GEMEINDE KIRCHDORF

georegio
atelier für raumentwicklung

Arealentwicklung ZPP Winkel Kirchdorf

Gutachterverfahren



Schlussbericht

Stand: 05. August 2021

Impressum

Auftraggeber:	Grundeigentümerschaft, Gemeinde Kirchdorf
Autor:	georegio ag, Jörg Wetzel, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf (wetzel@georegio.ch, T direkt: 079 507 27 78)
Titelbild:	Luftbild Planungsgebiet Winkel Kirchdorf (Quelle: google earth)

Version	Datum	Inhalt
1.0	05.08.2021	Schlussbericht Gutachterverfahren Arealentwicklung Winkel, Gemeinde Kirchdorf

Inhalt

1 Einleitung 5

1.1 Ausgangslage 5

2 Zielsetzung 5

3 Verfahren 5

4 Beteiligte 6

4.1 Auftraggeber 6

4.2 Auftragnehmer 6

4.3 Das Begleitteam 6

4.4 Vorgehen 7

4.5 Öffentlichkeitsarbeit 8

5 Ergebnisse der einzelnen Workshops 8

5.1 Startworkshop im November 2020 8

5.2 Workshop Januar 2021 9

5.3 Workshop März 2021 12

5.4 Workshop «Abschluss» vom 28. April 2021 16

6 Schlussversion und Verbindlichkeit der Ergebnisse 19

6.1 Schlussversion 19

6.2 Beurteilung Expertin Architektur 19

6.3 Beurteilung Experte Landschaftsarchitektur Freiraumgestaltung / Umgebung 20

6.4 Beurteilung Vertreter kantonale Denkmalpflege 20

6.5 Schlusswürdigung 21

6.6 Unterschriften (Verbindlichkeit der Ergebnisse) 21

6.7 Pendenzenliste 22

7 Anhang 24

7.1 Anhang: ZPP Vorschriften «Winkel» 24

7.2 Schlussdokument Gutachterverfahren ZPP Winkel Kirchdorf (Richtprojekt) 25

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

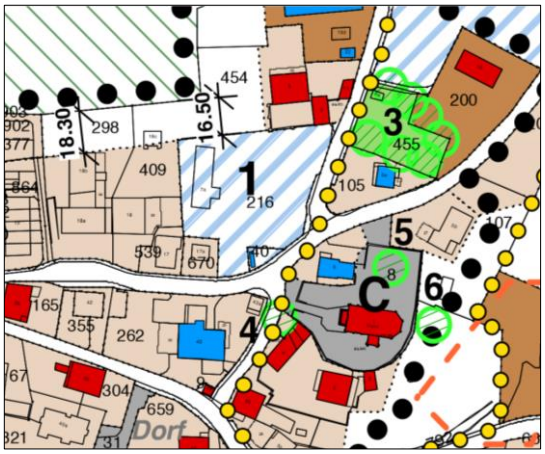
Die Parzelle Nr. 216 befindet sich im Dorfzentrum der Gemeinde Kirchdorf in der Nähe der Kirche und der Gemeindeverwaltung. Die Lage des 3'012 m^2 grossen und vollständig erschlossenen Grundstücks ist äusserst attraktiv. Aktuell befinden sich ein Stall und eine Jauchegrube auf dem Areal.

Die Parzelle Nr. 40 ist im Eigentum der Gemeinde Kirchdorf. Auf ihr befindet sich ein Platz mit einem Brunnen. Dieser ist im Bauinventar als erhaltenswertes K-Objekt aufgeführt. Der Brunnen kann im Rahmen der Planung innerhalb der Überbauung neu platziert werden.

Die Fläche ist im Zonenplan und Baureglement von Kirchdorf als Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 «Winkel» aufgeführt. Sie ist Teil des Ortsbildschutzgebietes.

Die mit einem Einfamilienhaus überbaute Parzelle Nr. 670 ist nicht Teil des ZPP-Perimeters. Ein Erwerb wurde durch die Grundeigentümer des Winkels geprüft. Aufgrund der negativen Rückmeldung wurde das Grundstück In der Überbauungsstudie nur marginal berücksichtigt.





2 Zielsetzung

Die ZPP Nr. 1 «Winkel» soll gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft in eine Überbauungsordnung überführt werden. Die Überbauung und deren Gestaltung sollen mittels eines qualifizierten Verfahrens erarbeitet werden. Die Gemeinde Kirchdorf hat gemeinsam mit der Eigentümerschaft die Verfahrensbegleitung sowie die Erarbeitung der Überbauungsordnung der Firma georegio ag aus Burgdorf übertragen. georegio ist aktuell mit den Vorbereitungsarbeiten zur anstehenden Revision der Ortplanung von Kirchdorf beauftragt.

Das Ziel des Gutachterverfahrens ist ein qualifiziertes Projekt, welcher der konkreten Situation innerhalb des Ortes gerecht wird und gleichzeitig die Erwartungen der Auftraggeber (Gemeinde und Grundeigentümer) zu erfüllen vermag.

3 Verfahren

Das qualifizierte Verfahren soll gemäss ZPP-Vorschrift entweder als Ideen- und Projektwettbewerb, als Studienauftrag nach der sia Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe oder als

Gutachterverfahren mit Workshops durchgeführt werden. Die Auftraggeber hatten die Absicht, zur Konkretisierung der ZPP Nr. 1 «Winkel» ein Gutachterverfahren mit einem Auftrag an ein geeignetes Architekturbüro durchzuführen. Ein fachlich sorgfältig zusammengesetztes Beurteilungsteam begleitet und kommentiert die Arbeiten.

In der Regel umfasst ein Gutachterverfahren eine Reihe von Workshops, in denen die Entwürfe im Team besprochen, kommentiert und konkretisiert werden, wodurch eine gemeinsame Haltung über die angestrebte Entwicklung entsteht. Zwischen den gemeinsamen Anlässen entwickelt das beauftragte Architekturbüro die Planung weiter und berücksichtigt dabei die Empfehlungen der Expert/innen und Mitglieder des Gremiums.

4 Beteiligte

4.1 Auftraggeber

Die Gemeinde Kirchdorf war vertreten durch Samuel Moser, Gemeindepräsident. Zudem war auch Marco Lehmann als Gemeinderat Mitglied des Begleitteams.

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 216 waren vertreten durch Andreas Krieg und Martin Guntern

4.2 Auftragnehmer

Mit den Entwurfsarbeiten wurde die Firma Holzhausen und Zweifel aus Bern und Zürich beauftragt. Die Federführung lag bei Hannes Zweifel, der familiär eng mit dem Ort Kirchdorf verbunden ist. Die Arbeiten wurden firmenintern durch Nathali Donat-Catin begleitet.

Das Arbeitsmodell wurde durch die Modellbauerin Batt aus Münsingen auf der Basis von Grundlagendaten der Firma Flotron erstellt.

4.3 Das Begleitteam

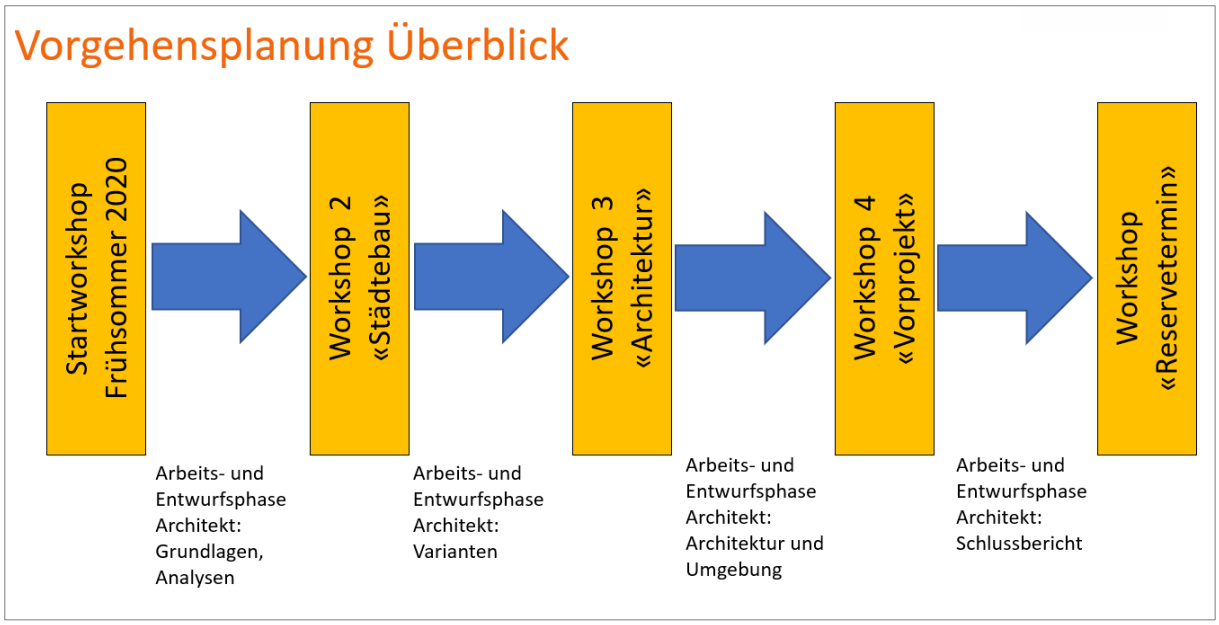
Das Begleitteam des Gutachterverfahrens wurde sorgfältig zusammengesetzt. Folgende Personen haben sich im Rahmen der Workshops mit dem Prozess und den Ergebnissen auseinandergesetzt und wertvolle Inputs geliefert:

- Samuel Moser (Gemeindepräsident Kirchdorf, Vorsitz)
- Marco Lehmann (Gemeinderat Bau)
- Andreas Krieg (Vertreter Grundeigentümer Kirchdorf)
- Martin Guntern (Vertreter Grundeigentümer Kirchdorf)
- Alberto Fabbris (Vertreter Kant. Denkmalpflege)
- Regina Glatz (Expertin Architektur, Co Architekten Bern)
- Markus Steiner (Experte Aussenraum, landplan Wabern)
- Hannes Zweifel (Auftragnehmer, Holzhausen Zweifel Architekten Bern)
- Natalie Donat-Cattin (Mitarbeiterin, Holzhausen Zweifel Architekten Bern)
- Maurus Schifferli (Auftragnehmer, Landschaftsarchitekt)

- Claudia Lanz (Stv. Bauverwalterin Kirchdorf, Aktennotiz)
- Jörg Wetzel, Raumplaner georegio ag
- Benedikt Roessler, Raumplaner georegio ag

4.4 Vorgehen

Das Gutachterverfahren 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 durch die Architekten weiterentwickelt und in Pläne, Modelle und andere Dokumente umgesetzt. Die folgende Grafik zeigt das Vorgehen im Überblick auf.



