Jürg Sollberger, dipl. Arch ETH/ SIA/ SWB, reinhardpartner Architekten und Planer AG Bern
Markus Steiner, dipl. Ing. Landschaftsarch. BSLA, landplan ag, Wabern

Gemeinde Seftigen, Areal ‘Usserdorf’ Gbbl. Parz. 303

Stellungnahme der kommunalen Fachberatung der Gemeinde Seftigen zur Machbarkeitsstudie Ausserdorf Seftigen Projekt ‘missing parts’

Grundlagen:

- Kommunaler Richtplan Seftigen ‚Siedlung und Landschaft‘
- Zonenplan Seftigen
- Grundlagen Ortsplanrevision
- Machbarkeitsstudie Overhagen&Roggo vom März 2022

Anlass

Die Gemeinde Seftigen plant die an der Ausserdorfstrasse liegende Baulücke auf Parzelle Gbbl. Nr. 303, zwecks einer lesbaren Abrundung des Siedlungskörpers ‘Ausserdorf’ und ‘Oberdorf’, gemäss den Vorgaben des Richtplans der Gemeinde zu entwickeln.

Der Richtplan hebt für diesem Standort insbesondere die positiven Standortqualitäten wie beispielsweise die Nähe zu den Agglomerationen Thun, die gute Wohn- und Aussichtslage hervor. Unter Beachtung des Grundsatzes «haushälterische Nutzung des Bodens» sollen an guter Lage Areale für eine qualitative Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Im Speziellen sind die folgenden Vorgaben zu befolgen:

- Nutzung: individuelles Wohnen
- Bebauung: individueller Wohnungsbau (EFH, R-EFH) und/oder Geschosswohnungsbau mit einer minimalen GFZo von 0.60
- Erschliessung ab Ausserdorf-Strasse
- Vorbereiten der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung! Qualitätssicherndes Planungsinstrument (z.B. Überbauungsordnung) oder Zone W2 mit Infrastrukturvertrag

Die Gemeinde hat gestützt auf dieses Vorgaben die Fachberatung der Gemeinde beigezogen um die Entwicklung des Areals im Dialogverfahren zu begleiten.

Beschrieb

Am 6.4.2022 konnten Vorschläge für eine Arealentwicklung in Form einer Machbarkeitsstudie von den Architekten entgegengenommen werden.

Mit einer sorgfältigen Analyse wurden die baurechtlichen und die städtebaulichen, räumlichen Rahmenbedingungen herausgearbeitet und dabei auch die lokale direkte Umgebung der Parzelle 303 analysiert um schlussendlich eine für den Ort verträglichen Massstab, wie auch einen aus dem Ort abgeleiteter architektonischer Ausdruck zu finden.

Rückblickend wurden noch einmal sämtliche möglichen Bebauungsansätze, welche aus früheren Betrachtungen resultierten informativ zusammengefasst.

Aus dieser Herleitung haben sich die Architekten entschlossen sich in die umgebenden Formen und Strukturen, resp das Umfeld einzuordnen und mit besonderer Rücksicht die Anzahl der Gebäude wie auch deren Setzung zu wählen.

Drei Punktbauten werden vorgeschlagen Ihre Setzung und der subtile Fassadenschnitt erzeugen spannende Bezüge und wohltuende Aussenräume.. Besonders rücksichtsvoll ist dabei die Integration und der Umgang mit dem Bauernhauses (Ausserdorf 15) und seinem wertvollen Baumbestand.

Die geplanten Bauvolumen nehme dabei die Orthogonalität der oberliegenden Bebauungsreihen auf und schaffen durch ein leichtes Drehen auch den Bezug zur den nebenliegenden Gewerbebauten, wie auch dank dem hohen Grünflächenanteil, den Bezug zu den landwirtschaftlichen geprägten Bebauungen im Umfeld der Parzelle.

Mit gut strukturierten und lebendigen Fassaden mit hohem Holzanteil und den Satteldächern wird die ästhetische Nähe zu den Nachbarbauten ebenfalls gefunden.

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt ab der Ausserdorfstrasse im Bereich der Wegkreuzung Ausserdorfstrasse/Moosweg. Die schlichte Einfahrt in die Einstellhalle ist aus Gründen der Übersichtlichkeit an diesem Ort richtig gewählt. Ebenso ist die Durchwegung zu den einzelnen Gebäuden stimmig, erschliesst sie sowohl die Gebäude wie auch die Aussenräume der Siedlung.

Die Ummantelung der Gebäude und die eingezogenen Balkone schaffen eine Fassadentiefe mit einer hohen Lebensqualität, wie auch eine Brücke zur Umgebung, welcher dadurch die Schlichtheit der umgebenden Wiesenlandschaften erhalten bleibt.

Empfehlungen: Die Fachberatung der Gemeinde Seftigen gratuliert den Verfassern für Ihren sorgfältig erarbeiteten und stimmigen Entwurf und empfiehlt der Gemeinde den Ansatz weiter zu verfolgen und die Einzonung der Bevölkerung vorzulegen.

Bei der weiteren Bearbeitung ist der Umgang mit dem bestehenden Baumbestand, die Aussenraumnutzung von Haus Ausserdorf 15, die räumliche Erscheinung der EH- Einfahrt wie die Einfriedung zu verfeinern.

Wir erachten das Dialogverfahren auch für die nächsten anstehenden Planungsschritte erforderlich und bedanken uns für einen frühzeitigen Einbezug.

Für die kommunale Fachberatung der Gemeinde Seftigen, den 16. Sept. 2022

- Jürg Sollberger, dipl. Arch ETH/ SIA/ SWB, reinhardpartner Architekten und Planer AG Bern
- Markus Steiner, dipl. Ing. Landschaftsarch. BSLA, landplan ag, 3084 Wabern