



Überbauungsordnung ZPP B Dorfstrasse Hasle

Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

Überbauungsplan 1:500

Erläuterungsbericht

Schlussbericht Workshopverfahren

Impressum

Gemeinde: Hasle b.B.

Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch

Version	Datum	Inhalt
1.2	08.09.2026	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
	Art. 1 Planungszweck	1
	Art. 2 Wirkungsbereich	1
	Art. 3 Stellung zur Grundordnung	1
	Art. 4 Qualitätssicherung	1
	Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans	2
2	Art und Mass der Nutzung	2
	Art. 6 Baubereiche	2
	Art. 7 Art der Nutzung	2
	Art. 8 Abstände	3
	Art. 9 Mass der Nutzung	3
	Art. 10 Lärmschutz	3
3	Erschliessung	3
	Art. 11 Erschliessung	3
	Art. 12 Fusswegverbindungen	3
	Art. 13 Parkierung Motorfahrzeuge	4
	Art. 14 Parkierung Velos	4
4	Gestaltung und Aussenräume	4
	Art. 15 Baugestaltung	4
	Art. 16 Dachgestaltung	4
	Art. 17 Umgebungsgestaltung	5
	Art. 18 Gemeinschaftlicher Aussenraum	5
	Art. 19 Hof	5
	Art. 20 Hostet	5
	Art. 21 Spielflächen	5
5	Schlussbestimmungen	6
	Art. 22 Inkrafttreten	6
	Genehmigungsvermerke	7
	Anhang	8
	Richtprojekt «Klötzlimatte» vom 12.09.2025	8
	Schlussbericht Workshopverfahren vom 22.12.2025	8

1 Allgemeines

Zweck

Art. 1 Planungszweck

1 Die Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP B Dorfstrasse Hasle ermöglicht die Realisierung einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbilschutzgebiet und der bestehenden Quartierstruktur.

2 Der Planungszweck umfasst folgende weitere Punkte:

- Schliessen der Siedlungslücke im Dorfkern
- Sichern einer zweckmässigen Erschliessung
- Sichern einer qualitätvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

Wirkungsbereich

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BauR) der Gemeinde Hasle b.B.

Qualitätssicherung

Art. 4 Qualitätssicherung

1 Das im qualitätssichernden Workshopverfahren gemäss Art. 99a BauV¹ und unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege erarbeitete Richtprojekt «Klötzlimatte» vom 12.09.2025 zusammen mit dem Schlussbericht vom 22.12.2025 gemäss Anhang zu den Überbauungsvorschriften ist für die gestalterische Umsetzung der Gebäude und Aussenräume in folgenden Punkten verbindlich:

- Baukörper und ihre Stellung
- Dachgestaltung (Satteldächer mit Firstrichtung, markanter Dachvorsprung traufseitig, Lukarnen und Dachflächenfenstern)
- Konstruktion und Fassade (Holzbauweise ab Sockel, lineare Balkone und Laubengänge)
- Gebäudeerschliessung und Aussenräume (Erschliessung über den zentralen Hof, Grundanordnung und Funktion der Aussenräume)

2 Das Projekt ist vor der Baueingabe erneut den Fachexpertinnen und Fachexperten des Begleitgremiums zur Stellungnahme vorzulegen.

3 Der Beizug einer Fachberatung durch die Baubewilligungsbehörde gemäss Art. 31 BauR entfällt zu Gunsten der nochmaligen Prüfung durch das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens.

¹ Bauverordnung des Kantons Bern vom 06.03.1985, BSG 721.1

Inhalt des
Überbauungsplans

Art. 5 Inhalt des Überbauungsplans

1 Im Überbauungsplan sind verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich
- Baubereiche A-G
- Bereich Untergeschoss
- Bereich Hof
- Bereich gemeinschaftlicher Aussenraum
- Bereich Hostet
- Bereich Verkehrsfläche MIV
- Bereich Parkierung MIV oberirdisch
- Bereich Entsorgung
- Bereich Spielwiese
- Bereich Trottoir
- Fusswegverbindungen
- Zufahrt Einstellhalle

2 Hinweisend dargestellt sind:

- Vermessungspunkte
- Bereich Spielplatz
- Bereich Retention
- Fassadenlinien gem. Richtprojekt
- Kleiner Grenzabstand
- Strassenabstand
- Amtliche Vermessung
- Bestehende Gebäude

2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche

Art. 6 Baubereiche

1 Die Baubereiche A, C, E und F bezwecken die Realisierung von Wohngebäuden.

2 Die Baubereiche B und D bezwecken die Realisierung von Wohngebäuden mit einer möglichen gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzung im Erdgeschoss.

3 Der Baubereich G bezweckt die Realisierung der Zufahrt zur Einstellhalle nebst einem Entsorgungsbereich (Container).

4 Unterirdische Bauten sind nur innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten Bereich «Untergeschoss» zulässig.

5 Unterniveaubauten und vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche nicht überschreiten.

6 Von den Beschränkungen nach Abs. 4 und 5 ausgenommen sind unterirdische Flucht- und Rettungswege sowie deren Ausgänge.

Art der Nutzung

Art. 7 Art der Nutzung

Zugelassen ist eine gemischte Nutzung im Sinne der Dorfzone D2 (Art. 6 BauR).

Abstände	Art. 8 Abstände 1 Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung werden die minimalen Gebäudeabstände durch die Baubereiche festgelegt. 2 Gegenüber den Nachbarparzellen sind die Grenzabstände gemäss Dorfzone D2 (Art. 6 BauR) beziehungsweise die Strassenabstände (Art. 12 BauR) einzuhalten.
Mass der Nutzung	Art. 9 Mass der Nutzung 1 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D2 (Art. 7 BauR). 2 Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung muss min. 0.6 betragen. 3 Im Aussenraum sind nur gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten nach Art. 8 BauR zugelassen, etwa gemeinschaftlich genutzte, gedeckte Abstellplätze für Velos.
Lärmschutz	Art. 10 Lärmschutz Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3 Erschliessung

Erschliessung	Art. 11 Erschliessung 1 Die Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich über die Dorfstrasse. 2 Das gesamte Areal ist dem Langsamverkehr vorbehalten. Ausgenommen sind der im Überbauungsplan festgelegte Bereich «Verkehrsfläche MIV» für die Zufahrt zur Einstellhalle und zu den oberirdischen Besucherparkplätzen sowie die notwendigen Zufahrten für Umzugs-, Schutz- und Rettungsfahrzeuge. 3 Die Hauszugänge für die Gebäude in den Baubereichen C-F erfolgen über den zentralen Hof (Bereich «Hof»).
Fusswegverbindungen	Art. 12 Fusswegverbindungen 1 Das Areal ist für den Fussverkehr durchlässig und attraktiv zu gestalten. Die im Überbauungsplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind vollständig und mit einer minimalen Breite von 1.5 m zu realisieren. 2 Der Bereich «Hof» und Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich zu halten. Die entsprechenden Dienstbarkeiten (Wegrechte) zugunsten der Gemeinde sind vor Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen. 3 In dem als «Trottoir» bezeichneten Bereich ist ein öffentlich zugängliches Trottoir zu realisieren.

Parkierung Motorfahr-
zeuge

Art. 13 Parkierung Motorfahrzeuge

- 1 Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme von max. 5 oberirdischen Besucherparkplätzen im Bereich «Parkierung MIV oberirdisch» konzentriert in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle.
- 2 Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine in das Gebäude im Baubereich G integrierte Rampe.
- 3 Die unterirdische Einstellhalle ist innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs «Untergeschoss» anzuordnen. Die Anzahl Parkplätze ist auf 1 Parkplatz pro Wohneinheit beschränkt.

Parkierung Velos

Art. 14 Parkierung Velos

Veloabstellplätze können sowohl unterirdisch (im Bereich «Untergeschoss») als auch oberirdisch (in den Bereichen «Hof» und «gemeinschaftlicher Aussenraum» oder in den Baubereichen A-F) realisiert werden. Es ist ausreichend Platz für Anhänger, Spezialvelos und Kinderwagen vorzusehen.

4 Gestaltung und Aussenräume

Baugestaltung

Art. 15 Baugestaltung

- 1 Die Überbauung, bestehend aus Gebäuden und Aussenräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in den gewachsenen Dorfkern einfügt, eine klare ortsbauliche Struktur bildet und eine qualitätsvolle Gesamtwirkung erzielt. Dies wird mit der Umsetzung des Richtprojekts sichergestellt.
- 2 Die Gebäude sind als einfache Volumen in Holzbauweise mit Satteldächern, die traufseitig einen markanten Dachvorsprung aufweisen, sowie mit linearen Balkonen und Laubengängen auszuführen.
- 3 Eine Etappierung der Überbauung ist zulässig. Die Zwischenzustände sind so zu gestalten, dass eine hohe funktionale, architektonische und freiräumliche Qualität gewährleistet ist.

Dachgestaltung

Art. 16 Dachgestaltung

- 1 Die Dächer sind möglichst ruhig und einheitlich zu gestalten. Dachflächenfenster sind in allen Baubereichen zulässig, Lukarnen nur in den Baubereichen A und F.
- 2 Für das Gebäude in Baubereich G ist ein Flachdach zulässig.

Umgebungsgestaltung

Art. 17 Umgebungsgestaltung

1 Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität, ein hoher ökologischer Wert und ein angenehmes Mikroklima gewährleistet werden. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher, Hecken und Wiesen zu pflanzen.

2 Die Fusswegverbindungen sind, sofern sie nicht über dem Untergeschoss angelegt sind, mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

3 Um ein gutes Wachstum der vorgesehenen Bepflanzungen zu gewährleisten, ist eine Überdeckung von 0.7 m auf der Einstellhallendecke sicherzustellen.

4 Die Oberflächenentwässerung hat dem Prinzip der Schwammstadt zu folgen, wobei das anfallende Meteorwasser vor Ort versickert wird. Das Dachwasser ist dafür in den naturnah zu gestaltenden Bereich «Retention» zu leiten.

5 Bauliche Einfriedungen sind nur dort vorzusehen, wo sie gesetzlich notwendig sind.

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Art. 18 Gemeinschaftlicher Aussenraum

1 Die im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Flächen dienen als gemeinschaftlicher, halböffentlicher Aussenraum, der in erster Linie dem Aufenthalt und Spiel der Bewohnerschaft sowie der Durchwegung des Areals und dem Zugang zu den Gebäuden dient.

2 Auf den dem Bereich «Hof» abgewandten Gebäudeseiten in den Baubereichen B-F ist eine private Nutzung eines über den Baubereich hinausragenden Bereichs von max. 3 m zulässig. Auf der dem Bereich «Hof» zugewandten Gebäudeseite in den Baubereichen B-F ist die private Nutzung auf die innerhalb des Baubereichs liegenden Flächen zu beschränken.

Hof

Art. 19 Hof

1 In dem im Überbauungsplan entsprechend festgelegten Bereich «Hof» ist ein für die Allgemeinheit zugänglicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität und identitätsstiftender «Dorflinde» sowie einem Brunnen zu realisieren. Der Hof bildet das Zentrum der Überbauung.

2 Als Übergang zu den Baubereichen ist eine periphere Begrünung anzulegen.

3 Veloabstellplätze sind in der Nähe der Hauszugänge anzulegen.

Hostet

Art. 20 Hostet

Im Bereich «Hostet» ist eine Wiese mit Hochstammobstbäumen anzulegen.

Spielflächen

Art. 21 Spielflächen

1 Der Kinderspielplatz gemäss Art. 45 BauV soll in dem im Überbauungsplan hinweisend dargestellten «Spielplatz» realisiert werden. Der genaue Bedarfsnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Der Kinderspielplatz ist seinem Zweck entsprechend auszustatten und gemäss den Gestaltungsgrundsätzen des Richtprojekts zu gestalten. Es ist auf eine ausreichende Beschattung mit Bäumen zu achten.

