



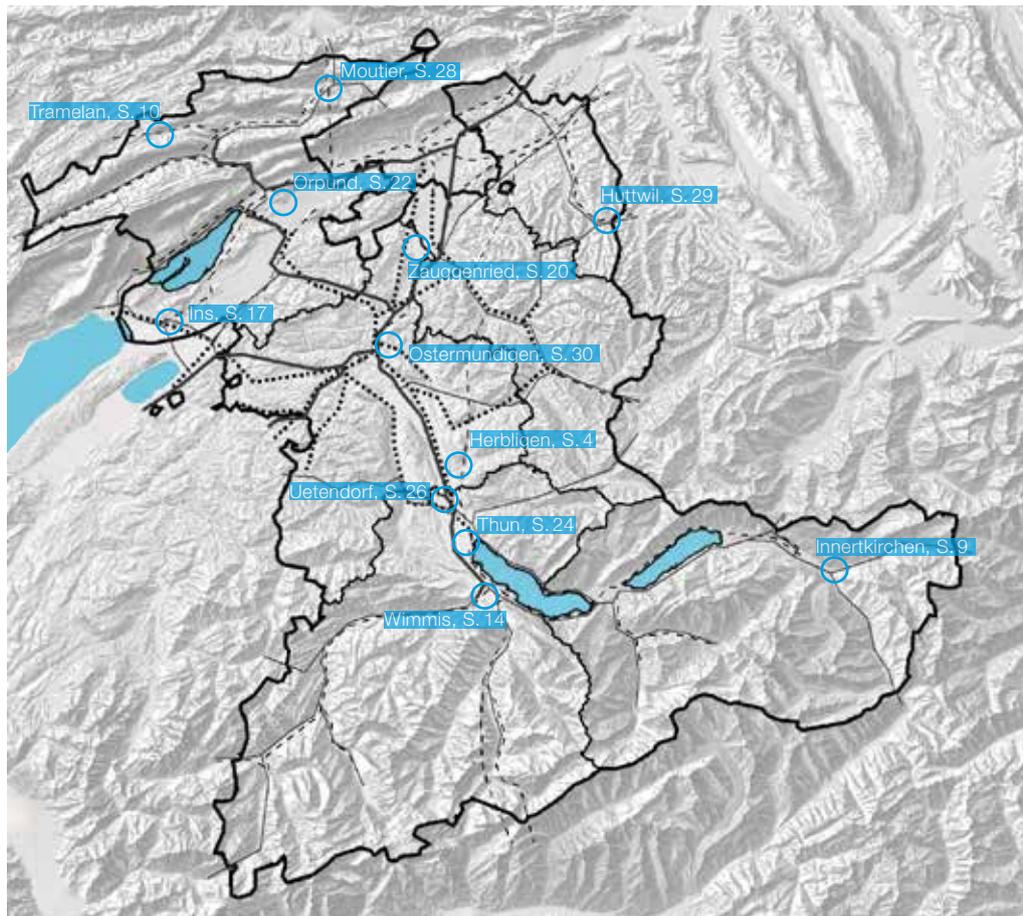
**Siedlungsentwicklung
nach innen:
Gute Beispiele
aus Berner Gemeinden**

**Justiz-, Gemeinden- und Kirchendirektion
des Kantons Bern
Amt für Gemeinden und Raumordnung**

Siedlungsentwicklung nach innen

Inhalt

Editorial	3
Herbligen: Wohnüberbauung Mühleareal.....	4–8
Innertkirchen: Grimseltor.....	9
Tramelan: Umgenutzte Uhrenmanufakturen.....	10–13
Wimmis: Ersatzbau „Bären“.....	14–16
Ins: Neubau im historischen Dorfkern.....	17–19
Zuggenried (Fraubrunnen): Umnutzung Bauernhaus.....	20–21
Orpund: Entwicklung Ortszentrum.....	22–23
Thun: Aufstockungen von Einfamilienhäusern in Dürrenast.....	24–25
Uetendorf: Wohnpark Jungfraustrasse.....	26–27
Moutier: Renovation „Le Chicago“.....	28
Huttwil: Überbauung Salze.....	29
Ostermündigen: Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude Waldegg.....	30
Lernen aus guten Beispielen: Erfolgsfaktoren.....	31



Die vorgestellten guten Beispiele und ihre räumliche Verteilung im Kanton Bern

Editorial



Regierungsrat Christoph Neuhaus ist Vorsteher der Justiz-, Gemeinden- und Kirchendirektion des Kantons Bern

Wir haben mit eigenen Augen gesehen, welch starkes Siedlungswachstum die Schweiz in den vergangenen Jahrzehnten geprägt hat. Vielerorts hat diese Entwicklung auch zu einer kontinuierlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes durch Einzonungen am Siedlungsrand geführt. Weit über Expertenkreise hinaus hat das Bewusstsein zugenommen, dass es so nicht weitergehen darf, die Zersiedelung gestoppt und das Kulturland geschont werden sollen. Am 3. März 2013 hat das Stimmvolk der Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Auch der Kanton Bern hat die Vorlage mit einer Zweidrittelmehrheit von 66,8 % angenommen. Für mich ist das ein klares Zeichen, dass eine Kursänderung erfolgen soll.

Mit den Vorgaben im Raumplanungsgesetz, die im revidierten kantonalen Richtplan konkretisiert werden, wird ein Paradigmenwechsel in der Raumplanung eingeleitet, der von uns allen ein Umdenken erfordert: Die bauliche Entwicklung soll in Zukunft noch mehr mit der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Im Vordergrund stehen das Schliessen von Baulücken, die Umnutzung von Gebäuden oder Siedlungsbrachen wie auch die Aufwertung bestehender Wohnquartiere. Dabei ist die Herausforderung nicht einfach nur technisch, sondern auch gesellschaftlich und politisch: Bauen im bewohnten Gebiet bedeutet, den Dialog mit der Nachbarschaft aufzunehmen.

Das heisst auch: Für die Siedlungsentwicklung nach innen gibt es kein Allerweltsrezept, sondern sie orientiert sich immer an den örtlichen Gegebenheiten. Im ländlichen Raum werden andere Projekte entstehen als in den Städten, den Agglomerationsgemeinden oder den Regionalzentren. Der Kanton Bern ist die Aufgabe der raumplanerischen Neuausrichtung frühzeitig angegangen. Auch profitiert er heute von seinem bisherigen häuslicher Umgang mit der Ressource Boden. Beim Umsetzen der Raumplanungsgesetzgebung sind aber – wie bisher – vor allem die Gemeinden in der Pflicht. Da sich räumliche und bauliche Entwicklungsprozesse über lange Zeiträume erstrecken, gilt es, Potenziale früh zu erkennen und die richtigen Schritte einzuleiten.

Die Broschüre vereint unterschiedliche Beispiele der Siedlungsentwicklung nach innen im Kanton Bern und zeigt damit den breit gefächerten Handlungsspielraum für die Gemeinden auf. Sie hält aber auch ohne Schönrederei fest, wo die Herausforderungen in den Umsetzungsprozessen liegen. Gleichzeitig portraitiert sie engagierte Personen, die sich für die Siedlungsentwicklung nach innen stark gemacht haben.

Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Aufgabe für alle. Dafür müssen wir in einen Dialog treten und voneinander lernen. Ich wünsche mir, dass die guten Beispiele Nachahmung finden und so eine Unterstützung für die Gemeinden darstellen.



Herbligen: Wohnüberbauung Mühleareal

Die alte Mühle und drei neue Gebäude bieten im Dorfkern von Herbligen Wohnraum für vierzig Personen. Gemeinde und Entwickler einigten sich auf verdichtetes Bauen als ortsverträgliche Lösung.

Herbligen, knapp 600 Einwohnerinnen und Einwohner, am Fuss der Falkenfluh im Chisental: der Ortsteil Helisbüel schmiegt sich an die südliche, Herbligen an die nördliche Tal-kante. Dazwischen führt die Kantonsstrasse von der Autobahnausfahrt Kiesen Richtung Emmental.

Herbligen ist bis heute von der Landwirtschaft geprägt. Bauernhöfe und Obstaine bestimmen das Bild. Im Zentrum von Herbligen steht seit dem 19. Jahrhundert eine Mühle. Die Anlage wurde in den 1960-Jahren zu einem industriellen Betrieb ausgebaut. Ein hölzernes Getreidesilo, von weitherum sichtbar, sorgte für hohe bauliche Dichte – im Kontrast zur landwirtschaftli-

chen Besiedlung drumherum. Auf der Terrasse an sonniger Lage oberhalb des Dorfkerns stehen seit den 1980er-Jahren gut dreissig Einfamilienhäuser.

Bereitschaft zur Entwicklung, aber wie?

Anfang 2000er-Jahre entschied der damalige Eigentümer, das schon länger unter-nutzte Mühleareal zu verkaufen. Seit Einstellung des Müllerbetriebs diente es noch der Herstellung von Futtermischungen und als Lager. Im Hinblick auf mögliche Änderungen wies die kurz zuvor abgeschlossene Ortsplanungsrevision die Parzelle als Zone mit Planungspflicht (ZPP) aus, die eine zweigeschossige gemischte

Nutzung für Wohnen und Arbeiten vorsah. 2002 erwarb die Globalbau AG, eine Totalunternehmung, das Grundstück mit der Absicht, dieses zu Wohnzwecken umzunutzen. Sie präsentierte einen Entwurf mit Reiheneinfamilienhäusern. Dieser Vorschlag stiess aber in der Gemeinde auf wenig Echo. Franziska Bürki, damals als Gemeinderätin zuständig fürs Bauwesen, erinnert sich: „Obwohl nicht immer so genutzt, ist das Areal das Zentrum von Herbligen. Mit der Schule, der Anfang 1990er-Jahre erstellten Mehrzweckhalle sowie der erhaltenswerten alten Mühle ist es von mehreren grösseren, mehrgeschossigen Gebäuden geprägt. Dazu kommt die Topografie: Das Mühleareal liegt zwischen der Chise und der



Steckbrief Herbligen

Einwohner 2013: 581
Einwohner 1990: 506
Beschäftigte 2011: 189

Auto:
Autobahn A6 Bern – Thun,
Anschluss Kiesen (4 Km)

Öffentlicher Verkehr:
Regio Thun – Burgdorf,
Hst. Brenzikofen (stündlich),
Bus nach Münsingen und Oberdiessbach
(stündlich zu Hauptverkehrszeiten)

Flächenzusammensetzung Herbligen

Gesamt: 274 ha





Juwer Pflanz/AGB (4 x X)



Javier Pinol/AGR

Franziska Bürki hat als ehemalige Gemeinderätin von Herbligen das Projekt begleitet.

