhenentwicklung

Die Testplanung hat gezeigt, dass eine verträgliche Höhe der Gebäude im Bereich von 4 bis 6 Vollgeschossen punktuell bis max. 7 Vollgeschossen liegt. Die Quartierränder weisen dabei eher 4- 5 Geschosse auf, in der Mitte des Areals können es bis zu 7 Geschossen sein. Quartierrand weist eine niedrigere Bebauungshöhe auf als die Mitte des Quartiers. Die Höhenentwicklung folgt dabei nicht dem Prinzip eines Zirkuszelts, bei dem es einen klaren Hochpunkt und eine symmetrische Abflachung gibt, sondern gestaltet sich asymmetrisch um das höchste Gebäude in West-Ost sowie in Nord-Süd Richtung.



Bauliche Dichte

Die grösste bauliche Dichte ist im Arealinneren anzuordnen, um am Quartierrand auf die Dichte der angrenzenden Bebauungen reagieren zu können.

7.3 Leitplan Arealentwicklung

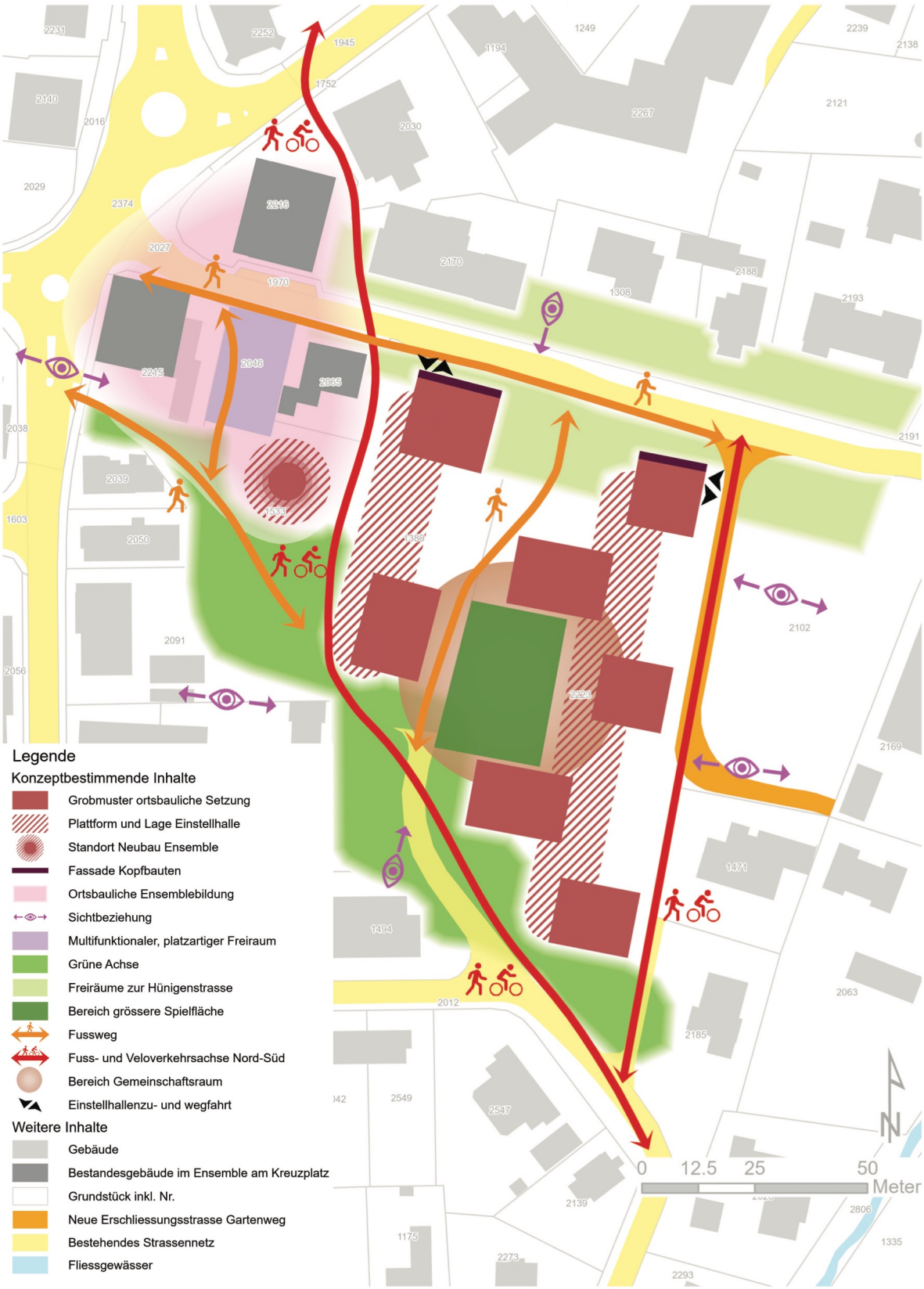


Abbildung 9 Leitplan Arealentwicklung Testplanung Hünigenstrasse
© BHP Raumplan AG

7.4 Lupen

Lupe 1 – Plattformen

Beschrieb / Erläuterungen

Zur Bewältigung der Herausforderungen im Umgang mit dem Flurabstand (Lage Grundwasserspiegel), Hochwassergefahren sowie dem hohen Parkplatzangebot, ist ein innovativer ortsbaulicher Ansatz nötig.

Die Plattformen sind in Nord-Süd Richtung auszugestalten.

Die Plattformen – Quartierwege – dienen als gemeinschaftliche Aussenräume dem Aufenthalt und der sozialen Interaktion und Vernetzung zwischen Quartier, Dorf und Bewohnenden sowie als Verbindungswege von Norden nach Süden.



Vorgaben

- Offene Bebauung
- Hindernisfreiheit

Handlungsbedarf für den weiteren Prozess

Die konzeptionelle bauliche und freiräumliche Ausgestaltung der Plattformen ist im weiteren Bearbeitungsprozess zu konkretisieren. Die Bespielung des Freiraums auf den Plattformen ist weiterzuentwickeln.

Lupe 2 – Sichtachsen

Beschrieb / Erläuterungen

Das Sichern von Sichtachsen aus dem Quartier heraus hin zu Orientierungspunkten ist ein wesentlicher Bestandteil guter ortsbaulicher und architektonischer Lösungen. Diese beeinflussen die visuelle Wahrnehmung und Orientierungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers und die Lebensqualität positiv.

Es sind Sichtachsen zum ehemaligen Gasthof Kreuz, der Kirche und den umliegenden Hügeln freizuhalten. Insbesondere sind aber die Nord-Süd verlaufenden Blickachsen freizuhalten, welche sich zwischen den Plattformen auftun und den Blick in die Landschaften und Landmarks öffnen.

Öffentliche Plätze, Parks und Grünflächen sollen so angeordnet werden, dass sie Sichtachsen öffnen und verlängern.



Vorgaben

- Offene Bebauung
- Setzung der Gebäude, welche Sichtachsen ermöglichen

Handlungsbedarf für den weiteren Prozess

Die Ausbildung von Sichtachsen sind im weiteren Prozess zu vertiefen und aufzuzeigen.

Lupe 3 –Ehemaliger Gasthof Kreuz und Ensemblebildung

Beschrieb / Erläuterungen

Zusammen mit dem ehemaligen Gasthof Kreuz und dem Gebäude am Kreuzplatz 4 kann durch einen Neubau auf der Parzelle Nr. 1533 ein Ensemble geschaffen werden.

Durch die Gestaltung des Gebäudeensembles entsteht ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild. Dieses verleiht dem Ortsbild Struktur und Identität und schafft für den ehemaligen Gasthof Kreuz den nötigen Freiraum. Die Nähe und das Zusammenspiel der drei Gebäude könnten funktionale (nutzungsmässige) Synergien fördern. Zum Beispiel können die Gebäude verschiedene, sich ergänzende Nutzungen beherbergen, wie Gastronomie, Beherbergung, Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel, was zu einer lebendigen und vielseitigen Quartiersstruktur führt.

Die Ensemblebildung schafft die Möglichkeit, einen attraktiven und würdigen Platz aufzuspannen, welcher über ein Kurzparking verfügt. Zudem ist der Platz Treffpunkt, Spielfläche oder Erholungsfläche und trägt zur Lebensqualität und sozialen Interaktion bei.



Vorgaben

- Bestandsgebäude ehemaliger Gasthof Kreuz und Gebäude Kreuzplatz 4
- Flexible Nutzung des Neubaus (Hotelzimmer, Wohnen etc.)

Handlungsbedarf für den weiteren Prozess

Die Ausgestaltung eines Neubaus inkl. wertvoller Freiräume auf der Parzelle Nr. 1533 ist entsprechend zu erarbeiten. Zudem ist die Nutzung und Ausgestaltung des neuen Kreuzplatzes zu vertiefen.

Lupe 4 – Fuss- und Veloverkehrsverbindung Bahnhof - Inseli

Beschrieb / Erläuterungen



Die Ideallinie der Fuss- und Veloverkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung tritt auf Höhe der Parzellengrenze 2065 und 1380 von der Hünigenstrasse in das Areal ein und führt entlang der Parzellengrenze bis zur «grünen Achse». Diese Verbindung sollte die Hauptroute für zu Fuss gehende und Velofahrende darstellen. Die Querung der Hünigenstrasse ist sicher auszugestalten.

Die alternative Nord-Süd-Verbindung via Hünigenstrasse und Gartenweg hingegen ist für den Fuss- und Veloverkehr nachrangig auszubauen, da dort die MIV-Erschliessung stattfindet.

Dies bedeutet, dass die Gartenweg-Route weniger prioritär gestaltet wird, um den Hauptverkehrsstrom des Fuss- und Veloverkehrs entlang der Parzelle Nr. 1380 zu lenken und zu fördern.

Untergeordnet sind auch West-Ost Verbindungen durch das Areal für den Fussverkehr auszugestalten.

Vorgaben

- Lage neue Erschliessungsstrasse Gartenweg

Handlungsbedarf für den weiteren Prozess

Die Lage der Hauptverkehrsachse für den Fuss- und Veloverkehr ist im weiteren Prozess zu konkretisieren. Unter anderem sind auch untergeordnete Fusswege, welche die innere Quartierserschliessung ermöglichen, auszugestalten.

Lupe 5 – «Freiräume zur Hünigenstrasse»

Beschrieb / Erläuterungen



Beidseitig der Hünigenstrasse sollen überwiegend grün gestaltete Vorbereiche entstehen, die als Fussgängerverbindung, informelle Begegnungsorte und Eingangsbereiche mit klarer Adressierung dienen. Die Fusswege sind sicher auszugestalten.

Pflanzen und Bäume spenden Schatten und kühlen die Umgebungstemperatur durch die Verdunstung von Wasser. Zudem wirkt die Vegetation im Strassenvorland als natürliche Schallbarriere, die den Verkehrslärm absorbiert und reduziert. Die grünen Raumtaschen sollen das Strassenbild attraktiver gestalten und Passanten dazu einladen sich im öffentlichen Raum aufzuhalten, was wiederum die soziale Interaktion fördert, und das Gemeinschaftsgefühl stärkt. Des Weiteren bieten die grünen Vorzonen Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Die Vorzone des «Kopfbaus» der Parzelle Nr. 2223 interagiert vorzugsweise mit der Hünigenstrasse, und

führt zu einer Belebung dieser.

Vorgaben

- Offene Bebauung
- Hindernisfreiheit

Vorgaben

- Erhalt der Sichtachsen
- Setzung der Verkehrsachsen für den Fuss- und Veloverkehr
- Keine Längsparkierung entlang der Hünigenstrasse
- Trottoirführung entlang der Hünigenstrasse gewährleisten

Handlungsbedarf für den weiteren Prozess

Die Ausgestaltung der «Freiräume zur Hünigenstrasse» und deren Nutzung sind im weiteren Prozess zu vertiefen und zu konkretisieren.

Lupe 6 – «Grüne Achse» und Grünflächenvernetzung

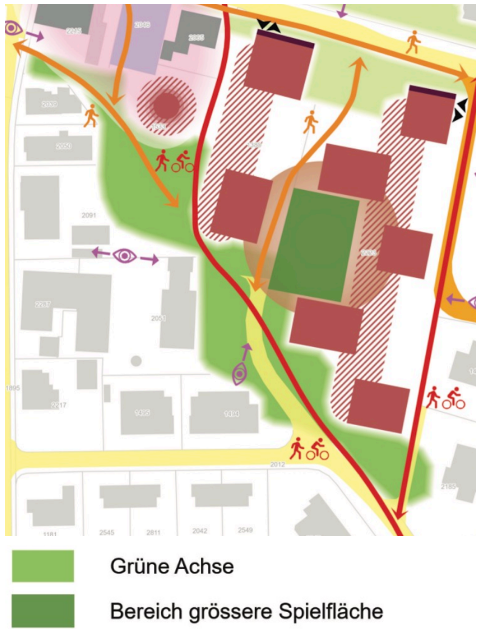
Beschrieb / Erläuterungen

Die grün gestaltete, nordwest-südost verlaufende Fuss- und Veloverkehrsverbindung, die als «grüne Achse» am südlichen Rand des Bearbeitungsperimeters verläuft, übernimmt eine wichtige soziale und ökologische Vernetzungsfunktion zu den südlichen Bebauungen und trägt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Dreiecksräume nördlich der Fuss- und Veloverkehrsverbindung sollten idealerweise vis-à-vis gespiegelt werden, um wertvolle Grünräume zu schaffen und eine optimale Anbindung des Quartiers zu gewährleisten.

Vorgaben

- Grössere Spielfläche auf der Parzelle Nr. 2223
- Verlauf Fuss- und Veloverkehrsachse Bahnhof-Inseli



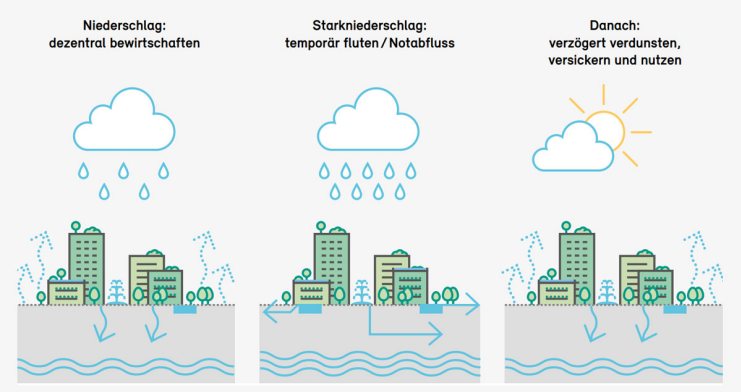
Handlungsbedarf für den weiteren Prozess

Die Ausgestaltung der grünen Achse, deren Nutzung und Vernetzung ist im weiteren Prozess zu vertiefen und zu konkretisieren. Dabei ist die Hindernisfreiheit zu berücksichtigen. Der nördliche Teil der Grünen Achse hin zur Thunstrasse ist ausschliesslich für den Fussverkehr auszugestalten.

Lupe 7 – Schwammstadt

Beschrieb / Erläuterungen

Auf dem Areal wird ein sinnvoller Umgang mit dem Regenwasser gemäss dem Schwammstadtprinzip gefordert. Dies umfasst insbesondere den Rückhalt von Regenwasser und Verdunstung, da aufgrund der Grundwassersituation eine Versickerung schwer umzusetzen sein wird. Die Kanalisation soll so entlastet und die mikroklimatischen Bedingungen verbessert werden. Dies erhöht auch die Aufenthaltsqualität im Areal.



© BAFU

Vorgaben

- Prinzipien der Schwammstadt nach Möglichkeit beachten

Handlungsbedarf für den weiteren Prozess

Im weiteren Prozess sind Massnahmen für einen sinnvollen Umgang mit dem Regenwasser gemäss dem Schwammstadtprinzip zu prüfen. Die Versiegelung ist zu minimieren, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen sind zu prüfen.

8 Empfehlungen und Ausblick

8.1 Empfehlungen

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium dankt den Bearbeitungsteams für die gelungenen Arbeiten und die qualitätsvollen Projektbeiträgen. Der Gemeinde und der Projektträgerschaft wird empfohlen:

- Das Testplanungsverfahren nach SIA 143 kann auf Basis der gemäss Kapitel 7 ausgearbeiteten Synthese abgeschlossen werden.
- Die Synthese, bestehend aus Wertekatalog, Leitplan und Lupen gemäss Kapitel 7, ist als Grundlage für die weiterführenden qualitätssichernden Planungsschritte anzuwenden.
- Die in Wertekatalog, Leitplan und Lupen formulierten Grundsätze sind stufengerecht und unter Einbezug des Beurteilungsgremiums weiterzuentwickeln und zu vertiefen.
- Das Beurteilungsgremium empfiehlt, das Bearbeitungsteam mrh Architekten ag und DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH mit der weiteren Projektentwicklung und Konkretisierung der Perimeter Parzellen Nrn. 2223, 1380, 2215, 2026, 1533 zu beauftragen. Dies unter Berücksichtigung der Potenziale des Gesamtkonzepts und des besonders überzeugenden Projektentwurfs.
- Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 2215, 2026, 1533 sowie dem Grundeigentümer Parzelle Nr. 2065 sich im Bereich Ensemble Kreuz aktiv im nachfolgenden Workshopverfahren einzubringen.
- Das Beurteilungsgremium empfiehlt des Weiteren der Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 2102, 2169 sowie der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2119 in einem eigenständigen und nachgelagerten Schritt zu entwickeln (mit eigenem qualitätssichernden-Verfahren).
- Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Projektverantwortlichen, bei weiteren qualitätssichernden Verfahren und Massnahmen beizuziehen.

8.2 Änderung der Planungsinstrumente

Anpassung Planungsinstrumente

Der vorliegende Synthesebericht mit den Erkenntnissen des Testplanungsverfahrens zur Arealentwicklung Hünigenstrasse bildet die Grundlage, um nach einer Projektvertiefung die planerischen Rahmenbedingungen und damit Planungssicherheit zu schaffen.

Im Rahmen einer Projektvertiefung (Workshopverfahren nach 99a BauV) unter Einbezug eines fachlichen Begleitgremiums zur Qualitätssicherung wird ein Richtprojekt erarbeitet.

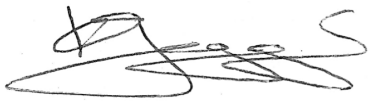
8.3 Nächste Schritte

- Kenntnisnahme des Schlussberichts durch Grundeigentümerschaften und Gemeinderat
- Information Öffentlichkeit
- Urnenabstimmung zur Überführung des Grundstücks Nr. 1380 (Mehrzweckplatz) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen (Umwidmung)
- Beschluss Gemeinderat zum weiteren Vorgehen
- Projektvertiefung Richtprojekt

9 Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben den vorliegenden Schlussbericht am 20. September 2024 genehmigt.

Fachmitglieder (4 Stimmen)



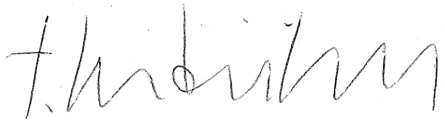
Katrin Jaggi, selbstständig, dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich
(Fachbereich Städtebau/Architektur (Vorsitz)



Ibo Aktepe, SSA Architekten, dipl. Ing. Architekt SIA, Basel
(Fachbereich Städtebau/Architektur)



Angelo Michetti, CampanileMichetti Architekten, dipl. Architekt FH SIA BSA, Bern (Fachbereich Städtebau/Architektur)



Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten, Landschaftsarchitektin FH BSLA, Bern (Fachbereich Landschaftsarchitektur)

Sachmitglieder (3 Stimmen)



Heinz Suter, Gemeinde Konolfingen, Gemeindepräsident
Sachvertreter Gemeinde

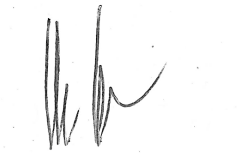


Simon Buri, Ressort Hochbau / Planung
Sachvertreter Gemeinde (Grundeigentümervertreter Parzelle 1380)



Marko Rados,
Sachvertreter Losinger Marazzi AG (Ersatz Sachvertretung)

Ersatzvertreterinnen und -vertreter (stimmberechtigt im Ersatzfall)



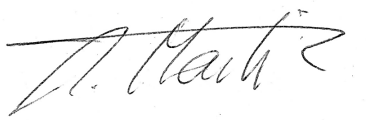
Urs Fischer, Ortsplaner, Lohner + Partner AG
Fachvertreter (Ersatz Fachvertretung)



Yann Perret, Experte Fachbereich SNBS/Nachhaltigkeit/Klima, Losinger Marazzi AG (Ersatz Fachvertretung)



Markus Hofstetter, Kontextplan AG, Dipl. Ing. FH Raumplanung / SVI, Verkehrsingenieur / Planer FSU / EMBA, Bern (Ersatz Fachvertretung)



Sascha Marti, Gemeinde Konolfingen, Leiter Abteilung Bau
Sachvertreter Gemeinde (Ersatz Sachvertretung)

10 Planungsprozess

10.1 Prozessbeteiligte

10.1.1 Auftraggeberin und Veranstalterin

Losinger Marazzi AG
Wankdorfallee 5
3014 Bern

(nachfolgend Projektträgerschaft)
vertreten durch Armin Hummel und Marko Rados.

10.1.2 Beurteilungsgremium

Siehe Ziffer 3.1

10.1.3 Eingeladene Büros

Siehe auch Ziffer 3.1

Es wurden die folgenden Arbeitsgemeinschaften aus den Bereichen Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung zur Teilnahme eingeladen. Die Federführung der Teams (*) lag im Bereich Architektur / Städtebau.

