

Neubau Parzelle Nr. 686 (Kernzone 1) 4803 Vordemwald



Fachgutachten

Stellungnahme gemäss § 59 BNO

18. August 2022

Impressum

Auftrag	Neubau Parzelle Nr. 686, 4803 Vordemwald
Auftraggeberschaft	Gemeinde Vordemwald Gemeinderat Poststrasse 2 4803 Vordemwald Vertreten durch: Silvan Büttler, Gemeinderat
Fachgutachter	Rolf Mühlethaler, Architekt BSA SIA, Bern Toni Weber, Dipl. Landschaftsarchitekt BSLA SIA, Solothurn Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA Raumplaner ETH NDS REG A, Solothurn
Dateiname	vor_Fachgutachten Sagi_220817

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Beurteilung	6
2.1	Grundlagen	6
2.2	Nutzung und Gestaltung	7
2.3	Freiraum und Aussenraumgestaltung	8
2.4	Erschliessung und Parkierung	9
2.5	Umwelt und Energie	9
3.	Empfehlung zu Handen Gemeinderat	10

1. Ausgangslage

Studienauftrag

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde neben dem Dorfzentrum, das als kulturelles Zentrum der Gemeinde gelten kann, insbesondere die Aufwertung des Gebiets um das Gemeindezentrum als wichtige Aufgabe formuliert. Um künftig eine erhöhte Aufenthaltsqualität und sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten (öffentliche Bauten, Wohnbauten und nicht störendes Kleingewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe) beidseits der Langenthalerstrasse zu ermöglichen, wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung neu eine Kernzone geschaffen.

Aufgrund dieser Ausgangslage hatte die Gemeinde Vordemwald zusammen mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 686 im Jahr 2019 einen Studienauftrag für interdisziplinäre Teams aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur durchgeführt, um eine zweckmässige und ortsbaulich verträgliche Überbauung zu ermöglichen.

Empfehlungen

Für das Areal der Parzelle Nr. 686 überzeugte der Vorschlag des Teams von Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG, Bern nicht nur durch die die ortsbauliche Disposition von massstäblich gut integrierten, maximal dreigeschossigen, gut gegliederten und in der Architektur fein strukturierten Bauten, sondern entsprach in ihrem Ausdruck dem gewünschten zeitgemässen, dörflich geprägten und konstruktiv durchdachten Holzbau. Zudem wurde empfohlen, um eine angemessene Dichte und Wirtschaftlichkeit zu erzielen, den Schopf durch einen dritten Wohnbau zu ersetzen.



Abb 1.: Situation Studienauftrag vom 17.04.2019 (Aebi & Vincent Architekten SIA AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG)

Weiterbearbeitung	Im Jahr 2021 übernahm die Heller Immobilien AG, Ettiswil als neue Bauherrschaft und Grundeigentümerin die Parzelle Nr. 686.
Auftrag	Der vorliegende Bericht schliesst die bisherige Planung der Vorstudien ab, die auf der Weiterbearbeitung des Projektvorschlages aus dem Studienauftrag basieren. Das Fachgutachten soll der Bauherrschaft als Grundlage dienen, das weitere Vorgehen zu bestimmen und soll die wichtigsten Eckwerte der bisherigen Arealentwicklung festhalten.
Gesetzliche Grundlage	Der vorliegende Fachbericht stützt sich auf die § 59 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Vordemwald. Basierend auf dieser Bestimmung hat der Gemeinderat eine Begleitgruppe mit qualifizierten Fachpersonen beauftragt, die Projektentwicklung zu begleiten und die verlangte Stellungnahme auszuarbeiten. Vorbehalten bleiben die baurechtliche Prüfung und die nähere Prüfung im Beschwerdeverfahren.
Auftraggeberschaft	Gemeinde Vordemwald Gemeinderat Poststrasse 2 4803 Vordemwald Vertreten durch: Silvan Buettler, Gemeinderat
Bauherrschaft	Heller Immobilien AG Rütimatt 9, 6218 Ettiswil
Projektverfassende:	Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG, Bern
Fachgremium QS BNO	Rolf Mühlethaler, Architekt BSA SIA, Bern Toni Weber, Dipl. Landschaftsarchitekt BSLA SIA, Solothurn Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA Raumplaner ETH NDS REG A, Solothurn

2. Beurteilung

2.1 Grundlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen vor:

- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 17. April 2019
- Workshop I vom 06. Mai 2021
- Workshop II vom 01. Juni 2021
- Workshop III vom 25. Februar 2022
- Workshop IV vom 29. April 2022
- Workshop V vom 01. Juni 2022

Grundlagen Beurteilung

Die Beurteilung nach den Erfordernissen von § 3 und § 4 BNO haben Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Dorfzentrum rund um die Gemeindeverwaltung und den Kreisel sowie entlang der Langenthalerstrasse,
- der Aufwertung und Gestaltung von Aussenräumen,
- der Förderung von verdichtetem Bauen sowie
- der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.

Für Neu- und Umbauten mit grösseren räumlichen Auswirkungen sind zudem folgende Qualitätskriterien zu beachten:

- ortsbaulich hochwertige Gestaltung des Raums und der Bauten,
- Energienutzung durch vornehmlich erneuerbare Energien,
- aufzeigen der Erschliessung,
- aufzeigen der genauen Parkierung, wobei der sparsame Umgang mit den Landressourcen Voraussetzung ist,
- beschränken der Versiegelung von Aussenflächen auf das Minimum
- sowie eine ökologische Umgebungsgestaltung.

Vorstudien

Es wurden umfassende Vorstudien und Konzepte auf der Grundlage des Studienauftrages erarbeitet und sowohl die Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums wie auch die Empfehlungen des Fachgremiums QS BNO umgesetzt und konkretisiert. Das Bebauungskonzept mit Volumenstudie zeigt auf, wie das Areal bebaut werden könnte. Die Unterlagen sind zweckmässig und weisen einen angemessenen Detaillierungsgrad auf.