Hangkante, wo ein weiterer mehrgeschossiger Gebäudezug steht. Eine Einfamilienhaussiedlung an diesem Ort hätte das Ortszentrum eher auseinandergerissen als gefestigt, weil sie sich zu wenig an der umgebenden Gebäudestruktur orientierte.“ Auch die kantonale Denkmalpflege erachtete das Projekt als unangebracht, unter anderem wegen des vorgesehenen Abrisses der alten Mühle.

Parallelplanung führt zum Erfolg

Trotz der nachvollziehbaren Kritik und fehlender Ersatzlösung war für die Beteiligten klar, dass das Mühleareal der richtige Standort für eine

bauliche Entwicklung in der Gemeinde war. „In einer ländlichen Gemeinde wie Herbligen hat Kulturland einen hohen Stellenwert“, bemerkt Franziska Bürki rückblickend. Zusammen mit ihrem Ortsplaner Vinzenz Gerber entschieden sich Gemeinde und Globalbau AG für die Durchführung einer Parallelplanung mit drei Architekturbüros, die unabhängig voneinander Entwürfe für eine neue Überbauung erarbeiteten. Gestützt auf die damit vorliegenden Vergleichsmöglichkeiten konnte die angebrachte bauliche Dichte festgelegt werden. Der Entwurf des Berner Büros Aebi & Vincent Architekten überzeugte schliesslich die Organisatoren des Wettbewerbs am meisten. In der Folge des Wettbewerbs erteilte Globalbau AG den Auftrag zur weiteren Bearbeitung des Projekts unter stetiger Begleitung durch das Siegerbüro. Die Gemeindeversammlung hiess es 2005 gut. 2007 erfolgte der Spatenstich und zwei Jahre später waren die Wohnungen bezugsbereit.

Luftbild von Herbligen:
Das Mühleareal (weiss eingekreist) befindet sich an zentraler Lage in einer Siedlungsstruktur, die sich weitgehend entlang der Strassen entwickelt hat.



Verdichtete Einheit an der Hangkante

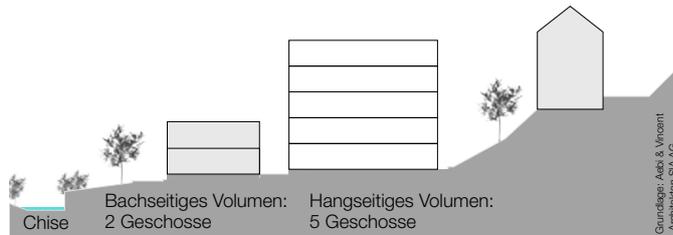
Aebi & Vincent Architekten errichteten auf dem Areal drei Gebäudekörper mit Flachdächern: die beiden vorderen in der Nähe der Chise sind zwei- respektive dreigeschossig, der dritte näher an der Hangkante fünfgeschossig. „Die Gebäudegruppe antwortet präzise auf die bestehende Situation, indem sie zusammen mit der Mühle und der Mehrzweckhal-

le eine in sich geschlossene, verdichtete Einheit bildet, auf die Volumen am Hang eingeht, zugleich die Hangkante sichtbar macht und das Bachufer betont“ (www.aebi-vincent.ch). Die meisten Wohnungen sind als Duplex oder sogar Triplex angelegt und eignen sich vor allem für Familien. Das unterste Geschoss ist ein Hochparterre, womit die Privatsphäre der Bewohner vor neugierigen Blicken geschützt ist. Abgesehen von den Tragstrukturen

sind die Bauten aus Holz der Region. Die Verwendung dieses Materials trägt viel zur ortsbildlichen Integration der Gebäude bei. Von hellem Beige hat es sich unter dem Einfluss der Witterung in Dunkelbraun gewandelt. Die alte Mühle mit ihrem gut erhaltenen Inneren wurde komplett renoviert und enthält mit Ausnahme des Erdgeschosses ebenfalls Wohnungen. Die Renovation erwies sich als anspruchsvoll, weil Fassaden und Aussenraum im

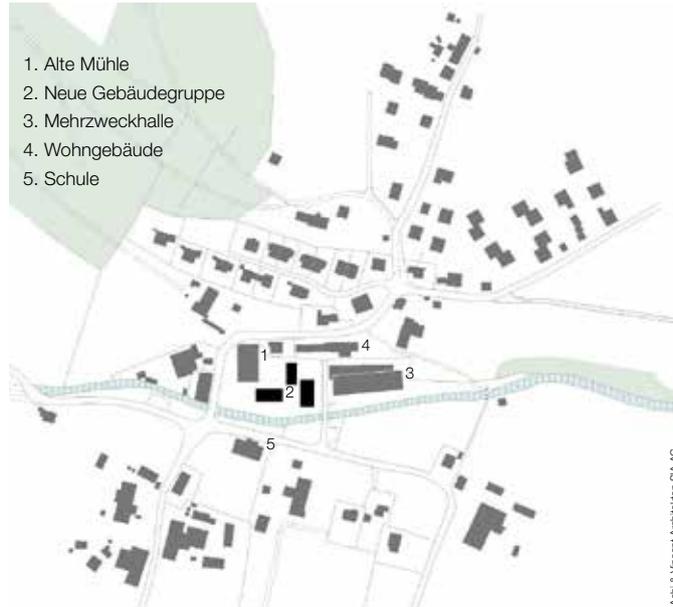
Lauf der Zeit mehrfach ohne Rücksicht auf die historische Bausubstanz zweckentfremdet worden waren.

Ein fortlaufender Aussenraum umgibt die Gebäudegruppe und bildet einen durchgehenden öffentlichen Raum von der Brücke über die Chise bis zur Mehrzweckhalle. „Aufgrund der eher hohen baulichen Dichte ist es wichtig, dass der Aussenraum möglichst frei und für alle zugänglich ist“, begrün-



Querschnitt neue Überbauung: Die unterschiedlichen Volumen akzentuieren die Topographie.

Situation: Alte Mühle und neue Gebäude sind von grösseren Volumen umgeben.



Alte Mühle: Fenster und Balkongeländer

Bauprojekt
 Gebäude: 4 (inkl. alte Mühle)
 Geschosse: 2-5
 Wohnungen: 18
 Bruttogeschossfläche: 3200 m²
 Bewohner: 33 Erwachsene, 7 Kinder

Zone: Kernzone
 (Zone mit Planungspflicht)
 Parzelle: 3736 m²
 Ausnutzungsziffer: 0,86

Baukosten: 10,5 Mio. Fr.

Architekten:
 Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern
 Entwickler: Globalbau AG, Hilterfingen
 Ortsplaner: Vinzenz Gerber, Bern

Bewirtschaftung: Mietwohnungen

det Architekt Pascal Vincent die Gestaltung. Abgesehen von zwei Besucherparkplätzen ist die Parkierung unterirdisch angelegt, um die gewünschte Eigenschaft des Aussenraums als Freiraum zu gewährleisten. Damit hat das Projekt auch zu einer qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raumes im Dorfzentrum geführt.

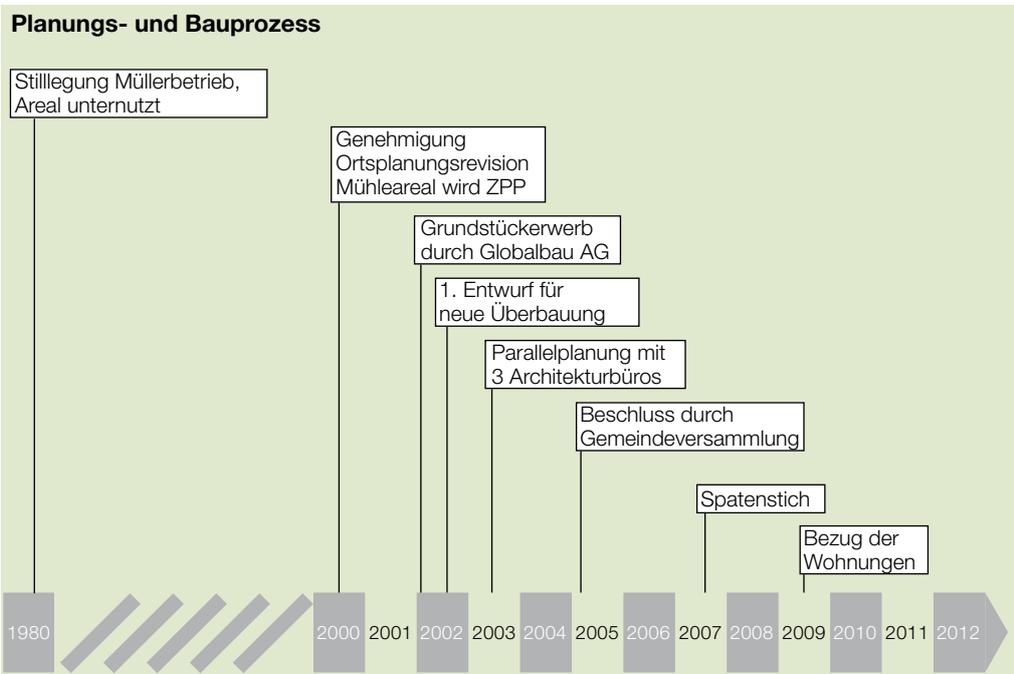
Mieter, die bleiben

Ursprünglich sah das Vermarktungskonzept Eigentumswohnungen vor, doch es fanden sich wenig Interessenten. „Es schien, als ob Leute, die auf dem Land wohnen wollen, doch eher ein Einfamilienhaus mit etwas Umschwung suchen“, vermutet Franziska

Bürki. Die Wohnungen wurden dann vermietet, und so ist es bis heute geblieben. Insgesamt vierzig Personen, darunter Familien mit Kindern, sind in der Überbauung zu Hause und schätzen die Vorzüge modernen Wohnens in ländlicher Umgebung.



Die alte Mühle während (oben) und nach der Renovation, im Hintergrund die neuen Gebäudkörper (links)





Innertkirchen: Grimsetor

Ein neues Dienstleistungszentrum stärkt die bauliche Entwicklung der Gemeinde nach innen und dient sowohl der lokalen Bevölkerung als auch dem Tourismus.

Innertkirchen liegt an der Vergabelung der Strassen zu Grimsel- und Sustenpass und kennt vor allem im Sommer regen Besuch von Durchgangstouristen. Seit 2012 bietet sich ihnen das Grimsetor zum Verweilen an.

Die Idee dazu kam ursprünglich aus der lokalen Bevölkerung, die sich im Rahmen eines Ideentags für ein langfristiges Angebot an Grunddienstleistungen engagierte. Neben dem Tourist Center, einem Ausstellungsraum und lokalem Handwerk sind im Grimsetor auch die Poststelle, ein Lebensmittelladen und ein Saal für Veranstaltungen untergebracht.