2 Im Bereich «Spielwiese» ist ein Rasenspielfeld gemäss Art. 46 BauV mit einer Fläche von min. 600 m² zu realisieren.

5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 22 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung bestehend aus Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 24.08.2026
Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen (Anzahl)
Unerledigte Einsprachen (Anzahl)
Rechtsverwahrungen (Anzahl)

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Hasle, den

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am

Anhang

Richtprojekt «Klötzlimatte» vom 12.09.2025

Schlussbericht Workshopverfahren vom 22.12.2025

Entwicklung ZPP B Dorfstrasse Hasle



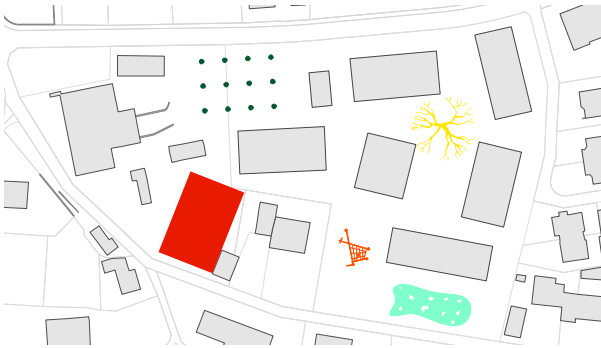
Resultate Workshopverfahren



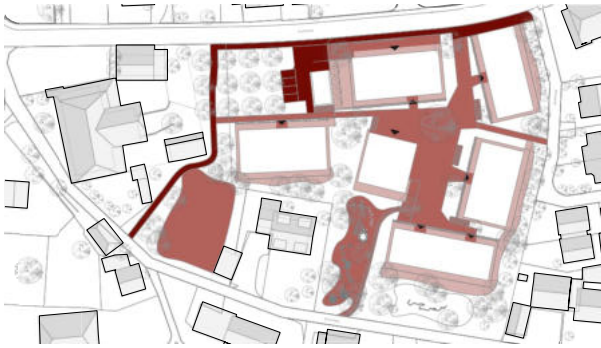
EG + Situation



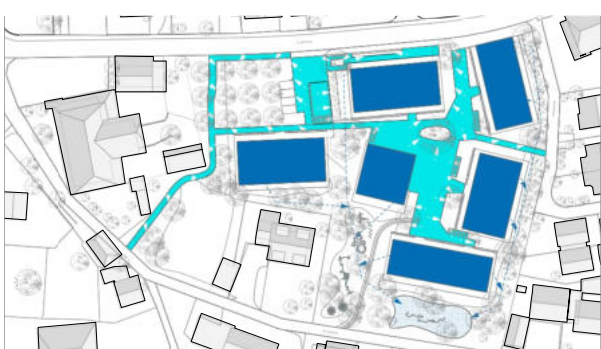
Anbindung
 Die Siedlung erweitert das bestehende Fussgängeretz und ermöglicht Schulkindern einen direkten und sicheren Weg zum Schulhaus. Die Erweiterung der Durchwegung kombiniert sich mit der Erschliessung der Bebauung. Die Adressierung basiert auf dem Prinzip einer Hof-Erschliessung, alle Gebäude werden vom Dorfplatz aus erschlossen. Der Platz bildet das Siedlungszentrum, markiert mit einer „Dorf-Linde“ und einem Brunnen. Etliche Erschliessungen werden als Durchstoss ausgebildet, ähnlich einem Tenn, was die Gebäudelängen aufricht, Durchsichten gewährt und neue Blickwinkel beim Durchschreiten der Siedlung eröffnet.



Atmosphäre
 Die Siedlung bettet sich mit klar angeordneten Aussenräumen in die Umgebung ein. Das Klötzli-Bauernhaus, westlich des Perimeters, erhält Freiraum und wird durch eine Hostette mit der neuen Überbauung verbunden. Im Bereich der südlichen Schulweg-Schnittstelle entsteht eine grosszügige, offene Spielwiese, welche die Möglichkeit für Sport aller Arten anbietet. Zwischen dem Brünliweg und der Bebauung wird das Oberflächenwasser mittels einer Retention versickert, so entsteht auch hier ein natürlicher Freiraum. Abgerundet wird die Siedlung mit einem Spielplatz, welcher abseits der Strasse, im südlichen Bereich der Siedlung seinen Raum findet.



Zonierung
 Die Siedlung soll primär die bestehende Dorfstruktur erweitern und zeitgemässen, attraktiven Wohnraum bieten. Die Zonierung besteht aus drei Bereichen: privat, halböffentlich und öffentlich. Die privaten Zonen ziehen sich im Wesentlichen um die Gebäude herum, wobei Laubegangstützen und Bepflanzungen eine klar lesbare Abtrennung oder Barriere zu den halböffentlichen Zonen bilden. Der Dorfplatz mit Baum und Brunnen bildet das halböffentliche Zentrum und ist so die Verbindung zu den privaten und öffentlichen Bereichen. Die Hostette, das Spielfeld und der Bereich um die Retention sind nicht wirklich klar einer Zone zuzuordnen, sie bieten Freiräume, welche ganz unterschiedlich genutzt werden können.



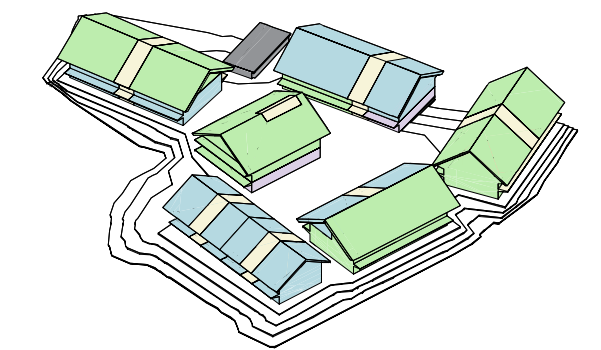
Entwässerung
 Mit dem Prinzip der Schwammstadt soll alles Regenwasser auf dem Areal versickert werden. Das anfallende Meteorwasser der Umgebungsfassaden wird entweder an Ort versickert oder über die Schulter der Einstellhalledecke entwässert. Es wird darauf geachtet, dass Wege und Plätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Das Wasser der Dachflächen wird mit einem Leitungssystem in den Süden der Parzelle befördert und in einer Retention versickert. Ziel wäre ein Biotop, welches einen Beitrag zur Tier- und Pflanzendiversität fördert.



Situation Obergeschoss



Strassenansicht Breitenweg



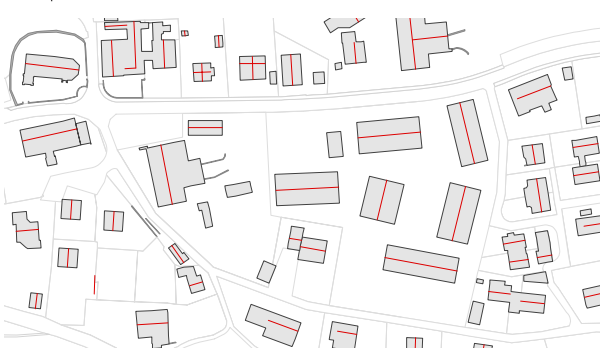
Nutzungen ■ Erschliessung ■ Öffentlich ■ 3.5 Zi. Whg ■ 4.5 Zi. Whg
 Höhenlinien 25cm

Die Überbauung strebt eine gute Durchmischung der Wohnungsgrössen an. Diese Durchmischung soll dem geplanten Aussenraum entsprechen und sich in die dorfblichen Segmente einfügen. Aus diesen Gründen sind mehrheitlich 3.5 bis 4.5 Zimmer Wohnungen angedacht. Das Wohnungsangebot wird mit grosszügigen 2.5 Zimmer Einheiten ergänzt und mit zwei ausgewiesenen Flächen für eine öffentliche und oder quartierspezifische Nutzung abgerundet. Der Wohnungsmix bietet somit eine offene Vielfalt für Quartierbewohner: innen in ganz unterschiedlicher Lebensphasen. Die genaue Nutzungsart der öffentlichen Bereiche bleiben im Rahmen des Richtprojekts undefiniert.



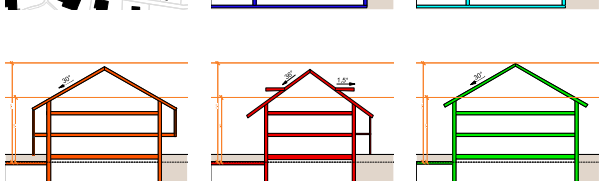
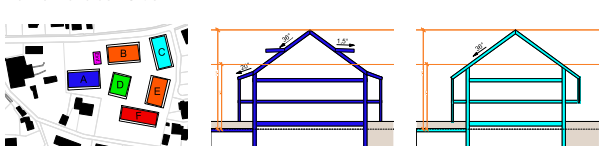
Natürliche Freiräume ■ Raumöffnungen ■ Raumverengung ■

Entlang der Dorfstrasse und auch anderswo im Ort öffnet sich der Raum auf natürliche Weise. Diese wiederkehrenden Freiräume sind ein markantes Merkmal des Dorfes und wurden in der Überbauung übernommen. Mittels einer Hostette, der offenen Spielwiese und dem Spielplatz / Retention entstehen entlang der Strassen Freiräume, die sich, wie die umliegenden gewachsenen Strukturen, entfalten. Auf markante Engpässe und Raumverengungen wurde verzichtet. Auf der einen Seite sind solche Engpässe mit den heutigen Brandschutzbedingungen nicht umsetzbar und auf der anderen Seite entsteht keine gute Raumqualität.



Giebelausrichtung — Giebelrichtung

Die Stellung der Gebäude orientiert sich an den ortsüblichen Merkmalen der denkmalgeschützten Adressen. Diese zeichnen sich besonders durch ihre gewachsene Struktur aus. Die Volumen sind nicht uniform ausgerichtet. Vielmehr wurde Lage und Geometrie in einem Entwicklungsprozess individuell entworfen. Dies hatte zur Folge, dass die gegenseitigen Stellungen kaum bis nie 90 Grad aufweisen. Somit sind beinahe alle Gebäude „verdreht“ zueinander angeordnet und fügen sich damit sanft in den denkmalgeschützten Dorfkern und den Ort ein.



Schemaschnitte - Dachneigungen

Vier von sechs Gebäude weisen die gleiche Dachneigung auf. Durch die diversen Gebäudebreiten variiert jedoch deren Firsthöhe, genauso wie jene Dächer, welche eine andere Dachneigung aufweisen. Auf offene Dacheinschnitte wurde verzichtet. Um sich den ortsüblichen Gegebenheiten anzupassen und zugleich zeitgemässen Wohnraum im Dach anzubieten, wurden grosszügige Wohnungen mit stirnseitigen Balkonen und Schleppputzkarren entworfen. Die Überbauung nimmt dadurch die Diversität der Umgebung auf und bleibt mit seiner Dachlandschaft ruhig. Volumetrisch werden die Gebäude mit Laubengängen ergänzt, was der Überbauung einen urtümlichen Charakter gibt und die Fassadenfronten bricht.



