



Gemeinde Unterseen

## Arealentwicklung Wohnüberbauung Brandweg, Unterseen – Städtebauliches Richtprojekt

Stand: **Gemeinderat**

Bern, 23.07.2020

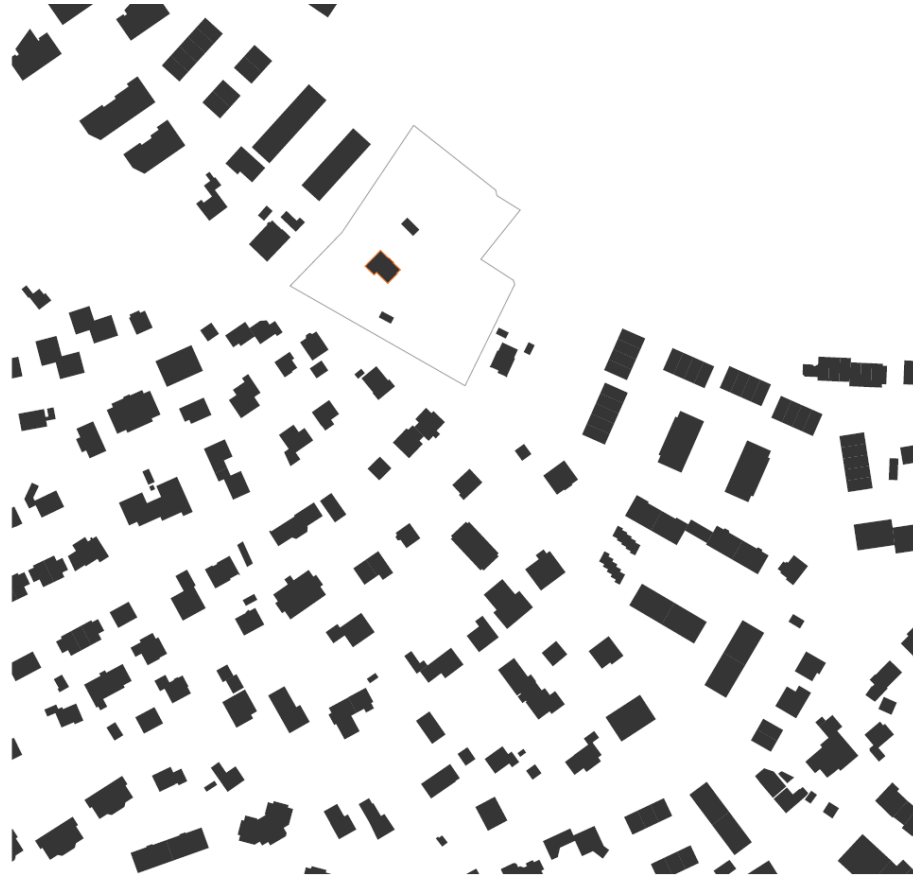
**Genehmigt durch den Gemeinderat am 23.07.2020**

*brönnimann* architekten ag



*syntas*  
solutions

- > Raumplanung
- > Bauverfahren
- > Umwelt und Energie
- > Projektentwicklung
- > Gemeindeunterstützung



## Ortsanalyse

Das sanft geneigte Grundstück liegt im Gürtel zwischen Harder und Beatenbergstrasse und bietet mit Ausrichtung, Lage und Grösse eine hohe Qualität für Wohnbauten.

Die herrschaftlichen Wohnhäuser mit den grossen Gärten sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS aufgeführt. Dieses Thema soll im Projekt weiterverfolgt werden. Die Verkehrswege Beatenbergstrasse, Scheidgasse und Brandweg sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS eingetragen und bilden wichtige Erschliessungsachsen für die zu bebauende Parzelle.

Die Wirkung des Pfarrhauses soll bestehen bleiben. Die zukünftige Nutzung des Pfarrhauses wird für eine allfällige Erweiterung und Arealeinbindung massgebend sein. Neubauten und Pfarrhaus sollen in einer Beziehung zu einander stehen. Zur Stärkung der Bebauung im Bereich des südwestlichen Strassenraumes ist ein Bauvolumen denkbar. Ein Anbau könnte die Nutzungsmöglichkeiten erhöhen und die Proportionen verbessern.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Beatenbergstrasse befinden sich feinkörnige Strukturen mit An- und Nebenbauten. Auf der Seite des Pfarrhauses befinden sich vor allem grobkörnige Strukturen mit eher wenigen An- und Nebenbauten. Die Geschossflächenziffern bei den umliegenden Bauten liegen zwischen 0.4 - 1.2. Das dem vorliegenden Richtprojekt zugrunde gelegte Überbauungskonzept liegt im oberen Bereich dieser Nutzungsdichte, was absolut vertretbar ist. Dies entspricht auch den Vorgaben der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, wonach das eingezonte Bauland haushälterisch zu nutzen ist.