Das Grimsetor befindet sich an zentraler Lage im Ortskern,

an der Verzweigung der Passstrassen und gegenüber der Bahnhofstelle. Der vorgelagerte Dorfplatz ist zugleich Verkehrsdrehscheibe und Begegnungsort. Das Gebäude und sein aufgewerteter Aussenraum setzen somit ein Zeichen zur Festigung der Siedlungsstruktur und des öffentlichen Raumes im Zentrum einer Gemeinde, die vom Bevölkerungsrückgang geprägt ist.

Steckbrief Innertkirchen

Einwohner 2013: 814
Einwohner 1990: 1006
Beschäftigte 2011: 597

Auto:
Autobahn A8 Spiez – Brünig – Luzern,
Anschluss Unterbach (13 km)

Öffentlicher Verkehr: Regio
Innertkirchen – Meiringen (stündlich),
Bus Grimsel- und Sustenpass

Bauprojekt

Gebäude: 1
Geschosse: 2
Nutzinheiten: 5
Bruttogeschossfläche: 870 m²

Zone: für öffentliche Nutzungen
Parzellen: 4960 m²

Baukosten: 5 Mio. Fr.

Architekten:
Gschwind Architekten, Basel
Beat Schäfer Architekt, Innertkirchen
Eigentümerin:
Grimsetor AG, Innertkirchen

Bewirtschaftung: Vermietung

Planungs- und Bauprozess

2007: Ideentag Bevölkerung

2008: Gründung
Interessengemeinschaft

2009 (Frühling): Architekturwettbewerb

2009 (Herbst): Beschluss durch
Gemeindeversammlung

2011: Beginn Bauarbeiten

2012: Bezug





Tramelan: Umgenuzte Uhrenmanufakturen

In einer Region mit vielen leerstehenden Gebäuden in den Ortszentren finden Manufakturen aus vergangenen Blütezeiten der Uhrenindustrie neue Benutzer: vier unterschiedliche Beispiele.

Die Krise der Uhrenindustrie der 1970er- und 1980er-Jahre hat auch die Siedlungsentwicklung des Berner Juras stark beeinflusst. Wegen Konkursen und Betriebszusammenlegungen sind viele Produktionsstätten aufgegeben worden. Nach Jahren des Rückgangs nimmt die Bevölkerung seit den 2000er-Jahren wieder zu, unter anderem weil man gut nach Biel, Grenchen oder Neuenburg zur Arbeit pendeln kann. Doch auch wirtschaftlich geht es dem Berner Jura wieder besser.

Tramelan ist stellvertretend für diese Entwicklung. Der Ort liegt auf fast 1000 Meter Höhe an einem Südhang, im Winter meist über dem Nebel. Mit Ausnahme des Ortskerns

sind die meisten Gebäude freistehend, unabhängig von ihrer Grösse und ihres Alters. Die Uhrenmanufakturen und Miethäuser bringen eine städtische Note in die insgesamt ländliche Atmosphäre. Tramelan ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt und als „verstädertes Dorf“ bezeichnet.

Das Erbe der Uhrenmanufakturen

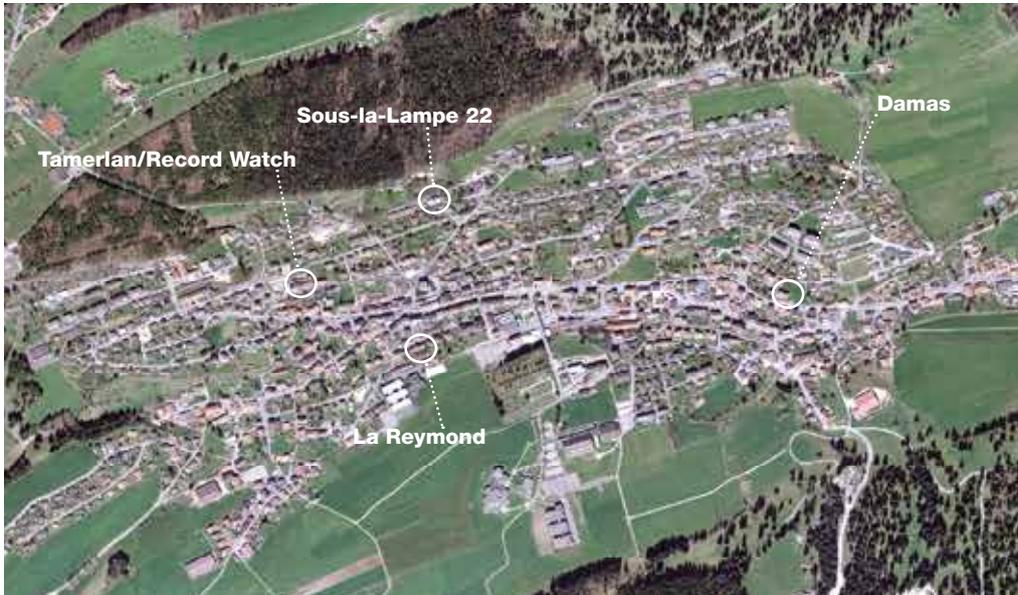
Die heutigen Produktionsstätten befinden sich meist in Arbeitszonen ausserhalb des bewohnten Siedlungskerns. Aufgegebene Manufakturen eignen sich generell nicht mehr für die Produktion, da sie den

heutigen Anforderungen nicht genügen und in Wohngebieten zu Nutzungskonflikten führen würden. Umnutzung und energetische Sanierung sind aber anspruchsvoll: Die Innenräume haben grosse Grundrisse und die Fassaden hohe durchgehende Fensterfronten, da die Anfertigung der Uhrenmechanik im Mikrobereich viel natürliches Licht erforderte. Dazu kommt, dass die meisten Gebäude schützens- oder erhaltenswert sind.

„Tamerlan“ und „La Reymond“, die Pioniere

1987 schrieb der Uhrenhersteller Longines das ehemalige Produktionsgebäude der Marke Record Watch zum Verkauf





Luftbild von Tramelan: Viele Gebäude sind freistehend, unabhängig von ihrer Grösse und ihrem Alter. Die ehemaligen Uhrenmanufakturen befinden sich heute in Wohngebieten.

aus. Käufer war der Zürcher Architekt Hannes Strebel, der bereits im Zürcher Oberland eine ehemalige Fabrik für Wohnzwecke umgenutzt hatte und diese Erfahrung in Tramelan wiederholen wollte. Seine Idee: Lofts als Eigentumswohnungen. Zusammen mit zukünftigen Bewohnern wirkte Strebel gleichzeitig auch als Investor. Sie taufte das Projekt „Tamerlan“.

Als erstes musste die Parzelle von der Arbeits- zur Mischzone umgezont werden. Zur gleichen Zeit wurde das 1903 erstellte und 1918 erweiterte Gebäude ins Inventar der schützenswerten Gebäude aufgenommen. Da Strebel die historische Bausubstanz originaltreu sanierte – für Lofts waren nur geringfügige Inter-

ventionen an der ursprünglichen Bausubstanz nötig – unterstützte der Kanton Bern das Projekt finanziell. Der wichtigste volumetrische Eingriff war die Überdachung und Verglasung des Innenhofs als Schutz vor Schnee, der sonst bis im Frühling liegen bleiben würde. Der Innenhof bildet seither den Gemeinschaftsraum für die Bewohner. 1990 zogen die ersten Bewohner in ihre Lofts.

Wegen der schwachen Konjunktur der 1990er-Jahre konnte Hannes Strebel in der Folge nicht alle Wohnungen verkaufen und musste sie zwischenzeitlich vermieten. In Tramelan bildete „Tamerlan“ ein Stück weit eine Enklave: die Bewohner waren in der Mehrzahl Zuzüger aus den Deutschschweizer Städten und für viele blieb

der Lebensmittelpunkt auch dort. Unterdessen hat eine neue Generation die Pioniere abgelöst. Sie hat sich entschieden, ihr Gebäude wieder nach seinem ursprünglichen Namen „Record Watch“ zu nennen.

Auch die umgenutzte „Reymond“, die Manufaktur der Marke Auguste Reymond (heute ARSA), ging Anfang 1990er-Jahre an einen Käufer aus der Deutschschweiz, der sie fürs Wohnen und als Künstleratelier zu verwenden beabsichtigte. Bis heute nutzt der Eigentümer die Räumlichkeiten zum Teil selber, die übrigen Wohnungen sind vermietet oder weiterverkauft.

Tamerlan/Record Watch

Geschosse: 3 (+ Dachgeschoss)
 Wohnungen (Lofts): 13
 Bruttogeschossfläche: 2500 m²
 Bewohner: 25

Zone: Mischzone (Wohnen, Arbeiten)
 Parzelle: 5670 m²
 Ausnützungsziffer: 0,44

Baujahr: 1903 (Erweiterung 1918)
 Umnutzung/Sanierung: 1989–90
 Kosten: 1,4 Mio. Fr.

Architekt und Entwickler:
 Hannes Strebél, Tramelan/Zürich
 Bewirtschaftung: Eigentumswohnungen

**La Reymond**

Geschosse: 3 (+ Dachgeschoss)
 Wohnungen: 8
 Bruttogeschossfläche: 1600 m²
 Bewohner: 18

Zone: Mischzone (Wohnen, Arbeiten)
 Parzellen: 1730 m²
 Ausnützungsziffer: 0,92

Baujahr: 1913
 Umnutzung/Sanierung: 1993
 Kosten: 100 000 Fr.

Architekt: Bruno Cattoni, Tramelan
 Bewirtschaftung: Eigentums- und
 Mietwohnungen

**Damas**

Geschosse: 5
 Wohnungen (Lofts)/Büro: 3/2
 Bruttogeschossfläche: 900 m²
 Bewohner/Arbeitsplätze: 6/10

Zone: Mischzone (Wohnen, Arbeiten)
 Parzelle: 900 m²
 Ausnützungsziffer: 1

Baujahr: 1908
 Umnutzung/Sanierung: 2003
 Kosten: 130 000 Fr.

Architekt und Entwickler:
 Damas Tramelan SA, Gibswil
 Bewirtschaftung: Vermietung

**Sous-la-Lampe 22**

Geschosse: 5
 Wohnungen: 7 (4,5 – 5,5 Zimmer)
 Bruttogeschossfläche: 840 m²
 Bewohner: 12 Erwachsene, 4 Kinder

Zone: Wohnzone
 Parzelle: 1770 m²
 Ausnützungsziffer: 0,47

Baujahr: 1960
 Umnutzung/Sanierung: 2003
 Kosten: 900 000 Fr.