Die fachliche Zusammensetzung der Teams ergab sich aus der Aufgabenstellung und musste folgende Bereiche abdecken:

- Städtebau / Architektur (*)
- Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung

Team 1

Arbeitsgemeinschaft, beteiligte Büros

- Rykart Architekten, Bern (Architektur/Städtebau) (*)
- Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

Beteiligte

- Claude Rykart, Rykart Architekten AG, Bern
- Marion Spillmann, Rykart Architekten AG, Bern
- Dominik Hutz, Rykart Architekten AG, Bern
- Hans Klötzli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Marco Lehmann, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

Team 2

Arbeitsgemeinschaft, beteiligte Büros

- Brügger Architekten AG, Thun (Architektur/Städtebau) (*)
- Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung)

Beteiligte

- Kurt Wyss, Brügger Architekten AG, Thun
- Cédric Reber, Brügger Architekten AG, Thun
- Hänggi Simone, Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur GmbH
- Patrick Strahm, Brügger Architekten AG, Thun

Team 3

Arbeitsgemeinschaft, beteiligte Büros

- mrh Architekten ag, Bern (Architektur/Städtebau) (*)
- DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH (Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung)

Beteiligte

- Otis Orfeo, mrh Architekten ag, Bern
- Stefan Roos, mrh Architekten ag, Bern
- Anna-Lea Stalder, mrh Architekten ag, Bern
- Viviane Joëlle Fivian, mrh Architekten ag, Bern
- Manuel Convates, mrh Architekten ag, Bern
- Sandra Kieschnik, DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH

10.1.4 Echoräume

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft führten im Rahmen des Testplanungsverfahrens mit denselben Anspruchsgruppen insgesamt *zwei Echoräume* durch. Der erste Echoraum fand am 25. März 2024 im Nachgang zur ersten Zwischenbesprechung statt, der zweite am 9. September 2024 nach Vorliegen des Entwurfs des Syntheseberichts. In den Echoräumen erhielten die Echogeber:innen die Möglichkeit, sich zum laufenden Verfahren und vorliegenden Zwischenergebnissen zu äussern. Diese Rückmeldungen wurden in geeigneter Weise in den Prozess integriert. Der Stand der Arbeiten wurde jeweils durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums präsentiert. Die Echoräume fanden ohne Bearbeitungsteams, hingegen mit einer Delegation des Beurteilungsgremiums statt.

10.2 Ablauf Planungsprozess

Siehe Ziffer 3.3

Anhang

Anhang 1 **Projektdokumentation Team Rykart Architekten / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG**

Anhang 2 **Projektdokumentation Team Brügger Architekten AG / Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur**

Anhang 3 **Projektdokumentation Team mrh Architekten ag / DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH**

Anhang 1 Projektdokumentation Team Rykart Architekten / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG

Schlussabgabe, Testplanung Hünigenstrasse, Konolfingen

rykart Architekten, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten

Zentrum „rund ums Kreuz" stärken

Der Gasthof Kreuz gehört zum Ortsbild von Konolfingen. Er ist ein wichtiger Treffpunkt mit regionaler Ausstrahlung, der erhalten bleiben soll. Heute ist der Gasthof eingeengt zwischen den Häusern an der Hünigenstrasse, was eine Entwicklung gegen aussen hindert. Durch ein Freispielen des alten Gasthofs zur Hünigenstrasse entsteht ein neuer Platz, der auch Bindeglied zwischen dem Zentrum und dem neuen Quartier wird. Der neue Platz erleichtert den Zugang und den betrieblichen Ablauf des Gasthofs Kreuz. Der Hotelneubau wird am Platz adressiert. Es entsteht ein Ensemble aus Punktbauten, die sich selbstverständlich in die historische Gebäudestruktur von Konolfingen einfügen und der Gasthof kann sich zu einem Hotel- und Restaurantbetrieb weiterentwickeln.

Hünigenstrasse aufwerten

Entsprechend den - mit einer dörflichen Dichte gewachsenen, Hauptstrassen von Konolfingen - soll die Hünigenstrasse mit einer klein-massstäblichen, aber dicht gesetzten Strassenbebauung ein neues Gesicht bekommen. Mit gestaffelten Baukörpern, Vorplätzen und der Adressierung zur Strasse hat die Hünigenstrasse das Potential als Quartierverbindung zwischen den bestehenden und neuen Nachbarschaften zu vermitteln.

Umliegende Quartiere weiterbauen

Der Bearbeitungsperimeter an der Hünigenstrasse liegt unmittelbar im Zentrum von Konolfingen, ist aber heute eine grosse Lücke zwischen unterschiedlichen Nachbarschaften. U.a. das Zentrum um den Gasthof Kreuz, die Hünigenstrasse im Norden, der Birkenweg im Süden grenzen heute an den Perimeter. Die neue Arealbebauung reagiert auf die unterschiedlichen, angrenzenden Quartiere, passt sich der Körnung des gebauten Umfelds an und schafft Quartierbezüge. Es entstehen neue öffentliche Aussenräume an der Schwelle zum Bestand und bestehende Erschliessungen werden ergänzt, was neue quartierübergreifende Verbindungen erlaubt.





Schwarzplan 1:3'000

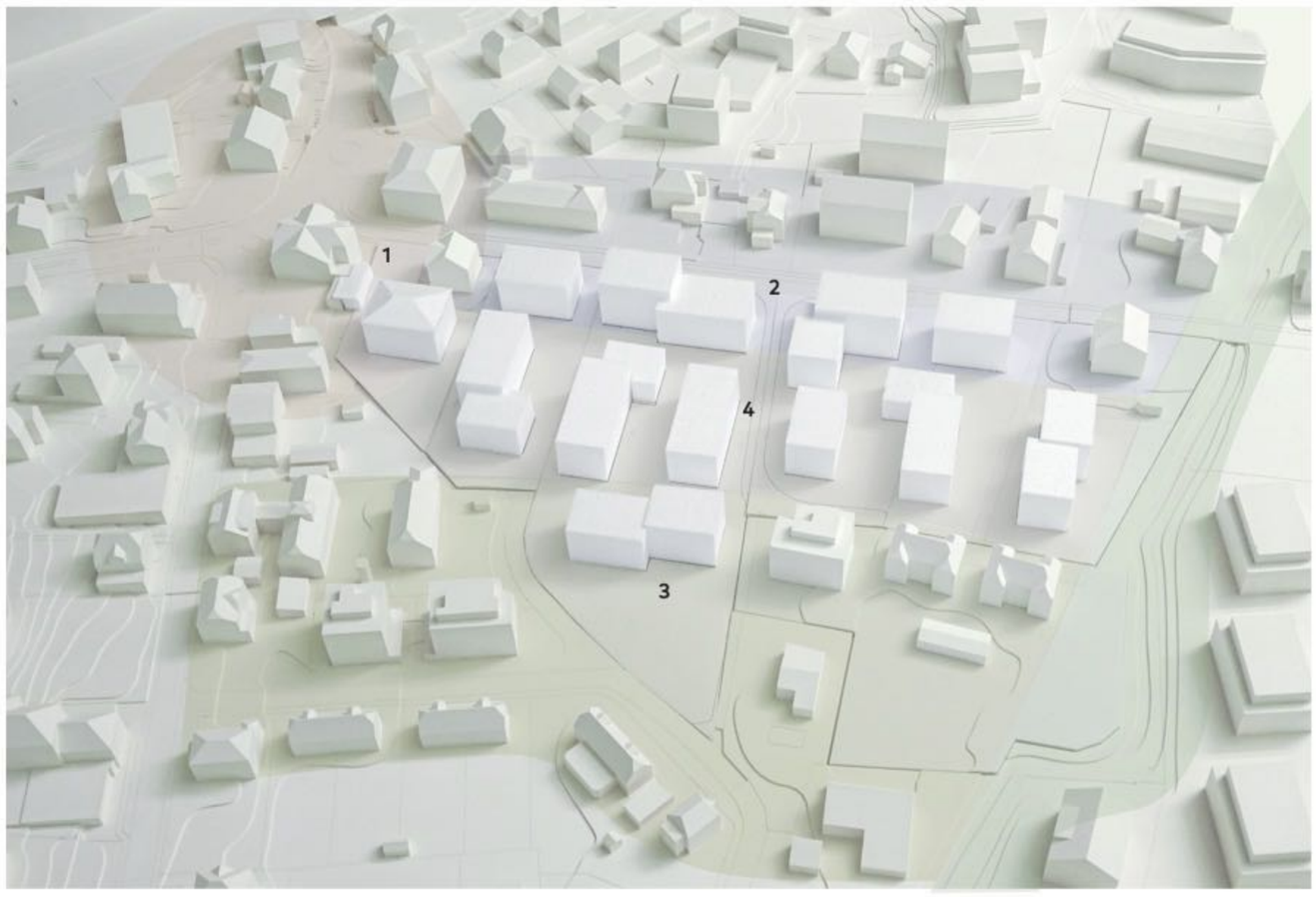
Fünf Handlungsfelder

Die neue Arealbebauung reagiert in vier Bereichen auf die angrenzenden Quartiere. Mit einer angepassten Körnung und präzisen Setzung der Baukörper reagiert jedes Handlungsfeld auf sein gebautes Umfeld.



5 Handlungsfelder

1 Zentraler Ort um Gasthof Kreuz
2 Strassenraum Hünigenstrasse
3 Bebauungsstruktur Süd
4 Bereich Mitte / Grünraum Bach
5 Parkierung



1 Zentraler Ort um Gasthof Kreuz

Der Ort wird mit dem sanierten Gasthof, dem neuen Platz als Ankunftsort und dem Hotel Neubau aufgewertet. Der Gasthof Kreuz behält seine räumliche Struktur und Funktion. Einzig die neue Küche ergänzt in einem einfachen Anbau den Gasthofbetrieb. Aussenparkplätze an der Hünigenstraße verbessern die Zugänglichkeit. Der Hotelneubau, der Hotelzimmer, Empfangs-, Frühstücks- und Seminarräume umfasst, orientiert sich am Gasthof und Biergarten und fügt sich harmonisch in den Hotelpark ein. Ein Satteldach verbindet das Ensemble optisch. Das Haus an der Hünigenstraße 4 kann privat bewohnt oder in den Hotelbetrieb integriert werden, was zusätzliche Flexibilität bietet.

2 Strassenraum Hünigenstrasse

Eine dichte, vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit Adressierung und Aussenraumgestaltung definiert den Strassenraum der Hünigenstrasse. Die teils gestaffelten Baukörper passen sich an die kleinteiligen Bestandsbauten an. Hauszugänge und grosszügige Fahrradabstellräume mit Vorgartenbereichen dienen als attraktive Ankunftsorte und werten den Strassenraum auf.

3 Bebauungsstruktur Süd

Ein viergeschossiger, gegliederter Baukörper mit Adresse an der Verbindungsstrasse ordnet sich in das weniger dicht bebaute Quartier Süd ein. Südlich wird die grosse Grünfläche freigespielt. Das Rasenspielfeld als öffentlicher Raum vermittelt zwischen den Quartieren. Diese Grünfläche schafft nicht nur eine attraktive Freifläche für die Anwohner, sondern fördert auch die Integration der Neubauten in die bestehende Umgebung.

4 Bereich Mitte / Grünraum Bach

Zwei- bis viergeschossige, raumbildende Häusergruppen mit Adresse Erschliessungsstrasse Nord-Süd definieren vielfältige Aussenräume. Die Nord-Süd gerichteten Baukörper gliedern den Aussenraum in eine nördliche Gartenzone, Hofräume und eine südliche Gartenzone.

5 Parkierung

In einer etappierbaren, unterirdischen Einstellhalle kann die geforderte Parkplatzzahl mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt kompakt untergebracht werden. Mit einer Erdüberdeckung von generell 1.50m ist auf dem gesamten Areal eine Baumpflanzung möglich. Für den Gasthof Kreuz stehen Aussenparkplätze zur Verfügung. Weitere Besucherparkplätze sind an der Hünigenstrass (Tempo 30) und am Gartenweg (Tempo 20) angeordnet.

Etappierung



Etappierung

Die einzelnen Parzellen können unabhängig, etappenweise überbaut werden.

Die Parzelle von Losinger Marazzi bildet die erste Etappe. Die städtebauliche Figur ist in sich abgeschlossen und funktioniert auch als eigenständige Bebauung. Die Gebäude sind an der Hünigenstrasse sowie direkt oder über den Erschliessungshof am Gartenweg angebunden. Die Einstellhalle mit der Einfahrt kann unabhängig erstellt werden.

Mit der Entwicklung der Gemeindeparzelle als 2. Etappe wird die Lücke an der Hünigenstrasse geschlossen und das Muster fortgeführt. Die Gebäude sind an der Hünigenstrasse und an der neuen Nord-Süd-Verbindung adressiert. Mit der Erweiterung der Einstellhalle werden auch die öffentlichen Parkplätze erstellt. Die Erschliessung erfolgt über die Zufahrt auf der Parzelle von Losinger Marazzi.

In der dritten Etappe wird der Gasthof Kreuz saniert und der Aussenraum aufgewertet. Mit dem Abbruch eines Gebäudes entsteht ein neuer Platz als Adresse des Hotelneubaus. In der Erweiterung der Einstellhalle sind die Hotelparkplätze untergebracht.

Werden die Parzellen im Betrachtungsperimeter überbaut, kann der Strassenraum Hünigenstrasse fertig gebaut werden. Die mittlere Bebauung reagiert im selben Muster auf die Losinger Marazzi Bebauung und stärkt den Quartierplatz mit einem gebauten Gegenüber. Der Gartenweg kann als Ringstrasse bis zur Hünigenstrasse fertiggebaut werden und erschliesst die mittleren Baukörper.

Freiraum

Grüne Wohnstrasse
Die Vorzone an der Hünigenstrasse wird von einer gemischten Baumreihe begleitet. Jeweils ein Baum markiert einen Hauseingang. Ergänzt wir diese Baumreihe durch eine artenreiche Staudenpflanzung in welcher einzelne Blütensträucher jahreszeitliche Highlights bieten. Die Erschliessungsstrasse (Gartenweg) wird als Begegnungszone mit Tempolimit 20 zur lebendigen Quartiersstrasse. Seitlich angeordnete entsiegelte Besucherparkplätze und Einzelbäume verlangsamen den Verkehrsfluss zusätzlich und strukturieren den Strassenraum.

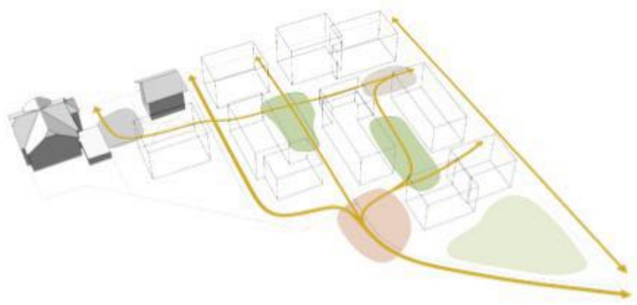
Vielfältige Spiel- und Aufenthaltsräume
Angegliedert an die Gemeinschaftsräume befinden sich flexibel nutzbare Quartierplätze mit Baumgruppen, einem Brunnen und einem Basketballkorb. Ein identitätsstiftender Plattenbelag bildet das Wegnetz zu allen Hauseingängen. Südlich der Quartierplätze laden dicht bepflanzte pionierartige Naturspielplätze Klein und Gross zum Spielen ein. Ob Verstecken im Weidenhaus oder das Stauen eines Wasserlaufes im Sand; alles ist hier möglich. Auf der Gemeindeparzelle ergänzt eine Pergola mit einer Grillstelle das Aufenthaltsangebot. Die Hochparterre-Wohnungen an der Hünigenstrasse haben über kurze Treppen Zugang zu kleinen Privatgärten. Am Birkenweg liegt das Rasenspielfeld, kombiniert mit einem Schaukel- und Balancierspielplatz. Alle Hochparterrewohnungen haben die Möglichkeit über kurze Treppen direkt in den Aussenraum zu gelangen.

Hotelpark
Der Erweiterungsbau des Hotels Kreuz erhält einen Hotelpark, welcher durch seine einheitliche Gestaltung und Materialität, den Biergarten und den Parkplatz zur Hünigenstrasse hin ergänzen soll. Eine gepflasterte Terrasse mit Brunnen und grossen, einheimischen Bäumen bietet dem Erweiterungsbau einen vielfältig nutzbaren Garten.

Artenreiche Vegetation
Entlang der Nordfassade an der Hünigenstrasse ziert eine schattenliebende Staudenmischung die Sockelbereiche der Häuser. Sie wird durch Blütensträucher ergänzt. Vogelkirschen zieren mit Ihrer weissen Frühjahrsblüte und dem Farbenspektakel im Herbst die Quartierplätze. Die ruderalen Naturspielplätze werden durch heimische Pioniergehölze wie mehrstämmige Birken, dicht gepflanzte Weiden und vereinzelten lockeren Lärchen bespielt. Im Süden säumen gemischte, zukunftsfähige Grossbäume den Birkenweg bis in den Hotelpark hinein. In nicht unterkellerten Bereichen halten leichte Mulden in der Blumenwiese überschüssiges Dachwasser zurück, wobei ein wechselfeuchter Standort entsteht, welcher gezielt auch mit Kleinstrukturen aus Steinen und Totholz aufgewertet wird.

SNBS

Zur angestrebten SNBS-Zertifizierung wurden die Vorgaben in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigt. Ziel ist eine wirtschaftlich und gesellschaftlich verträgliche Entwicklung des Zentrums von Konolfingen bei gleichzeitiger Minimierung der negativen Umwelteinflüsse. Im Bereich Gesellschaft wird durch angepassten Städtebau auf den Kontext und die örtliche Architektur Rücksicht genommen. Die Planung strebt eine hohe Diversität und Nutzungsdichte an, was das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohner fördert. Im Bereich Wirtschaft werden Kosten durch Lebenszyklusbetrachtung und eine Holzbauweise niedrig gehalten. Die zentrale Lage fördert die Regionalökonomie. Im Bereich Umwelt kann eine Holzbauweise den Bedarf an Primärenergie reduzieren, während Solarpanels und nachhaltige Heizsysteme die Umweltbelastung minimieren. Eine durchdachte Umgebungsgestaltung unterstützt die ökologische Balance.





Quartierstruktur

- Durchwegung
- Dorfplatz bei Gasthof Kreuz
- Garten-Hof
- Eingangsplatz
- Spielplatz
- Rasenspielfeld

Gehölzstruktur und Grünflächen

- Gehölzstruktur innere Plätze, solitär auffallend (z.B. Edelkastanie)
- Gehölzstruktur Spielplätze (z.B. Sträucher, mst und hst Kleinbäume)
- Gehölzstruktur Retentionsflächen (z.B. Weiden, Papeln, Birken)
- Gehölzstruktur Strassenraum (z.B. Spitzahorn)
- Parkbäume (z.B. Buche, Ahorn, Föhre, usw.)
- Heckenvegetation vor Privatgärten (z.B. Ahorn, Buche, Kornelkirsche)
- Grünflächen (z.B. Blumenwiese)





Nutzung und Zonierung

- Halböffentliche Aufenthaltsplätze
- Halböffentliche Spielplatze
- Vorzone Hotel
- Private Vorzonen

Erschliessung

- übergeordnete Strasse | Kantonsstrasse K B
- Erschliessungsstrasse | Kantonsstrasse K C
- Quartierstrasse 20er Zone
- Siedlungsdynamik autofrei
- Fussverbindung
- Interne Erschliessung Hartbelag



Umgebung 1:500

Quartierstrasse Hünigenstrasse

Pendler eilen zur Arbeit, Kinder spielen auf Gehsteigen und Nachbarn treffen sich zu kurzen Plaudereien. Autos bewegen sich langsam vorbei. Es herrscht eine lebendige und freundliche Atmosphäre, die den Alltag der Bewohner prägt und das Gefühl einer eng verbundenen Gemeinschaft vermittelt.

Platz Gasthof Kreuz

Der Vorplatz ist ein Knotenpunkt, wo Gäste ankommen oder sich zum Abendessen verabreden. Die Parkplätze sind rege besucht. Die Atmosphäre ist lebhaft, mit dem ständigen Kommen und Gehen von Fahrzeugen und Menschen, die das geschäftige Leben eines beliebten Übernachtungs- und Gaststättenortes widerspiegelt.

Biergarten

Mitarbeitende kümmern sich um die Bedürfnisse der Gäste, während eine angenehme Atmosphäre mit gefüllten Tischen und Stühlen entsteht. Der Platz bietet auch Raum für Veranstaltungen wie Live-Musik, die Gäste und Einheimische anlockt und das Ambiente der Umgebung bereichert.

Hotelpark

Gäste entspannen auf Bänken oder geniessen ein Schlendern im Park, umgeben von schattigen Bäumen. Gelegentlich finden Picknicks oder Yoga im Freien statt. Der Park bietet eine idyllische Umgebung abseits des Trubels.

Spielplatz

Der Spielplatz, an der Langsamverkehrsachse gelegen, ist ein lebhafter Ort, wo die Kinder aus den umliegenden Quartieren zusammenkommen. Der Spielplatz bietet eine sichere Umgebung, die die kindliche Kreativität und Bewegung fördert. Die Atmosphäre ist fröhlich und freundlich, mit viel Gelächter und Energie, die das Zusammengehörigkeitsgefühl der umliegenden Quartiere stärken.



Spielstrasse Gartenweg

Kinder können frei auf dem Gartenweg spielen, während die Eltern zuschauen und sich mit den Nachbarn unterhalten. Fahrräder und Roller schlängeln sich langsam durch das Treiben zu ihren Abstellplätzen. Besuchende parkieren in der Begegnungszone unter Bäumen.

Quartierplatz

Bewohner treffen sich auf dem Quartierplatz. Gelegentlich finden hier Veranstaltungen wie Flohmärkte oder kleine kulturelle Events statt, die die Gemeinschaft bereichern. Der Platz dient als sozialer Mittelpunkt des Viertels, wo sich das tägliche Leben abspielt und Nachbarschaftsbeziehungen gestärkt werden.

Gartenhof | Erschliessungshof

In dem dicht bewachsenen Hof mit dem Wasserspiel freuen sich Familien und Kinder über die natürliche Umgebung. Kinder spielen mit den Steinen im Wasser oder spielen Verstecken. Die Atmosphäre ist belebt und gleichzeitig entspannt, ideal für gemeinsame Aktivitäten und Momente der Erholung mitten im Quartier.

Gartenhof

Ein grüner Rückzugsort, der Raum für eine Vielfalt an Pflanzen bietet. Bewohnende pflegen ihre Gärten, während Kinder die Natur erkunden. Der Gartenhof fördert eine aktive Gemeinschaft und bietet Raum für Entspannung, Gartenarbeit und gesellige Treffen, die das Quartierleben bereichern.

