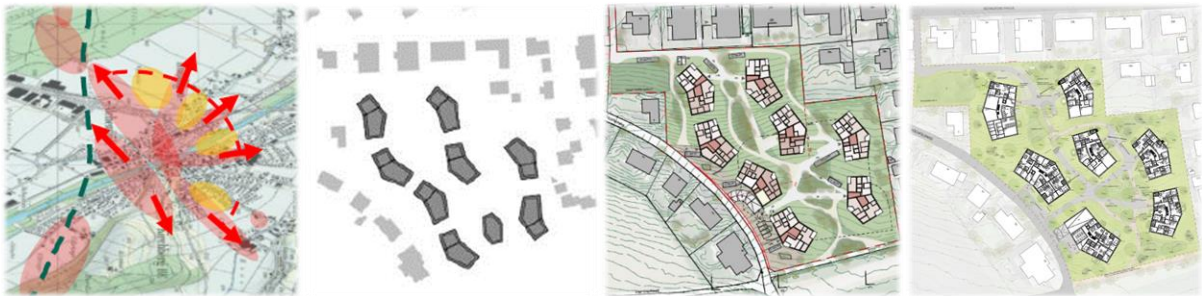


Entwicklung ZPP 6 Höchfeldweg, Gemeinde Kirchberg BE

Workshopverfahren



Schlussbericht

Stand: 1. Dezember 2022

Impressum

Auftraggeber: BRICKS AG, Gemeinde Kirchberg BE
Autor: georegio ag, Thomas Frei, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
(frei@georegio.ch, T direkt: 034 423 56 40)
Titelbild: Abbildungen von Marazzi+Paul Architekten AG

Version	Datum	Inhalt
2.0	01.12.2022	Schlussbericht Workshopverfahren

Entwicklung ZPP 6 Höchfeldweg, Gemeinde Kirchberg BE

Workshopverfahren

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
1.2	Begleitgruppe und Projektteam	1
1.3	Vorgehen	2
1.4	Einbezug Öffentlichkeit und Kanton	3
2	Ergebnisse der einzelnen Workshops	3
2.1	Startsitzung vom 9. Februar 2022	3
2.2	Workshop 1 vom 22. Juni 2021: Ortsanalyse	4
2.3	Workshop 2 vom 14. September 2021: Städtebau	5
2.4	Workshop 3 vom 8. Dezember 2021: Architektur	7
2.5	Workshop 4 vom 22. Juni 2022: Vorprojekt	10
2.6	Vertiefungsthemen.....	12
2.7	Umgang mit den ZPP-Bestimmungen	15
3	Richtprojekt	19
3.1	Nachbarschaftsanhörung und Anpassungen Richtprojekt.....	19
3.2	Umgang finales Richtprojekt mit den ZPP-Bestimmungen	21
3.3	Finales Richtprojekt	24
3.4	Beurteilung durch Experte Architektur.....	26
3.5	Beurteilung durch Expertin Freiraum	27
4	Unterschriften (Verbindlichkeit der Ergebnisse)	28
	Anhang	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt Zonenplan (links) und Schutzplan (rechts) der Gemeinde Kirchberg	1
Abb. 2	Vorgehen Workshopverfahren.....	2
Abb. 3	Zeitplan Workshopverfahren.....	3
Abb. 4	Planausschnitt Erschliessung	12
Abb. 5	Konzept der fliessenden Landschaftsräume (links) und die Aufenthalts- und Spielflächen (rechts)	13
Abb. 6	Retentionskörper unterirdisch	14
Abb. 7	Schnitt Situation private Aussenbereiche	14
Abb. 8	Zusammenfassung Abweichungen vom kommunalen BauR	18
Abb. 9	Zusammenfassung Abweichungen finales Richtprojekt vom kommunalen BauR....	23
Abb. 10	Ausgewählte Planausschnitte Richtprojekt	24
Abb. 11	Situation Aussenraumgestaltung finales Richtprojekt	25

Beilage

Richtprojekt vom 31.10.2022

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Höchfeldweg befindet sich am östlichen Siedlungsstrang der Gemeinde Kirchberg. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Kirchberg (genehmigt am 02.10.2020) wurde am Höchfeldweg die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 festgelegt. Von der Gesamtfläche der ZPP von ca. 13'800 m² wurden rund 4'400 m² neu eingezont (bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG). Die ZPP gliedert sich in zwei Baubereich, die sich an unterschiedlichen Zonen orientieren:

- westlicher Bereich: Zone W3
- östlicher Bereich: Zone W2

Mit der Festlegung der ZPP 6 soll die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers sichergestellt werden. Die ZPP-Vorschriften gemäss Baureglement sind im Kapitel 2.7 des vorliegenden Schlussberichtes aufgeführt.

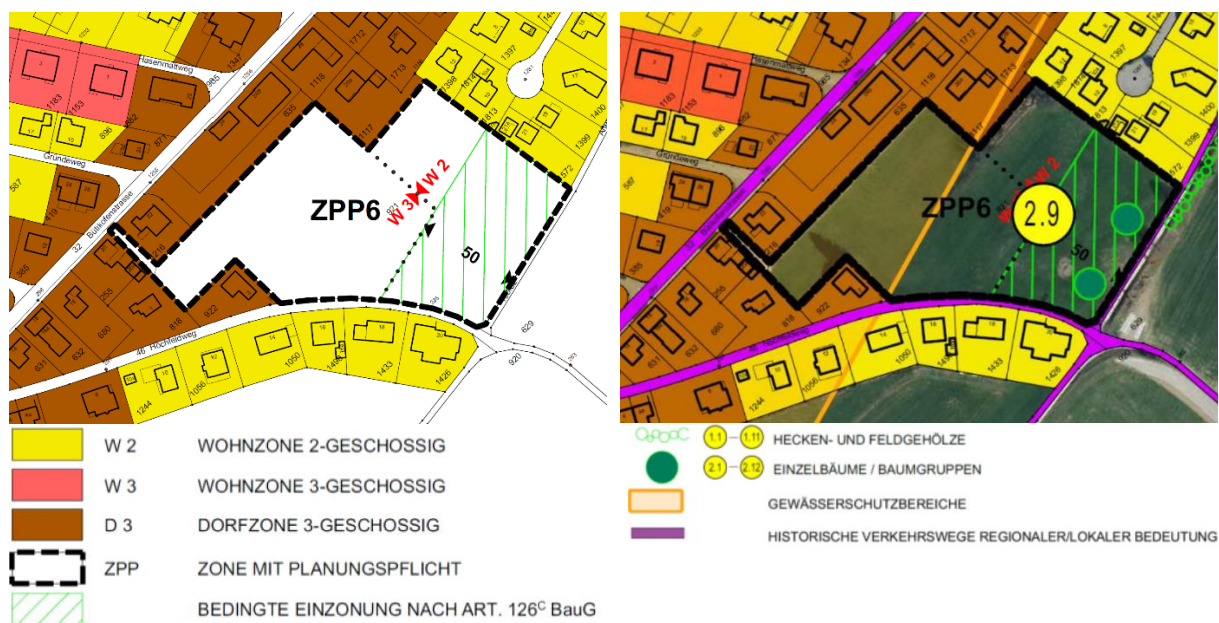


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan (links) und Schutzplan (rechts) der Gemeinde Kirchberg

Die beiden Einzelbäume gemäss Schutzplan in der Abb. 1 sind nicht mehr vorhanden. Für die ZPP 6 «Höchfeldweg» ist gemäss ZPP-Vorschriften ein einheitliches architektonisches Konzept vorzusehen, dessen Erarbeitung mittels eines qualitätssichernden Verfahrens zu erfolgen hat. Die Entwicklerin BRICKS AG hat dabei die Marazzi+Paul Architekten AG beauftragt, ein Richt- bzw. Vorprojekt für eine Überbauung zu entwerfen. Die Gemeinde Kirchberg erarbeitet und erlässt zusammen mit der BRICKS AG eine Überbauungsordnung (UeO), die sich auf das Richtprojekt stützt. Als qualifiziertes Verfahren wurde ein Workshopverfahren gewählt (vgl. Kapitel 1.3). Die Gemeinde hat in Absprache mit der Entwicklerin die Prozessbegleitung im Workshopverfahren und die Umsetzung der Ergebnisse in die UeO an die georegio ag aus Burgdorf übertragen. Für die Regelung der Zusammenarbeit zwischen der Planungsträgerin der UeO (Gemeinde) und der Entwicklerin (BRICKS AG) wurde eine Planungsvereinbarung getroffen.

Das Ziel des Workshopverfahrens ist ein qualifiziertes Projekt, welches der konkreten Situation innerhalb des Ortes gerecht wird und gleichzeitig die Erwartungen der Auftraggeber zu erfüllen vermag.

1.2 Begleitgruppe und Projektteam

Eine Begleitgruppe traf im Rahmen der Workshops die Entscheide für die Weiterbearbeitung im nächsten Arbeitsschritt. Die fachliche Bearbeitung erfolgte durch ein Projektteam von Architekten

für die gestalterischen Fragen sowie fachliche Experten für Aspekte wie Erschliessung / Mobilität, Umgebungsgestaltung usw. Folgende Personen haben sich im Rahmen der Workshops mit dem Prozess und den Ergebnissen auseinandergesetzt und wertvolle Inputs geliefert:

Begleitgruppe

- Andreas Wyss, Gemeinderatspräsident
- Bernhard Lippuner, Gemeinderat Ressort Bau
- Christine Hofer, Gemeindeschreiberin
- Christophe Beer, BRICKS AG, Entwickler
- Chun-Oh Ryser, BRICKS AG, Entwickler
- Adrian Kramp, Boegli Kramp Architekten AG, Experte Architektur / Städtebau
- Ursula Yelin, Gartenwerke GmbH, Expertin Landschaftsarchitektur / Aussenraumgestaltung

Projektteam

- Renato Marazzi, Marazzi + Paul Architekten AG
- Alfred Paul, Marazzi + Paul Architekten AG
- Aleksandra Smith, Marazzi + Paul Architekten AG
- Felix Brunner, Metron Bern AG, Mobilität
- Luca Krieg, Metron Bern AG, Mobilität
- Alexandre Roulin, Metron Bern AG, Landschaftsarchitektur / Aussenraumgestaltung
- Thomas Widmer, M + P Ingenieure AG, Erschliessung, Entwässerung

Verfahrensbegleitung und Leitung

- Thomas Frei, georegio ag
- Valérie Fux, georegio ag

1.3 Vorgehen

Das qualitätssichernde Verfahren wurde im Rahmen von verschiedenen Workshops durchgeführt. Das Konzept der Workshops bestand darin, das Projekt von Termin zu Termin zu konkretisieren, mit anderen Worten: Vom Groben ins Detail zu gelangen. Zwischen den Workshops wurden die Ideen zur Arealentwicklung im Rahmen von Jours-Fixe in unterschiedlicher Zusammensetzung besprochen und danach durch das Projektteam weiterentwickelt und in Pläne, Modelle und andere Dokumente umgesetzt. Zwischen den Veranstaltungen fanden auch Besprechungen zwischen dem Projektteam und den Experten statt. Zur Bewertung der verschiedenen Varianten wurde eine Bewertungsmatrix zur Verfügung gestellt, die in den jeweiligen Protokollen mitgeführt wurde (vgl. Anhang). Die schlussendlich gewählte Bestvariante wird im nachfolgenden Verfahren in eine UeO umgesetzt. Die folgende Grafik zeigt das Vorgehen im Überblick auf.