Entwickler und Umbau:
 Mario Martinez SA, Tramelan
 Bewirtschaftung: Vermietung

Damas und Sous-la-Lampe 22, zwischen Loft und Zweckarchitektur

2003 erfolgten zwei weitere Sanierungen von Uhrenmanufakturen. Im „Damas“, ebenfalls ein Bau aus der Jahrhundertwende, entstanden Lofts und Büroräume.

Ein ganz anderes Profil hat die Liegenschaft Sous-la-Lampe 22. Die ehemalige Manufaktur der Charles Gigandet SA war 1960 in nüchternem Betonstil und mit durchgehenden Fensterreihen erbaut worden. Nach dem Konkurs des Unternehmens erwarb ein lokaler Bauunternehmer die Liegenschaft. Wie viele Bauten der Nach-

kriegsmoderne war sie mit ihrer grossen Fensterfläche und den Beton-Kältebrücken ein Energiefresser. Deshalb wurde die Fassade isoliert und der Maueranteil erhöht. Dies ermöglichte auch die Gestaltung von herkömmlichen Wohneinheiten und Grundrissen. Dem Gebäude sind ursprüngliche Form und Nutzung heute nicht mehr anzusehen.

Umnutzung als Chance der Ortsentwicklung

Waren Projekte wie „Tamerlan“ am Anfang ungewöhnlich, hat die Gemeinde Tramelan längst die Qualitäten von Um-

nutzungen für die Stärkung der Ortsstruktur erkannt. Bis heute ist die Wiederbelebung von leerstehenden, baufälligen Gebäuden im Ortskern eine Herausforderung. Seit der Ortsplanungsrevision 1997 klärt die Gemeinde nun mit Eigentümern von Manufakturen deren Entwicklungsabsichten: Zeigen sich diese für Umnutzungen offen, weist man die Parzellen der Mischzone zu. Des Weiteren unterstützt sie sanierungswillige Eigentümer mit vorteilhaften Darlehen.

Sous-la-Lampe 22:
die Nordfassade heute mit ursprünglicher Verglasung des Treppenhauses (oben); Treppenhaus innen im Originalzustand von 1960 (unten)



Javier Fritzer/ACF (2. x)

Sous-la-Lampe 22:
die Südfassade 1960 (zum Vergleich: Ansicht heute S.12)



KOP



Wimmis: Ersatzbau „Bären“

Der Ersatzbau für den abgebrannten Gasthof Bären bietet mehr Nutzfläche. Vorwärts ging es mit dem Projekt erst, als die Verantwortlichen das Gespräch mit der Nachbarschaft suchten.

Die Siedlungsentwicklung von Wimmis am Fuss des Niesens hat weitgehend in der Ebene unterhalb des alten Dorfkerns stattgefunden. Letzterer ist in seiner Struktur mit entsprechender Durchgrünung erhalten geblieben. Darüber thront das Schloss, das man vom Zentrum und der Hauptstrasse über die Oberdorfstrasse und die Kirche erreicht. Der Gasthof „Bären“ bildete an der Abzweigung der Oberdorfstrasse eine Marke im Ortsbild. Neben dem Restaurant befanden sich im dreigeschossigen Bau einige Hotelzimmer, drei Wohnungen und eine Bäckerei.

Innenentwicklungsbedarf wider Erwarten

Die Gemeinde Wimmis startete 2003 eine Ortsplanungsrevision mit dem Ziel einer moderaten Weiterentwicklung. Innere Verdichtung sowie Ergänzungen am Siedlungsrand sollten im Vordergrund stehen. Als am 8. Januar 2004 der „Bären“ vollständig abbrannte, wurde das Thema der Innenentwicklung wider Erwarten zum dringlichen Geschäft. Der Gemeinde und

der kantonalen Denkmalpflege war es ein Anliegen, die entstandene Lücke wieder zu schliessen. Auch die Grundstückseigentümer beabsichtigten einen Neubau. Die Planung sollte an diesem ortsbauulich bedeutenden Standort im Rahmen einer Überbauungsordnung erfolgen.

Koordinierte Ortskernentwicklung ohne Erfolg

Gleich oberhalb des Bärens befindet sich der Wellauer Stock, auf dessen Grundstück die Stiftung Alterszentrum Wimmis zum selben Zeitpunkt eine Altersresidenz erstellen wollte. Die Gemeinde wollte deswegen die Planung von „Bären“ und Alterszentrum im Rahmen einer koordinierten Ortskernentwicklung weiterverfolgen. Man erhoffte sich Antworten auf Fragen der Erschliessung und gute Vorschläge für einen neuen Dorfplatz. Die Ausweitung des Perimeters der Überbauungsordnung scheiterte allerdings, da nicht alle Grundeigentümer zu einer Zusammenarbeit bereit waren. „Bären“ und Alterszentrum blieben unabhängige Projekte;



Steckbrief Wimmis

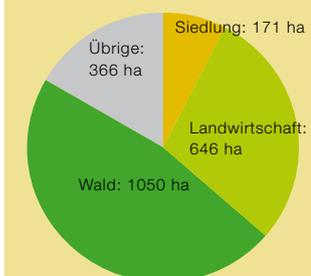
Einwohner 2013: 2445
Einwohner 1990: 2082
Beschäftigte 2011: 1154

Auto:
Autobahn A6 Bern – Wimmis,
Anschluss Wimmis

Öffentlicher Verkehr:
Regio und Regioexpress
Zweisimmen – Spiez
(– Bern/Interlaken, halbstündlich zu
Hauptverkehrszeiten);
Stadtbus nach Thun (stündlich)

Flächenzusammensetzung Wimmis

Gesamt: 2233 ha



für letzteres gab es noch 2004 einen Architekturwettbewerb, 2009 war der Neubau bezugsbereit und 2011 auch schon die erste Erweiterung fertiggestellt.

Planung als Verhandlungsprozess

Im Gegensatz zur Altersresidenz kam die Planung für den Wiederaufbau des „Bären“ nur harzig voran – dies trotz Zeitdruck, denn der Anspruch auf Ersatzleistungen der Gebäudeversicherung verfällt nach fünf Jahren. Als erhaltenswertes Objekt im kantonalen Bauinventar musste der Ersatz Anforderungen in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität erfül-

len. Allerdings stand die geforderte Bezugnahme auf den Ausgangszustand und die Örtlichkeit zuweilen in Konflikt mit den Interessen der Bauherrschaft. Die Anwohner kritisierten den grösseren Grundriss, die Gestaltung und die vielen Parkplätze. Dazu kamen unterschiedliche Vorstellungen über das zu wählende Verfahren. Ein anfänglich nicht bewilligungsfähiger Projektentwurf, mehrere Einsprachen, die Ablehnung der Überbauungsordnung „Bärenareal“ an der Gemeindeversammlung und eine äusserst knappe Annahme durch die Stimmbürger erst im zweiten Anlauf waren die Folgen.

Angesichts der Kontroverse um das Projekt war entscheidend,

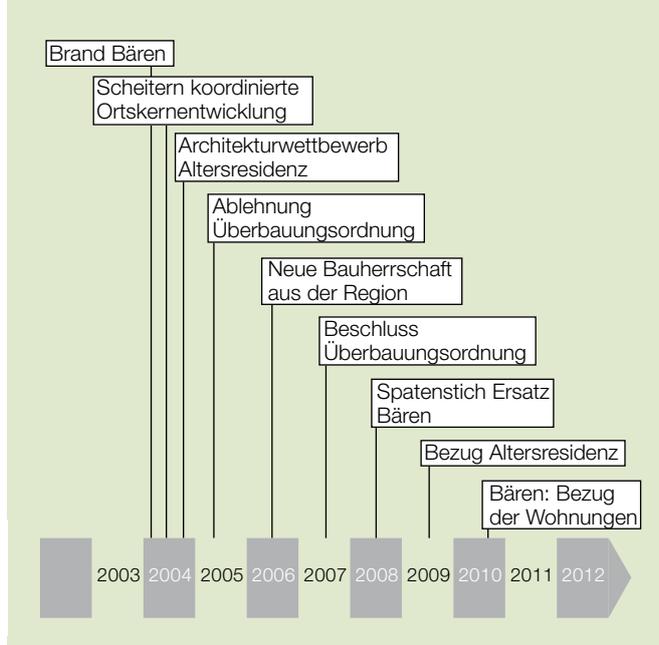
dass Verhandlungsbereitschaft und Einbezug der Anstösser in den Planungsprozess vermehrt an Gewicht gewannen. Der damalige Gemeindepräsident Rico Maier wirkte als Koordinator und Vermittler zwischen den Parteien. Erst eine neue Bauherrschaft aus der Region sowie ein reduziertes Bauprojekt der neu dazu gestossenen Lehnerr Architektur AG vermochten das Projekt schliesslich auf Kurs zu bringen. Am runden Tisch konnte mit den Einsprechern eine privatrechtliche Vereinbarung zur Reduktion der Gebäudelänge erreicht werden. Rico Maier erinnert sich: „Das neue Bauprojekt kam sehr gut an. Die negativen Stimmen verstummten.“

Rückblickend ist man sich einig, dass sich die Bauherrschaft anfänglich insbesondere mit den Nachbarn zu wenig verhandlungsbereit zeigte. Der damalige Bauverwalter Hanspeter Bürki weiss: „Entscheidend für ein solches Projekt ist, wie das Verfahren aufgeleitet wird. Die Anwohner sollten einbezogen werden. Hier ist zu Beginn einiges nicht optimal verlaufen.“ Dennoch konnte das Vorhaben dank der über mehrere Jahre anhaltenden Initiative der Gemeinde schliesslich realisiert werden. Auch Architekt Hans Peter Lehnerr bestätigt: „Die Gemeinde hat sich sehr eingesetzt und insbesondere zur Einhaltung der Fristen gemahnt.“ Die Mühen, an dieser für das Ortszentrum bedeutsamen Stelle nach einer sorgfältigen Lösung zu suchen, haben sich schliesslich ausgezahlt.

Luftbild des inneren Dorfgebiets mit dem verworfenen Perimeter der koordinierten Ortskernentwicklung (in weiss)



Planungs- und Bauprozess



Mehr Nutzfläche, andere Nutzung

Der 2010 fertiggestellte Ersatzneubau übernimmt die Stellung und die Art des abgebrannten Gebäudes. Der leicht nach Westen verschobene Baukörper ist etwas länger und hat, wie der alte Bau, drei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss unter einem Satteldach. „Durch das leichte Rückversetzen des Gebäudes entstand ein grosszügiger öffentlicher Platz“, erklärt Hans Peter Lehnerr. Im Obergeschoss sind sechs Eigentumswohnungen entstanden, die bereits vor Baubeginn verkauft waren. Im Erdgeschoss hat sich eine Bankfiliale eingerichtet. Da es in Wimmis eine Handvoll weiterer „Beizen“ gibt, stand der Erhalt des Restaurants nicht im Vordergrund. Ein zweiter Gewerberaum im hangseitigen Teil des Erdgeschosses blieb allerdings leer.