Spielfeld

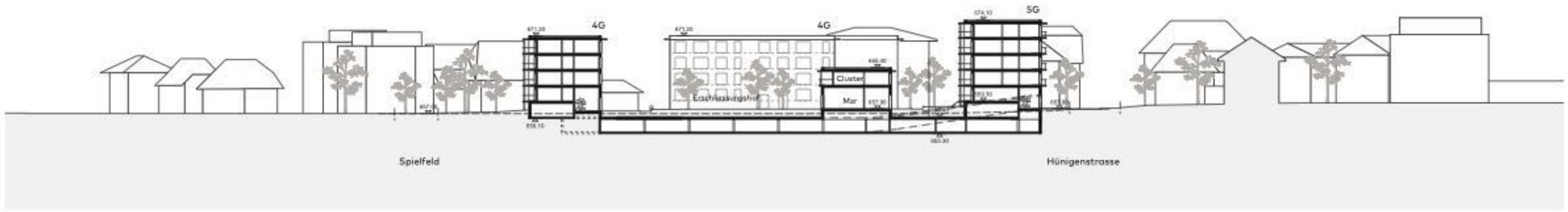
Kinder und Jugendliche kommen zusammen, um Sport zu treiben und zu spielen. Das fördert Teamwork und körperliche Betätigung. Eltern und Anwohner unterstützen die Spielenden vom Rand aus oder nutzen Bänke zum Zuschauen und Unterhalten.



Erdgeschoss 1:500



1. Obergeschoss 1:500



Schnitt C-C 1:500

Nutzungsverteilung - Orientierung

Die analysierten Handlungsfelder definieren den Charakter der jeweiligen Bebauungen. Die Gebäude entlang der Hünigenstrasse sind direkt an diese adressiert und nach Süden in das neue Quartier ausgerichtet. Die Wohnungen sind jeweils mit einer zentralen Eingangshalle organisiert. Der Wohnraum ist gegen Süden orientiert und hat durch die Wohnküche an der Nordfassade auch einen Strassenbezug. Die Gebäude im mittleren Bereich sind über die Quartiererschliessung angebunden und in Ost-West-Richtung als Durchwohnen organisiert. Sie sind von Gartenzonen und Höfen umgeben, wodurch die Wohnungen von einem familiären Beisammensein mit einer starken Verbindung zum grünen Aussenraum profitieren. Ein Spezialfall ist das Gebäude im Zentrum. Es wird über den Hof erschlossen und bespielt diesen mit einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Das Wohnungsangebot ist vielfältig und im gemeinschaftlichen Sinne angelegt, z.B. wäre Mehrgenerationenwohnen denkbar. Eine Clusterwohnung und zumietbare Ateliers ergänzen das Angebot. Die Bebauungsstruktur im Süden ist über den weitergeführten Gartenweg erschlossen. Das Gebäude ist am Erschliessungshof angebunden, aber hauptsächlich zum grosszügigen Aussenraum südlich orientiert, der zum Verweilen und zur Interaktion einlädt.

Hotel Neubau oder Wohnhaus

Das neue Hotel beherbergt 21 Hotelzimmer, Empfangs-, Frühstücks und Seminarräume und ergänzt den Gasthof mit 8 bestehenden Zimmern. Alternativ könnte der Neubau auch als Wohnbau entwickelt werden.

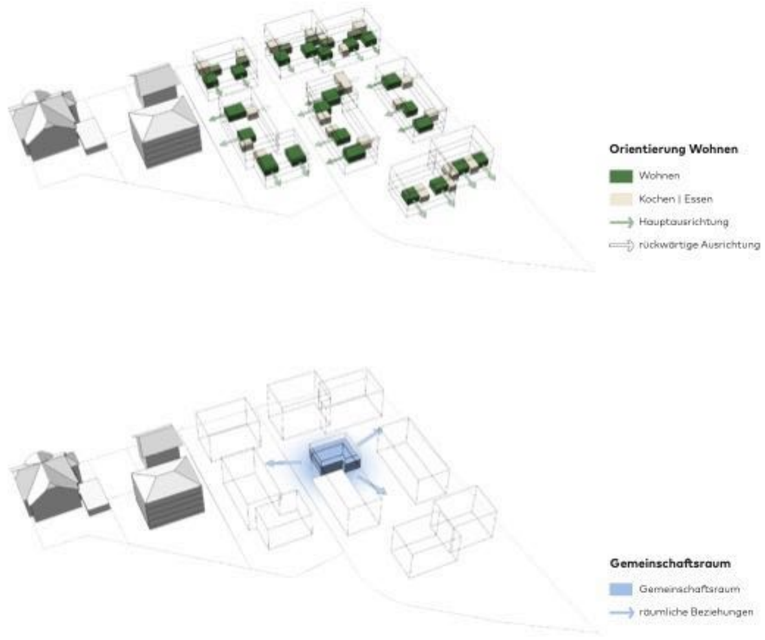


Baugrund Hydrogeologie

Um Setzungen zu vermeiden, muss in einer späteren Phase die Fundation lokalen Verhältnissen angepasst werden. Bei der wahrscheinlich benötigten Pfahlfundation dürfen die obere und untere Grundwasserzirkulation nicht durch die Fundation verbunden werden. Die durch den Eingriff verursachte Reduktion der Grundwasserdurchflusskapazität muss mittels flächigem Sickerteppich unter der Einstellhalle kompensiert werden.

Hochwasserschutz - Wohnen im Hochparterre

Um den Hochwasserschutz zu gewährleisten, sind die Erdgeschosswohnungen jeweils oberhalb der Hochwasserschutzkote im Hochparterre angeordnet. Den Sockel bilden die Keller- und Nebenräume im Tiefparterre aus. Punktuell ist eine überhohe Vela-Parkierung im Erdgeschoss eingeschoben. Die überhohen Eingangsbereiche auf Strassenniveau werden mit Hochwasserschutzmassnahmen ausgestattet. Nicht im Hochparterre sondern auf Platzniveau, liegt der Gemeinschaftsraum - zumal das Platzniveau wenig aufgeschüttet wird - oberhalb der Hochwasserschutzkote.





Flächen | Dichte

1 Parzelle Losinger Marazzi
GFo: 8'780 m² 61 Wohnungen:
GFZo: 1.35 22 x 2.5-Zi. 36%
18 x 3.5-Zi. 30%
20 x 4.5-Zi. 33%
1 x Cluster 1%
3 x Atelier
1 x Gemeinschaftsraum

2 Parzelle Gemeinde
GFo: 3'520 m² 22 Wohnungen:
GFZo: 1.35 2 x 2.5-Zi. 10%
9 x 3.5-Zi. 40%
11 x 4.5-Zi. 50%

3 Parzelle Hotel Kreuz
GFo: 2'740 m² Best. Wohnraum mit Laden
GFZo: 0.88 Best. Restaurant Kreuz mit Anbau Küche
Hotel / Seminar:
8 x Zimmer Bestand Kreuz
21 x Zimmer in Neubau

Wohnungsmix
Cluster
4.5 Zimmer-Whg.
3.5 Zimmer-Whg.
2.5 Zimmer-Whg.



Schnitt B-B 1:200



1. Untergeschoss - Keller 1:500

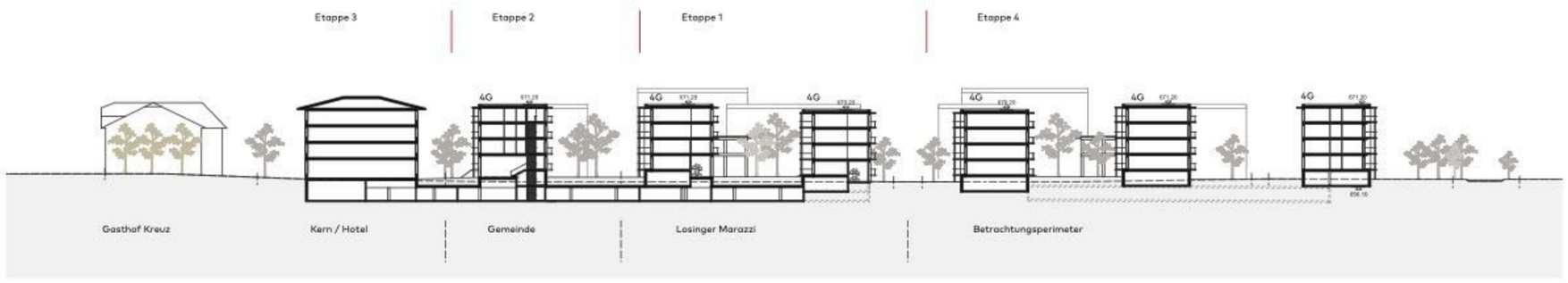


3 Parzelle Hotel Kreuz
18 PP EH Hotel
plus 12 PP Restaurant

2 Parzelle Gemeinde
18 PP Wohnen
2 PP Besucher
80 PP öffentlich

1 Parzelle Losinger Marazzi
52 PP Wohnen
2 PP Besucher

2. Untergeschoss - Einstellhalle 1:500



Schnitt A-A 1:500

Modellfotos Projektvorschlag
Team Rykart Architekten / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG



Abbildung 1 Modellansicht aus der Vogelperspektive

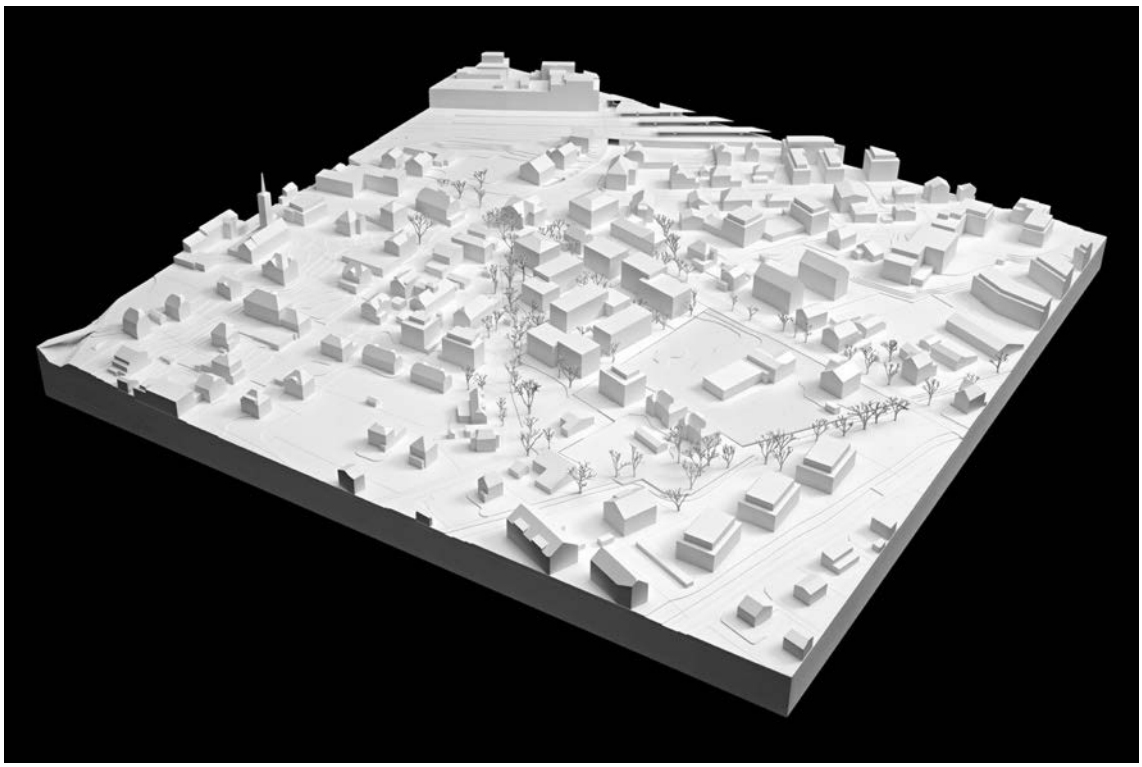


Abbildung 2 Modellansicht Südost

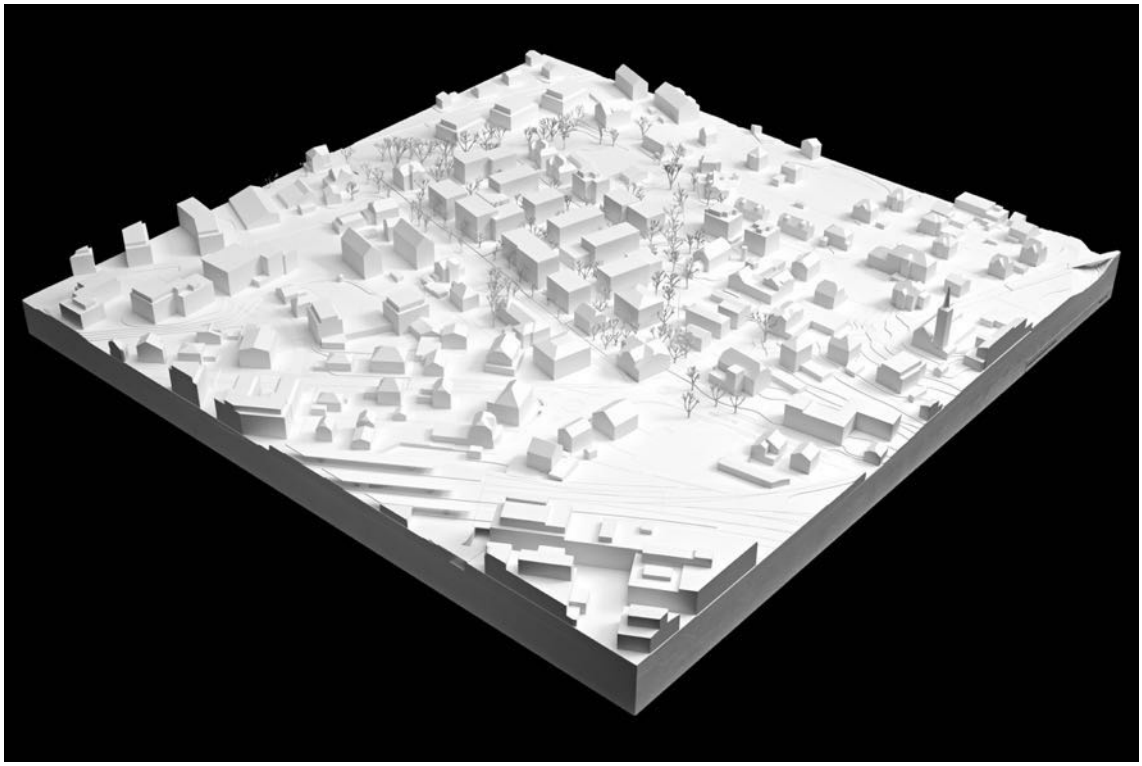


Abbildung 3 Modellansicht Nordwest

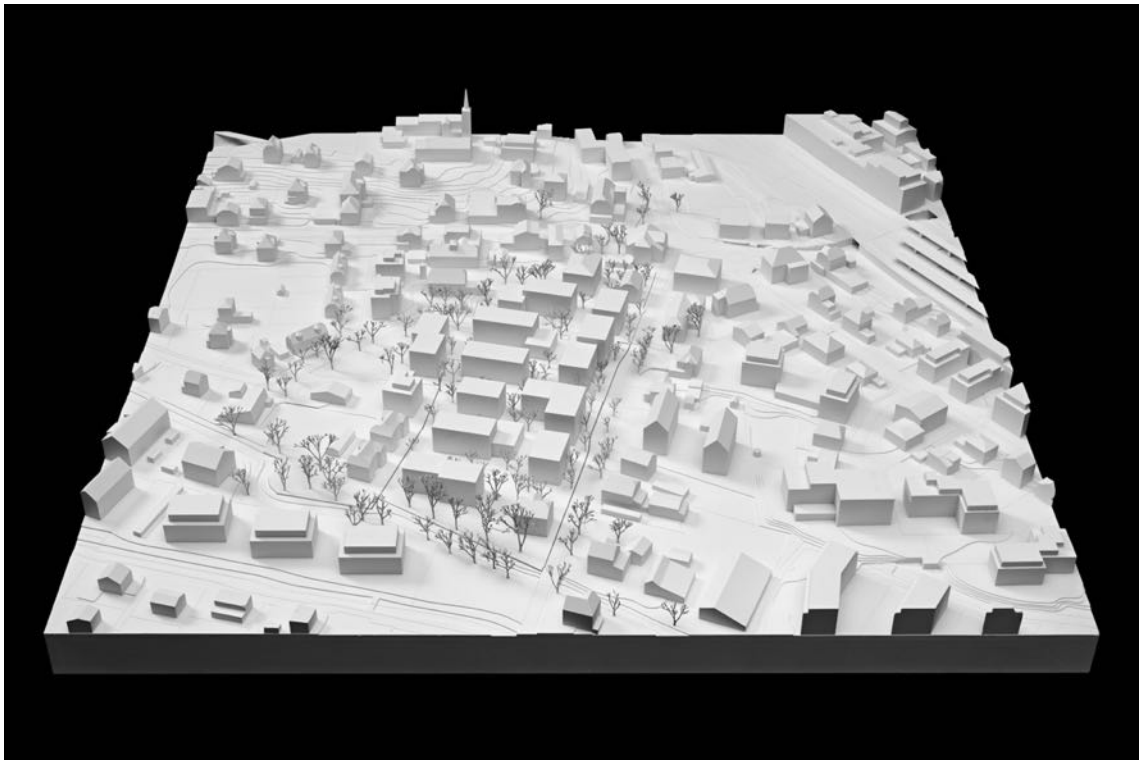


Abbildung 4 Modellansicht Ost

Anhang 2 Projektdokumentation Team Brügger Architekten AG / Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur

Kontextur

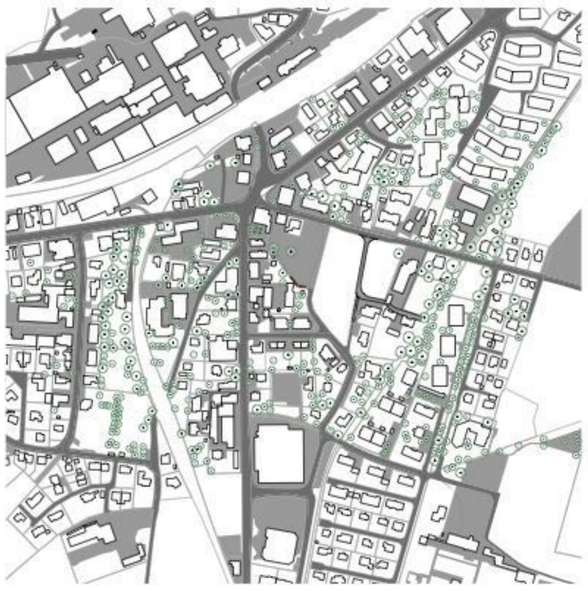


Freiräume



Schwarzplan · 1:5000









Ortsbauliche Analyse

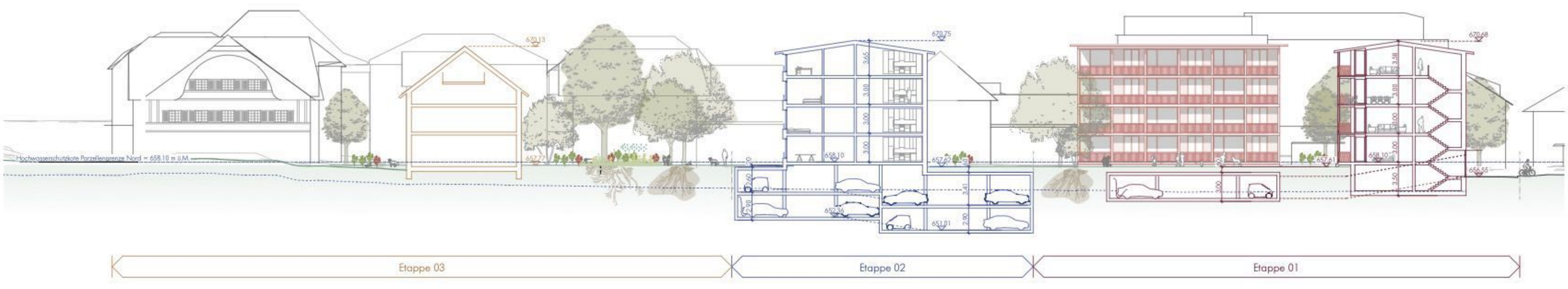
Das Entwicklungsgebiet „Hünigenstrasse" befindet sich in einer strategisch bedeutsamen und zentralen Lage in Konolfingen. Das rund 11'250 m2 umfassende Entwicklungsgebiet liegt in 5 Gehminuten Entfernung vom Bahnhof entfernt. Der Perimeter ist Bestandteil des im Richtplan Raumentwicklung definierten «Dichteibogens», in welchem der Ortskern gestärkt und mit einem substanziellen Potenzial entwickelt werden soll.
Konolfingen selbst ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt, was sich in der Morphologie und Dorfstruktur widerspiegelt. Ab Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Dorfstruktur entlang den vier Haupterschliessungsachsen Thun-, Bern-, Emmental- und Hünigenstrasse. Die Bebauungen orientieren sich jeweils ab den Straßenfronten und führen die Richtung in die Tiefe weiter. Unser Entwicklungsgebiet befindet sich in der Schnittstelle der Bebauungsstruktur Hünigenstrasse wie auch derjenigen der Thunstrasse.

Mit den Eisenbahnlinien in Richtung Bern, Thun und Emmental anfangs 20. Jahrhundert hat sich Konolfingen auch im öffentlichen Verkehr als Kontenpunkt etabliert und kontinuierlich zum regionalen Zentrum weiterentwickelt.
Nebst den grossmassstäblichen Bauten des Emmi-Areals wirkt die Bebauungsstruktur vorwiegend kleinmassstäblich und dörflich. Die umliegenden Freiräume und Grünflächen bieten Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, die für die Lebensqualität der Bewohner von großer Bedeutung sind Die Bewohner profitieren von der Erschliessungsgüte, der Nähe zu den Schulen und Naherholungsgebieten und der intakten Infrastruktur des Dorfes.
Das Gebiet, das Gegenstand der Testplanung ist, liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und gehört zur ÖV-Güteklasse A, was eine hohe Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Die gute Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Vorteil für die zukünftige Entwicklung, da sie eine nachhaltige Mobilität fördert und die Attraktivität des Standorts erhöht.
Dem Strassenraum kommt in Konolfingen eine wichtige Funktion als öffentlicher Raum zu. Die dörflichen Strukturen sind vom Strassenraum her adressiert. Zusammen mit den Parkplatzflächen auf den privaten Grundstücken nimmt die versiegelte Fläche in Bahnhofsnähe eine grosse Flächen ein, während die Bäume der Privatgärten das Strassenbild prägen.

