

Gemeinde Aarberg / Terrenum Bern AG
Vorstadt Ost «Teilgebiet Stadtgraben»

Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV
Schlussbericht



Bern, 21. Mai 2024
Bereinigte Fassung vom 12. August 2024

Impressum

Auftraggeberin

Terrenum Bern AG
Engestrasse 13
3000 Bern 9

Verfahrensbegleitung

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 5 |
| 1.1 Ausgangslage | 5 |
| 1.2 Chronologie Workshopverfahren | 6 |
| 1.3 Perimeter | 8 |
| 1.4 Grundlagen | 9 |
| 2. Raumplanerische Rahmenbedingungen | 10 |
| 2.1 Bund | 10 |
| 2.2 Kanton | 11 |
| 2.3 Region | 12 |
| 2.4 Gemeinde | 12 |
| 3. Verfahren..... | 16 |
| 3.1 Zielsetzung | 16 |
| 3.2 Art des Verfahrens | 16 |
| 3.3 Beteiligte im Verfahren | 16 |
| 3.4 Ablauf und Termine..... | 17 |
| 3.5 Erwartete Ergebnisse..... | 18 |
| 4. Ergebnisse..... | 19 |
| 4.1 Erkenntnisse während der Workshops | 19 |
| 4.2 Richtprojekt | 22 |
| 5. Würdigung und Empfehlungen | 31 |
| 5.1 Würdigung des Projekts..... | 31 |
| 5.2 Empfehlungen des Begleitgremiums | 34 |
| 6. Genehmigung | 35 |

Anhang

| | |
|----------|---|
| Anhang 1 | Schlussdokumentation des Richtprojekts (21. Mai 2024) |
| Anhang 2 | Modellfotos |
| Anhang 3 | Schlussbericht Workshopverfahren, Teilgebiet «Stadtgraben» vom 26. Oktober 2022 |

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

*Lage und Umgebung,
Grundeigentumsverhältnisse*

Die Projektentwicklungsgesellschaft Terrenum Bern AG (nachfolgend Projektträgerschaft) hat mehrere Grundstücke in der östlichen Vorstadt von Aarberg käuflich erworben und will diese baulich entwickeln.

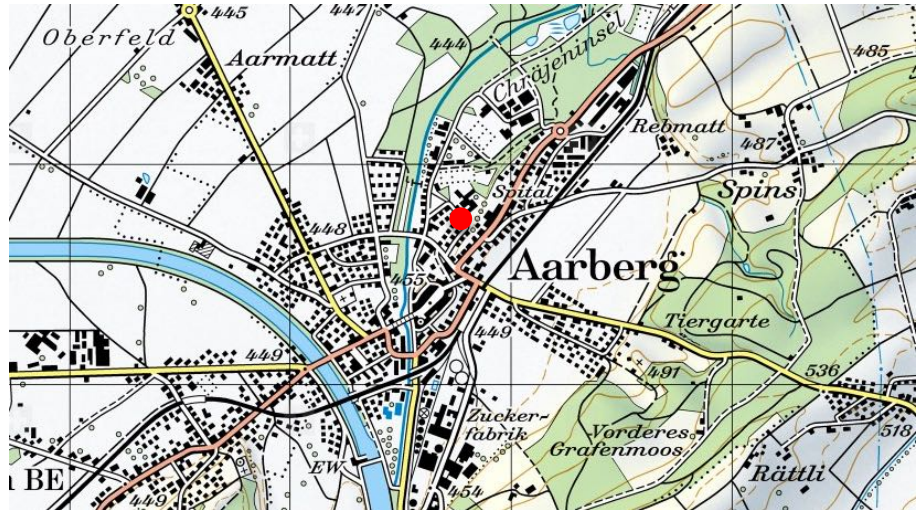


Abbildung 1: Lage des Entwicklungsgebiets in der östlichen Vorstadt von Aarberg (roter Punkt)

Das Entwicklungsgebiet «Vorstadt-Ost» liegt östlich der Altstadt von Aarberg, an städtebaulich bedeutender Lage und an der Lyss-Strasse. Der südwestliche Teil der Parzelle GB Nr. 159 und der nördliche Teil der ehemaligen Parzelle GB Nr. 1040 (neu abparzelliert) sind unbebaut. Auf der Parzelle GB Nr. 1040 befindet sich an prominenter Lage der ehemalige Gasthof Kreuz.



Abbildung 2: Orthofoto mit Perimeter des Entwicklungsgebiet in der Vorstadt Ost (rot gestrichelt)

Absichten Die Projektträgerschaft beabsichtigt, im Entwicklungsgebiet beidseitig der Lyss-Strasse je eine neue Baute mit Wohnnutzung zu realisieren. Sie strebt eine Realisierung der Bauten ohne Änderung der baurechtlichen Rahmenbedingungen an.

Planungsvereinbarung und Qualitätssicherung Das Entwicklungsgebiet befindet sich an einer sensiblen Lage im Ortsbildschutzgebiet und insbesondere im ISOS-Gebiet 2 sowie in der Umgebungszone I (Stadtgraben und Parzelle Nr. 159). Deshalb wurde zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft vereinbart, dass zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchgeführt wird. Die entsprechende Planungsvereinbarung wurde im September 2020 unterzeichnet. Das aus dem Workshopverfahren resultierende Richtprojekt soll anschliessend die Basis für die zu erarbeitende Überbauungsordnung bilden.

1.2 Chronologie Workshopverfahren

Workshopverfahren Programmsitzung 18. Nov. 20, 08:00 – 10:00 Uhr

Erster Teil (Bearbeitung durch Komplex Architektur und Städtebau GmbH)

| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Workshop 1 | 15. Dez. 20, 13:30 – 16:30 Uhr |
| Workshop 2 | 15. Feb. 21, 13:30 – 16:30 Uhr |
| Workshop 3 | 29. März 21, 13:30 – 16:30 Uhr |
| Workshop 4 und Schlussitzung | 17. Mai 21, 13:30 – 16:30 Uhr |
| Workshop 5 | 16. Aug. 21, 14:00 – 16:30 Uhr |
| Workshop 6 | 21. Sept. 21, 09:00 – 12:00 Uhr |
| Workshop 7 (nur Fachgremium) | 21. Okt. 21, 10:00 – 11:45 Uhr |

mit anschliessender Standortbestimmung.

Zweiter Teil (Bearbeitung durch Schär Buri Architekten BSA SIA)

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Workshop A | 14. Nov. 23, 09:00 – 11:30 Uhr |
| Workshop B | 23. Jan. 24, 08:00 – 10:00 Uhr |
| Workshop C | 30. März 24, 08:00 – 10:15 Uhr |
| Schlussitzung | 21. Mai 24, 08:00 – 10:00 Uhr |

Teilgebiete Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden zwei Teilgebiete bearbeitet (vgl. Abbildung 2):

- **Teilgebiet 1 Kreuz:** Teilgebiet nördlich der Lyss-Strasse mit dem Gasthof Kreuz und den dahinter liegenden Flächen
- **Teilgebiet 2 Stadtgraben:** Teilgebiet zwischen Lyss-Strasse und Stadtgraben mit u.a. der Parzelle GB Nr. 159

Entkoppelung der Teilgebiete Im Workshopverfahren «Erster Teil» wurden die beiden Teilgebiete anlässlich des 4. Workshops vom 17.5.2021 aufgrund des unterschiedlichen Projektstands das qualitätssichernde Verfahren voneinander entkoppelt:

- Das Verfahren zum Teilgebiet 1: Kreuz wurde am 17.5.2021 mit einem Richtprojekt abgeschlossen und in einem separaten Schlussbericht dokumentiert.

- Für das Teilgebiet 2: Stadtgraben wurden weitere Workshops durchgeführt.

Teilgebiet 2: Stadtgraben

Im Teilgebiet 2: Stadtgraben konnte das Workshopverfahren auch nach zwei weiteren, ergänzenden Workshops (Workshop 5 und 6) nicht mit einem konsensfähigen Richtprojekt abgeschlossen werden. Trotz intensiver Diskussionen konnte zwischen den Vorstellungen der Projektträgerschaft zum Nutzungsmass (und damit zum Erreichen eines wirtschaftlich tragbaren Projekts) und der Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit der vorgelegten Bebauungsvarianten durch das Begleitgremium kein Konsens erreicht werden.

Somit lag zum Teilgebiet 2: Stadtgraben kein (oder noch kein) Richtprojekt vor. Dennoch konnten im Rahmen des Verfahrens wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. Mit dem Schlussbericht vom 26.10.2022 wurde das Workshopverfahren abgeschlossen. Als Resultat des Verfahrens wurden im Schlussbericht Grundsätze für eine allfällige Fortsetzung oder einen neuen Anlauf im Sinne eines Zwischenergebnisses formuliert und festgehalten:

*Schlussbericht vom
26.10.2022, mit
Grundsätzen für die
Neubaute im Teilgebiet
2: Stadtgraben*

1. Die Firstrichtung hat quer zum Hang zu verlaufen.
2. Als Dachform ist ein Steildach zu wählen.
3. Es sind orthogonale Grundrisse mit Längsform zu wählen, quadratische und polygonale Grundrissformen sind nicht ortstypisch, sind aber nicht per se ausgeschlossen.
4. Die untere Hangkante (Niveau Sockelgeschoss) ist zu respektieren und zu stärken, Neubauten haben von der Hangkante genügend zurückversetzt zu sein. Die Terraingestaltung muss den Stadtgraben respektieren, sich in den historischen Querschnitt einfügen und diesen stärken.
5. Durch Abrücken und Abdrehen der Neubaute vom Sockelgebäude Lyss-Strasse 1 ist eine Ensemblewirkung mit untergeordneter Eigenständigkeit der Neubaute anzustreben.

Sofern die obgenannten Grundsätze respektiert werden, gilt es weiter Folgendes zu beachten:

6. Gebäude mit einer max. Grundfläche von 50- 60 m² sind ortsverträglich (dies entspricht einer maximalen Wohnfläche von ca. 150 m² GF)
7. Die Realisierung von 3 Vollgeschossen ist grundsätzlich möglich, ist aber im konkreten Entwurf nachzuweisen.
8. Die angestrebte Ensemblewirkung kann durch eine gute Eingliederung der Neubaute in den Bestand – Gleichgewicht zwischen Nähe und Eigenständigkeit – erreicht werden (vgl. Skizze in Abbildung 3).



Abbildung 3: Skizze mit abgedrehtem und abgerücktem Neubau und guter Ensemblebildung (Symbolbild)

Initiierung Weiterbearbeitung Teilgebiet 2: Stadtgraben

Nach Abschluss des Verfahrens für das Teilgebiet 2: Stadtgraben haben, in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege (KDP), die Verfahrensbegleitung BHP und die Projektträgerschaft das Architekturbüro Schär Buri Architekten BSA SIA in Bern angefragt, das Vorhaben bei der Projektweiterentwicklung im Teilgebiet 2: Stadtgraben zu unterstützen. Schär Buri Architekten haben zugesagt.

Standortbestimmung vom 30.5.23

Anlässlich einer Sitzung zur Standortbestimmung vom 30.5.2023 wurden die Überlegungen von Schär Buri Architekten im Kreis von Projektträgerschaft, KDP, Gemeinde und Ortsplaner diskutiert. Diese Diskussion bildete die Basis für den Entscheid, ob ein qualitätssicherndes Verfahren mit den externen Fachexpert:innen (Philippe Castellan, Lars Mischkulnig und Simone Hänggi) wieder aufgenommen werden soll.

Fortsetzung Workshopverfahren

Am 14.11.2023 wurde das Workshopverfahren mit einem ersten Workshop zum Teilgebiet 2: Stadtgraben unter Mitarbeit der bisherigen Fachexpert:innen und Bearbeitung durch Schär Buri Architekten wieder aufgenommen.

1.3 Perimeter

Für die Aufgabenstellung werden ein Betrachtungs- und ein Bearbeitungsperimeter definiert:

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter ist bei der Analyse der Ausgangssituation in die Überlegungen miteinzubeziehen. Es gilt aufzuzeigen, wie sich der Projektvorschlag städtebaulich in sein Umfeld einordnet. Einen hohen Stellenwert haben dabei die Parzellen entlang des Ringwegs mit der Sicht vom Stedtli. Auf der Parzelle Nr. 159 geht es darum, einen Neubau so zu konzipieren, dass er mit dem Umfeld und der Terrainsituation am Stadtgraben überzeugt. Der Betrachtungsperimeter entspricht ebenfalls dem Modellausschnitt des Arbeitsmodells 1:500.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich, für den ein Projektvorschlag zu erarbeiten ist. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen GB Nrn. 159, 596, 352 im Eigentum der Projektträgerschaft.

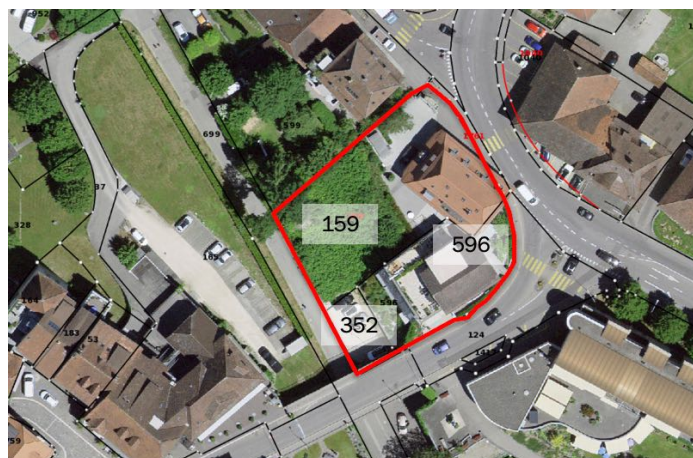


Abbildung 4: Bearbeitungsperimeter (rot umrandet) mit den drei Parzellen Nrn. 159, 596 und 352

1.4 Grundlagen

Für das Workshopverfahren standen folgende Grundlagedokumente zur Verfügung:

- Schlussbericht zum Workshopverfahren, Teilgebiet 2: Stadtgraben vom 26. Oktober 2022
- Städtebauliches Modell Situation 1:500 (Ausschnitt gemäss Festlegungen des Begleitgremiums)
- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aarberg (Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement), geltende und revidierte OPR (jeweils aktueller Stand)
- Teilstudie «Gebiet mit Höhenbeschränkung Altstadt und Umgebung», Rykart Architekten, November 2018
- Überbauungsordnung «Altstadt» vom 6. April 2017
- Modell der UeO «Altstadt»
- Richtplan Verkehr Aarberg
- AV-Daten und Werkleitungspläne Gemeinde Aarberg / Geometer
- ISOS, ICOMOS (Garteninventar) und Bauinventar
- RGSK / Richtplan Biel Seeland

Folgende Grundlagen wurden durch das bearbeitende Büro erstellt / in Auftrag gegeben:

- Höhenaufnahmen des Terrains

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

Nachstehend werden die wichtigsten raumplanerischen Rahmenbedingungen aufgeführt.

2.1 Bund

Grundlagen

- Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung (RPG und RPV)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Gemeinde Aarberg, Fassung 1995

2.1.1 Raumplanungsgesetzgebung

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen und gleichzeitig den Schutz der Ortsbilder. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen geniessen damit eine hohe Priorität. Ebenso von zentraler Bedeutung ist die gute Qualität der angestrebten Innenentwicklung und die Wahrung der Anliegen des Ortsbildschutzes.

2.1.2 ISOS Aarberg

Aarberg wird im ISOS als Objekt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet 2 «Vorstadt im Osten: mehrheitlich Wohnhäuser und Gasthöfe, 19./20. Jh.». Für dieses Gebiet wird im ISOS das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» formuliert und es liegt im Ortsbildschutzgebiet der östlichen Vorstadt. Zudem grenzt das Planungsgebiet an den Stadtgraben und damit an das Gebiet 1 «Mittelalterliche Stadtanlage auf ovalem Grundriss, gegründet um 1220» mit Erhaltungsziel A, welches dem Ortsbildschutzgebiet Altstadt zugewiesen ist (vgl. Abbildung 9). Das Planungsgebiet ragt damit auch in die Umgebungszone I «Ehem. Altstadtgraben, Gärten und Parkplätze» mit dem Erhaltungsziel «a», welche der Erhaltung der Freifläche dient.



Abbildung 5: Ausschnitt ISOS-2008 Aufnahmeplan Gemeinde Aarberg

Grundlagen

2.2 Kanton

- Kantonaler Richtplan
- Kantonale Baugesetzgebung (BauG und BauV)
- Bauinventar des Kantons Bern

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Aarberg ist im Kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» als Zentrum 4. Stufe zugewiesen. Der kantonale Richtplan (letztmals revidiert 2016) legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das Planungsgebiet ist im Richtplaninformationssystem als Kernzone städtisch ausgewiesen.

2.2.2 Kantonale Baugesetzgebung

Für die Planung sind die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV) zu berücksichtigen, insbesondere folgende Themen und Artikel:

- Beim Bau von Mehrfamilienhäusern (ab 20 Familienwohnungen) sind die notwendigen Abstellräume und Aufenthaltsbereiche im Freien inkl. Spielplätzen nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV zu berücksichtigen.
- Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorgaben gemäss Art. 16 und 17 BauG sowie Art. 49-56 BauV.
- Die Vorgaben für hindernisfreies Bauen umfassen Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) «Hindernisfreie Bauten» und VSS SN 640 075 «Fussgängerverkehr Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten.

2.2.3 Kantonaies Bauinventar

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Baugruppe «B Aarberg, Vorstadt Nordost» gemäss Kantonaies Bauinventar. In dieser befinden sich mehrere erhaltenswerte und schützenswerte Bauten. Südlich des Stadtgrabens befindet sich die Altstadt Aarberg (Stedtli) mit zahlreichen schützenswerten Bauten. Diese Baugruppen und Inventarobjekte sind in die Nutzungsplanung umgesetzt worden (vgl. Schutzzonenplan in Kap. 2.4.3).

Südlich des Stadtgrabens schliesst die Baugruppe «A Aarberg, Altstadt» an das Planungsgebiet an. Sie ist auf Grund der geringen räumlichen Distanz in der Planung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Planungssperimeters (rot gestrichelt) finden sich ausschliesslich erhaltenswerten Bauten. Die Planung wird sich bei dieser Ausgangslage deshalb intensiv mit den Fragen des Ortsbildschutzes auseinandersetzen müssen.

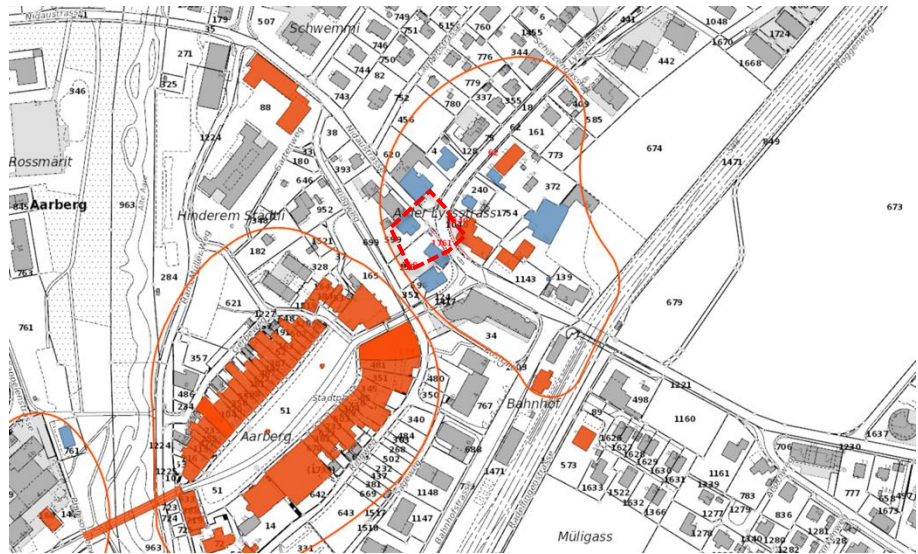


Abbildung 6: Ausschnitt kantonales Bauinventar (Planungsgebiet: rot umrandet, Bau-
gruppen: rot umrandet, schützenswerte Objekte: rote Gebäude, erhaltens-
werte Objekte: blauer Gebäude)

2.3 Region

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Das Planungsgebiet ist im RGSK / Richtplan Biel - Seeland der 2. Generation keiner Massnahme zugeordnet. Die Arealplanung steht damit im Einklang mit den Zielen des RGSK / Richtplan Biel – Seeland 2. Generation.