Regelmässigkeit der Gebäudeanordnung an der Oberdorfstrasse: Bären (Vordergrund rechts) und Altersresidenz (Hintergrund links)

Blick von der Hauptstrasse auf den Bären, im Hintergrund Schloss Wimmis



Bauprojekt

Gebäude: 1
 Geschosse: 4 (unverändert)
 Wohnungen/Geschäfte: 6/2
 (6 Zimmer, Bankfiliale)
 (zuvor 3 Wohnungen und Restaurant/Hotel)
 Grundfläche Gebäude: 870 m²
 (zuvor 660 m²)
 Bruttogeschossfläche: 1280 m²
 Bewohner: 11 Erwachsene

Zone: Kernzone
 Parzelle: 1640 m²
 Ausnutzungsziffer: 0,78

Baukosten: 3,9 Mio. Fr.

Architekten:
 Lehnerr Architektur AG, Wimmis
 Bauherrschaft: Lanz AG, Wimmis

Bewirtschaftung: Eigentumswohnungen



Ins: Neubau im historischen Ortskern

Eine Parzelle im alten Dorfkern von Ins blieb jahrzehntelang unbebaut. Seit 2011 fügt sich ein moderner Bau mit acht Wohnungen in die bestehende Struktur.

Ins, das Regionalzentrum im Seeland, weist für die letzten Jahrzehnte ein ausserordentlich starkes Bevölkerungswachstum aus (vgl. Steckbrief S. 18). Trotz entsprechend grossem Bedarf an Bauland blieb eine Parzelle an der Dorfstrasse 14 unbebaut, obwohl bereits der Zonenplan von 1961 die Fläche der Wohnzone im Ortszentrum zugewiesen hatte. Verschiedene Gründe waren dafür ausschlaggebend.

Standort mit speziellen Herausforderungen

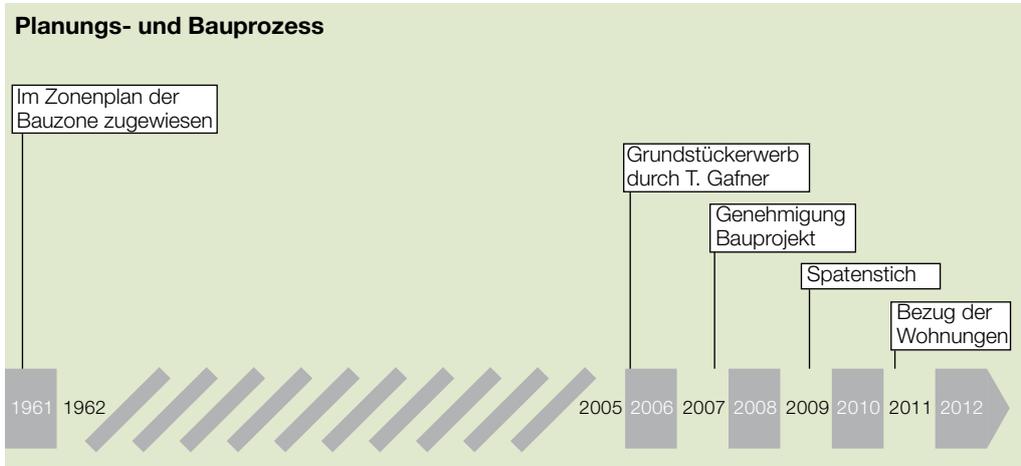
Der alte Dorfkern von Ins ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Das bedeutet, dass die bauliche Entwicklung unter Wahrung der traditionellen Bausubstanz erfolgen muss. Im Übrigen befand sich auf der Parzelle eine Brunnstube. Es musste garantiert werden, dass der Wasseraustritt nicht versiegt. Da die Grundwassersituation nicht abschliessend bekannt war, wäre ein Bauherr ein grosses Risiko eingegangen und es hätten bedeutende Mehrkosten anfallen können. Auf der Nachbarparzelle steht ein tra-

ditionelles Ofenhaus, das für öffentliche Anlässe zugänglich sein muss. Der Austritt von Hangwasser ist eine weitere bauliche Herausforderung. Die Eigentümerin der Parzelle, eine Erbgemeinschaft, liess zwar Entwürfe für Reiheneinfamilienhäuser erarbeiten und reichte entsprechende Bau-

voranfragen ein. Angesichts der Herausforderungen und der kritischen Beurteilung der Bauvoranfragen durch die kantonale Denkmalpflege (KDP) verfolgte sie das Projekt aber nicht weiter.

Luftbild des alten Dorfkerns von Ins: Die Stellung des neuen Baukörpers entspricht den umliegenden Häusern, die seitliche Fassade ist der Strasse zugewandt.





Neuer Eigentümer mit neuer Dynamik

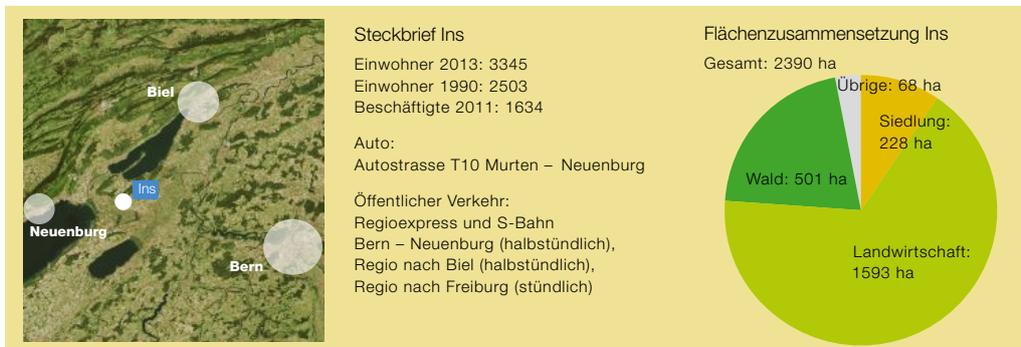
2006 erwarb Thomas Gafner als Privatperson das Areal. Er erfuhr über persönliche Kontakte von der Verkaufsbereitschaft der Erbgemeinschaft. Da er aus eigenem Investitionsinteresse heraus handelte und wenig Fachkenntnisse über Architektur, Bauen und Immobilien mitbrachte, bildete er mit drei weiteren Beteiligten die BAT Partner AG. Einer der Partner, baupunktbern, fungierte als Bauherr und beauftragte das Büro W2 Architekten mit der Erarbeitung eines

Projekts. 2011 war der Bau fertiggestellt und die Erstmietler bezogen ihre Wohnungen.

Zeitgenössischer Bau mit Anlehnung an Tradition

Der Gebäudekörper bietet acht Wohnungen in drei aneinanderggebauten Einheiten. Diese verfügen jeweils über eine gemeinsame innere Erschließung. Von der Strasse sind die Wohnungen über einen Weg auf der Nordseite des Gebäudes zugänglich, der gleichzeitig auch die Nachbarparzelle mit dem traditionellen Ofen-

haus erschliesst. Gegen Süden haben die Wohnungen im Erdgeschoss eigene Gärten. Die Architektur ist zeitgenössisch punkto Grundrisse und Materialisierung, während viele Formelemente von der traditionellen Bauweise beeinflusst sind. Insbesondere die grosse Dachfläche ist ein Augenzwinkern Richtung traditionelles Berner Bauernhaus. Die Brunnstube konnte auf eine andere Parzelle verlegt werden, wobei diesem Entscheid aufwändige Beurteilungen der Grundwassersituation vorausgegangen waren.



Ortsbildschutz als Inspiration

Für die Beurteilung eines Bauvorhabens gemäss Zielsetzungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) ist die kantonale Denkmalpflege (KDP) zuständig. Von Anfang an konnte die zuständige Bauberaterin der KDP den Entwurfsprozess begleiten. Wichtig war insbesondere die Stellung und Volumetrie des Gebäudes, die sich an der bestehenden Bausubstanz orientieren und sich in das Strassenbild integrieren. Die Architekten von W2 begrüßten ihrerseits die klaren

Vorgaben der KDP: sie dienten als Hilfsmittel für den Entwurf und boten Verfahrenssicherheit während der Erarbeitung. Für Rolf Weber von der KDP ist der Bau an der Dorfstrasse 14 ein gutes Beispiel von zeitgenössischer Architektur in einem historischen Kontext. Neubauten sollten sich von der traditionellen Bauform klar unterscheiden und nicht den traditionellen Stil kopieren. Unter den Ortansässigen gingen die Meinungen zur Architektur des Gebäudes allerdings auseinander.

Vermietung statt Verkauf

BAT Partner AG hatte einst die Absicht, die Immobilie nach deren Fertigstellung wieder zu verkaufen. Da sich aber unmittelbar kein Käufer fand, boten sie die Wohnungen zur Miete an. Mit Erfolg: Ein halbes Jahr nach der Fertigstellung waren alle bewohnt. Da die Renditerwartungen der Eigentümer damit befriedigt wurden, schlugen sie in der Folge Kaufangebote sogar aus.



Sicht vom oberen Abschnitt der Dorfstrasse: Der Neubau schliesst eine Lücke und bringt Regelmässigkeit ins Strassenbild.

Südlich orientierte Fassade mit Gärten



Strassenseitige Fassade



Bauprojekt

Gebäude: 1
 Geschosse: 3
 Wohnungen: 8 (2,5–4,5 Zimmer)
 Bruttogeschossfläche: 930 m²
 Bewohner: 12 Erwachsene, 4 Kinder

Zone: Kernzone
 Parzelle: 1700 m²
 Ausnützungsziffer: 0,5

Baukosten: 2 Mio. Fr.

Architekten: W2 Architekten, Bern
 Eigentümer/Entwickler:
 BAT Partner AG, Kirchlindach

Bewirtschaftung: Mietwohnungen

Erhöhte Nutzfläche bei
Erhalt geschützter
Bausubstanz

Zauggenried (Fraubrunnen): Umnutzung Bauernhaus

Die umsichtige Sanierung und Umnutzung eines geschützten Berner Bauernhauses führt zu einer moderaten Erhöhung der Nutzfläche unter Beibehaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes des Daches.