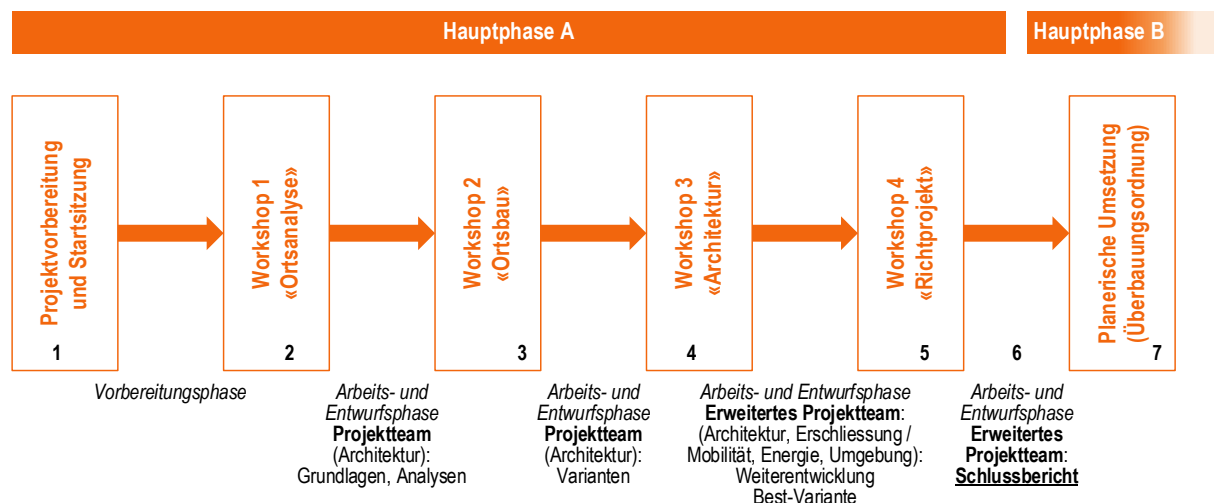


Abb. 2 Vorgehen Workshopverfahren

Die Workshops fanden an folgenden Terminen statt, sie dauerten jeweils 2–3 Stunden:

Startsitzung	09.02.2021 / Kirchberg BE	Projektvorbereitung
Workshop 1	22.06.2021 / Kirchberg BE	Ortsanalyse
Workshop 2	14.09.2021 / Kirchberg BE	Städtebau
Workshop 3	08.12.2021 / Kirchberg BE	Architektur
Workshop 4	09.05.2022 / Kirchberg BE	Richtprojekt

Abb. 3 Zeitplan Workshopverfahren

1.4 Einbezug Öffentlichkeit und Kanton

Am Ende des Workshopverfahrens wurde am 4. Juli 2022 ein Informationsanlass für die Bewohner/innen der umliegenden Quartiere durchgeführt. Mit der im nachfolgenden Verfahren zu erarbeitenden UeO wird zudem sichergestellt, dass sich die Bevölkerung zum Projekt äussern kann. Somit wird nicht nur eine Planungssicherheit für die Bauherrschaft, sondern auch eine Rechtssicherheit für die angrenzenden Grundeigentümer/innen geschaffen. Im Rahmen des Planungsverfahren erteilt das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigung der erarbeiteten UeO.

2 Ergebnisse der einzelnen Workshops

2.1 Startsitzung vom 9. Februar 2022

Die Begleitgruppe hat im Rahmen einer Startsitzung die im Kapitel 1 beschriebenen planerischen Festlegungen, das Vorgehen zur Arealentwicklung der ZPP 6 sowie die Projektorganisation besprochen. Weiter wurden wichtige Anliegen seitens der Entwicklerin (BRICKS AG) sowie Planungsträgerin (Gemeinde Kirchberg) definiert.

An das Resultat des Workshopverfahrens wurden insbesondere drei Erwartungen hervorgehoben:

- An der Überbauung sollen neben der Gemeinde auch die unmittelbaren Nachbar/innen Freude haben. Der Dialog wird daher gefördert.
- Die Wirtschaftlichkeit spielt eine wichtige Rolle. Das Projekt bzw. die Wohnungen sollen bezahlbar bleiben.
- Die Topografie darf nicht unterschätzt werden, wobei u.a. die Ausgestaltung der Untergeschosse entscheidend sein wird.
- Wichtig ist, dass eine etappierte Entwicklung (mind. 2 Bauetappen) des Areals vorgesehen wird.

2.2 Workshop 1 vom 22. Juni 2021: Ortsanalyse



Ausgangslage Im Zusammenhang mit der zukünftigen Überbauung hat die BRICKS AG ein Pflichtenheft bzw. ein Projekthandbuch erarbeitet. Neben allgemeinen Erläuterungen zu den planerischen Rahmenbedingungen ist auch die Marktanalyse und Produktdefinition näher erläutert.

Resultate Die Marazzi+Paul Architekten AG stellen die ortsbildtypische Entwicklung sowie die architektonischen und identitätsstiftenden Grundlagen rund um die geplante Überbauung mit einer Präsentation vor. Die Metron Bern AG präsentiert die Grundlagen zur Landschaftsanalyse.



Diskussion

Energie

- Die Anbindung an ein (bestehendes bzw. rechtzeitig zur Verfügung stehendes) Fernwärmenetz wird begrüsst.
- Die Gemeinde erläutert, dass der Richtplan Energie keine präzisen Angaben zur Nutzung von bspw. erneuerbaren Energien macht. Es gibt kantonale Vorgaben, die man einzuhalten hat.

Wohnform

- Gemäss Pflichtenheft steht der Bau von Mietwohnungen im Zentrum.

Verkehr / Erschliessung

- Die Gemeinde betont die Wichtigkeit des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in Kirchberg. Die ZPP 6 umfasst keinen idealen ÖV-Anschluss, weswegen Parkplätze zu den Wohnungen praktisch eine Pflicht darstellen.
- Die Wichtigkeit der Abklärungen betreffend die Erschliessung der ZPP wird erkannt. Es wird auch die Frage gestellt, ob eine Erschliessung über die Bütikofenstrasse möglich ist. Wichtig ist v.a. abzuklären, ob diese Option überhaupt in Frage kommt. Die ZPP sieht jedoch nur eine Erschliessung entlang des Höchfeldweges vor.
- Neben der Groberschliessung spielt auch die Feinerschliessung eine wichtige Rolle und damit der Langsamverkehr.

Biodiversität

- Die Marazzi+Paul Architekten AG bestätigt, dass das Thema der «Biodiversität» im Siedlungsraum integriert wird und ein gepflegter Aussenraum von zentraler Bedeutung ist.
- U. Yelin unterstreicht die Wichtigkeit der Topografie und der Gestaltung/Durchlässigkeit des Ortsrandes (Sichtbarkeit, ökol. Durchlässigkeit, Luft...).

Spielfläche

- Die Spielfläche nach Art. 46 BauV wird von Anfang an berücksichtigt. Ausnahmen in Form von einer Reduktion der Fläche sind in Kirchberg kaum möglich, da kein Ortsbild von nationaler Bedeutung vorliegt.

Etappierung

- Die Etappierung kann Auswirkungen auf die Strukturierungen der Baubereiche und Funktion der Tiefgarage haben. Der Fokus gilt auf der Machbarkeit.

Variantenmodell

- Es wird mit verschiedenen Varianten gearbeitet, damit schlussendlich die Bestvariante gewählt und umgesetzt werden kann.
- Bis zum nächsten Workshop werden Varianten mit den gleichen Grundlagen (für eine einheitliche graphische Sprache) entworfen.

Empfehlungen / Vorgehen / Die Termine für die Jour fixe Sitzungen werden bekannt gegeben. Die Teilnahme an den Jour-fixe Sitzungen des Projektteams ist zudem für die Expert/innen wie auch für die Gemeinde jederzeit möglich. Sie werden künftig jeweils themenbezogen durch die Marazzi+Paul Architekten AG eingeladen. Für die weiteren Workshops wurde ein Kriterienkatalog entworfen, welcher die zu erarbeitenden Varianten bewerten soll.

2.3 Workshop 2 vom 14. September 2021: Städtebau



Ausgangslage / Das Projektteam intensiv an der Entwicklung von städtebaulichen Varianten gearbeitet. Dabei erfolgte ein Austausch mit den Experten und es fanden zwei Jours fixes mit der BRICKS AG sowie mit der georegio ag statt.

Resultate / Die Marazzi + Paul Architekten AG stellen die sechs vom Projektteam entwickelten Varianten vor. Alle Varianten erfüllen die Mindestdichte gemäss Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) inkl. Attika.

Variante 1

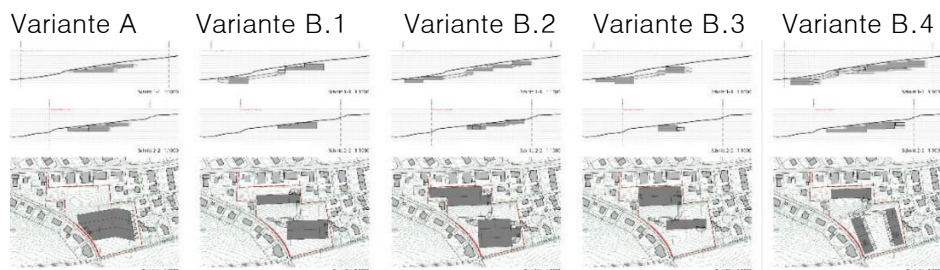


Variante 2





Weiter wurden fünf Varianten für die Studie Einstellhalle ausgearbeitet.