Ortsbauliches Konzept

Das ortsbauliche Konzept für das Entwicklungsgebiet „Hünigenstrasse" zielt darauf ab, die typischen Merkmale der vorhandenen Bebauungsstruktur aufzunehmen und in einen zeitgemässen, nachhaltigen Dorfbaustein zu integrieren. Die Setzung der Volumen folgt der Logik der vorhanden Dorfmorphologie und der Erschliessung. Die Richtungen der Strassen werden aufgenommen und weitergeführt, sowohl zur Hünigen- wie auch zur neuen Erschliessungsstrasse, dem Gartenweg. Diese Richtungen werden in der Tiefe der Areals fortgesetzt. Die südlichen Neubauten folgen der Ausrichtung der Gebäude zur Thunstrasse. Mit dem Abdrehen der einzelnen Gebäude wird ein Bezug zu den umliegenden Quartieren, mit Durchblicken bis in den historischen Ortskern, hergestellt. Es öffnen sich Sichtbeziehungen in die Hügellandschaft vom Emmental bis zu den Berner Alpen im Süden.

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt, für Konolfingen ortstypisch, direkt ab dem Strassen- und Wegnetz. Die vorhandenen Wege und Strassen werden weitergeführt und ergänzt. Es entsteht eine durchgängige Durchwegung auf EG-Niveau, welche für alle Bewohnerinnen einen Mehrwert generiert.
Die Körnigkeit der umliegenden Bebauung wird übernommen. Dies führt zu einer ortsüblichen Durchlässigkeit und schafft rhythmisierte Durchblicke. Die Höhenentwicklung orientiert sich ebenfalls am Vorhanden. Die Gebäude entlang der Strassenräume sind vorwiegend viergeschossig, die südlichen Bauten zum Wohnquartier teils dreigeschossig. Der Punktbau in der Mitte des Dorfbausteins weist sechs Geschosse auf. Es entsteht eine spannungsvolle Konstellation in der Volumetrie und der Geschossigkeit im Bezug zu den Freiräumen und repräsentiert die bewusste Verdichtung im Dichtebogen von Konolfingen. Es wird eine stimmungsvolle Wohnatmosphäre geschaffen, welche das Wohnen mit Bodenbezug auch bei einer hohen Dichte ermöglicht.
Damit sich der Dorfkern Konolfingens nachhaltig in die Zukunft entwickeln kann, halten wir am Vorschlag fest, dass auf der Parzelle 1380 die Parkierung unter Terrain gelöst wird. So kann sichergestellt werden, dass auch in Zukunft eine gute Anbindung des historischen Dorfkerns an die umgebenden Quartiere gewährleistet und eine ortsverträgliche, der Dorfstrukture entsprechende Entwicklung möglich ist.

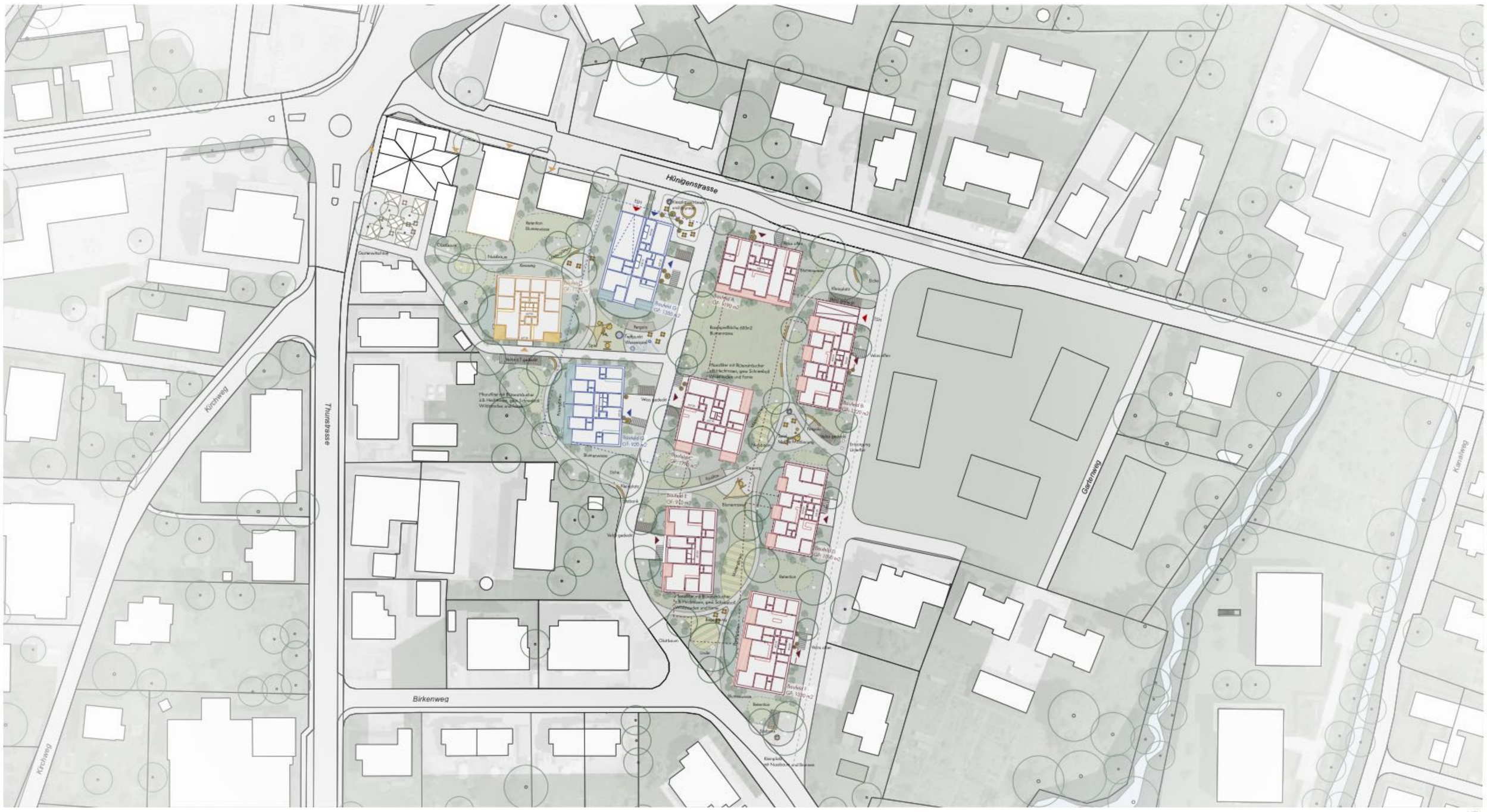


Querschnitt · 1:200

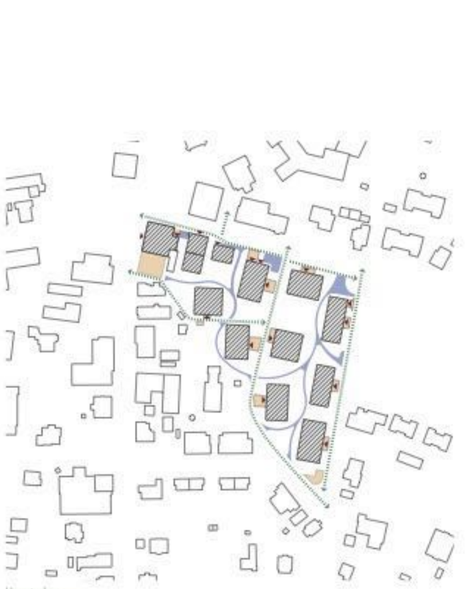
brügger architekten ag · scheibenstrasse 6 · 3600 thun
033 655 30 80 · www.b-architekten.ch · info@b-architekten.ch

hänggi basler landschaftsarchitektur gmbh · zieglerstrasse 26 · 3007 bern
031 311 28 78 · www.haenggibasler.ch · info@haenggibasler.ch

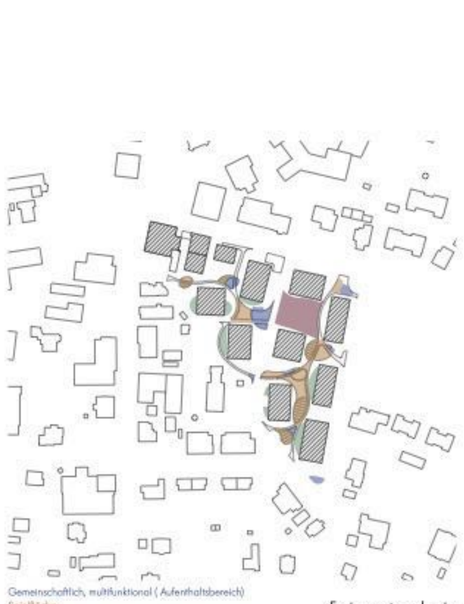
Kontextur



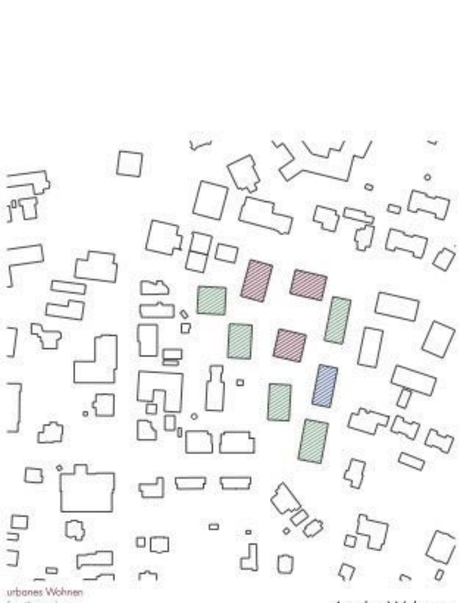
Grundriss Erdgeschoss · 1:500



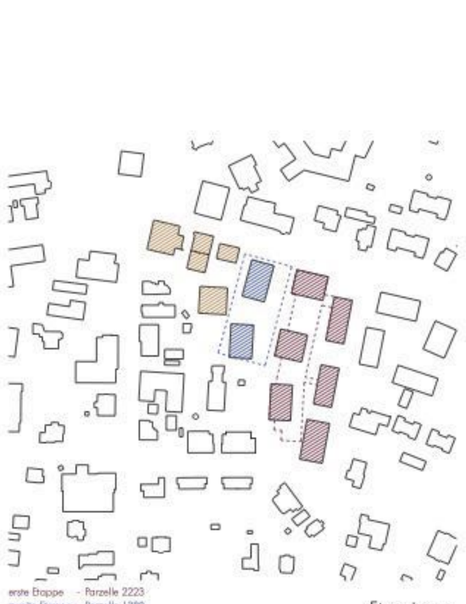
Erschliessung und Adressierung



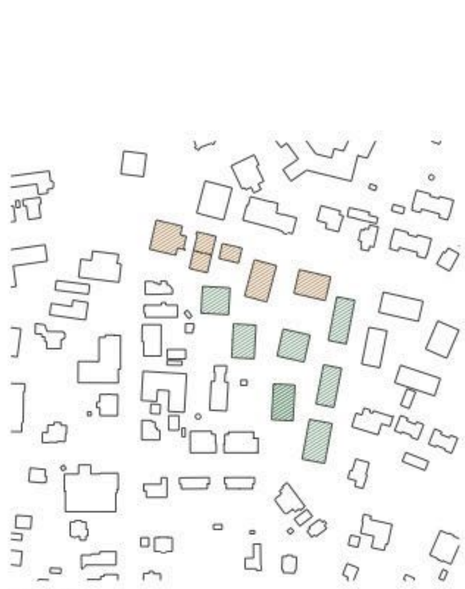
Freiraumtypologie



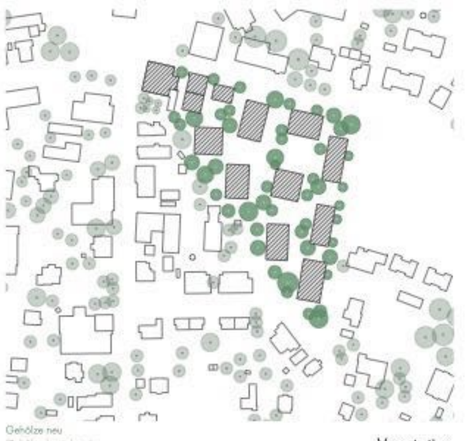
Art des Wohnens



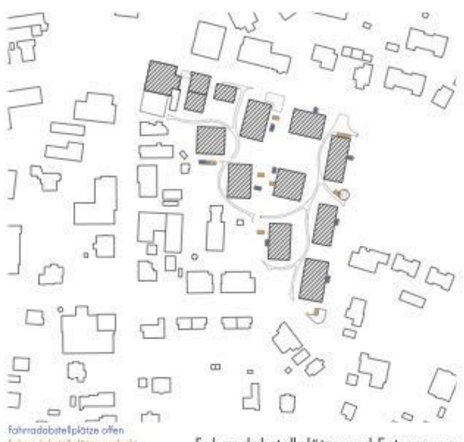
Etappierung



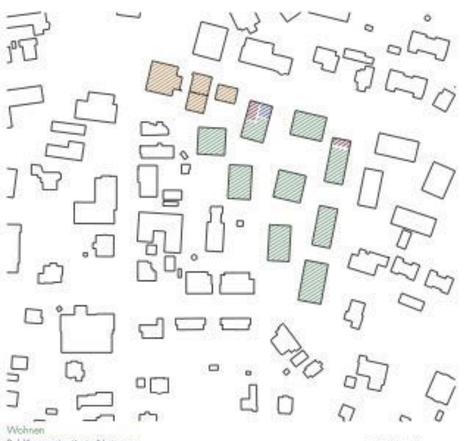
Materialisierung



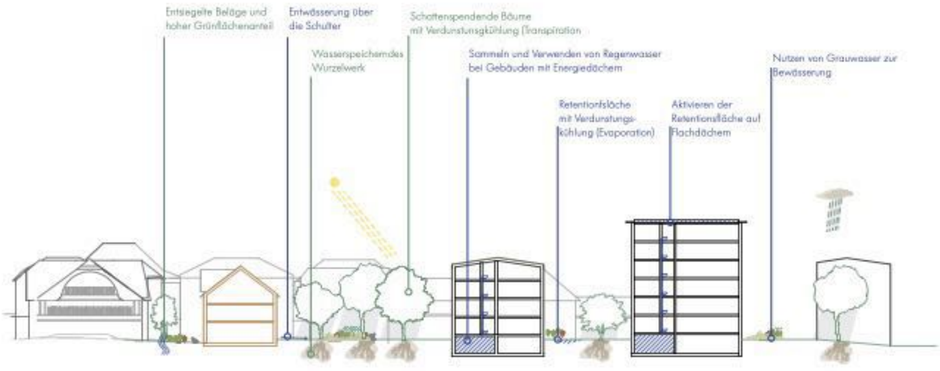
Vegetation



Fahrradabstellplätze und Entsorgung



EG-Nutzung



Regenwassermanagement

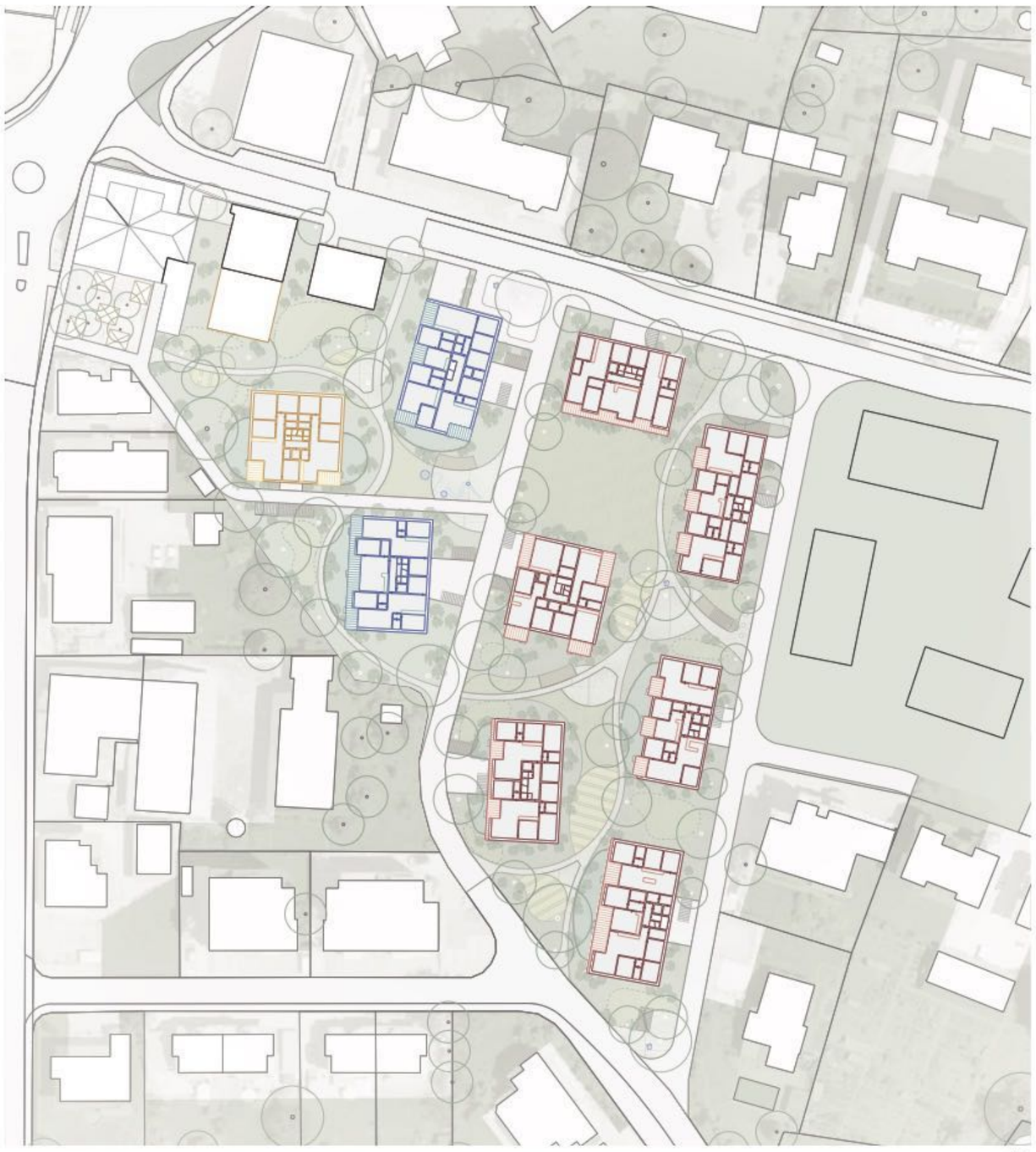


Längsschnitt · 1:200

brügger architekten ag · scheibenstrasse 6 · 3600 thun
033 655 30 80 · www.b-architekten.ch · info@b-architekten.ch

hänggi basler landschaftsarchitektur gmbh · zieglerstrasse 26 · 3007 bern
031 311 28 78 · www.haenggibasler.ch · info@haenggibasler.ch

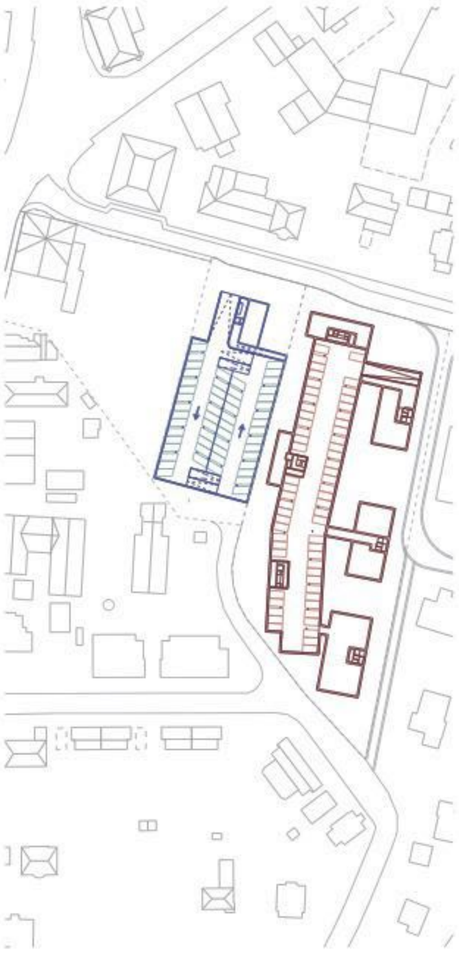
Kontextur



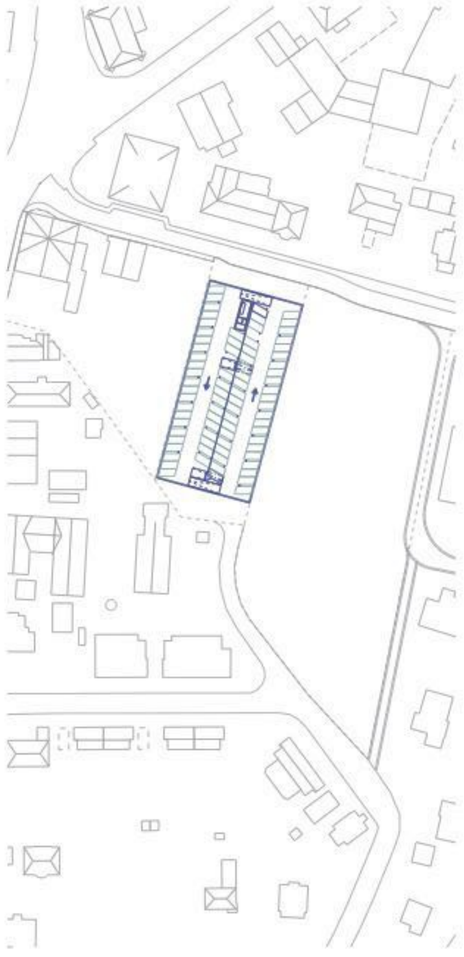
Grundriss Regelgeschoss · 1:500



Grundriss Erdgeschoss erste Etappe · 1:500



Grundriss 1.UG · 1:1000



Grundriss 2.UG · 1:1000

Erschliessung

Das Erschließungskonzept folgt einer klaren Hierarchisierung der Verkehrswege innerhalb des Quartiers. Ab der Hünigenstrasse führen entlang der Parzellengrenze der Birkenweg als Langsamverkehrsachse und der östliche Gartenweg ins Quartier. In den weiteren Etappen ist vorgesehen, den Birkenweg nach Westen als Langsamverkehrsachse an die Thunstrasse anzubinden. Ein feinmaschiges Wegnetz führt zwischen den Gebäuden durch und vernetzt sowohl inner- wie auch ausserhalb der neuen Bebauung in West- und Ostrichtung. Diese Mischung aus strukturierten und informellen Wegen fördert die Aufenthaltsqualität und das soziale Miteinander im Quartier. Das Quartier soll eine Schamierfunktion erhalten und den Bahnhof, über den angedachten Dorfplatz bis zu den Sportanlagen verknüpfen. Das abgestufte Wegnetz und kleine Plätze an Kreuzungspunkten übernimmt diese Funktion. Dazu wird auch die Fussverbindung entlang der Hünigenstrasse als wichtiger öffentlichen Raum aufgewertet. Die Wege bieten eine erhöhte Aufenthaltsqualität mit Sitzbänken und Beschattung durch Bäumen. Damit sind die Langsamverkehrsachsen für Menschen aus allen Generationen attraktiv.
Vorplätze Adressieren die Gebäude an der Strasse und schaffen Ankunftsorte. Die Einfahrten zu der Einstellhalle und dem öffentlichen Parking erfolgen frühestmöglich direkt ab der Hünigenstrasse beziehungsweise ab dem Gartenweg, die Verkehrsbelastung im Inneren des Quartiers kann maximal reduziert werden.