Das traditionelle Berner Bauernhaus vereint oft mehrere Funktionen in einem Gebäude: Wohnen, Arbeitsräume, Stallungen und Lagerflächen. Ein prägendes Element ist das grossflächige Dach mit starker Neigung, unter dem sich der Heuboden befindet. Wegen seines grossen Volumens beherbergt dieser Raum Nutzungspotenzial, problematisch ist aber der fehlende Einfall von natürlichem Licht. Aus der Perspektive der Denkmalpflege gilt es, die Dachflächen in ihrer Materialisierung möglichst homogen und in Anlehnung an das traditionelle Erscheinungsbild zu gestalten.

Die Sanierung und teilweise Umnutzung eines schützenswerten Bauernhauses aus dem 18. Jahrhundert in Zauggenried konzentrierte sich auf den Ökonomieteil im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Auf den Ausbau des Heubodens wurde verzichtet. Bei insgesamt gleichbleibender Nutzfläche erfuhr der Wohnanteil eine Verdoppelung. Doch insbesondere beim ersten Obergeschoss war der Einfall von direktem natürlichem Licht bereits eine Herausforderung, denn das Dach senkt sich an drei der vier Fassaden über die Fassade hinaus bis auf Höhe des Erdgeschosses. Dank dem Einfall

von indirektem Licht über den zentralen, stockwerkübergreifenden Luftraum erhalten auch die verdeckt gelegenen Räume natürliche Helligkeit. Sie sind aber bevorzugt für Nutzungen mit wenig Lichtbedarf konzipiert.

Die bei der Sanierung 2005 vorgenommene Unterteilung der Nutzflächen in zwei Wohnungen und ein Geschäft entsprach den Bedürfnissen des damaligen Eigentümers. Nach dem Verkauf beschlossen die neuen Eigentümer, die drei Einheiten zu einer einzigen Wohnung mit Wohnoffice zusammenzuführen.





Fenster Luftraum (oben links), Fensterfront Obergeschoss Ost unter Vordach (oben Mitte) und Fassade West (oben rechts); Ansicht von Südosten mit Dachfläche vor (ganz unten) und nach dem Umbau (Mitte)



Bauprojekt

Gebäude: 1
 Geschosse: 2 (+ Heuboden)
 Wohneinheiten/Geschäft: 2/1 (später zu einer Einheit zusammengefügt)
 Bruttogeschossfläche: 752 m²
 Bewohner/Arbeitsplätze: 2 Erwachsene,
 1 Kind/2 Arbeitsplätze

Zone: Kernzone
 Parzelle: 2320 m²
 Ausnutzungsziffer: 0,18

Baukosten: 550 000 Fr.
 Realisierung: 2006

Architekt: Fred Wittwer, Oberdiessbach
 Eigentümer: privat

Bewirtschaftung: Wohneigentum





Orpund: Entwicklung Ortszentrum

Bei der Mobilisierung bestehender Baulandreserven im Ortszentrum tragen ein städtebauliches Konzept und die kontinuierliche Begleitung des Planungsprozesses durch ein Fachgremium massgebend zu einer hohen Qualität der baulichen Entwicklung bei.

Die Ortsplanungsrevision von Orpund begann 2008 mit einer Zukunftskonferenz, an der sich die Bevölkerung für die Schaffung eines einladenden Ortszentrums aussprach. Entsprechende Baulandreserven waren bereits eingezont. Wegen der kleinteiligen Parzellierung und der Bauvorschriften lagen diese aber jahrzehntelang brach. Trotz anfänglicher Bedenken – man fürchtete, keine Investoren zu finden – beschloss die Gemeinde, den Akzent auf deren Bereitstellung zu legen. Ein Grobkonzept für die Bebauung und Erschliessung zeigte das Nutzungs- und Verdichtungspotenzial der Reserven auf. Die 2011 genehmigte Ortsplanung wies für den betroffenen Perimeter zwei Zonen mit Planungspflicht (ZPP) aus.

In der Folge war die Initiative erst einmal privater Natur. Das Bieler Architekturbüro Harttig Architekten konnte die Grundeigentümer mittels Planungsvereinbarungen für ein Überbauungsvorhaben gewinnen. Ihr Entwurf weckte das Interesse der MLG Generalunternehmung AG, die sich daraufhin als Investorin engagierte. Unter Federführung der Gemeinde und der MLG AG entstand im Rahmen eines Gutachterverfahrens ein städtebauliches Konzept für das Ortszentrum. Parallel dazu liess das Tiefbauamt des Kantons Bern ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Ortsdurchfahrt erarbeiten. Die Resultate mündeten in drei Überbauungsordnungen. Für den Bereich südlich der Hauptstrasse ist der Baustart ab 2015 geplant.

Die Erweiterung des Ortszentrums Richtung Osten wird von der Hauptstrasse ausgehen, die zusammen mit dem neuen Dorfplatz den künftigen zentralen öffentlichen Raum von Orpund bilden soll. Ihr entlang ist eine Mischnutzung vorgesehen (Einkaufen und Dienstleistungen im Erdgeschoss, Wohnen in den oberen Geschossen). Zur Überbauung gehört auch ein Seniorenzentrum. Dreigeschossige Wohngebäude werden in den dahinterliegenden Bereichen entstehen, wobei die Dichte merklich höher ausfallen wird als dies der vorherige Zonenplan vorgesehen hatte. Mit dieser Lösung wird zudem auf die Herausforderung reagiert, welche eine Entwicklung entlang von lärmbelasteten Ortsdurchfahrten mit sich bringt.



Steckbrief Orpund

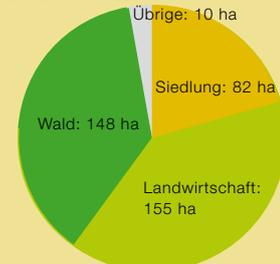
Einwohner 2013: 2654
Einwohner 1990: 2508
Beschäftigte 2011: 725

Auto:
Autobahn A5 Biel – Solothurn,
Anschluss Bözingenfeld (5 km)

Öffentlicher Verkehr:
Bus vb-tpb nach Biel (3 x stündlich)

Flächenzusammensetzung Orpund

Gesamt: 395 ha





Luftbild von Orpund: Die Entwicklung der Gemeinde fokussiert auf bereits eingezonte Flächen zwischen zwei Ortsteilen und die Gestaltung des Strassenraums.



Visualisierung Überbauung Gottstatt von Süden, im Hintergrund Neubau (mit Satteldach) entlang der Hauptstrasse

Bauprojekte (Stand 2014)

Geschosse: 3 (+ Attika)
 Wohnungen: 150
 Anteil Gewerbe: 20 %
 Zone: Mischzone
 (2 Zonen mit Planungspflicht)
 Umsetzung: 3 Überbauungsordnungen
 Ortsplanung/Überbauungsordnungen:
 BHP Raumplan AG, Bern
 Städtebau: Harttig Architekten, Biel

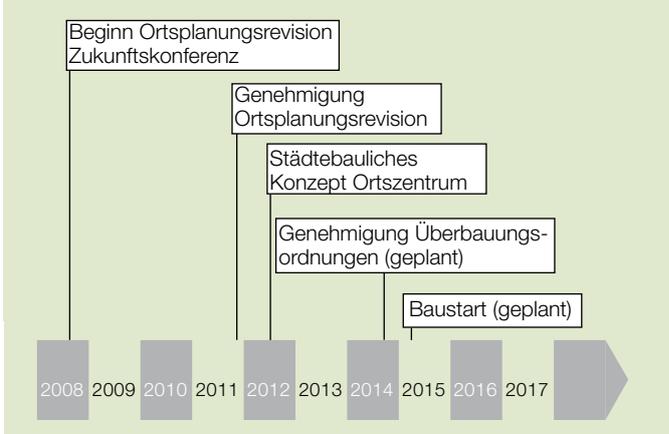
ZPP „Gottstatt“ (südlich Hauptstr.)
 Bruttogeschossfläche: 7900 m²
 Parzelle: 10 550 m²
 Ausnützungsziffer: 0,75 (zuvor: 0,4)
 Architektur: Harttig Architekten, Biel
 Landschaftsarchitektur:
 Müller Wildbolz Partner GmbH
 Bauherrschaft:
 MLG Generalunternehmung AG, Bern

ZPP „Dorfkern“ (nördlich Hauptstr.)
 Bruttogeschossfläche: 16 950 m²
 Parzellen: 21 450 m²
 Ausnützungsziffer: 0,86 (zuvor: 0,65)

UeO Dorfkern West
 Architektur: ZSB Architekten SIA AG
 Verkehr/öffentlicher Raum:
 Metron Bern AG
 Bauherrschaft: Gemeinde Orpund,
 Hans Gutjahr-Stiftung

UeO Dorfkern Süd
 Architektur:
 bauwelt architekten/st.arch AG
 Landschaftsarchitektur:
 weber + brönnimann ag
 Entwickler: Halter AG

Planungsprozess



Verdichtung des
Bestehenden, Anpassung
an heutige Bedürfnisse

Thun: Aufstockungen von Einfamilienhäusern in Dürrenast

Viele Einfamilienhäuser im Thuner Aussenquartier Dürrenast sind in die Jahre gekommen. Eine flexible Bauordnung gekoppelt an hohe Qualitätsanforderungen erlaubt die Erneuerung für heutige Bedürfnisse.

Das Thuner Aussenquartier Dürrenast besteht zu einem grossen Teil aus freistehenden Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit. Gegenwärtig findet ein Wechsel zu einer neuen Eigentümergeneration statt. Doch entsprechen die meist eingeschossigen Bauten nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnfläche, Raumgestaltung und technischem Ausbau.

An der Waldheimstrasse haben neue Eigentümer zwei Einfamilienhäuser mittels Aufstockungen qualitativ modernisiert. Damit konnten sie die Nutzfläche jeweils von ca. 100 m² auf 200 m² verdoppeln. Gleichzeitig erfolgte die technische und energetische Sanierung der Gebäude: die

Isolation der Hüllen, der Einbau einer Haustechnik nach heutigen Standards sowie das Aufsetzen von Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung.

Möglich macht dieses Vorgehen der 2002 revidierte Zonenplan. Die neue baurechtliche Grundordnung bietet Spielraum für die bauliche Entwicklung, benennt aber gleichzeitig Quartiere mit erhaltenswerten Siedlungsstrukturen. Im Vordergrund steht die Erhaltung dieser wertvollen baulichen Gesamtstrukturen, wobei die sorgfältige und zurückhaltende Weiterentwicklung der Bausubstanz dennoch möglich sein muss. So gelten für diese so genannten Strukturgebiete erhöhte Anforderungen

bezüglich der strukturbildenden Merkmale sowie hohe Massstäbe der Qualitätssicherung. Die bezeichnenden Gebietsmerkmale wie eine offene Bauweise, ein quadratnaher Gebäudegrundriss geringer als 150 m² sowie eine starke Durchgrünung dienen als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Für die Qualitätssicherung ist der städtische Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung zuständig. Er prüft und beurteilt die Bauvorhaben in der Altstadt sowie in den Ortsbild- und Strukturgebieten. So wird sichergestellt, dass sich die Quartiere behutsam weiterentwickeln, ohne ihre Identität zu verlieren.