Die Landschaftskammern sollen erhalten bleiben. Grössere Volumina sind zu prüfen. "Bauen im Park" soll als Leitidee aufgenommen werden. Die Qualität des bestehenden Aussenraumes mit den Staffelungen in der Höhe soll beibehalten werden. Hofbildungen sind je nach Platzierung der neuen Volumina denkbar. Mit Mischtypologien kann auf die Topografie reagiert werden.

Trotz der Konflikte bei der Arealerschliessung Nord und Süd müssten alle Varianten offenbleiben. Die Position und Grösse der Baukörper wird die ideale Wegführung auf dem Areal und ins Areal aufzeigen. Die arealinternen Erschliessungswege sind dezent zu halten. Der Autoverkehr sollte möglichst nahe der Beatenbergstrasse in eine gemeinsame Einstellhalle geführt werden. Oberirdische Autoabstellplätze sind nahe der Beatenbergstrasse anzuordnen.

## Ortsbauliches Konzept

Der Bebauungsvorschlag erfolgte in intensiver Bearbeitung und Auseinandersetzung mit dem Ort. Die Gebäudekörper nehmen Bezug auf das sanft abfallende Terrain und den starken, im Rücken liegenden Harderwald. Die vier neuen Gebäudekörper nehmen Rücksicht auf das historische Pfarrhaus und bilden mit der gewählten Disponierung genügend freien Raum um die wichtigen Achsen beizubehalten und sogar zu stärken. Die Disposition und das Volumen wurden in intensiver Arbeit durch das Architekturteam erarbeitet und durch das Fachgremium beurteilt. Die jeweilige Diskussion und darauf folgende Weiterführung ergab das vorliegende Bebauungskonzept.

Die Hauptnutzung wird in den Bauten B und C angeordnet. Mit nicht allzu grossen Fussabdrücken, dafür mit je sechs Geschossen wirken sie mit dem Harder im Rücken als ortsverträglich. Insbesondere gewinnt dadurch der Aussenraum an Qualität. Dies ermöglicht einen flexibleren und grosszügigeren Umgang mit der Umgebungsgestaltung und erhöht die Grünflächenziffer. Der Baukörper A mit drei Geschossen wirkt mit eigener Kraft und bildet einen wirkungsvollen Abschluss gegenüber der Beatenbergstrasse.

Das Pfarrhaus wird mit dem seitlich gesetzten Gebäude D gestärkt und erhält so eine bessere Gewichtigkeit. Das Projektlayout nimmt Rücksicht sowohl auf das Pfarrhaus als auch die anderen in der Nähe liegenden schützenswerten Gebäude.

Mit den gewählten Volumetrien sowie der Setzung und Stellung der Neubauten wird auf die angrenzenden, bestehenden Schutzobjekte gebührend Rechnung getragen.