2.4 Gemeinde

Grundlagen

- Baureglement: ZPP Nr. 8b Vorstadtbereich-Ost und Art. 512 Höhenbeschränkung Altstadt Umgebung (genehmigt am 7.11.23)
- Nutzungszonenplan: ZPP-Perimeter, Gebiet mit Höhenbeschränkung; Fernwärmeperimeter mit Anschlusspflicht (genehmigt am 7.11.23)
- Schutzzonenplan: «Ortsbildschutzgebiet ausserhalb Altstadt», schützens- und erhaltenswerte Gebäude, historischer Verkehrsweg (genehmigt am 7.11.23)
- Überbauungsordnung Altstadt (genehmigt am 6.4.17)

2.4.1 Baureglement

Das Entwicklungsgebiet befindet sich im Perimeter der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost». Gemäss Anhang 2 des Baureglements (genehmigt am 7.11.23) gelten für diese ZPP folgende Vorschriften:

| | |
|---|---|
| 8a/b ZPP Vorstadtbereich-West/-Ost | Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen: |
| Planungszweck | 1 In den ZPP Nr. 8a «Vorstadtbereich-West» und 8b «Vorstadtbereich-Ost» wird die Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums bezweckt. |
| Art der Nutzung | 2 Es gelten die Nutzungsgrundsätze der Kernzone K. |
| Mass der Nutzung | 3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> • Fh tr = 11,0 m • 3 Vollgeschosse • Gebäudelänge und Grenzabstände richten sich nach den Massen der Zone M3+ |
| Gestaltungsgrundsätze | 4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. • Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. |
| Erschliessungsgrundsätze | 5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind zum Teil Mehrfachnutzungen anzustreben. • Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten. |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | 6 • ES III |

Abbildung 7: Auszug aus dem Baureglement, Anhang 2

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Perimeters «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» gemäss Art. 512 des Baureglements (BR). Innerhalb dieses Perimeters dürfen gemäss geltenden Bestimmungen maximal drei Vollgeschosse gebaut werden. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet mit Höhenbeschränkung überprüft. Für den Planungsperimeter ergeben sich keine Veränderungen.

In der Altstadt-Umgebung ist bezüglich Einordnung und Gestaltung von Bauten besondere Rücksichtnahme erforderlich. Explizit erwähnt werden Bauten an Strassenfluchten und Hauptstrassen.

2.4.2 Nutzungszonenplan

Gemäss Nutzungszonenplan befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» und des Gebiets mit Höhenbeschränkung der Altstadt und deren Umgebung. Der südwestliche Teil reicht bis in das Gebiet der UeO «Altstadt». Weiter befindet sich das Planungsgebiets innerhalb des Fernwärmeperimeters mit Anschlusspflicht.

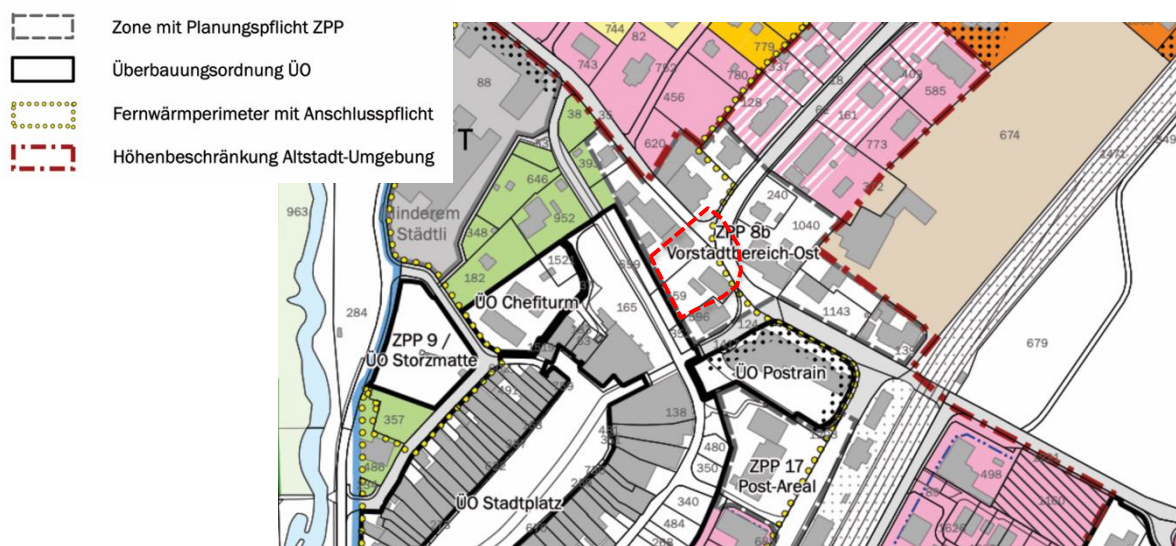


Abbildung 8: Nutzungszonenplan mit Planungsperimeter (blau gestrichelt)

2.4.3 Schutzzonenplan

Gemäss Schutzzonenplan befindet sich das Planungsgebiet im «Ortsbildschutzgebiet ausserhalb Altstadt» und grenzt an das «Ortsbildschutzgebiet Altstadt» (Art. 511 BR), mit welchen die Baugruppen B und A gemäss kantonalem Bauinventar in der Nutzungsplanung umgesetzt wurden.

An der Lyss-Strasse liegt der Gasthof «Kreuz», welcher als schützenswertes Gebäude eingestuft ist (Parzelle GB Nr. 1040). Weitere als erhaltenswert eingestufte Gebäude liegen im Planungsperimeter (Parzellen GB Nrn. 159, 240 und 596). In der näheren Umgebung gibt es weitere schützens- und erhaltenswerte Gebäude. Die Lyss-Strasse ist als historischer Verkehrsweg («Verlauf») gekennzeichnet (Art. 522 BR).

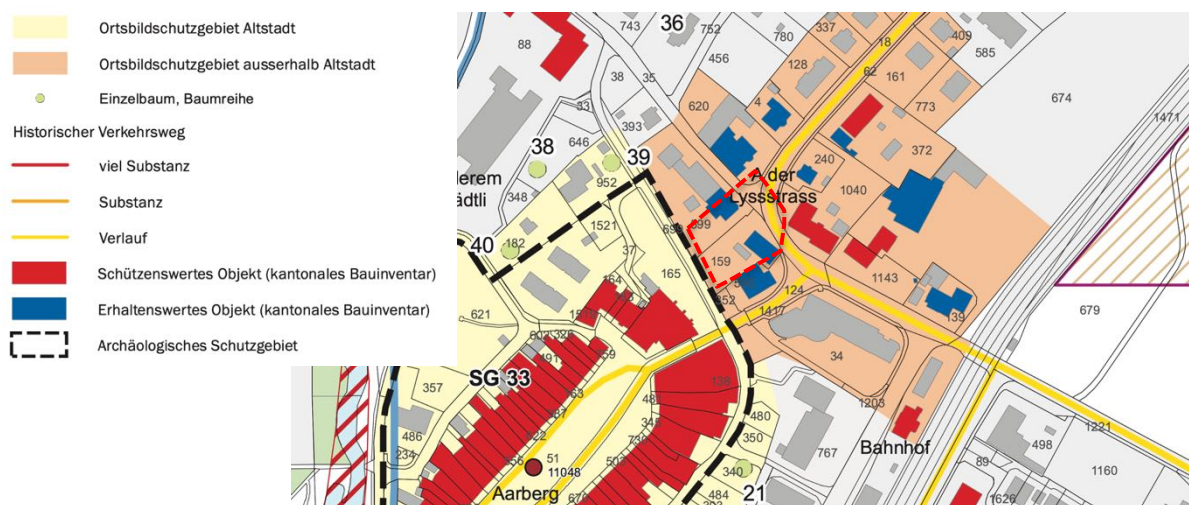


Abbildung 9: Schutzzonenplan mit Planungsperimeter (blau gestrichelt)

2.4.4 Überbauungsordnung Altstadt

Teilbereiche der Parzellen GB Nrn. 352 und 159 befinden sich innerhalb der Überbauungsordnung «Altstadt» und sind der Grünfläche (Art. 36 UeV) zugewiesen. Überlagert wird die Grünfläche in diesem Bereich von einer Parkierung (Art. 37 UeV) sowie einer Baumreihe neu (Art. 38 UeV).

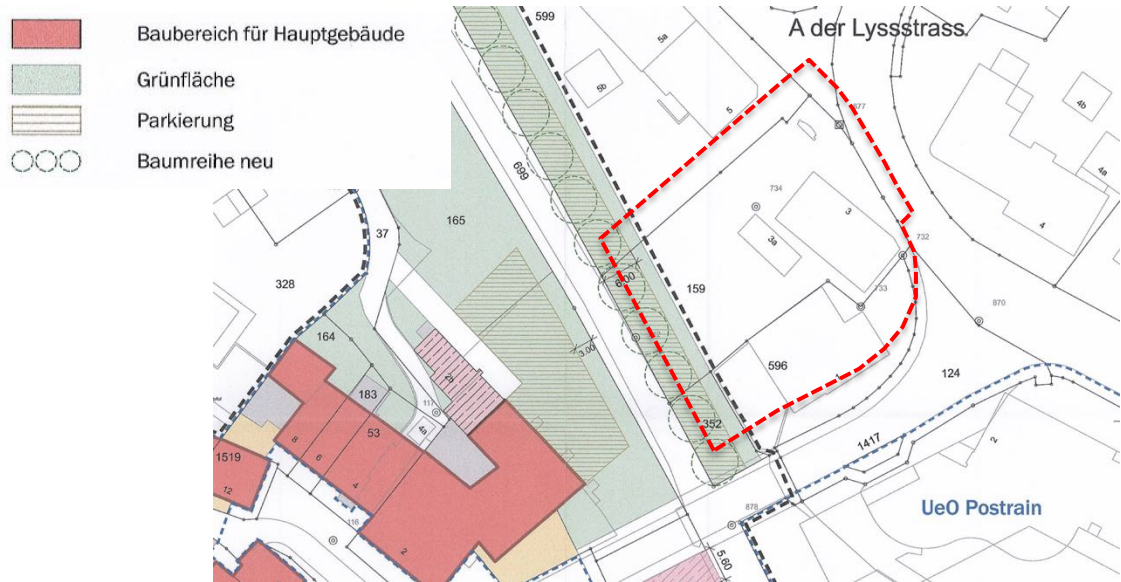


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Überbauungsordnung Altstadt mit Planungssperimeter (rot gestrichelt umrandet)

Die Grünflächen dienen der Freihaltung des Gebiets des historischen Stadtgrabens und Flussarms sowie des Umgebungsschutzes der historischen Altstadt. Aus diesem Grund sind keine baubewilligungspflichtigen Gebäude und Anlagen zugelassen. In den bezeichneten Bereichen dürfen Senkrechtparkierungen (6.0 * 3.0 m) angeordnet werden. (Es sind zwei Parkplätze pro 10 m Anschlusslänge an den Ringweg und pro 5 m ein zusätzlicher Parkplatz zulässig.) Die eingezeichneten Bäume sind spätestens beim Erstellen eines Parkplatzes anzupflanzen (Wahl geeigneter Alleebäume).

3. Verfahren

3.1 Zielsetzung

Neue Bebauung

Ziel ist die Realisierung eines qualitativ hochstehenden Bauprojekts mit optimaler Ausnutzung und gleichzeitig gebührende Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen (Ortsbildschutz, Verkehrssicherheit, usw.), welche die bestehende Bebauung am Brückenkopf ergänzt.

Im Rahmen des Workshopverfahrens soll die grundsätzliche Überbaubarkeit und das städtebaulich verträgliche Nutzungsmass des Planungsgebiets unter Berücksichtigung des Bauinventars und des ISOS geprüft und ermittelt werden.

Richtprojekt

Als Resultat des Workshopverfahrens wird ein entsprechendes Richtprojekt gefordert, das als Grundlage für die Ausarbeitung einer Teil-Überbauungsordnung dienen kann.

3.2 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens

Zur Qualitätssicherung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens. Ein Bearbeitungsteam wird im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit Fach- und Sachvertretungen beraten. Das Begleitgremium übt durch seine Expertise eine qualitätssichernde Funktion aus.

Das Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV sieht eine Programmsitzung, Workshops sowie eine Schlusssitzung vor. Die Ergebnisse werden mit einem Schlussbericht dokumentiert und die einzelnen Workshops protokolliert.

Resultat des Workshopverfahrens ist ein Richtprojekt, welches die Basis für die nachfolgenden Planungsschritte mit Überbauungsordnung und Bauprojekt darstellt.

3.3 Beteiligte im Verfahren

Projektträgerschaft

Terrenum Bern AG, vertreten durch Ulrich Schmid
Engestrasse 13, 3012 Bern

Begleitgremium

Das Begleitgremium für das Workshopverfahren war wie folgt besetzt:

Fachvertretungen (stimmberechtigt)

- Lars Mischkulnig, Dipl. Architekt HTL/BSA/SIA
- Philippe Castellan, Dipl. Architekt AAM
- Simone Hänggi, Dipl. Landschaftsarchitektin HTL/BSLA

Sachvertretungen (stimmberechtigt)

- Hans-Ulrich Stebler, Gemeinderat/Ressortvorsteher (Vorsitz)
- Ulrich Schmid, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft

Ersatzvertretungen (stimmberechtigt in Funktion Ersatz)

- Marc Lehmann, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde **
- Elisabeth Lutz, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft **
- Philipp Hubacher, Ortsplaner *

Weitere Experten

- Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege, Bauberatung

Die Fach- und Sachvertretungen entsprechen den stimmberechtigten Personen im Begleitgremium. Die aufgeführten weiteren Expert:innen wirkten in beratender Funktion mit. Vorbehalten blieb ein Einsatz als Ersatzmitglied für eine ausfallende Fachvertretung (*) oder Sachvertretung (**).

Den Vorsitz führte die Gemeinde (Ressortvorsteher).

Verfahrensbegleitung

Verfahrensbegleitung

- Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (PL)
- Ladina Schaller, BHP Raumplan AG (SB)

Projektträgerschaft und Gemeinde wurde in der Verfahrensbegleitung des gesamten Verfahrens durch die Firma BHP Raumplan AG, Bern, unterstützt. Die Verfahrensbegleitung war zuständig für die Organisation und Durchführung des Verfahrens und moderierte die Workshops.

Bearbeitungsteam

Die Bearbeitung erfolgte durch Schär Buri Architekten. Situativ wurden durch die Architekten David Bosshard Landschaftsarchitekten beigezogen.

Architektur

- Fritz Schär, Schär Buri Architekten AG (Bern)
- Jochen Lambmann, Schär Buri Architekten AG (Bern)

Freiraum / Landschaft

- David Bosshard Landschaftsarchitekten AG (Bern)

Politische Organe

Die Hochbaukommission und der Gemeinderat der Gemeinde Aarberg wurden situativ im Rahmen von ordentlichen Sitzungen über den Stand der Dinge informiert.

3.4 Ablauf und Termine

Im Rahmen des Workshopverfahrens (Teil 2) wurden drei Workshops und eine Schlussitzung durchgeführt:

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Workshop A | 14. November 2023, 09:00 – 11:30 Uhr |
| Workshop B | 23. Januar 2024, 08:00 – 10:00 Uhr |
| Workshop C | 20. März 2024, 08:00 – 10:15 Uhr |
| Schlussitzung | 21. Mai 2024, 08:00 – 10:00 Uhr |
| Genehmigung Schlussbericht | 21. Mai 2024 |

3.5 Erwartete Ergebnisse

Ergebnisse

Als Ergebnis des Workshopverfahrens wurden folgende Erzeugnisse gefordert:

- Pläne auf Stufe Richtprojekt
- Grundrisse aller Geschosse
- Die zum Verständnis nötigen Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200
- EG-Plan inkl. Umgebungsgestaltung
- Situationsplan mit Einbettung in die Umgebung 1: 500
- Schlussbericht zum Richtprojekt mit Empfehlungen des Begleitgremiums zur Weiterbearbeitung und zur Realisierung des Projekts (Erstellung durch die Verfahrensbegleitung BHP Raumplan AG sowie Experten)
- Arbeitsmodell im Massstab 1:500

Schlussbericht

Der vorliegende Schlussbericht zum Workshopverfahren und die darin durch das Begleitgremium formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Projektträgerschaft als Grundlage zur Weiterarbeit. Der Schlussbericht ist von den Fachvertretungen und den Vertretern der Gemeinde und der Projektträgerschaft unterzeichnet. Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt dient als Basis für die Ausarbeitung für eine Teil-Überbauungsordnung und ein Bauprojekt.

4. Ergebnisse

Das Workshopverfahren wurde gemäss Verfahrensprogramm vom 18. November 2020 durchgeführt. Ausgangspunkt zum zweiten Teil des Workshopverfahrens bildete die Standortbestimmung vom 30.5.2023 sowie die bis dahin erarbeiteten Unterlagen.

Die Projektträgerschaft hat das Team Schär Buri Architekten, unterstützt durch David Bosshard Landschaftsarchitekten, mit der weiteren Projektbearbeitung beauftragt. Nach Durchführung von drei weiteren Workshops (A bis C) konnte ein Richtprojekt verabschiedet werden.

4.1 Erkenntnisse während der Workshops

Nachfolgend werden die wichtigsten im Rahmen der einzelnen Workshops (Workshops A bis C) gewonnen Erkenntnisse und Anpassungen an der Aufgabenstellung dokumentiert. Im Anhang befindet sich der Schlussbericht vom 26. Oktober 2022 des ersten Teils. Darin sind die Erkenntnisse aus den Workshops zum Teil 1 (Workshops 1-7) dokumentiert.

4.1.1 Workshop A vom 14. November 2023

Ergebnisse

Im ersten Workshop A präsentierte das Bearbeitungsteam ihre Analyse der Workshops von 2020 sowie eine eigene und aktualisierte Ortsanalyse (2023). Daraus wurden entsprechende Erkenntnisse für das neu gestartete Workshopverfahren abgeleitet.

Gestützt auf die Fragestellung, ob und wo mit welcher Qualität gebaut werden kann, stellt das Bearbeitungsteam drei Varianten zur Diskussion:

- Variante 1: «Hang bleibt Grünraum», «Nichtbauen am Hang»
- Variante 2: «Weiterführen des Sockels»
- Variante 3: «Hangbebauung»



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Abbildung 11: Visualisierung zu den drei zur Diskussion stehenden Varianten

*Beratung und Aufträge
zur Weiterbearbeitung*

Die Variante 1 «Hang bleibt Grünraum, Nichtbauen» wird nicht weiterbearbeitet. Es wird festgestellt, dass auch im Falle von «Nichtbauen» Verbesserungen der Situation angestrebt werden müssten (Geländemodellierungen und Übergänge, Parkierung). Zudem widerspricht das «Nichtbauen» der angestrebten Innenentwicklung einer bestens erschlossenen Parzelle.

Die Variante 3 «Hangbebauung» wird ausgeschlossen. Sie widerspricht der Umgebungszone gemäss ISOS bzw. deren Freihaltung.

Die Variante 2 «Weiterführung des Sockels» weicht gegenüber den Beratungen und den Ergebnissen aus dem Workshopverfahren (abgeschlossen mit Schlussbericht vom 26. Oktober 2022) ab. Im Workshopverfahren wurde ein Bebauen des Hangs ausgeschlossen und eine Wiederherstellung des natürlichen Terrainverlaufs angestrebt. Es wurde über zusätzliche Hochbauten in der 2. Reihe auf der Eingangsebene gesprochen. Mit der Variante 2 wird eine ursprünglich verworfene Variante in modifizierter Form wieder aufgenommen. Allerdings ist die Begründung eine andere: Die Bebauungsvariante wird aus dem Freiraum hergeleitet und nicht aus den Volumina der Neubauten.

Die Variante 2 «Weiterführung des Sockels» bietet insgesamt ein Potenzial zur Verbesserung der Situation beim Brückenkopf. Sie soll daher unter Optimierung und Vergrößerung der Wohnfläche sowie einer entsprechenden Geländemodellierung in einem weiteren Workshop vertieft werden.

4.1.2 Workshop B vom 23. Januar 2024

Ergebnisse

Im zweiten Workshop B präsentierte das Bearbeitungsteam die Präzisierungen zum Hangverlauf mit dem Ziel der Stärkung der Aussenraumsituation am Brückenkopf. Zudem wurde die Frage der Fassadengestaltung (Wirkung als Gebäude oder als Mauer) weiterentwickelt und erste Wohnungsgrundrisse gezeigt.

- Die Adressierung und der Zugang zur neuen Wohnung erfolgen über eine Kleinbaute in Analogie zu einem Bild aus dem Jahr 1958.
- Die Fassade der neuen Wohnung am Stadtgraben soll als geschlossene Mauer mit Innenhöfen in Erscheinung treten. Eine Fensterfassade sowie eine Mauer werden ausgeschlossen.
- Es kann eine qualitativ gute 4.5-Zimmer Wohnung erstellt werden. Die Zielgrösse von 250 m² wird damit aber nicht erfüllt.