Waldheimstrasse 40 vor und nach dem Umbau



Waldheimstrasse 42 vor und nach dem Umbau



Christoph Felber (4 x)

Luftbild: Viele Gebäude in Dürrenast sind freistehende Einfamilienhäuser (Nr. 40 rechts, nach Umbau; Nr. 42 links vor Umbau).

Bauprojekte

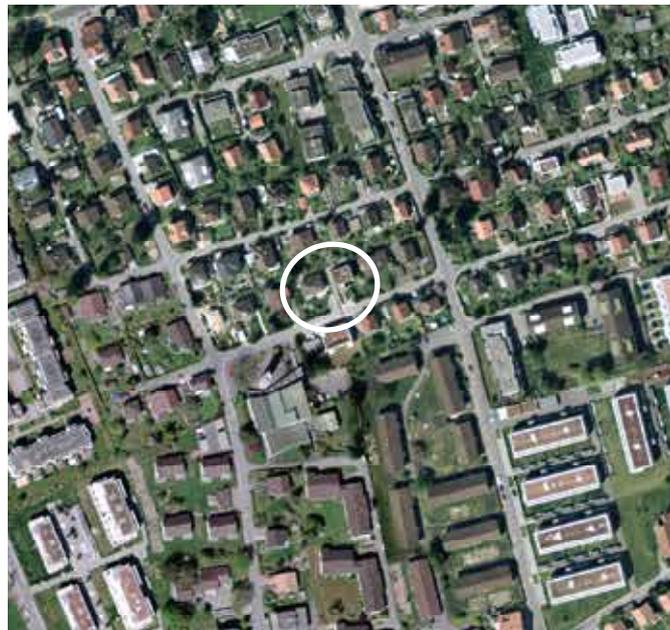
Gebäude: 2 Einfamilienhäuser
 Geschosse: 2 (vor Umbau: 1)
 Zone: Wohnzone (2 Geschosse),
 Strukturgebiet

Waldheimstrasse 40
 Bruttogeschossfläche: 205 m²
 (zuvor: 110 m²)
 Parzelle: 550 m²
 Ausnutzungsziffer: 0,37 (zuvor: 0,2)
 Baukosten: 450 000 Fr.
 Realisierung: 2005 (4 Mte.)
 Bewohner: 2 Erwachsene, 2 Kinder

Waldheimstrasse 42
 Bruttogeschossfläche: 190 m²
 (zuvor: 95 m²)
 Parzelle: 560 m²
 Ausnutzungsziffer: 0,34 (zuvor: 0,17)
 Baukosten: 400 000 Fr.
 Realisierung: 2012 (4 Mte.)
 Bewohner: 2 Erwachsene, 2 Kinder

Architekt:
 Christoph Felber Architekten AG, Thun
 Bauherrschaften: privat

Bewirtschaftung: Wohneigentum



Kanton Bern/AGI



Uetendorf: Wohnpark Jungfraustrasse

Mitten in einem Einfamilienhausquartier blieb eine Hektare während Jahrzehnten unüberbaut. Ein Wohnpark trägt zur Erneuerung der Quartierstruktur bei und schöpft das Dichtepotenzial aus.

Das Territorium der Gemeinde Uetendorf erstreckt sich vom alten Kern an der westlichen Hangkante des Aaretals über die Ebene bis zum Aarekanal. Dort, auf der Äusseren Allmend, entstand ab den 1960er-Jahren ein Wohnquartier aus Einfamilienhäusern, das vom Ortskern von Uetendorf räumlich getrennt blieb.

Wegen der Entfernung der kommunalen Einrichtungen reservierte die Gemeinde eine ihr gehörende hektargrosse Parzelle an der Jungfraustrasse als möglichen Schulstandort und wies sie 1978 als Zone für öffentliche Nutzung aus. Der Schulraumbedarf entwickelte

sich jedoch nicht wie vorgesehen. Zwanzig Jahre später beschloss die Gemeinde die Umzonung der Parzelle für Wohnzwecke. Trotz Interesse von Investoren konzentrierte sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde jedoch vorerst auf andere Standorte.

2010 war es dann aber soweit: Im Rahmen eines Investorenwettbewerbs wählte die Gemeinde ein Projekt für eine Wohnüberbauung aus. Der Kanton Bern prämierte das Projekt 2011 im Rahmen des Programms „Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Wohnen“. Ende 2014 sind die Wohnungen bezugsbereit.



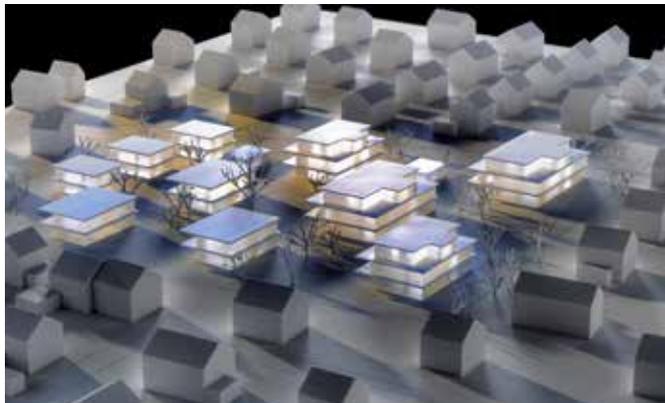
Steckbrief Uetendorf

Einwohner 2013: 5966
Einwohner 1990: 5417
Beschäftigte 2011: 3111

Auto:
Autobahn A6 Bern – Spiez,
Anschluss Thun Nord

Öffentlicher Verkehr:
S-Bahn Thun – Bern (halbstündlich)

Der Wohnpark Jungfraustrasse passt sich in seine bestehende Umgebung ein.



Flächenszusammensetzung Uetendorf

Gesamt: 1016 ha



36 Wohneinheiten verteilen sich auf zehn Baukörper, die in einer offenen Parklandschaft stehen. In dieser befinden sich Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Privatgärten. Dank einer Mischung aus Wohnblöcken sowie Doppel- und Einfamilienhäusern passt sich das neue Ensemble nicht nur baulich seiner Umgebung an, sondern integriert sich auch demografisch in das von einem Generationenwechsel geprägte Quartier.

Die Überbauung schöpft die maximal erlaubte Dichte (Ausnutzungsziffer 0,5) vollständig aus, während sie auf den umliegenden Parzellen mehrheitlich darunter liegt. Gleichzeitig setzt der Aussenraum um die neuen Gebäude einen starken Akzent in diesem Quartier, das über keine öffentlichen Räume verfügt. Auch energetisch handelt es sich um ein innovatives Projekt: die nahegelegene Abwasserreinigungsanlage versorgt den Wohnpark mit CO₂-freier Fernwärme.



Luftbild von Uetendorf: Die noch nicht überbaute Parzelle befindet sich mitten in einem Wohnquartier. Die nahegelegene ARA versorgt die neue Überbauung mit Fernwärme.

Bauprojekt

Gebäude: 10 (5 Mehr-, 2 Doppel-, 3 Einfamilienhäuser)
 Geschosse: 2 (+ Attika)
 Wohneinheiten: 36 (2,5 – 5,5 Zimmer)
 Bruttogeschossfläche: 5340 m²

Baukosten: 28 Mio. Fr.

Architekten:
 J. Höhn + Partner Architekten, Thun
 Eigentümer/Entwickler:
 Läderach Weibel Immobilien AG, Thun

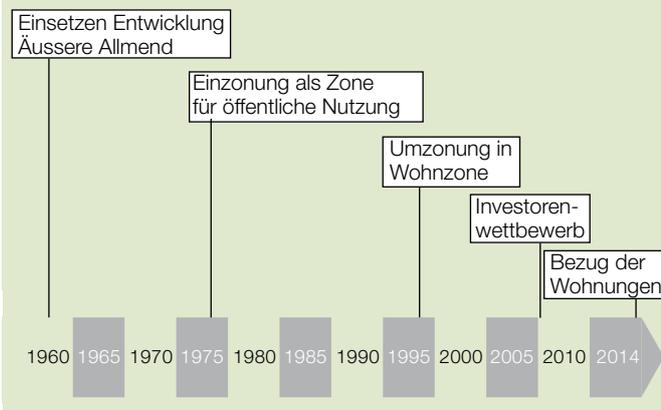
Zone: Wohnzone (2 Geschosse)
 Parzelle: 10 000 m²
 Ausnutzungsziffer: 0,5

Bewirtschaftung: Eigentumswohnungen

Mehrfamilienhaus im Wohnpark Jungfraustrasse vor der Fertigstellung



Planungs- und Bauprozess





Moutier: Renovation „Le Chicago“

Die Renovation eines Jugendstilhauses von 1903 macht bestehenden Wohnraum wieder attraktiv und leistet einen wertvollen Beitrag zur Belebung des Zentrums von Moutier.

„Le Chicago“ steht für das Gebäude des Architekten Charles Kleiber von 1903 im Ortskern von Moutier. Den Namen hat es wegen seiner Grösse, denn mit fünf Geschossen ist es fast doppelt so gross wie die meisten Gebäude der Innenstadt.

Wie viele Regionalzentren litt auch Moutier in den vergangenen Jahrzehnten unter ho-

hem Leerstand im Ortskern. Die Gebäude wurden nicht unterhalten, die Geschäfte schlossen. Die Siedlungsentwicklung fand am Ortsrand statt. Dank verschiedenen Umbauten, Instandstellungen und Renovationen gelang es aber in den letzten Jahren, die Innenstadt sowohl für Wohnen als auch für Einkaufen und öffentliches Leben wieder attraktiv zu machen.

Die Renovation des „Chicago“ 2012 war ein bedeutender Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt. Die Renovation trug der Architektur des schützenswerten Gebäudes Rechnung. Die Stärkung bestehender Strukturen ist auch ohne Erhöhung der Nutzungsdichte ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.



Steckbrief Moutier

Einwohner 2013: 7603
Einwohner 1990: 7907
Beschäftigte 2011: 4019

Auto:
Autobahn A16 Transjurane,
Anschluss Moutier

Öffentlicher Verkehr: Interregio
Delsberg – Biel (halbstündlich),
Basel – Genf (stündlich)

Renovationsprojekt

Gebäude: 1
Geschosse: 5 (+ Dachgeschoss)
Wohnungen/Ladenlokal: 14/1
Bruttogeschossfläche: 1200 m²
Bewohner: 18

Zone: Kernzone städtisch
Parzelle: 330 m²
Ausnützungsziffer: 3,63

Renovationskosten: 1 Mio. Fr.
Renovation: 2012
(Bau: 1903)

Architekt Bau: Charles Kleiber

Bewirtschaftung: Mietwohnungen



Huttwil: Überbauung Salze

Ein Neubau mit diversifiziertem Wohnangebot nutzt die zentrale Lage unterhalb des Bahnhofs und trägt zum Zusammenhalt der Siedlungsstruktur bei.