An einer Startbesprechung vom 12. August 2020 wurde das Verfahren organisatorisch in die Wege geleitet. Die Auftragnehmer und Begleitpersonen wurden bestimmt. In einem Verfahrensprogramm sind die wichtigsten Elemente des Vorgehens skizziert worden. Die Workshops fanden an folgenden Terminen statt, sie dauerten jeweils rund 2 Stunden:

Workshop 1 Ortsanalyse Mittwoch, 18. November 2020	Themen ▪ Annäherung an das Areal ▪ Rahmenbedingungen ▪ Entwicklungen im Umfeld ▪ Organisation der weiteren Schritte
Workshop 2 Ortsbau Mittwoch, 13. Januar 2021	Themen ▪ Grobkonzept Arealentwicklung ▪ Varianten ▪ Erste Aussagen zur Architektur, Aussenraum, Erschliessung ▪ Allfällige Konflikte
Workshop 3 Architektur	Themen ▪ Wahl der Bestvariante

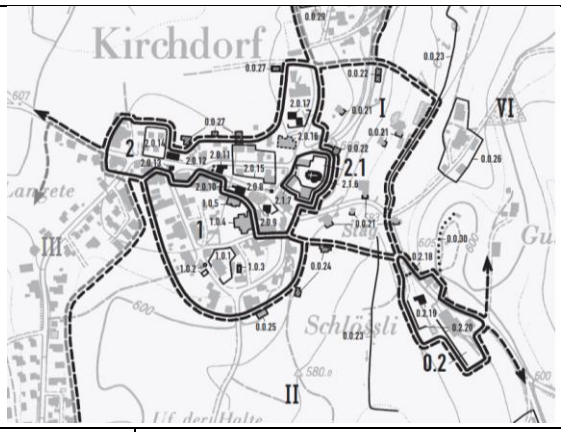
Donnerstag,04. März 2021	▪ Nutzungen ▪ Kennzahlen ▪ Materialisierung ▪ Aussagen zu den Aussenräumen ▪ Ausblick Vorprojekt
Workshop 4 Vorprojekt Mittwoch. 28. April 2021	Themen ▪ Details zur Architektur ▪ Details zum Aussenraum ▪ Erschliessung, Parkierung ▪ Nutzungsmasse ▪ Qualitätssicherung und Abschluss des Verfahrens

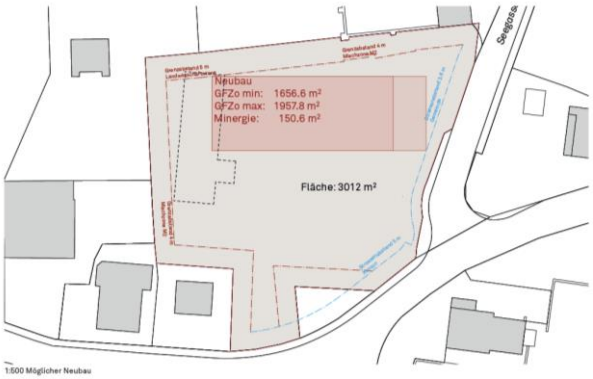
4.5 Öffentlichkeitsarbeit

Obwohl nicht zwingend erforderlich, wird im Rahmen der Überbauungsplanung eine Mitwirkung stattfinden. Der zentrale Ort und das Vorgehen dürfte für die Bevölkerung von Interesse sein. Das Überbauungsplanverfahren stützt sich auf die Grundlagen der Workshop-Ergebnisse. Es wird durch die Firma georegio ag begleitet. Die Auftragnehmer werden nach wie vor am Prozess beteiligt sein. Die Details der Zusammenarbeit regeln die Beteiligten unter sich.

5 Ergebnisse der einzelnen Workshops

5.1 Startworkshop im November 2020





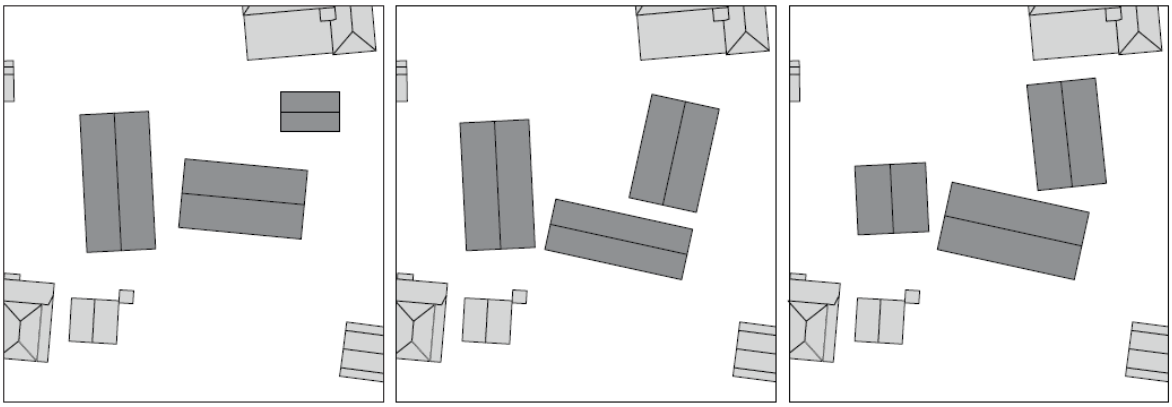
Aus-gangs-lage	Der Auftragnehmer, Hannes Zweifel, präsentiert seine Ergebnisse zur Ortsanalyse. Er stellt die Parzelle Nr. 216 mit Flächenangaben vor. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 3'012m^2. Mit der Vorgabe der ZPP Winkel im Gemeindebaureglement, welche eine Geschossflächenziffer oberirdisch, GFZo von mind. 0.55 und von max. 0.65 vorgibt, heisst dies, dass eine nutzbare Fläche von mind. 1'656.6m^2 und max. 1'957.7m^2 entsteht. Falls die Bauten im Minergiestandard erbaut werden, können noch weitere 150.6m^2 überbaut werden.
Diskus-sion	Die Fachexperten erläutern, dass die baupolizeilichen Masse nicht definitiv sind. Diese können im Rahmen des Verfahrens überprüft und bei Bedarf angepasst werden, sofern die Gestaltung der Baukörper eine gute Einordnung in die Umgebung ergibt. Die Grundlage für die Entwicklung einer gut integrierten Siedlung ist deren

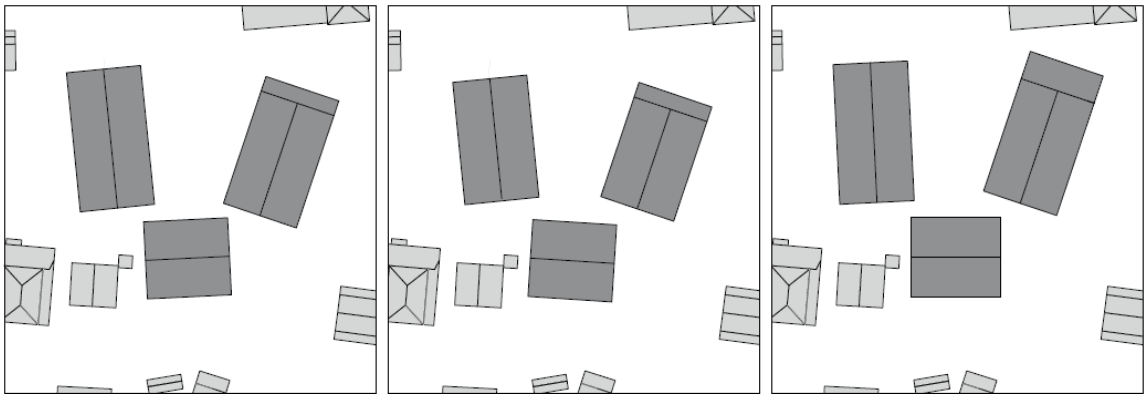
	Ortsbildverträglichkeit. Auch die Innenverdichtung und der heutige Standard beim Bauen sollen auf jeden Fall beachtet werden. Regina Glatz ist es ein Anliegen, dass die Parzelle Nr. 670, welche nicht zum Verkauf steht, dennoch in den Betrachtungsperimeter der Planung miteinbezogen wird. Ob diese dann in die ÜO umgezont wird oder nicht, wurde noch offengelassen. Weitere Gespräche mit den Grundeigentümern können je nach Entwicklung notwendig werden.
Empfehlungen	▪ Analyse der Aussenräume vertiefen; ▪ Strassenräume inkl. Vorplätze berücksichtigen; ▪ Thema Verkehr und Erschliessung im Auge behalten; ▪ Typologie der Dachlandschaft von Kirchdorf aufzeigen; ▪ Sichtbezüge aus dem Bauinventar und dem ISOS studieren; ▪ Bezug zum Objekt im Norden des Projektgebiets («Hessehaus») herstellen; ▪ Volumenstudien (am Ursprung orientieren, jedoch weiterentwickeln); ▪ Parzelle Nr. 670 im Hintergrund behalten (mitdenken).

5.2 Workshop Januar 2021



Begehung	Der zweite Workshop startete mit einer Dorfbegehung. Der Architekt führte die Mitglieder des Begleitteams an folgende Orte: Strassenkreuzung Halden–Sonnhalde (Flurname: Halte)

	Es handelt sich um eine Gemeindestrasse. Die Häuser stehen dicht beieinander, verlaufen jedoch trotzdem in den Landschaftsraum. Die Nutzungsbereiche variieren und die Umgebung wirkt harmonisch. Die Häuser stehen nahe an der Strasse, dadurch ist der Strassenraum teilweise etwas verengt – was durchaus zu attraktiven Raumwirkungen führt. Kreuzung beim ehemaligen Gasthof Linde Hannes Zweifel erwähnt, dass die Kreuzung bei der Linde in verschiedene Richtungen führt. Die zwei grossen Linden sind geschützt. Das ehemalige Restaurant Linde sowie die anderen Gebäude stehen direkt an der Strasse und begrenzen den Raum. Die Vorplätze, Zugangsbereiche sowie die Gebäude charakterisieren das Gebiet. Markus Steiner weist auf die historischen Elemente und Identitätsmerkmale hin. Regina Glatz empfindet die Aussicht/Aussenräume als vielseitig und reizvoll. ZPP Winkel Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Strassenraum. Der Aussenraum ist qualitativ attraktiv und der Umgang mit ihm entsprechend anspruchsvoll. Das Grundstück bietet einen Ausblick einerseits zum Gerzensee, andererseits auf den Dorfkern von Kirchdorf – was die Lage äusserst attraktiv macht.
Präsentation	Hannes Zweifel präsentiert drei Varianten. Bei allen Varianten spielt die Anordnung und Grösse der Gebäude sowie der Aussenraum eine grosse Rolle. Garage/Einstellhalle, Spielplatz, Freiraum – all diese Aspekte müssen im Konzept betrachtet werden. Die zweite Variante sieht ein Gebäude mit Orientierung gegen die Seegasse vor. Dabei stellt sich die Frage, wie dadurch qualitätsvolle Wohnräume gestaltet werden könnten. Als Grundtypologien für die Baukörper wurden einfache Formen gewählt: ▪ Laubengang ▪ Bauernhaus ▪ Reiheneinfamilienhaus Ein Wohnungsmix wäre an diesem Standort durchaus denkbar, zum Beispiel der Typ Bauernhaus mit Reihenhaus kombiniert.
	