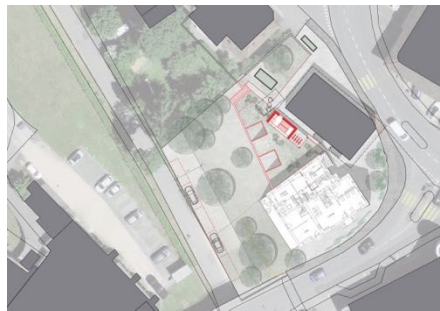


Abbildung 12: Variante mit Kleinbaute als Zugang und Längsparkierung im Stadtgraben



Abbildung 13: Entwurf Grundriss Wohnebene

Beratung und Aufträge zur Weiterbearbeitung

Die vorgestellte Variante mit einem Sockelgeschoss wird als richtige Lösung für den Ort beurteilt. Der Projektbeitrag wird positiv bewertet und führt zu einer Verbesserung der Situation. Im Weiteren geht es noch um die Klärung von Detailfragen sowie die Erarbeitung von Optimierungsmöglichkeiten.

- Die Geometrie der Fassadenmauer soll überprüft und gegebenenfalls ein Knick aufgenommen werden.

- Setzung, Dimensionierung und Gestaltung der Eingangsbaute sind mit Prüfung im Modell zu verfeinern.
- Die Gestaltung des Aussenraums samt Flachdach und Fassadenmauer sollen in einem weiteren Schritt zusammen mit einem Landschaftsarchitekturbüro vertieft werden.

4.1.3 Workshop C vom 20. März 2024

Ergebnisse

Im Workshop C präsentierte das Bearbeitungsteam das weiter vertiefte Projekt am Modell:

- Aus 5 Varianten zur Untersuchung der Geometrie der Fassadenmauer (und zur Optimierung des Wohnungsgrundrisses) wurde eine Bestvariante eruiert, welche die Mauer in zwei Abschnitte unterteilt.
- Der Wohnungsgrundriss konnte dank dem Versatz in der Fassadenmauer optimiert und zu einer 5.5-Zimmer Wohnung erweitert werden.
- Aus 3 Varianten zur (Wieder-)Herstellung des natürlichen Hangverlaufs wurde eine Bestvariante ausgewählt, bei welcher die Böschung direkt an die Fassadenmauer anschliesst.
- Die Gestaltung der Fassadenmauer soll sich an vorhandenen Mauern im Stadtgraben orientieren und als Natursteinmauer mit aufgesetzter Krone als Abschluss ausgestaltet werden.



Abbildung 14: Situationsplan Umgebung



Abbildung 15: Wohnungsgrundriss

Beratung und Aufträge zur Weiterbearbeitung

Das Expertengremium stellt fest, dass im präsentierten Entwurf die ursprüngliche Prämisse, die Situation im Stadtgraben zu verbessern, verloren gegangen ist. Modell und Situationsplan zeigen beim Brückenkopf den Bestand: Die Stützmauer bleibt bestehen, wodurch Böschung/Grünraum nicht bis an den Ringweg herangezogen werden. Die entsprechende Terrainanpassung muss zusammen mit dem Bauvorhaben umgesetzt werden.

Folgende Punkte sollen vor einer Verabschiedung noch ins Richtprojekt aufgenommen werden:

- Anpassung Terrainverlauf und Gestaltung vor dem bestehenden Sockelgeschoss mit Anschluss an den Brückenpfeiler
- Einführung Niveauversatz zwischen Eingangsebene und begrüntem Flachdach
- Optimierung Zu- und Eingangsbereich des Pavillons
- Ausarbeitung eines Geländeschnitts, welcher zusammen mit dem Richtprojekt als verbindlich festgelegt werden kann
- Aktualisierung des Situationsplans zur Aussenraumgestaltung

4.1.4 Schlussbesprechung vom 21. Mai 2024

Ergebnisse

An der Schlussbesprechung präsentierte das Bearbeitungsteam, die vorgenommenen Optimierungen beim Eingangspavillon, den eingeführten Niveauversatz zwischen Eingangsebene und begrüntem Flachdach sowie die Anpassung des Terrainverlaufs vor dem bestehenden Sockelgeschoss.

Beratung

Zu Diskussionen und einer erneuten Anpassung des Situationsplans im Nachgang der Schlussbesprechung führte die Anzahl und Anordnung der Parkplätze am Ringweg. Es wurde festgehalten, dass nur zwei Parkplätze in einer aufgelockerten Baumreihe erstellt werden sollen.

4.2 Richtprojekt

4.2.1 Ortsbild und Architektur

Eingangsebene

Der Zugang zur Neubaute erfolgt ab Lyss-Strasse ohne Höhenversatz und ebenerdig über einen Eingangspavillon. Der Wohnungszugang ist auf die Strasse ausgerichtet.

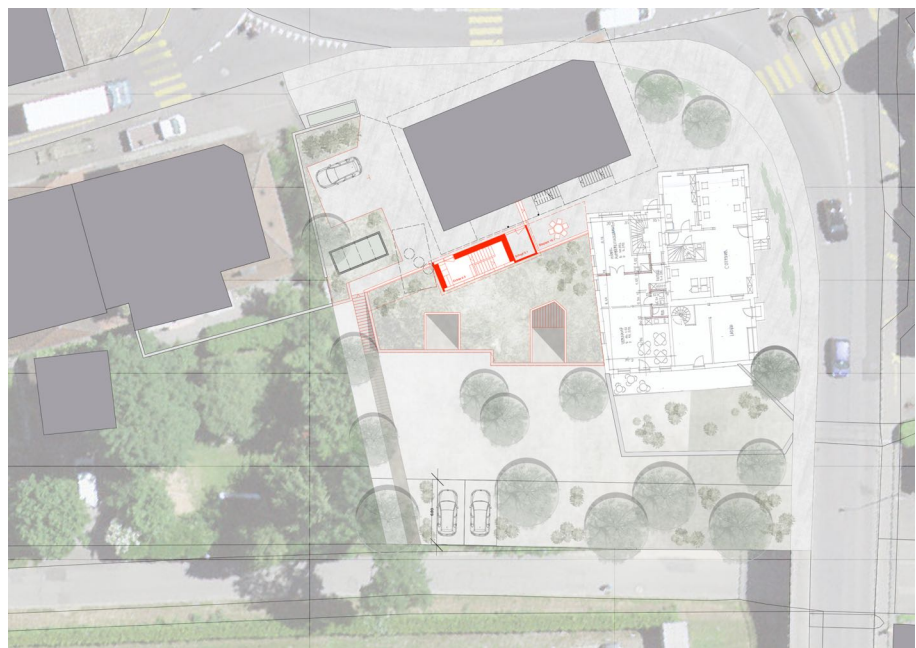


Abbildung 16: Situation Eingangsebene

Eingangspavillon

Bezugnehmend auf die historische Situation (Luftaufnahme vom 1958) wurde für den Eingangspavillon eine freistehende Kleinbaute gewählt. Um den Zugang zur Laubengangschliessung der Bestandesbaute (Lyss-Strasse 3) zu gewährleisten, wurde der Pavillon im Abstand von ca. 2.0 m zum Bestand gesetzt (und brandschutztechnisch abgeklärt).

Die Breite des Eingangspavillons ergibt sich aufgrund der nötigen Erschliessungsanlagen zur Wohnung (hinunterführende Treppe). Bei seiner Länge bleibt ein gewisser Spielraum, jedoch muss die Durchsicht von der Lyss-

Strasse auf die Altstadt bestehen bleiben. Der Eingangspavillon integriert neben den nötigen Erschliessungsanlagen auch einen gedeckten und geschlossenen Bereich (Schopf), z. B. für Veloabstellplätze.

Der Eingangspavillon ist als leichter Holzbau mit Flachdach gestaltet. Gegenüber der Eingangsebene tritt der Bau bis auf die Eingangstür geschlossen in Erscheinung; gegenüber der Altstadt weist er eine Fensterfront auf, um den Sichtbezug herzustellen und um zusätzliches Licht in die Wohnung zu bringen.

Gemeinschaftlicher Bereich

Im Raum zwischen dem Gebäudetrio wird ein Zugangsraum in Form eines kleinen, gemeinschaftlich nutzbaren Platzes geschaffen. Dieser Bereich liegt gegenüber dem Eingangsbereich um 2 bis 3 Treppenstufen erhöht.

Flachdach und Innenhöfe

Das Dach der Neubaute ist als begrüntes Flachdach (Blumenwiese) gestaltet. Das Niveau der Dachfläche weist gegenüber der Eingangsebene einen Höhenversatz gegen unten auf. Damit wird die Wirkung als terrassierte Grünfläche auf einer anderen Ebene im Stadtgraben verstärkt. In das Flachdach eingebettet sind zwei Innenhöfe zur Wohnung.

Damit die Sicht von der Brücke auf die Dachfläche ruhig wirkt, werden die Innenhöfe gleich gross und als quadratische Löcher ausgestaltet. Zwecks quadratischer Grundform wird der rechte Innenhof teilweise mit einem Pergola-Dach überdeckt, da er zur Belichtung der Wohnung tiefer in den Grundriss eingreift als der linke. Damit wird gleichzeitig auch ein gedeckter Sitzplatz zur Wohnung geschaffen.

Der Abschluss der Innenhöfe ist in die Dachgestaltung integriert und liegt tiefer als die auf der Fassadenmauer aufgesetzte Mauerkrone. Ohne diese Niveaudifferenzierung würde sich der Ausdruck (Ansicht von Stedtli) von einer Stützmauer zu einem Gebäude mit Steinfassade verändern.

Die Innenhöfe können praktisch rundherum raumhoch verglast werden. Die Wohnung wird somit zu einem Garten mit Sicht auf die Altstadt (und ist keine «Kellerwohnung»). Die Innenhöfe mit den Fensterflächen sind wichtig für diesen Eindruck.

Belichtung

Die Belichtung der Wohnung wird sichergestellt über die verglasten Innenhöfe sowie den Eingangspavillon. Im Bereich des Schopfs besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Oblicht anzuordnen und in die Baute zu integrieren, um so bei Bedarf zusätzliches Tageslicht in den Küchenbereich zu bringen. Eine anderweitige Anordnung von Oblichtern im Bereich des Gebäudeensembles oder der Dachfläche würde als zusätzliche Möblierung störend wirken. Zudem besteht im Innern der Wohnung die Gefahr, dass zu viele Oblichter die helle Fensterfront mit Sichtbezug auf die Altstadt konkurrenzieren.



Abbildung 17: Querschnitt mit Beleuchtungssituation im Innern der Wohnung sowie Höhenangaben und Überdeckung für den Bodenaufbau auf dem Flachdach

Wohnebene

Es kann eine qualitativ gute 5.5-Zimmer-Wohnung mit 208 m² Geschossfläche erstellt werden. Die ursprüngliche Zielgrösse der Projektträgerschaft von ca. 250 m² ist nicht erfüllbar. Der Raum zwischen den bestehenden Gebäuden ist gegeben und die bebaubare Fläche wird zusätzlich eingeschränkt durch das neu gebaute Fernwärme-Verteilzentrale auf der Parzelle. Die Raumhöhe beträgt ca. 2.60 m und die Raumtiefe ca. 6.50 m.



Abbildung 18: Situation Wohnebene



Abbildung 19: Wohnungsgrundriss der 5.5-Zimmer-Wohnung mit Versatz in der Fassade und zwei Innenhöfen



Abbildung 20: Längsschnitt mit Beleuchtungssituation im Innern

Fassadenprinzip

Schematisch wurde geprüft, wie die Fassade der neuen Wohnung am Stadtgraben in Erscheinung treten kann - als Haus mit Fenstern oder als Mauer. Eine Fensterfassade sowie eine Mauer wurden ausgeschlossen. Die Fensterfassade zeigt eindeutig eine (unerwünschte) Erweiterung des Wohnraumes in den Stadtgraben hinein. Ebenso wäre es unverständlich, eine Mauer gegenüber der Altstadt zu bauen ohne Aussicht auf diese zu haben.



Abbildung 21: Fassadenansicht vom Stedtli (Variante mit geschlossener Mauer und Innenhöfen)

4.2.2 Aussenraum und Umgebungsgestaltung

Topografie und Übergänge

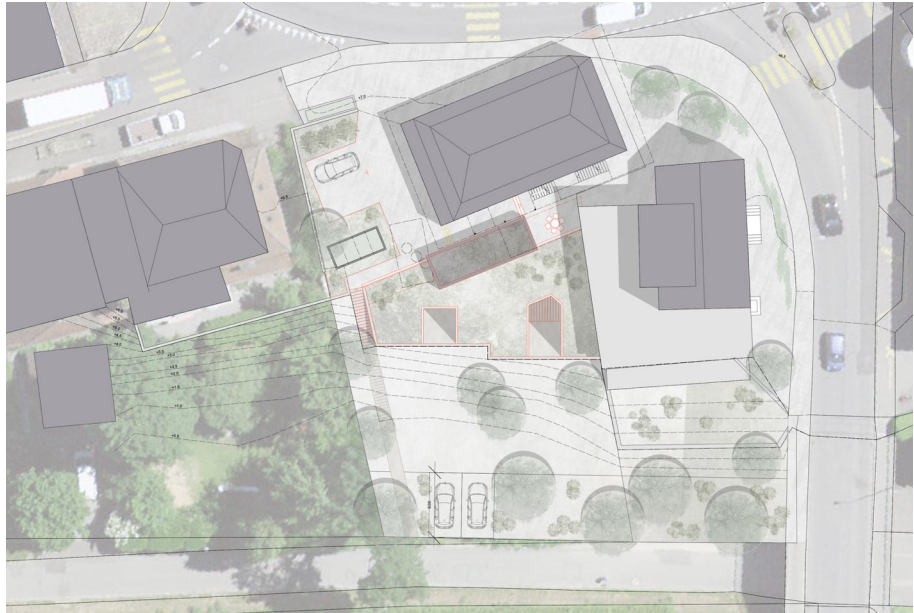


Abbildung 22: Situationsplan mit Terrainverlauf, Gartengestaltung und 2 Parkplätzen

Zur (Wieder)Herstellung des natürlichen Hangverlaufs wurden verschiedene Varianten erarbeitet und mit Schnitten untersucht. Dabei wurde die Variante mit direktem Anschluss der Böschung an die neue Wohnung und einem Fussweg in den Ringweg hinunter als Bestvariante eruiert. Die Wohnung verfügt damit hin zum Stadtgraben keinen begehbaren oder ebenen Aussenraum. Der Hangverlauf schliesst direkt an die Natursteinmauer resp. die Fassade an. Eine «Terrasse» vor der Natursteinmauer würde das Bild der Stützmauer wiederum verunklären.

Da die Stützmauer auf der angrenzenden Nachbarsparzelle tiefer liegt als die Eingangebene, wird der Übergang mit einer Treppe gelöst. Diese Lösungsvariante findet sich auch andernorts im Stadtgraben.

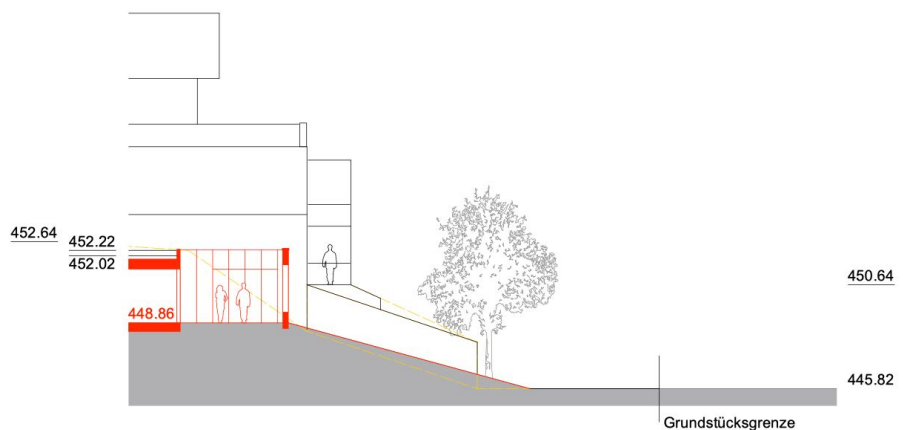


Abbildung 23: Schnitt mit altem und neuem Terrainverlauf

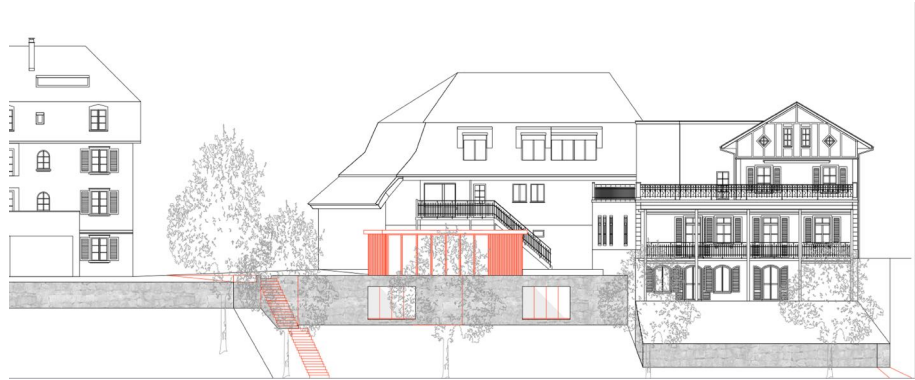


Abbildung 24: Ansicht auf den neuen Terrainverlauf samt Stützmauern

*Gestaltung Grünraum /
Begrünung*

Die Dachfläche wird begrünt und als Blumenwiese ausgestaltet. Bei der Ansaat sollen die Möglichkeiten geprüft werden, die Blumenwiese in Anlehnung an einen Ziergarten zu planen.

Der neue Terrainverlauf wird als begrünte Böschung gestaltet und bis an den Ringweg in den Stadtgraben hinuntergezogen. In die Begrünung und aufgelockerte Baumreihe eingebettet werden die nötigen zwei Parkplätze angeordnet.

Der Mauer zum Steingarten bleibt zwar bestehen jedoch hin zum Ringweg angebösch und somit in ihrer Höhe reduziert. Diese Böschung wird ebenfalls begrünt und zur Stabilisierung mit Büschen bepflanzt.



Abbildung 25: Geländeschnitt

Fassadenmauer

Die Fassadenmauer resp. die Stützmauer soll in Anlehnung an die im Stadtgraben vorhandenen Mauern als Natursteinmauer ausgestaltet werden. Sie ist insgesamt rund 3.20 m hoch. Um das Bild der Stützmauer zu stärken, soll sie vor den Innenhöfen in einer Höhe von ca. 50–60 cm durchgehend sein (und kann dadurch auch als Sitzgelegenheit genutzt werden). Die Stützmauer soll einen Abschlussstein als Krone aufgesetzt haben.



Abbildung 26: Gestaltung als Natursteinmauer mit aufgesetzter Krone (Bild aufgenommen auf der Nachbarsparzelle)

Die Materialisierung als Natursteinmauer wurde zur Stärkung des Stadtgrabens auf Basis des Bildes aus dem Nachbargarten gewählt. Es handelt sich um eine Natursteinmauer mit aufgesetzter Krone. Eine andere Materialwahl (z. B. Beton) würde nicht zur Stärkung des Stadtgrabens beitragen.

Geometrie Fassadenmauer

Für die Geometrie der Fassadenmauer (und zur Optimierung des Wohnungsgrundrisses) wurden verschiedene Varianten geprüft. Als Bestvariante wurde eine Variante eruiert, welche die Länge der durchgehenden Fassadenmauer in mehrere Abschnitte unterteilt. Durch den Versatz in der Fassadenmauer ergibt sich eine Sequenz von Mauerteilstücken in der richtigen Länge.

Durchwegung

Von der Lyss-Strasse herkommend ist der Eingangspavillon mit Zugang zur Wohnung ersichtlich. Im Weiteren gibt es untergeordnete Fusswegverbindungen mit Anschluss an die Falkenbrücke zum Stedtli sowie den Ringweg im Stadtgraben.