Zwischen dem Ortskern von Huttwil und dem Wohnquartier auf der gegenüberliegenden Talseite befindet sich ein wertvoller, da zentral gelegener Standort in Huttwil. Seine Entwicklung ist Teil der ortsplanerischen Strategie.

Als Eigentümerin verkaufte die Gemeinde eine Parzelle in diesem Gebiet an die Immobiliengesellschaft Manuela AG, welche die Architekten von Büro B mit der Realisierung eines Wohngebäudes beauftragte. Ein zweiter Bau der gleichen Grösse war ursprünglich geplant, konnte in der Folge aber nicht realisiert werden.

Der für Huttwil vergleichsweise langgezogene Bau liegt quer zur Talrichtung. Die Bevölkerung nennt ihn deswegen auch den „Staudamm“. Das Gebäudevolumen ist leicht abgewinkelt, die Fenster zueinander jeweils leicht versetzt. Der Aussenraum ist durch die Renaturierung des Langetenufers geprägt. In der Umgebung befindet sich das historische Gebäude des Kulturzentrums Salze.



Wohnüberbauung Salze: Zugang zu den Wohnungen (links oben), Weidenpark im Aussenraum (rechts oben), Gebäude mit Kulturzentrum Salze (unten)



Steckbrief Huttwil

Einwohner 2013: 4706
Einwohner 1990: 4721
Beschäftigte 2011: 3080

Auto:

A1 Bern – Zürich,
Anschluss Lyssach (40 km)
A2 Luzern – Basel,
Anschluss Dagmersellen (20 km)

Öffentlicher Verkehr:

S-Bahn Luzern – Langenthal
(halbstündlich)

Bauprojekt

Gebäude: 1
Geschosse: 3
Wohnungen: 18 (2,5 – 5,5 Zimmer)
Bruttogeschossfläche: 2650 m²
Bewohner: 30

Zone: Wohnzone (2 Geschosse)
Parzelle: 3000 m²
Ausnützungsziffer: 0,88

Baukosten: 6 Mio. Fr.
Realisierung: 2007

Architekten:

Büro B Architekten und Planer AG, Bern
Eigentümer: Manuela AG, Bern

Bewirtschaftung: Mietwohnungen



Ostermundigen: Neubau Wohn- und Dienstleistungsgebäude Waldegg

Der Neubau im Umstrukturierungsgebiet Waldegg an der Grenze zwischen Ostermundigen und Bern muss mehreren Anforderungen gerecht werden.

Das Gebiet rund um den Bahnhof Ostermundigen ist in vollem Umbruch. Dank der hervorragenden Erschliessungsgunst (S-Bahn, städtisches Verkehrsnetz) sind verschiedene Umnutzungs- und Verdichtungsvorhaben im Gang. Derartige Projekte sehen sich oftmals erhöhten Anforderungen gegenüber, die originelle architektonische Lösungen verlangen.

Ein Neubau an der Güterstrasse neben dem Schosshaldenwald zeigt dies auf. Zuvor befand sich hier ein eingeschossiges Gebäude mit grosser Tiefgarage und Autowaschanlage im Erdgeschoss. Die langgezogene Parzelle und das Einhalten des Abstandes zum Wald erlaubte nur eine

geringe Gebäudetiefe. Die Autowaschanlage musste erhalten bleiben und bildet nun einen fassadenlosen Raum im Erdgeschoss. Schliesslich ist das Gebäude den Lärmbelastungen der nahen Bernstrasse ausgesetzt, womit exponierte Öffnungen zu vermeiden waren.

Der fünfgeschossige Bau steht auf einem Sockel, in dem die Tiefgarage untergebracht ist. Er bietet Raum für 21 altersgerechte Wohnungen mit je zwei bis drei Zimmern. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über eine offene, balkonartige Erschliessung an der Nordfassade. Im Erdgeschoss befindet sich neben der Autowaschanlage ein Ladenlokal.

Steckbrief Ostermundigen

Einwohner 2013: 16 177
Einwohner 1990: 16 457
Beschäftigte 2011: 7183

Auto:
A1/A6 Anschluss Bern Wankdorf (2 km)

Öffentlicher Verkehr:
Stadtbus Bernmobil und RBS, Hst. Waldegg (alle 3 Minuten zu Hauptverkehrszeiten)

Bauprojekt

Gebäude: 1
Geschosse: 5
Wohnungen: 20 (2,5 – 3,5 Zimmer)
Bruttogeschossfläche: 2360 m²

Zone: Mischzone
(Zone mit Planungspflicht)
Parzelle: 1500 m²
Ausnutzungsziffer: 1,57

Baukosten: 7 Mio. Fr.
Realisierung: 2014

Architekten: Fuchs + Guggisberg
Architekten AG, Bern
Bauherr: Baugesellschaft
Güterstrasse 3, Ostermundigen

Bewirtschaftung: Mietwohnungen

Fassade West mit geringer Tiefe (8 m) und Fassade Süd



Abstand zwischen Wald und Gebäude



Fassade Ost mit Laubengängen und Waschanlage im EG



Lernen aus guten Beispielen: Erfolgsfaktoren

1. Planungsrolle aktiv wahrnehmen

Die Gemeinde hat als Planungsbehörde eine wichtige Rolle in den Anstrengungen um eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen. Bewusst ausgeübt ergeben sich für die Gemeinde zahlreiche Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten. Instrumente hierzu sind unter anderem Sonderbauvorschriften (Zonen mit Planungspflichten, Überbauungsordnungen), die Erschließungsplanung sowie weitere Aktivitäten im Rahmen der kommunalen Raumplanung.

2. Bereit sein

Vertiefte Orts- und Potenzialanalysen helfen der Gemeinde, die gewünschte Entwicklung zu definieren, günstige Voraussetzungen für die Innenentwicklung zu schaffen und gleichzeitig die Rahmenbedingungen abzustecken. Gut vorbereitet ist die Gemeinde in der Lage, bei Projektanfragen schnell Stellung zu beziehen oder neue äussere Umstände zu erkennen und erfolgreich zu nutzen. Eine gemeindeeigene Agenda „Siedlungsentwicklung nach innen“ kann dazu beitragen, Projekte zielgerichtet anzustossen und zu begleiten sowie die Nutzungsplanung bedarfsgerecht anzupassen.

3. Verborgenes Potenzial erkennen

Die Siedlungsentwicklung nach innen verlangt einen neuen Blick auf das Altbekannte und eine gewisse Bereitschaft zu kreativen Lösungen: Neben den Baulücken und Brachen bergen auch leerstehende Objekte sowie unternutzte Areale und Quartiere ein vielfältiges Umnutzungspotenzial. Dieses kann durch auf das jeweilige Umfeld abgestimmte Lösungen aktiviert werden.

4. Qualität einfordern

Für die Siedlungsentwicklung nach innen gibt es keine Standardlösungen. Umso wichtiger ist das Ausloten von Lösungsmöglichkeiten, die auf die Umgebung, das Ortsbild und die Aussenraumgestaltung Rücksicht nehmen. Qualifizierte Verfahren wie Testplanungen oder Wettbewerbe schaffen gute Voraussetzungen für eine hohe Architektur- und Siedlungsqualität und ermöglichen bereits zu Beginn das Abstimmen verschiedener Interessen zugunsten von tragfähigen Lösungen.

5. Bevölkerung sensibilisieren

Häufig stossen Projekte der Siedlungsentwicklung nach innen auf Widerstand. Der stete

Einbezug sowie die transparente Information von Betroffenen und der Bevölkerung ist daher ein wichtiger Erfolgsfaktor. Zur öffentlichen Diskussion gehört – basierend auf der Ortsanalyse – das gemeinsame Festlegen der Verdichtungsgebiete und deren Charakteristika, aber auch das Bestimmen von Freiflächen. Dies kann u.a. mit Infoveranstaltungen oder Workshops geschehen.

6. Kümmerer einsetzen

Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Daueraufgabe, die nach einem „Kümmerer“ verlangt: Einem motivierenden Koordinator und Vermittler in der Gemeinde. Dieser mobilisiert z. B. Grundeigentümer, bezieht Anwohner und Öffentlichkeit ein, initiiert Prozesse und Verfahren, setzt eine gemeindeeigene Agenda auf und gibt die gemachten Erfahrungen weiter.

7. Beratung nutzen

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen kantonalen Fachstellen und ein Abgleich mit den übergeordneten Vorgaben begünstigen die Realisierung von Projekten und effiziente Arbeitsgänge.

Kontakt: Geschäftsstelle Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) beim AGR
Tel: 031 633 77 50
Webseite: <http://www.be.ch/sein>

Siedlungsentwicklung nach innen

Siedlungsentwicklung nach innen:

Gute Beispiele aus Berner Gemeinden

Herausgeber:

Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR),

Abteilung Kantonsplanung

Projektleitung: Manuel Flückiger

Beratende Mitarbeit:

Kantonale Denkmalpflege (KDP,

Koordination: Adrian Stäheli)

Konzeption und Realisation:

IC Infraconsult AG, Bern

(Christian Schubarth, Karin Widler,

Thomas Bernhard, Andrea Stocker)

Fotografie: Javier Pintor/AGR

Übersetzung französisch: Aude Elser,

Übersetzungsdienst der Justiz-,

Gemeinde- und Kirchendirektion

Bildrechte: Die Nutzungsrechte für die

zur Verfügung gestellten Bilder gelten

ausschliesslich für die vorliegende

Broschüre. Verwendungen, die

darüberhinaus gehen, bedürfen der

ausdrücklichen Zustimmung der

Bildautoren.

Orthofotos:

Orthophotomosaik SWISSIMAGE ©

swisstopo (DV5704002406/000010)

Angaben Bevölkerung, Beschäftigte

und Flächenzusammensetzung der

Gemeinden:

Bundesamt für Statistik (STATPOP

2013, STATENT 2011 [provisorische

Ergebnisse], Arealstatistik 2013)

Bern, Dezember 2014,

Nr.14.3. d. / 910.10 – 12.14

Der Herausgeber bedankt sich bei allen

Personen, die mit ihren Informationen,

ihrer Auskunftsbereitschaft und ihrer

Zeit zum Gelingen der vorliegenden

Publikation beigetragen haben.