Diskussion

Varianten

Variante 1 (Weiterverfolgen):

- Ortsbaulich unkompliziert
- Ökonomisch gute Variante
- Wenig identitätsstiftend
- Bauvolumen im Kontext der benachbarten EFH zu prüfen (Attika)
- Freiraum ist zerstückelt, Gemeinschaftsraum fehlt

Variante 3 (Nicht weiterverfolgen):

- Grosser Riegel quer zum Hang
- Spielfläche schwierig positioniert
- Orthogonal angelegt mit wenig Bezug zur Landschaft
- Struktur aus den 1960er Jahren
- Keine gute Verbindung zwischen den Grünflächen

Variante 5 (Nicht weiterverfolgen):

- Landschaft fliesst seitlich in den Siedlungsraum ein
- Unterer Cluster zu nahe an den Nachbargebäuden
- Die beiden Cluster treffen sich nicht

Variante 2 (Weiterverfolgen):

- Drei Schichten, identitätsbildend
- ESH-Einfahrt unauffällig
- Durchlässig in N-S-Richtung für Licht, Wasser, Luft (gute Anordnung des Freiraums)
- Gliederung privat, halb-privat, öffentlich als Herausforderung

Variante 4 (Weiterverfolgen):

- Verdichtung vs. Öffnung, Hofbildung identitätsstiftend
- Grünflächen zusammenhängend und durchlässig
- Lage der Spielflächen prüfen
- Grundsatzfrage: Kann das zu einer Einheit werden?

Variante 6 (Nicht weiterverfolgen):

- Bebauung am Parzellenrand
- Kein zentraler öffentlicher Raum
- Sehr schwierige Erschliessung
- Raumwände zur Nachbarbebauung bilden jeweils einen Riegel
- Funktion des Grünraums unklar

Einstellhalle (ESH)

- Hangneigung beträgt im oberen Bereich 10–14 %. ESH muss je nach Variantenwahl noch detaillierter geprüft werden.

Spielfläche / Grünfläche

- zusammenhängende Spielfläche von 600 m² muss auch in der Topografie möglichst horizontal sein.
- zusammenhängende Grünflächen sind nicht nur für die Aufenthaltsqualität von Bedeutung; sie erleichtern auch die Anlage von durchgehenden Wegen; dies ist nicht bei allen Varianten gewährleistet (bspw. bei V1 nicht).
- Es ist vorgesehen, i.d.R. 70 cm Bodenmächtigkeit zu erreichen, so dass die (Baum-)Bepflanzung gewährleistet werden kann.

Parkplätze (PP) / Feuerwehzufahrten

- Pro Wohnung werden 2 PP geplant; es muss noch untersucht werden, wie viele davon oberirdisch angelegt werden können.
- Veloplätze werden mehr geplant als gesetzlich vorgeschrieben.
- Feuerwehzufahrten müssen nicht bis vor jedes Gebäude gewährleistet sein; es braucht aber Stellplätze innerhalb der Siedlung (analog Möbelfahrzeuge).

Empfehlungen / Das Projektteam berücksichtigt bei der weiteren Bearbeitung bzw. Konkretisierung der Varianten folgende Rahmenbedingungen:
Vorgehen

- Klärung der Bebauung entlang des Höchfeldwegs
- Lage und Gestaltung der mind. 600 m² grossen Spielfläche
- Gestaltung Bauvolumen (auch unter Berücksichtigung Attika) im Kontext zu den benachbarten Einfamilienhäusern
- Nur eine ESH auf einem Niveau vorsehen; Ein- und Ausfahrt sollen ausserhalb der Gebäude liegen
- Struktur: Mindestens Dreispänner vorsehen
- Nutzung Erdgeschoss konkretisieren
- Zu konkretisieren sind auch: Erschliessung, mögliche Baumstandorte als raumbildende Elemente, Feuerwehzufahrten, Veloabstellplätze und PP.
- Ergänzend zu den oben genannten Erläuterungen wurde jede Variante mit der Bewertungsmatrix gemäss Anhang beurteilt.

2.4 Workshop 3 vom 8. Dezember 2021: Architektur

Ausgangslage Seit dem 2. Workshop wurden mit dem Bauinspektor und dem Regierungsstatthalter Fragen zum Thema «Bauen am Hang» besprochen. Mit dem Kanton wurde ebenfalls Kontakt aufgenommen, dieser äussert sich konkret aber erst im Rahmen einer Voranfrage.

Resultate Die Marazzi + Paul Architekten AG stellen die drei vom Projektteam weiterentwickelte und eine neue Variante vor. Die Mindestdichte GFZo von 0.7 gemäss ZPP-Vorgaben wird noch zu diskutieren sein.

Variante 1:



Variante 2:



Variante 3:



Variante 4:



Diskussion

Varianten Allgemein

- Die Hangwasser-Problematik wird noch zu diskutieren und lösen sein.
- Die Rampe für die Zufahrt sollte in den Gebäuden integriert sein (Weiterentwicklung zu den Überlegungen aus dem Workshop 2).
- Die meisten vorgestellten Varianten weisen eine GFZo von unter 0.75 auf. Der Bauherrschaft ist es aber ein Anliegen eine Ausnützung von mind. GFZo = 0.75 festzulegen.
- Hinweis zu den ZPP-Bestimmungen:
 - Gemäss den ZPP-Bestimmungen ist die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr über die Bütikofenstrasse zu prüfen. Die Erschliessung des MIV erfolgt über den Höchfeldweg. Dies wird in den Varianten umgesetzt.
 - Die räumliche Abgrenzung zwischen der Zone W2 und W3 ist gemäss Zonenplan vorgegeben. Gestalterische Abweichungen in den jeweiligen Zonen sind möglich und entsprechen den Möglichkeiten einer UeO.
 - Die max. erlaubte Höhenkote für die Fassadenhöhe truaufseitig liegt bei 534 m.ü.M. Diese Bestimmung kann eingehalten werden.
 - Die Berücksichtigung der Spielfläche gemäss BauV erfolgt in allen Varianten, schränkt aber die Gestaltungsfreiheit (und teilweise optimalere gestalterische Lösungen) ein.

Varianten einzeln

Variante 1 (Nicht weiterverfolgen):

- Hecke schafft Räume für ökologische Vernetzung und Wegverbindungen werden positiv aufgefasst
- Quartierplatz wirkt etwas fremd

Variante 2 (Weiterverfolgen):

- Raum fliesst in die Siedlung. Gemeinschaftlicher Raum kann mit Spielelementen gestaltet werden

- Städtebaulich nicht die Bestvariante, aber würde markttechnisch funktionieren
- Rechtwinklige Abschlüsse der Gebäude nicht schlüssig
- Gebäude entlang der Strasse sorgen für eine ruhige Situation
- Markttechnisch ist es eine gelungene O–W–Orientierung
- Umgebungsgestaltung ist gut umsetzbar
- Gestaltung des privaten Vorbereichs ist zu vertiefen

Variante 3 (Nicht weiterverfolgen):

- Interessanter Ansatz, der die im Emotional typische Siedlungsform mit gruppierten Höfen aufnimmt
- Abgrenzung zum EFH-Quartier aufgrund der Topographie anspruchsvoll
- Die technische Umsetzungsmöglichkeit der Hochstammobstgärten wird in Frage gestellt
- Die weilerartige Struktur nimmt die ländliche Bebauung auf, welche im Dorf Kirchberg so nicht vorhanden ist

Variante 4 (Nicht weiterverfolgen):

- Die Landschaft soll möglichst grosszügig erscheinen
- Baukörper stehen frei im Raum, dies wird positiv bewertet
- Hingegen werden die Volumina nachteilig wahrgenommen, da sie zu gross sind
- Der Bruch zu den umgebenden EFH ist sehr massiv

Bestvariante

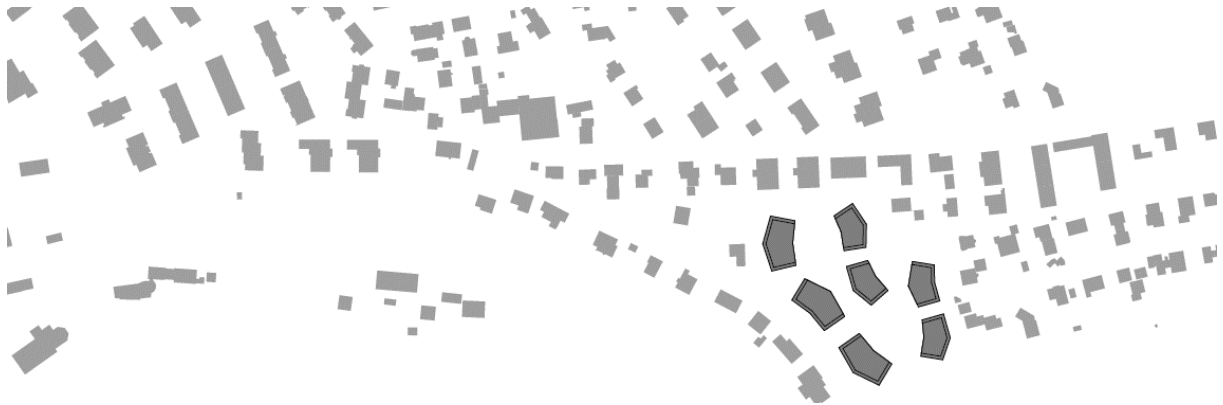
Die meisten Voten gehen in Richtung Variante 2:

- Wirtschaftlichkeit ist gegeben
- Aussenraumgestaltung sehr positiv (Einfahrt in ESH direkt durch Gebäude ist möglich, schafft so noch mehr Qualität im Aussenraum)
- Passt in den Kontext und das Ortsbild

Empfehlungen / Für die weitere Bearbeitung der Variante 2 durch das Projektteam werden folgende Vorgehen Aufgabenstellungen definiert:

- Einstellhalleneinfahrt in Baukörper integrieren
- Erhöhung der Dichte soll allenfalls geprüft werden
- Gestalterische Anbindung Erdgeschoss an Aussenraum prüfen (Schaffen von Privatsphäre)
- Pro Wohnung wird das Ziel zwei Einstellplätzen umzusetzen, definiert. Die Machbarkeit ist noch zu prüfen
- Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch und in der Einstellhalle vorzusehen
- Genügend Abstellflächen für Fahrräder berücksichtigen
- Containerfrage/Abfallthematik wird gestalterisch und organisatorisch zu lösen sein (Gespräch / Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich). Die BRICKS AG wird hier eine übergeordnete Containerlösung mit dem lokalen Entsorgungsdienst anstreben und keine wohnungsbezogenen Container.
- Thema der «Flusslandschaft» nicht nur auf die Wege aufteilen, sondern auch in Privatbereiche oder Vorplätze integrieren (Abgrenzung öffentlicher, halböffentlicher und privater Raum)
- Ergänzend zu den oben genannten Erläuterungen wurde jede Variante mit der Bewertungsmatrix gemäss Anhang beurteilt.