Freiraum

Der neue Dorfbaustein wird von einem lebendigen Mosaik aus Grünräumen, kleinen Plätzen und Bäumen und Gärten geprägt. Die Wiesen mit den Obstbäumen, blühende Gärten und dazwischen Plätze mit grösseren Solitärbäumen schaffen eine ländliche Stimmung.
Die Langsamverkehrsachsen und Vorplätze vernetzen als öffentliche Räume die Gebäude mit den umliegenden Quartieren. Entlang der Wege laden kleine Plätze mit Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein. Zwischen den Gebäuden bieten nachbarschaftlich genutzte Freiräume Orte zur Aneignung und Veränderung und Raum für nachbarschaftlichen Austausch. Strauchgruppen bilden eine räumliche Gliederung im Grünraum. Die Freiräume sind differenziert ausgestaltet. Damit wird ein breites Spektrum von unterschiedlichen Bedürfnissen abgebildet. Private Gärten ergänzen das Freiraumangebot. Sie zeichnen sich durch klar ausformulierte Grenzen von der Gemeinschaft ab. Zu den Gebäuden hin bilden Blütensträucher und einheimische Stauden einen vegetativen Filter.

Schwellenräume

Die Ausgestaltung der Schwellenräume ist von grosser Bedeutung. Durch die Hochwasserschutzkote beträgt die Differenz zwischen Strassen- und unterstem Wohngeschoss bis 1.50m. Dies schafft einerseits eine klare Trennung vom öffentlichen zum privaten Raum, anderseits wäre die Aneignung der Aussenräume als Privatgärten mit dieser Höhendifferenz zu gross. Durch das Anheben des Terrains bis zu einem Meter zu den halbprivaten und privaten Bereichen im Innern des Areals kann ein optimaler und gut nutzbarer Übergang zwischen dem privaten Wohnen und den Freiräumen geschaffen werden. Zudem kann die Einbautiefe der unterirdischen Geschosse entsprechend reduziert werden. Die Niveaudifferenz zum Birkenweg wird mittels flachgeneigter Böschungen aufgenommen. In der ersten Etappe wird das Terrain zwischen dem bestehenden Parkplatz und der neuen Langsamverkehrsachsen mit einer niedrigen Mauer abgefangen. Die 40cm hohe Mauer schafft zusammen mit der geschnittenen Hecke eine klare Zonierung zum ruhenden Verkehr.

Architektur und Materialisierung

Die neu entstehende Bebauungsstruktur zeichnet sich durch ihre differenziert ausgestaltete Architektur aus. Es handelt sich nicht um eine neue, generisch wirkende Siedlung, sondern um die Weiterentwicklung des Dorfs Konolfingen mit Einzelbauten. Mit den unterschiedlichen Dachformen werden die neuen Gebäude in den umliegenden Siedlungsteppich eingewoben. Zusammengehalten werden die unterschiedlichen Gebäudevolumen durch wiederkehrende und vertraute architektonische Elemente. So findet sich das ortstypische Vordach auch bei Gebäuden mit Flachdächern wieder. Zudem sind die Neubauten durch horizontale Geschossgesimse in der Höhe gegliedert und erzeugen einen massstäblichen, wohnlichen Ausdruck.
Die für die dörfliche Struktur typischen Lauben werden als private Aussenräume eingesetzt. Zusammen mit Rankgerüsten und der natürlichen Verschattung funktionieren die Laubenschichten als Filter zum umliegenden Dorfalltag. Bei Gebäuden ohne Lauben, gliedern und rhythmisieren die vorstehenden Balkone die Fassaden in der Länge. Kletterhilfen bieten Pflanzen Raum zum Bewachsen der Fassade.
Wiederkehrende Elemente, sorgen für eine Einheit in der Erkennung - Unterschiede sorgen für Spannung
Die Neubauten werden auch in der Materialisierung differenziert ausgestaltet. So sich entlang der Hünigenstrasse murale Gebäude geplant, welche den Strassenraum der Hünigenstrasse in seiner Wirkung und Bedeutung stärken. Im Innern des Quartiers wird eine wohnliche Atmosphäre angesprebt, hier schlagen wir Holzbauten vor.

Grund- und Hochwasser

Um die Wohnungen vor Hochwasser zu schützen, sind die Wohnbauten mit einem Hochparterre ausgebildet (Hochwasserschutzkote). Durch die Anhebung des Terrains im Innern des Dorfbausteins können die Untergeschosse entsprechend angehoben werden, so dass die Einstellhalle der ersten Etappe nur knapp im mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt. Durch die Anhebung der Einstellhalle kann auch die Beeinflussung des Grundwasserstrom auf ein Minimum verringert werden.
Die zweigeschossige Parking auf der Parzelle 1380 weist durch ihre effizientere, innere Organisation einen minimalen Fussabdruck auf, um einen möglichst uneingeschränkten Grundwasserstrom gewährleisten zu können.
Aufgrund des vorherrschenden Grundwasserspiegels ist eine Versickerung des Regenwassers auf der Parzelle nicht möglich. Das anfallende Wasser wird auf den Flachdächern und in der Umgebung wo möglich retendiert. Zusätzlich wird ein Teil des Wassers gesammelt und als Grauwassernutzung in WC und zur Bewässerung der Gartenanlagen verwendet.

Nachhaltigkeit / SNBS

Dorfklima / klimagerechtes Bauen

Wann immer möglich, werden die Flächen versickerungsfähig gestaltet. Dort wo keine Notwendigkeit der Begeh- oder Befahrbarkeit besteht, werden sie begrünt oder mit Schotterrasen versehen. Die Verwendung von Oberflächen mit hoher Albedo (heller Asphalt oder Beton anstelle von dunklem Asphalt oder Beton) sollen die Wärmeaufnahme und -speicherung durch Materialien reduzieren. Die intensive Begrünung des Aussenraums im Erdgeschoss und auf dem Dach, die vertikalen Gärten und die unversiegelten Böden der Umgebung sind ein Garant für klimagerechtes Bauen und ein ausgewogenes Dorfklima. Die offene Bauweise ermöglicht die angestrebte Durchlüftung des Areals. Zahlreiche Bäume dienen im Sommer der Verschattung der Aussenbereiche und der Fassaden sowie der Kühlung. Die Kiesflächen dienen zur Retention und bieten dadurch eine zusätzliche Kühlung.

Kühlspots und Reduktion von Hitzeinseln

Die Freiflächen im neuen Quartierbaustein sind so angelegt, dass sie das Mikroklima unterstützen. Dadurch werden besondere kühle Stellen in Bereichen geschaffen, in denen sich Menschen versammeln und Zeit verbringen können. Idealerweise werden diese kühlen Stellen mit Vegetation und unversiegelten Flächen kombiniert, um ihre Wirkung zu optimieren.

Wassermanagement

Eine kompakte Bebauung der Fläche lässt Raum für Freiflächen. Die zusätzliche Entsiegelung und insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad des Areals fördern die Kaltluftbildung. Das Regenwasser wird, wenn möglich zurückgehalten (Retention Flachdächer, Umgebung) und als Brauchwasser oder zur Kühlung (Verdunstung) in Hitzeperioden gespeichert.

Dachflächen

Auf den Flachdächern wird eine Kombination aus Solaranlagen und extensiver Dachbegrünung geplant. Synergien zwischen Vegetation und Solarpaneelen sind ein grosser Mehrwert, da durch die Beschattung zusätzliche Nischen für Tiere und Pflanzen entstehen. Ausserdem wird die Effizienz der Energieproduktion durch Solarpaneele erhöht, wenn sie in Kombination mit Vegetation gebaut werden. Die Vegetation trägt zur Temperatursenkung bei und vermeidet eine Überhitzung der Solarpaneele. Auch die flachgeneigten Schrägdächer sind ideal zum Belegen einer vollintegrierten Solaranlage.

Vegetation und Biodiversität

Die Aussenräume werden zukunftsausgerichtet ausgestaltet. Dank einem hohen Anteil an Grünfläche sowie einer optimalen Beschattung schaffen sie ein angenehmes Mikroklima. Es werden sickerfähige Beläge verwendet, um die Abwärme an heissen Tagen zu reduzieren.
Eine artenreiche Vegetation dient als Lebensraum für Tiere und zeichnet das attraktives Wohnumfeld aus. Es sind Obstbäume und grössere Solitärbäume wie Linden, Eichen und Nussbäume vorgesehen. Blütensträucher wie zum Beispiel die einheimische Hechtrose oder der gewöhnliche Schneeball überzeugen mit ihrem Blüten- und Herbstaspekte. Sie sind für Vögel und Kleinsäuger wichtige Elemente. Die Gehölze werden in schattigen Bereichen mit Wildstauden und Farne aus dem Lebensraum Gehölzsaum ergänzt. Sonnige Flächen bieten mit Blumenwiese für zahlreiche Tiere wichtige Trittsteine. Weitere Kleinstrukturen wie Totholz und Steinhaufen ergänzen das Angebot.

Aussenbeleuchtung

Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren, wird die Beleuchtung reduziert und Lichtquellen bewusst gewählt und eingesetzt. Dimmbare Lichter ermöglichen eine automatische Steuerung der Beleuchtung, sodass in späten Stunden die Lichtintensität verringert werden kann. Um eine sichere Erschliessung zu gewähren, werden dabei die Haupteingänge und Hauptverbindungen beleuchtet. Dazwischen aber gibt es dunkle Bereiche, in denen sich die Natur und auch die Menschen von zu viel Licht erholen können.

Konstruktion und Nachhaltigkeit in Einklang mit dem ortsbaulichen Konzept

Entsprechend den Anforderungen einer nachhaltigen Bauweise wird im Projektvorschlag auf langlebige, unterhaltsarme und robuste Materialien Wert gelegt.
Natürliche und nachwachsende Rohstoffe werden priorisiert und wo möglich sollen Recyclingmaterialien eingesetzt werden. Städtebauliche und architektonische Qualitäten werden genauso berücksichtigt, wie die Materialisierung und der Entscheid für eine konstruktive Umsetzung. Aufgrund der kompakten, einfachen Gebäudestrukturen, geringen Spannweiten der jeweiligen Tragsysteme und dank einer direkten Lastabtragung über alle Geschosse bis ins Untergeschoss, kann von einer guten Wirtschaftlichkeit ausgegangen werden.
Die Gebäude im Innern des Quartierbausteins sind bis auf das Untergeschoss komplett aus Holz konstruiert. Ein Gerüst aus Stützen, Unterzügen und Holzdecken aus Brettstapelelementen bildet die Primärkonstruktion. Die Fassadenkonstruktion besteht aus Holzrahmenelementen. Platten an den Wohnungstrennwänden und in Teilen der Fassade sorgen für die Aussteifung. Die konsequente Systemtrennung und die Planung von demontierbaren Konstruktionen gewährleisten eine spätere Wiederverwendung. Die Bewohner wirken im Zuge der gemeinsamen Entwicklung, des Selbstausbaus und ihrer Möblierung aktiv an der Gestaltung ihres Wohnraumes mit und sind für die ökologischen Themen wie klimaneutrales Bauen und Biodiversität sensibilisiert.
Durch all diese Massnahmen wird nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, sondern auch eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner geschaffen. Die klare Zonierung der Freiräume, die Integration von Grünflächen und Vernetzung inner-wie ausserhalb des Areals schaffen eine attraktive Wohnatmosphäre und fördern das soziale Miteinander im Quartier. Identitätsstiftende Architektur und durchdachte Freiraumgestaltung tragen dazu bei, dass sich die Bewohner mit ihrem neuen Zuhause identifizieren und eine lebendige Bewohnerschaft entstehen kann.



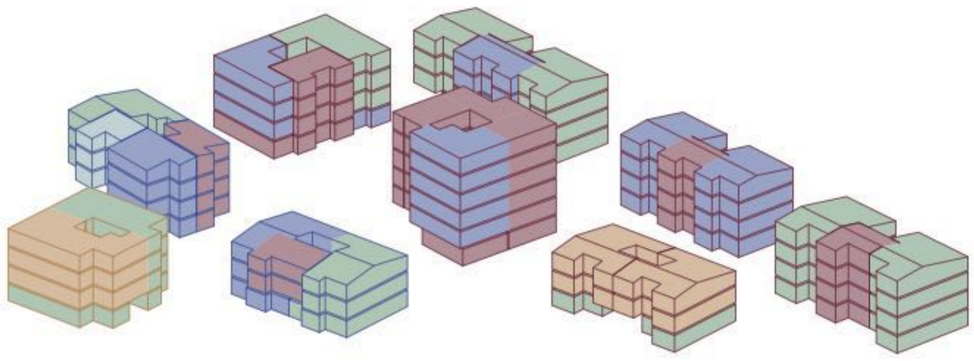
Etappe 01 | Etappe 02 | Etappe 03

Fassadenansicht Hünigenstrasse · 1:200

brügger architekten ag · scheibenstrasse 6 · 3600 thun
033 655 30 80 · www.b-architekten.ch · info@b-architekten.ch

hänggi basler landschaftsarchitektur gmbh · zieglerstrasse 26 · 3007 bern
031 311 28 78 · www.haenggibasler.ch · info@haenggibasler.ch

Kontextur



Parzelle 2223

Wohnungsspiegel

Grösse	Anzahl	Prozent
1.5	0x	0 %
2.5	31x	40 %
3.5	22x	29 %
4.5	20x	26 %
5.5	4x	5 %
Gesamt	**77**	

Flächenberechnung

Wert	Fläche	Parkplätze	
GFo	7'610 m²	PP	61
GFu	3'230 m²	PP/WHG	0.8
GVo	22'670 m³		
GVu	9'690 m³		
AZ	1.17		

Parzelle 1380

Wohnungsspiegel

Grösse	Anzahl	Prozent
1.5	3x	13 %
2.5	6x	27 %
3.5	7x	33 %
4.5	6x	27 %
5.5	0x	0 %
Gesamt	**22**	

Flächenberechnung

Wert	Fläche	Parkplätze	
GFo	2'270 m²	PP Kern	30
GFu	3'900 m²	PP Gemeinde	80
GVo	7'100 m³	PP Whg	21
GVu	11'360 m³	m² / PP	27
AZ	0.87	**PP gesamt**	**131**

Parzellen Kern

Wohnungsspiegel

Grösse	Anzahl	Prozent
1.5	0x	0 %
2.5	0x	0 %
3.5	0x	0 %
4.5	5x	63 %
5.5	3x	37 %
Gesamt	**8**	

Flächenberechnung

Wert	Fläche
GFo neu	1'610 m²
GFu neu	315 m²
GVo neu	5'030 m³
GVu neu	945 m³

Parkierung

Um den neuen Dorfbaustein mit dem Rest des Dorfes zu vernetzen, wird dieser mit dem neuen Wegnetz an die umliegenden Verkehrsachsen angeschlossen. Um die Wege innerhalb der neuen Bebauungsstruktur möglichst kurz zu halten, finden die neuen Bewohner des Dorfkerns direkt vor ihrer Haustür nutzerfreundliche, gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze.
Für die motorisierten Anwohner findet sich in der ersten Etappe eine eigene Einstellhalle mit einem Angebot von 61 Parkplätzen, was 0.8 Parkplätzen pro Wohnung entspricht. Die Häuser der ersten Etappe sind über die gebäudeinternen Treppenhäuser an die Einstellhalle angeschlossen.
In einer ersten Etappe wird der bestehende Parkplatz effizienter ausgestaltet. Dies schafft Platz die Belagsfläche mit Bäumen zu beschatten. Je nach gewählter Eingriffstiefe kann eine Reduktion der Versiegelten Flächen zudem für einen nachhaltigen Umgang mit dem Regenwasser sorgen. So wird die Parkierung optimal in das Areal integriert und schafft so den Realersatz für die heutige Anlage
In der zweiten Etappe wird ein öffentliches, zweistöckiges Parking mit 131 Parkplätzen im Untergeschoss angeboten. In angemessener Fussdistanz kann das Park- and Ride - Angebot Konolfingens ausgebaut werden. Neben den 80 PP der Gemeinde können die 30PP der Firma Kern, sowie 21 PP für die Bewohner der zweiten Etappe angeboten werden. Dank dem geringen Flächenverbrauch von 27m2 gestaltet sich das Parkhaus äusserst effizient.
Erschlossen wird das Parking über das separate Treppenhaus im Norden des Gebäudes G. Das gebäudeinterne Treppenhaus zur Erschliessung der Wohnungen ist vom öffentlichen Treppenhaus und Ausgang getrennt. Zusammen mit der Einstellhalleneinfahrt integriert sich der Ausgang diskret in das Neubauvolumen. So leistet das neue unterirdische Parking seinen Beitrag zur Weiterentwicklung Konolfingens.

Etappierung

Dank der städtebaulichen Setzung und den getrennten Untergeschossen, ist es möglich jede Parzelle des Perimeters separat zu bebauen. Um die bestmögliche Anbindung und Wohnqualität der Parzelle 2223 zu gewährleisten, ist es nötig den Parkplatz der Gemeinde umzugestalten.

Nutzung / Wohnungstypologie

Für eine gute soziale Durchmischung schlagen wir vielfältige Wohntypologien für eine breite Zielgruppe an, mit Angeboten für urbane Wohnungen, altersgerechten Wohnraum und Familienwohnungen. Dabei profitieren die Bewohner von der privilegierten Lage, den differenzierten Freiräumen und der Nähe zu den umliegenden Naherholungsgebieten. Die Gewerbeflächen sind bewusst auf kleine, zur Hünigenstrasse hin orientierte Einheiten beschränkt. Die Freiräume sind so gestaltet, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und den Bewohnern Möglichkeiten zur Aneignung und Nutzung ermöglichen.



Strassenraum

Wohnen zum Freiraum

Erschlossen über die Hünigenstrasse, orientiert zu den Freiräumen findet ein unterschiedlicher Wohnungsmix Platz. Die flexiblen Grundrisse werden in der vorliegenden Variante durch eine Mischung von Klein- und Grosswohnungen ausgezeichnet. Die Wohnungen im Erdgeschoss weisen durch die Hochparterre-Situation die nötige Privatheit zum Strassenraum auf. Die Wohnungen der 3.5 und 4.5 Zimmer Wohnungen orientieren sich zu beiden Seiten, die Kleinwohnungen nach Westen oder Süden.
Während nach Norden zur Hünigenstrasse gekocht wird, ist nach Süden der private rund lärmabgewandte Wohnraum hin zum grosszügigen Freiraum ausgerichtet. Der Aufbau auf einem klaren Raster ermöglicht nutzungsneutrale Raumeinheiten mit der Möglichkeit, Klein- bis Clusterwohnungen anbieten zu können.

Urbanes Wohnen im Punktbau

Als ortsbaulicher Akzent bildet das sechsgeschossige Hofhaus das Zentrum des neuen Dorfbausteins.
Im Punktbau werden auf einem Normalgeschoss, um den Erschliessungskern bis zu vier Wohnungen angeboten. Es entstehen jeweils mehrseitige Ausrichtungen zu den umliegenden Freiräumen in der Nähe sowie Hügeln und Bergen in der Ferne. Der Punktbau bietet einem urban ausgerichteten Zielpublikum Raum für unterschiedliche Wohnformen. Ob erstes Wohnen, drittes Wohnen oder eine Clusterwohnung der Gebäudeentwurf weist eine hohe Planungsflexibiltät auf und kann auf zukünftige Entwicklungen reagieren.

Altersgerechtes Wohnen

Gelegen am ruhigen, neu geschaffenen Gartenweg sind in diesem Gebäude altersgerechte Kleinwohnungen vorgesehen, mit einem Wohnungsmix aus Wohnungen mit 2.5 und 3.5 Zimmern. Die durchlässige Bebauungsstruktur ermöglicht den Durchblick bis in den historischen Dorfkern Konolfingens. Perfekt für ältere «Einheimische», welche der jungen Generation ihr Haus übergeben haben und die Vorzüge der altersgerechten Wohnung sowie der zentralen, ruhigen Lage im neuen Dorfbaustein von Konolfingen sehr zu schätzen wissen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über einen privaten Garten. Hier kann sich der Bewohnende beim Gärtnern fit halten und mit dem Nachbarn einen Schwatz halten.

Familienwohnen

Im südlichen Bereich des Baufeldes sind Familienwohnungen ideal. Die Gebäude weisen einen Wohnungsmix mit familientreundlichen 4.5 und 5.5 Zimmer Wohnungen auf. Dank den dreiseitig orientierten Grosswohnungen wird ein starker Bezug zu den umliegenden Freiräumen erzeugt. Durch das zentral gelegene Treppenhaus werden jeweils zwei bis drei Wohnungen erschlossen. Jede Wohnung ist mit einem grosszügigen privaten Aussenraum ausgestattet.