Situation Obergeschoss



Strassenansicht Brännliweg

DG + Südfassade



Ansicht Nord



Ansicht West



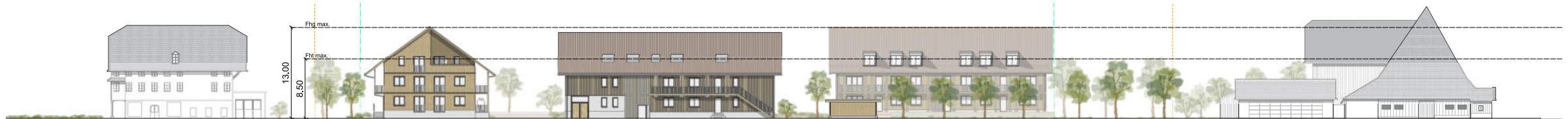
Ansicht Ost



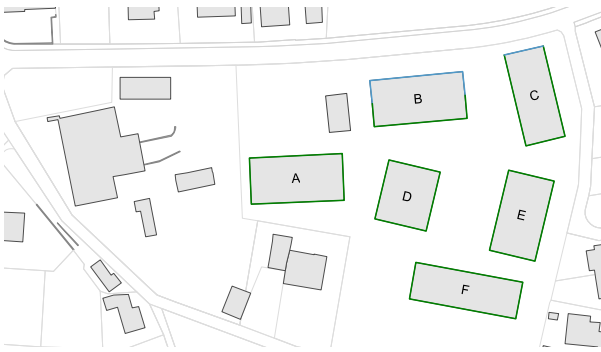
Ansicht Süd



Situation Obergeschoss



Strassenansicht Dorfstrasse



Typ 1 - Haus B, C
Die Fassaden hin zur Dorfstrasse müssen die Hochparterre Situation aufnehmen. Dafür wird der Sockel horizontal weitergezogen oder mit dem Terrainverlauf geführt.

Sockelausbildung

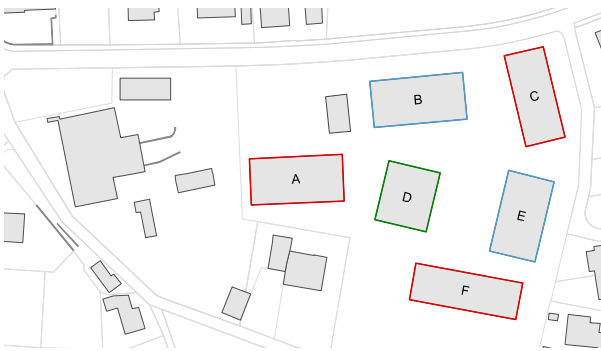


Typ 1 - Haus B, C

Typ 2 - Haus A, D, E, F
Die Gebäude, gebaut mit Holzelementen, stehen auf sichtbar ausgebildeten Betonsockeln. Diese, ca. 30cm hoch, setzen die Gebäude vom Erdboden ab und dienen als Spritzschutz für den Holzbau.



Typ 2 - Haus A, D, E, F



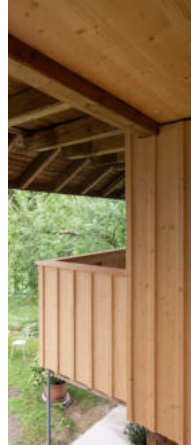
Typ 1 - Haus A, C, F
Moderne Holzfassade mit einer geschlossenen, vertikalen Nut- und Kamm Holzschalung. Die Bretter variieren in drei Breiten, was dem Gebäude eine bewegte Lebendigkeit verleiht.

Fassadentypen



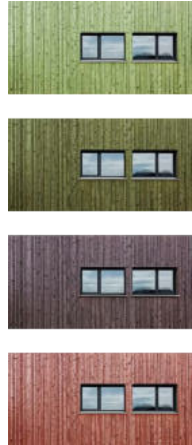
Typ 1 - Haus A, C, F

Typ 2 - Haus B, E
Klassische Holzfassade mit einer geschlossenen, vertikalen Nut- und Kamm Holzschalung. Die Befestigungslatten geben der Fassade dabei tiefe und wandelnde Schattenwürfe.



Typ 2 - Haus B, E

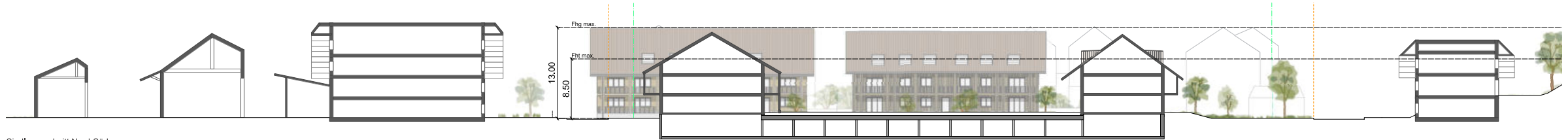
Typ 3 - Haus D
Einfache Holzfassade mit einer geschlossenen, vertikalen Nut- und Kamm Holzschalung. Alle Bretter sollen in einer einheitlichen Breite angebracht werden. Das Zentrale Gebäude soll dabei durch ihre Farblichkeit hervorgehoben werden.



Typ 3 - Haus D



Situation Untergeschoss



Siedlungsschnitt Nord-Süd

UG + Siedlungsschnitt

Entwicklung ZPP B Dorfstrasse Hasle

Schlussbericht Workshopverfahren



Dezember 2025

Impressum

Auftraggeberin: Rolf Riechsteiner, Gemeinde Hasle b. B.

Autoren: georegio ag, Thomas Frei, Carmen Metzler, Sarah Gäumann, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Titelbild: Modell Richtprojekt

Version	Datum	Inhalt
1.0	22.12.2025	Schlussbericht Workshopverfahren

Entwicklung ZPP B Dorfstrasse Hasle

Schlussbericht Workshopverfahren

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
1.2	Planerische Ausgangslage ZPP B Dorfstrasse	1
2	Grundsätze des qualitätssichernden Verfahrens	2
2.1	Aufgabenfelder	2
2.2	Bearbeitungsteam und Begleitgremium	2
2.3	Stimmverteilung	3
2.4	Vorgehen	3
3	Ergebnisse der einzelnen Workshops	4
3.1	Projektvorbereitung und Startsituation vom 19. Oktober 2023	4
3.2	Workshop 1: Orts- und Landschaftsanalyse / Ortsbau	5
3.3	Workshop 2: Architektur und Aussenraum	7
3.4	Neuzusammensetzung Bearbeitungsteam	9
3.5	Besprechung mit der Kantonalen Denkmalpflege vom 29. August 2024	9
3.6	Workshop 3: Richtprojekt	10
3.7	Besprechung mit der Kantonalen Denkmalpflege vom 23. Oktober 2024	11
3.8	Workshop 4: Orts- und Landschaftsanalyse / Ortsbau, Architektur und Aussenraum, Einbezug KDP	12
3.9	Workshop 5: Finales Richtprojekt	14
4	Richtprojekt	15
4.1	Projektbeschreibung	15
4.2	Würdigung	17
4.3	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	18
5	Unterschriften (Verbindlichkeit der Ergebnisse)	19

Beilage

Beilage 1: Richtprojekt vom 12.09.2025

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Areal Dorfstrasse befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Hasle b. B. Es umfasst eine unüberbaute, heute als Weide genutzte Fläche, die so genannte «Klötzlimatte». Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (genehmigt am 15.08.2024) wurde das gesamte Areal neu eingezont und die Zone mit Planungspflicht (ZPP) B festgelegt. Die ZPP bezweckt eine verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbildschutzgebiet respektive der bestehenden Quartierstruktur. Die ZPP-Vorschriften gemäss Baureglement sind im Kapitel 1.2 des vorliegenden Schlussberichts aufgeführt.

Die Grundeigentümerschaft plant die bauliche Entwicklung der ZPP B Dorfstrasse. Gemäss ZPP-Vorschriften hat dafür ein qualitätssicherndes Verfahren zu erfolgen. Im Auftrag der Grundeigentümerschaft und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde ein Workshopverfahren gemäss den Vorgaben von Art. 99a der kantonalen Bauverordnung durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4). Der vorliegende Schlussbericht dokumentiert das durchgeführte Workshopverfahren und das Richtprojekt.

Auf der Basis des Richtprojekts erlässt die Gemeinde Hasle b. B. im nächsten Schritt zusammen mit der Grundeigentümerschaft eine Überbauungsordnung (UeO), die sich auf das Richtprojekt stützt.

Die Gemeinde hat in Absprache mit der Grundeigentümerschaft die georegio ag mit der Verfahrensbegleitung im Workshopverfahren und der Umsetzung der Ergebnisse in die UeO beauftragt.

Das Ziel des Workshopverfahrens ist ein qualitätsvolles Richtprojekt, welches der konkreten Situation innerhalb des Ortes gerecht wird und gleichzeitig die Erwartungen der Auftraggeber zu erfüllen vermag. Es bildet somit die angestrebte Grundlage für den Erlass der Überbauungsordnung und die weitere Projektierung.

1.2 Planerische Ausgangslage ZPP B Dorfstrasse

Der Planungsperimeter umfasst die gesamte ZPP B Dorfstrasse. Diese liegt im Dorfkern, im Ortsbildschutzgebiet (entsprechend der Baugruppe C gemäss kantonalem Bauinventar) sowie in direkter Nachbarschaft von schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmälern. Dieser sensiblen Lage tragen die ZPP-Vorschriften, inklusive der dort festgelegten Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens Rechnung. Die ZPP-Vorschriften bilden die wichtigsten Rahmenbedingungen für das Workshopverfahren und werden im Folgenden wiedergegeben.

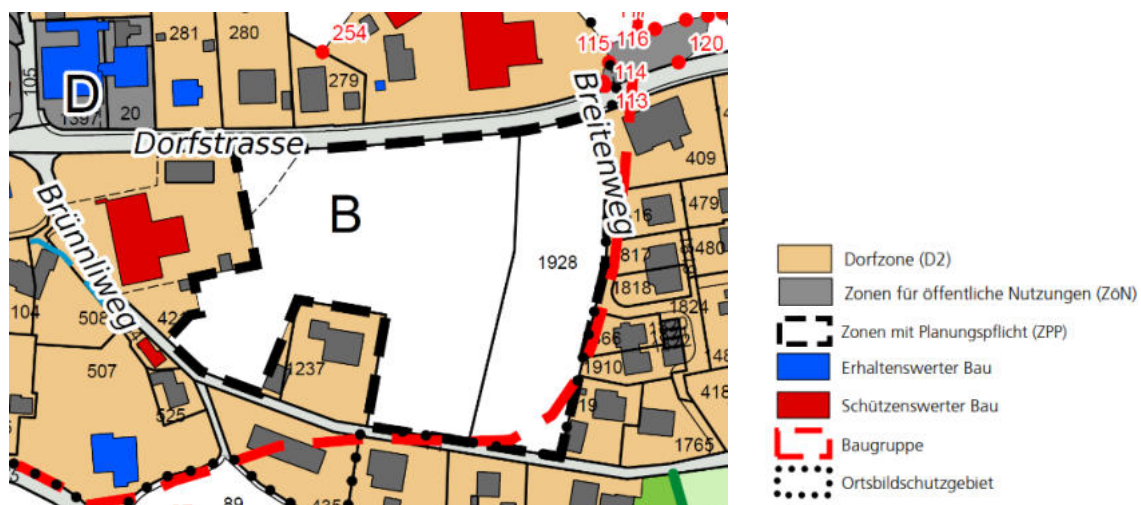


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Hasle b.B.