2.5 Workshop 4 vom 22. Juni 2022: Vorprojekt



Ausgangslage In der Zwischenzeit wurde die Verbindlichkeit der Bestimmung «richtet sich nach» im Art. 32 des Baureglements zur ZPP 6 «Höchfeldweg» mit dem AGR abgeklärt (vgl. Kapitel 2.7).

Resultate Die Marazzi + Paul Architekten AG stellen das vom Projektteam entwickelte Richt- bzw. Vorprojekt vor.



- Anstelle von vier sind im Westen neu drei Baukörper geplant. Demnach müssten aufgrund der bestehenden Dichtevorgaben dieselbe Masse resp. dasselbe Volumen von vier auf drei Baukörper «umgewälzt» werden. Neu beträgt die GFZo 0.77 (im Workshop 3 war diese noch bei 0.73). Die Bauherrschaft hat die Festlegung einer minimalen GFZo = 0.75 im Rahmen des dritten Workshops gewünscht.
- Die räumliche Verbindung ist mit drei Baukörpern besser herstellbar und die Sichtbezüge sowie der Abstand zu den Gebäuden im Norden sind grösser. Der Raumfluss gewinnt deutlich an Mehrwert.

Diskussion **Fragestellungen**

- Ausnahmegewilligungen: Im Rahmen der UeO soll die Argumentation für Abweichungen zum BauR (v.a. Gebäudehöhe und -länge) gut begründet sein. Die ersten Rückmeldungen seitens Kantons sind positiv.

- Anzahl oberirdische Besucherparkplätze: Es sind acht oberirdische Besucherparkplätze geplant. In der Einstellhalle sind genügend Parkplätze vorgesehen, darunter nochmals explizit Besucherparkplätze. Oberirdisch mehr Parkplätze auszuscheiden, gestaltet sich aufgrund des beschränkten Platzes als schwierig. In der UeO wird dieses Thema sicherlich nochmals aufgegriffen. Generell ist beabsichtigt, oberirdisch nur Anlieferungsstellflächen auszuscheiden. Alle Gäste-Parkplätzen sind unterirdisch geplant.
- Spielfläche: Die Spielfläche muss trotz Etappierung zu Beginn der Überbauung realisiert werden.

Rückmeldungen der Begleitgruppe

- Die Arbeiten werden seitens Fachexperten gewürdigt. Es liegt eine qualitativ hochstehende dichte Überbauung mit einer freien Setzung der Baukörper vor. Ziel ist es, den fließenden Raumcharakter bei der Setzung der Baukörper auch bei den Grundrissen und der Fassadengestaltung herzustellen.
- In Bezug auf die Thematik «Versickerungsfläche und Auffangbecken» wird festgehalten, dass zweifelsfrei ein Retentionsbecken nötig sein wird, die Grösse lässt sich aber noch nicht abschliessend abschätzen. Aufgrund der vorhandenen Entwässerungsproblemen im Quartier ist für die Gemeinde eine klare Aussage sehr wichtig, wobei das Thema für das Richtprojekt keine entscheidende Rolle spielt. Es wird geprüft, ob in der UeO bspw. «versickerungsfähige Grünflächen» ausgediebt werden können.
- Die Umgebung soll so naturnah wie möglich gestaltet werden (Charakter der ortsüblichen Streuobstwiesen mit Blumenwiese als Vegetationsbett aber keine dichten abgrenzenden Heckenbepflanzungen, sondern nur punktuell begleitende Sträucher und Heckengehölze). Gemäss Fachexpertin Landschaftsarchitektur darf sich die Vegetation auf der Spielfläche verdichten. Es werden Prinzipien aufgenommen, dass die Umgebung mit einfachen Gestaltungselementen aufgewertet werden soll (z.B. Wege und Mauern als identitätsstiftende Brüche in der Topographie).
- In der UeO wird eine gewisse Flexibilität in der Setzung der Baukörper umgesetzt. Im Plan werden die Baubereiche demnach etwas grösser ausgestaltet, aber in den Vorschriften wird die maximale Gebäudelänge gemäss Richtprojekt definiert.
- Das Thema Energie (Heizen, Strom, Autoladestation) wird noch detailliert geprüft. Die Bauten werden an ein Fernwärmenetz angeschlossen.
- Es ist klar zu bezeichnen, welche Flächen privat, welche öffentlich und welche halböffentlich genutzt werden. Eine gesamtheitlich eher öffentlich ausgerichtete Nutzung ist anzustreben (vgl. Erläuterungen im Kapitel 2.6).

Empfehlungen / Es werden diverse Themen bestimmt, welche im Hinblick auf die Erarbeitung der Vorgehen UeO weiter vertieft werden (vgl. Kapitel 2.6).

Kommunikation

- Information der Anwohner/innen mittels persönlicher Gespräche
- Öffentlicher Anlass für die Gesamtbevölkerung

Vorgehen

- Ergänzend zu den oben genannten Erläuterungen wurde jede Variante mit der Bewertungsmatrix gemäss Anhang beurteilt.
- Die Überarbeitung des Richtprojekts im Projektteam erfolgt bis im Juni 2022. Anschliessend werden der Experte und die Expertin per Zoom informiert und erhalten die Möglichkeit zur Stellungnahme. Abschliessend werden sämtliche Workshop-Teilnehmende mit dem finalen Richtprojekt bedient.

2.6 Vertiefungsthemen

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden von den Beteiligten diverse Themen erkannt, die eine vertiefere Auseinandersetzung erfordern. Die Themen wurden zum Teil in und zwischen den einzelnen Workshops intensiv behandelt oder werden im Hinblick auf die Erarbeitung der UeO noch abschliessend geklärt.

Erschliessung

Gemäss ZPP-Bestimmungen erfolgt die Erschliessung ab dem Höchfeldweg. Eine Fussgänger- und Fahrradverbindung an die Bütikofenstrasse ist zudem zu prüfen. Dies wurde im Rahmen des Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern der Metron AG so umgesetzt.

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) für Besucher/innen und Anwohner/innen erfolgt über den Höchfeldweg. Die Einfahrt in die Einstellhalle (ESH), welche auch Parkplätze für die Besucher/innen enthält, befindet sich innerhalb des ZPP-Perimeters beim südlichsten Haus. Neben der Groberschliessung spielt auch die Feinerschliessung eine wichtige Rolle und damit der Langsamverkehr. Diese erfolgt über den Abzweiger ab der Bütikofenstrasse zwischen den Parzellen Nrn. 255 und 1216.

Das Richtprojekt gewährleistet somit eine barrierefreie Erschliessung, bei der auch die Feuerwehrezufahrten (FW) und somit auch Möbelfahrzeuge zu jedem Baubereich sichergestellt werden können. Es werden acht oberirdische Anlieferungsparkplätze vorgesehen.



Abb. 4 Plananschnitt Erschliessung

Die Gemeinde betonte im Workshopverfahren die Wichtigkeit des MIV in der Gemeinde Kirchberg und dass aufgrund des nicht idealen öV-Anschlusses genügend Parkplätze pro Wohnung zur Verfügung gestellt werden müssen. In der ESH sind gemäss Richtprojekt insgesamt 160 Parkplätze geplant, was 1.68 Parkplätze pro Wohnung entspricht.

Freiraum

Die Durchlässigkeit und Gestaltung des Freiraumes kommt für eine Überbauung am Ortsrand eine besondere Bedeutung zu. Die Mitglieder der Begleitgruppe und des Projektteams waren sich bereits zu Beginn einig, dass ein adäquater Bezug zur Landschaft essenziell für eine qualitätsvolle Überbauung ist. Diesem Grundsatz liegt das erarbeitete Konzept der fließenden Landschaftsräume zugrunde. Der Bezug zur südlichen Landschaft wird dahingehend hergestellt, indem die Landschaft in die Überbauung «einfließt» bzw. eine «Flusslandschaft» entsteht. Dies ermöglicht einen zusammenhängenden Freiraum, der auch im Verhältnis mit der hohen Geschossflächenziffer grosszügig wirkt. Somit wird ein gutes Verhältnis zwischen haushälterischem Umgang mit dem Boden und grossräumigen Freiraum geschaffen.

Die grössere Spielfläche ist im nordwestlichen Bereich des ZPP-Perimeters situiert und erreicht eine Grösse von 600 m². Entsprechend ist die Vorgabe der Mindestfläche gemäss Art. 46 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV) erfüllt. Obwohl eine etappierte Bauweise (2 Bauetappen) vorgesehen ist, muss die grössere Spielfläche bereits in der ersten Bauetappe realisiert werden. Die Kinderspielflächen sind mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1'450 m² geplant, womit auch hier die Mindestfläche gemäss Art. 45 Abs. 1 eingehalten werden kann. Abschliessend sind pro Haus mind. 20 m² Aufenthaltsbereiche vorgesehen.



Abb. 5 Konzept der fließenden Landschaftsräume (links) und die Aufenthalts- und Spielflächen (rechts)

Entwässerung (erste Abklärungen)

Aufgrund der vorhandenen Entwässerungssituation im Quartier ist ein Retentionsbecken zweifelsfrei nötig. Gemäss Abklärung mit der Feuerwehr Kirchberg gab es an der Bütikofenstrasse mehrere Ereignisse. Bei den meisten Ereignissen handelt es sich um Wasser, welches bei einem kurzfristigen Niederschlag (Gewitter) angefallen und oberflächlich abgeflossen ist.