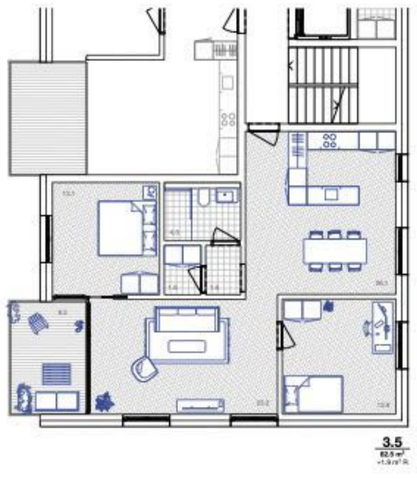
3.5 Zimmer Wohnung

Moritz (28) und Julia (27) sind seit zwei Jahren zusammen und wohnen zum ersten Mal in einer gemeinsamen Wohnung. Moritz arbeitet seit CV19 jede Woche mindestens vier Tage zuhause. Die Raumaufteilung der Wohnung und die grosse Fassadenabwicklung bietet viele verschiedene Aussenbezüge. Der Lieblingsraum von Julia ist eindeutig die Laube mit Schaukelstuhl. Hier liebt sie es, im Sommer im Schatten auf dem Balkon ein Buch zu lesen.



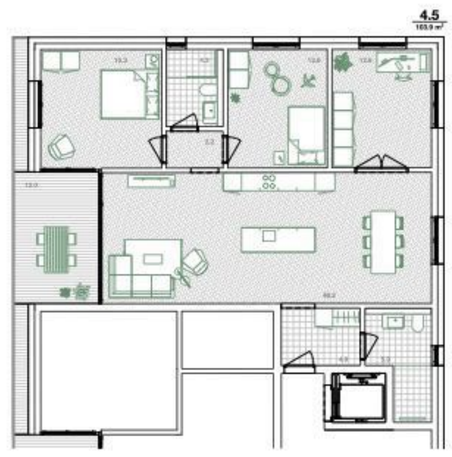
2.5 Zimmer Wohnung

Michaela (22) ist frisch in ihre erste Wohnung eingezogen. Die Wohnung gefällt ihr sehr gut, sie hat genügend Platz und einen tollen Ausblick auf die Berner Alpen. Für ihren Arbeitsweg nach Bern kann sie bequem den Zug nehmen. Wenn Ihr Freund Luca (24) zu Besuch kommt kochen die beiden gerne zusammen ausgefallene und exotische Gerichte, am liebsten essen sie anschliessend auf dem Balkon.



3.5 Zimmer Wohnung

Andreas (65) und Ursula (66) haben ihr Einfamilienhaus ihren Kindern vermacht, da sie die vielen Zimmer nicht mehr benötigten. Die beiden sind leidenschaftliche Fahrradfahrer geniessen die Vielfalt an schönen Velorouten im Emmental. Da beide gerne auch einmal Zeit für sich haben, schätzen sie die grosszügige Wohnung, die es beiden ermöglicht, sich bei Bedarf zurückzuziehen. Das Zimmer zum Gartenweg wird als Gäste- und Arbeitszimmer genutzt, manchmal nutzt es auch Andreas als Schlafzimmer.

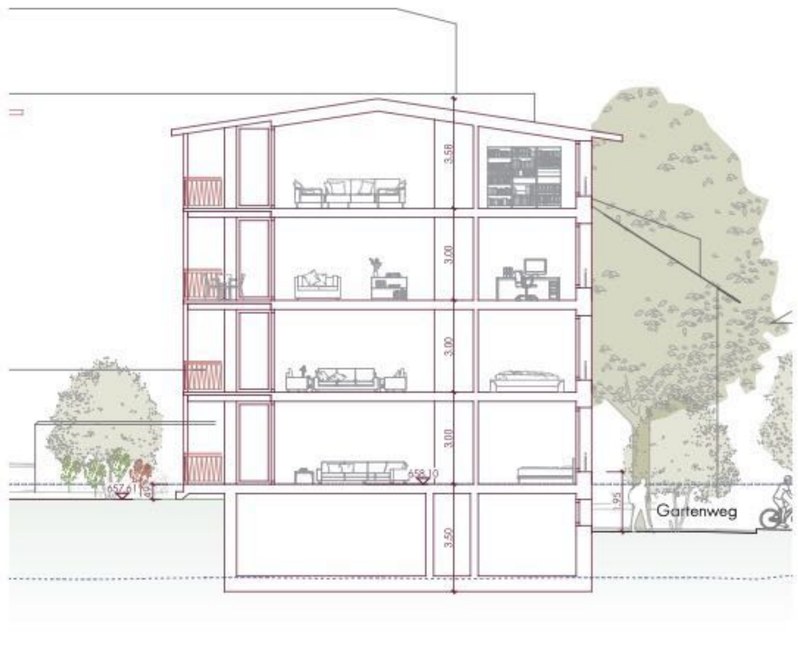


4.5 Zimmer Wohnung

Jamie (35), Terence (33) und Lily (4) sind vor kurzem in ihre neue Wohnung eingezogen. Die Wohnung bietet genügend Platz für die junge Familie. Momentan wird das Zimmer zur Strasse als Arbeitszimmer genutzt, wäre aber auch als zweites Kinderzimmer perfekt geeignet. Als begeisterter Hobbykoch hat sich Terence bereits mit der grossen Küche vertraut gemacht, damit er seine Liebsten verköstigen kann. Die kleine Lily kann es kaum erwarten, mit den anderen Kindern die vielseitigen Spielgelegenheiten im neuen Quartier auszuprobieren. Im Moment aber tobt sie sich am liebsten im privaten Garten aus, den sie direkt von ihrer Wohnung aus erreicht.



Schnitt Haus A · 1:100



Schnitt Haus B · 1:100



Schnitt Haus E · 1:100

brügger architekten ag · scheibenstrasse 6 · 3600 thun
033 655 30 80 · www.b-architekten.ch · info@b-architekten.ch

hänggi basler landschaftsarchitektur gmbh · zieglerstrasse 26 · 3007 bern
031 311 28 78 · www.haenggibasler.ch · info@haenggibasler.ch

Modellfotos Projektvorschlag
Team Brügger Architekten AG / Hänggi–Basler Landschaftsarchitektur



Abbildung 5 Modellansicht aus der Vogelperspektive

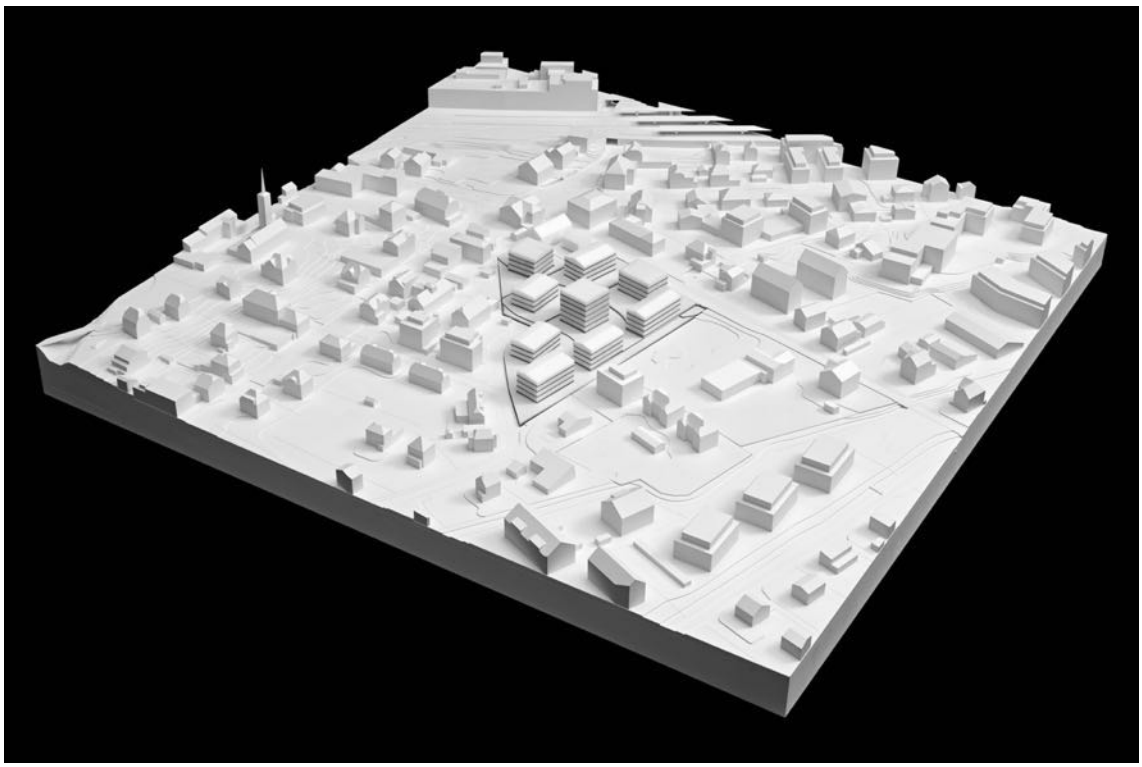


Abbildung 6 Modellansicht Südost

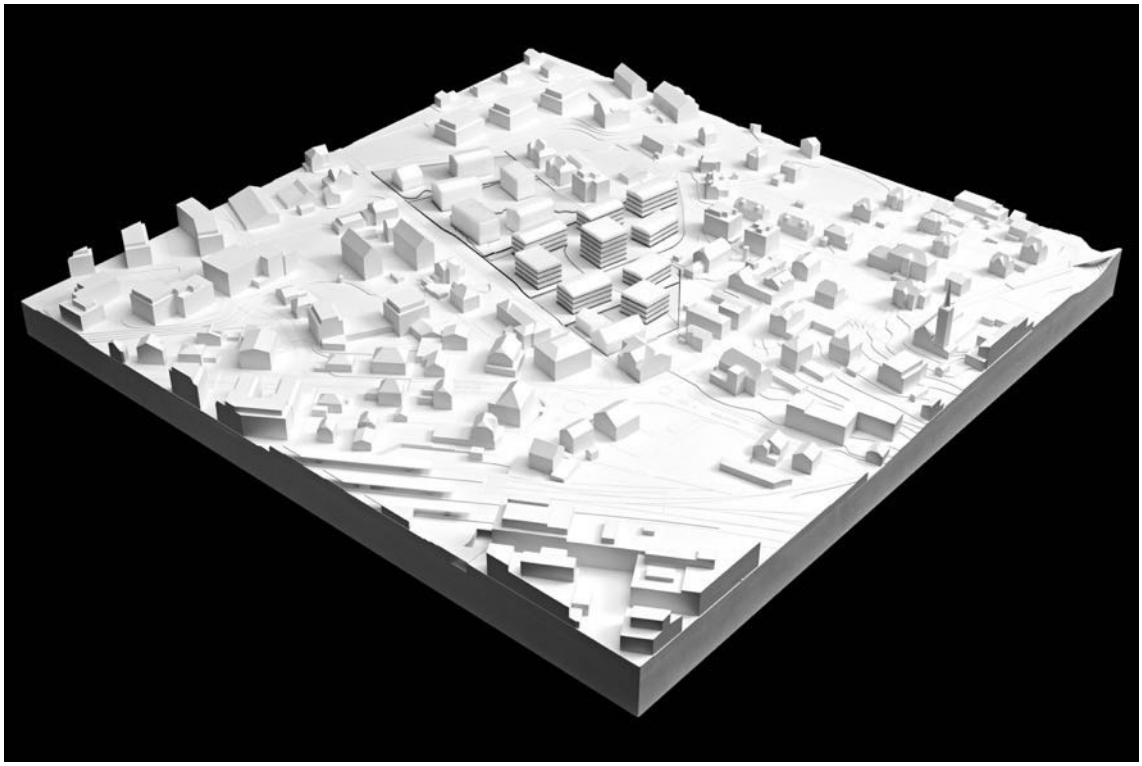


Abbildung 7 Modellansicht Nordwest

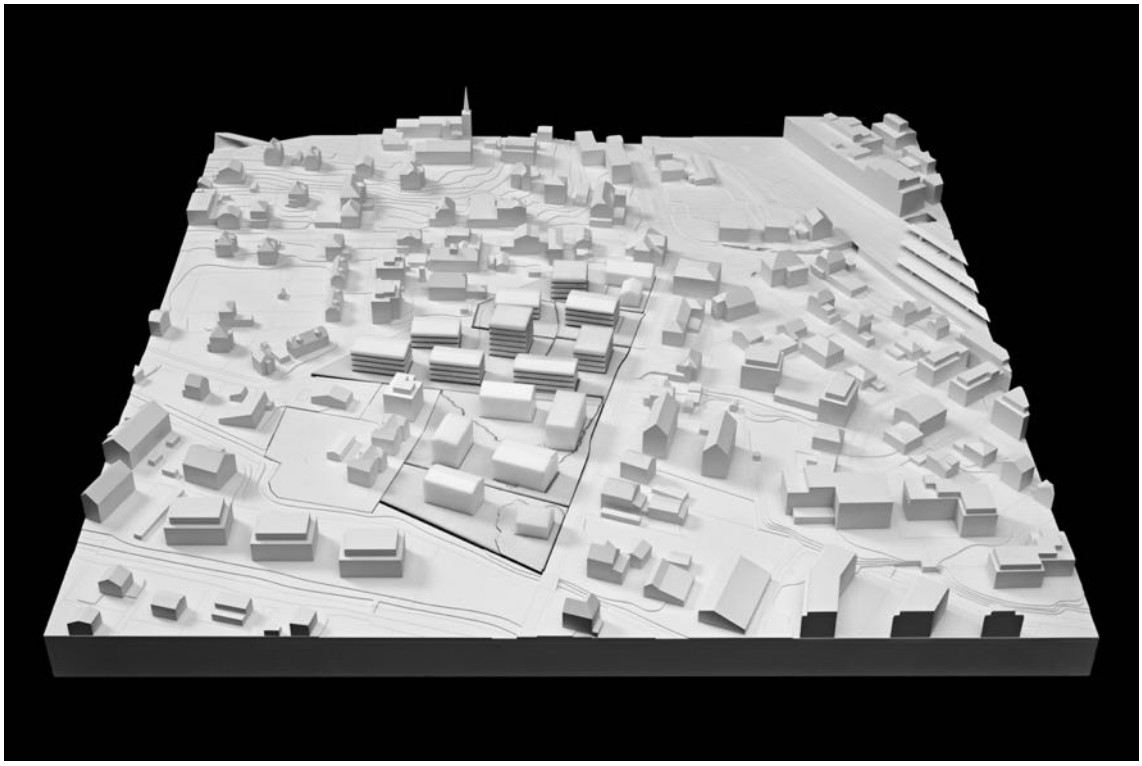


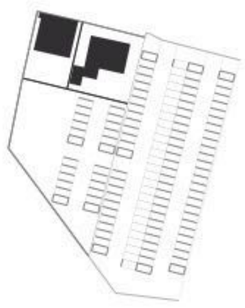
Abbildung 8 Modellansicht Ost

Anhang 3 Projektdokumentation Team mrh Architekten ag / DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH

MITTENDRIN

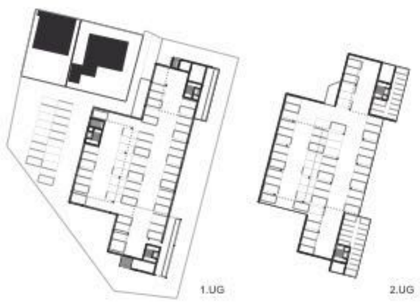


Situation 1:500



Parkierungsszenario 0
Status quo

Die **132 Aussenparkplätze** bleiben wie gehabt.



Parkierungsszenario 3
Erhalt der Bestandesbauten und zwei kleinen Parkgeschossen

Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 2030 und 2170 werden nicht abgebrochen. Daher müssten die Volumen und Plattformen verkleinert werden. Ein zweigeschossiges Parkhaus mit **130 Parkplätzen** (davon 20 Aussenparkplätze) ist möglich. Auch hier ist die Überprüfung eines Mobilitätskonzeptes zu empfehlen.



Parkierungsszenario 1
Abriss der Bestandesbauten mit zwei grossen Parkgeschossen

Ein öffentliches Parkhaus erstreckt sich von Norden nach Süden mit 113 Parkplätzen auf zwei Geschossen und zusätzlichen 26 Parkplätzen auf dem neuen Dorfplatz. Es bietet ausreichende Parkmöglichkeiten für Anwohner, Besucher und Bewohner. **139 Parkplätze**

Untergeschoss Baufeld A + B 1:500



Parkierungsszenario 2
Abriss der Bestandesbauten mit einem grossen Parkgeschoss

Es besteht die Möglichkeit, ein innovatives Mobilitätskonzept zu prüfen, das darauf abzielt, die Anzahl der Parkplätze im Untergeschoss wegzulassen und die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren. Dies könnte durch Carsharing-Programme, Fahrradstationen oder die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs realisiert werden. **87 Parkplätze** (davon 22 Aussenparkplätze)

Parkierung Baufeld A + B 1:500

0 5 12.5 25 50

Städtebau

Mittendrin

Das Projekt „Mittendrin" integriert sich harmonisch in die örtlichen Gegebenheiten und stellt sich den Herausforderungen von Grundwasser, Hochwasser sowie der hohen Anzahl an Parkplätzen mit einem innovativen Ansatz. Durch die sorgfältige Abstimmung auf die Umgebung, die Schaffung neuer öffentlicher Räume und die Verbesserung der Infrastruktur für den Langsamverkehr trägt es mit einer nutzerinnenorientierten Planung massgeblich zur Lebensqualität und zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers bei.

Neugestaltung Dorfplatz und Anbindung zum Dorfkern

Der Abbruch der Gebäude auf den Parzellen Nr. 2030 und 2170 bietet die Chance, eine attraktive Verbindung zwischen Bahnhof und neuem Dorfplatz zu schaffen. Der alte Gasthof Kreuz dient als Auftakt und ist angrenzend zum neuen Dorfplatz und den neuen Quartierbausteinen. Der neu geschaffene Freiraum beim Auftakt Kreuz kann als öffentlicher Platz vielfältig genutzt werden. Beispielsweise für die alljährliche Viehschau, Zirkus, Märkte oder bei grossen Anlässen im Dorf als Parkplatz. Dieser Raum wirkt sehr wohltuend auf die Umgebung.

Gasthof Kreuz und das Baufeld A

Ein Portikus dient als verbindendes Element zwischen dem alten Gasthof Kreuz und dem neuen Quartierbaustein. Er fungiert zudem als Filter und räumliche Gliederung zum Strassenraum und dem neuen Platz.

Die neuen Gebäudekörper zur Hünigenstrasse nehmen Bezug auf die ortstypischen Merkmale und fügen sich nahtlos in das bestehende Dorfbild ein. Die neue Verbindung zum Bahnhof, die für den Langsamverkehr geschaffen wird, trägt zu einer verbesserten Erreichbarkeit und einer besseren Vernetzung inner-halb des Quartiers bei.

Zu erkennen ist die durchlässig und offen Parkierungsanlage im Tiefparterre mit ihrer schwebenden Deckenplatte. Sie stellt eine verbindende Plattform zwischen den Wohngebäuden und dem Hotel im Hochparterre dar. Die Kopfgebäude im Norden und Süden der Plattformen schaffen eine Verbindung zur Straße und stärken den Quartiercharakter. Die Massstäblichkeit der Volumen und die Staffelung der Gebäudehöhen sind sorgfältig auf die Umgebung abgestimmt.

Das zum Dorfplatz orientierte Gebäude beherbergt ein Hotel. Neben komfortablen Gästezimmern bietet das Hotel auf der Plattformebene auch einen großen Mehrzweckraum, der (auch unterteilbar) als Fest-, Seminar- sowie als Quartierraum nutzbar ist. Diese Räumlichkeiten fördern die Interaktion und Vernetzung innerhalb des Quartiers und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen und Meetings. Das Gebäude könnte aber auch für Studentenwohnungen, Wohngemeinschaften oder betreutes Wohnen genutzt werden.

Die beiden anderen Volumen sind für Wohnzwecke vorgesehen. Es entstehen sowohl Kleinwohnungen als auch Wohnmöglichkeiten für jüngere Wohngemeinschaften. Im Erdgeschoss dieser Wohngebäude befinden sich ein gemütliches Café und eine Kindertagesstätte (Kita). Die Kita nutzt den gross-zügigen Aussenbereich, der mit Spielgeräten und einem Spielplatz ausgestattet ist, und bietet somit eine wertvolle Freizeit- und Bildungsressource für Familien im Quartier.

Baufeld B

Der weitere Quartierbaustein, Baufeld B, knüpft an Baufeld A an und ist nach dem gleichen Prinzip aufgebaut. Von der Baustappierung her, ist das Baufeld B die erste Etappe. Hier entstehen Wohnbauten, die für alle geeignet sind. Familien, Paare oder Single-Haushalte. Insgesamt werden fünf Volumen realisiert, die eine Vielfalt an Wohnungsgrössen und -typen bieten. Damit ist es möglich, die geforderten 600 m2 Spielflächen in der ersten Etappe zu realisieren.

Baufeld C und D

Das Baufeld C und D bilden den Abschluss bis zum Bach «Chise». Auch hier wird das Prinzip weitergeführt wie bei A und B. Zusätzlich wird die alte Fabrik mit dem Scheddach aufgestockt und erweitert, wobei das Gebäude an die Geschichte erinnern soll. Ein weiteres Haus soll den Abschluss bilden. Wohnen am Wasser, gestaffelt in der vertikalen sowie auch in der horizontalen fügt das Gebäude harmonisch in den Kontext ein.



Schwarzplan 1:5000

Landschaft

Die städtebauliche Setzung baut auf einer starken räumlichen Idee auf, welche sich zum Ziel setzt, die Ost-West-Verbindung sowie auch die Nord-Süd-Verbindungen zu inszenieren und spannende Raumabfolgen / Zwischenräume zu schaffen. Vom Dorf zum Bach.

Ausgehend vom Bestandshotel Kreuz spannt sich über die Hünigenstrasse hinaus ein neuer chaussierter, mit Brunnen und Baumdach gestalteter Dorfplatz auf. Dieser bildet mit dem neuen Portikus ein stimmiges Ensemble. Aber auch die Bestandsterrasse des Hotels wird in das Weggefüge eingebunden, denn von hier aus startet, entlang der multifunktional nutzbaren Schotterrasenallmend (hier kann geparkt oder «gefestet» werden) der, das neue Quartier querende und vernetzende Hauptweg.
Typische Gehölze (Erlen, Weiden) der Fluss-/ Bachvegetation begleiten diesen Weg und führen, zuletzt informell über grosse Blocksteine, zur Kiese.
Eine spannende räumliche Situation erwartet einen beim Queren des mittigen Gebäudes und dessen «Tiefe-Garage». Hier verweben sich Freiraum und Gebäude tatsächlich und die Intention, nicht ins Grundwasser zu bauen, wird atmosphärisch spürbar. Zwei, die Terrassenfläche durchbrechende Grossgehölze, verbinden in die Vertikale.
Verlässt man den Weg vorher, so schlendert man in einen amorph gestalteten Parkraum. Vorbei am grossen Spielfeld gelangt man auf einen baumbestandenen Naturspielplatz mit Wasserspiel, Kletttermöglichkeiten und Sandkasten.
Nach der Gebäudequerung gelangt man auf die neue Erschliessungsstrasse und Nord-Süd-Verbindung für die Velos.
In die alles umfliessenden Wiesenflächen werden informelle Terrassen für die Duplexwohnungen eingewoben, sie dürfen nach Belieben umpflanzt werden.