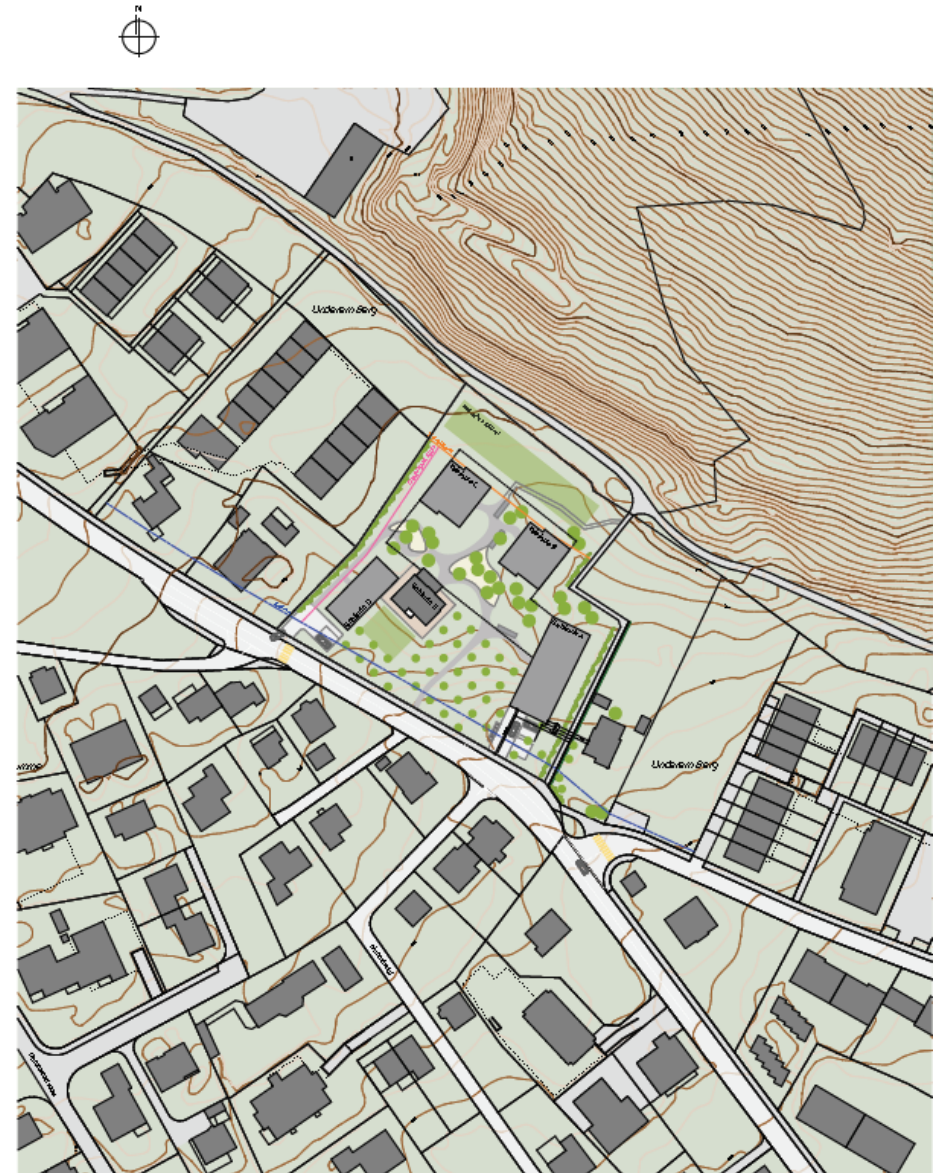
Die gewählte Dichte ist im Ort und in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Anstelle der flächigen Verteilung wird die Nutzung konzentriert, zu Gunsten grosszügiger Aussenräume, angeordnet. Dies führt auch dazu, dass die heutigen Durchblicke und Freistellungen der historisch gewachsenen Bauten erhalten bleiben.

Das vorliegende Überbauungskonzept entspricht den heute geltenden und zu beachtenden Vorgaben der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen.



## Architektur

Die drei unterschiedlichen Gebäudetypen sollen in ihrer Architektursprache verbunden werden. Die Materialisierung soll übergreifend die verschiedenen Volumen verbinden und sich mit dem Pfarrhaus sozialisieren. Die genaue und gut studierte Platzierung und Grösse der Volumen ermöglicht eine klare Auseinandersetzung mit der Topografie und dem Pfarrhaus. Die neuen Gebäude sollen modern und zeitgemäss in Erscheinung treten, Materialien wie zum Beispiel Holz und Beton, sowohl transparent wirkende, evtl. bewegliche Fassadenteile sollen das Erscheinungsbild und die Wohnqualität positiv beeinflussen und den Ausdruck stärken. Die verschiedenen Volumen sollen spielerisch aufeinander eingehen, gleichzeitig aber ihre Eigenständigkeit und Verschiedenheit bestärken. Ergänzend zur modernen Materialisierung und zur architektonischen Sprache bekommt der Grünraum einen wichtigen Stellenwert.





## Aussenraum

Der Harder bildet einen starken Rücken, die topografische Ausdehnung ist gegenwärtig. Durch die Bewaldung ergibt sich eine Kulisse im jahreszeitlichen Aspekt. Die flacheren Wiesenbereiche entlang des Harders wurden immer schon als Wies- und Weidland genutzt. Die klare Trennung zwischen Wald / Hang sowie der Ebene mit dem Kulturland wird beibehalten. Zwischen Siedlung und Harder entsteht eine offene Fläche, damit bleibt die Durchsicht von einer Überbauung zur anderen erhalten und der Landschaftsraum erlebbar. Die bereits vorhandene Trockensteinmauer betont die Linie vom Hang zur Ebene.

