

Einwohnergemeinde Interlaken / Olus AG

Workshopverfahren «Bleikimatte», Interlaken



Schlussbericht
Workshopverfahren

Dezember 2015

Impressum

Auftraggeberin:

Olus AG, Beckenriedstrasse 34, 6374 Buchs
im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde
Interlaken

Auftragnehmerin:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Richard Trachsel, Fürsprecher

Pläne, Visualisierungen, Fotos und Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept durch das Projektteam:

Brönnimann Architekten AG, Interlaken

Inhalt

1.	Ausgangslage, Zielsetzung und Aufgabenstellung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Aufgabenstellung	6
2.	Vorgehen	8
2.1	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	8
2.2	Verfahren	8
2.3	Begleitgruppe	9
2.4	Projektteam	9
3.	Rahmenbedingungen	10
3.1	Art und Mass der Nutzung	10
3.2	Baugestaltung	11
3.3	Schutzbestimmungen	12
3.4	Weitere kantonale Rahmenbedingungen	14
3.5	Privatrechtliche Rahmenbedingungen	15
4.	Ablauf des Workshopverfahrens	16
4.1	Workshop 1: Startsituation	16
4.2	Workshop 2: Variantenstudium	24
4.3	Workshop 3: Vertiefung	26
4.4	Workshop 4: Vorprojekt	29
5.	Resultat des Workshopverfahrens	32
5.1	Städtebau und Aussenraum	32
5.2	Erschliessung und Parkierung	37
6.	Würdigung des Konzepts	38
7.	Empfehlungen der Begleitgruppe	39
8.	Weiteres Vorgehen	40
9.	Genehmigung des Schlussberichts	41

1. Ausgangslage, Zielsetzung und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Olus AG als Grundeigentümerin möchte auf dem ehemaligen «Jametti»-Areal (Bleikimatte) eine Wohn-/Gewerbeüberbauung realisieren. Sie soll sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht überzeugen und in Bezug auf die Nutzung wie auch die Gestaltung der Frei- und Aussenräume nachhaltig und wirtschaftlich sein.



Abb. 1 Luftaufnahme Areal mit bestehenden Bauten, Parkplätzen und Baumgruppe

Das Areal im Zentrum von Interlaken ist für eine dichte, urbane Überbauung prädestiniert. Dabei ist auch eine dichtere Bebauung denkbar als dies die bestehenden Zonenvorschriften vorsehen. Die verschiedenen Schutzobjekte im Perimeter und in der unmittelbaren Nachbarschaft erfordern jedoch ein qualitätssicherndes Verfahren und die Verankerung in einer auf die Situation zugeschnittenen Überbauungsordnung.

1.2 Zielsetzung

Als Grundlage für die Planungsarbeiten ist ein Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept auszuarbeiten. Dieses soll aufzeigen, welches Bauvolumen verträglich ist und mit welcher Gestaltung es sich in das Ortsbild integrieren lässt. Dazu sind insbesondere auch die Funktion und Gestaltung der Freiräume und Erschliessung zu klären.

1.3 Aufgabenstellung

Planungsperimeter Der Bearbeitungsperimeter «Bleikimatte» umfasst den rot eingezeichneten Perimeter mit einer Fläche von 2'219 m². Folgende Grundeigentumschaften sind beteiligt:

Parzelle Nr.	Eigentümer	Fläche
943	Olus AG	746 m ²
1035	Familie Kupfer	29 m ²
1037	Familie Kupfer	418 m ²
1151	Olus AG	647 m ²
1273	Gemeinde Interlaken	379 m ²
Summe		2'219 m ²

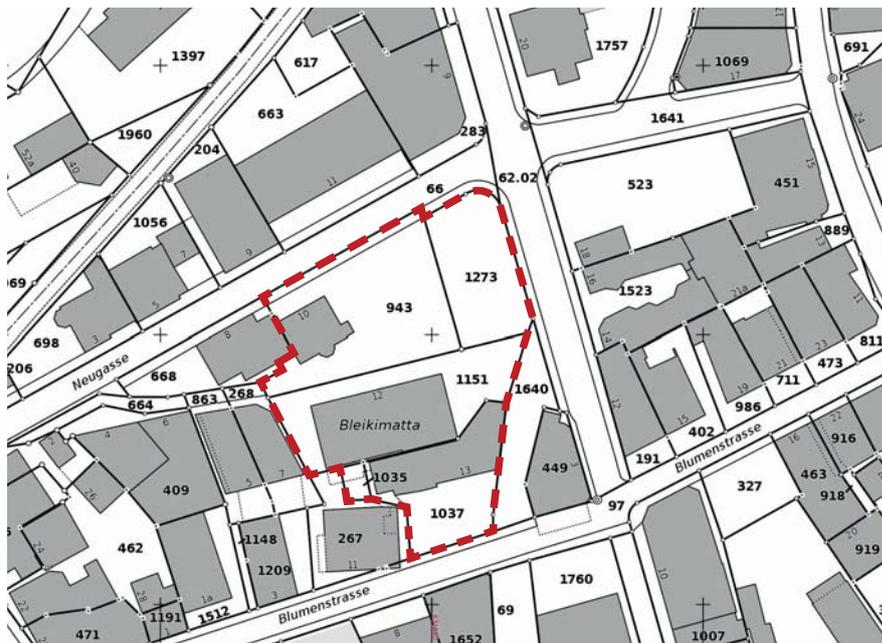


Abb. 2 Planungsperimeter (rot umrandet)

Betrachtungs-
perimeter

In den Betrachtungsperimeter sind auch die umliegenden Areale mit ihrer teilweise wertvollen Bausubstanz und mit ihrem städtebaulichen Entwicklungspotenzial einzubeziehen.

Aufgabe

Das Workshopverfahren hat zum Ziel, eine gut in die Umgebung eingepasste Wohn-Gewerbeüberbauung in attraktiver Umgebung hervorzu- bringen. Für die Beurteilung spielen die städtebauliche Einpassung, die architektonische Gestaltung und die Wirtschaftlichkeit eine wichtige Rolle. Die Aufgabenstellung umfasst folgende Punkte:

- Nutzung
Es ist aufzuzeigen, in welchem Umfang und in welcher Qualität im Perimeter Wohn- und Gewerbenutzung realisiert werden können. Das Konzept soll so flexibel sein, dass insbesondere im Erdgeschoss verschiedene Nutzungsvarianten möglich bleiben.
- Städtebau
Es ist eine städtebauliche Setzung zu definieren, die im Perimeter eine eigene Identität schafft und eine gute Einpassung in die Umgebung und das Ortsbild sicherstellt.
- Freiraum
Es sind Freiräume zu definieren, die Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit und Durchwegung für die verschiedenen Nutzer sicherstellen.
- Architektur
Es ist ein architektonisches Konzept zu entwickeln, mit dem das städtebauliche Konzept zur Geltung gebracht werden kann und das eine gute Einpassung der neuen Bauten in die gewachsene Umgebung sicherstellt.
- Erschliessung
Für das Areal ist ein Verkehrskonzept zu entwickeln, das die Erschliessung sichert und sich optimal in das Verkehrsregime des Quartiers integriert. Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine gute Erreichbarkeit und Durchwegung sicherzustellen.
- Parkierung
Es sind ausreichend private und mindestens 14 öffentliche Parkplätze zu erstellen.

2. Vorgehen

2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin des Verfahrens war die Olus AG, Buochs im Einvernehmen mit der Gemeinde Interlaken. Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die ecoptima ag, Bern.

2.2 Verfahren

Die Olus AG beauftragte die Brönnimann Architekten AG, Interlaken mit der Ausarbeitung von Lösungsansätzen. Diese wurden anlässlich von Workshops einer Begleitgruppe vorgelegt. Die Begleitgruppe wählte den Ansatz aus, der weiterverfolgt werden soll und gab Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und Realisierung ab.

Für die Erarbeitung des Konzepts wurden 5 Workshops durchgeführt.

Workshop	Thema	Ziel
1: Startsitzen	Analyse der Rahmenbedingungen, übergeordnete Zielsetzungen, konzeptionelle Ansätze	Prüfen der Analyse, Festlegen der Ziele und der Ansätze die weiterverfolgt werden sollen
2: Variantenstudium	Vertiefende Analyse und breite Variantenstudie	Beurteilung der Varianten und Empfehlung für die Weiterbearbeitung
3: Vertiefung	Vertiefte Projektstudien zum Klären der Optionen	Beurteilung der Projektstudien
4: Vorprojekt	Erarbeiten der Eckwerte für das Konzept als Vorprojekt	Beschluss der Eckpunkte des Konzepts und Empfehlung für die Konsolidierung
5: Abschlussitzung	Präzisierung des Konzepts auf Stufe Vorprojekt	Beschluss des Konzepts und Empfehlungen für die Umsetzung

2.3 Begleitgruppe

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Kaspar Boss, Gemeinderat (Vorsitz)
- Beat Keller, Olus AG
- Stefan Moser, Kantonale Denkmalpflege
- Heinrich Sauter, Berner Heimatschutz
- Martin Althaus Architekt / Städtebauer
- Kurt Schenk, Architekt / Städtebauer

Mitglieder mit beratender Stimme:

- Jürg Etter, Bauverwalter
- Richard Trachsel, Ortsplaner
- Balthasar Marx, Raumplaner

2.4 Projektteam

Dem Projektteam der Brönnimann Architekten AG, Interlaken gehörten an:

- Karin Brönnimann, Architektin FH NDS Denkmalpflege
- Raphael Burkhalter, Architekt BA BFH
- Jan Rohrbach, Praktikant

3. Rahmenbedingungen

Die nachfolgend aufgeführten Vorgaben bilden die heute gültigen Rahmenbedingungen. Im Rahmen einer neuen Überbauungsordnung (ev. mit Zonenplanänderung) kann von einigen dieser Grundsätze abgewichen werden. Solche Abweichungen erfordern ein ordentliches Planungsverfahren und sind vom Grossen Gemeinderat zu beschliessen und vom AGR zu genehmigen.