Das Aussenraumkonzept lebt von dem Spiel der zwei verschiedenen Freiraumebenen, deren Miteinander durch bauliche und vegetative Verbindungen geprägt wird. So gelangt man über verschiedene Treppentypologien und Eingangssituationen auf die Terrassen, auf diesen bewegt man sich unter oder in den Baumkronen (je nach Gehölz) der Bodenebene.
Die vorzufindenden Terrassensituationen sind wild, vegetativ, prozesshaft und frei gestaltbar. Die vorgegebene Grundstruktur besteht aus einem Erschliessungsweg mit Laubensituation, angegliederten Vegetationsbereichen (teilweise aufgeschüttet um bepflanzt werden zu können) und Kiesflächen als Aufenthaltsbereiche. Private Sitzplätze flechten sich selbstverständlich in die Kiesflächen ein und können durch TopF-, Kübelpflanzen abgegrenzt werden.



Quartierstrassen Plattformen die Verbinden



Quartierebenen Unterschiedliche Charaktere

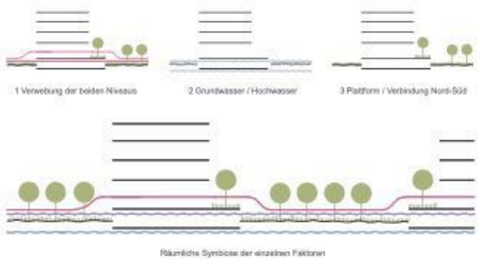


Hauptverbindungen Durchwegung Quartier



Quartiergrün Hauptfreiachsen und Gärten

MITTENDRIN



Räumliche Symbiose der einzelnen Faktoren

Schnitte Konzept & Idee

Die Niveauverwebung fördert eine vielfältige Nutzung und Zugehörigkeit der Freiräume ohne dabei Grenzen zu schaffen. Wasser, Grundwasser, Hochwasserschutz, Parkierung und Mobilitätsanbindung sind zentrale Aspekte dieses innovativen Projekts.

Die Plattformen und Quartierstrassen, die Vernetzung von Dorf und Quartier, die Kommunikationsebenen sowie die Nord-Süd-Verbindung sind wesentliche Elemente des Gesamtkonzepts.



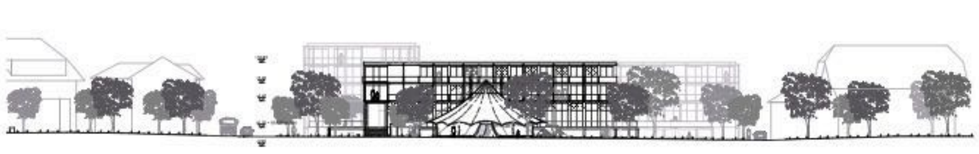
Parzellenstruktur



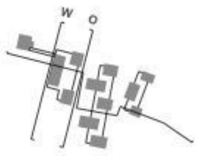
Städtebauliche Setzung & Achsen

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude orientieren sich klar an den vorhandenen Parzellenstrukturen und der Erschliessung, um sich nahtlos ins bestehende Ortsbild zu integrieren. Der Quartiercharakter bleibt erhalten, die Höhenstaffelung gliedert sich in die bestehende Bebauungsmorphologie ein und ermöglicht eine gute Dichte im Quartier.





Ansicht West Baufeld A 1:500





Ansicht Ost Baufeld A 1:500



Legende:

A Gasthof Kreuz
B Dorfplatz / Viehschau / Zirkus / Marktplatz / Parking
C Platz Ankunft / Baumplatz / Brunnen
D Plattform A / Quartier / Spielplatz
E Spielfeld 600m²
F Spielplatz
G Plattform B / Quartierplatz

1 Hotel / Mehrzweckraum
2 Bar
3 Kita
4 Atelier
5 Büro
6 Eingangsbereich
7 Gemeinschaftsfläche
8 Wohnen Duplex / Splitlevel
9 Geschosswohnen

Plattform Baufeld A + B 1:500

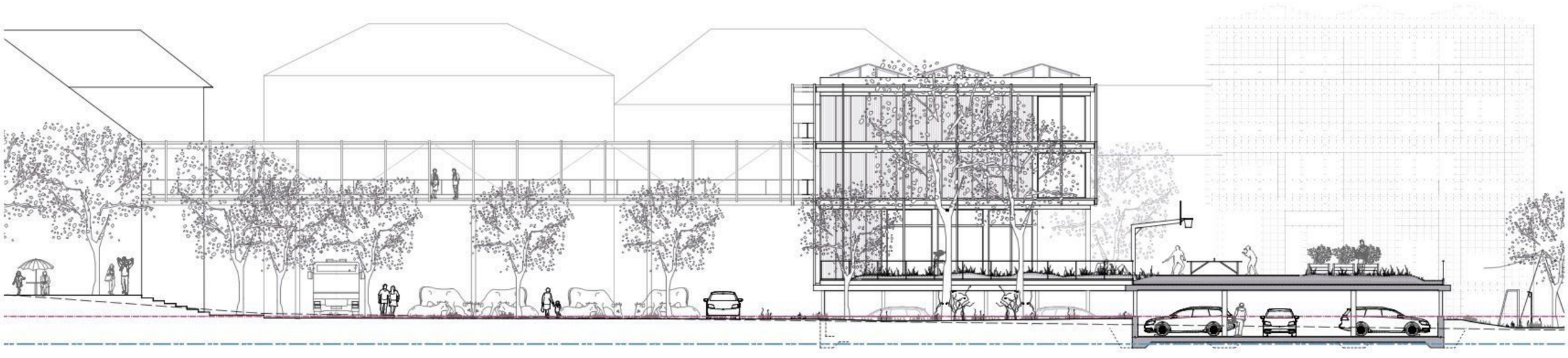


Legende:

1a Hotelzimmer
1b Aufenthalt Hotel
2 Wohnen 2.5 Zi-Wo
3 Wohnen 3.5 Zi-Wo
4 Wohnen 4.5 Zi-Wo
5 Wohnen 5.5 Zi-Wo

1. Obergeschoss Baufeld A + B 1:500





Quartierschnitt 1:100



MITTENDRIN



Freiräume & Lebensraum "Mittendrin" *(Ökologie, Biodiversität, Entwässerung, Klima, Schwammstadt)*

Das architektonische Konzept integriert Freiräume für vielfältige Lebensformen. Es fördert Urban Gardening und schafft Bewegungs- sowie Erholungsräume in einer ökologisch ausgerichteten Umgebung. Verschiedene Qualitäten auf verschiedenen Niveaus werden angeboten. Durch gezielte Entwässerungskonzepte wird Regenwasser effizient genutzt. Mit dem Ziel, die Prinzipien einer Schwammstadt zu erreichen.



Parkierung, Verkehr & Erschliessung

Das Parkhaus im Baufeld A wird direkt über die Hünigenstrasse erschlossen, unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtverhältnisse. Der Verkehr für die Baufelder B und C erfolgt über den Gartenweg gemäss Verfahrensprogramm Abbildung 8. Eine direkte Veloverbindung von Süden nach Norden ist über eine Strasse im Baufeld B möglich. Veloparkplätze sind auch direkt erschlossen.



Wohntypologien

Es wird ein vielfältiger Wohnmix von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen sowie Duplex- und Atelierwohnungen angestrebt, um soziale Durchmischung zu fördern. Verschiedene Grundrisse ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Bedürfnisse und Vorlieben. Wohnungen mit direktem Zugang zu den Plattformen sowie Wohnungen mit direktem Ausgang ins Grüne bieten innovative Wohnmöglichkeiten.



Nutzung Gewerbe

Kleingewerbe an den Kopfbauten zur Hünigenstrasse sollen die Straße attraktiver machen. Cafés, Kitas oder Ateliers sollen die Plattformen beleben. Angesichts der unsicheren Zukunft des Gasthofs Kreuz soll das Gebäude flexibel für Hotel-, Wohn- und öffentliche Nutzungen gestaltet werden.



Drei Plattformen

Die Plattformen - Quartierstrassen - dienen der Kommunikation und Vernetzung zwischen Quartier, Dorf und Bewohnern sowie als Verbindung von Norden nach Süden. An den Kopfbauten ermöglichen Lifte einen barrierefreien Zugang zu den höheren Ebenen. Klar definierte Zonen auf den Plattformen gewährleisten Privatsphäre und ermöglichen die Nutzung durch Bewohner und öffentliche Bereiche.



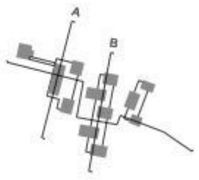
Etappierung

Der Städtebau berücksichtigt die Baufelder sowie gesetzliche Abstände und die Vorgaben für Spielfelder und Spielplätze. Die erforderlichen Parkplätze sind entsprechend dargestellt, jedoch soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, um deren Anzahl nachhaltig und wirtschaftlich zu reduzieren und das Projekt erfolgreich umzusetzen.