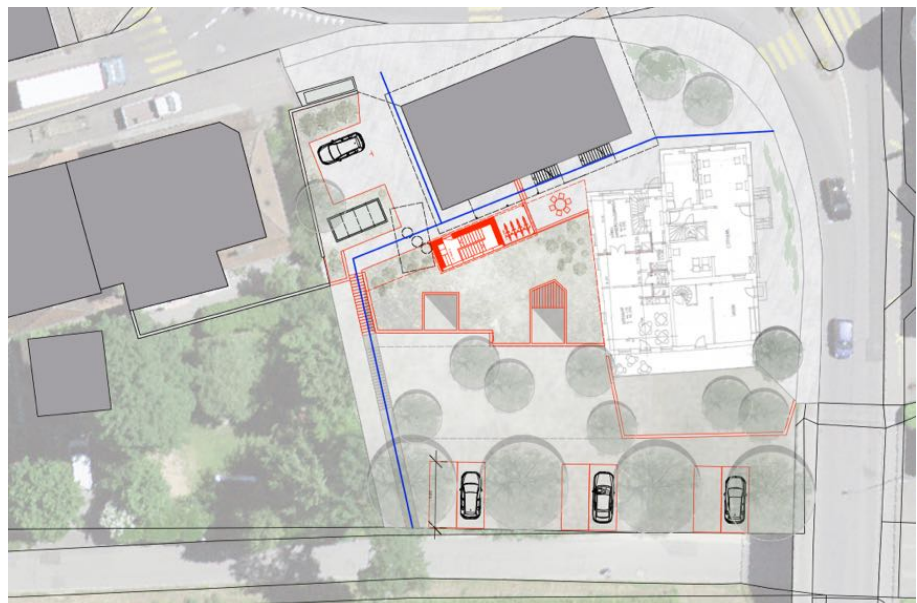


Abbildung 27: Darstellung der Durchwegung sowie der Adressierung des Eingangspavillons

Absturzsicherung

Die nötige Absturzsicherung soll an der Grenze zwischen begehbare Eingangsebene und begrünter Dachfläche als Geländer ausgestaltet werden. Ein gewisser Spielraum bei der Anordnung besteht, die Absturzsicherung darf jedoch nicht auf der Fassadenmauer stehen, da dies das Bild der Stützmauer aus Naturstein schwächen würde.

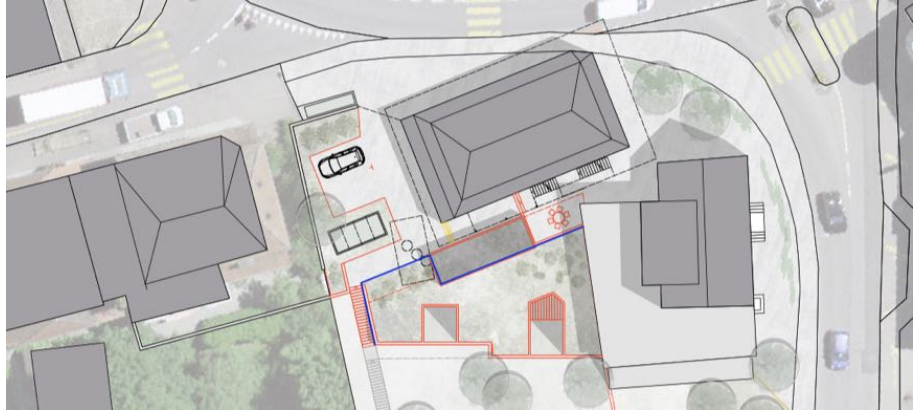


Abbildung 28: Lage der Absturzsicherung (blaue Linie)

Potenzielle Aussenraum

Grünraum und Gärten im Stadtgraben

Historische Fotografien zeigen, dass der Stadtgraben für private Gärten genutzt wurde, seit die alte Aare nicht mehr durchfliesst. Aktuelle Luftbilder zeigen hingegen, dass der Grünraum stark durch Autos und Parkplätze belegt ist. Aus diesem Grund wurde eine Aussenraumvariante entwickelt, welche den Grünraum möglichst umfassend wiederherstellt – auch in einem erweiterten Perimeter.

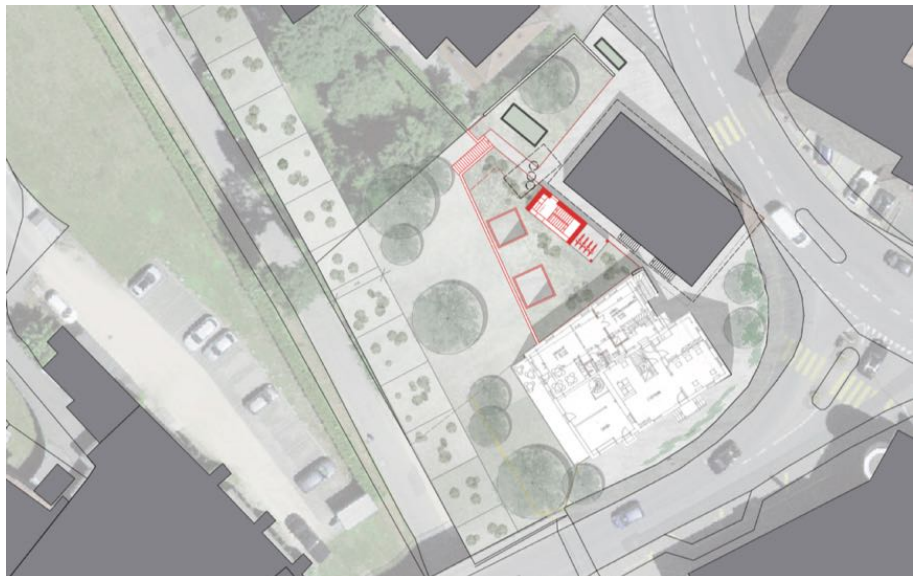


Abbildung 29: Aussenraumvariante mit Gärten und Bestockung im Stadtgraben

Einbindung Brunnen

Der Brunnen beim Zugang an der Lyss-Strasse ist als erhaltenswertes Objekt im Kantonalen Bauinventar verzeichnet. Im Bereich des Brunnens sollte eine Verbesserung der Situation angestrebt resp. der Brunnen besser insze-

niert werden: Der Brunnen wird aktuell von Strassenschildern und Kandelaber verdeckt. Zudem wird er rückwärtig eingeeengt von einem Abfallcontainer sowie zwei Parkplätzen. Allenfalls wäre eine andere, neue Anordnung von Container und Parkplätzen im Rahmen der Umgebungsgestaltung möglich (vgl. Abbildung 28). Alternative Standorte für die Beschilderung und den Kandelaber können nur in Zusammenarbeit mit dem Kanton (Kantonsstrasse) angegangen werden.



Abbildung 30: Brunnenanlage von 1947

Parkierung beim Brückenkopf

Die Verbesserung und Stärkung der Brückenkopfsituation wird erreicht einerseits durch das Weiterführen der Ebene des Sockelgeschosses im Rahmen eines natürlichen Terrainverlaufs sowie andererseits durch die Redimensionierung der bestehenden Stützmauer. Zu diesem Zweck, muss der bestehende Parkplatz umgewandelt werden, um Platz für eine Böschung anstelle der (zu hohen) Stützmauer zu schaffen. Eine Stützmauer in reduzierter Höhe ist jedoch weiterhin ein denkbares Element.



Abbildung 31: Foto der aktuellen Parkplatzsituation beim Brückenkopf

5. Würdigung und Empfehlungen

5.1 Würdigung des Projekts

Orts- und Städtebau

Das bestehende Gebäudeensemble an der Ecke Falkenbrücke und Lyss-Strasse ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Gebäude liegen im Perimeter «Vorstadt Ost», in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die Stadt weist dank der erhöht gelegenen Altstadt und dem umliegenden Stadtgraben (ehem. Flussbett der Alten Aare) besondere räumliche Qualitäten auf, welche es zu erhalten und wenn möglich zu stärken gilt.

Der ursprüngliche Vorschlag sah einen Solitärbau auf der Rückseite des bestehenden Ensembles vor. Das Projekt wurde nicht weiterverfolgt, da es bezüglich Grösse, Hierarchie und Situationswert nicht mit den Schutzzielen des ISOS vereinbar war.

Die Verfasser haben die spezifischen Eigenschaften des Orts und dessen geschichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Schutzziele des ISOS nochmals vertieft analysiert. Sie kommen zum Schluss, dass der Ort geklärt und die Qualitäten des bestehenden Ensembles gestärkt werden sollen, einschliesslich des Freiraums des Stadtgrabens und des Durchblicks zur Altstadt. Ein zusätzliches Bauvolumen in der zweiten Reihe ist daher nicht möglich.

Das Grundstück liegt im Perimeter des Stadtgrabens. Der bestehende Hang ist zum Teil terrassiert und weist Stützmauern auf. Die Autoren greifen die Idee der Sockelmauern in ihrem Entwurf auf, führen sie weiter und versuchen durch eine intelligente Neuinterpretation des Themas einen qualitätsvollen und identitätsstiftenden Ort zu schaffen.

Aufgrund der Hanglage entsteht eine Stützmauer, die als Fassade zur Belichtung und Belüftung genutzt werden kann. Durch die Ausbildung einer präzise gesetzten Geländekante entsteht eine ebenerdige Platz-/bzw. Freifläche. Die Sockelmauer nimmt über einen leichten Versatz die Geometrie des Ortes auf und fügt sich so auf natürliche Weise in das bestehende Ensemble ein.

Auf der Freifläche befindet sich ein kleiner, pavillonartiger Baukörper, der sich in seiner Position und Grösse an seinen Vorgängerbau anlehnt. Der Nebenbau mit Flachdach dient als Eingangsvolumen und Unterstand. Über eine interne Treppe gelangt man in die ein Geschoss tieferliegende Wohnung. Die Belichtung der Räume erfolgt über eine zum Hang hin geschaffene Fassade-mauer mit zwei zentralen Öffnungen und angrenzenden Lichthöfen.

Das ortsbauliche Konzept ist klar und überzeugend. Die baulichen Eingriffe mit dem pavillonartigen Baukörper, der Weiterführung und Neuinterpretation der Stützmauer fügen sich respektvoll und selbstverständlich in den Bestand ein. Die neu geschaffene Situation lässt den Durchblick zur Altstadt frei und schafft einen attraktiven und qualitätsvollen Freiraum.

Architektur

Ein schlichter pavillonartiger Baukörper mit Flachdach aus Stahlbeton und Glas ist Adressierung, Eingang und Velounterstand der neuen Wohnadresse am Stadtgraben.

Rückseitig zum Hauptbau positioniert - jedoch leicht vorgerückt - ist er von der Strasse her gut lesbar und ergänzt ähnlich seinem historischen Vorgänger, ein hofseitiges Ensemble. Es entstehen wiedergewonnene Hof- und Zwischenräume, welche von den unterschiedlichen Bewohnern als Aussenräume auf Stadtniveau genutzt werden können.

Das eigentliche Wohngeschoss ist in den Hang hineingegraben. Der stadtsseitig verglaste Eingangsbau führt Licht und Bewohner runter in das Entrée der 5.5 Zimmer-Wohnung.

Um zwei Innenhöfe herum sind Schlaf – und Wohnräume angeordnet und werden von diesen belichtet und belüftet. Die Raum- / Innenhof-Anordnung ist in Bezug auf die Grundrisstiefe so gewählt, dass ausreichend Tageslicht eintreten kann und belebende Raum- und Sichtbezüge über die Innenhöfe hindurch entstehen. Als mögliches zusätzliches zenitales Licht ist die Integration eines Oblichtes im darüberliegenden Veloraum / Eingangsbau denkbar.

Nach Aussen tritt die Wohnung als abgestufte Stützmauer in Erscheinung. In Anlehnung, an die im Stadtgraben historisch gewachsenen und vorhandenen Natursteinmauern, soll auch der neu gebaute Hangabschluss als Natursteinmauer inkl. Mauerkrone (Abschlussstein) in Erscheinung treten.

Die beiden zum Stadtgraben hin angeordneten Innenhöfe brechen die Stützmauer fensterartig auf. Es ist essenziell, dass trotz dieser benötigten und berechtigten Öffnungen die Mauer als durchgehendes Bauwerk les- und spürbar bleibt. So sind der Dimensionierung und Ausarbeitung von Brüstungs- und Sturzausbildung in der Weiterbearbeitung grosse Beachtung zu schenken.

Eine Anlehnung in der Materialisierung der Natursteinmauer an die bestehende Stützmauer am Brückenpfeiler (Niveau Stadtgraben) könnte hierfür unterstützend und hilfreich sein und zur gegenseitigen Stärkung geprüft werden.

Die eigentliche Dachfläche der Wohnung ist nicht begehbar. Die Absturzsicherung ist in der Ebene des Eingangspavillon geführt und steht gegenüber der neuen «Hangkante» wohltuend zurück. Die nicht begehbare Fläche wird visuell dem Hang zugeordnet und begrünt. Ein leichter Niveauversatz gegenüber dem Stadtniveau soll diese «Hangzugehörigkeit» unterstützen.

Ein präzises Austarieren und Überprüfen des benötigten Niveausprungs, auch in Bezug auf Absturzsicherung, Flachdachaufbau, Begrünung dieser Freifläche und Übergang in die umlaufende Mauerkrone ist ein wichtiger Schlüssel im weiteren Projektverlauf - um die geplante neue Wohneinheit als natürlichen und selbstverständlichen Eingriff am Stadtgraben les- und erlebbar umzusetzen. Die Projektverfasser sind sich dessen bewusst.

*Landschaft und Aussen-
raum*

Das Projekt basiert auf einer vertieften Analyse des Stadtgrabens, der Topografie und den vorhandenen baulichen Elementen. Der Vorschlag weist einen sorgsamsten Umgang mit der Geländemodulierung auf. Die Böschung des Stadtgrabens wird als eine offene Wiese mit Obstbäumen ausgestaltet. Der Verzicht auf Nutzungen im Hang belässt die Topografie des Grabens wohlthuend natürlich. Die zwei Besucherparkplätze im Graben werden mit Bäumen in den Grünraum eingebunden.

Das Projekt sieht vor, die bestehenden Parkplätze beim Brückenpfeiler aufzuheben. Zudem wird der Steingarten zurückgebaut und die Böschung begrünt. Diese zwei Massnahmen führen dazu, dass der Grünraum wieder bis zum Stadtgraben geführt wird. Damit kann die heute unbefriedigende Situation deutlich verbessert werden.

Die Aufsicht auf das Dach spielt bei der Integration in den Grünraum eine wichtige Rolle. Dem Konzept folgend wird die Dachfläche begrünt. Das Team schlägt eine Wiese vor, welche nicht begangen werden kann. Es ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob sich die Dachbegrünung mit einer gartenähnlichen Vegetation nicht etwas stärker vom Stadtgraben abheben könnte.

Die Materialisierung der Absturzsicherung, sowie deren genaue Lage ist in der weiteren Bearbeitung noch zu vertiefen.

*Einbezug Kantonalen
Denkmalpflege*

Im Begleitgremium zum qualitätssichernden Verfahren wirkte als weiterer Fachexperte Adrian Stäheli von der Kantonalen Denkmalpflege mit. Der Experte schloss sich in Diskussion und Würdigung der Beurteilung durch die Fachvertretungen an und erachtet das vorliegende Richtprojekt als mit den ISOS-Schutzziele verträglich.

Fazit

Alle Beteiligten sind der Überzeugung, dass mit diesem Vorschlag ein hochwertiges, optimal an den Standort angepasstes Bebauungs- und Freiraumkonzept entwickelt wurde.

Exemplarisch zeigt das Richtprojekt und der durch die Workshops erfahrene Werdegang, wie eine gewünschte innere Verdichtung an einem äusserst sensiblen Ort wie dem Stadtgraben Aarberg erreicht werden kann - ohne den Massstab des bestehenden Umfeldes zu sprengen. Das aufgezeigte Nutzungsmass und die gewählte Volumetrie sind aus Sicht des Begleitgremiums gut ortsverträglich und zusammen mit der Stärkung des Grünraums am Brückenkopf ein klärender Gewinn für Ensemble und Lage.

Das Begleitgremium dankt den Projektverfassenden für die sorgfältige Arbeit und für die guten Beiträge sowie die intensive und fruchtbare Zusammenarbeit. Das durch das Team vertieft bearbeitete Richtprojekt ist das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit den bestehenden Ortsqualitäten und schafft eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung zum Bauprojekt.

5.2 Empfehlungen des Begleitgremiums

Das Begleitgremium empfiehlt, das Schlussergebnis für die Ausarbeitung, Beurteilung und Bewilligung der Bauprojekte als Grundlage beizuziehen. Das Begleitgremium soll zum Zeitpunkt zwischen Vorprojekt und Bauprojekt Stellung nehmen können. Im Falle von wesentlichen Änderungen des Richtprojekts, sind die Projektunterlagen vorgängig zum Baugesuch erneut dem Begleitgremium vorzulegen.

Für die Weiterbearbeitung des Projekts in der Bauprojekt- und Realisierungsphase werden folgende Empfehlungen formuliert:

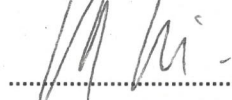
- Die Vordachsituation des Eingangspavillons ist in Hinblick auf ihre Zwecktauglichkeit zu vertiefen.
- Die Niveaudifferenz zwischen Eingangsebene und begrüntem Flachdach ist so gross wie möglich zu gestalten. Hingegen darf die Mauerkrone den Absatz aus Sicht Altstadt nicht verdecken. Die Höhe der Stütz- oder Fassade-mauer ist daher so tief wie möglich anzuordnen.
- Bei der Ausbildung der Ecksituation zwischen Flachdach und Treppenabgang ist die in diesem Bereich notwendige Absturzsicherung äusserst präzise und zurückhaltend zu setzen. Im Weiteren ist zu prüfen, ob die Absturzsicherung seitlich des Eingangspavillons versetzt zum Gebäude angeordnet werden kann (vgl. Abbildung 28).
- Die Materialisierung der Bauten und Anlagen sowie die Bepflanzung ist stufengerecht zu konkretisieren.

6. Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums haben den vorliegenden Schlussbericht zum Workshopverfahren genehmigt.