Bei den Vorgaben wird jeweils aufgeführt, in welchem Umfang Abweichungen möglich sind.

3.1 Art und Mass der Nutzung

Zonenplan 1

Gemäss Zonenplan 1 der Gemeinde Interlaken gilt für das Areal «Bleikimatte» die Mischzone K (Kern), 3-geschossig (MK 3).

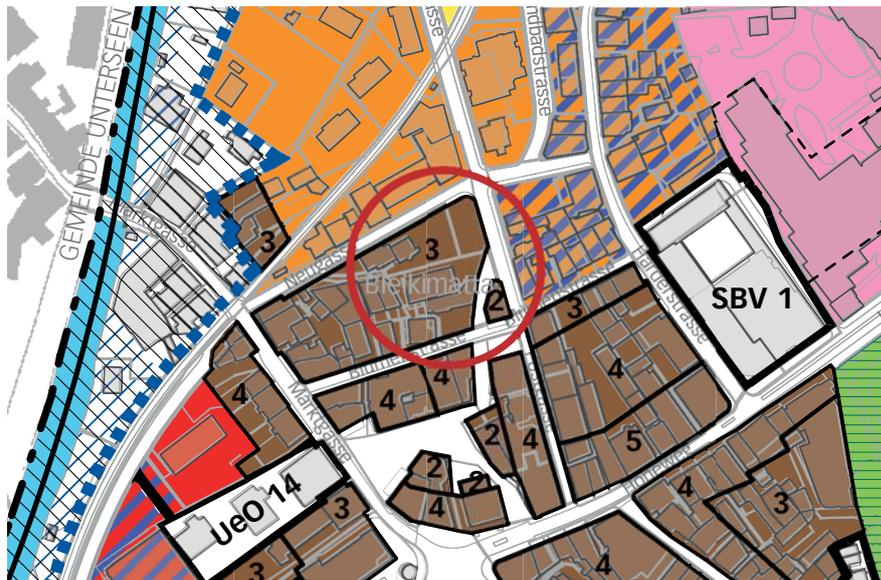


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 1

Von der Zoneneinteilung kann abgewichen werden, soweit dies mit den umliegenden Zonen vereinbar ist.

Nutzungsart
(Art. 211 GBR)

In der Mischzone K (MK) sind Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen und Verkauf (auch Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m²) zulässig.

Das Erdgeschoss ist für Gastgewerbe, Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung, etc. vorbehalten. Die Baukommission kann einer anderen Nutzung zustimmen, wenn die Raumhöhe mindestens 3 m beträgt und die Gebäudestruktur (feste Wände, Säulen, etc.) einer späteren Umwandlung nicht hinderlich ist.

Ausgeschlossen sind alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der Kernzone, insbesondere den touristischen, beeinträchtigen würden (z.B. Tankstellen).

Abweichungen von der Nutzungsart sind denkbar, soweit diese mit den umliegenden Zonen vereinbar sind. Sie erfordern zwingend eine Anpassung der Grundordnung.

Baupolizeiliche
Masse (Art. 212,
512 GBR)

In der MK 3 sind folgende Masse einzuhalten:

- Der Grenzabstand rückwärtig beträgt mindestens 7.00 m.
- Die maximale Geschoszahl beträgt 3 Geschosse.
- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m.
- Es ist ein zusätzliches Dach- resp. Attikageschoss zulässig.

«Höhere Häuser» können in Betracht gezogen werden, wenn sie keine klimatologisch-lufthygienisch nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und weitere Umgebung haben und die maximalen Beschattungsdauern einhalten. Als höhere Häuser gelten gemäss Art. 20 Abs. 2 BauG «Gebäude, welche die Maximalhöhe der nächsthöheren Zone überschreiten oder die höher sind, als die Grundordnung für die Zone höchster Nutzung zulässt (...)». Demnach gelten Gebäude im Rahmen der MK 4 (4 Vollgeschosse und 1 Dach- resp. Attikageschoss) noch nicht als «höheres Gebäude».

Im Rahmen einer UeO kann von den baupolizeilichen Massen, namentlich von der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe, abgewichen werden. Die Grenzabstände und bei «höheren Gebäuden» auch die gesetzlichen Beschattungstoleranzen gegenüber der Nachbarschaft sind jedoch einzuhalten. Abweichungen vom Nutzungsmass erfordern zwingend eine Anpassung der Grundordnung.

3.2 Baugestaltung

Geschlossene
Bauweise
(Art. 413 GBR)

Da die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, sind die Gebäude auf eine Tiefe von maximal 13.00 m von der Baulinie oder bei deren Fehlen von der bestehenden Gebäudeflucht aus gemessen mit einer Brandmauer an die Grenze zu stellen. Der Anbau ist gestattet bis auf eine Tiefe von 18.00 m, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat.

Grundsätzlich kann von der geschlossenen Bauweise ausgegangen werden. Gegenüber den geschützten Gebäuden im Umfeld ist jedoch ein verträglicher Abstand einzuhalten.

Dachgestaltung
(Art. 414 GBR)

Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Schrägdächer haben eine Neigung von minimal 12° und maximal 35° aufzuweisen. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 4.00 m. Nichtbegehbare Flachdächer sind zu begrünen.

Die Dachgestaltung ist im Rahmen des Workshops und der UeO zu definieren.

Ortsbildgestaltungs-
bereiche
(Art. 511 GBR)

Die Ortsbildgestaltungsbereiche bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen. In Ortsbildgestaltungsbereichen kann die Baukommission zur Beurteilung von Baugesuchen eine Fachstelle beiziehen und auf Empfehlung von den baupolizeilichen Massen abweichen, wobei die Masse in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen sind.

Das Workshopverfahren soll aufzeigen, wie eine ortsbildverträgliche Bebauung im Perimeter aussehen kann.

3.3 Schutzbestimmungen

Ortsbild und
Denkmalpflege

Interlaken hat gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Areal befindet sich im Gebiet 2 «Geschäftszentrum Interlaken» mit Erhaltungsziel A. Angrenzend an das Areal sind hinweisend das Hotel «City» (2.0.13) sowie die Blumenstrasse mit vorstädtischen, vorwiegend 2-geschossigen Wohnhauszeilen in klassizistischen Formen und schmalen Vorgärten (2.0.14) verzeichnet.

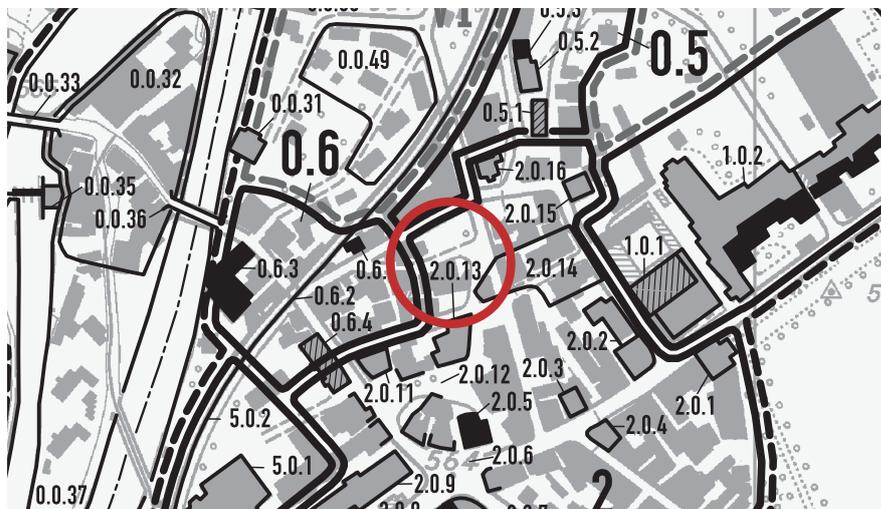


Abb. 4 Ausschnitt ISOS Interlaken (Quelle: Bundesamt für Kultur, ISOS)

Im Zonenplan 2 liegt die «Bleikmatte» deshalb innerhalb des Ortsbildgestaltungsbereichs und grenzt an die historischen Baugruppen D und E. Die an das Areal angrenzenden Liegenschaften Blumenstrasse 11, Postgasse 3 (mit Situationswert) und Neugasse 8 sind im Zonenplan 2 resp. im kantonalen Bauinventar als erhaltenswerte Objekte aufgeführt.

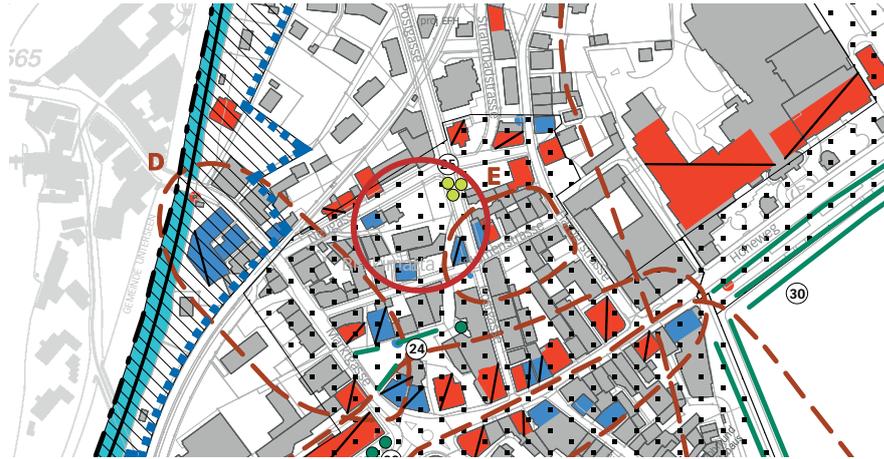


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan 2

Baumgruppe

Die im Zonenplan 2 eingezeichnete geschützte Baumgruppe aus Rosskastanien und Linden ist aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt (Art. 523 GBR und Anhang A1, Ziffer 25 GBR). Wer ein Vorhaben in Angriff nimmt, welches ein im Inventar bezeichnetes Objekt beeinträchtigen kann, hat darzulegen, wie mit dem betroffenen Objekt umgegangen wird und zu begründen, weshalb ein Objekt nicht erhalten werden kann. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der inventarisierten Bäume fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

Die Festlegungen im Zonenplan 2 sind als Grundlage für die UeO zu berücksichtigen. Für einen Eingriff in die geschützte Baumgruppe sind die Standortgebundenheit nachzuweisen und angemessene Ersatzmassnahmen zu ergreifen. Der Nachweis ist grundsätzlich Sache des Baugesuchs. Sollte er jedoch für die Realisierung des Konzepts unumgänglich sein, wäre eine Regelung im Rahmen der UeO vorzunehmen und allenfalls sogar der Zonenplan 2 anzupassen.