Planungszweck	1 Entlang der Dorfstrasse soll eine verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung der Lage im Ortsbilschutzgebiet und der bestehenden Quartierstruktur geschaffen werden. 2 Der Planungszweck umfasst folgende weitere Punkte: ▪ Schliessen der Siedlungslücke im Dorfkern ▪ Sichern einer zweckmässigen Erschliessung ▪ Sichern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
Art und Mass der Nutzung	3 Es gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D2. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über die gesamte Fläche muss mindestens 0.6 betragen. Innerhalb des ZPP Perimeters gelten keine Gebäudeabstände.
Gestaltungsgrundsätze	4 Für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist vorgängig zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. 5 Die Überbauung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen, welches das gewachsene Ortsbild berücksichtigt. Der Dorfcharakter wird durch eine sorgfältige Verteilung öffentlicher und privater Bereiche, durch die Integration der bestehenden Bauten sowie durch die hohe Bau- und Aussenraumqualität erhalten. 6 Die Erschliessung erfolgt von der Dorfstrasse bzw. dem Brännliweg her. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind entsprechend der Nutzungen gemäss Art. 49 bis 56 BauV vorzusehen und hauptsächlich unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. Zwischen den Bauten sind Fusswegverbindungen vorzusehen. 7 Eine etappenweise Realisierung ist möglich, wenn ein Gesamtkonzept über die gesamte Fläche besteht.
Lärmempfindlichkeitsstufe	8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Tab. 1 Art. 21 Baureglement, Hasle b.B., Zone mit Planungspflicht B Dorfstrasse

2 Grundsätze des qualitätssichernden Verfahrens

2.1 Aufgabenfelder

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens galt es, folgende Hauptaufgabenfelder zu bearbeiten:

- Architektur (gemäss ZPP B Dorfstrasse bzw. aufgrund der ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Situation; Bezug zwischen denkmalgeschützten Gebäuden und Neubauten schaffen, Berücksichtigung des gewachsenen Ortsbildes)
- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (historische und landschaftliche Analyse des Umgebungsraums inkl. anschliessender Anwendung und Adaption auf Überbauungsprojekt)
- Verkehr (gemäss ZPP B Dorfstrasse (Bearbeitung öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr, Motorisierter Individualverkehr sowie Prüfung und Einbezug der bestehenden Rahmenbedingungen))
- Ort (Auseinandersetzung mit der Baugruppe und dem ISOS-Objekt von regionaler Bedeutung)
- Betrieb und Nutzung des Areals inkl. möglicher Etappierung bei der Umsetzung

Hauptziel war es, die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung bzw. die Dorfstruktur mit den Neubauten ortsbaulich, architektonisch wie auch landschaftlich zu verbinden.

2.2 Bearbeitungsteam und Begleitgremium

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

Begleitgremium:

- Raymond Weber, Gemeindepräsident Hasle b. B.
- Martin Meyer, Bauverwalter Hasle b. B.
- Rolf Riechsteiner, Grundeigentümer
- Adrian Kramp, Boegli Kramp Architekten AG, Experte Architektur
- Bettina Flück, Metron Bern AG, Expertin Aussenraumgestaltung
- Nadja Frei, Luna Productions, Expertin Architektur (ab Workshop 4)
- Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege (KDP) (ab Workshop 4)

Bearbeitungsteam:

- Philipp Schmid, SKS Architekten AG
- Dimitri Durst, SKS Architekten AG
- Tim Schmid, SKS Architekten AG
- Roger Flückiger, c+s ingenieure ag
- Daniel Moeri, Landschaftsarchitekt, Moeri & Partner AG (bis Workshop 2)
- Hans Klötzli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG (ab Workshop 3)
- Christoph Läderach, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG (ab Workshop 3)

Verfahrensbegleitung:

- Thomas Frei, georegio ag
- Carmen Metzler, georegio ag (bis Workshop 4)
- Sarah Gäumann, georegio ag (ab Workshop 5)

2.3 Stimmverteilung

Innerhalb des Begleitgremiums gilt folgende Stimmenverteilung:

- 1. Fachexperte Architektur (1 Stimme), gleichzeitig Jurypräsident
- 2. Fachexpertin Architektur (1 Stimme)
- Fachexpertin Aussenraumgestaltung (1 Stimme)
- Gemeinde (1 Stimme)
- Grundeigentümerschaft (1 Stimme)

Die KDP verzichtete auf das Stimmrecht.

2.4 Vorgehen

Das Vorgehen richtete sich nach den ZPP-Bestimmungen sowie den gesetzlichen Grundlagen (Art. 99a BauV). Das Workshopverfahren bildet dabei die Phase 1, an diese schliesst sich nun im nächsten Schritt die Erarbeitung und der Erlass der Überbauungsordnung (UeO) an (Phase 2):

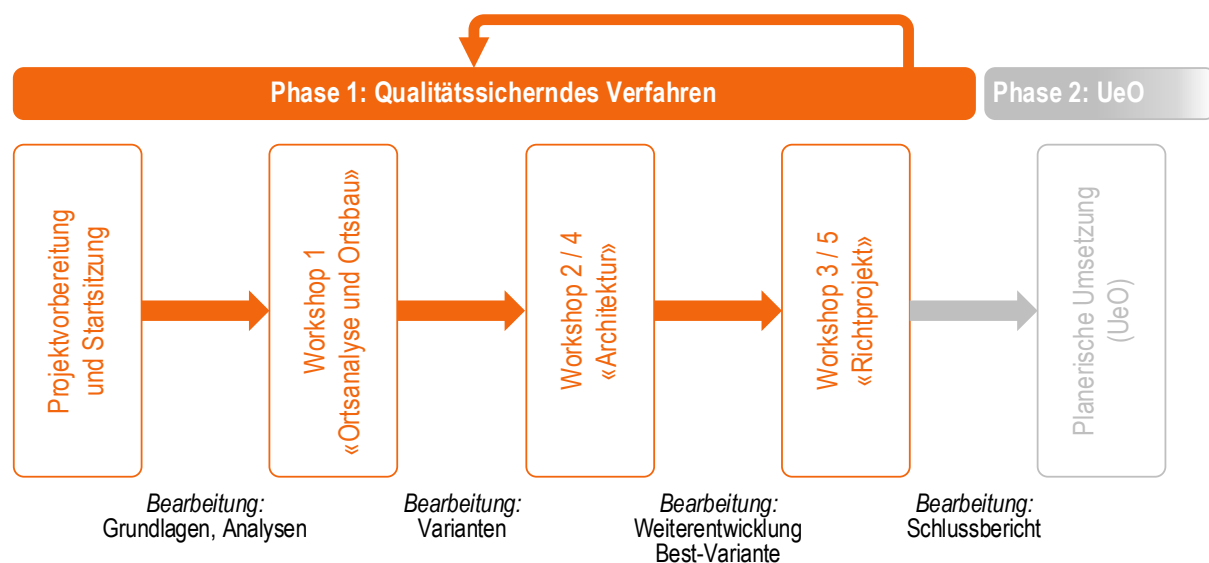


Abb. 2 Vorgehen Workshopverfahren (später ergänzt um Workshops 4 und 5).

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens haben alle Beteiligten nach dem 3. Workshop gemeinsam entschieden, im Verfahren einen Zusatzschritt zu machen und die kantonale Denkmalpflege miteinzubeziehen. Mit dem direkten Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (KDP) im Workshopverfahren wird sichergestellt, dass den Aspekten Ortsbild und Denkmalpflege genügend Rechnung getragen wird. Die KDP wurde nach dem Workshop 3 über den aktuellen Stand informiert und nahm ab Workshop 4 am Verfahren teil. Ebenfalls wurde nach dem 3. Workshop entschieden, dass das Begleitgremium mit einer zusätzlichen Fachexpertin Architektur ergänzt wird.

Die Ergänzung des Verfahrens ist in der Abb. 2 als Loop eingetragen. Daraus ergibt sich, dass zwei zusätzliche Workshops durchgeführt wurden (Workshop 4 und 5).

Übersicht über die Workshops:

Workshop	Datum / Ort	Thema
Workshop 1	29.11.2023 / Hasle b. B	Orts- und Landschaftsanalyse / Ortsbau
Workshop 2	11.03.2024 / Hasle b. B	Architektur und Aussenraum
Workshop 3	02.09.2024 / Hasle b. B	Richtprojekt
Workshop 4	10.01.2025 / Hasle b. B	«Orts- und Landschaftsanalyse / Ortsbau, Architektur und Aussenraum, Einbezug KDP»
Workshop 5	19.05.2025 / Hasle b. B	Finales Richtprojekt

Tab. 2 Zeitplan Workshopverfahren

Zwischen den Workshops fanden zusätzlich Zwischencoachings ohne Beteiligung der Gemeinde und der georegio ag statt, um die an den Workshops besprochenen Inhalte zielgerichtet umzusetzen. Zudem fanden Zwischenbesprechungen mit Beteiligung der georegio ag statt.

3 Ergebnisse der einzelnen Workshops

3.1 Projektvorbereitung und Startsitzung vom 19. Oktober 2023

Das Begleitgremium und die Verfahrensbegleitung haben im Rahmen einer Startsitzung die im Kapitel 1 beschriebenen planerischen Festlegungen, das Vorgehen zur Arealentwicklung der ZPP B Dorfstrasse Hasle b. B. sowie die Projektorganisation besprochen. Weiter wurden wichtige Anliegen seitens der Grundeigentümerschaft sowie der Fachexpert:innen definiert.

An das Resultat des Workshopverfahrens wurden insbesondere drei Erwartungen hervorgehoben:

- An der Überbauung sollen neben der Gemeinde auch die unmittelbare Nachbarschaft Freude haben. Der Dialog mit der Gemeinde und der Nachbarschaft wird daher gefördert.
- Das Thema Grundwasser darf nicht unterschätzt werden, wobei u.a. die Ausgestaltung der Untergeschosse entscheidend sein wird.
- Wichtig ist, dass die Möglichkeit einer etappierten Entwicklung des Areals besteht.

3.2 Workshop 1: Orts- und Landschaftsanalyse / Ortsbau



Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Überbauung hat das Begleitgremium ein Verfahrensprogramm erarbeitet. Nebst allgemeinen Erläuterungen zu den planerischen Rahmenbedingungen ist auch das Verfahren darin näher erläutert.

Resultate

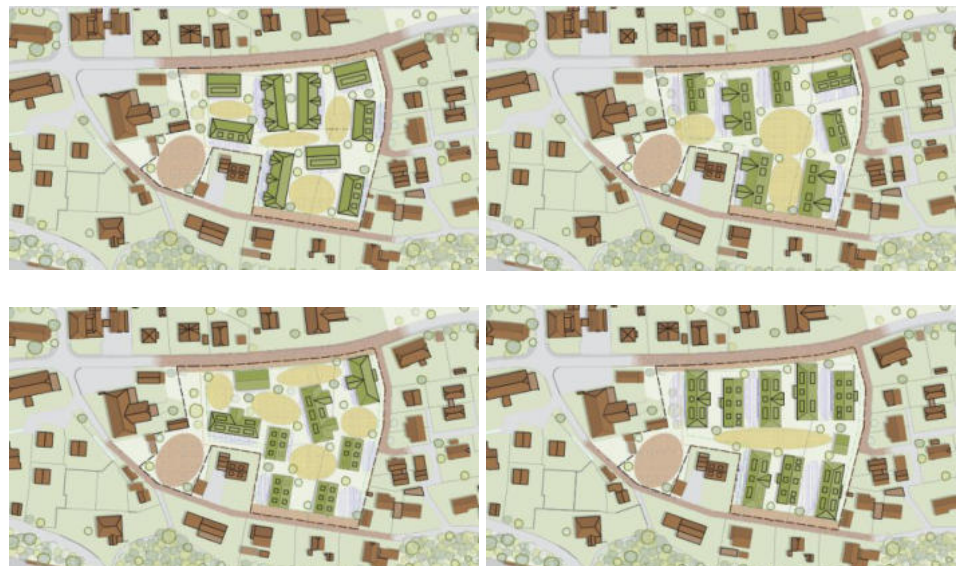
Das Bearbeitungsteam stellte die Orts- und Landschaftsanalyse und seine ortsbauliche Variantenstudie vor, welche im Anschluss mit dem Begleitgremium diskutiert wurden.