Diskussion	Martin Guntern äussert sich positiv zum Wohnungsmix. Seiner Ansicht nach besteht eine Nachfrage nach Kleinwohnungen. Grössere Einheiten sind aber

	auch nicht auszuschliessen. Aus dem Grund können sich die Grundeigentümer eine passende Durchmischung verschiedener Typologien gut vorstellen.
Empfehlungen	Hannes Zweifel rechnet mit ca. 6 grossen oder 10–12 kleineren Wohnungen. Die Fläche kann durchaus noch intensiver genutzt werden. Die Fachexperten sind der Meinung, dass die Umgebung noch besser in das Überbauungskonzept einbezogen werden muss. Die Setzung der Häuser sollte noch mehr in Bezug auf die Kreuzung konzipiert werden. Gefragt ist mehr Präsenz zum Strassenraum mithilfe eines Hauses, das näher zur Kreuzung steht. Ob es 3 oder 4 Bauten geben wird, kann noch offengelassen werden. Regina Glatz und Markus Steiner sind zum Entschluss gekommen, dass die Anordnung der Gebäude überdacht werden soll. Hannes Zweifel wird gebeten, das Konzept und das Modell entsprechend zu überarbeiten.
Zwischenrunde mit A. Fabbris	Der Vertreter der kantonalen Denkmalpflege hat am Workshop 2 nicht teilgenommen. Um ihn trotzdem lückenlos am Verfahren beteiligen zu können, wurde eine bilaterale Besprechungsrunde zwischen Hannes Zweifel, Alberto Fabbris und Jörg Wetzel durchgeführt. Dieser Austausch hat am 8. Februar 2021 über Video stattgefunden. Das Ergebnis war, dass vor allem das Gebäude an der Strasse als Gegenüber der Kirche neu konzipiert wurde.
	
Empfehlungen	▪ Die Überbauung soll den Bauten auf dem Kirchenareal ein Gegenüber bilden; ▪ Die Überbauung kann noch etwas dichter sein; ▪ Das Konzept von der Kreuzung her entwickeln; ▪ 3 oder 4 Baukörper sind denkbar; ▪ Das Gebäude West ist «gesetzt»; ▪ Der Übergang in die Ebene und der Sichtbezug zum See sind attraktiv und «in Szene» zu setzen; ▪ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr von der Seegasse her ist «gesetzt»; ▪ Die weiteren Entwicklungsschritte sollen in Absprache mit dem Landschaftsarchitekten erfolgen; ▪ Die zukünftige Überbauung im Winkel soll berücksichtigen, dass es sich um eine wichtige Kreuzung für Fussgänger sowie alle anderen Verkehrsteilnehmer handelt und zusätzlich der Schulweg durchführt.

5.3 Workshop März 2021



Ausgangs-lage	Auf dem Grundstück sind, aufgrund der Diskussionen des letzten Workshops, drei Baukörper mit je unterschiedlichen Typologien (Mischform) entwickelt worden. Im Vergleich zum Stand des Workshops 2 wurde der Baukörper direkt vis-à-vis der Kirche prägnanter und mit mehr Präsenz ausgebildet. Die Grundzüge der Setzung wurden anlässlich des Zwischenschritts mit Alberto Fabbris thematisiert und im Ansatz festgelegt. Aus der dabei entstandenen Variante 6 sind zwei Untervarianten entwickelt worden, die sich vor allem in der Nutzung und Adressierung des Baukörpers an der Seegasse unterscheiden. Zu beachten und optimieren waren namentlich der Aussenbezug der Siedlung zur Kirche sowie die Gestaltung des Aussenraums in seiner Öffnung zum Gerzensee. Bei beiden Untervarianten wird eine GFZo von 0.8 erreicht, dies ist im Vergleich zu den ZPP-Vorschriften ein leicht höherer Wert. Aufgrund der Forderung zur Siedlungsentwicklung nach innen (verdichtetes Bauen) und der attraktiven Lage der Überbauung ist eine möglichst gute Ausnützung der Bauparzelle jedoch zweckmässig und richtig.
Variante 1	

	Die Variante 1 besteht aus einem Reihenhaus an der Seegasse und zwei weiteren grösseren Wohnhäusern. An der Kreuzung wird ein kleiner Platz aufgespannt, auf dem der Brunnen und ein Baum zu stehen kommen. Für den Platz ist eine Pflästerung vorgesehen. Zwischen den beiden längeren Gebäuden wird ein Hof mit einem Spielplatz entstehen. Dieser schafft den Bezug zur Landschaft im Norden, die beiden Liegenschaften sind von diesem Innenhof her erschlossen. Dem Reihenhaus sind gegen die Seegasse hin kleine Gartenbereiche mit den Zugängen vorgelagert. Im Hof sind private Aussenräume geplant. Die Einfahrt in die Tiefgarage ist im Norden des Areals ab der Seegasse vorgesehen. Der Vorteil dieser Lage ist, dass sie ausserhalb der Kreuzung und des Hofes / Spielplatzes liegt. Ein Nachteil ist jedoch die lange Rampe, die als Folge der Terrainverhältnisse entstehen wird – der Standort der Zufahrt befindet sich am höchsten Punkt des Areals. Die Reihenhäuser verfügen über einen direkten Zugang in die Tiefgarage, die beiden anderen Gebäude können die Tiefgarage mittels Auf- bzw. Abgang auf dem Hofterrain erreichen. Die Verandaerschliessung weist noch kritische Punkte auf, die genauer geprüft werden müssen. Der Zugang von der Strasse zu den Wohnungen wird als eher unzweckmässig beurteilt. Die Gestaltung von verandaähnlichen Räumen gegen den Hof ist jedoch eine interessante Vorstellung.
Variante 2	
	Bei der Variante 2 wurden diese verandaähnlichen Bauten weiterentwickelt. Der Unterschied zur Variante 1 ist, dass nun das westliche Gebäude als Reihenhaustyp ausgebildet wird. Dies führt beim Baukörper an der Seegasse zu anderen Aussenräumen, sie sind in dieser Variante nach Westen ausgerichtet. An der Seegasse ist nur noch ein Aussenraum zu einer Wohnung geplant. Die Vermarktung einer Wohnung im EG könnte aufgrund ihrer Einsehbarkeit schwierig werden. Aus dem Grund könnte anstelle einer Wohnung ein Gewerbe- oder Gemeinschaftsraum geprüft werden.

	Um die verandaähnlichen Bauten von aussen zu erschliessen, wird eine grössere Dachlaube benötigt.
Materialisierung	Die Häuser mit den Verandastrukturen werden auf den Hoffassaden in Holz ausgeführt. Das Gebäude Süd könnte im Erschliessungsbereich gemauert und im Hofbereich ebenfalls mit Holz erstellt werden. Das Gebäude Ost wäre mit einer gemauerten Sockelbildung und der Rest in Holz vorstellbar. Wichtig und für den Standort richtig ist eine Mischung aus verschiedenen Materialien, was zu einer attraktiven Wechselwirkung führen wird. Der öffentliche Bereich soll sich in seiner Materialisierung vom privaten Raum unterscheiden.
Umgebung	Nach Art. 42 BauV sind grössere Spielflächen mit einer Mindestfläche von 400m^2 bei mehr als 20 Familienwohnungen notwendig. Vermutlich wird dieser Wert nicht erreicht. Trotzdem werden im Aussenraum verschiedene Bereiche für den Aufenthalt entstehen. Vor allem Bäume sollten gepflanzt werden, um den Bezug zur umgebenden Natur herzustellen und die Landschaft «fingerartig» in die Siedlung einzuladen. Damit Ballspiele möglich werden, sind auch reine Grünflächen erforderlich. Damit die Übergänge zu den Hartplätzen nicht zu stark wirken, sind Wiesen- und Kiesplätze vorgesehen.
Diskussion	Die Gebäudestellungen wurden aufgrund der Diskussion mit Herrn Fabbris nach dem 2. Workshop angepasst. Die Architekten haben geprüft, ob die Bauten anders gesetzt und ob die Grösse verändert werden könnte. Eine Verdichtung der Siedlung wurde, wie von den Expert/innen gewünscht, erreicht. Die Gebäudehöhen werden ausgenutzt, die Bauten sollen aus Rücksicht auf das Ortsbild nicht höher werden. Die beiden Varianten werden von der Setzung her als gelungen bezeichnet. Die Kirche wird durch die Siedlung nicht konkurrenziert, sondern erhält ein eigenständiges Gegenüber. Die Herren Fabbris und Steiner empfehlen, Vorgärten nicht direkt an der Strasse zu erstellen. Die Gebäude sollen nicht exakt rechtwinklig oder parallel beieinanderliegen. Frau Glatz meint, dass das Projekt seit dem letzten Workshop an Kraft und Prägnanz gewonnen hat. Die Parzelle der ZPP Winkel hat die Wirkung einer Ankunft und Adresse von Kirchdorf, deshalb muss eine Verlagerung vom öffentlichen zum privaten Raum entstehen – dies wurde in der Erarbeitung subtil gelöst. Auch der Brunnen wird sich gut in das Siedlungskonzept integrieren. Es wäre zwingend zu prüfen, ob das Reihenhaus an der Seegasse nicht auch wie die beiden anderen Häuser über den Hof erschlossen werden kann. Es wäre auch denkbar, dass dieses Gebäude wie ein Bauernhaus zwei Eingänge aufweist, einer auf der Strassenseite und einer auf der Hofseite. Dass der Hof eine grosse Privatheit aufweist, ist richtig und erinnert ein wenig an Metron-Siedlungen aus den 80-er Jahren. Die steilen Dächer werden begrüsst, eine Abflachung würde eher zu plumpen Baukörpern führen. Herr Steiner ist der Meinung, dass der Hofplatz zurückhaltend gestaltet werden soll. Eine Teilbegrünung oder auch Kies- und Schotterflächen sind gangbare Wege, das ländliche Bild geht damit nicht verloren. Falls Bäume gepflanzt werden,