21. Mai 2024

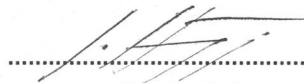
Fachvertretungen



Lars Mischkulnig, Dipl. Architekt HTL/BSA/SIA / Experte Städtebau

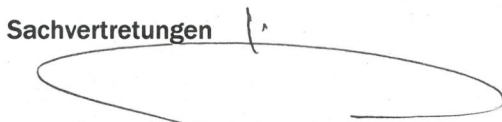


Philippe Castellan, Dipl. Architekt AAM / Experte Architektur



Simone Hänggi, Dipl. Landschaftsarchitektin HTL/BSLA / Expertin Landschaftsarchitektur/Freiraum

Sachvertretungen



Hans-Ulrich Stebler, Gemeinderat/Ressortvorsteher Bau



Ulrich Schmid, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft

Ersatzvertretungen



Marc Lehmann, Abteilungsleiter Bau Aarberg



Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung

Anhang

Anhang 1 Schlusdokumentation des Richtprojekts (21. Mai 24)

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA

OSTERMUNDIGENSTRASSE 73 CH-3006 BERN
T +41 (0)31 357 53 88 F +41 (0)31 357 53 99
INFO@SCHAERBURI.CH



Arealentwicklung Vorstadt-Ost, Aarberg
Teilgebiet Stadtgraben

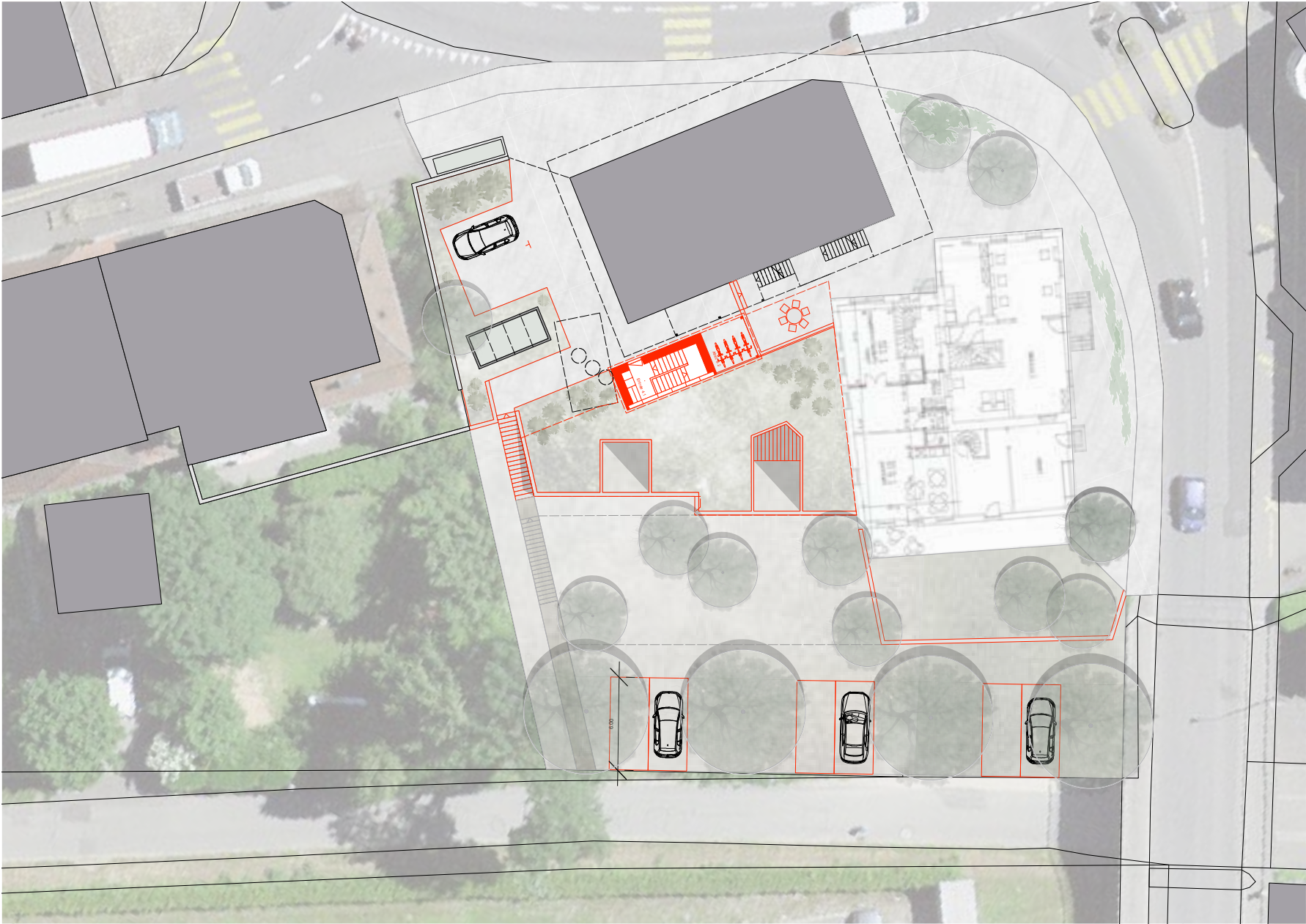
SCHUSSBESPRECHUNG

21. Mai 2024 | rev.06. Juni 2024

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1 RÜCKBLICK WS 3 | 3 |
| 2 PRÜFAUFTRÄGE WS3 | 8 |
| 3 THEMEN RICHTPROJEKT | 9 |
| 3.1 Optimierung Zu- und Eingangsbereich | 9 |
| 3.2 Niveauversatz | 11 |
| 3.3 Geländeschnitt | 12 |
| 3.4 Anpassung Terrainverlauf | 13 |
| 3.5 Situationsplan | 14 |

- Eingangsebene



Eingangsebene

- Wohnebene

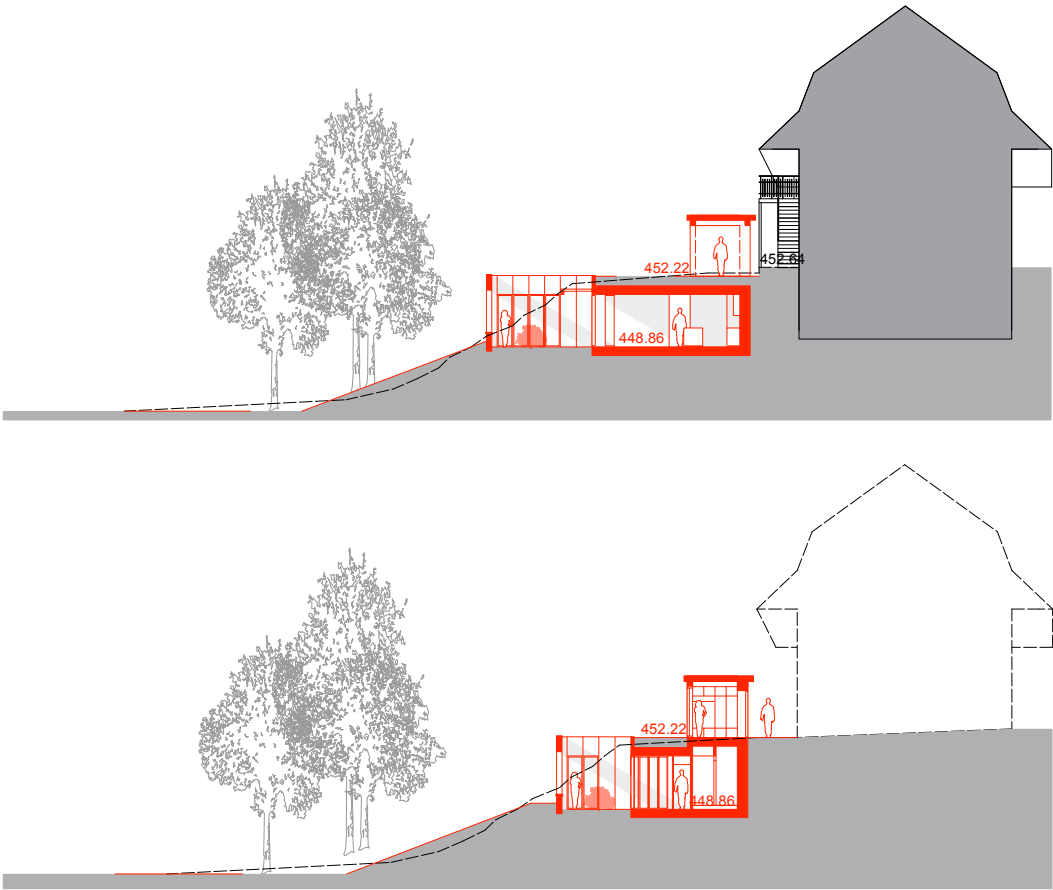
| | | |
|-----|---------------------|--|
| GF | 198.0m ² | 180.3m ² + 17.7m ² |
| AGF | 33.5m ² | 25.3m ² + 8.2m ² |
| NF | 151.0m ² | |
| HNF | 136.3m ² | |
| NNF | 14.7m ² | |

- eine 5.5-Zimmer-Wohnung

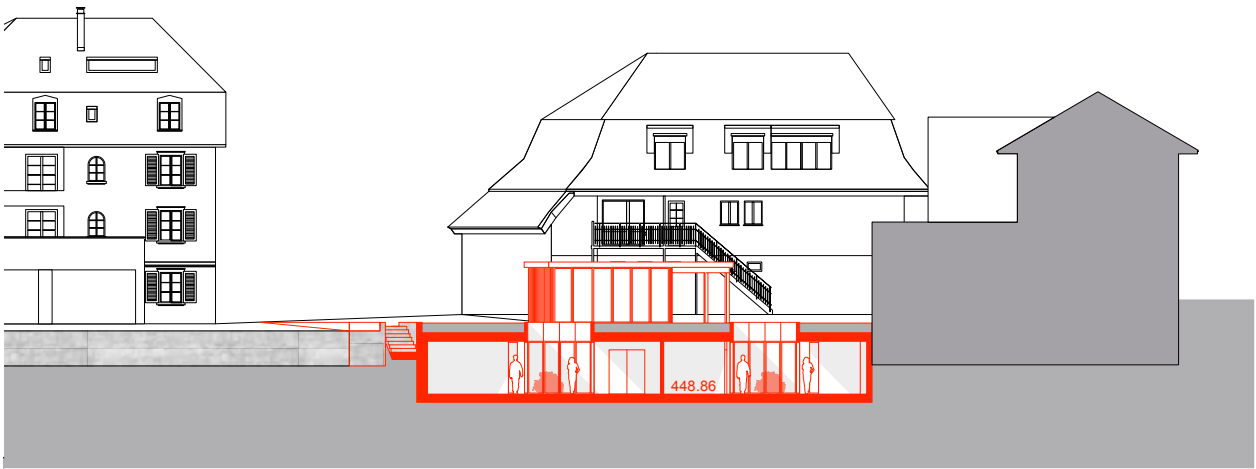


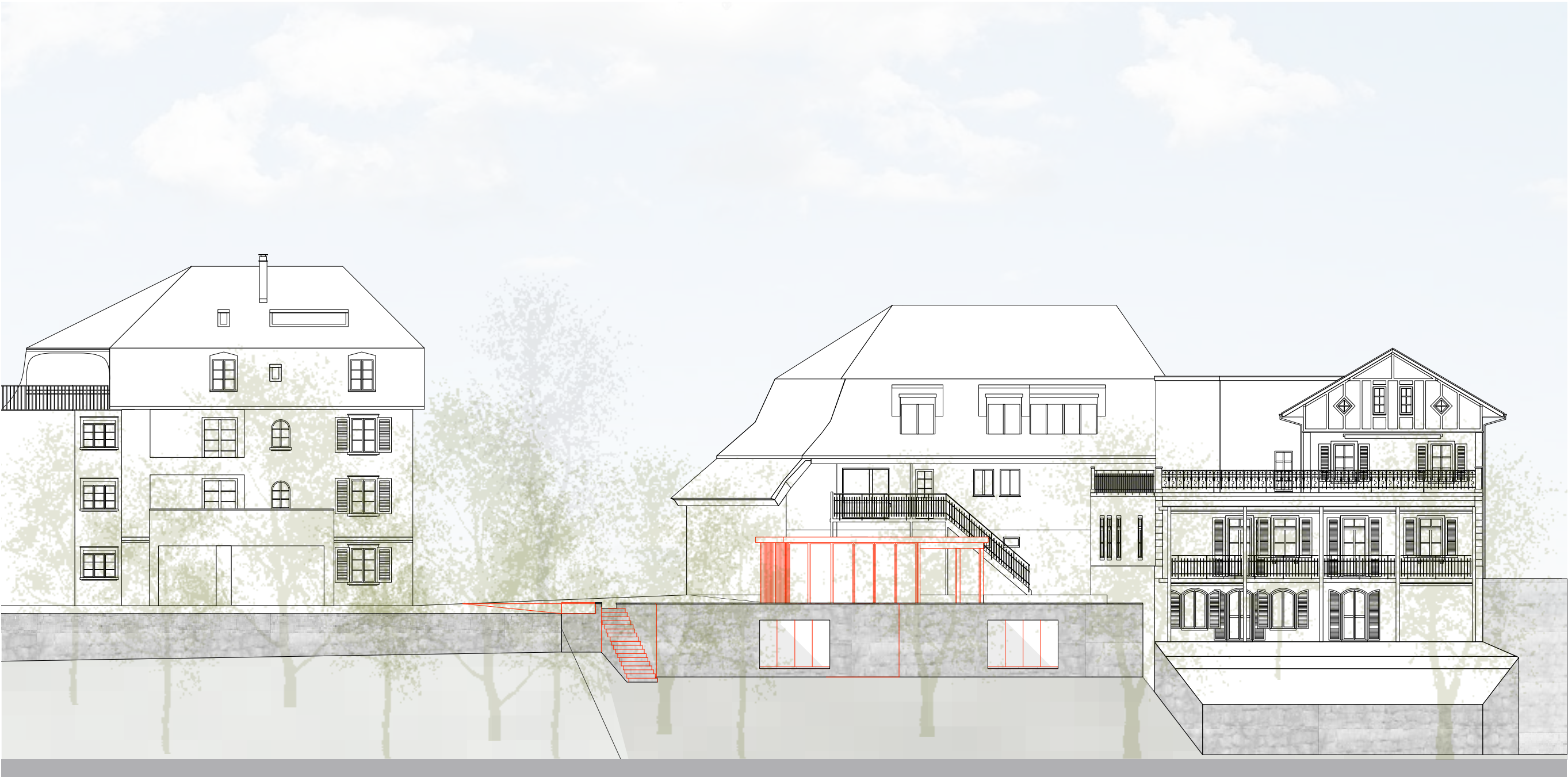
Wohnebene

- Schnitte



Schnitte





Fassaden vom Stadtgraben

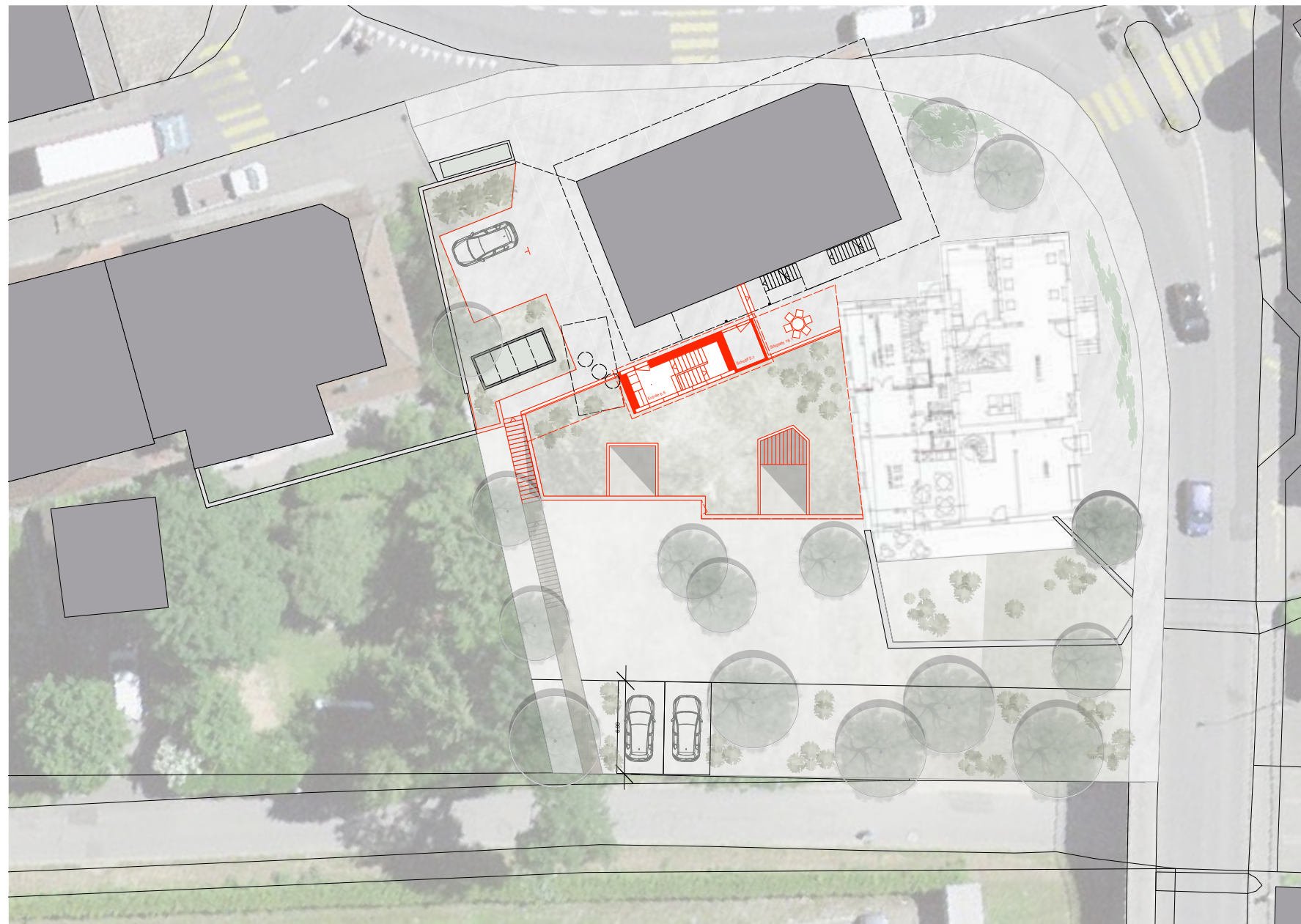
- Anpassung Terrainverlauf und Gestaltung mit Anschluss an Brückenpfeiler
- Einführung Niveauversatz zwischen Eingangsebene und begrüntem Flachdach
- Optimierung Zu- und Eingangsbereich des Pavillons
- Ausarbeitung eines verbindlichen Geländeschnitts
- Aktualisierung des Situationplans zur Aussenraumgestaltung

3 THEMEN RICHTPROJEKT

9

3.1 Optimierung Zu- und Eingangsbereich

- grössere Nutzfläche
- geschlossener Schopf anstatt offener Unterstand



Eingangsebene



| | | |
|-----|---------------------|--|
| GF | 207.7m ² | 181.0m ² + 26.7m ² |
| AGF | 25.3m ² | 25.3m ² |
| NF | 159.7m ² | |
| HNF | 139.4m ² | |
| NNF | 28.3m ² | |