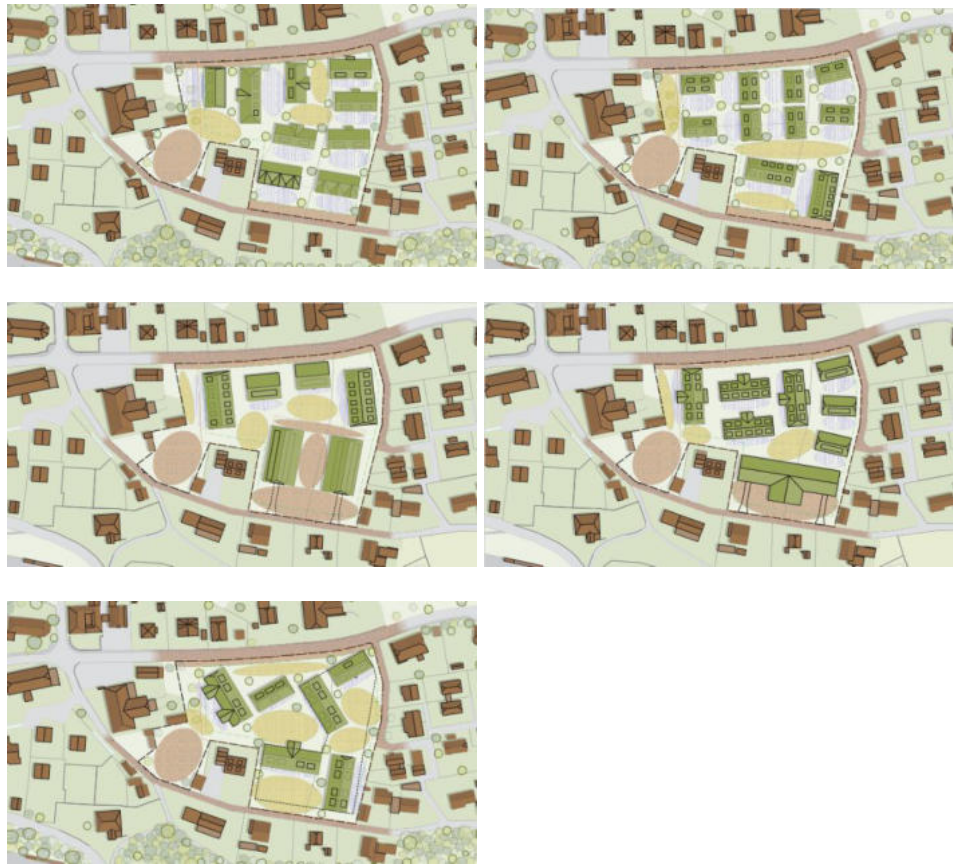
Ortsbau

Es gibt drei Bautypologien in der Umgebung des Perimeters, welche für das Grundstück relevant sind:

- Bautypologie 1 – Landwirtschaft: Die Stellung der Gebäude ist gewachsen und es gibt eine grosse Volumendiversität
- Bautypologie 2 – Überbauung: Lineare Stellung ohne Volumendiversität
- Bautypologie 3 – Einfamilienhaus: minimaler öffentlicher Raum mit sehr geringer Dichte

Ausgehend von den ersten beiden Bautypologien wurden in einer Volumenstudie neun ortsbauliche Varianten erarbeitet:





Diskussion

Volumendiversität / Stellung + Aussenraum

- Die Überbauung darf nicht zu einer Insel im Dorfzentrum werden, sondern die Umgebung muss mitgedacht werden und es soll eine Verzahnung mit dem Aussenraum und der gewachsenen Dorfstruktur geben.
- Bei der Anordnung der Gebäude soll im ersten Schritt nicht die Verteilung der Volumen ins Zentrum gestellt werden, sondern es soll versucht werden, aus Sicht Aussenraum und Umgebung zu denken.
- Es eignet sich eher die Bautypologie 1, welche wachsend ist und die unterschiedlichen Gebäudeformen der Nachbarschaft und Nutzungen aufnehmen kann. Die Herausforderung wird sein, dass man keinen «Einheitsbrei» will und die Überbauung den örtlichen Gegebenheiten anpasst. Trotzdem muss die Überbauung gewissermassen als eine Einheit daherkommen.
- Der Ziel- und Quellverkehr muss definiert und für die Raumgestaltung mitgedacht werden. Die Gemeinde ist der Meinung, dass die Überbauung durchlässig und im bestehenden Quartier integriert werden muss.
- Die Begehung verdeutlichte, dass je nachdem, ob man nördlich oder südlich der Parzelle steht, sich die Situation der Umgebung ändert. Blick nach Süden: Steile Böschung als 'Rücken' der Parzelle, Blick nach Norden: offene Hügellandschaft. Dies muss beachtet werden und das kann dazu führen, dass die Variante auf dem Plan nicht schlüssig aussieht, aber sich besser in die Landschaft eingliedert. Die Herausforderung könnte angegangen werden, indem eine Unterteilung in strassenseitige und hangseitige Situation gemacht wird.

Zielnutzende

- Aktuell wird mit rund 80–90 Wohnungseinheiten gerechnet, wovon rund 50 Familienwohnungen sind. Es wird davon ausgegangen, dass der Raum von Familien genutzt wird. Mit 50 Familienwohnungen gibt es

geschätzt 100 Kinder, welche zusätzlich die Schule besuchen. Aus diesem Grund wurde diskutiert, ob eine kinderorientierte Nutzung in der Überbauung sinnvoll wäre.

- Es könnte auch eintreffen, dass ältere Leute innerhalb der Gemeinde ihre Einfamilienhäuser verkaufen und in eine Wohnung ziehen. Seitens Gemeinde wurde innerhalb von Hasle b. B. bzgl. Alterswohnungen noch nichts geplant.

Etappierung

- Für die Grundeigentümerschaft ist wichtig, dass die Umsetzung etappiert erfolgen kann. Hierzu ist eine Abstimmung mit der Verkehrserschliessung, der Schulraumplanung und der öffentlichen Infrastruktur wie Wasser- und Abwasserleitungen wichtig.
- Ziel ist, dass auch die Einstellhalle etappiert erweitert werden kann und es nur eine Einfahrt in die unterirdische Parkierung gibt.

Parkierung/Schutzraum

- Der Brännliweg soll möglichst vom Autoverkehr freigehalten werden. Stattdessen soll die Dorfstrasse als Zugang für die unterirdische Parkierung dienen. Die unterirdische Parkierung und die Schutzräume sollen direkt unter den Gebäuden liegen. Somit gibt es oberirdisch auch noch Räume, welche als Aussenräume genutzt und sinnvoll (auch mit Hochstammbäumen) begrünt werden können. Die Herausforderung ist, dass mit einem Parkplatzangebot von ca. 90PP und den Schutzräumen rund 2/3 der gesamten Parzelle unterkellert ist. Dementsprechend soll die Dichte nicht zu hoch sein, damit auch Aussenräume sinnvoll gestaltet werden können.

Empfehlungen / weiteres Vorgehen

- Nicht die Verteilung der Volumen soll ins Zentrum gestellt werden, sondern es soll versucht werden, aus Sicht Aussenraum und Umgebung zu denken. Die Landschaftsanalyse kam zu kurz.
- Die Zielnutzung soll durch die Grundeigentümerschaft geklärt und definiert werden.
- Bei einer allfälligen Etappierung muss im Vorfeld geklärt werden, wie mit dem Thema Schutzraum und Parkierung umgegangen wird.
- Der Ziel- und Quellverkehr muss definiert und für die Raumgestaltung mitgedacht werden.

3.3 Workshop 2: Architektur und Aussenraum



Ausgangslage

Basierend auf der Diskussion im Workshop 1 und den ZPP-Vorgaben hat das Bearbeitungsteam verschiedene Varianten für die Gebäudeformen, -stellungen und -volumen erarbeitet. Dazu fanden zwei Zwischenbesprechungen mit den Expert:innen statt. Eine Variante wurde danach weiter vertieft.

Resultate

Das Bearbeitungsteam stellte die Weiterentwicklung der gewählten Variante mit einer Präsentation vor. Ebenfalls wurde die Landschaftsanalyse präsentiert. Anschliessend folgte die Diskussion mit dem Begleitgremium.

**Umgebungsgestaltung**

Typische Strukturen, die das Ortsbild prägen:

- Markante Fassaden präzise zur Strasse hin ausgerichtet oder Gebäude längs +/- parallel zur Strasse angeordnet (bspw. Torsituation mit zwei historischen Gebäuden)
- Terrassen am Haus – teilweise mit Rankgerüsten (Spalieren)
- Nutzgärten in (ursprünglich) architektonischem Bezug zum Gebäude
- Zäune und Mauern
- Bäume und Sträucher sind wichtige Elemente der räumlichen Gestaltung
- Rankgerüste / Spaliere
- Hecken geschnitten / Wildhecken

Arealentwicklung

- Die östlich benachbarten Gebäude sind mehrheitlich Hochparterregebäude (Hochparterre nur im Gebäude, Aussenräume auf Niveau von gewachsenem Terrain).
- Die Durchwegung muss im öffentlichen Raum aufgenommen werden.
- Die Gebäudesetzung orientiert sich unter anderem bewusst an den Rücksprüngen zum Strassenraum, an den spitzen und stumpfen Winkeln der gewachsenen Struktur zwischen den umliegenden Gebäuden und der Lärmschutzfunktion eines Gebäudes.
- In der Umgebung gibt es immer wieder Freiräume an der Strasse. Diese Form der Freiräume will man auf dem Areal aufnehmen. Zudem hat das alte Klötzlihaus mehr Platz erhalten, sodass man von der Dorfstrasse her eine Öffnung wahrnimmt, welche das Klötzlihaus in den Fokus stellt und in die Arealentwicklung einbindet.
- Der Aussenraum ist so gestaltet, dass private, halbprivate und öffentliche Räume auf dem Areal vorhanden sind.

Diskussion

- Die Eingliederung der Gebäude in die Umgebung ist viel schlüssiger und durch die Erläuterungen gut verständlich. Auch die Zonierung öffentlich, halbprivat und privat wird begrüsst.

- Die Nutzung der drei Aussenraumflächen ist noch zu unklar. Der Freiraum südlich beim Brännliweg ist mehrheitlich im Schatten und würde kaum genutzt werden. Es ist zu prüfen, ob es alle drei Aussenraumflächen braucht.
- Das Aufgreifen von typischen Strukturen des Ortsbildes in die künftige Aussenraumgestaltung lässt sich schlüssig ableiten und kann die Eingliederung des Areals in den Dorfkern unterstützen.
- Die Setzung der Gebäude ist gemäss erster Einschätzung in Ordnung, aber die Volumen und die Dachlandschaften müssen nochmals diskutiert und verfeinert werden.

Empfehlungen / weiteres Vorgehen

- Im Workshopverfahren müssen zwingend drei Varianten für die Überbauung evaluiert und dokumentiert werden. Eine entsprechende Ergänzung der Dokumentation ist notwendig.
- Der Plan der Überbauungsvariante muss mit dem Plan der Unterkellerung überlagert werden, um das Potential für die Aussenraumgestaltung nutzen zu können (v.a. Baumpflanzungen).
- Es ist nochmals zu prüfen, wo der Pavillon genau stehen soll und welche Rolle er einnehmen soll.

3.4 Neuzusammensetzung Bearbeitungsteam

Am 04.06.2024 fand eine Zwischenbesprechung mit dem Bearbeitungsteam, der Grundeigentümerschaft, den Fachexpert:innen und der Verfahrensbegleitung statt. Es wurde festgestellt, dass die Architektur zu isoliert und nicht gemeinsam mit der Landschaft/Umgebung betrachtet wurde. Die Notwendigkeit einer stärkeren Vernetzung zwischen Architektur und Landschaft und die verstärkte gemeinsame Arbeit am Projekt wurde festgehalten.