	sollte der Bezug zur Kirche hergestellt werden, indem ähnliche Hochstämmer gewählt werden. Aus Sicht der Experten könnte der Strassenabstand gegenüber der Seegasse noch ein wenig verkleinert werden, dies hat aber Einfluss sowohl auf die Parkplätze als auch auf die Rampe in die Tiefgarage. Herr Guntern bemerkt, dass auf dem Modell alle Dächer gleich hoch wirken. Er wünscht, dass die Dachfirste verschiedenen Höhen aufweisen. Gemäss Hannes Zweifel sind die Gebäude nicht alle gleich gross, da die Parzelle nicht flach verläuft. Die Herren Guntern und Krieg stimmen dem Projekt zu. Aus ihrer Sicht besteht wenig Bedarf nach einem Gewerbe- oder Gemeinschaftsraum, dieser Aspekt soll überdacht werden. Die Architekten sind sich einig, dass die einzelnen Häuser je eigene Typologien und Eigenschaften erhalten sollen. Das heisst aber nicht, dass alle Häuser völlig unterschiedlich aussehen müssen. Es könnte sein, dass eine bestimmte Eigenschaft bei einem zweiten Gebäude aufgenommen wird, beispielsweise ein Element der Fassadengestaltung. Diese Haltung wird von den Experten unterstützt.
Empfehlungen	▪ Gebäude West als Reihenhaustyp vorsehen; ▪ Gebäude Ost doppelseitigen Zugang prüfen (allenfalls durchgehend wie bei einer Scheune); ▪ Gebäude Ost: kein Distanzgrün zwischen Haus und Strasse (eher mineralischer Belag); ▪ Gebäude Ost: Aussagen zur Nutzung (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Nutzung); ▪ Strassenabstand Gebäude Ost allenfalls etwas verkürzen; ▪ Gebäude Süd: Zugang aus Richtung Ost prüfen; ▪ Dachlandschaft steil belassen, Firsthöhen unterschiedlich, evtl. Traufbereiche auf gleicher Höhe; ▪ Detailausprägung Hof: Bäume, Beläge, Spielbereiche; ▪ Aussagen zur Materialisierung.

5.4 Workshop «Abschluss» vom 28. April 2021



Ausgangs-lage	Hannes Zweifel stellt das überarbeitete Projekt vor, die Rückmeldungen vom letzten Mal wurden im Projekt eingefügt. Auf den ersten Blick sind keine grossen Veränderungen erkennbar, das städtebauliche Grobkonzept gilt nach wie vor. Die drei unterschiedlichen Bauten bilden den Strassenraum ab, die Firstrichtungen sind quer und längs zur Strasse angeordnet. Am Kreuzungspunkt formen die Gebäude einen Platz. Auf diesem ist der Brunnen vorgesehen, bei welchem ein Baum als prägendes Element gepflanzt wird. Die Häuser bilden den Hofraum. Im Süden wird ein platzartiger Bereich erstellt, dieser verbindet den öffentlichen Platz mit dem Strassenraum. Richtung Norden ist eine bekieste Fläche geplant, diese dient als Übergang zur benachbarten Wiese. Im Hof werden Bäume gepflanzt. Eine angepasste und dichte Begrünung wird in diesem Projekt als sehr wichtig erachtet. Entlang der Strasse sind Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen (grosses Haus mit 3–4 Zimmerwohnungen und kleines Haus mit 1–3 Zimmerwohnungen), im Hof ein Reihenhaus mit vier Einheiten geplant. Die Reihenhauswohnungen erhalten auf der Westseite je einen kleinen privaten Aussenplatz. Jegliche Raumaufteilungen können den Bedürfnissen angepasst werden. Um auf dem Platz das Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen, führt die Tiefgarage für die 19 Parkplätze möglichst unter den Gebäuden durch. Alle drei Häuser sind

	direkt an die Einstzellhalle angeschlossen. Im Untergeschoss sind auch Kellerräume und Waschküchen vorgesehen. Die Erschliessungen der beiden Häuser Ost und Süd sind entlang der Seegasse vorgesehen. Im ostseitigen Gebäude wird ein Lift eingebaut, dahinter gibt es einen Vorraum zur Veranda, welcher mit dem Hof verbunden ist. Vor den Wohnungen sind kleine private Sitzplätze vorgesehen. Beim kleineren Haus im Süden ist die Erschliessung aufgrund der Erhöhung in einer Ecke mit einer kleinen Rampe vorgesehen. Beim Haus im Westen, ist die Erschliessung über eine Treppe geplant. Im Vergleich zum EG verändert sich im Haus Osten die Anzahl Zimmer, da die Raumhöhe im 2. Obergeschoss nicht eingehalten werden kann. Diese Wohnungen haben keine privaten Aussenräume. Vorstellbar wäre jedoch, dass die Lukarnen jeweils als Loggia ausgebildet werden könnten. Fassaden Beim kleineren Haus im Süden ist eine gemauerte / verputzte Fassade vorgesehen. Loggias passen perfekt zu diesem Stil. Die beiden anderen Häuser im Osten und Westen schaffen mit einer Holzverschalung den Bezug zu den traditionellen bäuerlichen Häusern im Dorf. Beide länglichen Bauten sollen mit einem Betonsockel ausgebildet werden. Für das kleinere Haus im Süden ist ein Massivbau vorgesehen.
Umgebung	Maurus Schifferli hat die Aussenräume gestaltet. Wichtig ist, dass die Häuser um einen gemeinsamen Platz (Hof) ausgebildet werden. Der Aussenraum führt um das lange Gebäude an der Seegasse herum. Der zentrale Platz mit Brunnen und der Linde wird gepflästert. Der Hof soll bekiest und teilweise spontan begrünt werden. Die gemeinsamen Flächen werden gleichzeitig als Spielzonen gestaltet und mit Nussbäumen bepflanzt. Das Haus West weist zu jeder Wohnung einen privaten Aussenbereich auf, welcher mit einer Hecke an der Parzellengrenze abgegrenzt wird. Um das gemeinsame Zusammenleben zu fördern, ist ein zentraler Nutzgarten für die Bewohner geplant. Am Platz, an dem sich die Container befinden werden, sollen nordseitig Abstellmöglichkeiten für Velos und Besucherfahrzeuge geschaffen werden. Eine Mauer soll die privaten von den öffentlichen Räumen abgrenzen.
Reaktionen	Als Grundlage für die Ausgestaltung der UeO muss die Geschossflächenziffer genau definiert werden. Es ist zu klären, ob diese den ZPP-Vorschriften entspricht oder nicht. Die Experten fragen sich, weshalb die Holzbaufassade die gleiche Rhythmisierung wie der Massivbau aufweist. Zur Materialisierung der Fassade stellen sich die Architekten keine Kompaktfassade, sondern eher eine härtere robustere Mauer, wie z.B. ein Einsteinmauerwerk vor. Die Befensterung im OG des kleineren Hauses im Süden könnte aus unterschiedlich grossen Öffnungen bestehen. Das Schleppdach beim Haus im Norden ist angebaut und übernimmt das Dach des Anbaus.

	Der Belag im Bereich der Mauer zur alten Villa muss noch bestimmt werden. Klar ist, dass das Material weich sein muss, z.B. ein Kiesbelag.
Diskussion	Private Schutzräume können in den Kellern geplant und eingebaut werden. Da die Gemeinde Kirchdorf eine ungenügende Schutzraumdeckung hat, wurde bei den Grundeigentümern ein Interesse an öffentlichen Schutzräumen angemeldet. Diese haben ihr Einverständnis für entsprechende Abklärung gegeben. Eventuell ist eine Kombination von Schutzräumen mit der Einstellhalle denkbar. Ob dies in der heutigen Zeit allerdings noch erlaubt ist, muss abgeklärt werden. Der Hofbereich kann aufgrund der geplanten Baumpflanzungen nicht weiter unterkellert werden. Eine Möglichkeit für weitere Kellerräume besteht im Bereich der Besucherparkplätze und des Containerstandorts. Die Zugänglichkeit zu den öffentlichen Schutzräumen müsste separat, z.B. bei der Rampe, erstellt werden. Das Thema der Schutzräume wird im Schlussbericht als Pendenz aufgenommen, in der weiteren Projektierung können Lösungen gesucht werden.
Empfehlungen	Mit dem vorliegenden Projekt kann die Umgebung aufgewertet werden. Das Projekt wurde sehr schön ausgearbeitet, den Architekten wird ein Lob ausgesprochen. Der Ort und die Umgebung gewinnen durch die geplante Siedlung an Qualität. Die Experten sind sich einig, dass die Differenzierung der Gebäude noch etwas deutlicher sein dürfte. Das kleinere Haus Süd könnte ein etwas kürzeres Vordach aufweisen. Die mineralische Fassade soll in die Platzsituation integriert werden. Die Mauer sollte Bestandteil der Gebäude und des Ortes werden. Zudem sollte das Gebäude Süd noch etwas stärker abgehoben werden. Im Hofbereich soll der Baukörper aber nicht zu massiv in Erscheinung treten und seinen Bezug zu den anderen zwei Gebäuden erhalten. Von der Strassenseite her schafft das kleine Haus einen Bezug zu den massiv gebauten Objekten in der Umgebung. Für das Projekt wäre es von Vorteil, wenn das vorhandene Trottoir in die Pflästerung integriert werden könnte. Dies könnte sich aber als schwierig erweisen, da das Trottoir im Eigentum des Kantons und ein Schulweg betroffen ist. Vorstellbar wäre, wenn auf dem Platz mit dem Brunnen und dem Baum eine öffentliche Sitzbank erstellt würde.
Öffentlichkeitsarbeit	Die Öffentlichkeit wird im Rahmen des ÜO-Verfahren über das Projekt informiert. Aufgrund des zentralen und wichtigen Ortes soll in jedem Fall eine öffentliche Mitwirkung stattfinden, auch wenn der Gemeinderat über die ÜO beschliessen könnte, sofern die ZPP-Vorschriften nicht ge-ändert werden müssten. Damit die Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung eine konkrete Vorstellung des fertigen Projektes erhält, sollen die bestehenden und geplanten Bäume ins Modell gesetzt werden. Für die Projektbeurteilung der Experten ist es jedoch leichter, wenn die Bäume noch nicht dargestellt sind, jedoch die Fassaden und die Dächer deutlich erkennbar sind.