3.4 Weitere kantonale Rahmenbedingungen

Unter den kantonalen Rahmenbedingungen sind insbesondere die Vorgaben für Aufenthaltsbereiche und Spielplätze zu beachten:

Aufenthalts-
bereiche und
Spielplätze
(Art. 42 - 46 BauV)

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², zusätzlich zu der Fläche für Kinderspielplätze vorzusehen.

Falls auf dem Areal mehr als 20 Familienwohnungen (Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern) realisiert werden, ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV auszuweisen: Sie soll möglichst eben, gut proportioniert und zusammenhängend sein und muss eine Mindestfläche von 400 m² bei mehr als 20 Familienwohnungen, von 500 m² bei 30 und mehr Familienwohnungen und von 600 m² bei 40 und mehr Familienwohnungen aufweisen.

Diese Flächenvorgaben sind zu erfüllen.

Abstellplätze für
Fahrzeuge
(Art. 49 ff. BauV)

Für die Wohnnutzung beträgt die Bandbreite 0,5 bis 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung. Für gewerbliche Nutzungen erfolgt die Berechnung der Abstellplätze für Beschäftigte und Besucher abhängig vom Nutzungstyp pro Nutzfläche. Auch für Fahrräder und Motorfahrräder ist eine Mindestanzahl Abstellplätze vorgegeben.

Die Abstellplätze sind nachzuweisen.

3.5 Privatrechtliche Rahmenbedingungen

Für die Grundstücke im Perimeter bestehen die folgenden privatrechtlichen Dienstsbarkeiten:

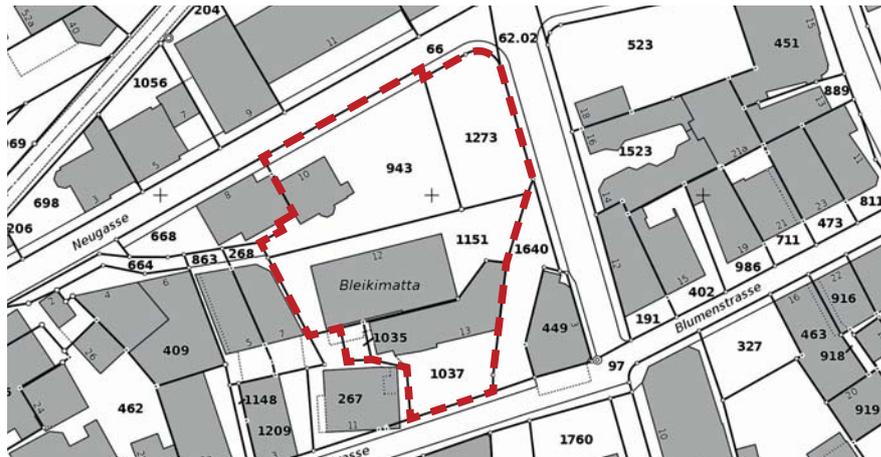


Abb. 6 Planungsperimeter (rot umrandet)

Parzelle Nr.	Recht	Zu Lasten	Zu Gunsten
943	Zu- und Vorfahrtsrecht	268, 664, 863	1035
943, 1151	Allg. Fusswegrecht		EWG Interlaken
943, 1151	Gasleitungsrecht		EWG Interlaken
1037	Zu- und Vorfahrtsrecht	268, 664, 863	
1037	Nutzniessung		Privatperson
1151	Zu- und Vorfahrtsrecht	268, 664, 863	268, 1035
1151	Weganlage	1273	
1273	Weganlage		1151

Dienstsbarkeiten sind zu erfüllen, solange nicht mit den Berechtigten eine Aufhebung erreicht werden kann. Insbesondere die Zu- und Vorfahrtsrechte sind für die Planung der Erschliessung zu berücksichtigen.

4. Ablauf des Workshopverfahrens

4.1 Workshop 1: Startsituation

An der Startsituation wurden die erste Analyse präsentiert, die zu erreichenden Ziele definiert und erste Ansätze des Projektteams diskutiert.

4.1.1 Analyse

Eine erste Analyse wurde für den ersten Workshop erarbeitet und anschliessend parallel zur Erarbeitung und Prüfung der konzeptionellen Ansätze und Varianten vertieft und ergänzt. Nachfolgend sind die wichtigsten Elemente dieser iterativ erarbeiteten Analyse zusammengefasst:

Lage

Das Areal grenzt südseitig unmittelbar an das Ortszentrum von Interlaken (A) an. Der Westbahnhof (B) sowie zahlreiche Einkaufs-, Verpflegungs- und Erholungsmöglichkeiten im und um das Ortszentrum sowie die Höhematte (C) als grosszügiger Grünraum und die Aare (D) liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Angrenzend an die Nordseite des Areals befindet sich ein Wohnquartier (E).



Abb. 7 Verortung des Areals in der Umgebung

Kontext

Auf dem Areal befinden sich mehrere Bestandesbauten (1, nicht schützenswert) sowie öffentliche Parkfelder (2). Eine kleine Baumgruppe markiert die Nordostecke (3), an die Südostseite grenzt das Restaurant «Schwyzerhüsi» (4), der belebte Marktplatz (5) sowie mehrere schützens- und erhaltenswerte Gebäude/Baugruppen (6) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Auffällig ist die unregelmässige Form des Perimeters, die keine eindeutige Setzung künftiger Volumen vorgibt.

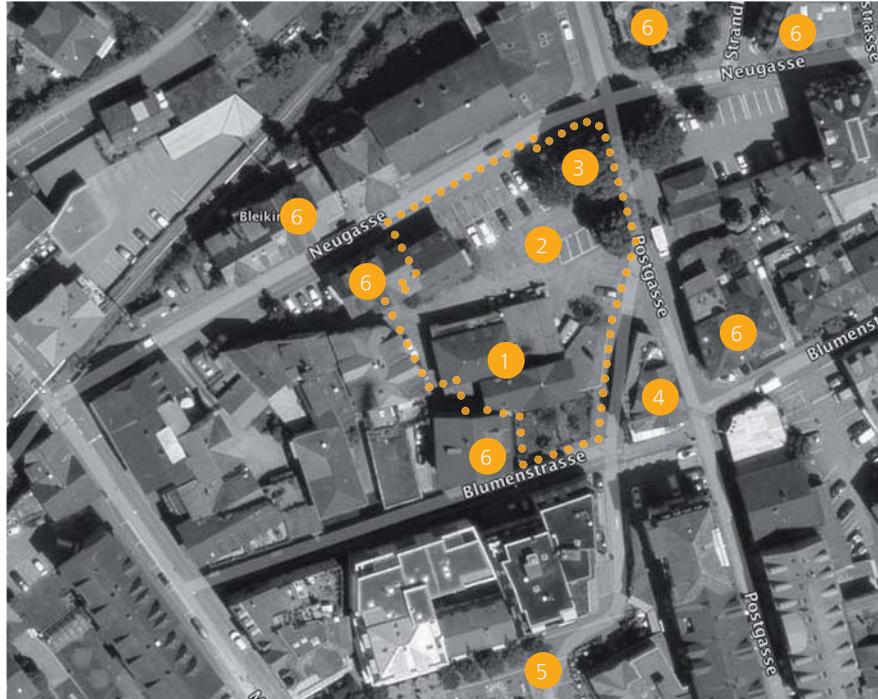


Abb. 8 Mikrolage des Areals

Geschichte

Einige der älteren Bestandesbauten im umliegenden Gebiet entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Areal selbst wurde weitestgehend gewerblich und zum Wohnen genutzt, der letzte Gewerbebetrieb, der Früchte- und Gemüsehandel Jametti, stellte vor einigen Jahren seinen Betrieb ein.

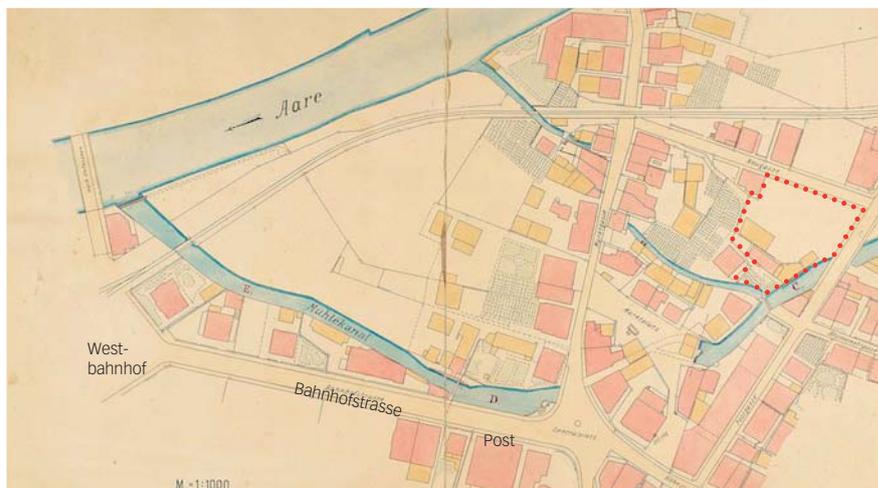


Abb. 9 Ehemaliger Mühlekanal «Entenärlj»

Ein weiteres, heute noch am Strassenverlauf ablesbares historisches Element ist der ehemalige Mühlekanal, auch «Entenärlj» genannt. Er verlief von der heutigen Strandbadstrasse her kommend zwischen dem südöstlichen Rand des Areals und dem Gebäude des Restaurants «Schwyzerhüsi»

hindurch und weiter Richtung Postplatz. Ein Seitenarm nahm den Verlauf der Blumenstrasse nach Westen. Diese Strassenverläufe sind die letzten heute noch ablesbaren Spuren dieser früheren Kanäle und weisen eine entsprechende historische Bedeutung auf.