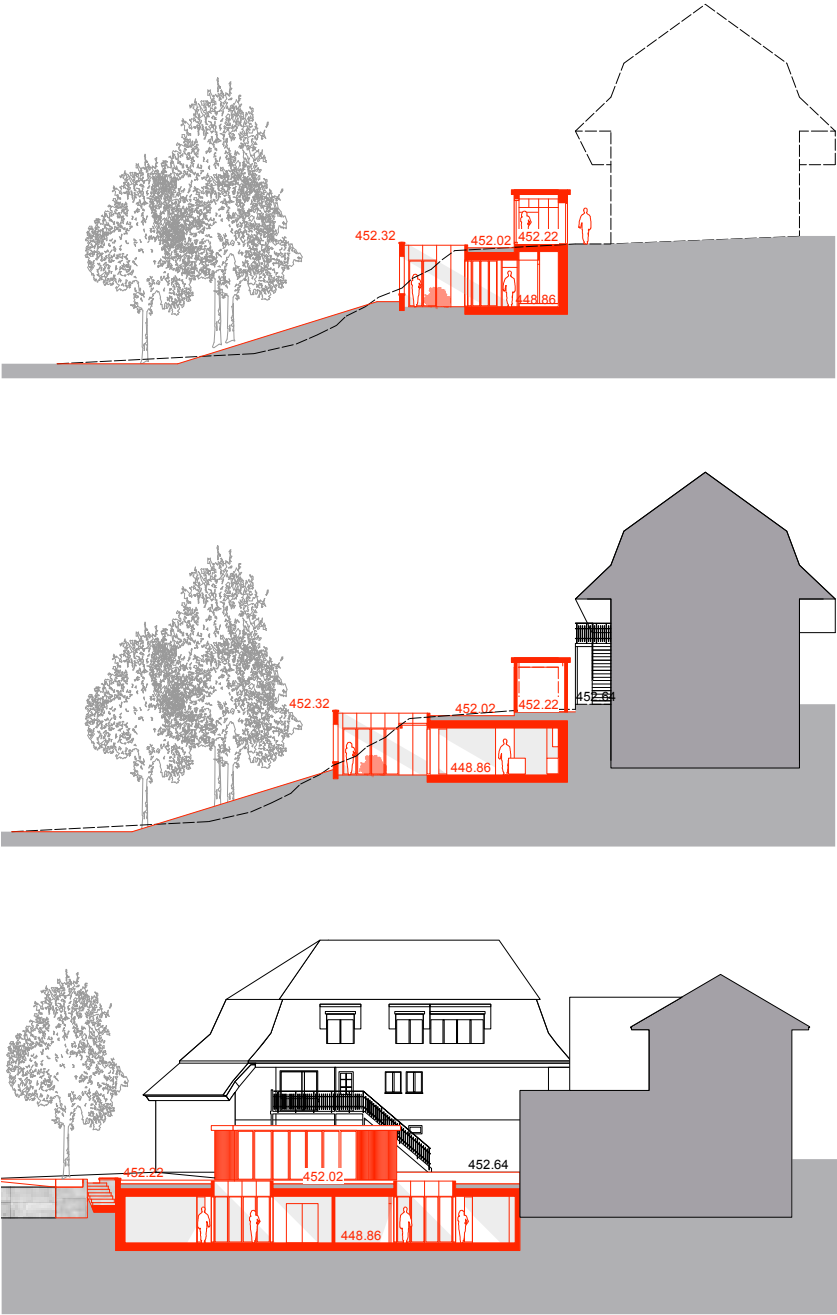
- eine 5.5-Zimmer-Wohnung

Wohnebene

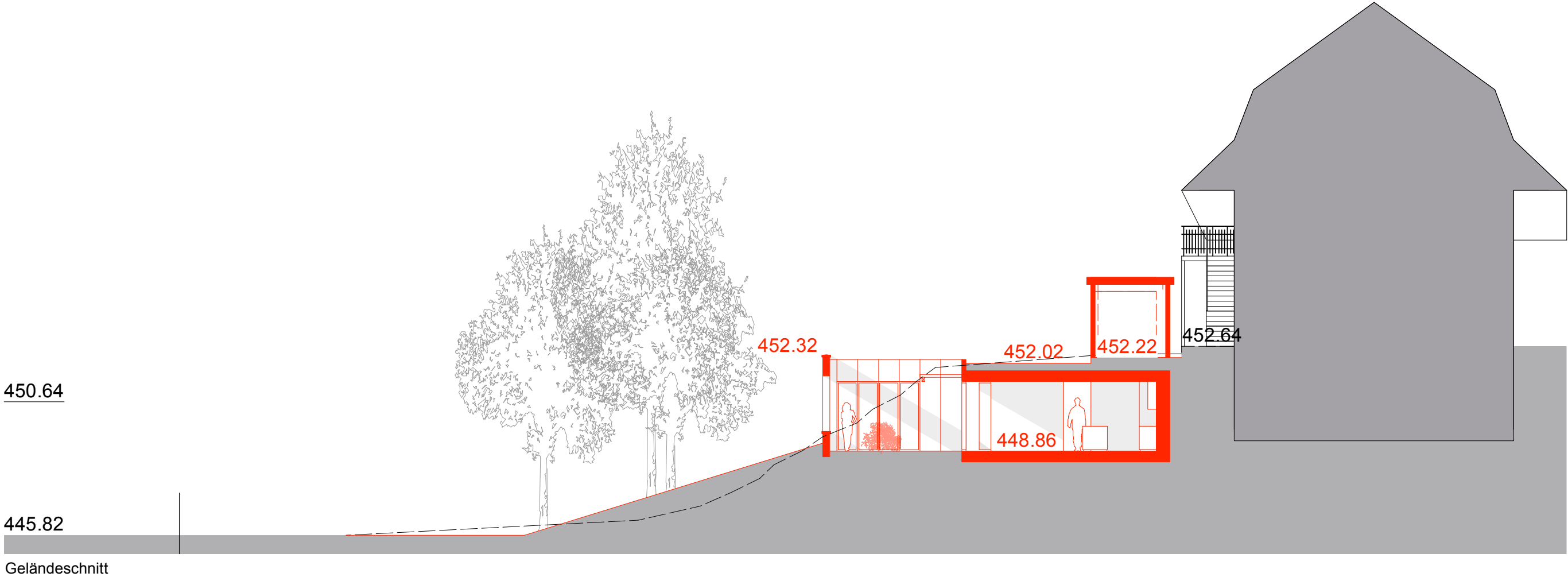
3.2 Niveauversatz



Niveauversatz

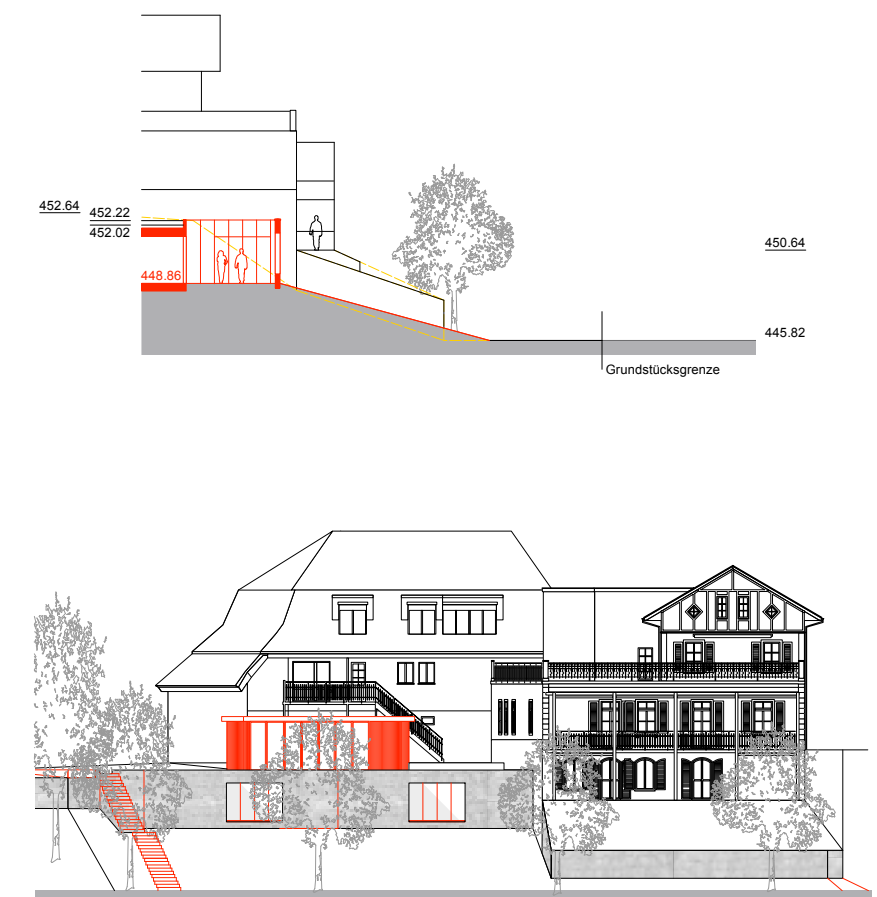


3.3 Geländeschnitt



3.4 Anpassung Terrainverlauf

- Mauer des Steingartens bleibt bestehen mit Anböschung, durch leichtes Verziehen des Hangfusses
- neue Gartengestaltung mit Büschen zur Sicherung
- 2 Parkplätze im Stadtgraben
- aufgelockerte Baumreihe im Stadtgraben



Anpassung Terrainverlauf VAR 1

3.5 Situationsplan

- Mauer des Steingartens bleibt bestehen mit Anböschung, durch leichtes Verziehen des Hangfusses
- neue Gartengestaltung mit Büschen zur Sicherung
- 2 Parkplätze im Stadtgraben
- aufgelockerte Baumreihe im Stadtgraben



Situationsplan



Fassaden vom Stadtgraben

Anhang 2 Modellfotos





**Anhang 3 Schlussbericht zum Workshopverfahren, Teilgebiet
«Stadtgraben» vom 26. Oktober 2022**

Gemeinde Aarberg/ Terrenum Bern AG

Workshopverfahren Arealentwicklung Vorstadt-Ost Aarberg

Schlussbericht zum Workshopverfahren, Teilgebiet «Stadtgraben»



Bern, 26. Oktober 2022

Impressum

Auftraggeberin

Schmid + Partner Architekten AG
Engestrasse 13
3000 Bern 9

Organisation

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG
Moritz Iseli, BHP Raumplan AG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung..... | 5 |
| 1.1 Ausgangslage..... | 5 |
| 1.2 Lage und Umgebung..... | 6 |
| 2. Verfahren..... | 8 |
| 2.1 Art des Verfahrens | 8 |
| 2.2 Auftraggeberin | 8 |
| 2.3 Beteiligte im Verfahren | 8 |
| 2.4 Bearbeitungsteam | 9 |
| 2.5 Vorgehen und Ablauf | 9 |
| 2.6 Ergebnisse | 10 |
| 3. Aufgabenstellung | 10 |
| 3.1 Zielsetzung..... | 10 |
| 3.2 Perimeter..... | 11 |
| 3.3 Rahmenbedingungen | 12 |
| 4. Ergebnisse | 13 |
| 4.1 Ablauf des Verfahrens | 13 |
| 4.2 Erkenntnisse während des Verfahrens..... | 13 |
| 5. Folgerungen und Grundsätze | 20 |
| 5.1 Fachgremium..... | 20 |
| 5.2 Verbindliche Grundsätze..... | 20 |
| 5.3 Fazit | 21 |
| 6. Genehmigung | 23 |
| Anhang..... | 24 |
| Anhang 1 Workshop-Protokolle | 24 |

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Grundeigentums-
verhältnisse

Die Projektentwicklungsgesellschaft Terrenum Bern AG (nachfolgend Projektträgerschaft) hat mehrere Grundstücke in der östlichen Vorstadt von Aarberg (Parzellen GB Nr. 159, 240, 352, 596, 1040 und 1754) käuflich erworben und will dieses Areal baulich entwickeln.



Abbildung 1: Lage des Entwicklungsgebiets in der östlichen Vorstadt (roter Punkt).

Absichten

Die Projektträgerschaft beabsichtigt, im Planungsgebiet beidseits der Lyssstrasse zwei neue Bauten mit Wohnnutzung zu realisieren. Im Zusammenhang mit der Erschliessung der Parzelle GB Nr. 159 ist eine Änderung der bestehenden UeO Altstadt im geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV zu prüfen.

Planungsvereinbarung
u. Qualitätssicherung

Das Planungsgebiet befindet sich an einer sensiblen Lage im Ortsbildschutzgebiet und insbesondere in den ISOS-Gebiet 2 bzw. dem ISOS Teilgebiet 2.1 sowie der Umgebungszone I (Stadtgraben und Parzelle Nr. 159). Deshalb wurde zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft vereinbart, dass zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchgeführt wird. Die Planungsvereinbarung wurde im September 2020 unterzeichnet.

Das aus dem Workshopverfahren resultierende Richtprojekt bildet anschliessend die Basis für die zu erarbeitende Überbauungsordnung. Zudem werden die geltenden ZPP-Bestimmungen überprüft.

1.2 Lage und Umgebung

Lage

Das Planungsgebiet der ZPP 8b „Vorstadtbereich-Ost“ liegt östlich der Altstadt von Aarberg, an städtebaulich bedeutender Lage an der Lysstrasse und angrenzend an das Stedtl. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden zwei Teilgebiete bearbeitet.

- Einerseits das Teilgebiet zwischen Lysstrasse und Stadtgraben mit Teilen der Parzelle GB Nr. 159 (vgl. nachstehende Abbildung)
- Andererseits das nördlich der Lysstrasse liegende Teilgebiet mit dem Gasthof Kreuz und den dahinter liegenden Flächen mit den (neuen) Parzellen GB Nr. 1040, 1754 und 240).

Entkopplung der Teilgebiete

Anlässlich des vierten Workshops vom 17.5.2021 wurde das qualitätssichernde Verfahren zu den beiden Teilgebieten entkoppelt: Der vorliegende Schlussbericht behandelt das Teilgebiet mit den Entwicklungsflächen südwestlich der Lysstrasse resp. den Flächen im Umfeld des Stadtgrabens, welches mit dem 7. Workshop am 21.10.2021 abgeschlossen wurde.

Das Teilgebiet hinter dem Kreuz wurde demgegenüber bereits am 17.5.2021 abgeschlossen und in einem separaten Schlussbericht dokumentiert.

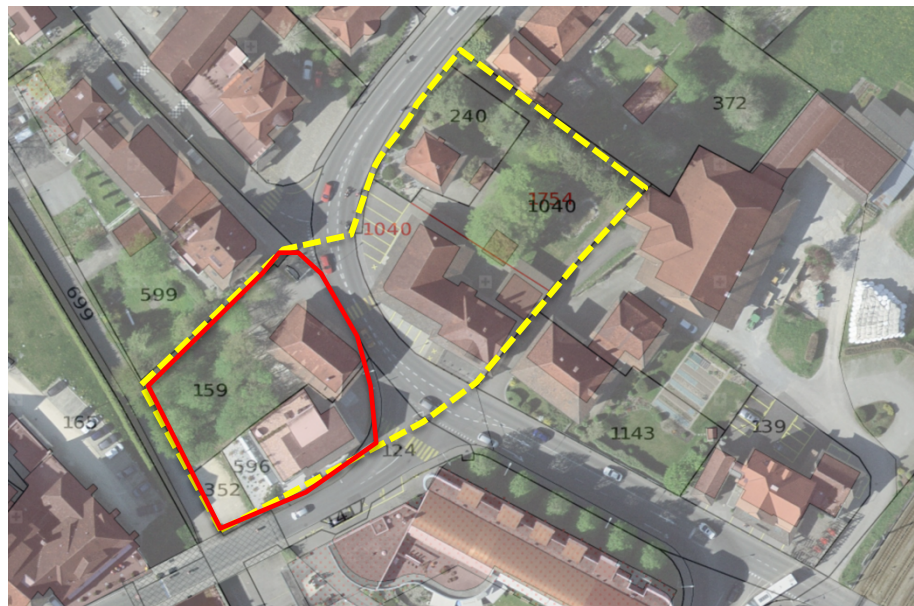


Abbildung 2: Orthofoto mit Blick auf das gesamte Planungsgebiet (gelb) und das Planungsgebiet, das im vorliegenden Schlussbericht behandelt wird (rot).
(Quelle Luftbild: swisstopo)

Geltende Grundordnung

Die geltenden Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP 8b «Vorstadtbereich-Ost» sehen eine Erhaltung und Aufwertung mit gemischter Nutzung gemäss den Vorschriften der Kernzone vor. Reine Wohn- oder Bürobauten sind unzulässig. Die 1. Vollgeschosse sind für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe bestimmt, soweit sie einem breiten Publikum dienen. Die Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die historische Bausubstanz einzugliedern. Altrechtlich beträgt die min. Ausnützungsziffer AZ 0.8, die max. AZ

1.0 plus Gewerbebonus¹ analog der Zone WG3+. Die (altrechtliche) Gebäudehöhe beträgt maximal 10.50 m. Es dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse realisiert werden.

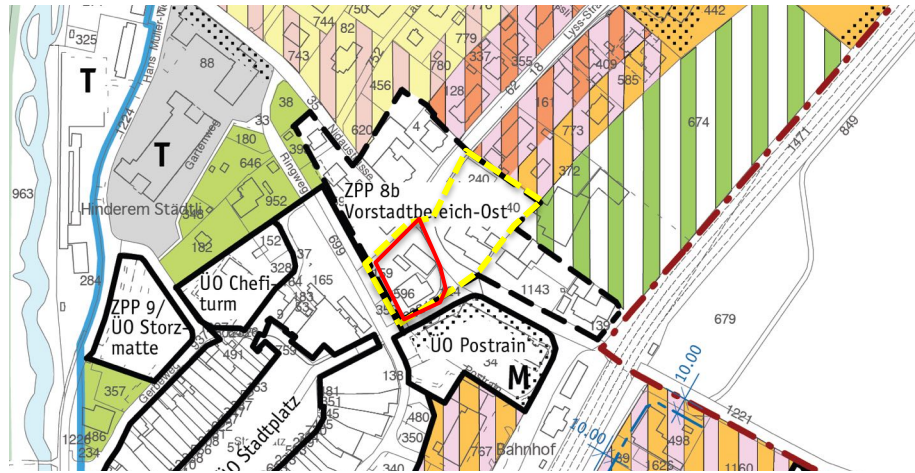


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan (Planungsgebiet: rot umrandet), genehmigt 28. Mai 2008

Neue Grundordnung

In der am 2. Juni 2022 von der Gemeindeversammlung Aarberg beschlossenen Ortsplanungsrevision wurden die baupolizeilichen Masse materiell und hinsichtlich der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Aufgrund der rechtlichen Vorwirkung der öffentlichen Auflage und des Beschlusses der Gemeindeversammlung wird für dieses Verfahren von den neuen Bestimmungen ausgegangen. Es gelten damit die folgenden baupolizeilichen Masse:

| Inhalt | Bestimmung neu (Stand öffentliche Auflage) |
|----------------------|---|
| Ausnützung | GFZo max. 1.2 plus Bonus M3+ (max. +0.3) |
| Bauhöhen | Fh tr 11 m (traufseitige Fassadenhöhe) |
| Vollgeschosse | 3 |
| Kleiner Grenzabstand | 5 m |
| Grosser Grenzabstand | 10 m |
| Grünflächenziffer | 0.2 |

Die ZPP-Bestimmungen wurden in Bezug auf die Parzellen 159, 352, und 596 hinsichtlich der Vorgaben zum Ausschluss von Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss überprüft und in geeigneter Weise angepasst. Demnach ist ab der zweiten Bautiefe ab den Hauptverkehrsachsen eine reine Wohnnutzung zulässig. Sofern ein Richtprojekt das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens darstellt, kann zudem von den massgebenden Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden.

¹ Bestimmungen zum Gewerbebonus im geltenden Baureglement Art. 39 **. "In den Wohn-/Gewerbezone WG2 und WG3 erhöht sich die AZ um jeweils 0.02 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am BGF-Total. Bei maximaler Gewerbenutzung (75% gemäss Art. 29 BR) erhöht sich damit die AZ um 0.15 auf 0.6 resp. 0.8."

2. Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens

Zur Qualitätssicherung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens. Ein Bearbeitungsteam wird im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium mit Fach- und Sachvertretungen beraten. Das Begleitgremium übt durch seine Expertise eine qualitätssichernde Funktion aus. Resultat des Workshopverfahrens ist ein Richtprojekt, welches die Basis für die nachfolgenden Planungsschritte mit Überbauungsordnung und Bauprojekt darstellt.

2.2 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Terrenum Bern AG, Engestrasse 13, 3012 Bern, vertreten durch Ulrich Schmid. Die Auftraggeberin untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgte im freihändigen Verfahren.

2.3 Beteiligte im Verfahren

Das **Begleitgremium** für das Workshopverfahren war wie folgt besetzt:

Begleitgremium

| Vertretung | Personelle Besetzung |
|---|--|
| <i>Fachvertretungen</i> (stimmberechtigt) | <ul style="list-style-type: none"> • Lars Mischkulnig, Experte Städtebau • Philippe Castellan, Experte Architektur • Simone Hänggi, Expertin Landschaftsarchitektur |
| <i>Sachvertretungen</i> (stimmberechtigt) | <ul style="list-style-type: none"> • bis 31.12.2020: Adrian Hügli, Gemeinderat/Ressortvorsteher • ab 1.1.2021: Hans-Ulrich Stebler, Gemeinderat/Ressortvorsteher • Ulrich Schmid, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft |
| <i>Ersatzexperten</i> (stimmberechtigt in Funktion von Ersatz) | <ul style="list-style-type: none"> • Hans-Ulrich Stebler, Gemeinderat/Ressortvorsteher (Ersatz Sachvertretung Gemeinde bis 31.12.20 (**), anschl. Sachvertreter • Marc Lehmann, Abteilungsleiter Bau, Ersatz Sachvertretung Gemeinde (**) • Elisabeth Lutz, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft (**) • Philipp Hubacher, Ortsplaner, Ersatz Fachvertretung (*) |
| <i>Weitere ExpertInnen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Kantonale Denkmalpflege, Adrian Stäheli • Experte Verkehrsplanung, Kontextplan AG, Markus Hofstetter, Bern (bei Bedarf) • Kantonales Tiefbauamt OIK III, Conrad Zingre (bei Bedarf) • weitere externe Fachexperten nach Bedarf |
| <i>Verfahrensbegleitung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (PL) • Moritz Iseli, BHP Raumplan AG (Stv. PL) |

Die **Fach- und Sachvertretungen** entsprechen den stimmberechtigten Personen im Begleitgremium.

Die aufgeführten **weiteren ExpertInnen** wirkten in beratender Funktion mit. Vorbehalten blieb ein Einsatz als Ersatzmitglied für eine ausfallende Fachvertretung (*) oder Sachvertretung: (**).

Projektträgerschaft und Gemeinde wurde in der **Verfahrensbegleitung** des gesamten Verfahrens durch die Firma BHP Raumplan AG, Bern, unterstützt. Die Verfahrensbegleitung ist zuständig für die Organisation und Durchführung des Verfahrens.

Den **Vorsitz** führte die Gemeinde (Ressortvorsteher). Das Verfahren wurde durch die Verfahrensbegleitung (BHP Raumplan) moderiert.

2.4 Bearbeitungsteam

Das interdisziplinär zusammengesetzte **Bearbeitungsteam** erarbeitete das Richtprojekt. Im Bearbeitungsteam waren die Bereiche Städtebau/Architektur sowie Landschaftsarchitektur vertreten.