6 Schlussversion und Verbindlichkeit der Ergebnisse

6.1 Schlussversion

Nach einer letzten Überarbeitung einzelner Details durch die Architekten sind die Entwürfe noch einmal in eine kurze Vernehmlassung geschickt worden. Die Rückmeldungen sind im Schlussergebnis berücksichtigt worden. Der Anhang zu diesem Bericht besteht aus den aktuellen Plänen und Grundlagen. Diese Dokumente sind für die Umsetzung unter Vorbehalt der nachfolgenden Bemerkungen im Sinne eines Richtprojektes verbindlich.

6.2 Beurteilung Expertin Architektur

Das in mehreren Workshops entwickelte Projekt basiert auf einer sorgfältigen Analyse der ländlich geprägten Merkmale des im ISOS weitgehend intakt eingestuften Dorfkerns von Kirchdorf. An der Kreuzung Kirchgasse Seestrasse gelegen, befindet sich die Parzelle der geplanten Überbauung an bedeutender Lage, direkt gegenüber dem ummauerten Kirchhügel. Auf dem Areal besteht von der Thalgut- oder der Kirchstrasse herkommend das Potential, durch eine sorgfältige Planung, die Ankunft beim historischen Dorfkern ortsbaulich zu klären. Nordseitig grenzt eine offene Landschaftskammer sowie der frühbarocke Landsitz Winkel mit seinem markanten Gartensockel direkt an das Grundstück. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den historisch wertvollen Beständen und als Teil des nördlichen Siedlungsrands sowie eines prägenden Dorfeingangs, gestaltet sich die Projektierung auf der seit einem Bauernhausbrand nur noch mit einem maroden Stall besetzten Parzelle anspruchsvoll.

Mit drei auf die unmittelbare Umgebung variabel reagierenden Baukörpern gelingt es den Projektverfassenden differenziert mit dem sensiblen Ort umzugehen. Hierbei orientieren sie sich im Ausdruck und in der Massstäblichkeit an der ländlich geprägten, offenen Bauweise und deren strukturell durchmischten Körnigkeit. Die drei Wohnhäuser mit Satteldach sind locker um einen zum freien Landschaftsraum geöffneten Siedlungshof gruppiert. Der interne Aussenraum wird über einen kleinen Vorplatz an der Strassenkreuzung erschlossen. Mit dem Brunnen des ehemaligen Bauernhauses und einer Linde bespielt, markiert dieser zusammen mit einem direkt an der Kirchgasse situierten Punkthaus den prominenten Dorfeingang bei der Kirche gehaltvoll in der Tradition eines mittelländischen Bauerndorfes.

Die ortsbaulich differenzierte Unterscheidung der Wohnhäuser widerspiegelt auch die programmatisch verschiedenen Wohnformen schlüssig. Vier Reihenhausparteien bilden gemeinsam mit ihren privaten Vorgärten einen passenden Übergang zu den benachbarten Wohnbauten im Westen. Ein parallel zur Seestrasse gesetzter Baukörper mit geringfügig grösseren, über ein Treppenhaus gespiegelt organisierten Geschosswohnungen ergibt einen klaren Abschluss zum Strassenraum, Ein kompakt gehaltener Baukörper mit etwas kleineren Geschosswohnungen bindet die kleine Überbauung geschickt an den Dorfkern entlang der Kirchgasse an. Aufgrund seiner speziell prominenten Stellung hebt er sich durch eine massiv gewählte Bauweise im Ausdruck bewusst von den länglichen Holzbauten mit ihren Veranden und den stehend verschalten Fassaden ab.

Analog zu einem einfachen Schopfanbau bei einem ortstypischen Bauernhaus ist die Einstellhallenrampe unauffällig auf der gegen Norden gerichteten Stirnseite des entlang der Seestrasse platzierten Längsbaus untergebracht.

Das Wohnungsangebot ist vielseitig und die Grundrisse sind gut strukturiert. Die strassenseitigen Fassaden wirken beim vorliegenden Projektstand hingegen noch flächig monoton. Insbesondere bei den zum Vorplatz gerichteten Stirnseiten ist die bis unters Dach gleichmässige Verteilung der

Fenster zu hinterfragen. Im Sinne einer subtileren Einbindung in den Kontext sind bei den Fassaden im Rahmen der Weiterbearbeitung zum Bauprojekt noch Verfeinerungen vorzunehmen. (Regina Glatz, 8. Juni 2021)

6.3 Beurteilung Experte Landschaftsarchitektur Freiraumgestaltung / Umgebung

Die im Gutachterverfahren beplante Parzelle im Winkel liegt an der Kreuzung von Kirchgasse, Seegasse und Chefelistutz am Kulminationspunkt der Gemeinde, jedoch bereits leicht abfallend in Richtung Seebecken. Der Kirchen- und Pfrundbezirk auf dem Hügelsporn, die historisch bedingte Strassennähe der Bauten am Chefelistutz, der Kirchgasse wie auch an der Seegasse, in Kombination mit einem prägend begleitenden Baumbestand sowohl auf dem Kirchenareal wie auf dem in Richtung Norden zum Friedhof verlaufenden Geländerücken, sind die überragenden baulichen wie auch landschaftlichen Qualitäten des Ortes.

Die starke Verkehrsbelastung auf der Hauptverbindung Mühledorf–Wichtrach und der Verbindung Wichtrach–Jaberg/Uttigen hat zu einem den Ort belastenden technischen Ausbau der Strassen und des Strassenraumes geführt, zumal es auch die Sicherheit des Schulweges an diesen wichtigen Kreuzungen zu sichern galt.

Mit dem erarbeiteten Bebauungskonzept wird der Ort in Kirchennähe gestärkt. Mit den beiden Längsbauten wird der ländliche Ausdruck aufgenommen und mit dem historisch in Strassennähe gesetzten Einzelbau mit Vorplatz, Brunnen und Dorflinde eine Brücke hin zum Kirchenareal geschlagen.

Die beiden Bautypen, Längsbauten und der Einzelbau sind am gemeinsamen Hof angebunden, haben aber gegen den umgebenden Raum jeweils eine andere Wirkung zu erfüllen. Dies wird mit einer unterschiedlichen Materialisierung und differenzierten Bautypen erreicht. In der Ausgestaltung der Fassade (Befensterung) wie auch der Dachgestaltung dürfte der Charakter des Einzelbaus noch gestärkt werden, um die Assoziation mit dem Historischen rund um den Ort wie auch zu den Elementen Brunnen und Einzelbaum zu stärken.

Die nordöstliche Dorferschliessung erhält so eine neue Qualität und eine wohltuende Adresse. Die platzbezogene Setzung der Bauten um den Brunnenplatz schaffen eine wichtige Öffentlichkeit des Ortes, während die Vorgärten an den Längsbauten mit der Möglichkeit einer Aneignung der Aussenräume die individuelle Nutzung wie auch Verbindung mit dem Ort erlauben.

Der umgebenden Landschaft des Seebeckens verpflichtet, wird auch der Innenhof als ‚hereinfliessende Landschaft' bescheiden begrünt. Durch die Haupterschliessung der Bauten aus dem gemeinsamen Hof kann eine lebendige, freundliche Siedlung erwartet werden.

Die Möglichkeit, einen Nutzgarten zu pflegen, verstärkt die individuelle Qualität der Siedlung wie auch die Begegnung dank der funktionalen Durchwegung innerhalb der Anlage. (9. Juni 2021 Markus Steiner)

6.4 Beurteilung Vertreter kantonale Denkmalpflege

Wir möchten uns bei allen Projektbeteiligten für den Einsatz und für die wertvolle Arbeit bedanken: Wir begrüssen es, dass unsere Empfehlungen bei der weiteren Auslotung der Entwicklungsstrategien berücksichtigt wurden. Dank der Analyse und der unterschiedlichen Lösungsansätze konnten

das Beurteilungsgremium und das Bearbeitungsteam eine konstruktive Diskussion über die Innenverdichtung eines so prägenden Ortes führen, die uns dabei geholfen hat, unsere Haltung bezüglich des Umgangs mit den inventarisierten Objekten und mit der ISOS-Thematik besser zu definieren.

Die durchgeführten Analysen und das daraus resultierende Richtprojekt haben aufgezeigt, dass eine Innenverdichtung des Areals denkbar ist. Bei der Weiterentwicklung des Areals waren für die KDP Erinnerung, Wahrnehmung und Deutung entscheidende Beurteilungskriterien: Das Bearbeitungsteam hat nicht nur Wertigkeit, Charakter und Nutzungsmöglichkeiten des Areals, sondern auch die Atmosphäre und die Aura des Ortes erfasst und neu formuliert. Dank der spezifischen Auseinandersetzung mit den baulichen und freiräumlichen Spielregeln des Ortsbildes konnte das Bearbeitungsteam aufzeigen, welche Kontexte zum «Genius Loci» des Ortes beitragen und somit eine kohärente Vision für die Innenentwicklung des Areals definieren. Aus Sicht der KDP hat das Bearbeitungsteam mit Erfolg ein Richtprojekt erarbeitet, welches die Fragen der Identität, Spezifizität, räumliche Angemessenheit und Atmosphäre konsequent und überzeugend beantwortet und das Ortsbild nachhaltig aufwertet. (Alberto Fabbris, 31. Mai 2021)

6.5 Schlusswürdigung

Das Begleitgremium ist erfreut über den Prozessverlauf und die nun vorliegenden Resultate des Verfahrens. Das Richtprojekt vermag die Anforderungen an die Integration in das historische Dorfbild in Bezug auf Volumen, deren Situierung und Aussenräume mit hoher Qualität zu erfüllen. Gleichzeitig bildet das Resultat eine äusserst solide Grundlage für die nachfolgende Erarbeitung der Überbauungsordnung bzw. des Bauprojektes, welche dem Beurteilungsgremium in den entscheidenden Phasen, wie beim Vorliegen des Baugesuches zu unterbreiten sind. In diesem Sinne bedankt sich das Beurteilungsgremium bei der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde für ihre Unterstützung und beim Planungsteam für das gelungene Ergebnis.

6.6 Unterschriften (Verbindlichkeit der Ergebnisse)

Die ZPP Winkel befindet sich an einem ortsbaulich äusserst empfindlichen Standort und bedarf einer qualitätvollen Planung. Aufgrund der nationalen (ISOS) und der kantonalen (Bauinventar) Einstufung des Ortsbildes wurde das Gutachterverfahren mit kompetenten Fachleuten und einem erfahrenen Bearbeitungsteam initiiert. Als Folge der sorgfältigen Arbeit durch die Architekten und die wertvollen Beiträge der Mitglieder des Begleitteams konnte eine überzeugende Grundlage für die Überbauungsordnung und für ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorgelegt werden.