Strassenzüge



Abb. 10 Strassenzüge mit Bestandesbauten

Direkt an das Areal grenzen drei Strassenzüge: Der Strassenzug der Neugasse (A) bildet den nordseitigen Abschluss mit 3- bis 4-geschossigen Gebäuden, teilweise mit Hochparterre. Das Gebiet entlang der Postgasse (B) ist wie das Areal selber grösstenteils unternutzt. Im Hintergrund befinden sich grössere Volumen mit bis zu fünf Geschossen. Der südseitig angrenzende Strassenzug der Blumenstrasse (C) wird von der erhöhten Dichte im Zentrum mit meist fünfgeschossigen Bauten geprägt. Bei keinem dieser Strassenzüge lässt sich ein einheitliches Bild ablesen, sie werden alle von einer charakteristischen Heterogenität geprägt.

Städtebau

Städtebaulich befindet sich das Areal an der Schnittstelle zwischen hoher Dichte im Zentrum und den nördlich angrenzenden Wohnquartieren mit geringerer Dichte. Die Strassenzüge definieren eine grobe Geviertsstruktur mit Plätzen und Freiräumen, die durch ergänzende Strassen- und Wegachsen wie dem «Entenärli» vernetzt sind. Im Umfeld existiert sowohl geschlossene wie auch offene Bauweise.



Abb. 11 Städtebaulicher Kontext mit Nutzungsdichten

Die Nutzungsdichten im Umfeld (grobe Schätzung der oberirdischen Geschossflächenziffer, GFZo) sind hoch. Das Areal selbst bildet den östlichen Teil eines sehr heterogen bebauten Viertels. Mit einer Verdichtung des westlichen Teils wäre insgesamt auch in diesem Viertel eine GFZo über 2.0 denkbar.

Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Areals haben die Gebäude entsprechend der Bau- und Zonenordnung eine Mischnutzung. Die Erdgeschosse weisen einen hohen Anteil an Kleingewerbe und Büros, vereinzelt auch Gastgewerbe auf, zum Beispiel das Restaurant «Schwyzerhüsi» im Südosten des Areals, welches insbesondere an den Wochenenden gut frequentiert ist. Die Obergeschosse werden weitgehend als Wohnraum genutzt, zum Höheweg hin auch für die Hotellerie.



Abb. 12 Das Areal aus Südwesten gesehen, im Vordergrund das Restaurant «Schwyzerhüsi»

Architektur

Der architektonische Kontext ist geprägt von einer starken Heterogenität in Bezug auf Baustil, Geschossigkeit, Dachform und Materialisierung. Dass sich kein einheitliches Bild ergibt, wird an diesem Ort als eine urbane Qualität wahrgenommen, die mit künftigen Projekten aufgenommen werden soll.



Abb. 13 Bestandesbauten in der Umgebung

Freiraum

Als Gegenstück zur städtebaulichen und architektonischen Vielfalt bildet der Freiraum die kontextuelle Klammer. Er zeichnet sich durch eine hohe Durchlässigkeit aus. Es gibt zahlreiche Zwischenräume, Wege, Nischen und Ein- und Ausblicke, die den Raum erlebbar und abwechslungsreich machen. Dieses verbindende Element besitzt eine hohe Qualität und soll weiterentwickelt werden.

Im Areal ist die geschützte Baumgruppe in der Nordostecke markant. Die Ecke zur Kreuzung hin ist städtebaulich zu besetzen, so dass ein Erhalt der Baumgruppe mit der angestrebten Bebauung des gesamten Perimeters nicht vereinbar ist. Entsprechend muss ein städtebaulich und ökologisch angemessener Ersatz geschaffen werden.



Abb. 14 Durchlässiger Aussenraum / Baumgruppe»

Erschliessung Heute wird das Areal hauptsächlich über die Neugasse und die Postgasse erschlossen. Grundsätzlich ist eine künftige MIV-Erschliessung des Areals über beide Strassen denkbar, die Neugasse wäre geeigneter, da die Postgasse einen höheren Stellenwert für den Fussgängerverkehr aufweist.

Parkierung Entscheidend für den Erfolg des Projekts ist der Umgang mit der Parkierung. Auf der Parzelle Nr. 1273 bestehen heute 14 öffentliche Parkplätze der Gemeinde Interlaken. Diese müssen als Minimalanforderung innerhalb des Projektperimeters ersetzt werden. Heute wird das brachliegende Areal im Sinne einer Zwischennutzung mit weiteren 26 Parkplätzen genutzt.

Perspektive

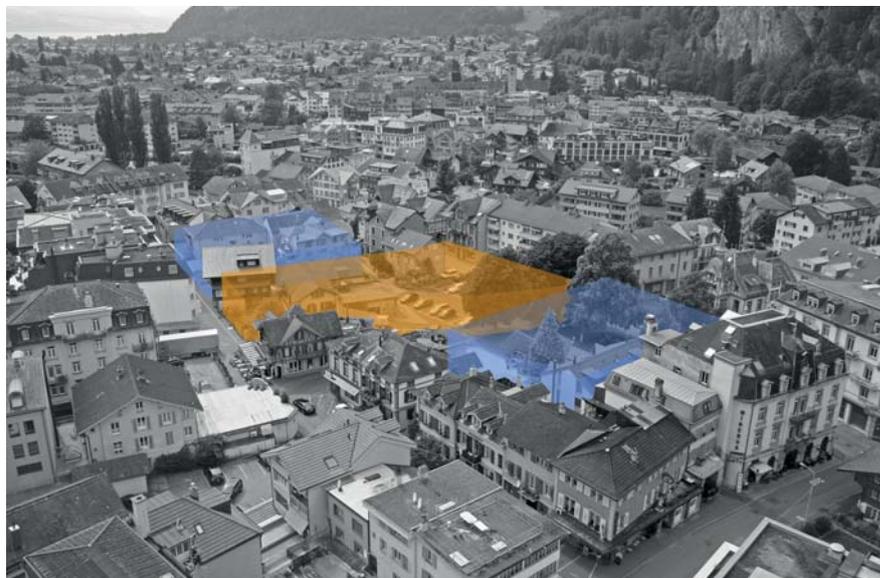


Abb. 15 Entwicklungsgebiete

Für die künftige Entwicklung der Schnittstelle zwischen Zentrum und Quartieren kann die Überbauung Bleikimatte wichtige Impulse geben. Eine städtische Bebauung als Erweiterung des Ortszentrums mit einer mit der Umgebung vergleichbaren Dichte wird mittelfristig auch die Erneuerung der angrenzenden Areale anstossen.

4.1.2 Zielsetzung

Fazit

Die Analyse zeigt die wesentlichen Qualitäten des Ortes. Diese bilden zusammen mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen die Grundlage für die Erarbeitung eines Konzepts. Gestützt auf die Analyse werden die folgenden Ziele für die Arealentwicklung gesteckt:

- Das heute unternutzte Gewerbeareal Jametti soll eine orts- und zeitgemässe Transformation hin zu einer attraktiven Erweiterung des Ortszentrums machen.
- Der Hinterhofcharakter soll verschwinden und einer städtischen Bebauungsstruktur mit einer dem Ort angemessenen Dichte weichen.
- Die ortstypische, durchlässige Struktur soll mit der neuen Bebauung aufgenommen werden, so dass das Areal von allen Seiten her für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt und sich nicht abschottet.
- Es soll ein Nutzungsmix aus Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen entstehen.
- Die bestehenden öffentlichen Parkplätze der Gemeinde sollen innerhalb des Projektperimeters ersetzt und sinnvoll erschlossen werden.
- Für die geschützte Baumgruppe soll auf dem Areal eine angemessene Ersatzpflanzung realisiert werden.

4.1.3 Erste konzeptionelle Ansätze

Varianten

Im ersten Workshop standen eine Auslegeordnung der Rahmenbedingungen und die Analyse im Zentrum. Ausgehend von der Grossform eines Vorprojekts wurde der Variantenfächer geöffnet.



Abb. 16 Umfangreiche Volumenstudien im Verlauf des Workshopverfahrens

Die Reduktion auf eine blockrand-ähnliche Typologie und eine Erhöhung der Geschosszahl auf vier Vollgeschosse ergeben eine hohe Ausnützung und fassen allseitig den Strassenraum. Als Variante wird die Struktur zur Westseite hin geöffnet. Weitere Varianten lösen die Volumetrie in mehrere einzelne Volumen auf. Die hohe Dichte und die Parkierung im Erdgeschoss verhindern jedoch eine vollständige Trennung, denn sie erfordern einen über das gesamte Erdgeschoss durchgehenden Gebäudesockel.

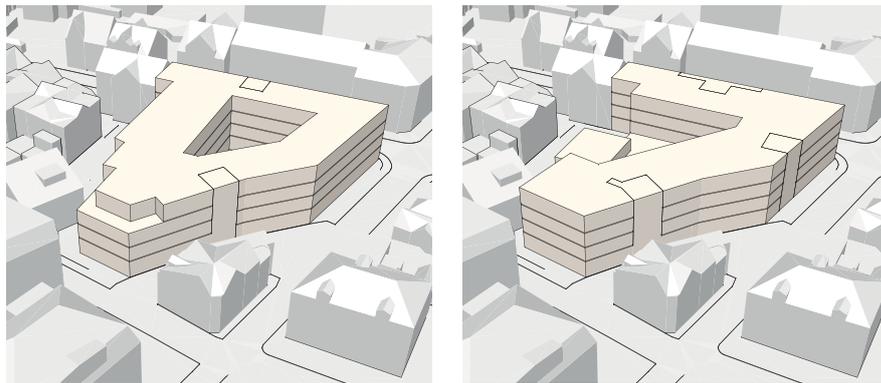


Abb. 17 Geschlossene oder geöffnete Volumetrie?