Vor diesem Hintergrund zog sich das Landschaftsarchitekturbüro Moeri & Partner AG aus dem Projekt zurück. Dementsprechend musste qualifizierter Ersatz gefunden werden. Dies gelang mit dem Büro Klötzli Friedli Landschaftsarchitektur AG (Hans Klötzli). Ebenfalls wurde beschlossen, einen Austausch mit der Kantonalen Denkmalpflege zu organisieren.

3.5 Besprechung mit der Kantonalen Denkmalpflege vom 29. August 2024

Der Präsident des Begleitgremiums und die Verfahrensbegleitung stellten am 29.08.2024 den aktuellen Stand zur Arealentwicklung der ZPP B Dorfstrasse Hasle b. B. der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vor. Das Fazit aus der Besprechung mit der Denkmalpflege vom 29.08.2024 war:

- Situation Nachbarschaft zum schützenswerten Klötzlihaus: guter Entwicklungsansatz
- Noch weiter zu differenzierende Situation zum geschützten Gebäude vis-à-vis
- Lage der Gebäude zueinander noch zu wenig klar
- Einheit von Strukturen/Fassaden ist zu vertiefen (→ mehr Fokus auf Einfachheit)
- Eindruck KDP: Denkweise Gebäudeplanung von innen nach aussen (Aussenraum wirkt als «Rest»)

Die KDP hielt fest, dass sie nach aktuellem Stand ihre Zustimmung im Rahmen der Genehmigung der Überbauungsordnung nicht in Aussicht stellen kann. Sie schlug daher einen «Reset» des Verfahrens vor. Notwendig sei aus ihrer Sicht der Einbezug der KDP in das Verfahren, die Erweiterung des Bearbeitungsteams mit Fachexpertise zu qualitätssichernden Verfahren sowie die Erweiterung des Begleitgremiums um einen zweiten Fachexperten im Bereich Architektur.

3.6 Workshop 3: Richtprojekt



Ausgangslage

- An der Zwischenbesprechung vom 04.06.2024 wurde entschieden, eine neue Fachperson Landschaftsarchitektur in das Bearbeitungsteam aufzunehmen. Aus diesem Grund wurde die Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG neu in das Bearbeitungsteam aufgenommen.
- Weiter fand am 29. August 2024 eine Zwischenbesprechung mit der kantonalen Denkmalpflege statt, um den aktuellen Stand zu präsentieren. Seitens KDP konnte mit den aktuellen Varianten keine Genehmigung der UeO in Aussicht gestellt werden.

Resultate

Das Bearbeitungsteam stellte vor diesem Hintergrund den Stand der Arbeiten vor. Drei Varianten waren seit dem letzten Workshop vertieft evaluiert worden, anschliessend erfolgte die Weiterbearbeitung der Variante 3, welche das Team als Bestvariante beurteilte.

Variante 1: Hofsislung



Variante 2: Dorfkern und Siedlung



Variante 3: Begegnungszone



Richtprojekt (Weiterentwicklung Variante 3)*Diskussion***Richtprojekt**

- Die Setzungen haben sich stabilisiert und es wird eine gewisse Ruhe im ortsbaulichen Entwurf geschaffen. Der zentrale Hof direkt neben dem Klötzlihaus passt in das Ortsbild. Die Gebäude haben sich entwickelt und es wurden bewusst Brüche gemacht.
- Die Dachlandschaft ist zu wild und die Dacheinschnitte führen zu starker Unruhe.
- Die drei Gebäude nahe des Kötzlihauses sind sehr stimmig. Im hinteren Teil gibt es noch Verbesserungsbedarf. Bei der Aussenraumplanung wurde das Potential zur Dorfstrasse noch nicht ausgeschöpft.
- Der Breitenweg soll vom Zusatzverkehr des Areals möglichst befreit sein. Fussgänger und Velos sollen beim Breitenweg durchkommen, aber nicht Autos.

Einbezug KDP

- Der Einbezug der KDP in das Verfahren würde den Vorteil bieten, dass bereits im Rahmen des Workshopverfahrens (gemäss Art. 99a BauV) die denkmalpflegerischen Aspekte einbezogen werden und die Zustimmung der KDP bereits jetzt abgeholt werden könnte.
- Die Grundeigentümerschaft könnte sich vorstellen, die KDP einzubeziehen und auch, dass ein dritter Architekt ein Fachbericht zum aktuellen Stand gibt. Für ihn hat aber Priorität, dass man sich vorstellen kann, dort zu wohnen und es für die Nachbarschaft ein gutes Projekt wird.

Empfehlungen / weiteres Vorgehen

- Überarbeitung Dachlandschaft
- Aussenraumplanung vertiefen (vor allem im südlichen Bereich)
- Gebäude im östlichen Teil überarbeiten
- Einstellhalleneinfahrt überdenken
- Gemeinsamen weiteren Weg mit der KDP definieren

3.7 Besprechung mit der Kantonalen Denkmalpflege vom 23. Oktober 2024

Die Fachexpert:innen, das Bearbeitungsteam und die Verfahrensbegleitung besprachen am 23.10.2024 das weitere Vorgehen des Projekts ZPP B Dorfstrasse Hasle b. B. mit der kantonalen Denkmalpflege. Es wurde diskutiert, dass man sich mit der Ortsanalyse nochmals vertiefter auseinandersetzen muss. Darin muss unter anderem die Bezüge zu den geschützten Gebäuden nochmals neu gedacht werden. Daraus sollen Leitsätze formuliert werden. Das weitere Vorgehen wurde wie folgt definiert:

- Voraussichtlich zwei zusätzliche Workshops
- Anfrage zusätzliche Fachperson Expert:in Architektur
- Aufnahme KDP im Verfahren
- Verfahrensprogramm überarbeiten inkl. Rückmeldungen aller Anwesenden und aus Ortsanalyse Leitsätze formulieren
- Zustimmung Grundeigentümer zum überarbeiteten Verfahrensprogramm

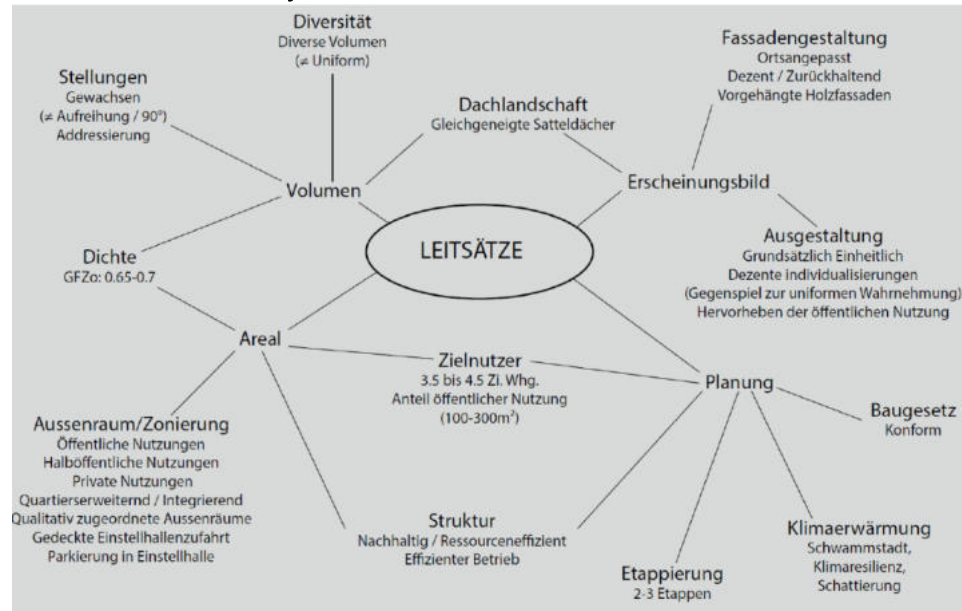
3.8 Workshop 4: Orts- und Landschaftsanalyse / Ortsbau, Architektur und Aussenraum, Einbezug KDP

Ausgangslage

Gemeinsam haben alle Beteiligten entschieden, im Verfahren einen Zusatzschritt zu machen und die KDP miteinzubeziehen sowie das Begleitgremium um eine Fachperson Architektur zu erweitern, um so die Qualität des Vorhabens sicherzustellen. Somit wurden zwei Workshops ergänzt.

Resultate

Leitsätze aus der Analyse



Ergänzung Variantenfelder – Ableiten Best-Variante



Diskussion

Analyse und Leitsätze

- Es handelt sich nicht um eine Bebauung einer Grünfläche, sondern um die Schliessung einer Siedlungslücke. Das dörfliche Zentrum wird ergänzt.
- Man hat viel analysiert, aber wie wendet man dies nun an? Das Gebiet kann als Bindeglied zwischen historischen Bauten und der modernen Siedlung gelesen werden. Hier muss ein Übergang geschaffen werden.
- Die wichtigsten 3 Elemente aus der Analyse:

- Freie Räume/Geometrien der Höfe (Rücksprünge zur Strasse)
- Übergang von historischen zu modernen Bauten
- Zonierung des Aussenraums (Varietät zwischen privatem und öffentlichem Raum)

Variantenfächer

- Man müsste bei den drei Bautypologien den historischen Dorfkern als Typologie aufnehmen.
- Die Diversifizierung der Gebäudegrössen bringt einen Mehrwert.
- Man muss noch vermehrt den Bezug zur Strasse schaffen. Historisch gesehen adressieren die Gebäude die Dorfstrasse. Die Gebäude nördlich des Perimeters adressieren die Strasse, aber die südlichen Gebäude haben noch keine Adressierung.
- Analog den Einfamilienhäusern im Osten will man ebenfalls mit einem Hochparterre arbeiten, um so etwas Höhe für die Einstellhalle zu gewinnen.
- Prinzip: Klötzlihaus, Freiraum und anschliessend weitere Gebäude wird begrüsst.
- Es braucht auch Veloabstellplätze, etc. Damit könnte man noch kleinere Volumen in das Gebiet bringen.
- Varianten:
 - Variante 1: die Bautypologie aus dem ländlichen Raum (landwirtschaftliche Höfe) ist hier nicht erkennbar. Die Gebäude sind zu ähnlich und es wirkt aufgefüllt. Die Achsenbildung wird als störend empfunden. Die Weiterbebauung des historischen Teils ist nicht erkennbar.
 - Variante 2: Es sind klarere Freiräume erkennbar, aber die Setzung der Baukörper ist zu rechtwinklig. Die Volumenbildung ist nicht verständlich. Der Freiraum beim Klötzlihaus wird begrüsst, solche Grünräume sind notwendig. Aber bei den Gebäuden wird eine Uniformität geschaffen, welche man in der Analyse ausgeschlossen hat. Die Volumen sollten deutlicher differenziert werden.
 - Variante 3: Es wird begrüsst, dass diese Variante verstärkt von aussen her gedacht wird. Die Diversifizierung der Gebäudegrössen bringt einen Mehrwert. Die Qualität der Freiräume wertet das Projekt auf. Der Bezug zur Strasse muss vermehrt geschaffen werden. Es werden Haupt- und Nebenbauten geschaffen. Auf der östlichen Seite ist noch nicht erkennbar, was eine Hauptbaute und was Nebenbauten sind.

