Referenzkonzept
Obstgarten Rubigen

Werkstattverfahren - Schlussbericht

Ramseier + Stucki Architekten AG, Muri bei Bern

13.10.2020, cst

Impressum

Auftraggeber
r + st construct ag
Thunstrasse 57
3074 Muri b. Bern

Studie
Ramseier + Stucki
Architekten AG
Thunstrasse 57
3074 Muri bei Bern

Riggenbach GmbH
Garten und Landschaft
Wangentalstrasse 209
3173 Oberwangen bei Bern

Inhalt

1 Ausgangslage 4
1.1 Situation 4
1.2 Beteiligte 4
1.3 Ablauf 4

2 Ziele 6
2.1 Allgemein 6
2.2 Informationsanlass 6
2.3 Denkmalpflege 6

3 Analyse 8

4 Studie 10
4.1 Baustein Gehöft 10
4.2 Baustein Neubau 14

5 Erschliessung 18
5.1 Variantenstudie 18
5.2 Zufahrt Baustein Gehöft 20

6 Referenzkonzept 22
6.1 Konzeption 22
6.2 Umgebung 24
6.3 Spielfeld 25

7 Genehmigung 26
7.1 Weiteres Vorgehen 26
7.2 Schlusssatz 26
7.3 Unterzeichnung 27

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Die Thunstrasse ist mit einer schön ausgebauten Trottoirsituation die Lebensader von Rubigen. Geprägt wird sie von vielen historischen Häusern, hauptsächlich Gebäude mit einem landwirtschaftlichen Hintergrund. Viele davon beinhalten heute diverse Gewerbe- und Dienstleistungsangebote und tragen so zu einem lebendigen Betrieb des Dorfkerns bei. Ebenfalls direkt an dieser Dorfachse liegt das Bauernhaus mit der Adresse Thunstrasse 30 aus dem Jahr 1758. Hinter diesem Gebäude befindet sich an sehr zentraler Lage eine grössere Wiese mit Obstbäumen. Im Rahmen der zurzeit laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Rubigen sollte das Areal zur Zielerfüllung der inneren Verdichtung von einer Wohnzone 2-geschossig in eine Wohnzone 3-geschossig aufgezont werden. Die Kantonale Denkmalpflege forderte zur Abklärung der Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung schützens-werten Objekte auf dem Areal und Erhalt der Qualität und korrekten Umgang mit dem historischen Ortsbild, ein Qualitätssicherndes Verfahren. Um die Ortsplanungsrevision nicht zu verzögern, wurde das Areal von der Genehmigung ausgenommen und soll in einem separaten Verfahren in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) überführt werden. Der Bearbeitungsperimeter umfasst dabei die Parzellen 120 und 2192, welche zusammen eine Fläche von total 10'088m^2 haben.

1.2 Beteiligte

Verfahrensleitung

Kevin Stucki	Panorama
Beat Geiger	Panorama

Interne ExpertInnen

Marcel Zaugg	Gemeinderat Rubigen
Dori Trittibach	Mitglied Kommission Umwelt und Planung Rubigen
Michael Baumann	Leiter Bau und Betriebe Rubigen

Externe ExpertInnen

Alberto Fabbris	Kantonale Denkmalpflege
Regina Glatz	Co. Architekten AG
Urs Ewald	Dällenbach Ewald Architekten AG
David Bosshard	David Bosshard Landschaftsarchitekten AG

Bearbeitungsteam

Christoph Blaser	Ramseier und Stucki Architekten AG
Christian Strub	Ramseier und Stucki Architekten AG
Veronica Sahonero	Ramseier und Stucki Architekten AG
Stefano Riggenbach	Riggenbach GmbH Landschaftsarchitekten

1.3 Ablauf

Über vier Werkstattverfahren erarbeitet das Bearbeitungsteam zusammen mit dem Beurteilungsgremium das Referenzkonzept. Die einzelnen Etappen und die dazugehörigen Aktennotizen sind jeweils im Anhang einsehbar.

Werkstatt 1	24. März 2020	(Aufgrund Pandemie nur Digital)
Werkstatt 2	09. Juni 2020	
Werkstatt 3	12. August 2020	
Werkstatt 4	14. September 2020	

Situationsplan und Bearbeitungsperimeter

2 Ziele

2.1 Allgemein

Über mindestens drei Workshops (Analyse / Variantenfächer / Entwurf Referenzkonzeptsollen) sollen folgende Inhalte geklärt werden:

1. Setzung Baukörper
2. Volumetrie und Geschossigkeit der Neubauten
3. Umgang mit schützenwertem Objekt inkl. Umgebung
4. Erschliessungssituation
5. Parkierung
6. Lage / Anordnung grössere Spielfläche (gemäss Baugesetz)
7. Gestaltung und Verbindung Aussenräume

2.2 Informationsanlass

Der Entwurf des Referenzkonzepts soll auch als Grundlage für die Informierung der Anwohnenden dienen. Dieser Anlass fand am 24. August 2020 nach dem dritten Workshop statt. Nach der Vorstellung des aktuellen Projektstandes konnten von den Anwohnenden Fragen gestellt und Kritik angebracht werden.

2.3 Denkmalpflege

Ein Teil des Bearbeitungsperimeters liegt im Ortsbildschutzgebiet und in der Baugruppe A. Ausserdem befindet sich mit dem Bauernhaus Thunstrasse 30 aus dem Jahr 1758 ein bedeutender Zeitzeuge auf der Parzelle. Zusammen mit den geschützten Linden und dem geschützten Bauerngarten prägt dieses Gebäude den Kern von Rubigen seit mehreren hundert Jahren. Auch der Spycher mit Adresse Stöcklimattweg 4a aus dem Jahr 1727 befindet in unmittelbarer Nähe und bestimmt das Ortsbild mit. Aus diesem Grund ist der Einbezug der kantonalen Denkmalpflege eine logische Grundvoraussetzung für das qualitätssichernde Verfahren.