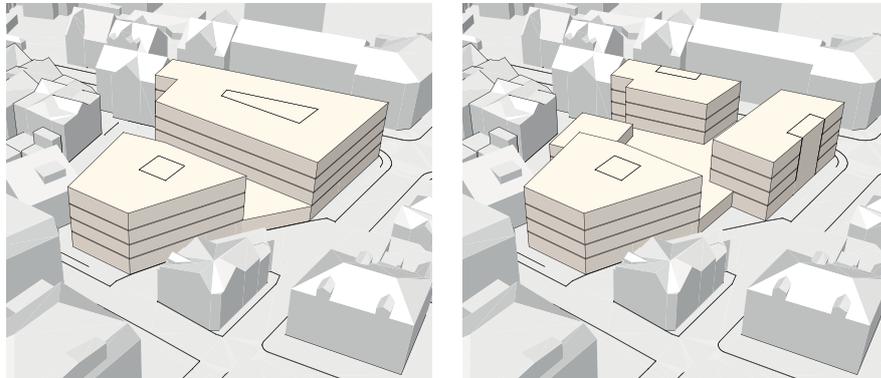


Abb. 18 Zwei oder drei verbundene Volumen?

Erkenntnisse

Die Grossformen und flächigen Sockelgeschosse wirken ortsfremd und lassen keine Durchblicke und keine Verzahnung mit dem Kontext zu. Es war unbestritten, dass auf dem Areal eine hohe Dichte realisiert werden soll, jedoch war die künftige Rolle des Areals an der Schnittstelle zwischen den grossen Volumen im Stadtzentrum und den kleineren Volumen entlang der Aare noch unklar. Dazu mussten die Analyse vertieft und der Variantenfächer geöffnet werden.

4.2 Workshop 2: Variantenstudium

Nach einer volumetrischen Auslegeordnung wurden für den zweiten Workshop vier Grundvarianten entwickelt.

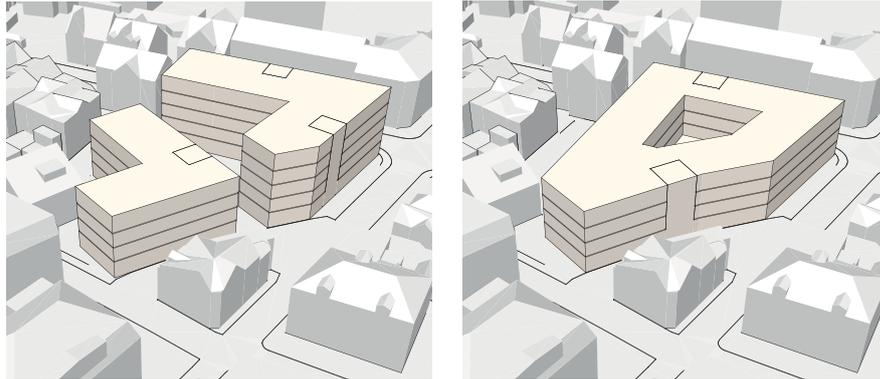


Abb. 19 Varianten «L» und «O»

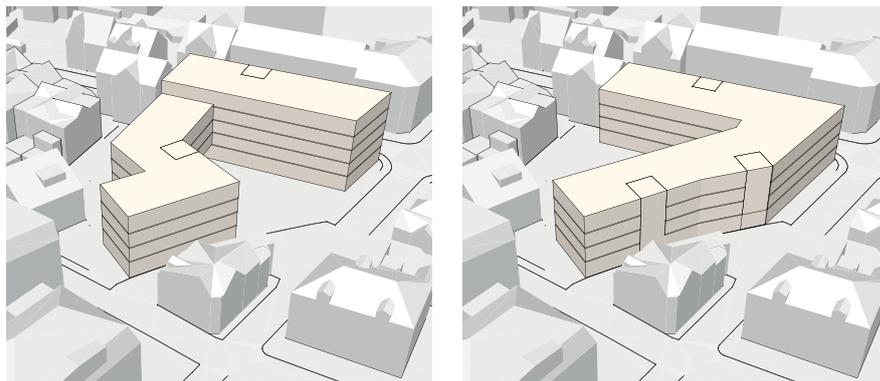


Abb. 20 Varianten «Z» und «V»

Variante «L»

Die Variante «L» sieht zwei Winkelbauten vor, die sowohl die Ecken wie auch die Strassenräume betonen. Es entsteht ein offener, aber eher introvertierter Innenhof entlang einer begehbaren West-Ost-Achse.

Dieses Prinzip vermochte nicht zu überzeugen, da die relativ grob erscheinende volumetrische Setzung wenig Potenzial für eine ortsbaulich verträgliche Ausarbeitung bot. Prinzipiell wäre eine Auflösung in zwei oder mehr Volumen denkbar.

Variante «O»

Dem gegenüber stand die Variante «O» als Blockrand-ähnliche Grossform mit einem kleinen, privaten Innenhof. Die Strassenräume werden auf allen Seiten gefasst, das Volumen schliesst sich auch geviertsintern gegenüber dem westlich anschliessenden Teil.

Diese kompakte Variante weist eine hohe Ausnützung auf, sie nimmt jedoch nur wenig Bezug auf den Kontext und die Typologie ist ortsfremd. Die Variante wurde im Verlauf der Diskussion klar verworfen.

- Variante «Z» In der Variante «Z» wird der nordseitig angrenzende Strassenraum der Neugasse gefasst. Auf der Ostseite öffnet sich die Volumetrie mit einer grosszügigen Platzsituation zur Postgasse. Es entsteht ein extrovertierter, öffentlicher Platz. Das Areal bleibt entlang der West-Ost-Achse durch einen Durchgang an der Schmalseite des Hofes durchquerbar.
- In dieser Variante wurde Potenzial für die weitere Bearbeitung gesehen. Sie reagiert auf die Umgebung mit kleinteiligen Fassaden, die durch die geknickte Form entstehen. Das Fassen des nördlichen Strassenraumes und der öffentliche Raum an der Ostseite wurden ebenfalls positiv beurteilt. Das Prinzip der zusammenhängenden Form wurde in Frage gestellt, die Form sollte in einzelne Gebäude mit unterschiedlicher Geschossigkeit aufgelöst werden.
- Variante «V» Die Variante «V» ist vergleichbar mit der Variante «O», öffnet sich jedoch vollständig gegenüber der Westseite. Die Strassenräume werden klar gefasst. Es entsteht ein privater, introvertierter Hof.
- Auch bei dieser Variante wurde die Grossform in Frage gestellt, da sie den Massstab der Umgebung sprengt. Die Fassung der Strassenräume wurde als Qualität gesehen, das Prinzip des introvertierten Hofes als guter Kontrapunkt in der Weiterentwicklung zum extrovertierten Hof der Variante «Z». Grundsätzlich stellen sich vergleichbare Fragen für die Weiterbearbeitung.
- Erkenntnisse Eine einzige volumetrische Grossform würde den Massstab der Umgebung sprengen. Aus ortsbaulicher Sicht war deshalb bei allen Varianten eine Auflösung in kleinere Volumen und eine Differenzierung der Geschossigkeit anzustreben. Die Qualitäten und Funktionen der Strassenräume, Verbindungswege und Aussenräume mussten noch klarer herausgefiltert und entsprechende Erkenntnisse in das Projekt integriert werden. Die Varianten «U» und «L» überzeugten nicht und wurden nicht zur Weiterverfolgung empfohlen. Die Varianten «Z» und «V» boten Potenzial als Basis für die Weiterentwicklung.
- Parkierung 14 öffentliche Parkplätze der Gemeinde müssen innerhalb des Projektperimeters ersetzt werden. Es zeigte sich bald, dass dies ein Schlüsselement für das Gesamtprojekt ist. Die vom Projektteam vorgeschlagene Unterbringung im Erdgeschoss wurde durch die Begleitgruppe kritisiert, in das Gebäude integrierte, direkt zum Strassenraum orientierte Parkplätze wurden ganz ausgeschlossen. Für die Weiterentwicklung war die Unterbringung im Untergeschoss oder in der Umgebung zu prüfen.

4.3 Workshop 3: Vertiefung

Am dritten Workshop präsentierte das Projektteam die weiterentwickelten Varianten «A1» und «A2» basierend auf der Variante «Z» sowie «B1» und «B2» als Weiterentwicklung der Variante «V».

Parkierung

Parallel zu den Varianten wurde die Parkierungsthematik vertieft untersucht. Folgende Erkenntnisse wurden bei allen Varianten berücksichtigt:

- Ein zweites Untergeschoss ist aufgrund der Grundwassersituation wirtschaftlich nicht realisierbar.
- Öffentliche Parkplätze lassen sich in dieser geringen Zahl im Untergeschoss nicht wirtschaftlich unterbringen, ausserdem würde der Platz für ausreichend private Parkplätze und Nebenräume fehlen.
- Eine gemeinsame Parkierungsanlage mit der teilweise brachliegenden Nachbarparzelle Nr. 523 östlich der Postgasse bringt auf Grund der ungenügenden Platzverhältnisse keinen Mehrwert.
- Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen sind im Untergeschoss maximal 30-35 Parkfelder und im Erdgeschoss 14-16 Parkplätze realisierbar.

Daraus ergibt sich, dass im Untergeschoss ausschliesslich die privaten und im Erdgeschoss die öffentlichen Parkplätze unterzubringen sind. Für die nachfolgend dargestellten Varianten ergibt dies die folgenden Möglichkeiten:



Abb. 21 Situationspläne der Varianten «A1» und «A2»



Abb. 22 Situationspläne der Varianten «B1» und «B2»

Varianten «A»

Wie im Workshop 2 angeregt, wird die Grossform der Variante «Z» durchbrochen und in einzelne Volumene aufgelöst. Es entstehen zwei Gebäudekörper mit unterschiedlicher städtebaulicher Funktion und Ausprägung. Die Nordost-Ecke wird von einem 5-geschossigen Punktbau mit zusätzlichem Attika-/Dachgeschoss besetzt, der Abschluss zur Westseite erfolgt mit einem L-förmigen Winkelbau.