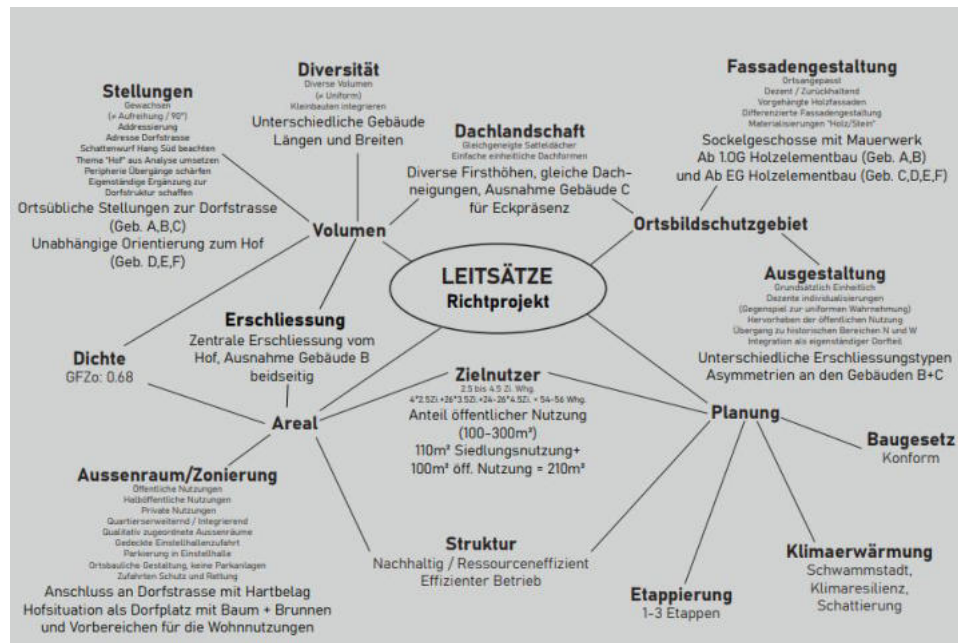
Empfehlungen / weiteres Vorgehen

- Schärfung Leitsätze inkl. Konkretisierung der Alleinstellungsmerkmale am bestehenden Ort und Priorisierung.
- Variante 3 gemäss der Diskussion weiterentwickeln und an einer Zwischenbesprechung mit dem Expertenteam besprechen. Dabei sind folgende Punkte zu prüfen:
 - Zusammenrückung der Gebäude und Engstellen schaffen,
 - Abstand zwischen westlichem Gebäude und östlichen Gebäuden,
 - Übergang zwischen historischem westlichem und modernem östlichem Teil schaffen,
 - Adressierung der Gebäude zur Dorfstrasse als klares Prinzip und Prüfung Adressierung südlicher Teil bei einem gemeinsamen Grünbereich,
 - Einarbeitung Nebenbauten wie bspw. Veloparkplätze als kleine Volumina,
 - Prüfung Diversifizierung Gebäudegrösse der Hauptgebäude (vor allem Gebäude nordöstlich und Gebäude südwestlich).
 - Bushaltestelle und Parkierung für Besuchende einbeziehen.

3.9 Workshop 5: Finales Richtprojekt

Ausgangslage In zwei Expertenmeetings wurde der Projektstand zum Richtprojekt weiterentwickelt und verfeinert.

Resultate Das Team stellte anhand einer Präsentation die Ergebnisse der Expertenmeetings und das gestützt darauf finalisierte Richtprojekt vor. Auch die Leitsätze konnten aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen verfeinert werden.



Gegenüber dem Projektstand im Workshop 4 wurden die wesentlichsten Änderungen präsentiert:

- Unterschiedliche Gebäudeerschliessung pro Haus (Durchstoss/Laubengang)
- Reduktion des Fussabdrucks des Untergeschosses, Aussparung für Baumpflanzung im Hofbereich.
- Verfeinerung der Aussenraumgestaltung:
 - Eindeutige Adressierung jedes Gebäudes über den zentralen Platz.
 - Übergang zum Klötzlihaus mit Hostett,
 - Ausreichende Überdeckung auf der Einstellhalle, dass das Dachwasser über die Schulter im südlichen, un bebauten Bereich entwässert werden kann. Keine zusätzliche Einleitung in die Kanalisation notwendig,
 - Zonierung der Aussenräume verfeinert, jedes Gebäude verfügt über eine Vorzone, Übergang zu privaten Aussenräumen über Lauben mit Spalieren,
 - Bepflanzung des Hofes mit «Dorflinde»,
 - Anheben der Einstellhalle aufgrund des hohen Grundwasserspiegels.
- Dachgestaltung: Verzicht auf Dacheinschnitte, bei zwei Gebäuden auch keine Lukarnen. Lukarnen werden auf das Minimum begrenzt.
- Differenzierung der Sockelausbildung pro Gebäude.

Diskussion

- Nach den Bedenken, welche zum Beizug einer zusätzlichen Fachexpertin und der kantonalen Denkmalpflege geführt haben, ist eine wesentliche Öffnung erfolgt, welche der Qualität des Projekts zuträglich war. Insbesondere in der Setzung und Aussenraumgestaltung hat eine deutliche Entwicklung stattgefunden. Auch die Wohnsituation wird als attraktiv eingeschätzt. Aus Sicht des Begleitgremiums liegt nun eine stabile

Ausgangslage vor. Die Setzung der Gebäude an der Dorfstrasse lehnt sich an die historische Situation in der Umgebung mit Torbildung an. Die Bebauung nimmt Bezug zum Dorf, was begrüsst wird. Der Übergang zum Klötzlihaus mit der Hostett wirkt wohltuend und gelungen.

- Im Bauprojekt wird eine zusätzliche Qualitätssicherung im Sinn einer Verabschiedung durch das Begleitgremium als sinnvoll erachtet. Dies kann entsprechend in der Überbauungsordnung festgelegt werden.
- Die architektonische Ausgestaltung ist noch zu wenig ausgearbeitet. Für die Vollständigkeit des Richtprojekts sind zusätzliche Regelschnitte und Fassaden(ausschnitte) im gleichen Massstab notwendig, um die Absicht der Konstruktion und Materialisierung der architektonischen Hauptelemente zu schärfen und zu dokumentieren. Analog sollte dies für die Umgebung gehandhabt werden.

*Empfehlungen /
weiteres Vorgehen*

- Das Bearbeitungsteam bereitet das Richtprojektdossier mit den geforderten Ergänzungen vor.

4 Richtprojekt

4.1 Projektbeschreibung

Das Areal der Klötzlimatte ist aktuell eine freie Wiese mitten im Dorfkern von Hasle bei Burgdorf. Es liegt aufgespannt zwischen der Dorfstrasse und dem Brännliweg, und wird begrenzt durch das stattliche Bauernhaus mit Umschwung, dem Klötzlihaus und einem typischen Einfamilienhausquartier. In diesem Dorfteil reihen sich entlang der Dorfstrasse mehrere markante Bauernhäuser sowie die Kirche auf und bilden den geschützten Ortskern. Weiter wird das Areal geprägt durch seine unmittelbare Nähe zum südlichen Hangfuss des höher gelegenen Eichholzquartiers. Von dieser Lage aus haben die Primarschule sowie ein weiteres Einfamilienhausquartier eine gute Aussicht auf den in der Emmen-Ebene gelegenen Dorfteil mit der zentral gelegenen Klötzlimatte.

In dem Dorfteil fällt nebst den historischen Bauten entlang der Dorfstrasse das sehr heterogene bauliche «Gewebe» auf, bestehend aus diversen Einfamilienhäusern, einer grossmassstäblichen Eishalle sowie einer etwas weiter entfernt liegenden neueren Überbauung aus den 2010er-Jahren, mit vier hintereinander gereihten Wohnblöcken.

Das Projekt sieht das bauliche Verdichten auf der ehemaligen Hostett und den Wiesen des Klötzli-Bauerhauses (Brännliweg 26) vor. Durch seine Grösse und Lage entsteht dadurch ein neues Zentrum im Dorf. Aufgrund der topographischen Situation des Areals muss den Dachformen und –Aufbauten eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die Vereinbarkeit einer neuen und qualitätvollen Bebauung mit den Fragen des Ortsbildschutzes stellte eine grosse Herausforderung für das Bearbeitungsteam, das Begleitgremium des Workshopverfahrens sowie die Gemeinde dar. Die Komplexität der Aufgabe widerspiegelt sich auch in der Bearbeitungszeit und den notwendigen Zwischenschritten zur Erlangung des vorliegenden Richtprojekts.

Trotz all dieser Herausforderungen ist das Areal dennoch der absolut richtige Ort für das «Verdichten nach innen», da es als Teil des Siedlungsraums und optimal erschlossene Parzelle in qualitätvoller Art eine Lücke füllt.

Strategie Bebauungskonzept und –form

Das Projekt führt die lockere historische Bebauungsform der umliegenden Bauernhäuser entlang der Dorfstrasse fort. Es knüpft bewusst in seiner Setzung und Volumensprache an das prägende Klötzlihaus an und stärkt damit die historische Struktur des Dorfkerns.

Es werden sechs einfache und bewusst grosse Volumen vorgeschlagen, die mit markanten Satteldächern als Merkmal mal trauf-, mal giebelseitig zur Dorfstrasse und zueinander stehen. Im

Grundsatz besteht das Ensemble aus drei verschiedene Gebäudetypen, die bewusst frei zueinander stehen und eine wohldosierte Vielfalt generieren. Die unterschiedlichen Firstrichtungen unterstreichen den dörflichen Charakter der neuen Überbauung.

Eine neue grosszügige Hostet mit Eingangsplatz entlang der Dorfstrasse bildet eine präzise Zäsur zwischen Klötzlihaus und neuer Überbauung, und schafft gleichzeitig eine erste «Adresse» und einen Haupteintritt in das Areal. Das zurückversetzte Volumen bildet geschickt einen Rücken zum Platz und vermittelt zwischen den weiteren Aussenräumen des Projekts, einerseits dem Spielfeld und andererseits dem zentralen «Dorfplatz» der Bebauung. Die erste Reihe der Bauten verortet sich entlang der Dorfstrasse sowie dem Breitenweg. Im Zentrum artikuliert ein kompakterer Bau den Dorfplatz und führt in die Tiefe der Bebauung Richtung Süden (Brünnliweg) hinein.

Die Sequenz von Dichte und Offenheit knüpft im weiten Sinne an die Charakteristika der Bauernhöfe an, mit deren Nebenbauten, Gärten und Hof-Plätzen und Bezug zur Landschaft. Es entsteht dadurch ein starker Bezug zum sozialen und baulichen Kontext und zu den Nachbarsbauten. Fliesende Aussenräume sollen Bestandes- und Neubauten miteinander verweben. Ein feines Spiel mit der Topografie soll trotz dem hoch liegenden mittleren Grundwasser-Spiegel eine zentrale unterirdische Einstellhalle ermöglichen, ohne als «künstliche Aufschüttung» in Erscheinung zu treten. Darüber befindet sich der zentrale «Dorfplatz», der mit einem grossen Baum (dank Aussparung in der Einstellhalle) und Brunnen zu einem natürlichen Treffpunkt werden soll. Die Übergänge vom Arealrand werden mit feinen Abböschungen etc. sanft ausformuliert und mit einzelnen niedrigen Stützmauern gefasst.

Die Abfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt von der Dorfstrasse her über eine einfache Kleinbaute. Die Einstellhalle wurde bewusst zwischen die Bauten gelegt, mit direkter unterirdischer Anbindung an alle Treppenhäuser. Die eigentlichen Keller befinden sich jeweils unter den Wohnbauten.

Umgebung

Die Freiraumgestaltung der Überbauung Klötzlimatte zeigt einen sorgfältigen Umgang mit dem dörflichen Kontext. Vorhandene Strukturen, Materialien und Vegetationstypologien aus der Nachbarschaft werden im Projekt aufgenommen und in eine identitätsstiftende und zeitgemässe Gestaltung übersetzt. Die Aussenräume werden schlüssig gegliedert und unterstützen die Orientierung auf dem Areal wie auch den sozialen Austausch. Die Übergänge von öffentlichen, halböffentlichen bis hin zu privaten Bereichen sind fein abgestuft und gut lesbar.