Der Aussenraum orientiert sich an der Ordnung der Volumen und nimmt die Ausrichtung der einzelnen Baukörper auf. Damit ergibt sich ein System von Parallelen, welche öffnende und schliessende, vergrössernde und verkleinernde Räume oder Flächen bildet.

Die leicht und sanft abfallende schiefe Ebene wird beibehalten. Die Blumenwiese umfließt die Baukörper. Durch die Architektursprache von Hochparturrewohnungen sowie der Balkon- und Terrassengestaltung wird im Aussenraum kein privater Bereich angeboten. Das Umland gehört allen und soll grosszügig erlebbar bleiben.

Im Bereich der Blickachsen zum Pfarrhaus wird die Obstwiese neu interpretiert. In streng orthogonaler Anordnung ziehen sich die Obstbäume über die Blumenwiese. Sie bilden einen transparenten Filter zur Strasse hin, spielen mit Ein- und Ausblicken und sind gleichzeitig auch ein Filter für die Bewohnenden zur Beatenbergstrasse hin. Als Kontrast dazu stehen die locker verteilten und Siedlungsbäume und Sträucher. Der Bereich südlich vor dem Pfarrhaus soll gemeinschaftlich genutzt werden und sich der zukünftigen Nutzung im Gebäude D und im Pfarrhaus E anpassen.

Die Parzellengrenzen südlich und nördlich werden mit Wildhecken freiwachsend und locker nachgebildet. Die Hecke wird so zu einem semitransparenten Filter, der einzelne Einblicke resp. Ausblicke erlaubt und so die Privatsphäre gewährt.



## Erschliessung

Die Arealerschliessung für den Individualverkehr und die Bewohner soll möglichst dezent und nahe der Beatenbergstrasse in die Siedlung abtauchen. Die Ein- und Ausfahrt ist in die Überbauung zu integrieren, was eine grosszügigere Gestaltung des Aussenraumes ermöglicht. Die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze erfolgt ebenfalls nahe der Beatenbergstrasse.




Weiter führt eine interne Haupterschliessung für den Langsamverkehr mittig des Areals ab der Kantonsstrasse, diese dient gleichzeitig als Erschliessung für die Blaulichtorganisationen. Eine zentrale Fläche an dieser Haupterschliessung bildet das Siedlungszentrum. Eine freie Wegführung ab Haupterschliessungsfläche führt hindernisfrei zu den Haupteingängen. Weitere Erschliessungsachsen in Ergänzung zum Wegnetz resp. als Verbindung zu Wanderweg und Wald vervollständigen die Verbindungs- und Wegachsen.

Die übergeordnete Fusswegverbindung ab der Beatenbergstrasse in Richtung Harder (Wanderweg) auf Parzelle Nr. 1698, welcher sich im Eigentum der Gemeinde befindet, bleibt unverändert belassen.

Direkt im Bereich des Areals liegt die Haltestelle Hohmüedig der Postautolinie Interlaken-Unterseen-Beatenberg, eine attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gewährleistet. Das Gebiet liegt heute der ÖV-Güteklasse D. Gemäss Richtplan Verkehr wird eine ÖV-Güteklasse C angestrebt.



Legende:

-  MiV
-  Langsamverkehr
-  Bushaltestelle "Hohmüedig"



### Konstituierende Elemente des ortsbaulichen Richtprojekts

- Setzung der Punktbauten leicht abgedreht zueinander in unterschiedlichen Geschosshöhen und Höhen
- Alle Neubauten mit Flachdach oder geneigten Dächern bis 25°, ohne Dachausbau
- Das Gebäude D darf nicht in Konkurrenz zum Pfarrhaus stehen, die Nutzung im Erdgeschoss muss mit dem Aussenraum korrespondieren
- Die vier Neubauten sollen bezogen auf die Sprache und den Ausdruck miteinander korrespondieren
- Einbezug des schützenswerten Pfarrhauses Gebäude E und der direkt an das Areal angrenzenden schützenswerten Bauten
- Rampe zu Autoeinstellhalle ab Beatenbergstrasse in die Überbauung integriert
- Sorgfältige und hindernisfreie Anordnung der oberirdischen, arealinteren Abstellplätze und Verbindungswege
- Gestaltung des Aussenraumes unter Einbezug der angrenzenden Bebauung, des rückwärtig gelegenen Hangfusses des Harders sowie des öffentlichen Strassenraumes
- Spielplätze für alle Altersgruppen
- Pflanzen von Obstbäumen im Rastersystem sowie eingestreuten Parkbäumen / Hochstammbäumen im Siedlungszentrum