Der Aussenraum ist öffentlich, durch die Öffnung zur Neugasse (Nordseite) hin kann er gleichzeitig aber auch für die Parkierung genutzt werden. Auf Grund der hohen Durchlässigkeit der volumetrischen Setzung und dem öffentlichen Aussenraum können im Erdgeschoss keine Wohnungen untergebracht werden. Es enthält primär Gewerbeflächen, die Obergeschosse ausschliesslich Wohnraum, im Untergeschoss befinden sich die private Einstellhalle und die notwendigen Nebenräume.

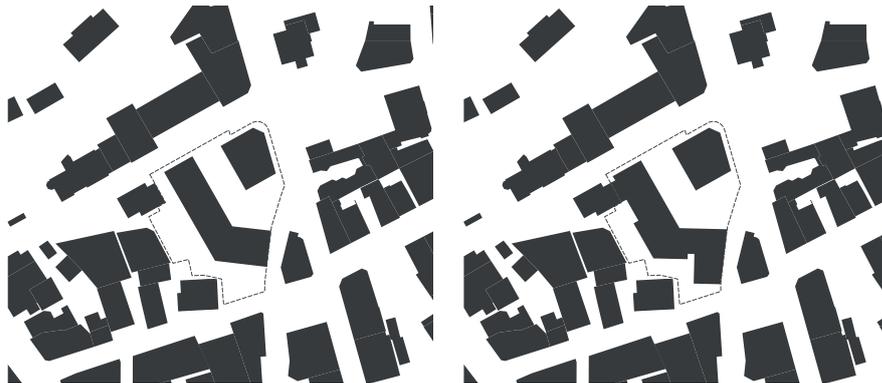


Abb. 23 Varianten «A1» und «A2» im Schwarzplan

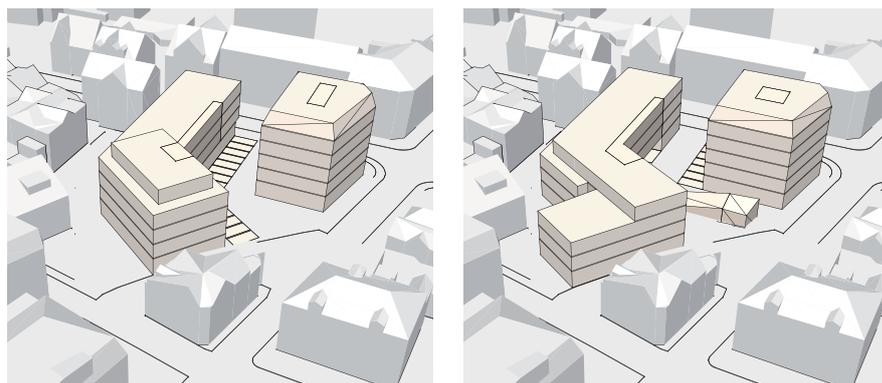


Abb. 24 Varianten «A1» und «A2» in der 3D-Ansicht

Variante «A1»

Der L-förmige Winkelbau setzt sich bewusst von den angrenzenden Gebäuden ab, im Erdgeschoss bestehen in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung öffentliche Durchgänge. Die öffentlichen Parkplätze werden hofseitig untergebracht, die private Einstellhalle wird über die Nordwestseite und eine Rampe im Zwischenraum zur Nachbarliegenschaft erschlossen.

Die Positionierung und die Ausgestaltung des Punktbaus an der Nordostseite bilden einen interessanten Lösungsansatz, ebenfalls die Disposition von Parkfeldern und Rampe. Der L-förmige Riegel spielt den Punktbau frei, schottet das Areal jedoch zu stark von der westlichen Nachbarschaft ab.

Variante «A2»

Bei der Variante «A2» wird der L-förmige Riegel gegen Westen verschoben. Er dockt im Nordwesten direkt an die Nachbarliegenschaft an und fügt sich mit einem zusätzlichen Knick im Süden zwischen die beiden Nachbarbauten ein. Der Punktbau wird in dieser Variante etwas grösser, die Rampe für die Einstellhalle wird an die Ostseite verschoben. Sie steht prominent auf dem kleinen Platz und könnte als Gestaltungselement eingesetzt werden.

Insgesamt ist bei dieser Variante die volumetrische Setzung aufgrund der stärkeren Verzahnung mit dem Kontext besser. Ungenügend sind hingegen die Positionierung der Rampe und der Parkfelder.

Varianten «B»

Auch bei der «V»-förmigen Grundvariante aus dem Workshop 2 sollte die Grossform in einzelne Volumen aufgelöst und besser gegliedert werden. Die Trennung der Baukörper führt zu einem Längsbau, welcher die Neugasse fasst und vom westlich benachbarten Gebäude abgesetzt ist. Bei der Ausgestaltung des südseitigen Volumens ergeben sich zwei unterschiedliche Ansätze.



Abb. 25 Varianten «B1» und «B2» im Schwarzplan

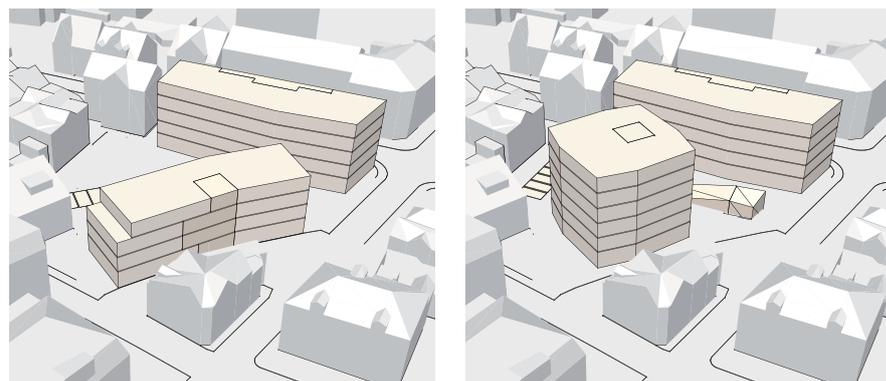


Abb. 26 Varianten «B1» und «B2» in der 3D-Ansicht

Variante «B1» Variante «B1» führt die Grundidee der Grundvariante «V» weiter und fasst sowohl den Strasseraum der Neugasse im Norden wie auch das «Entenärli» im Südwesten mit länglichen Baukörpern. Dazwischen entsteht ein nach Westen offener Hof, welcher jedoch grossflächig für Parkierung und Erschliessung benötigt wird.

Die Qualität und Klarheit der volumetrischen Setzung überzeugten, die Organisation und Funktion des Aussenraums und die Parkierungslösung mussten jedoch noch präzisiert werden.

Variante «B2» Einen provokativeren Ansatz verfolgt die Variante «B2». Anstelle eines zweiten länglichen Riegels wird das südliche Volumen in einem Punktbau konzentriert. Dies ergibt einen offenen Aussenraum und vereinfacht dessen Strukturierung.

Der Punktbau wurde im Gegensatz zur Variante «A» an diesem Standort und in dieser Grösse als zu wenig stark begründet angesehen. Für den Aussenraum ergeben sich mehr Möglichkeiten, doch auch in dieser Variante dominiert die Erschliessungsfunktion.

Erkenntnisse Die Variante «B1» wurde als Grundlage für die Weiterbearbeitung empfohlen. Die klare Setzung und die Massstäblichkeit der Volumen vermochte zu überzeugen. Der Hof kann als städtischer Aussenraum ausformuliert werden, Parkplätze und Rampe sollen in einen hofseitig erweiterten Gebäudesockel integriert werden.

4.4 Workshop 4: Vorprojekt

Für den vierten Workshop entwickelte das Projektteam die Variante «B1» mit der Setzung der Volumen entlang der Strassen zu einem provisorisches Vorprojekt weiter.



Abb. 27 Schwarzplan und 3D-Ansicht

Städtebau Die architektonische Ausformulierung klärt den Stellenwert der beiden Gebäudekörper: Das *Gebäude nord* (1) bildet eine Art «Rücken» für das Areal, fasst die Neugasse und soll frei stehen. Das *Gebäude süd* (2) fasst das

«Entenärl», soll aber das Areal nicht gegen das Ortszentrum abschotten und im Erdgeschoss eine gewisse Durchlässigkeit erhalten. Ergänzend wird ein eingeschossiges *Sockelgebäude* (3) in den Hof eingefügt. Dieses bietet Gewerbeflächen an den Fassaden, Nebenräume im Innern und nimmt die Einstellhallenrampe auf.

Architektur Mit seinem Mansarddach und einem regelmässigen, ruhigen Fassadenraster über vier Vollgeschosse erhält das *Gebäude nord* ein am Kontext orientiertes klassisches Erscheinungsbild. Das *Gebäude süd* erhält mit einem Flachdach auf vier Vollgeschossen und einer geknickten Form ein anderes Erscheinungsbild. Der Baukörper ruht auf einem transparent ausgestalteten Sockel. Für beide Gebäude ist eine verputzte Lochfassade vorgesehen, eine farbliche Differenzierung ist denkbar.

Aussenraum Die Durchlässigkeit des Areals als wichtiges ortstypisches Element wird mit einem Wegnetz durch den öffentlich zugänglichen Aussenraum auf Strassenniveau verankert. Der öffentliche Aussenraum soll mit Hartbelägen und einer zurückhaltenden Möblierung gestaltet werden. Der private Aussenraum für die Wohnungen kann auf dem Dach des *Sockelgebäudes* angeordnet werden. Mit den unterschiedlichen Niveaus ist der Aussenraum klar in einen privaten und einen öffentlichen Teil zониert.