Aus diesem Grund ist das Oberflächenwasser, welches vom Höchfeld in die Überbauung fliesst, sowohl für ein kurzfristiges wie auch einem stündigen Regenereignis aufzunehmen und in einem Retentionsbecken zurückzuhalten. Ein Fachgutachten der M + P Ingenieure AG geht von einem notwendigen Retentionsvolumen für das zufließende Oberflächenwasser vom Höchfeld von rund 400 m³ für das Hangwasser aus. Für den Regenwasserabfluss der Überbauung ist, unter Berücksichtigung des maximal ständigen Abflusses von 2.9 l/s, ein weiteres Retentionsvolumen mit einer Grösse von ca. 120 m³ vorzusehen. Es können sowohl ein Becken als auch mehrere Retentionsbehälter in das Netz der Überbauung eingebunden werden. Ein unterirdischer Retentionskörper ist im Bereich des «Alter Chilchweg» angedacht. Die konkrete Verordnung der Retentionskörper (Hangwasser und Regenwasserabfluss) sind noch Bestandteil vertiefter Abklärungen.

Über das gesamte kommunale Abwassernetz gesehen, wird das Netz mit den vorgesehenen Massnahmen gegenüber heute entlastet, da die Einlaufschächte vom Chilchweg neu an das Retentionsbecken angeschlossen werden und nicht mehr wie heute direkt an der Kanalisation. Im Gründeweg erfolgt grundsätzlich eine Mehrbelastung, welche jedoch mit den vorgesehenen Retentionen minimal gehalten werden kann und auch dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) entspricht.

Durch die vorgesehenen Massnahmen können die Probleme bezüglich Oberflächenabfluss vom Höchfeld im Bereich der ZPP 6 gelöst und behoben werden.



Abb. 6 Retentionskörper unterirdisch

Energie

Schon zu Beginn des Workshopverfahrens wurde festgehalten, dass eine Anbindung an ein Fernwärmernetz begrüsst wird. Dies wird auch so umgesetzt, die Bauten werden an ein Fernwärmernetz angeschlossen. Das Thema Energie (Heizen, Strom, Autoladestation) wird im weiteren Verfahren noch detaillierter geprüft. Die kantonalen Vorgaben werden einzuhalten sein, während der Richtplan Energie keine präzisen Angaben zur Nutzung von bspw. erneuerbaren Energien macht.

Bezeichnung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen

Gesamtheitlich wird für die Überbauung eine eher öffentlich ausgerichtete Nutzung verfolgt. Folgende Punkte bilden die Ausnahme:

- **Private Nutzung:** In den Erdgeschoss-Wohnungen werden explizit private Aussensitzplätze angeboten.
- **Halbprivate Nutzung:** Die Privatsphäre wird durch Abstandsflächen zu den Fassaden sichergestellt. Es handelt sich um Flächen, die von Drittpersonen nicht betreten werden dürfen, aber von den Bewohnenden auch nicht privat umgestaltet werden können.

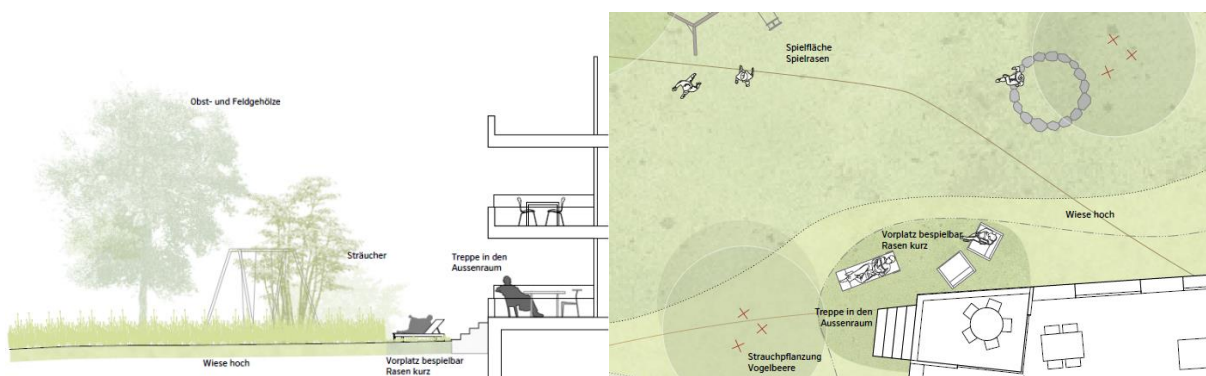


Abb. 7 Schnitt Situation private Aussenbereiche

2.7 Umgang mit den ZPP–Bestimmungen

Allgemeine ZPP–Bestimmungen

Das Richtprojekt wurde innerhalb der Rahmenbedingungen der ZPP gemäss Art. 32 BauR erarbeitet. Für die ZPP 6 Höchfeldweg gelten folgende Bestimmungen:

Artikel 32 Zonen mit Planungspflicht

Allgemeine 1 Zonen mit Planungspflicht erfordern eine detaillierte Planung in grösseren Gebieten, welche für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (Im Sinne von Artikel 93/94 BauG: Zustimmung Gemeinderat).

2 Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

Die Kosten der Erschliessung innerhalb der Zonen mit Planungspflicht trägt der Grundeigentümer (Verfahren nach Artikel 112 BauG).

Die im Folgenden je Zone mit Planungspflicht enthaltenen Bestimmungen sind verbindlich für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen.

3 Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- c) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- d) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), und der Ver- und Entsorgung.

4 Der Gemeinderat zieht bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnungen die jeweiligen Grundeigentümer bei.

ZPP 6 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 6 «Höchfeldweg» bezweckt die **dichte Überbauung mit Mehrfamilienhäusern**.

Der Überbauung muss ein einheitliches architektonisches Konzept zugrunde liegen. Die **Konzepterarbeitung hat mittels qualitätssicherndem Verfahren** zu erfolgen.

Die **Geschossflächenziffer oberirdisch hat insgesamt min. 0.7** zu betragen. Der Nachweis erfolgt mit der Überbauungsordnung.

Die **Erschliessung erfolgt ab dem Höchfeldweg**. Eine **Fussgänger- und Fahrradverbindung an die Bütikofenstrasse** ist zu prüfen.

Neubauten haben beim **Energiebedarf** (Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien) die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.¹

Die Bebauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3 und W2 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan. Mit der Fassadenhöhe traufseitig (FHT) darf im gesamten Gebiet der ZPP 6 die **Höhenkote von 534 m.ü.M.** nicht überschritten werden. Der verwertbare Bodenaushub muss für die Aufwertung von degradierten landwirtschaftlichen Flächen verwertet werden, wenn dies ökologisch sinnvoll ist. Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung muss ein **Bodenverwertungskonzept** erarbeitet werden.

Konkretisierung der Bestimmung «Bebauung nach Zonenvorschriften W3 und W2»

Die Verbindlichkeit der Bestimmung «Die Bebauung richtet sich nach den allgemein gültigen Zonenvorschriften der Wohnzone W3 und W2 entsprechend der Abgrenzung im Zonenplan» wurde mit Planern und Juristen des AGR abgeklärt. Die Begrifflichkeit «richtet sich nach» ist nicht absolut verbindlich, lässt eine gewisse Abweichung zu und erlaubt somit eine Offenheit in den Bestimmungen. Nichtsdestotrotz orientiert sich das Richtprojekt, mit Ausnahme weniger Abweichungen,

¹ Erläuterung georegio: Massgebend ist der «gewichtete Energiebedarf» gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung (KE nV):

1 Für Neubauten gelten für die Deckung des gewichteten Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung die Anforderungen gemäss Anhang 7.

2 Die Anforderungen müssen mit Massnahmen am Standort erfüllt werden.

an den Zonenvorschriften für die W3 und W2. Für die Überbauung sind folgende hervorgehobene Bestimmungen im BauR relevant:

- Art. 39 Abs. 1 und 2 sowie Art. 14 (Mass der Nutzung inkl. Grenzabstände)
- Art. 11 (Bauabstand von öffentlichen Strassen)
- Art. 16 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)
- Art. 17 (Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau)
- Art. 18 (Gebäudeabstand)
- Art. 21 (2. Fassadenhöhe: a) im Allgemeinen, b) gestaffelte Gebäude am Hang)

Abstände:

Art. 39

Art. 14

Art. 11

Art. 17

Art. 18

BauR



Fassadenhöhen:
Art. 39 und
Art. 21
BauR



Gebäudelänge:
Art. 39
Art. 19
BauR



Zusammenfassend lassen sich folgende Abweichungen zu den Bestimmungen festhalten:

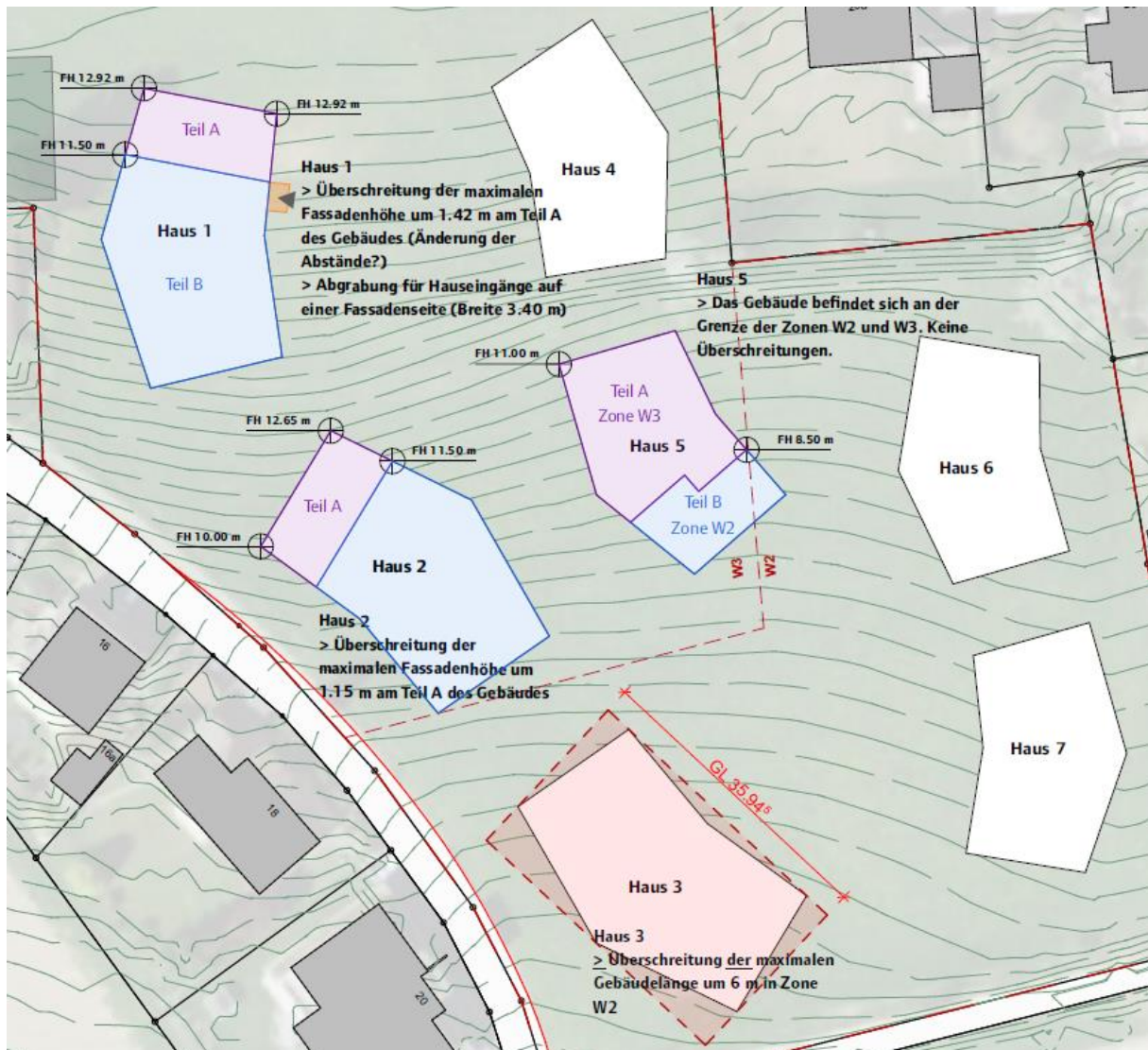


Abb. 8 Zusammenfassung Abweichungen vom kommunalen BauR

Die Ausnahmegesuche für die genannten Abweichungen werden eingegeben. Die Abweichungen werden zusätzlich in den UeO-Unterlagen erläutert und begründet.

3 Richtprojekt

3.1 Nachbarschaftsanhörung und Anpassungen Richtprojekt

Am 4. Juli 2022 fand eine Informationsveranstaltung mit der Nachbarschaft des Gebiets Höchfeldwegs in der Gemeinde Kirchberg BE statt. Im Rahmen dieser Nachbarschaftsanhörung wurden diverse Inputs, Kritiken und Änderungsanträge geäussert.

Die Informationsveranstaltung wurde am 17. August 2022 zusammen mit Vertretern der Gemeinde, der Begleitgruppe Workshopverfahren, Bauherr, Verkehr- und Landschaftsarchitekt sowie Architekt besprochen. Die Architekten wurden dabei beauftragt, die machbaren Anträge nach eigenem Ermessen umzusetzen, ohne dabei den Charakter des ursprünglichen Richtprojektes zu verlieren. Diese Anpassungen des Richtprojektes werden nochmals der Begleitgruppe Workshopverfahren dargelegt bevor sie in das Richtprojekt und die Überbauungsordnung einfließen.

3.1.1 Anpassung Gebäudestellung Haus 6 und 7 sowie Kirschbaum

Antrag Die bestehenden östlichen Nachbarn haben den Wunsch geäussert, dass durch eine Anpassung der Gebäudestellung eine bessere Integration und Korrespondenz zwischen dem östlichen Bestand und geplanten Neubauten besteht. Ebenso wurde der Wunsch geäussert, den an der Parzellengrenze befindlichen Baumbestand nach Möglichkeit beizubehalten.

Stellungnahme
Marazzi+Paul Architekten AG Eine Spiegelung des Haustyps 6 ist grundsätzlich möglich, ebenfalls die leichte Verschiebung in Richtung Süden. Ob dadurch weniger Loggien und zu den östlichen Gebäuden orientiert sind, bleibt zu prüfen.

Das Gebäude Haus 7 kann lediglich geringfügig verschoben, eher etwas gedreht werden. Dies begründet sich dadurch, dass das Zusammenspiel von gewachsenem Terrain, daraus resultierender Gebäudehöhe und gleichzeitiger Abhängigkeit der barrierefreien Erschliessung der Hauszugänge derart in einer Abhängigkeit steht, dass bei einer weiteren Verschiebung nach Süden, die Gebäude nicht mehr rollstuhlgängig erschlossen werden können. Weiter wäre eine Verschiebung von Haus 7 in Richtung Süden nachteiliger für das östliche Einfamilienhaus. Eine leichte Drehung wurde jedoch in Betracht gezogen (vgl. Beilage 2)

Umgang Die Anpassungen im Gebäude Haus 6 und 7 werden nach Möglichkeit in das Richtprojekt eingearbeitet. Ebenso wird versucht, das gewünschte Bestandsgrün (Kirschbaum) beizubehalten.



3.1.2 Prüfung Einfahrt Einstellhalle

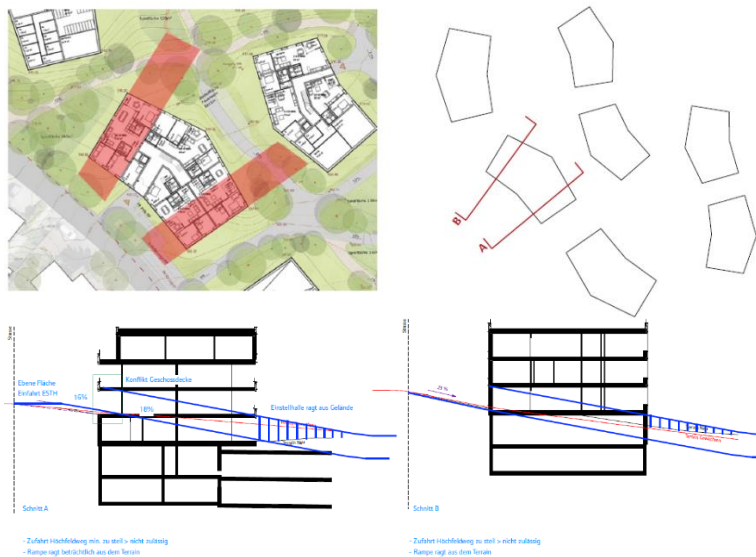
Antrag

Im Rahmen der Erschliessung des Höchfeldweg sollte geprüft werden, ob die Einstellhallenzufahrt nicht alternativ ins Haus 2 verlegt werden kann.

Stellungnahme

Marazzi+Paul Architekten AG

Die Anfrage wurde Anhand der Schnitte geprüft. Folgende Problemstellungen ergeben sich, wenn die ESTH-Zufahrt in das Gebäude Haus 2 verlagert werden kann. Eine Rampe, die die beiden Untergeschosse erschliessen, würde a) von der Strasse zur Rampeneinfahrt zu steil und b) würde die Rampe trotz max. Neigung im Anschluss an das Gebäude beträchtlich aus dem Terrain ragen. Dabei ist festzustellen, dass auch die Höhenlage des Gebäudes nicht verändert werden kann, da die entsprechende Gebäudehöhe massgeblich durch das bestehende Terrain definiert wird.



Umgang

Eine Verlegung der ESTH-Zufahrt kann entsprechend der obigen Ausführungen nicht weiterverfolgt werden.

3.1.3 Baustellenzufahrten

Antrag

An der Nachbarschaftsanhörung wurde die Frage gestellt, ob die Baustellenzufahrt nur über den Höchfeldweg erfolgt.

Stellungnahme

Marazzi+Paul Architekten AG

Ein konzeptioneller Baustellen-Installationsplan unter Berücksichtigung Aushub-Lagerungen auf dem Areal wird durch die Bricks AG erstellt.

Umgang

Ein erster Entwurf für den möglichen Baustelleninstallationsplan befindet sich im Anhang.

3.2 Umgang finales Richtprojekt mit den ZPP-Bestimmungen

In Ergänzung zum Kapitel 2.7 werden nachfolgend der Umgang des finalen Richtprojekts mit den ZPP-Bestimmungen aktualisiert aufgezeigt.

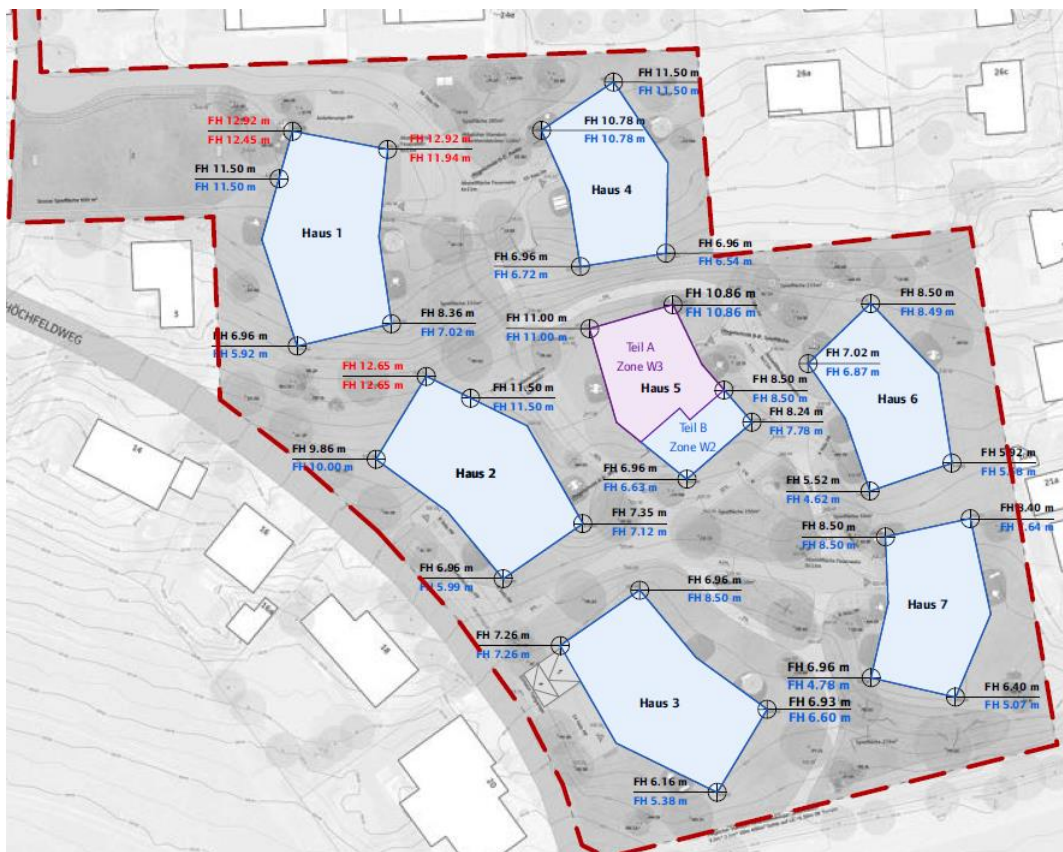
Abstände:

- Art. 39
- Art. 14
- Art. 11
- Art. 17
- Art. 18
- BauR



Fassaden-

- höhen:
- Art. 39 und
 - Art. 21
 - BauR



Gebäude-
länge:
Art. 39
Art. 19
BauR



Zusammenfassend lassen sich folgende Abweichungen zu den Bestimmungen festhalten:



Abb. 9 Zusammenfassung Abweichungen finales Richtprojekt vom kommunalen BauR

Die Ausnahmegesuche für die genannten Abweichungen werden eingegeben. Die Abweichungen werden zusätzlich in den UeO-Unterlagen erläutert und begründet.

3.3 Finales Richtprojekt

Für die konkreten Pläne und Schnitte sowie den ersten Erkenntnissen in Bezug auf das Fassadenkonzept und die Materialisierung wird auf die Beilage «Richtprojekt vom 31.10.2022» verwiesen.



Abb. 10 Ausgewählte Planausschnitte Richtprojekt



Abb. 11 Situation Aussenraumgestaltung finales Richtprojekt

3.4 Beurteilung durch Experte Architektur

Dem Richtprojekt ist eine eingehende Auseinandersetzung des Planerteams mit dem Ortsbild von Kirchberg, den ortstypischen Bebauungsformen, der landschaftlichen Einbettung der Parzelle in das Dorfbild und der mit der Hanglage verbundenen Fernwirkung vorausgegangen.

Daraus wurden in mehreren Workshops verschiedenen Bebauungs-Konzepte auf deren ortsbauliche, aussenräumliche und architektonische Qualitäten hin überprüft. Die aus diesem iterativen Prozess generierten Ansätze und Kriterien führten zu dem nun vorliegenden Richtprojekt.

Die zukünftige Überbauung befindet sich am Rand des Dorfkerns und ist umgeben von heterogenen Bauformen. Im Osten grenzt ein Quartier mit Einfamilienhäusern an, wie auch entlang dem Höchfeldweg. Im Norden prägen entlang der Bütikoferstrasse Mehrfamilienhäuser den Dorfeingang. Im Süden trennt einzig der öffentliche Fussweg «Alter Chilchweg» die Parzelle von der Landwirtschaftszone ab.

Aus diesen mehrschichtigen Bedingungen heraus wurde eine spezifische, räumlich und landschaftlich wirksame Bebauungsform entwickelt. Diese lässt den übergeordneten Landschaftsraum durch die neue Bebauung hindurchfliessen. Das offene und durchlässige neue Quartier vermittelt zwischen Landschaft und Siedlungsraum und begleitet wie selbstverständlich den «Höchfeldweg». Dank der Körnung der sieben Neubauten entsteht ein adäquates Gleichgewicht zwischen dem neuen Quartier, dessen Kontext und dem Aussenraum.

Die Setzung der Volumen ermöglicht eine «fliessende» Topographie, trotz der notwendigen Untergeschosse und den damit verbundenen Eingriffen. Deren längliche und kompakte, leicht abgelenkte Formen ermöglichen eine für das Wohnen attraktive Ost-West-Ausrichtung. Daraus ergibt sich ein seine variable Lesart, changierend zwischen Einzelkörpern und Reihungen. Der mittig liegende Knick der Bauten bricht geschickt mit einer zu uniformen und grossen Massstäblichkeit, wobei die vorgeschlagene «Tiefe» der Baukörper nicht zunehmen sollte. Das Thema der Gliederung mittels Abstufungen der Volumen entlang der Hanglinie wird bei den Attikageschossen und Terrassen fortgeführt.

Notwendige Infrastruktur-Elemente wie die Einfahrt in die Tiefgarage werden weitestgehend in Gebäude integriert und befreien den Aussenraum ebenfalls von diesen peripheren Elementen. Dies kommt den Aufenthalts- als auch Freiraum-Qualitäten der neuen Bebauung zugute. Ein gewisser Widerspruch liegt im wahrgenommenen «intakten grünen Aussenraum» und der Ausdehnung der unterirdischen relativ komplexen Einstellhalle. Mit den geforderten Parkplatz-Zahlen gehen beträchtliche Erdbewegungen einher, welche im weiteren Projektverlauf weiter zu optimieren wären.

Das leicht undulierende Weg-Netz, welches das gesamte Areal durchquert erschliesst die einzelnen Bauten unaufgeregt und schafft auf selbstverständliche Art jeweils eine klare Adresse. Die Distanz der Wege zu den Häusern ermöglichen auch den Erdgeschoss-Wohnungen eine ausreichende Intimität.

Zusätzlich zum vorgeschlagenen Wegnetz wären ein bis zwei platzartige Begegnungszonen sicher interessant für das soziale Leben im Quartier. Damit könnte auch der Eingang zur gemeinsamen Veloeinstellhalle besser in die Umgebung integriert werden.

Die eigentlichen Eingangs-Situationen fallen je nach Baukörper noch etwas unmittelbar aus. Einem knappen Einschnitt folgt im Inneren ein etwas breiterer Gang, der räumlich und funktional den diversen Anforderungen wie Halle, Briefkästen, Kinderwagen etc. nicht gerecht wird.

Die zentral liegende Vertikalerschliessung führt die Setzung der Bauten konsequent im inneren fort und funktioniert bis hin zu 5-Spännern. Aktuell fällt aber das Treppenhaus noch etwas «funktional» aus. Aufgrund des zentralen Treppenkerne ergeben sich in der Regel grössere und mehrfach ausgerichtete Wohnungen in den «Kopfbereich», mit Eckloggias. Dazwischen liegen die kleineren teils einseitig nach Ost oder nach West orientierten Wohnungen, aufgelockert durch den leichten Knick im Volumen.

Bei den obersten Geschossen erfolgen jeweils Attika-Rücksprünge insbesondere zu den umliegenden Quartieren hin, sowie teils grosszügige Dachterrassen hangseitig. Diese Massnahmen helfen, die Baukörper aufzulockern. Die Volumen-Artikulation im Attika-Bereich bedarf aber sicher einer weiteren Verfeinerung und Abstimmung mit der Fassadengestaltung. Dies gilt auch für die Wohnungen mit EG-Bezug und den damit verbundenen Austritten in den Park.

Das neue Quartier soll auch aufgrund seiner Grösse und dem sehr heterogenen Kontext einen eigenständigen und klaren Charakter bekommen, bei einer gleichzeitig bereits angedachten Feinmasstäblichkeit und Tiefenwirkung der Bauten. Eine Materialisierung in Holz ist sicherlich ein interessanter Ansatz, der je nach konstruktivem Konzept der Gebäudehülle und des Tragwerks auch gut über die äusserste Fassadenebene hinausgehen könnte.

Die im Richtprojekt vorgeschlagene Fassadengestaltung ist in seiner Wechselwirkung aus horizontalen Bändern und dazwischen liegenden grossformatigen Fenstern oder Loggia-Öffnungen in der Intention klar, bedarf aber in der weiteren Projektentwicklung sicherlich einer Vertiefung.

Dabei ist den Terrainanschlüssen wie auch den Attika-Geländern besondere Beachtung zu schenken. Es ist ein Gleichgewicht zwischen Prägnanz der Volumen-Wahrnehmung, deren Artikulation und der Fassaden-Gestaltung anzustreben

Es ist festzuhalten, dass es sich bei dem vorliegenden Richtprojekt um ein über alle relevanten Themen seriös und weit entwickeltes Projekt handelt, welches in den Augen der Experten über den üblichen Detaillierungsgrad eines in der Phase zu erwartenden Projekts geht. Damit sind die oben genannten «kritischen» Punkte als Anregung zur weiteren Verbesserung des Projekts zu verstehen, welchem bereits jetzt über eine hohe ortbauliche Qualität und ein architektonisch ansprechendes Potenzial verfügt.

3.5 Beurteilung durch Expertin Freiraum

Das Gutachterverfahren verlief von Beginn an als fruchtbarer Prozess. Vom Bearbeitungsteam wurden in grosser Fülle Varianten erarbeitet und angeboten, aus welchen mit jedem Workshop die besten zur Weiterbearbeitung ausgewählt werden konnten. Ein offener Dialog und angeregte Diskussionen von allen Seiten führten so laufend zu einer Vertiefung und Verbesserung, so dass sich beim vorliegenden Richtprojekt eine charaktervolle Überbauung herausgeschält hat, welche trotz hoher Dichte durchlässig und grosszügig wirkt.

Das Grundstück liegt an der Nordflanke eines Emmentaler Hügelzugs, welcher als Geländezunge in die Ebene hineinläuft.