2.2 Nutzung und Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung setzt sich intensiv mit den vorhandenen Begebenheiten des Areals auseinander.

Die Alte Säge als Teil des ursprünglichen Dorfkentrums und wichtiger Identitätsträger wird als Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung aufgenommen und berücksichtigt sowohl den Charakter wie auch die Wichtigkeit des Ortes. Das Projekt greift den Typus des industriellen Holzbaus und der differenzierten Freiräume auf und stärkt damit die historische Identität des Dorfkerns.

Auf dem Areal ist eine Wohnüberbauung von rund 2'600 m² Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten geplant. Die durchgehend dreigeschossige Überbauung ist geprägt durch ein langes strassenbegleitendes Volumen entlang der Langenthalstrasse, einem an der Nordseite kürzeres Volumen sowie ein durch den teilweisen Rückbau des bestehenden Schopfes drittes Gebäudevolumen im Westen.



Abb 2.: Grundriss Erdgeschoss

Obwohl der bestehende, längliche Schopfbau bemerkenswerte strukturelle und architektonische Qualitäten aufweist, ist eine ökonomisch tragbare Nutzung nicht gegeben. Das Ersatzgebäude nimmt die Flucht des Schopfes auf und fasst den Hof zu einem stimmungsvollen Wohnhof zusammen. Zusätzlich gestärkt wird die angestrebte Raumfassung durch den Wegfall der Gebäudedurchgänge beim Haus an der Sagigasse. Die Überdachung der Einstellhallenzufahrt komplettiert die Überbauung.

Die Setzung und Körnigkeit schafft eine Quartierstruktur mit einer eigenen Identität und wird damit der sensiblen Lage gerecht.

Aufgrund einer weiteren Überarbeitung, die eine Erhöhung des Gebäudes an der Langenthalerstrasse um ein Geschoss beinhaltet, wurde anhand von Modellstudien im Massstab 1:500, von Plänen im Massstab 1:200, einer 1:1 Bauprofilierung der Gebäudehöhen und einer Ortsbegehung ein umfassendes Bild der Projektänderungen geprüft.

Von besonderer Bedeutung ist die vorgeschlagene Gebäudeerhöhung des Gebäudes an der Langenthalerstrasse um ein Geschoss, von 3 auf 4 Geschosse. Die sorgfältige Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Zentrums von Vordemwald im Allgemeinen und der räumlichen Bedeutung der Langenthalerstrasse im Übergang zur Sagigass, der Gländ- und Zofingerstrasse im Speziellen zeigt auf, dass ein viergeschossiges Langhaus an der Langenthalerstrasse ortsbaulich angemessen ist und positiv beurteilt werden kann.

Die bereits im unmittelbaren Umfeld angedeutete moderate Verdichtung findet mit der dezidierten ortsbaulichen Präsenz im Zentrum von Vordemwald seine Fortsetzung und Bestätigung. Im Kopfbau zum Kreisel hin, ist im Erdgeschoss und im Freiraum in der weiteren Bearbeitung die angestrebte öffentliche Nutzung architektonisch zu artikulieren.

2.3 Freiraum und Aussenraumgestaltung

Das Freiraumkonzept zeigt Lage, Vernetzung und Gestaltung der Frei- und Grünräume sinnvoll und für den Projektstand in angemessener Tiefe auf. Die Setzung der Bauten ermöglicht gut gestaltete und auf den spezifischen Charakter der Nutzung abgestimmte Freiräume und erlaubt in ihrer Mitte einen gemeinschaftlichen, ruhigen und mit grossen Bäumen bestückten Kieshof für die Bewohnenden zu schaffen.

Die Elemente der Freiraumgestaltung dienen nicht nur der Sicherung von wichtigen ökologischen und gestalterischen Qualitäten, sondern können sowohl den Ansprüchen der Überbauung an eine hohe Aufenthaltsqualität genügen als auch zur besseren Einpassung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Ein Pflegekonzept für die unterschiedlichen Grünräume inklusive der für die Bewohnenden zur Verfügung gestellten Flächen könnte ergänzend auf die verschiedenen Wohnungstypologie erstellt werden.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist platzsparend angeordnet. Die angestrebte Lösung mit der Einstellhalle erfüllt die Anforderungen, die Mehrzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch anzuordnen, wobei die Einfahrt in ein Gebäude integriert ist. Die angestrebte Lösung erlaubt eine sorgfältige Erschliessung resp. Parkierlösung.

Aufgrund der geplanten Fuss- und Veloverbindungen und der Bushaltestelle ist das Areal zu Fuss, mit dem Velo und dem Bus gut erreichbar. Die Querverbindungen führen zu einem grosszügigen Wegenetz für den Fuss- und Veloverkehr und machen es für Bewohnende wie auch für die umliegenden Areale attraktiv. Die Chancen zugunsten der umweltfreundlichen Mobilität sind zu nutzen.

2.5 Umwelt und Energie

Die Anforderungen bezüglich Energie sind in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

3. Empfehlung zu Handen Gemeinderat

Die vorgesehene Überbauung stellt eine wesentliche bauliche Veränderung für ein kommunal bedeutsames Areal dar. Die Planungsunterlagen zeigen, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit der architektonischen und landschaftlichen Situation sowie der vorherrschenden Siedlungsstruktur stattgefunden hat. Mit dem durchlaufenen Prozess wurde auf der Grundlage eines Qualitätsverfahren die Überbauung vertieft und sorgfältig weiterentwickelt. Damit wird eine insgesamt architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmte Lösung ermöglicht.