Bearbeitungsteam

- Komplex Architektur GmbH, Bern (Daniel Meier, Ben Morgenegg)
- Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern
(Pascal Weber, Katrin Grossenbacher)

2.5 Vorgehen und Ablauf

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden eine Programmsitzung und sieben Workshops durchgeführt:

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Programmsitzung | 18. November 2020; 18.00 – 10.00 Uhr |
| Workshop 1 | 15. Dezember 2021; 13.30 – 16.30 Uhr |
| Workshop 2 | 15. Februar 2021; 13.30 – 16.30 Uhr |
| Workshop 3 | 29. März 2021; 13.30 – 16.30 Uhr |
| Workshop 4 | 17. Mai 2021; 13.30 – 16.30 Uhr |
| Workshop 5 | 16. August 2021; 14.00 – 16.30 Uhr |
| Workshop 6 | 21. September 2021; 09.00 – 12.00 Uhr |
| Workshop 7 (nur Fachgremium) | 21. Oktober 2021; 10.00 – 11.45 Uhr |

Grundlagedokumente

Für das Workshopverfahren standen folgende Grundlagedokumente zur Verfügung:

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Aarberg (Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement), geltende und revidierte OPR (jeweils aktueller Stand)
- Teilstudie «Gebiet mit Höhenbeschränkung Altstadt und Umgebung», Rykart Architekten, November 2018
- Richtplan Verkehr Aarberg (in Revision in OPR, Stand Vorprüfung)
- AV-Daten und Werkleitungspläne Gemeinde Aarberg / Geometer
- ISOS, ICOMOS (Garteninventar) und Bauinventar
- RGSK / Richtplan Biel Seeland
- Modell der UeO «Altstadt»
- Erläuterungsbericht der ZPP 17 «Post-Areal» (ZPP genehmigt im 2019)

Folgende Grundlagen wurden durch das bearbeitende Büro erstellt / in Auftrag gegeben:

- Höhenaufnahmen des Terrains
- Städtebauliches Modell Situation 1:500 (Ausschnitt gemäss Festlegungen des Begleitgremiums)

2.6 Ergebnisse

Ergebnisse

Als Ergebnis des Workshop-Verfahrens wurden folgende Erzeugnisse gefordert:

- Pläne auf Stufe Richtprojekt pro Teilgebiet, Grundrisse aller Geschosse, die zum Verständnis nötigen Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200 (Erstellung durch das Bearbeitungsbüro), EG-Plan inkl. Umgebungsgestaltung, Situationsplan mit Einbettung in die Umgebung 1: 500
- Schlussbericht des Begleitgremiums zum Richtprojekt mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und zur Realisierung des Projekts (Erstellung durch die Verfahrensbegleitung BHP Raumplan AG sowie Experten)
- Arbeitsmodell im Massstab 1:500

Schlussbericht

Der vorliegende Schlussbericht zum Workshopverfahren und die darin durch das Begleitgremium formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Projektträgerschaft als Grundlage zur Weiterarbeit. Der Schlussbericht ist von den Fachvertretungen und den Vertretern der Gemeinde und der Projektträgerschaft unterzeichnet. Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt dient als Basis für die Ausarbeitung für eine Teil-Überbauungsordnung und ein Bauprojekt.

3. Aufgabenstellung

3.1 Zielsetzung

Neue Bebauung

Ziel ist die Realisierung eines qualitativ hochstehenden Bauprojekts mit optimaler Ausnutzung und gleichzeitig gebührende Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen (Ortsbildschutz, Verkehrssicherheit, usw.), welche die bestehende Bebauung am Brückenkopf ergänzt.

Im Rahmen des Workshopverfahrens soll die grundsätzliche Überbaubarkeit und das städtebaulich verträgliche Nutzungsmass des Planungsgebiets unter Berücksichtigung des Bauinventars und des ISOS geprüft und ermittelt werden.

Richtprojekt

Als Resultat des Workshopverfahrens wurde ein entsprechendes Richtprojekt gefordert, das als Grundlage für die Ausarbeitung einer Teil-UeO dienen kann.

Zudem sind die städtebaulichen Überlegungen mit den Ergebnissen der Teilstudie zur Überprüfung „Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung“ abzustimmen.

3.2 Perimeter

Für die Aufgabenstellung werden ein Bearbeitungs- und ein Betrachtungsperimeter definiert.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter (Abbildung 4 in blau) bezeichnet den Bereich, für den ein Projektvorschlag zu erarbeiten war. Der Bearbeitungsperimeter* umfasst die Parzellen Aarberg GB Nrn. 159, 240, 352, 596, 1040 und 1754 (projektiert) im Eigentum der Projektträgerschaft.

* Anlässlich des Workshops 4 wurde beschlossen, die beiden Teilgebiete zu entkoppeln. Der vorliegende Schlussbericht behandelt das orange markierte Gebiet.

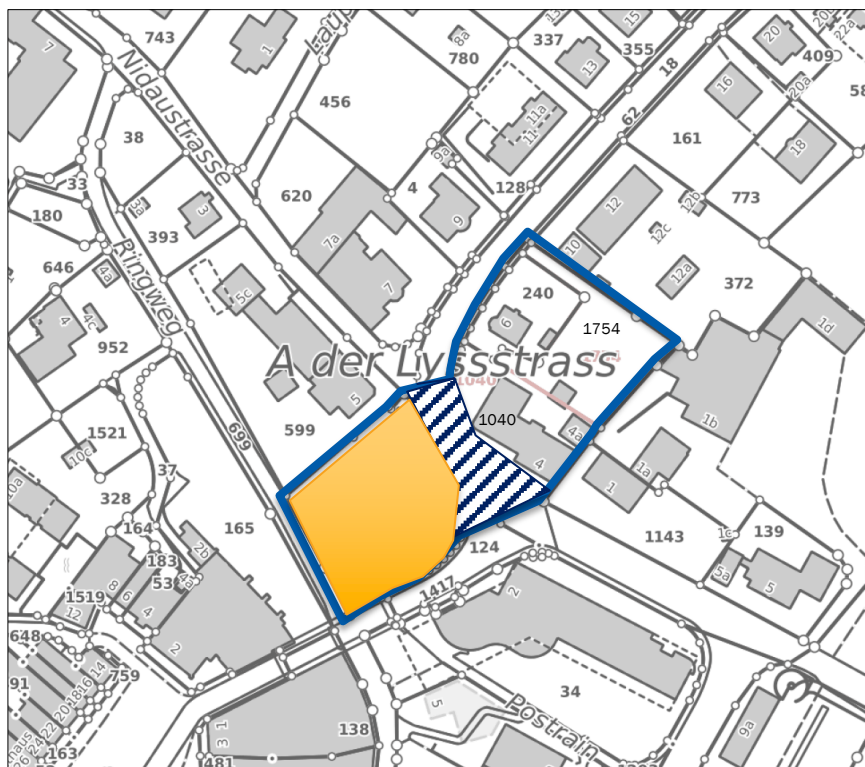


Abbildung 4: Betrachtungsperimeter (gesamter Ausschnitt), gesamter Bearbeitungsperimeters (blau) und des Bereichs mit Abstimmungsbedarf zum Strassenplanverfahren an der Lysstrasse (blaue Schraffur). Teilgebiet mit Schlussbeurteilung (orange markiert).

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter war bei der Analyse der Ausgangssituation in die Überlegungen miteinzubeziehen. Es galt aufzuzeigen, wie sich das Überbauungsprojekt städtebaulich in das Umfeld einordnet. Einen hohen Stellenwert haben die Parzellen entlang des Ringwegs mit der Sicht vom Stedtli. Im rückwärtigen Bereich der Parzelle Nr. 1040, auf der projektierten Parzelle Nr. 1754, war die sorgfältige Eingliederung in das gebaute Umfeld von Bedeutung (Teilgebiet «Kreuz»). Auf Parzelle 159 geht es darum, einen Neubau so zu konzipieren, dass er mit dem Umfeld und der Terrainsituation am Stadtgraben überzeugt. Der Betrachtungsperimeter entspricht ebenfalls dem Modellausschnitt des Arbeitsmodells 1:500 gemäss Abbildung 4.

Perimeter zur orts- und städtebaulichen Analyse

Der Perimeter zur orts- und städtebaulichen Analyse ist noch weiter gefasst und umfasst den Bildausschnitt der Abbildung 5.



Abbildung 5: Luftbild des Planungsbereichs samt Umfeld (entspricht ungefähr dem Perimeter der orts- und städtebaulichen Analyse) (Quelle Luftbild: swisstopo)

3.3 Rahmenbedingungen

3.3.1 Bund

- Teilrevidiertes Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Erhaltungsziel B und teilweise Erhaltungsziel A resp. a (Altstadtgraben).

3.3.2 Kanton

- Kantonaler Richtplan (letztmals revidiert 2016)
- Bauinventar des Kantons Bern
- Aktuelles Strassenplanverfahren

3.3.3 Region

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK:

3.3.4 Gemeinde

- Baureglement, ZPP Nr. 8b Vorstadtbereich-Ost, Fassung: Beschluss vom 2. Juni 2022
- Schutzzonenplan: «Ortsbildschutzgebiet ausserhalb Altstadt» und schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude, historischer Verkehrsweg, Fassung: Beschluss vom 2. Juni 2022
- Nutzungszonenplan: Gebiet mit Höhenbeschränkung; Fernwärmeperimeter mit Anschlusspflicht, Fassung: Beschluss vom 2. Juni 2022
- Baureglement, Art. 512 Höhenbeschränkung Altstadt Umgebung
- Erschliessung und Bebauung des Strassenraums
- Lärm ES III

4. Ergebnisse

4.1 Ablauf des Verfahrens

Das Workshopverfahren wurde gemäss Verfahrensprogramm vom 26. November 2020 durchgeführt. Nebst den vorgesehenen, wurden aufgrund der ortsbaulichen Herausforderungen zwei zusätzliche Workshops durchgeführt.

4.2 Erkenntnisse während des Verfahrens

Nachfolgend werden die wichtigsten im Rahmen der einzelnen Workshops gewonnen Erkenntnisse und Anpassungen an der Aufgabenstellung dokumentiert. Die detaillierten Protokolle zu den einzelnen Workshops befinden sich im Anhang.

4.2.1 Erkenntnisse aus Workshop 1 vom 15.12.2020

Auslegeordnung im Rahmen der Ortsanalyse

Im Rahmen einer Ortsanalyse fand eine umfassende Auslegeordnung statt. Neben den raumplanerischen Rahmenbedingungen und planungsrechtlichen Grundlagen waren insbesondere folgende ortsspezifischen Punkte Teil der Auslegeordnung:

- Topographie: Lage auf kleiner Anhöhe, abgetrennt vom Stedtli-Hügel mit teils steilen Abhängen und markanten Expositionen.
- Historische Analyse: Nutzung des trockengelegten Stadtgrabens als Gemüsegarten, vormaliger Brückenkopf mit Schul- und Geschäftshaus. Der Gasthof Kreuz wurde 1791 erbaut, nach einem Brand 1925 wieder aufgebaut und 1946 renoviert; die Siedlungserweiterung darüber hinaus geschah vornehmlich nach dem 2. Weltkrieg auf Kosten von Obstgärten.
- Bauweise: Im Kontrast zur geschlossenen Bauweise in der angrenzenden Altstadt von Aarberg dominiert im Bereich des Planungssperimeters die dichte, aber offene Bauweise. Die Gebäude in der östlichen Vorstadt sind meist traufseitig auf die Strasse ausgerichtet und weisen eine hohe Qualität auf.
- Frei- und Grünräume: Im östlichen Bereich des Stadtgrabens befinden sich Freiflächen, die weitgehend gut erhalten sind und vielfältig genutzt werden. Als störende Elemente werden vom Bearbeitungsteam die Anlieferung der Post, die Garagenbauten der Altstadthäuser und einige Bauten westlich der Altstadt empfunden.

Aufteilung auf zwei Teilgebiete

Der Planungssperimeter wird in zwei Teilgebiete aufgeteilt:

- Teilgebiet 1: Lysstrasse / Parzellen Nr. 240, 1040 und 1754
- Teilgebiet 2: Ringweg / Parzelle Nr. 159

Das Resultat des Teilgebiets 1 wurde in einem separaten Schlussbericht dokumentiert.

Teilgebiet 2 (am Stadtgraben)

Herausforderung Ortsbildschutz

Aarberg ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung im Bundesinventar (ISOS) aufgeführt. Die Erhaltungsziele A und a sind sehr restriktiv. Dabei bezeichnen die Erhaltungsziele a Freiflächen, in denen jegliche

baulichen Massnahmen einen Eingriff darstellen. In Gebieten mit Erhaltungsziel A ist eine Entwicklung im Grundsatz besser möglich. Das Workshopverfahren ist entsprechend ergebnisoffen. In einer Eintretensdiskussion teilten die ExpertInnen die Ansicht, dass das Bauen an dieser Stelle sehr grosse Herausforderungen bieten werde. Ob Lösungsvorschläge gefunden werden können, wird offengelassen.

Erste Ansätze stehen Ortsbild entgegen

Die drei für Teilgebiet 2 diskutierten Ansätze können hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit nicht überzeugen. Die ortsuntypische Ausgestaltung, die Verbauung vorhandener Freiräume, heikle topographische Veränderungen und eine kritische Höhenentwicklung werden bemängelt. Eine Bebauung wird jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen. Für das Bearbeitungsteam galt es, im Hinblick auf den zweiten Workshop weitere Stossrichtungen genauer zu überprüfen.

4.2.2 Erkenntnisse aus Workshop 2 vom 15.2.2021

Input Workshop 2

Für die weitere Bearbeitung wurden die Dachlandschaften, die Freiräume, die bestehende Bebauungsstruktur und die Topographie genauer analysiert.

- Dachlandschaft: fast ausschliesslich Gebäude und Nebenbauten mit Steildächern.
- Freiräume: In Teilgebiet 1 (Kreuz) ist der Hofraum prägender Aussenraum, mit Bezügen zur offenen Landschaft. In Teilgebiet 2 (am Stadtgraben) ist der Stadtgraben auch die ungefähre Grenze im ISOS und ein nicht bebaubarer Freiraum.
- Bestehende Bebauungsstruktur und Topographie: Die Ausrichtung der Gebäude und Bedachungen, die Fernwirkungen bestehender Bauten sowie die Trennwirkungen wurden analysiert.

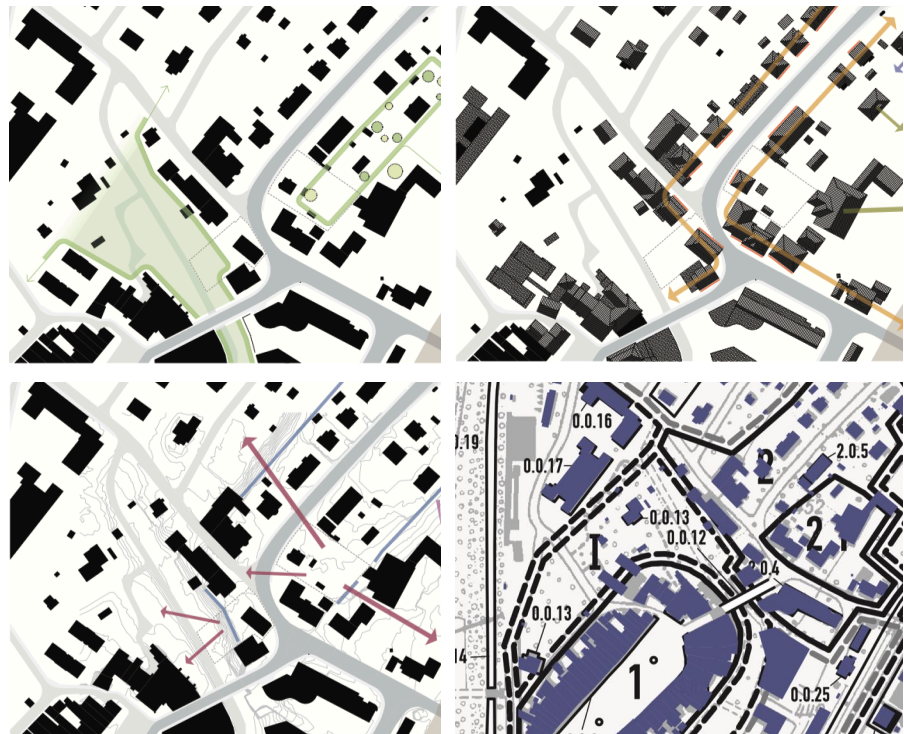


Abbildung 6: Analysen zu ortsbaulichen Strukturen und Merkmalen (Workshop 2)

Teilgebiet 2 (am Stadtgraben)*Neuer Ansatz*

Für Teilgebiet 2 wird die Realisierung von zwei Maisonette-Wohnungen vorgeschlagen.

- Einfache Form, Grundfläche ca. 16m x 27m
- Realisierung von zwei Maisonette-Wohnungen
- Hang wird modelliert und Höhenlinien an Parzelle Nr. 596 angeglichen
- Hang wirkt durch Modellierung natürlicher
- Erschliessung erfolgt von oben
- Parkplätze in Einstellhalle im Teilgebiet 1

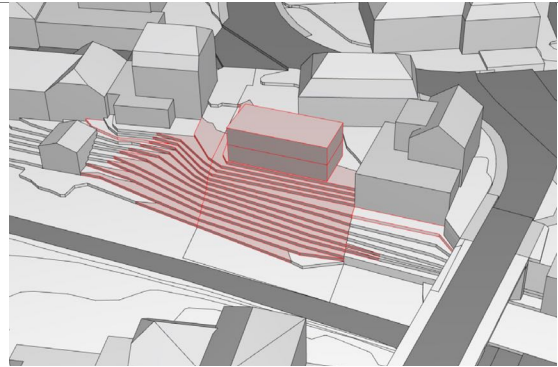


Abbildung 7: Visualisierung der Überbauungsvarianten Teilgebiet 2 (am Stadtgraben) am Workshop 2

*Erkenntnisse
Workshop 2*

In Bezug auf die Bebauungsvariante im Teilgebiet 2 besteht Klärungsbedarf in Fragen Brandschutz und Materialisierung. Die technische Machbarkeit der Hangmodellierung ist noch offen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse werden eine gute Koordination mit den Grundeigentümerschaften der Nachbargrundstücke und eine gute Abstimmung auf die Topographie und den baulichen Bestand vorausgesetzt. Ein Neubau im Zwischenraum der Gebäude Lysstrasse 3 und 5 und ein Zusammenbau mit der angrenzenden Terrasse (Parz. Nr. 596) werden ausgeschlossen. Eine mögliche Erschliessung der Parzelle via Stadtgraben (Ringweg) wird ebenfalls verworfen. Weiter gilt es die Stellung der Baute, deren Volumen und Dachform, sowie die Ausgestaltung eines Platzes mit entsprechender Adressierung der Gebäude zu prüfen.

4.2.3 Erkenntnisse aus Workshop 3 vom 29.3.2021

Anlässlich einer gemeinsamen Begehung konnte sich das Begleitgremium vor Ort erneut über die Bebauungsvarianten auszutauschen.

Teilgebiet 2 (am Stadtgraben)*Input Workshop 3*

Um die Bebaubarkeit der Parzelle zu gewährleisten, wird eine Hangmodellierung vorgeschlagen. Dadurch kann ein kleineres Neubauvolumen mit rund 220 m² Nutzfläche realisiert werden (GFZo 0.62). Im Fokus der Studien steht die Setzung des Bauvolumens, der mögliche Durchblick auf die Altstadt, sowie technische Überlegungen hinsichtlich der Wahl der Baumaterialien (Brandschutz).

*Erkenntnisse
Workshop 3*

Die Situation wirkt auch nach der Redimensionierung beengt, weshalb eine weitere Reduktion der Gebäudevolumen und Grundrisse als nötig erachtet wird. Die Hierarchien und Bezüge innerhalb der Gebäudegruppe sind besser zu klären. Der auskragende Balkon wird als zu gross beurteilt.

Im Aussenraum wird die unnatürliche Geländemodellierung bemängelt, welche die Situation auf der Nachbarparzelle verschärft. Die Böschung wird als zu steil erachtet und ist ggf. nicht ohne technische Hangverbauung realisierbar. Eine Verlagerung der geplanten Stützmauer hangabwärts und die

Gestaltung des Parzellenbereichs unterhalb der Stützmauer (inkl. Anordnung der Parkplätze) ist zu prüfen. Die Böschung sollte zwingend auf die Nutzung abgestimmt sein. Auch die geforderte Adressierung und Platzbildung ist noch unbefriedigend gelöst.