Mit der Unterschrift bestätigen die Mitglieder des Begleitteams, dass sie sich mit dem Entwicklungsprozess und der im Anhang beigefügten Schlussvariante des Gutachterverfahrens ZPP Winkel Kirchdorf identifizieren können und der Baubewilligungsbehörde empfehlen, das Projekt in der vorliegenden Form umzusetzen. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens erhalten für die Umsetzung den Charakter und die Verbindlichkeit eines Richtplans (Richtprojekt).

Für die Sicherstellung und die Weiterbearbeitung der erarbeiteten Resultate sind folgende Massnahmen vorzusehen:

- Der Entwurf der Überbauungsordnung ist den Fachexpert/innen (Architektur, Freiraum, Vertreter Denkmalpflege) vorzulegen.

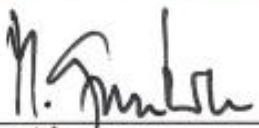
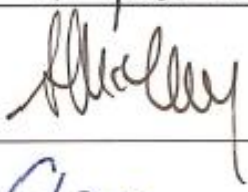
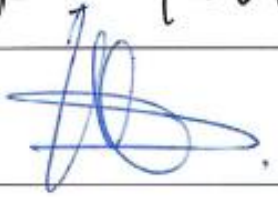
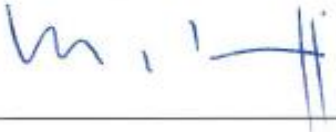
- In der zu erarbeitenden Überbauungsordnung ist die weitere Qualitätssicherung verbindlich mit nachfolgendem Wortlaut zu regeln:

«Artikel xx: Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachexpert/innen (Architektur, Grünraum, Vertreter Denkmalpflege) zur Stellungnahme zu unterbreiten.»

Die Fachleute des Gutachterverfahrens empfehlen der Bauherrschaft, das Architektenteam (Hannes Zweifel, Maurus Schifferli) auch in den nun folgenden Planungs-, Bauprojekt- und Ausführungsphasen in geeigneter Weise einzubeziehen. Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG und Art. 10b Abs. 1 BauG abschliessend beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitätsvolle Umsetzung der architektonisch hochwertigen Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren wird erwartet.

6.7 Pendenzenliste

Thema	Zuständigkeit	Stand
Ermittlung der detaillierten Geschossflächenziffer (GFZo) als Grundlage für die Überprüfung der ZPP-Vorschriften.	Architekt	
Überprüfung der ZPP-Vorschriften bezüglich der minimalen bzw. maximalen Ausnützung.	Gemeinde	
Thema der Schutzräume in Zusammenarbeit mit der Gemeinde klären.	Bauherrschaft	
Bilaterale Vereinbarung zur weiteren Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft und dem Architektenteam des Gutachterverfahrens.	Bauherrschaft	

	Ort / Datum	Visum
Samuel Moser Gemeindepräsident Kirchdorf	Kirchdorf 28.04.2021	
Marco Lehmann Gemeinderat Kirchdorf	Kirchdorf 28.04.2021	
Andreas Krieg Vertreter Grundeigentümer Kirchdorf	Kirchdorf 28.04.2021	
Martin Guntern Vertreter Grundeigentümer Kirchdorf	Kirchdorf 28.04.2021	
Alberto Fabbris Vertreter Kant. Denkmalpflege	Kirchdorf 28.04.2021	
Claudia Lanz Stv. Bauverwalterin Kirchdorf	Kirchdorf 28.04.2021	
Regina Glatz Expertin Architektur, Co Architekten Bern	Kirchdorf 28.04.2021	
Markus Steiner Experte Aussenraum, landplan Wabern	Kirchdorf 28.04.2021	
Hannes Zweifel Holzhausen Zweifel Architekten Bern	Kirchdorf 28.04.2021	
Natalie Donat-Cattin Holzhausen Zweifel Architekten Bern	Kirchdorf 28.04.2021	
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt	Kirchdorf 28.04.2021	
Benedikt Roessler Raumplaner georegio ag Burgdorf	Kirchdorf 28.04.2021	
Jörg Wetzel, Raumplaner georegio ag Burgdorf	Kirchdorf 28.04.2021	

7 Anhang

7.1 Anhang: ZPP Vorschriften «Winkel»

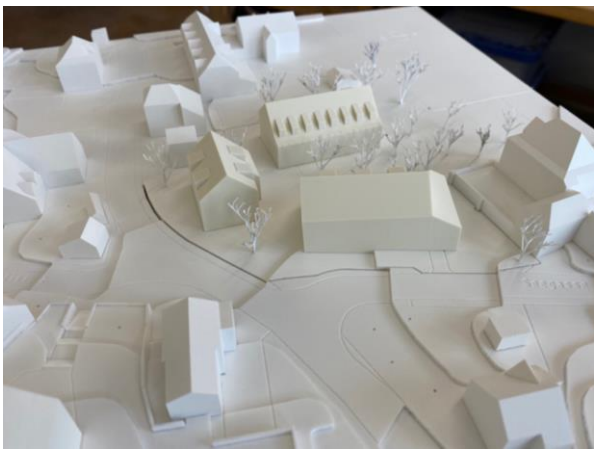
ZPP 1 „Winkel“	**311**	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck		2	Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden.
Art der Nutzung		3	Gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone M.
Mass der Nutzung		4	Vollgeschosse VG: 2 traufseitige Fassadenhöhe Fh max. 7,0 m Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0,55 und max. 0,65 (unter Vorbehalt einer optimalen Einordnung in die Umgebung)

Einwohnergemeinde Kirchdorf, Baureglement BR / Genehmigung / 26. Juni 2017

Marginale	Art.		Normativer Inhalt	*Kommentar / Hinweise*
Gestaltungs-grundsätze		5	- Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln. - Bei der Durchführung eines Projektwettbewerbs nach SIA kann die max. GFZo um 20 % erhöht werden, unter der Voraussetzung einer optimalen Einordnung von Neubauten in die Umgebung. - Es sind nur Satteldächer und verwandte Dachformen gestattet.	Zum qualifizierten Verfahren gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie sog. Workshop- oder Gutachtenverfahren.
Erschliessungs-grundsätze		6	- Gemeinsame Verkehrserschliessung und Parkierung.	
Energie		7	- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Verwendung von Energie zu achten. - Wird die Überbauung im Minergiestandard erstellt, so kann die max. GFZo um 5 % erhöht werden.	
Lärmempfindlich-keitsstufe		8	ES III	

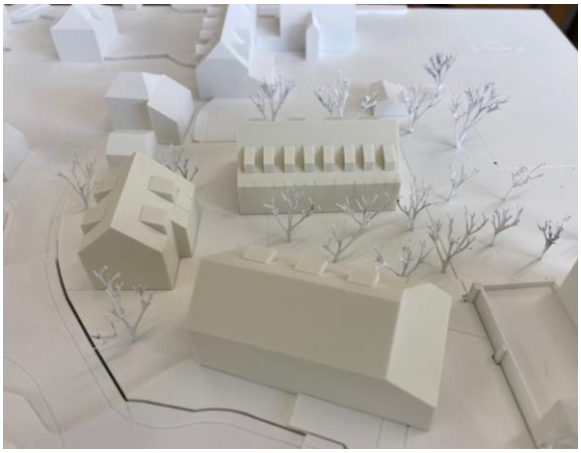
7.2 Schlussdokument Gutachterverfahren ZPP Winkel Kirchdorf (Richtprojekt)