Das Thema „Fliesen“ prägte im Verfahren schon früh das gesamte weitere Konzept. Das Gelände wird nicht an die Überbauung angepasst, sondern läuft weit möglichst zwischen den Baukörpern hindurch. Als ortstypische Elemente sind Streuobstwiesen geplant, welche durchzogen sind von einem Wegenetz für die Erschliessung der Häuser und die Nord-Süd-Verbindung ab der Bütikofenstrasse zum Chilchweg. Es ist davon auszugehen, dass das neue Quartier zur Identität des Ortes beitragen wird, und die neue Fussgänger Verbindung gut angenommen wird. Der Übergang zu den Nachbargrundstücken verläuft ohne Brüche und die Überbauung gibt dem bisher eher inhomogenen Quartier ein neues Gesicht. Die Adressbildung der einzelnen Baukörper ist schlüssig und durch den Verzicht auf Privatgärten für die Erdgeschossnutzung bleibt die angestrebte Grosszügigkeit des Aussenraums erhalten. Für abwechslungsreiche Spiel- und Ruheflächen steht genügend Raum zur Verfügung. Garageneinfahrt und Parkplätze sind zurückhaltend entlang des Höchfeldwegs angeordnet und benötigen keine weiten Zufahrtswege.

Bei der weiteren Vertiefung der Planung muss der Topografie besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Durch unverzichtbare Elemente wie Einstellhalle, rollstuhlgängige Wege, Hauszugänge und Spielflächen ist die Gefahr gross, dass der fließende Charakter der Topografie verloren geht. Die geplanten Sondernutzungsflächen um die Häuser bleiben mit Vorteil „im Fluss“ der Hangneigung, so dass eine Nutzung als Privatterrasse schon dadurch nicht stattfinden wird.

Es sollte Wert daraufgelegt werden, den geplanten Hochstamm-Bäumen auf der Einstellhalle genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen, damit sie dem Hitze- und Trockenstress standhalten können. Vielleicht könnte der Bereich des unterirdischen Gebäudes sich auch oberirdisch im Aussenraum abzeichnen, indem sich der trockenere, flachgründige Standort in der Wahl der Bepflanzung zeigt. Spiel- und Aufenthaltsbereiche könnten dichter bepflanzt werden. Plätze und Wege dürften akzentuiert werden durch niedrige Mauern/Geländekanten, jedoch sollten diese zurückhaltend und natürlich in Höhe und Materialwahl bleiben. Die Ausgestaltungen der Eingangsbereiche, sowie der Anlieferungsfläche am Höchfeldweg bedürfen in der weiteren Planung einer Vertiefung.

Falls im Konzept noch Flächen für Mietergärten ausgewiesen werden können, wäre das ein ergänzendes Angebot, welches sicher gerne genutzt würde.

Die grosse Spielfläche wirkt in der sonst angepassten Geländegestaltung als Fremdkörper. Es fragt sich, ob diese zu den Parzellengrenzen und nach Osten mit böschungssichernden Gehölzen eingegrünt werden kann und damit aus dem Konzept des fliessenden Aussenraums herausgenommen wird.


Trotz oben genannter Anregungen für die Weiterbearbeitung des Projekts werden die gemachten Überlegungen zum Aussenraum und die sanfte Gestaltung des Geländes hier ausdrücklich als gute Ausgangslage für die weitere Planung gewürdigt. Der Detaillierungsgrad entspricht einem Richtprojekt und erfüllt die Grundlage für eine qualitätvolle Weiterentwicklung.

4 Unterschriften (Verbindlichkeit der Ergebnisse)

Mit den nachfolgenden Unterschriften der Mitglieder der Begleitgruppe und des Projektteams erhalten die im Anhang eisehbaren Ergebnisse des Workshopverfahrens für die Umsetzung eine Verbindlichkeit vergleichbar mit einem Richtplan (Richtprojekt).

Mit der Unterschrift bestätigen die Mitglieder der Begleitgruppe und des Projektteams, dass sie sich mit dem Entwicklungsprozess und der im Anhang beigefügten Schlussvariante des Workshopverfahrens ZPP 6 Höchfeldweg, Gemeinde Kirchberg BE identifizieren können und der Bau- bzw. Bewilligungsbehörde empfehlen, das Projekt in der vorliegenden Form im Rahmen der UeO raumplanerisch umzusetzen. Das Mandat zur raumplanerischen Umsetzung geht an die georegio ag.

Sollte sich die Umsetzung in eine Richtung entwickeln, die den Ergebnissen des Workshopverfahrens widerspricht, kann die Gemeinde Kirchberg auf Kosten des Auftraggebers die Experten, einzelne Mitglieder des Projektteams oder die gesamte Gruppe einberufen und sie mit einer Stellungnahme beauftragen.

	Datum	Unterschrift
Andreas Wyss, Gemeinderatspräsident	22.11.2022	
Bernhard Lippuner Gemeinderat Ressort Bau	29.11.2022	
Christine Hofer Gemeindeverwalterin	29.11.2022	
Christophe Beer BRICKS AG	22.11.2022	
Chun-Oh Ryser BRICKS AG	17.11.2022	
Adrian Kramp Boegli Kramp Architekten AG	18.11.2022	
Ursula Yelin Gartenwerke GmbH	24.11.2022	
Renato Marazzi Marazzi+Paul Architekten AG	22.11.2022	
Alfred Paul Marazzi+Paul Architekten AG	22.11.2022	
Aleksandra Smith Marazzi+Paul Architekten AG	22.11.2022	
Luca Krieg Metron Bern AG	17.11.2022	
Alexandre Roulin Metron Bern AG	17.11.2022	
Thomas Widmer M + P Ingenieure AG	17.11.2022	
Thomas Frei georegio ag	16.11.2022	
Valérie Fux georegio ag	16.11.2022	

Anhang

Bewertungsraster (Kriterienkatalog)

Farblegende

	Anforderungen nicht erfüllt			
	Anforderung teilweise erfüllt, Überarbeitung notwendig			
	Anforderung erfüllt			
	Nicht betrachtet			

1) Baumasse

1a	Baumassenverträglichkeit, Verträglichkeit der Baumasse im Kontext			
1b	Bauvolumen, gewählte Bauvolumengrösse verträglich			
1c	Höhenentwicklung, Höhenentwicklung Baukörper mit Terrain verträglich			
1d	Groberschliessung			
1e	Verzahnung Landschafterschliessung			

2) Städtebaulicher Kontext

2a	Beziehung und Stellung zu den umgebenden Bauvolumen (Massstab, Körnung)			
2b	Stadtstruktur und Gebäudetypologie			
2c	Quartiertypische Identität des Ortes			
2d	Beziehung zum Freiraum und zum Strassenraum (öffentlicher Raum)			
2e	Beziehung zur landschaftlichen Umgebung, topographische Einbettung, Fernsicht			

3) Baukörper

3a	Kubische Gliederung der Baukörper, Gebäudesetzung im Grundstück			
3b	Massstäblichkeit und Proportionen der fassadengliedernden Elemente (Sockel, Fenster, Dachabschluss, Balkone, Geländer, Loggien, Übereckausbildungen, etc.)			
3c	Einordnung der Dachgestaltung (Materialisierung, Neigung, Öffnungen)			
3d	Architektonischer Ausdruck und Bezug zum Bestand / Umgebung			
3e	Materialisierung (Einordnung und Wirkung der Materialien, Strukturen und Farben)			

4) Aussenraum

4a	Gestaltung des Aussenraumes (natürlicher Terrainverlauf, Anschlüsse und Übergang zu Nachbargrundstücken)			
4b	Beziehung zwischen Bebauung und Umgebung, Beziehung der Erdgeschossnutzung zur Umgebung, Adressbildung			
4c	Hochwertige und vielseitige Aussenräume mit Freiflächen und Sozialräumen (privat, halbprivat, öffentlich), grosszügige und abwechslungsreiche Spiel- und Ruheflächen (Art. 47 BZO)			
4d	Bepflanzung (standortheimische / -typische Bäume, Sträucher und Wiesen-/Rasenflächen)			
4e	Gestaltung der Gärten, Plätze, Verkehrsflächen, Garageneinfahrten, Parkplätze und Beleuchtung.			

5) Wohn- und Aufenthaltsqualität

5a	Abstand zu Nachbargebäuden			
5b	Besonnung, Belichtung und Belüftung, Gestaltung der Balkone (Mindestflächen und Mindesthöhen)			
5c	Lärsituation (Anordnung der lärmempfindlichen Räumen z.B bei Einfahrt ESTH)			
5d	Grundrissgestaltung (attraktive und behindertengerechte Raumeinteilung)			
5e	Zweckmässige Nebenräume (Keller, Abstell- und Trocknungsräume), attraktive Gemeinschaftsräume			

6) Erschliessung / Verkehr

6a	Verkehrssichere Erschliessung für Fussgänger, Fahrräder und Autos, Besucherabstellplätze (Arealintern – ja, Höchfeldweg -nein)			
6b	Zugänglichkeit für Service Public (Post), Zügelfahrzeuge etc.			
6c	Zugänglichkeit für Rettung und Sicherheit			
6d	Schichtung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Erschliessung			
6e	Adressierung			

7) Ausrüstung

7a	Zweckmässige Abfallbeseitigung, integriert in die Umgebungsplanung			
7b	Allgemeine und private Aufenthaltsbereiche mit Aussenraumgestaltung die durch Bewohner angeeignet werden können			
7c	Ortsbezogene Spielmöglichkeiten die durch Benutzern angeeignet werden können.			
7d	Sickerfähige Wege, Plätze, Parkierungsflächen, Dachbegrünungen als Retentionsflächen Anschluss Regenwasser <= 10 l/s			
7e	Wertigkeit der Anlagen und Bauteile (lange Nutzungszeiten, geringer Wartungsaufwand)			

8) Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit / Energie

8a	Aushub / Baugrubenverbau / Anschlüsse Aushubvolumen mögl. <= 120% von unterirdischen Gebäudevolumen Weiteres Optimierungspotential besteht (Optionale UG Flächen)			
8b	Geländemodellierung (bestehendes Terrain, mögl. wenig Fläche im Gefälle)			
8c	Effiziente Areal-Erschliessung und Zugänge			
8d	Nutzfläche (HNF) / Geschossfläche (GF) => 0.78			
8e	Energiebedarf (Kompakte Bauweise), Nutzung von erneuerbaren Energien / Gemeinschaftswerke, niedrige Treibhausemissionen			
8f	Einsatz von erneuerbarer Energieerzeuger wie PV, Sonnenkollektoren etc.			
8g	Einsatz von Mobility, E-Ladestationen etc.			
8h	Einstellhallen / Parkplätze ca. 28m2 pro Parkplatz inkl. Rampen			
8i	Hüllfläche A / Beheiztes Volumen 0.3-0.5			

Entwurf Baustellenplatz