Der zwischen den Gebäuden angeordnete Hof bildet das Zentrum und den Treffpunkt des neuen Quartiers. Mit der Dorflinde, dem Brunnen und dem räumlichen Filter durch Obstspaliere zu den privaten Bereichen hin entsteht ein angenehmer und gut proportionierter Raum. Der gemeinschaftliche Charakter der Überbauung wird neben der Anordnung der Eingänge zum Hof hin auch durch die Nutzungsoffenheit und Aneignbarkeit dieses Bereichs gestärkt. Die Berücksichtigung des freien Wurzelraumes für die Dorflinde, die Wahl eines sickerfähigen Belagssystems und einer angepassten Bepflanzung lassen einen klimatisch angenehmen und zukunftsfähigen Raum entstehen.

Mit der Hostett westlich der neuen Bebauung entsteht ein prägender Freiraum, welcher den Übergang zur gewachsenen Dorfstruktur und dem historischen Klötzli-Bauernhaus gut vermittelt. Die ortstypischen Wechsel zwischen dichten und freien Raumabfolgen werden so aufgenommen und weitergeführt. Die Hochstammobstbäume gliedern zugleich auch Besucherparkplätze und die Einfahrt zur Einstellhalle im Areal ein. Der motorisierte Verkehr wird an dieser Stelle gebündelt ab der Dorfstrasse auf das Areal geführt, so dass alle weiteren Arealbereiche autofrei bleiben.

Das südwestlich angeordnete Rasenspielfeld liegt etwas peripher der Überbauung am Fussweg, welcher über den Brünnliweg hinweg zum Schulhaus führt. Die grosse, zusammenhängende Freifläche schafft neben der Hostett eine respektvolle und notwendige Distanz zum schützenswerten Bauernhaus und kann durch ihre Lage am Schulweg ein attraktives Angebot für etwas ältere Kinder darstellen. Die weiteren Spielflächen sind im südlichen Parzellenteil angeordnet und fokussieren auf ein naturnahes Spiel mit Kletter- und Balancierelementen.

Dem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde im Projekt bereits von Beginn an grosse Beachtung geschenkt. Die am tiefsten Punkt der Parzelle angeordnete Versickerungs- und Retentionsfläche nimmt sämtliches Regenwasser auf, welches nicht bereits auf der Fläche dezentral versickert werden kann. Neben einem konsequent einheimischen Bepflanzungskonzept und Kleinstrukturen ermöglicht dies eine robuste, ökologische wertvolle, vielfältige und zukunftsfähige Freiraumgestaltung.

Organisation und Typologie der Bauten

Die Bauten sind grundsätzlich sehr klar organisiert und erschlossen. Mit Ausnahme vom Bau entlang der Dorfstrasse werden alle Gebäude vom «Dorfplatz» her erschlossen. Vier Bauten werden über durchgängige, zwei über zentrale Treppenhäuser erschlossen.

In den Erdgeschossen werden mit zwei Ausnahmen Wohnungen vorgesehen. Zur Dorfstrasse und zum Dorfplatz hin bilden eine Laden-, Café- oder Kita-Nutzung die Ausnahme, würden aber eine interessante Einbindung des Areals in das Dorf erlauben.

Strukturell werden den Bauten längsseitig lineare Balkonschichten, Laubengänge beziehungsweise Sitzplätze mit Gartenbezug vorgelagert. Loggien werden einzig stirnseitig im Dach vorgeschlagen, um die Volumen ruhig und einfach zu halten.

Typologisch wird mehrheitlich ein Durchwohnen angestrebt, um sowohl Anteil am «Dorfplatz» wie auch an der Umgebung zu gewähren. Dieses Konzept wird bei vier der sechs Bauten durch eine einfache, schottenartige Struktur unterstrichen.

Die angedachten Wohnungen lassen attraktives und zeitgemässes Wohnen «im Dorf» erwarten, auch wenn diese im Richtprojekt nicht als abschliessend zu betrachten sind. In der Weiterentwicklung ist aber weiterhin auf klare und einfache Typologien zu achten, um die Kohärenz zwischen Aussenwahrnehmung und innerer Organisation zu stärken.

Architektonischer Ausdruck – Konzept

Im Rahmen des Richtprojekts wurde eine Art «architektonisches Repertoire» festgelegt, das im Einklang mit dem Kontext sowie dem ortsbaulichen und typologischen Konzept steht und in der Folge phasengerecht zu vertiefen ist. Die wichtigsten Themen dabei sind folgende:

- Einfache, im Grundriss rechteckige Volumen;
- Satteldächer mit traufseitig markantem Dachvorsprung, giebelseitig weniger;
- Ruhige und möglichst einheitliche Dachaufsichten; Lukarnen und Dachflächenfenster erlauben die Belichtung der Wohnräume im Dachgeschoss;
- Sockel und Terrainanschlüsse sind mineralisch ausformuliert und eventuell mittels Stocken, Sandstrahlen oder dergleichen dem Ausdruck von Naturstein anzunähern;
- Die Baukörper ab Sockel sind als Holzbauten vorgesehen; ein Farbkonzept beruhend auf Lasur-Behandlungen (Typ «Falu-Vapen» oder dergleichen) ist prüfenswert und in der Folge zu entwickeln;
- Längsseitig lineare Balkone und Laubengänge, giebelseitig im Dachraum einzelne Loggien;
- Laubengänge und Balkone sollen einen offenen und leichten Charakter bekommen; mit entsprechend filigraner Ausbildung der Geländer etc.;
- Eine sorgfältige und sensible Detaillierung ist gerade bei Holzbauten Voraussetzung, um einen stimmigen und qualitätsvollen Charakter zu generieren;
- Eine geschossweise Gliederung der Holzverkleidung und deren genaue Ausbildung kann den Massstab der Volumen strukturieren und durch die Fassaden-Reliefierung eine Dreidimensionalität entwickeln.

4.2 Würdigung

Die Aufgabe stellt eine typische Herausforderung des «Verdichtens nach innen» dar, bei der es wertvolle historische Bausubstanz sowie einen heterogenen und eher anonymen Kontext zu ergänzen gilt. Dabei kommt dem Suchen nach einer tragfähigen und ortsbaulichen Identität und deren Übersetzung in ein zeitgemässes und qualitatives Projekt ein sehr hoher Stellenwert zu.

Das qualitätssichernde Workshopverfahren stellte sich aufgrund der hohen Anforderungen an das Richtprojekt als intensiver und langer Prozess heraus, bei dem der Dialog und enge Austausch, gepaart mit verschiedenen Brüchen der zu einem ansprechenden Resultat geführt haben.

Das Richtprojekt beschreibt ein als Neubauten erkennbares Ensemble, das aber das Dorf und dessen Charakter weiterstrickt und neu interpretiert. Es wurde auch ein Gleichgewicht gefunden zwischen der Einheit der Bebauung und deren dosierten Vielfalt.

Somit bildet das vorliegende Richtprojekt eine präzise und robuste Basis für die Überbauungsordnung. Bei der Vertiefung des Projekts in den Folgephasen (Bauprojekt, Baugesuch, Mock-up vor Baubeginn) ist angesichts der Sensibilität des Orts und der Grösse des Projekts innerhalb des Dorfs eine weitere experte Begleitung durch das Begleitgremium angezeigt.

4.3 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Die Empfehlungen sind phasengerecht zu lesen, d.h. sie sollen im Anschluss an das Richtprojekt in den Projektphasen «Vorprojekt, Bauprojekt und Baugesuch» umgesetzt werden.

Die im Workshopverfahren entwickelten ortsbaulichen, aussenräumlichen und architektonischen Qualitäten des Richtprojekts sind zu stärken und in der Weiterbearbeitung zu vertiefen.

Es ist eine Vielfalt von Nutzungs- und Wohntypologien anzustreben, mit eventuell öffentlichen respektive öffentlichkeitsbezogenen Nutzungsakzenten. Dabei sind die Zonierung der Freiräume und Vorbereiche und ihre verschiedenen Qualitäten (Öffentlichkeitsgrad, Gesicht zum Dorf, Treffpunkte) besonders sorgfältig zu entwickeln. Zusätzlich zu den Übergängen zum Klötzlihaus ist auch die sorgfältige topografische Einbettung zu beachten.

Die Fassadengestaltung ist im Zusammenhang mit der Lage, der Grösse und der Proportion der Fenster zu vertiefen und mit der detaillierten Materialisierung abzustimmen.

Die Dachgestaltung ist im Zusammenhang mit der Lage, der Grösse und der Proportion der Lukarnen, Dachflächenfenster und Dachvorsprünge zu vertiefen und mit der detaillierten Materialisierung abzustimmen.

Konstruktion und Ausdruck sollen nicht «einheitlich» ausformuliert werden, sondern auch die bauliche Vielfalt kultivieren.

Die Detaillierung und Materialisierung des Aussenraums und der Bauten ist in Abstimmung mit dem baulichen Kontext und den Projektthemen fortzuführen.

Die Sockel-, Fenster- und Fassaden-, Dach- und Lukarnengestaltung ist exemplarisch mittels der relevanten und zusammenhängenden Fassaden-Schnitte und -Aussenansichten in einem detaillierten Massstab (1:50 – 1:20) darzustellen und mit Aufbau-, Material- und Farbbeschrieben im Baugesuch darzustellen.

Das zu erstellende Fassaden-Mockup ist in Ausschnitt, darzustellenden Elementen und Grösse im Baugesuch darzustellen.

Das Projekt ist im Rahmen des Bauprojektes (vor dem Baubewilligungsverfahren) erneut dem Fachgremium vorzulegen.

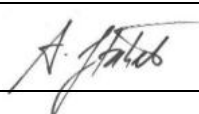
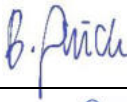
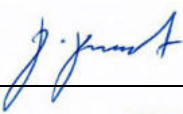
Als Basis für die weitere Projektierung ist eine Terrainhöhenaufnahme durchzuführen und die Fassadenhöhen gestützt darauf zu präzisieren. Die zulässigen Fassadenhöhen gemäss Dorfzone D2 sind einzuhalten.

5 Unterschriften (Verbindlichkeit der Ergebnisse)

Mit den nachfolgenden Unterschriften der Mitglieder des Begleitgremiums, des Bearbeitungsteams und der Verfahrensbegleitung erhalten die als Beilage einsehbaren Ergebnisse des Workshopverfahrens für die Umsetzung eine Verbindlichkeit vergleichbar mit einem Richtplan (Richtprojekt).

Mit der Unterschrift bestätigen die Mitglieder des Begleiteams, dass sie sich mit dem Entwicklungsprozess und dem als Beilage mitgesendeten Richtprojekt des Workshopverfahrens ZPP B Dorfstrasse, Gemeinde Hasle b. B. identifizieren können und dem Gemeinderat empfehlen, das Projekt in der vorliegenden Form in der Überbauungsordnung und dem Bauprojekt umzusetzen.

Sollte sich die Umsetzung in eine Richtung entwickeln, die den Ergebnissen des Workshopverfahrens widerspricht, kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten der Auftraggeberin einzelne Mitglieder des Begleiteams wie auch das gesamte Begleiteam aufbieten und diese mit einer Stellungnahme beauftragen bzw. einen Beurteilungsworkshop abhalten.

Raymond Weber Gemeindepräsident Hasle b. B.	
Martin Meyer Bauverwalter Hasle b. B.	
Rolf Riechsteiner Grundeigentümerschaft	
Adrian Kramp Boegli Kramp Architekten AG	
Adrian Stäheli Denkmalpflege des Kantons Bern	
Nadja Frei Luna Productions	
Bettina Flück Metron Bern AG	
Philipp Schmid SKS Architekten AG	
Dimitri Durst SKS Architekten AG	
Tim Schmid SKS Architekten AG	
Roger Flückiger c+s ingenieure ag	
Hans Klötzli Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG	
Christoph Läderach Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG	
Thomas Frei georegio ag	
Sarah Gäumann georegio ag	