Modellfotos



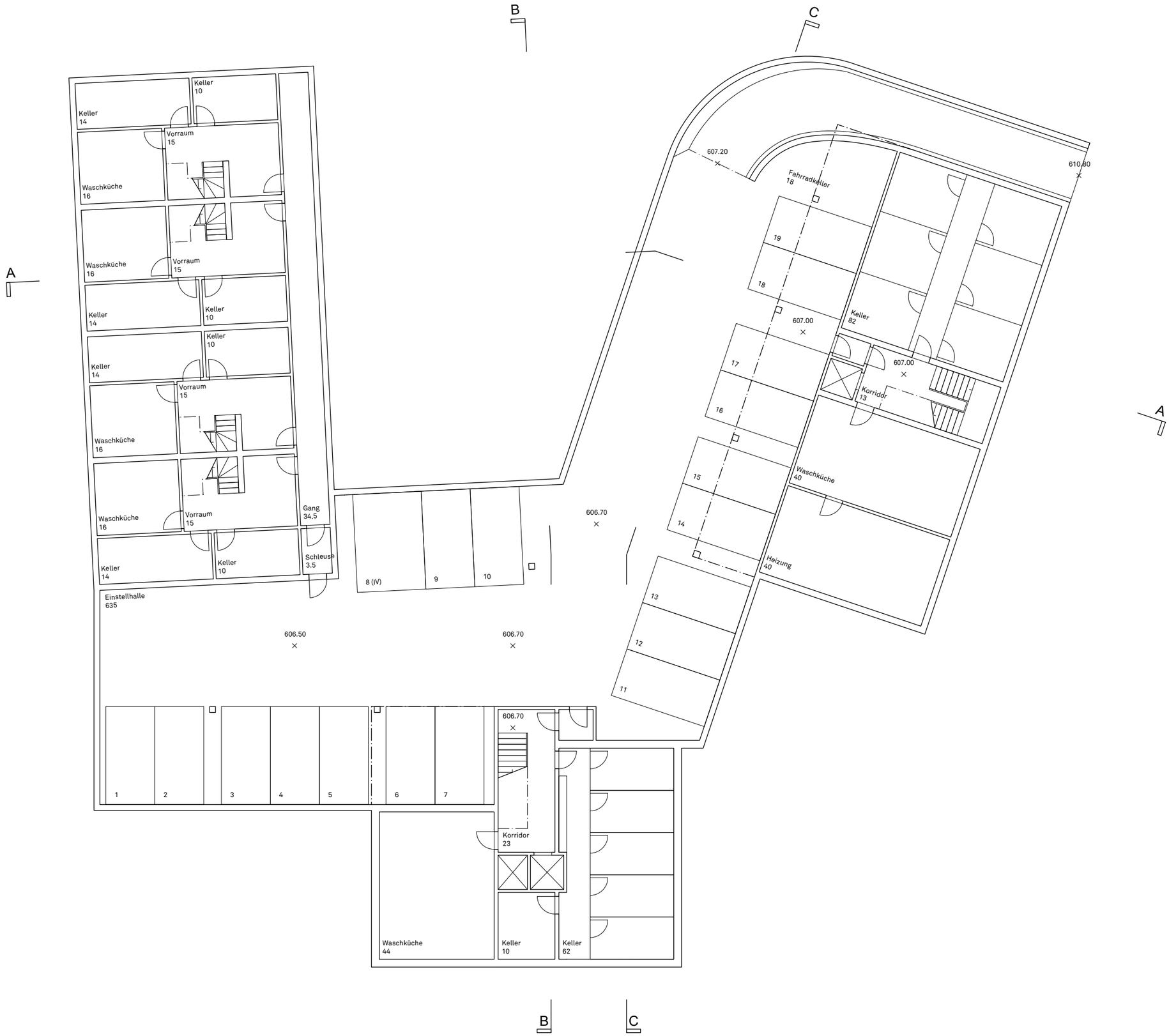








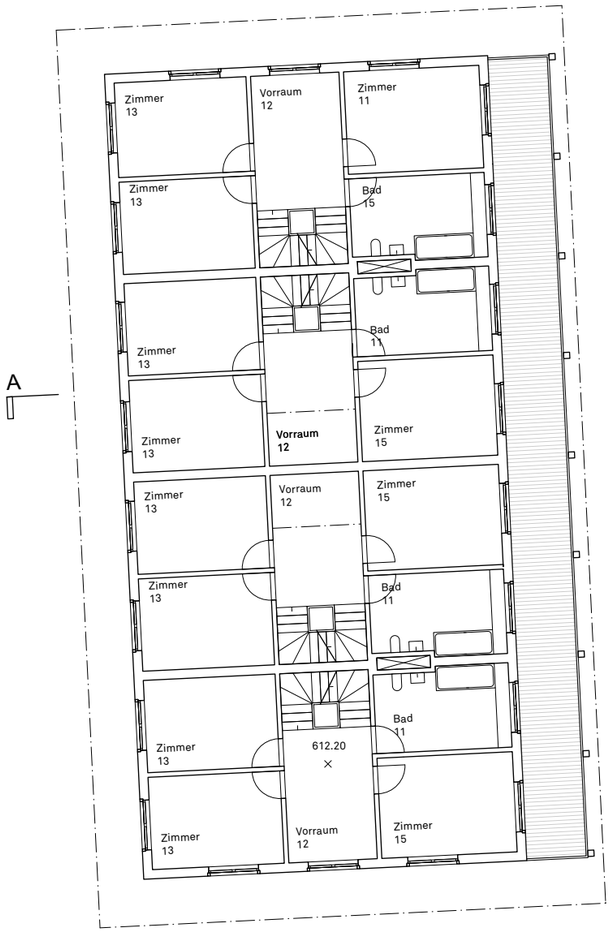
GUTACHTERVERFAHREN WINKEL KIRCHDORF SITUATION 1:500 HOLZHAUSEN ZWEIFEL ARCHITEKTEN 28.04.2021

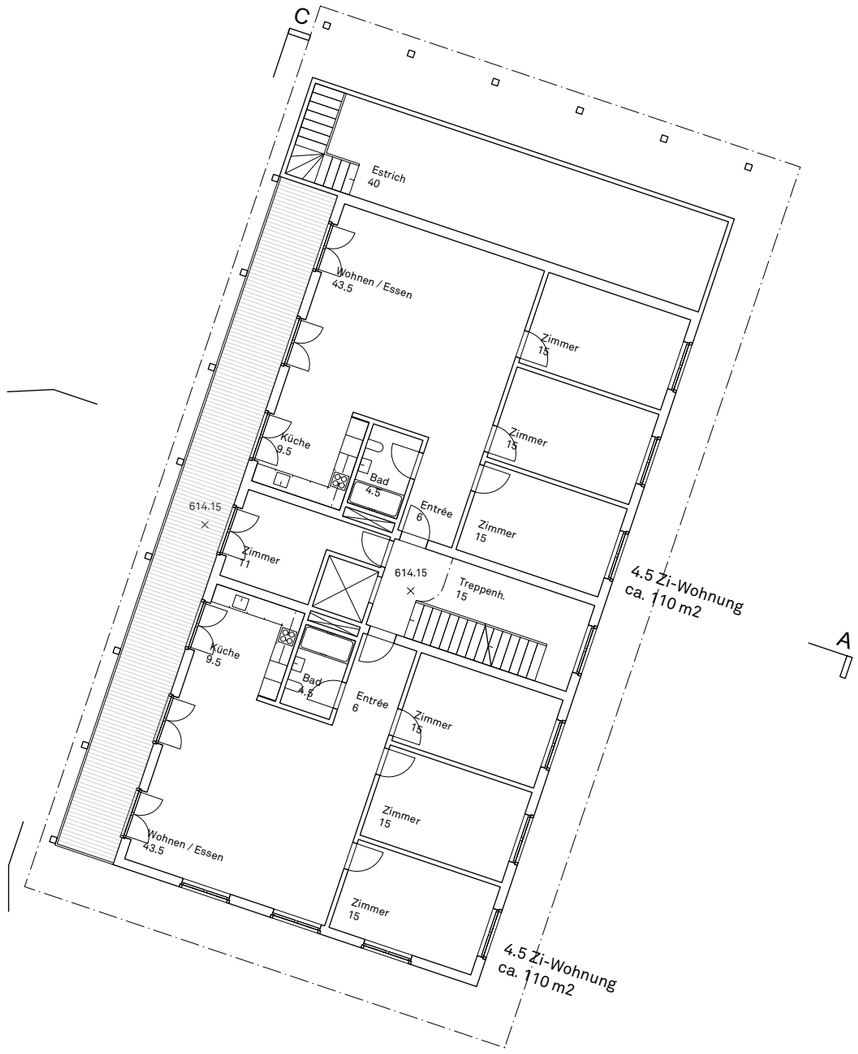


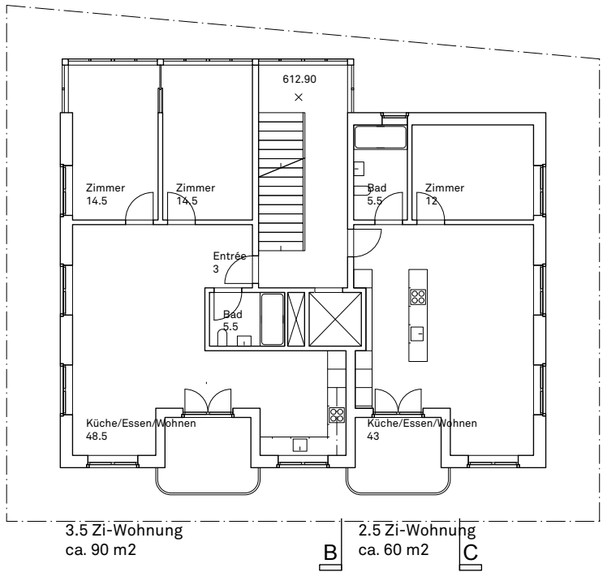
GUTACHTERVERFAHREN WINKEL KIRCHDORF GRUNDRISS UG 1:200 HOLZHAUSEN ZWEIFEL ARCHITEKTEN 28.04.2021



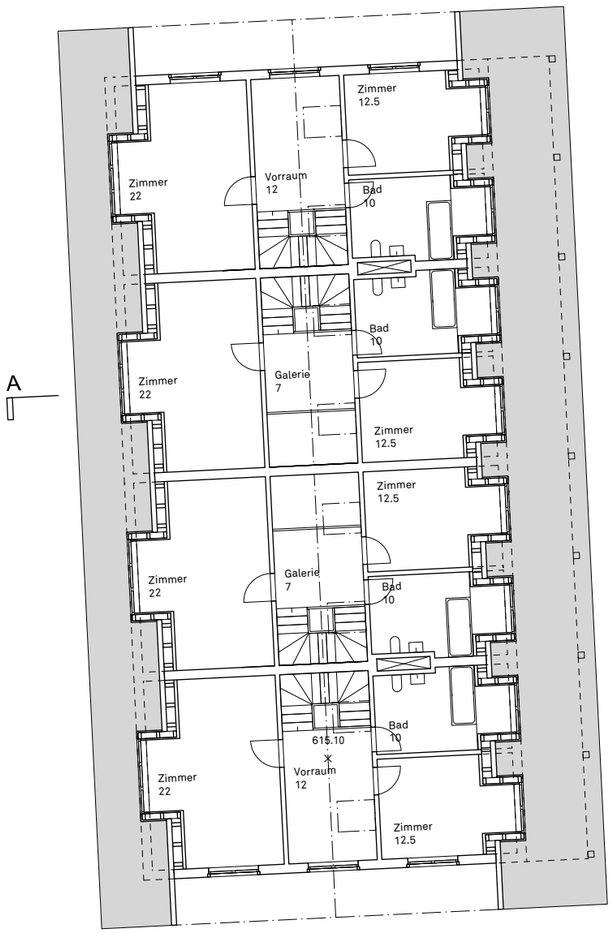
GUTACHTERVERFAHREN WINKEL KIRCHDORF GRUNDRISS EG 1:200 HOLZHAUSEN ZWEIFEL ARCHITEKTEN 28.04.2021