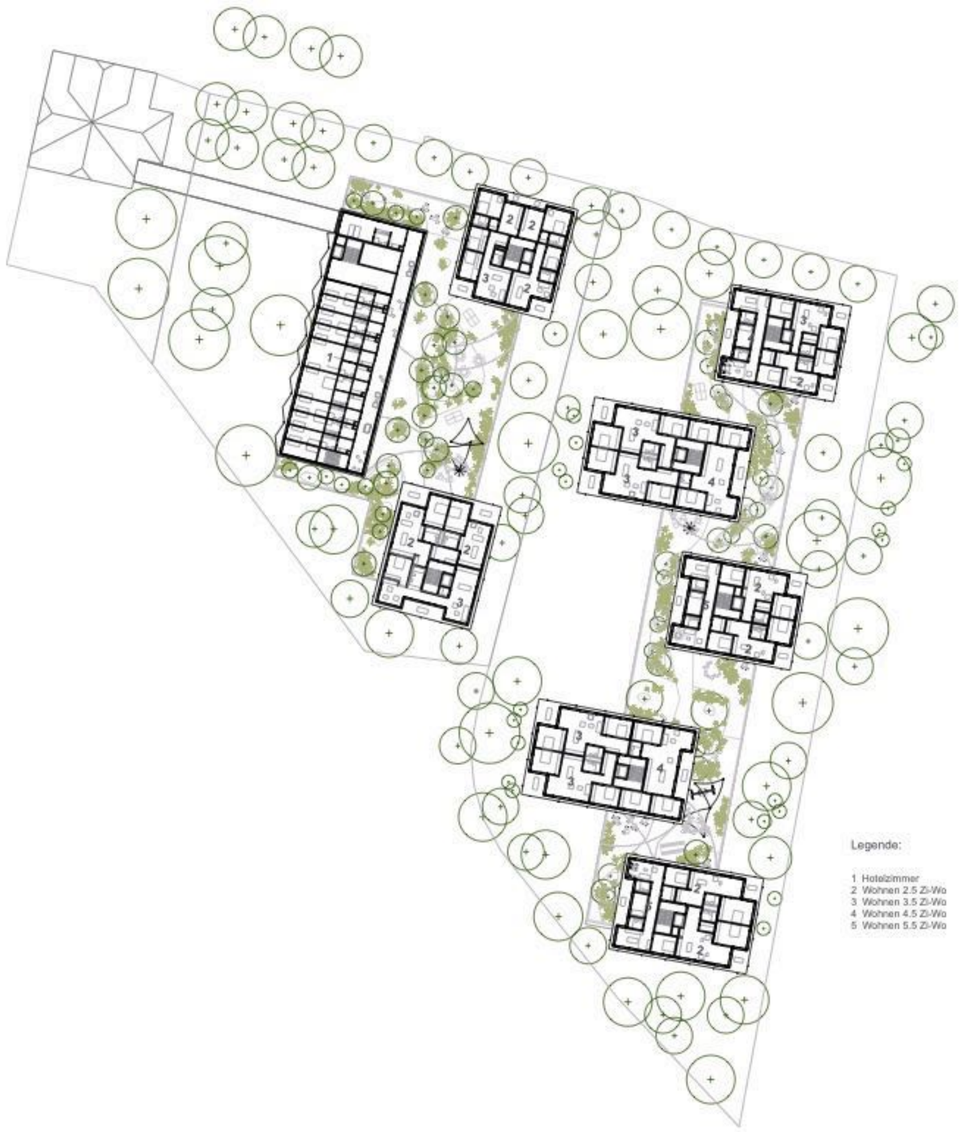


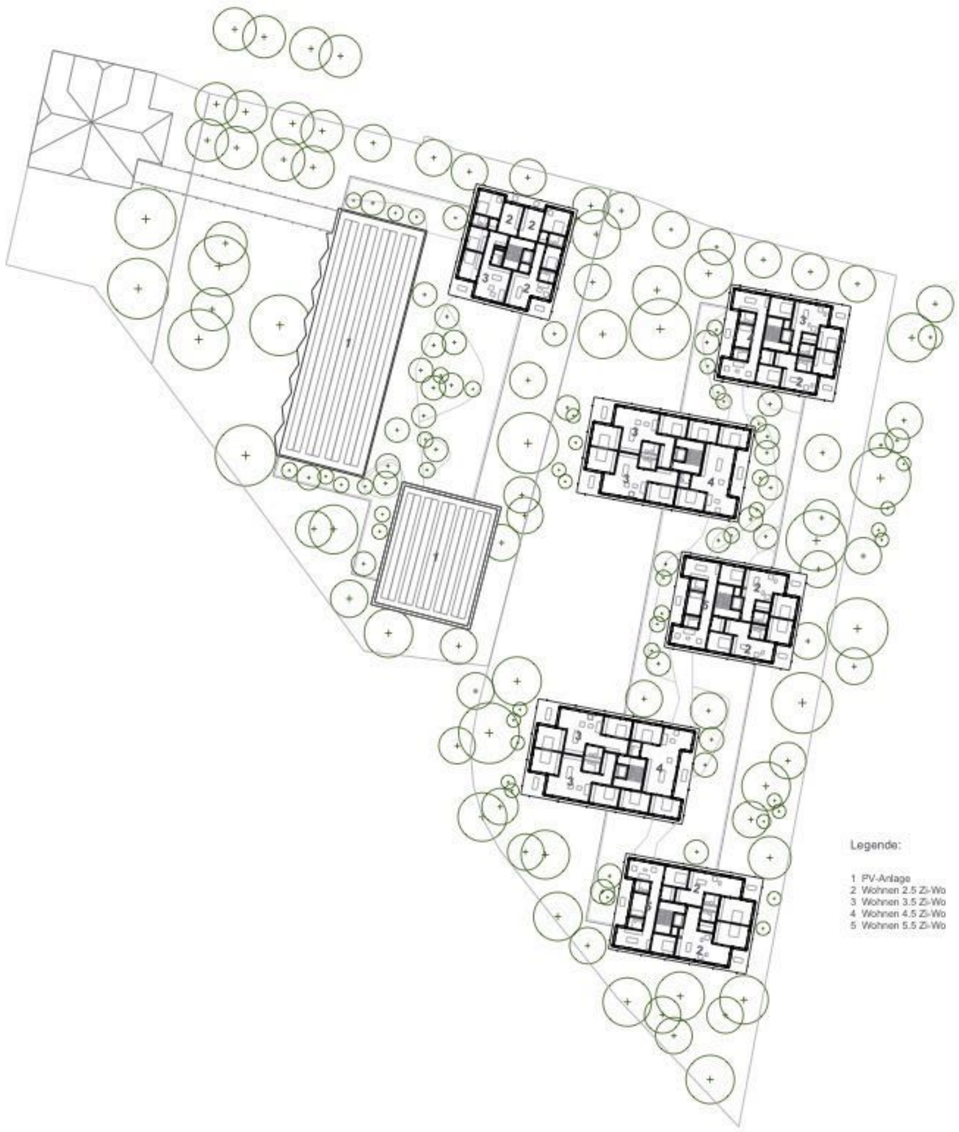
Längsschnitt Baufeld A 1:500





Längsschnitt Baufeld B 1:500



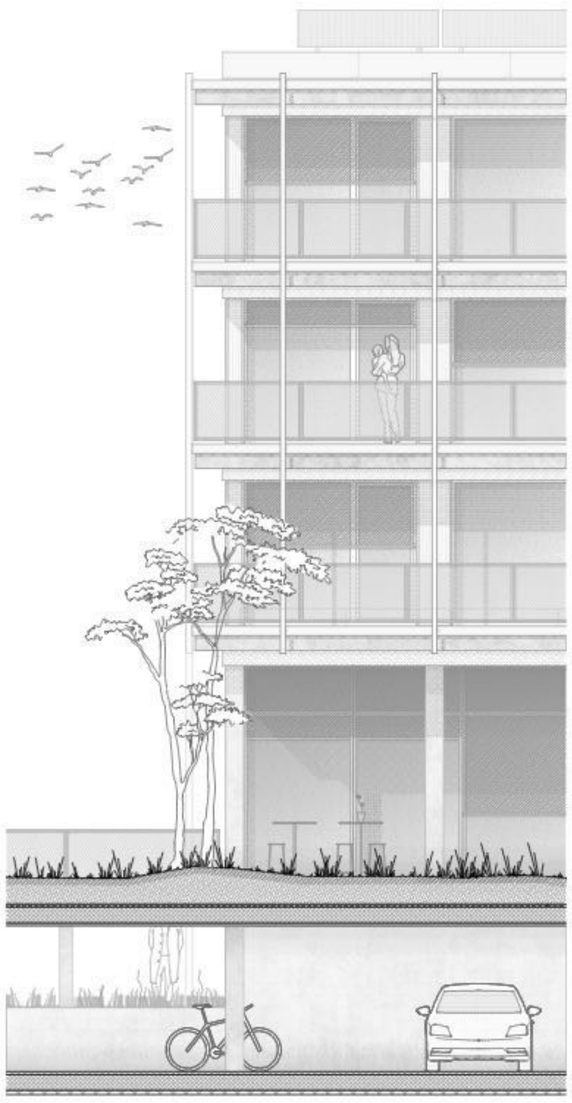


2. Obergeschoss Baufeld A + B 1:500

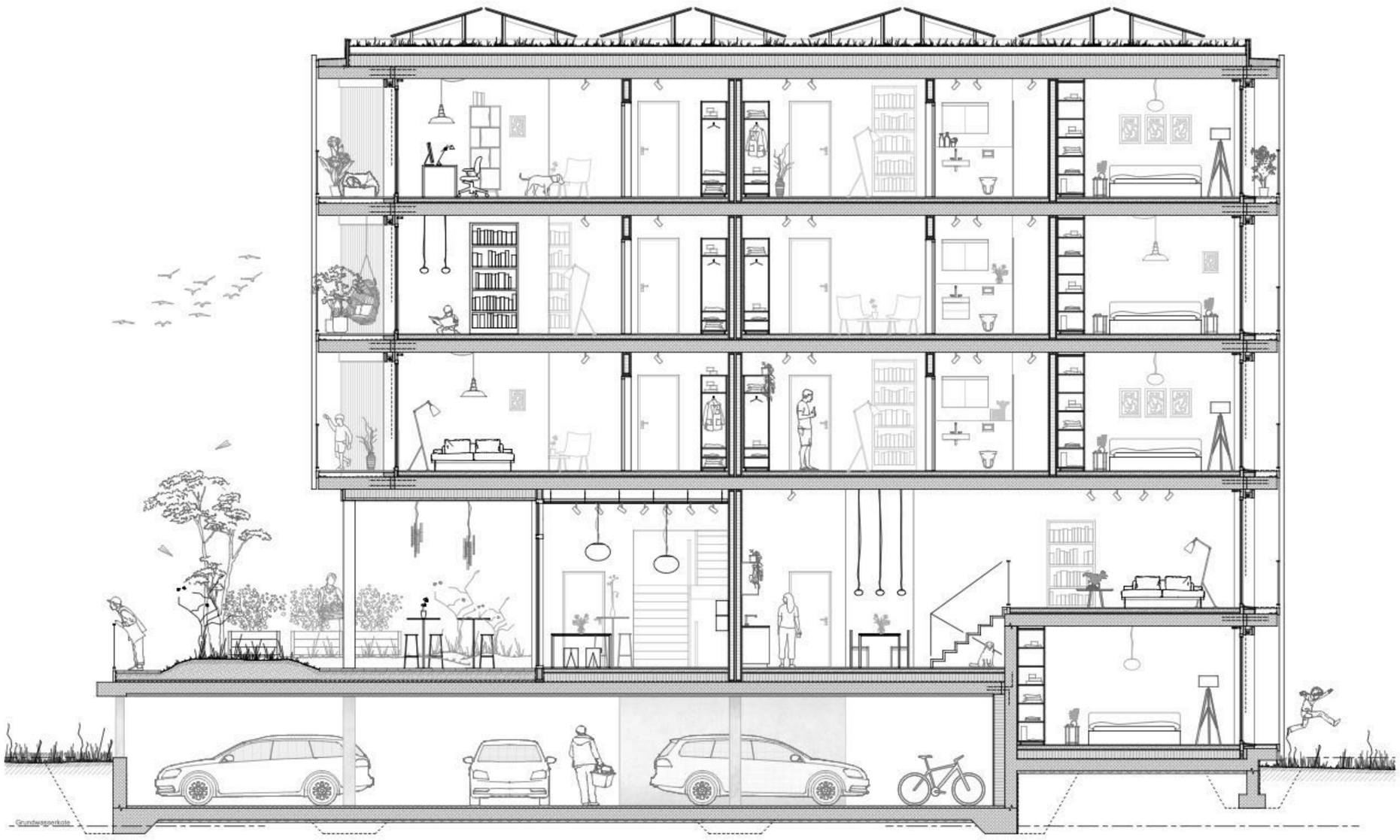
3. Obergeschoss Baufeld A + B 1:500



MITTENDRIN



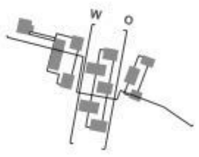
Ansicht Baufeld B 1:50

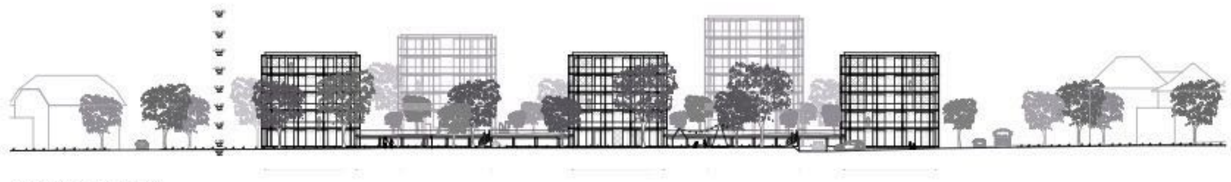


Detailschnitt Baufeld B 1:50

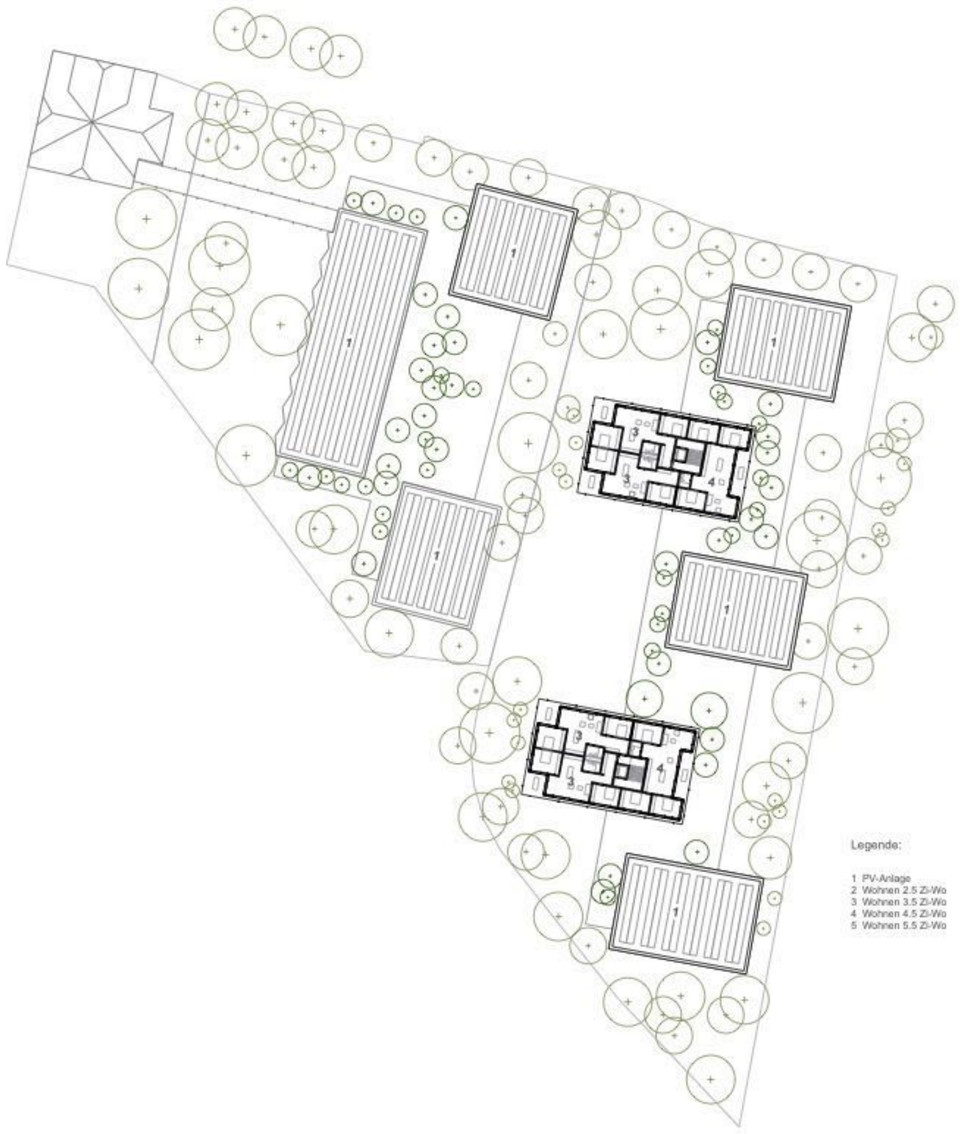


Ansicht West Baufeld B 1:500



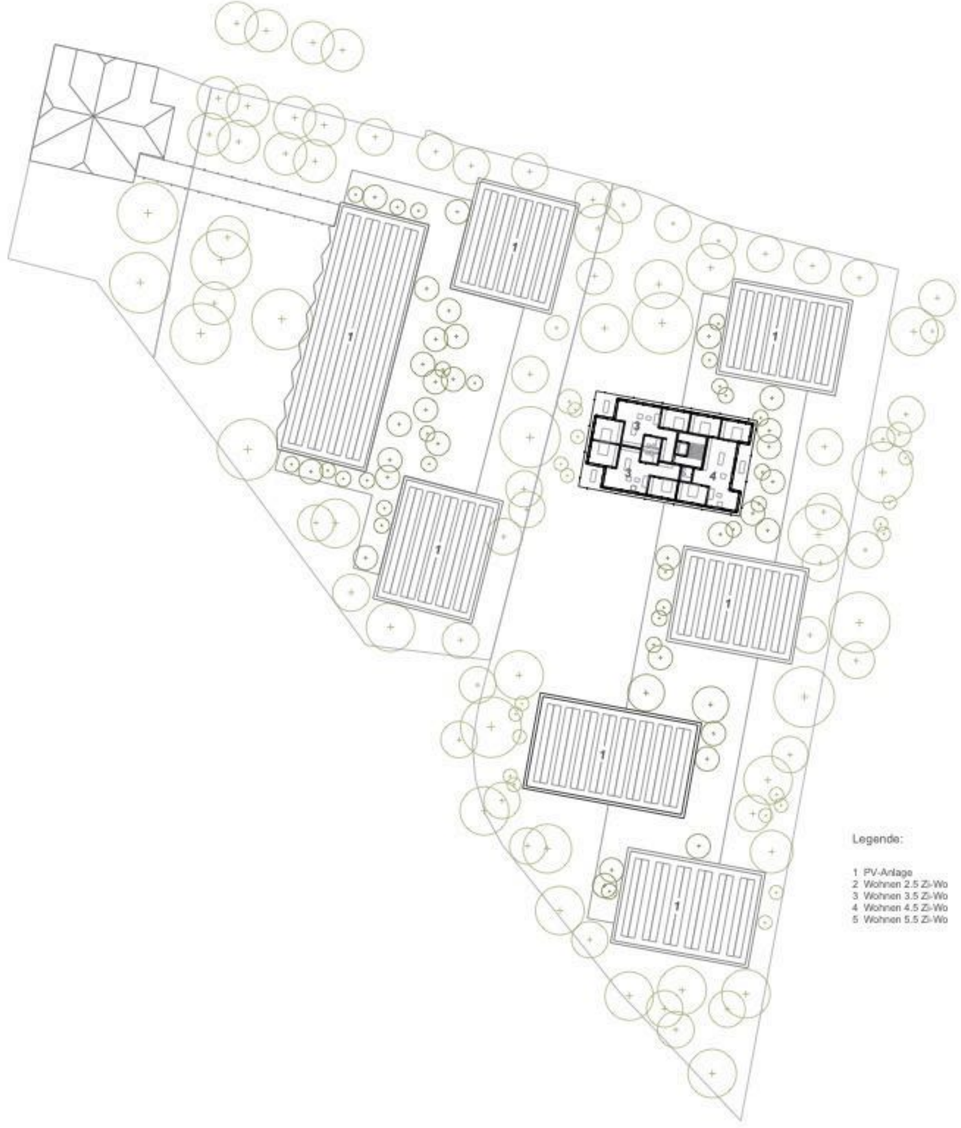


Ansicht Ost Baufeld B 1:500



Legende:

1 PV-Anlage
2 Wohnen 2.5 Zi-Wo
3 Wohnen 3.5 Zi-Wo
4 Wohnen 4.5 Zi-Wo
5 Wohnen 5.5 Zi-Wo

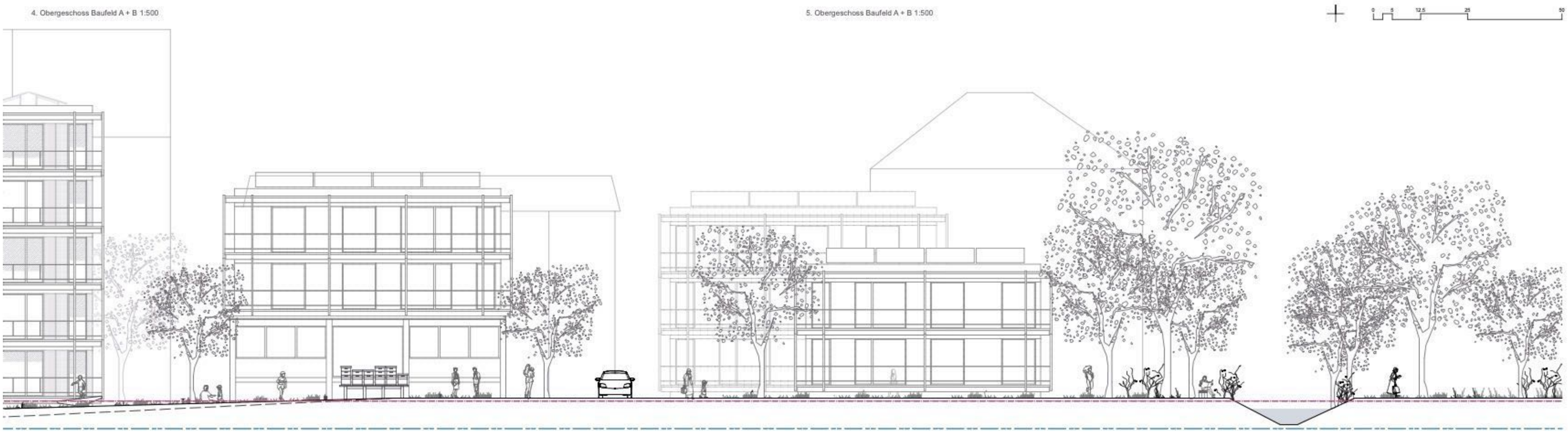


Legende:

1 PV-Anlage
2 Wohnen 2.5 Zi-Wo
3 Wohnen 3.5 Zi-Wo
4 Wohnen 4.5 Zi-Wo
5 Wohnen 5.5 Zi-Wo

4. Obergeschoss Baufeld A + B 1:500

5. Obergeschoss Baufeld A + B 1:500



0 5 12.5 25 50

0 1 2.5 5 10

Modellfotos Projektvorschlag
Team mrh Architekten ag / DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH

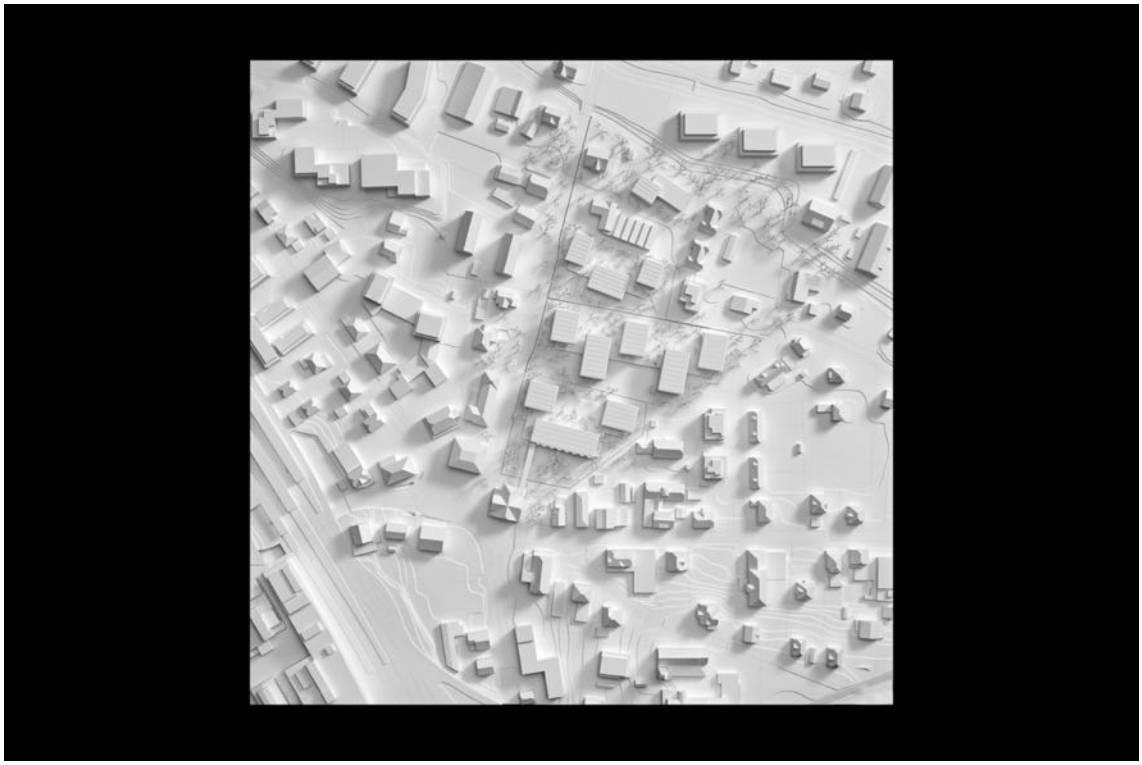


Abbildung 9 Modellansicht aus der Vogelperspektive

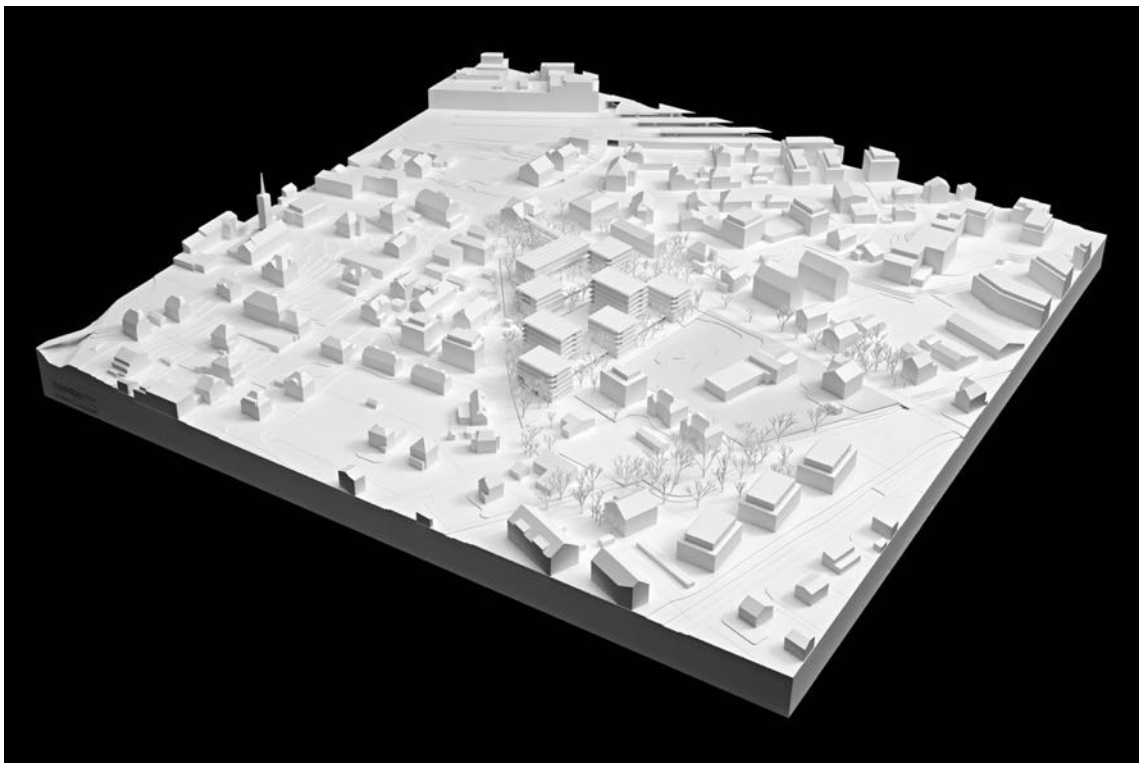


Abbildung 10 Modellansicht Südost

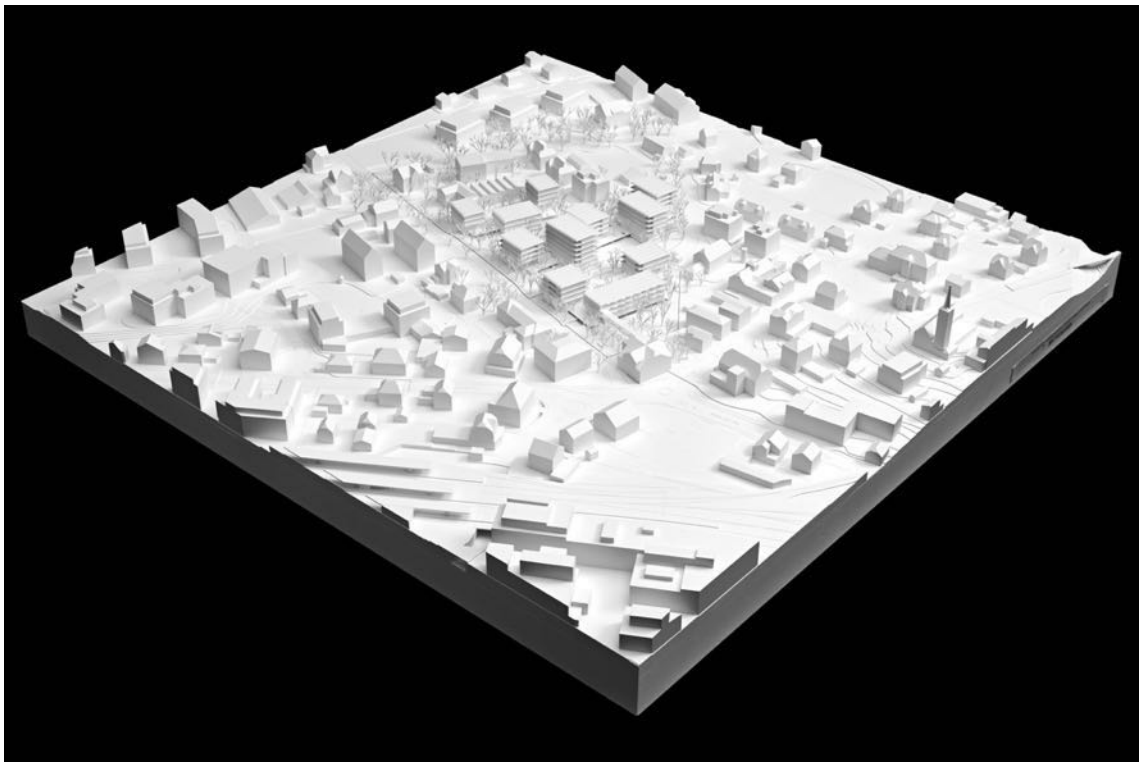


Abbildung 11 Modellansicht Nordwest

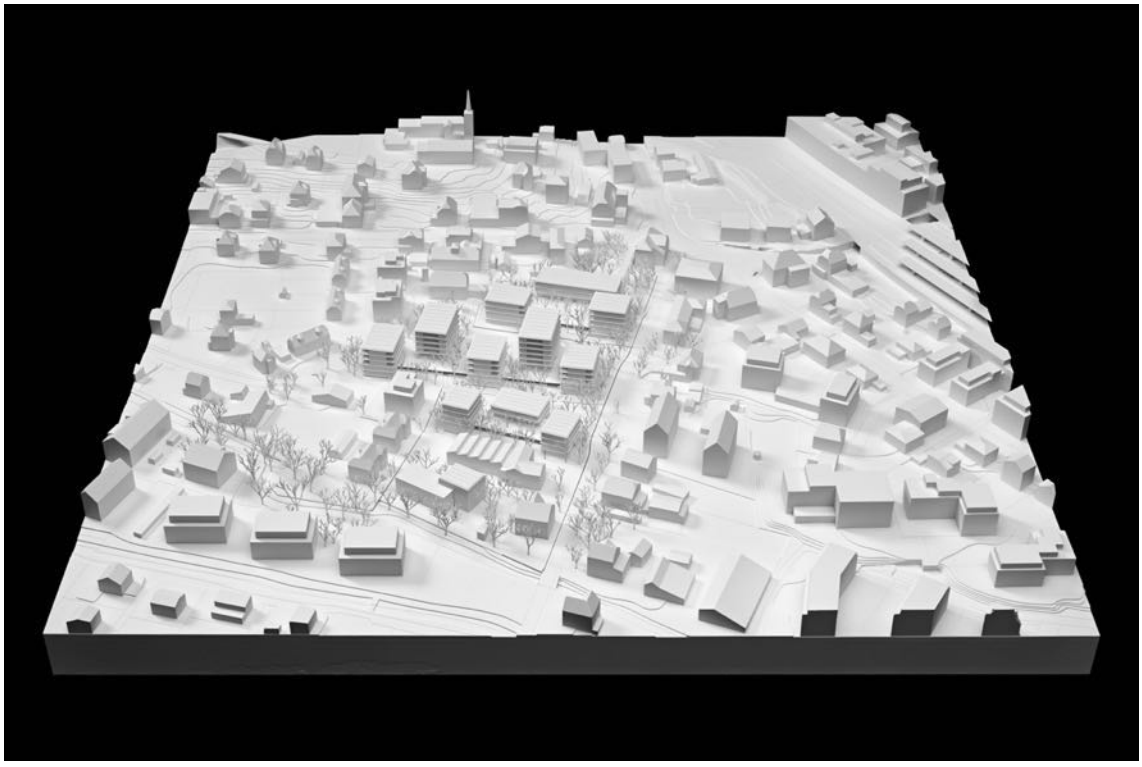


Abbildung 12 Modellansicht Ost