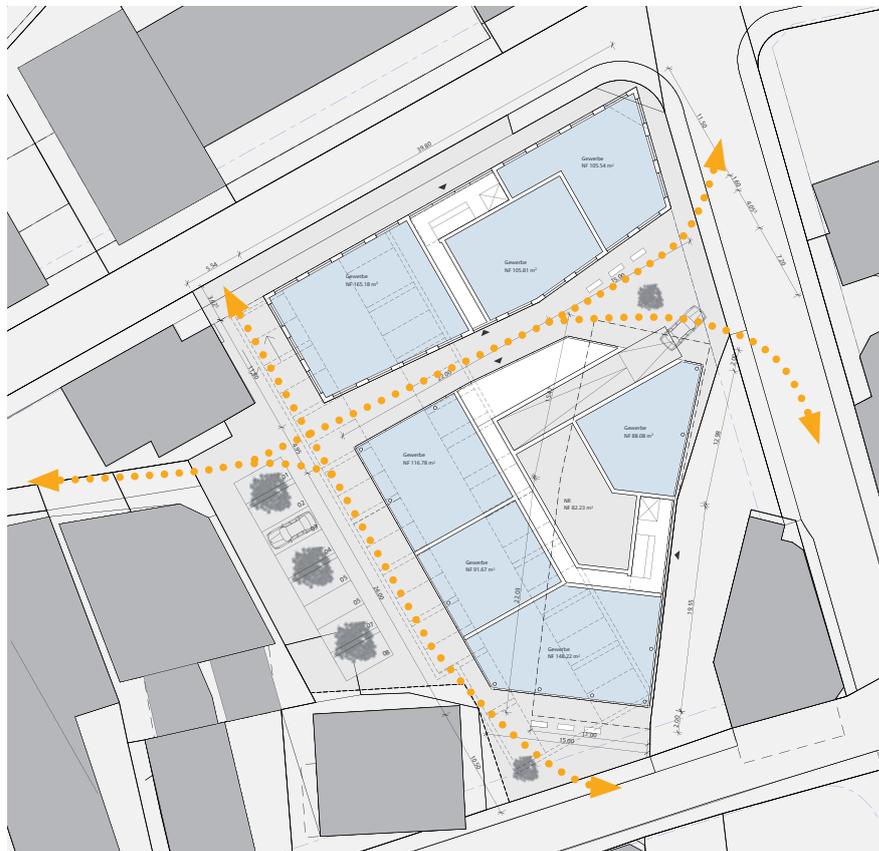


Abb. 28 Aussenräume mit Erdgeschoss, Parkierung und Durchwegung

Erschliessung	<p>Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Postgasse, jene der öffentlichen Parkplätze im Hof ab der Neugasse. Beide Gebäude erhalten einen strassenseitigen Hauptzugang und zusätzliche hofseitige Zugänge. Die Abstellplätze für Velos sind im Gebäudeinneren untergebracht. Die Gewerbeflächen sind alle direkt über die Fassade erschlossen.</p>
Parkierung	<p>Parkplätze sind im Hof angeordnet und können mit weiteren in das <i>Sockelgebäude</i> eingeschoben, überdeckten Parkplätzen sowie einer Längsparkierung entlang der Neugasse ergänzt werden. Die privaten Parkplätze werden vollständig in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht, die Rampe ist in die Ostseite des Gebäudesockel integriert</p>
Erkenntnisse	<p>Das Projekt ist massstäblich und urban, die Setzung der Bauvolumen und Fluchten ist schlüssig. Das eingefügte <i>Sockelgebäude</i> löst einige der bisherigen Probleme. Die Erdgeschosse sollen möglichst flexibel unterteilt werden können, so dass unterschiedliche Nutzungen möglich sind.</p> <p>In der Schlussbereinigung im Rahmen des Workshopverfahrens waren beim <i>Gebäude nord</i> die spitz zulaufende Nordostecke zu optimieren und das Mansarddach reglementsconform anzupassen. Das <i>Gebäude süd</i> sollte weiter nach Süden verschoben, stärker abgeknickt und an den Schmalseiten verjüngt werden, so dass es schlanker erscheint und ein grösserer Abstand zum <i>Gebäude nord</i> entsteht.</p> <p>Der Ansatz, einen Teil der oberirdischen Parkplätze hofseitig in den Gebäudesockel zu legen, überzeugte. Es blieb zu prüfen, wie die gesamte Arealzufahrt mit Rampe zur Einstellhalle über die Neugasse und den Hof erfolgen könnte, so dass der kleine Platz an der Postgasse autofrei wäre. Die Längsparkierung an der Neugasse sollte mit Bäumen ergänzt werden.</p>

5. Resultat des Workshopverfahrens

Die Resultate des Workshopverfahrens wurden an der Schlusssitzung (fünfter Workshop) überprüft und konsolidiert. Dies ist im folgenden dokumentiert.

5.1 Städtebau und Aussenraum

Setzung und Volumen

Zwei mehrgeschossige Hauptgebäude fassen die Strassenräume nördlich und östlich des Areals, so dass ein nach Westen offener Hof entsteht. Diese offene Anlage soll die Fortsetzung der baulichen Erneuerung nach Westen anregen und bietet Anknüpfungspunkte für verschiedene Entwicklungsvarianten.



Abb. 29 Schwarzplan mit neuen Gebäuden (1–3) und Aussenräumen (A–D)

Gebäude nord

Das *Gebäude nord* (1) bildet den Rücken des Areals und fasst den Strassenraum der Neugasse. Mit der abgeschrägten Gebäudeecke zur Kreuzung im Norden hin wird die Hauptfassade in die Postgasse weitergeführt.

Das *Gebäude nord* besteht aus vier Vollgeschossen und einem Mansarddachgeschoss. Es hat eine klassisch-städtische Erscheinung mit einer Lochfassade mit regelmässigem Fassadenraster und als Loggien in das Gebäude eingezogenen privaten Aussenräumen. Auf auskragende Elemente wird verzichtet. Das Mansardgeschoss nimmt den Fensterraster der darunterliegenden Fassaden auf und wird in Blech resp. Metall eingekleidet. In seiner Farbigkeit soll sich das Gebäude an der Umgebung orientieren.



Abb. 30 Modellfoto Gebäude nord (Blick von Norden)



Abb. 31 Nordfassade von Gebäude nord (Ansicht Neugasse)



Abb. 32 Südfassade von Gebäude nord (Ansicht Hof)

Gebäude süd

Das *Gebäude süd* (2) nimmt mit der Ostfassade den Verlauf des «Entenärli» auf und schafft eine urbane Nachbarschaft zum «Schwyzerhüsi» (a). Die schmale südliche Stirnfassade fügt sich in die kleinteilige Baustruktur entlang der Blumenstrasse ein.

Das *Gebäude süd* umfasst vier Vollgeschosse mit Flachdach. Die Obergeschosse sollen als muraler Baukörper auf dem transparenten Sockel aufgesetzt sein und an den Schmalseiten über diesen hinausragen. Das Gebäude erhält ebenfalls eine klare, gegliederte Fassade ohne vorspringende Elemente. Das Flachdach ohne Attika stärkt diesen Ausdruck und die Differenz zum *Gebäude nord*.



Abb. 33 Modellfoto Gebäude süd mit Sockelgebäude (Blick von Westen)



Abb. 34 Ostfassade von Gebäude süd (Ansicht «Entenärli»/Postgasse)



Abb. 35 Westfassade von Gebäude süd resp. Sockelgebäude (Ansicht Hof)

Sockelgebäude

Das Erdgeschoss des *Gebäudes süd* ragt als *Sockelgebäude* (3) in den Raum zwischen den Gebäuden und zoniert den Aussenraum. Es soll entsprechend der Gewerbenutzung eine transparente Hülle erhalten.



Abb. 36 Bauvolumen mit neuen Gebäuden (1–3) und Aussenräumen (A–D) im Modellfoto

Aussenräume

Der Hof (A) auf Strassenniveau wird für die Erschliessung und die öffentliche Parkierung genutzt. Das Dach des *Sockelgebäudes* (3) bietet die privaten resp. gemeinschaftlichen Aussenräume für die Wohnnutzung.

Zwischen den *Gebäuden nord* und *süd* entsteht an der Postgasse ein *kleiner Platz* (B) von dem aus eine *Gasse* (C) entlang des Sockelgebäudes in den Hof führt. Dieser ist von der Neugasse im Norden, der Nachbarschaft im Westen und von der Blumenstrasse im Süden erreichbar. Dort entsteht zwischen dem *Gebäude süd* und dem Gebäude Blumenstrasse 11 (b) eine weitere *kleine Platzsituation* (D). Diese öffentlich zugänglichen Aussenräume schaffen als Verbindungs- und Zugangswege in alle Richtungen die ortstypische kleinteilige Durchwegung. Mit Ausnahme des Hofes sind sie autofrei.

Nutzung

In den Erdgeschossen und im Sockelgebäude sind Gewerbeflächen, Nebenräume und ein Teil der öffentlichen Parkplätze untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, im gemeinsamen Untergeschoss die private Einstellhalle sowie Neben- und Technikräume.