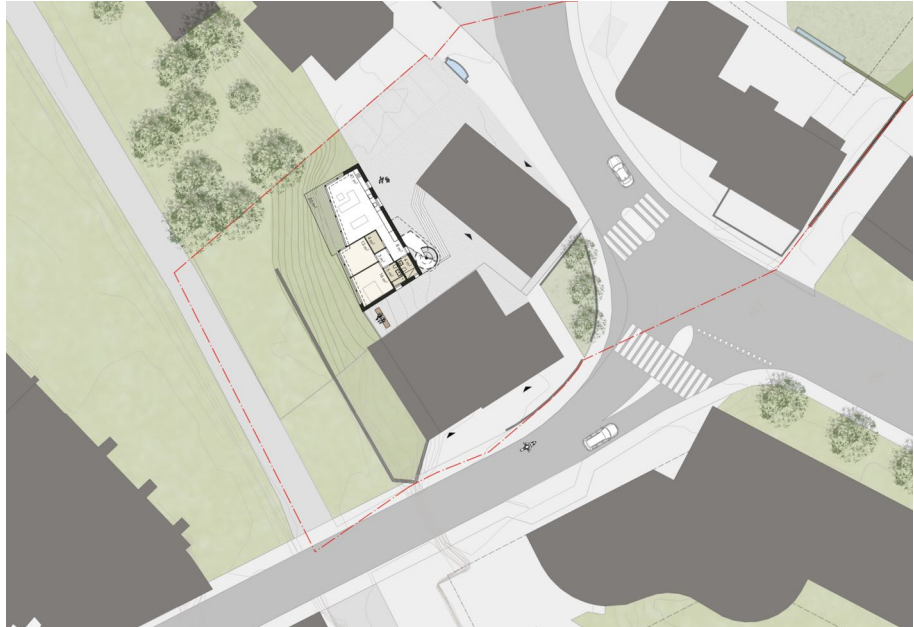


Abbildung 8: Situations- und Aussenraumplan Teilgebiet 2 (am Stadtgraben) am Workshop 3

4.2.4 Erkenntnisse aus Workshop 4 vom 17.5.2021

Teilgebiet 2 (am Stadtgraben)

Input Workshop 4

Die landschaftlichen Elemente der Umgebung vom Teilgebiet 2 wurden erneut einer vertieften Analyse unterzogen: Historisch wurden die Flächen des Stadtgrabens als Nutzgärten, die steileren Abschnitte wohl als Obstgärten genutzt. Ein Gestaltungskonzept für den Stadtgraben würde als dienlich erachtet. Im Bereich des Stadtgrabens werden stadtseitig verschiedene störende Elemente ausgemacht.

Es werden neue Bebauungsvarianten präsentiert:

V1: Anbau



V2: Tiny House



V3: Einfamilienhaus



V4: Mehrfamilienhaus



Abbildung 9: Variantenübersicht Teilgebiet 2 (am Stadtgraben) am Workshop 4

Erkenntnisse Workshop 4

Die Volumetrie wurde so marginal reduziert, dass die Reduktion kaum wahrnehmbar ist. Die neuen Varianten und Gebäudeformen wirken allesamt im Kontext des Baubestands beengt. Auch die seitens Projektträgerschaft favorisierte Variante «Mehrfamilienhaus» wird als nicht ortsverträglich beurteilt. Verschränkte Volumen, die allein der Logik der Flächenoptimierung folgen, sollen vermieden werden.

Auch im Aussenraum wird das Problem des Geländeübergangs noch nicht gelöst, sondern nur verlagert. Die Längsparkierung am Ringweg ist konsensfähig und verbessert die gegenwärtige Situation mit der Senkrechtparkierung.

Das Variantenstudium offenbart, dass die räumliche Situation mit äusserst knapper Grundfläche, Exponiertheit an der Hangkante und Flächenbedarf zu einer kritischen Wirtschaftlichkeit führt.

Das Fachgremium möchte deshalb zusätzliche Spielräume betreffend der Hangmodellierung zugestehen, wenn daraus eine überzeugende räumliche Gesamtsituation erreicht wird, beispielsweise durch volumetrische Ausformulierung, Körnigkeit und Stellung eines kleineren neuen Gebäudes. Der Terrainverlauf von Variante 3 «Einfamilienhaus» wird dabei bevorzugt. Die gesamtheitliche Planung des Hanges gemeinsam mit den Parzellen Nrn. 596 und 352 ist anzustreben. Ein Anbau an das bestehende Gebäude am Brückenkopf wird entgegen einer vormaligen Einschätzung als möglich erachtet.

Entkoppelung der Teilgebiete 1 und 2

Infolge der unterschiedlich weit fortgeschrittenen Projekte wurden die Teilgebiete 1 (Kreuz) und 2 (am Stadtgraben) entkoppelt.

Separater Schlussbericht Teilgebiet 1

Das Richtprojekt zum Teilgebiet 1 (Kreuz) wurde verabschiedet und in einem separaten Schlussbericht beschrieben.

Fortsetzung Verfahren Teilgebiet 2

Die Projektentwicklung Teilgebiet 2 (am Stadtgraben) war zu diesem Zeitpunkt nicht konsensfähig. Das qualitätssichernde Verfahren konnte diesbezüglich noch nicht abgeschlossen werden und der Projektentwicklungsprozess sollte weitergeführt werden.

4.2.5 Erkenntnisse aus Workshop 5 vom 16.08.2021

Teilgebiet 2 (am Stadtgraben)

Input Workshop 5

Es wurde weiter untersucht, welche Bebauungsmöglichkeiten sich bei einem unveränderten Hang, einer Variante mit der Verbindung der Höhenlinien der benachbarten Parzellen und einer Terrainveränderung mit Stützmauern bieten. Dazu wurden fünf Szenarien entwickelt.

Für die Bebauungsvarianten wurde auf Anbauten an das Brückenkopf-Gebäude fokussiert. Die Idee eines Solitärbaus wurde aufgrund der kleineren verfügbaren Fläche nicht weiter vertieft. So lassen sich in Verbindung mit den angrenzenden Gebäuden Synergien Technik, Kellerräumen und Erschliessungsflächen nutzen. Von Seiten der Grundeigentümerschaft wurden aus Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit zudem nur die Szenarien 4 und 5 für die Realisierung in Betracht gezogen.



Abbildung 10: Szenarienübersicht Teilgebiet 2 (am Stadtgraben) am Workshop 5.

Erkenntnisse Workshop 5

Eine grosse zusammenhängende oder als zusammenhängend wirkende Fassadenfläche entlang des Stadtgrabens wird als kritisch erachtet. Ebenfalls gilt es eine zusammenhängende Dachfläche zu vermeiden. Eine Variante mit einem Solitärbau mit zwei oder maximal drei Geschossen wird deshalb bevorzugt, wobei die Verträglichkeit eines 3. Geschosses aufzuzeigen ist. Für den Grundriss bieten sich sowohl orthogonale wie auch polygonale Grundrisse an, welche sich jedoch auf maximal 70-75 m² zu beschränken haben. Die Dachgestaltung ist weiter zu auszuformulieren und die Notwendigkeit einer begehbaren Dachterrasse ist zu prüfen.

Die vorgeschlagene geschwungene Hangmodellierung überzeugt. Es wurde jedoch auf das Böschungsverhältnis von 2:3 aufmerksam gemacht, welches für eine Realisierung einer Böschung ohne ingenieurtechnische Hangverbauung nicht überschritten werden kann. Die Höhe der Stützmauern sollte zudem aus Sicherheitsgründen 1 m nicht übersteigen.

4.2.6 Erkenntnisse aus Workshop 6 vom 21.09.2021

Teilgebiet 2 (am Stadtgraben)

Input Workshop 6

Basierend auf einer Annahme zur wirtschaftlichen Tragbarkeit wurde grundsätzlich von einem dreigeschossigen Neubau ausgegangen. Hierzu wurden 7 Varianten mit orthogonalen und polygonalen Grundrissen von 80 – 100 m² geprüft, wobei die Hangmodellierung gegenüber dem 5. Workshop unverändert belassen wurde. Für die Form und Hanggestaltung wurde eine Analogie zu einem Fels auf einer Wiese herangezogen. Entlang des Stadtgrabens (Ringweg) werden Längsparkplätze und eine Obstbaumreihe angeordnet. Im Anschluss folgen Nutzgärten, bevor die Hangneigung zunimmt.

Erkenntnisse Workshop 6

Von Seiten des Fachgremiums wurde erneut darauf hingewiesen, dass auch kleinemassstäbliche Gebäudeabdrücke als die vorgestellten gezeigt werden müssen. Dieser Prüfauftrag wurde mit dem bevorzugten Volumen mit knapp 90 m² Grundfläche nicht umgesetzt. Das Gebäude mit dem grossen Fussabdruck in Kombination mit 3 Geschossen wirkt nun auch zu gross und ist nicht ortsverträglich. Betreffend der Topographie weiss das Projekt jedoch zu überzeugen. Bei den Aussenräume stellen sich Fragen zur Bepflanzung im Bereich der Fuge. Eine Bepflanzung des Hanges mit kleinen Bäumen und Büschen würde bevorzugt.

Die Geschossfläche ist zwingend weiter auf 70-75 m² zu verringern. Es sind Varianten mit 2 und 3 Geschossen aufzuzeigen. Zu prüfen sind die

Dachform, insbesondere hinsichtlich ihrer Wirkung aus Richtung Norden (Lyssstrasse). Anstelle der Analogie zum Felsen ist eher eine Ergänzung des bestehenden Ensembles anzustreben. Die Fassade ist vertikal zu strukturieren und weniger hart zu gestalten. Für die Aussenräume werden zusätzliche Baumpflanzungen, eine Reduzierung der Zäune, öffentliche Wegverbindungen und alternative Gebäudezugänge vorgeschlagen. Die Stützmauer soll zudem als Steinmauer ausgestaltet werden.

4.2.7 Erkenntnisse aus Expertenworkshop 7 vom 21.10.2021

Teilgebiet 2 (am Stadtgraben)

Input Workshop 7

Das Bearbeitungsteam liess dem Fachgremium eine Präsentation mit neuen Entwürfen zur Beratung zukommen. Anhand von verschiedenen Szenarien mit insgesamt zehn unterschiedlichen Grundrissformen wurde das Spektrum der möglichen Bebauungsvarianten erneut geöffnet.

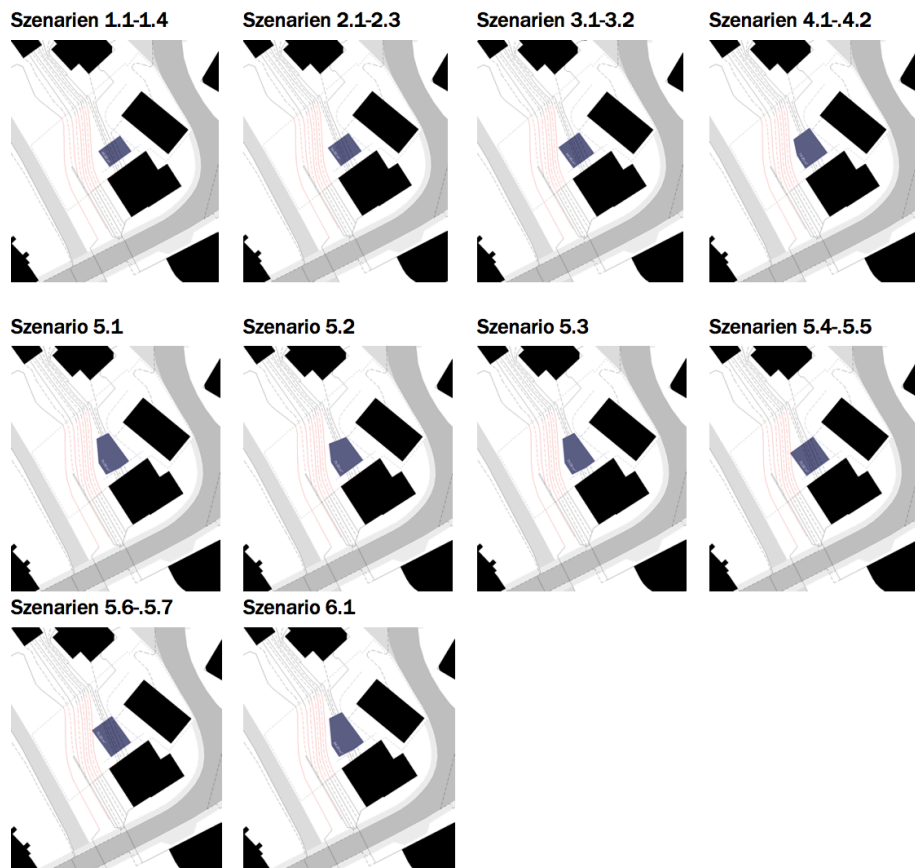


Abbildung 11: Variantenübersicht Teilgebiet 2 (am Stadtgraben) am Workshop 7.

*Erkenntnisse
Workshop 7*

Die Geländemodellierung wird weiterhin positiv beurteilt, wobei die Neubaute die Hangkante auf Höhe der unteren Terrasse nicht tangieren oder überschreiten darf (begehbare Durchgang). Eine Gebäudegrundfläche von 50-60 m² wird als ortsverträglich beurteilt, grössere Volumina erfüllen dieses Kriterium jedoch nicht mehr. Je kleiner die Grundfläche gewählt wird, desto grösser werden die Spielräume für die Setzung des Gebäudes. Polygonale Grundformen werden als ortsuntypisch verworfen; bei orthogonalen

Gebäuden werden Längsgebäude begrüsst. Eine Parallelität zwischen der Neubaute und dem angrenzenden Sockelgebäude ist nicht anzustreben.

5. Folgerungen und Grundsätze

In diesem Kapitel formuliert das Fachgremium Grundsätze für eine zukünftige Weiterbearbeitung.

5.1 Fachgremium

FachexpertInnen

Das Fachgremium ist wie folgt zusammengesetzt:

- Lars Mischkulnig, Experte Städtebau
Dipl. Architekt HTL/BSA/SIA, Lars Mischkulnig, Biel/Bienne
- Philippe Castellan, Experte Architektur
Dipl. Architekt AAM; vuotovolume Architekten GmbH, Bern
- Simone Hänggi, Expertin Landschaftsarchitektur / Freiraum
Dipl. Landschaftsarchitektin HTL/BSLA; HänggiBasler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

5.2 Verbindliche Grundsätze

Entkopplung Teilgebiete 1 und 2

Die Teilgebiete 1 (Kreuz) und 2 (am Stadtgraben) wurden aufgrund des unterschiedlichen Projektstands entkoppelt. Für das Teilgebiet 2 kann kein Richtprojekt verabschiedet werden. Für eine allfällige weitere Bearbeitung werden aufgrund des bisherigen Prozesses jedoch durch das Fachgremium die nachstehenden, verbindlichen Grundsätze formuliert.

Grundsätze für eine weitere Planung

Grundsätze für die Neubaute

1. Die Firstrichtung hat quer zum Hang zu verlaufen.
2. Als Dachform ist ein Steildach zu wählen.
3. Es sind orthogonale Grundrisse mit Längsform zu wählen, quadratische und polygonale Grundrissformen sind nicht ortstypisch, sind aber nicht per se ausgeschlossen.
4. Die untere Hangkante (Niveau Sockelgeschoss) ist zu respektieren und zu stärken, Neubauten haben von der Hangkante genügend zu-rückversetzt zu sein. Die Terraingestaltung muss den Stadtgraben respektieren, sich in den historischen Querschnitt einfügen und diesen stärken.
5. Durch Abrücken und Abdrehen der Neubaute vom Sockelgebäude Lyssstrasse 1 ist eine Ensemblewirkung mit untergeordneter Eigenständigkeit der Neubaute anzustreben.

Sofern die obgenannten Grundsätze respektiert werden, gilt es weiter Folgendes zu beachten:

6. Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 50- 60 m² sind ortsverträglich (dies entspricht einer maximalen Wohnfläche von ca. 150 m² GF)

7. Die Realisierung von 3 Vollgeschossen ist grundsätzlich möglich, ist aber im konkreten Entwurf nachzuweisen.
8. Die angestrebte Ensemblewirkung kann durch eine gute Eingliederung der Neubaute in den Bestand – Gleichgewicht zwischen Nähe und Eigenständigkeit – erreicht werden (vgl. Skizze in Abb. 11)

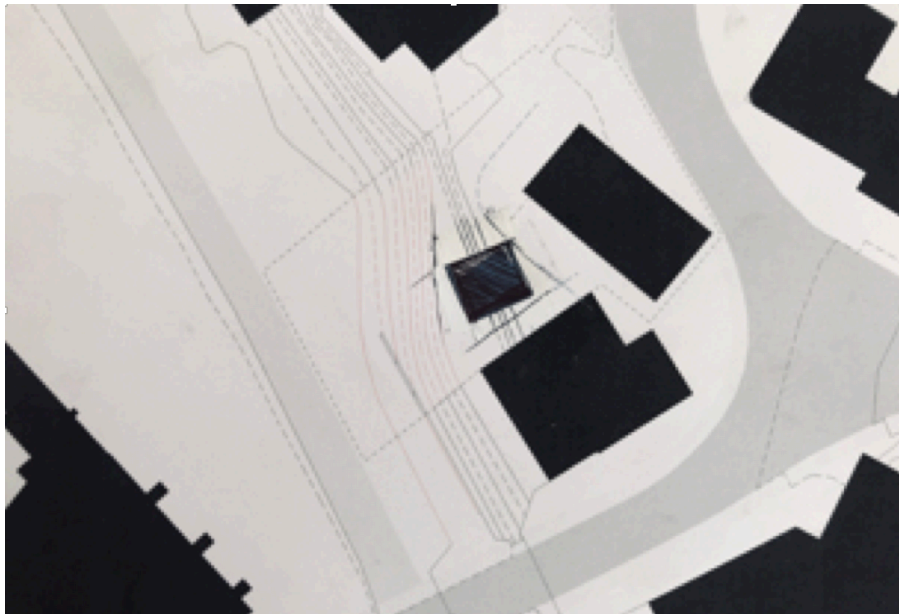


Abbildung 12: Skizze mit abgedrehtem und abgerücktem Neubau und guter Ensemblebildung (Symbolbild).

5.3 Fazit

Kein Richtprojekt als Ergebnis

Im Teilgebiet 2 «Stadtgraben» konnte das Workshopverfahren nicht mit einem konsensfähigen Richtprojekt abgeschlossen werden. Trotz intensiver Diskussionen der Bebauungsvorschläge konnte zwischen den Vorstellungen der Projektträgerschaft zum Nutzungsmass (und damit zum Erreichen eines wirtschaftlich tragbaren Projekts) und der Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit der vorgelegten Bebauungsvarianten durch das Begleitgremium kein Konsens erreicht werden.

Grundsätze

Damit liegt zum Teilgebiet 2 «Stadtgraben» kein (oder noch kein) Richtprojekt vor. Dennoch konnten im Rahmen des Verfahrens wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. Als Resultat des Verfahrens im Teilgebiet 2 «am Stadtgraben» werden deshalb verbindliche Grundsätze für eine allfällige Fortsetzung oder einen neuen Anlauf formuliert. Die in Kapitel 5.2 festgehaltenen Grundsätze stellen eine Zusammenfassung der Erkenntnisse des Verfahrens dar und bilden einen klaren Rahmen Vorgabe für allfällige zukünftige Entwicklungsabsichten. Basierend auf dieser Ausgangslage sind ortverträgliche bauliche Entwicklungen grundsätzlich auch in Zukunft möglich.

Denkmalpflegerischer Kontext

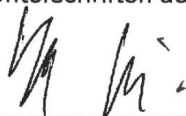
Auch für zukünftige Vorhaben gilt es die denkmalpflegerischen Kontexte gebührend zu berücksichtigen. Wie im Bericht in den Kapiteln 1-3 ausgeführt, zählen hierzu unter anderem das ISOS Aarberg, die Baugruppe, die schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte. Die kantonale Denkmalpflege ist deshalb auch für allfällige Weiter- oder Neuentwicklungen beizuziehen sein.

6. Genehmigung

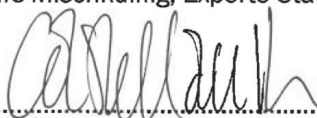
Die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums genehmigen den vorliegenden Schlussbericht zum Workshopverfahren:

Aarberg, 21. Oktober 2022

Unterschriften der Experten und Veranstalter



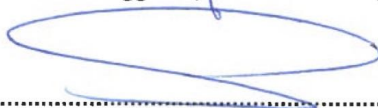
Lars Mischkulnig, Experte Städtebau, Fachvertreter



Philippe Castellan, Experte Architektur, Fachvertreter



Simone Hänggi, Expertin Freiraum / Landschaftsarchitektur, Fachvertreterin



Hans-Ulrich Stebler, Gemeinderat und Ressortvorsteher Bau, Sachvertreter



Ulrich Schmid, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft, Sachvertreter



Marc Lehmann, Abteilungsleiter Bau, Ersatz Sachvertreter Gemeinde



Elisabeth Lutz, Terrenum Bern AG, Projektträgerschaft, Ersatz Fachvertreterin Projektträgerschaft



Philipp Hubacher, Ortsplaner, Ersatz Fachvertreter

Anhang

Anhang 1 Workshop-Protokolle

- Protokoll Workshop 1 vom 15. Dezember 2020
- Protokoll Workshop 2 vom 15. Februar 2021
- Protokoll Workshop 3 vom 29. März 2021
- Protokoll Workshop 4 vom 17. Mai 2021
- Protokoll Workshop 5 vom 16. August 2021
- Protokoll Workshop 6 vom 21. September 2021
- Protokoll Workshop 7 vom 21. Oktober 2021