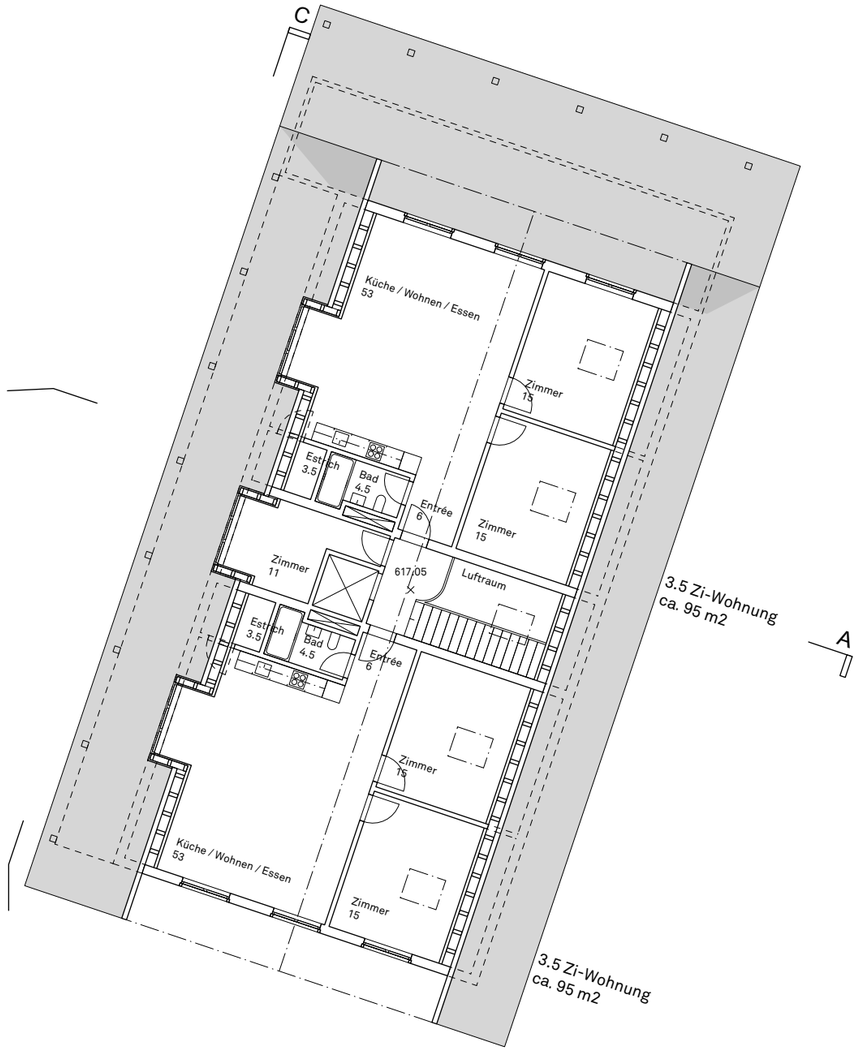


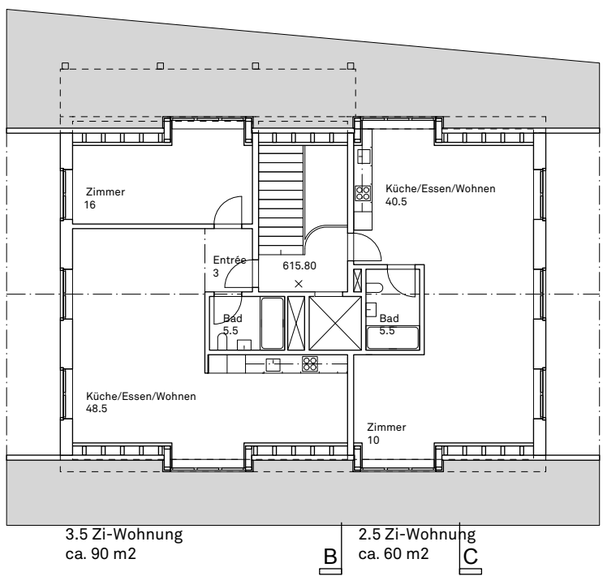




GUTACHTERVERFAHREN WINKEL KIRCHDORF GRUNDRISS OG 1:200 HOLZHAUSEN ZWEIFEL ARCHITEKTEN 28.04.2021


A
Zimmer 12.5
Zimmer 22
Vorraum 12
Bad 10
Bad 10
Zimmer 22
Galerie 7
Zimmer 12.5
Zimmer 12.5
Zimmer 22
Galerie 7
Bad 10
Bad 10
615.10
Zimmer 22
Vorraum 12
Zimmer 12.5


B
C
Küche / Wohnen / Essen 53
Zimmer 15
Estrich 3.5
Bad 4.5
Entrée 6
Zimmer 15
Zimmer 11
617.05
Luftraum
3.5 Zi-Wohnung ca. 95 m2
A
Estrich 3.5
Bad 4.5
Entrée 6
Zimmer 15
Küche / Wohnen / Essen 53
Zimmer 15
3.5 Zi-Wohnung ca. 95 m2

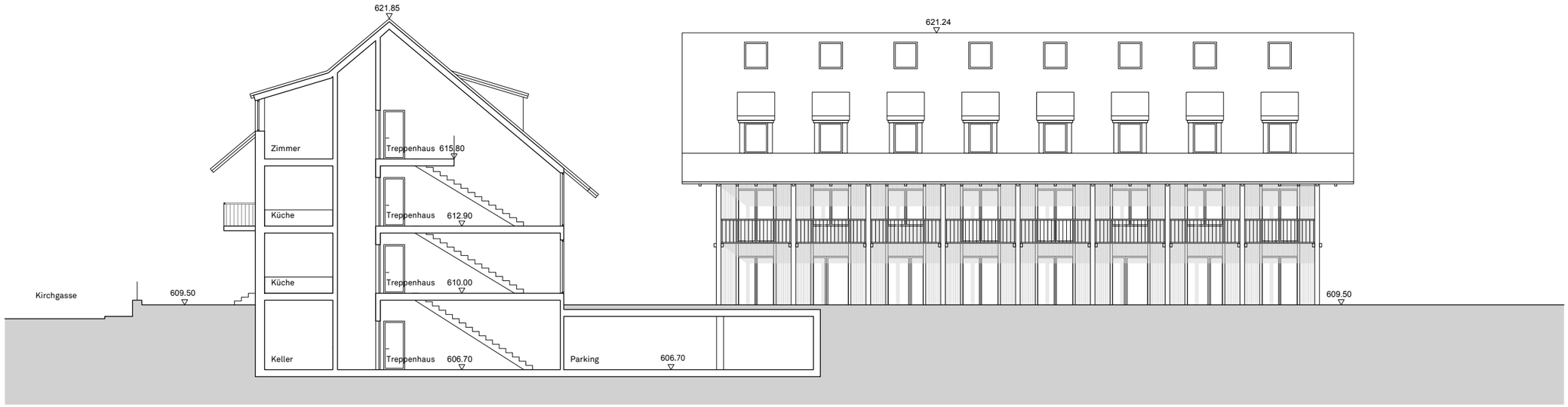

Zimmer 16
Küche/Essen/Wohnen 40.5
Entrée 3
615.80
Bad 5.5
Bad 5.5
Küche/Essen/Wohnen 48.5
Zimmer 10
3.5 Zi-Wohnung ca. 90 m2
B
2.5 Zi-Wohnung ca. 60 m2
C



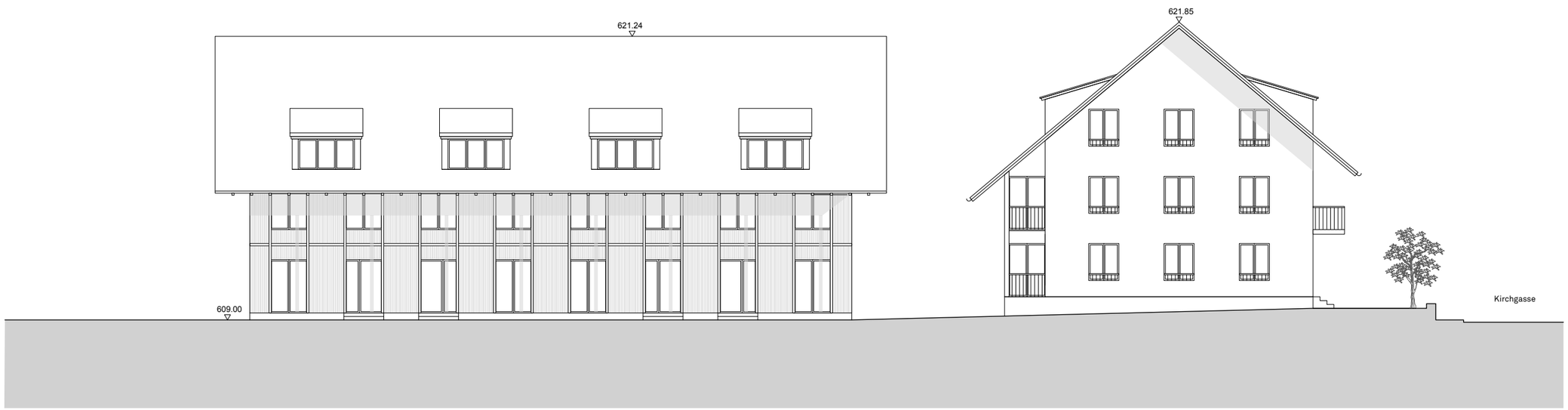
SCHNITT A-A



ANSICHT SÜD



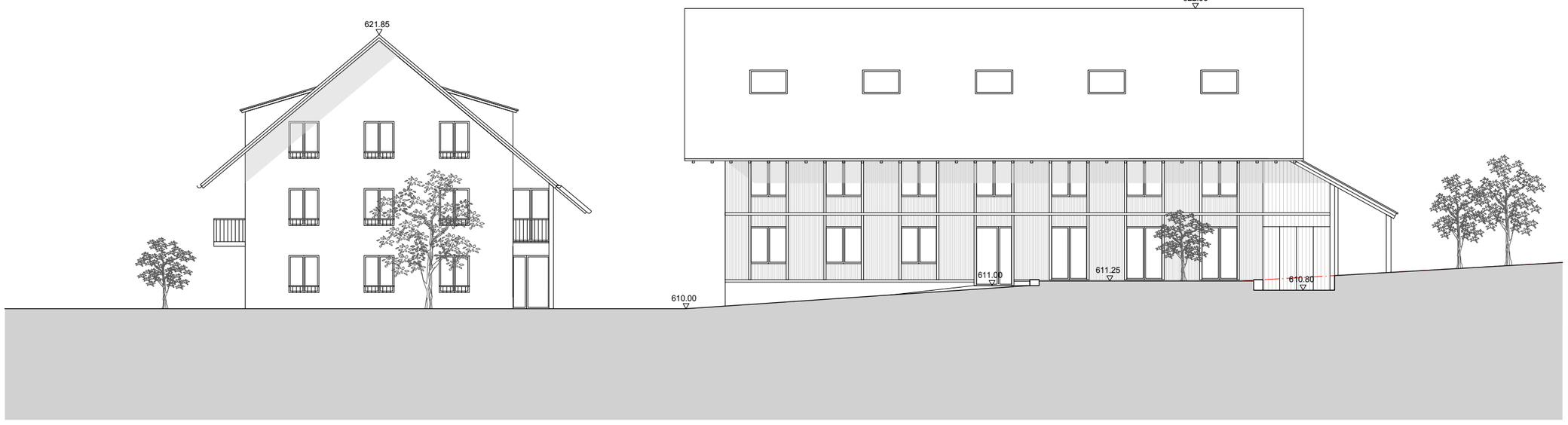
SCHNITT B-B



ANSICHT WEST



SCHNITT C-C



ANSICHT OST

Nusshäume im Schotterrasen

Private Aussenzimmer

Spielbereich

Bogenpflästerung

Gemüsegarten

Dorflinde mit Brunnen



Private Aussenzimmer



Dorflinde



Pflanzgarten



Bogenpflästerung

2101.0 Kirchdorf, Dorfzentrum Winkel
Umgebungsplan

Vorstudie / 1:200 / 0.841/0.562
Gez. Gepr. 28.04.2021 jh / Rev.
Index - / Plannummer 2101.0_VS_01-01

MAURUS SCHIFFERLI LANDSCHAFTSARCHITEKT
Amthausgasse 5 / 3011 Bern
www.maurusschifferli.ch