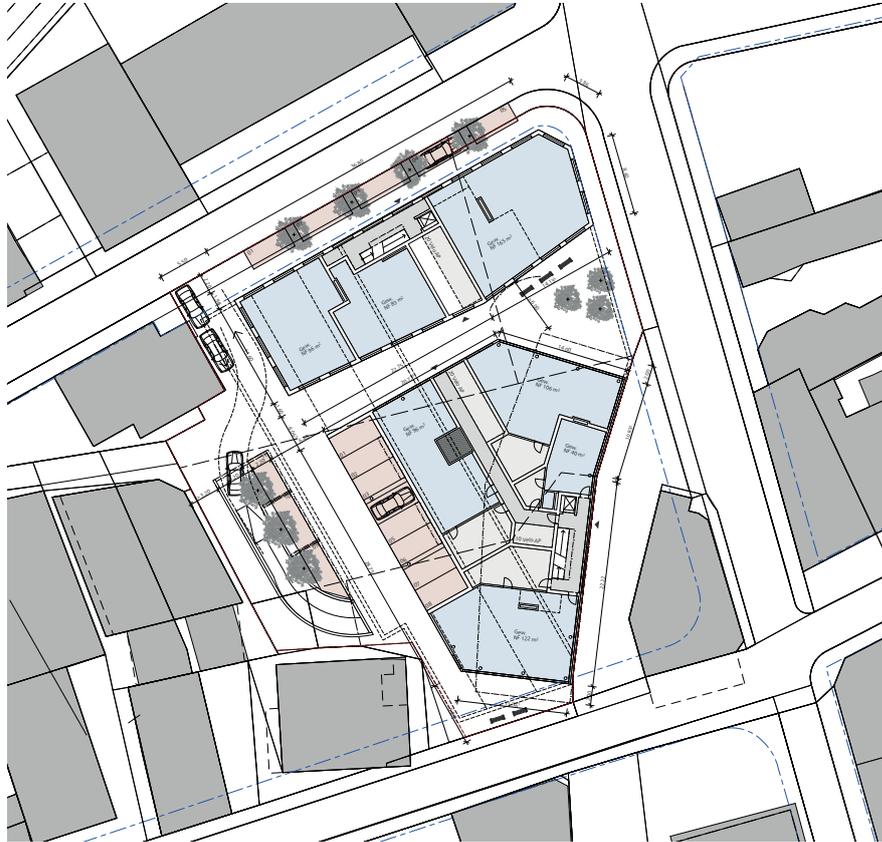


Abb. 37 Erdgeschoss mit Gewerbenutzung und öffentlich zugängliche Aussenräume auf Strassenniveau mit öffentlichen Parkplätzen



Abb. 38 Wohngeschosse und privater Aussenraum auf dem Sockelgebäude

5.2 Erschliessung und Parkierung



Abb. 39 Durchwegung und Erschliessung

MIV

Die Erschliessung des Areals für den Fahrzeugverkehr erfolgt ab der Neugasse in den Hof (A). Der Ersatz der öffentlichen Parkplätze ist zum einen als Längsparkierung entlang der Neugasse und zum anderen im Hof (A) vorgesehen. Einige Parkplätze sind in den Sockel integriert und gedeckt. Angedacht ist eine Kurzzeitparkierung für die Kunden der neuen Gewerbeflächen. Die privaten Parkplätze im Untergeschoss werden über eine im Hof positionierte Rampe erschlossen.

Langsamverkehr

Um den Gedanken des durchlässigen Ortes zu unterstützen und eine Belebung des Areals zu erreichen, wurde auf eine allseitige Ausrichtung der Gewerbeflächen geachtet. Für Kunden sind diese direkt von den Aussenräumen her zugänglich. Beide Gebäude verfügen über je einen strassen- und einen hofseitigen Hauszugang zu den privaten Nutzungen. Im Gebäudeinneren sind auch die Abstellräume für Velos untergebracht. Alle Aussenräume auf Strassenniveau sind für Fussgänger und Velofahrende zugänglich.

6. Würdigung des Konzepts

Verfahren	<p>Als Alternative zu einem wettbewerbsartigen Vorgehen wurde für diese Planungsaufgabe ein qualifiziertes Workshop- bzw. Gutachterverfahren gewählt. Dank der guten Vorbereitung und einer disziplinierten Durchführung von fünf Workshops liegt heute für die «Bleikimatte» ein städtebaulich überzeugendes Konzept vor, welches eine gute Basis für die Ueberbauungsordnung bildet und für die künftige Entwicklung dieses Teilgebietes eine grosse Chance darstellt.</p>
Eckwerte Städtebau und Freiraum	<p>Das vorliegende Konzept zeichnet sich im wesentlichen aus durch:</p> <ul style="list-style-type: none">– eine plausible Herleitung aus einer sorgfältigen Analyse und Interpretation der örtlichen Situation,– die stimmige Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen,– die Schaffung vielfältiger öffentlicher Aussenräume und Wegverbindungen sowie– das spannungsvolle und differenzierte Zusammenspiel von erhaltenswerter und neuer Bausubstanz. <p>Mit der Setzung eines eher klassischen Baukörpers entlang der Neugasse sowie eines schlank geformten zweiten Baus entlang des «Entenärli» werden die Strassenräume gefasst und aufgewertet. Es entsteht ein Innenhof mit einem eingeschossigen Gewerbesockel, der einen für das Quartier wertvollen städtischen Aussenraum bildet.</p> <p>Das Konzept schafft für die zu entfernende geschützte Baumgruppe sowohl ökologisch wie auch städtebaulich angemessenen Ersatz. Die Gestaltung der neuen Platzsituationen an Postgasse und Blumenstrasse mit Baumpflanzungen ermöglicht hochwertige Ersatzstandorte und wird mit der begrüneten Freifläche auf dem <i>Sockelgebäude</i> ergänzt. Das <i>Gebäude nord</i> löst die bisher als «Platzhalter» dienenden Bäume städtebaulich in überzeugender Weise ab.</p>
Erkenntnisse zur Architektur	<p>Mit dem Konzept liegen erste architektonische Ideen und Lösungsansätze vor. Charakteristisch sind die muralen Lochfassaden und die ablesbaren Gebäudesockel. Volumenprägend wirken das Dach von <i>Gebäude nord</i> als Mansarddach mit ruhiger Gestaltung (ohne Dacheinschnitte) und der Verzicht auf ein Dachgeschoss auf <i>Gebäude süd</i>.</p> <p>Die abgeschrägte Gebäudeecke zur Kreuzung Neugasse/Postgasse fasst den Strassenraum und reagiert angemessen auf die umliegenden Gebäude. Das <i>Gebäude süd</i> reagiert mit einem leichten Knick entlang dem Verlauf des «Entenärli» auf den Strassenraum und das Gegenüber des «Schwyzerhüsis».</p>

Die gewerblich nutzbaren Erdgeschosse und das *Sockelgebäude* sind von allen Seiten her gut erreichbar und profitieren von öffentlichen Kurzzeitparkplätzen. Die Hofbebauung mit dem *Sockelgebäude* erzeugt eine klare Zonierung zwischen öffentlichem und privatem Aussenraum, deckt einen Teil der öffentlichen Parkierung ab und erlaubt eine städtische Nutzung des Aussenraums auf Strassenniveau.

Schlüsselemente
Erschliessung und
Parkierung

Die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen und zur Einstellhalle ab der Neugasse in den Innenhof ist städtebaulich und funktionell am richtigen Ort. Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen entlang der Neugasse und im Innenhof ist für die Kunden der Erdgeschosse wichtig. Die privaten Parkplätze im Untergeschoss und die dezentral bei den verschiedenen Gebäudezugängen angeordneten Veloabstellplätze bieten den nötigen Komfort.

Gesamtfazit

Das vorliegende städtebauliche Konzept bringt verschiedene Interessen zusammen: Der Ort wird wesentlich aufgewertet und zu einem attraktiven und vielfältigen «neuen Stück Stadt» transformiert. Die Schaffung einer attraktiven Wohnqualität in dichter Bauweise, das differenzierte Angebot hochwertiger Aussenräume und das Bedürfnis nach einer angemessenen Lösung für die öffentliche Parkierung sind auf eine kluge Art umgesetzt.

Die Beteiligten sind der Überzeugung, dass damit ein hochwertiges, optimal an den Standort angepasstes Konzept entwickelt wurde, welches eine gute Ausgangslage für eine Weiterentwicklung und Umsetzung bildet. Die Begleitgruppe bedankt sich beim Projektteam für die qualitativ wertvollen Beiträge und die intensive und fruchtbare Zusammenarbeit.

7. Empfehlungen der Begleitgruppe

Überbauungs-
ordnung

Die Begleitgruppe empfiehlt der Auftraggeberin und der Gemeinde, das erarbeitete Konzept unter Berücksichtigung der folgenden Punkte als Grundlage für die weitere Arealentwicklung zu verwenden und in einer darauf aufbauenden Überbauungsordnung zu sichern.

Weiterentwicklung

Einige architektonische und gestalterische Fragen sind mit dem vorliegenden Konzept noch nicht abschliessend beantwortet und müssen im Rahmen der Weiterbearbeitung noch geklärt werden. Dies sind insbesondere:

- Form, Grösse und Strukturierung des *Sockelgebäudes* im Innenhof sind zu schärfen.
- Es ist zu prüfen, ob das *Gebäude süd* als ein auf einem durchgehenden Glassockel aufgesetzter Körper wirken soll oder ob es strassenseitig gestalterisch mit dem Boden zu verbinden ist.
- Die erarbeiteten Gestaltungsideen sind zu einem überzeugenden, kohärenten architektonischen Konzept weiterzuentwickeln.
- Die fahrtechnische und gestalterische Konzeption für die Erschliessung und die Parkierung sind in Zusammenarbeit mit den an den Hof angrenzenden Nachbarn noch weiter zu optimieren.

Qualitätssicherung Zur Qualitätssicherung im Rahmen der Weiterbearbeitung empfiehlt die Begleitgruppe, das Projekt zu einem geeigneten Zeitpunkt noch einmal von der Begleitgruppe resp. von den involvierten Experten beurteilen zu lassen. Dies sollte sinnvollerweise bei der Erarbeitung des Bauprojektes resp. spätestens vor der Baueingabe erfolgen.

8. Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Workshopverfahrens sollen das erarbeitete Konzept und die gewonnenen Erkenntnisse in eine Überbauungsordnung für das Areal überführt werden. Es ist zudem zu prüfen, welche weiteren flankierenden Massnahmen ergriffen werden sollen.

9. Genehmigung des Schlussberichts

Dieser Schlussbericht wurde durch die Begleitgruppe am 18. Dezember 2015 genehmigt:



Kaspar Boss



Beat Keller



Martin Althaus



Kurt Schenk



Stefan Moser



Heinrich Sauter