Übersicht Verkehr und Erschliessungsmöglichkeiten

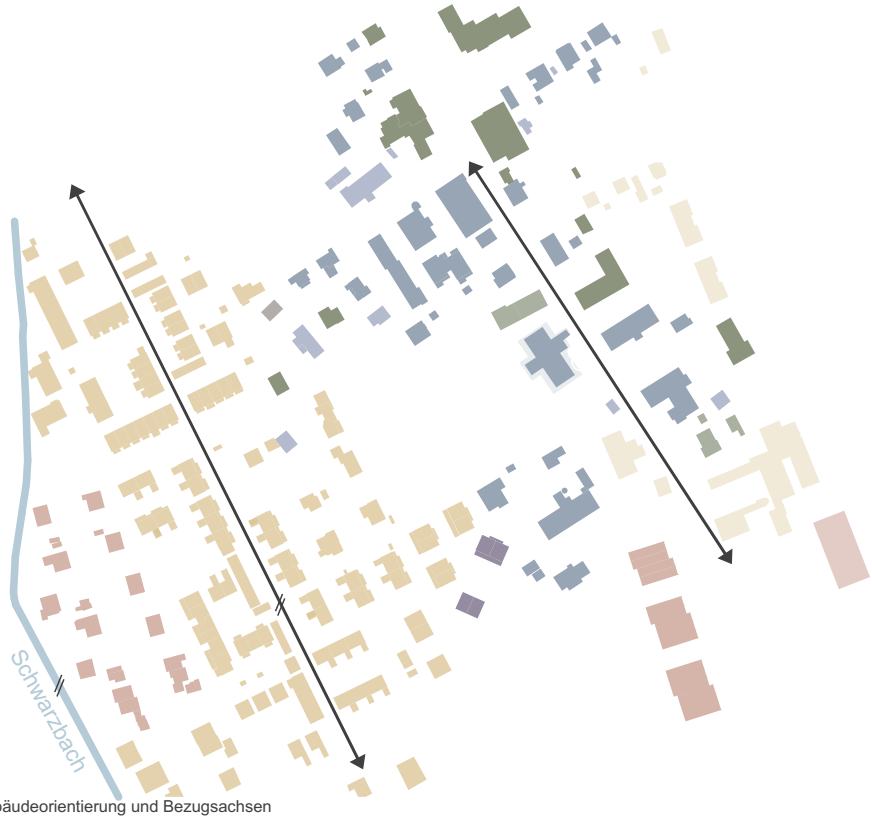
3 Analyse

Historisches
Bis ca. 1950 präsentiert sich Rubigen als sehr ursprüngliches Bauerndorf. Entlang der Strasse finden sich in paralleler oder senkrechter Setzung grössere Bauernhäuser. Meistens gibt es Nebenbauten wie Speicher oder Stöcklis, bei vielen der Häuser ist ein Bauerngarten erkennbar. Die restlichen, nicht der Infrastruktur dienenden Flächen sind mit Streuobstwiesen gefüllt.
Neben dem Bauernhaus an den Dorfmattweg angrenzend ist auf dem Luftbild noch ein Spycher zu erkennen. Dieser wurde vor rund 20 Jahren abgebrochen und durch einen Schuppen ersetzt. Die atypische Lage des Bauerngarten ist auf die Wegverbindung zu diesem Spycher zurückzuführen.

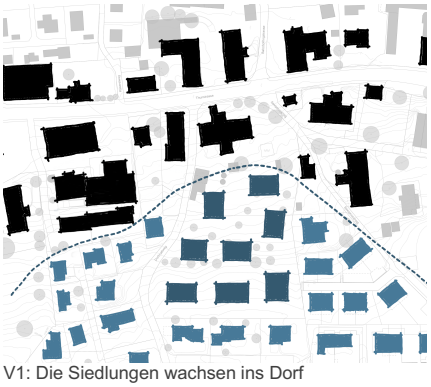
Luftbild 1934

Denkmalpflege
Grundsätzlich sind sämtliche im Luftbild erkennbaren Gebäude heute von der kantonalen Denkmalpflege mit dem Status schützens- oder erhaltenswert deklariert. Diese Häuser bilden das historische Ensemble und sind als solches als Ortsbild geschützt. Um dieses Erbe zu wahren, sind Eingriffe auf ein Minimum zu reduzieren und im Dialog mit der KDP zu erarbeiten.

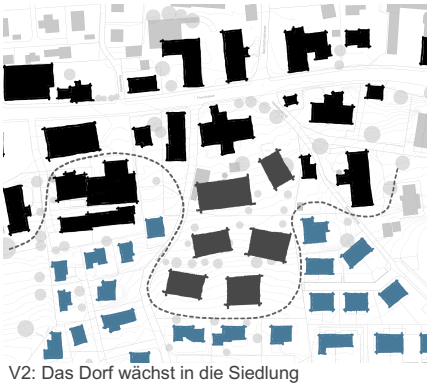
Gebäudeorientierung
In Rubigen sind heutzutage mindestens zwei verschiedene Bebauungsmuster erkennbar.
Der historische Kern orientiert sich an der Thunstrasse und hat durch die Bauernhäuser hohe, dominante Steildächer.
In der ab 1980 erstellten Dorfmatte haben die Häuser oft ein Flachdach, sind weniger hoch und das Strassenraster ist parallel zum Schwarzbach angelegt.



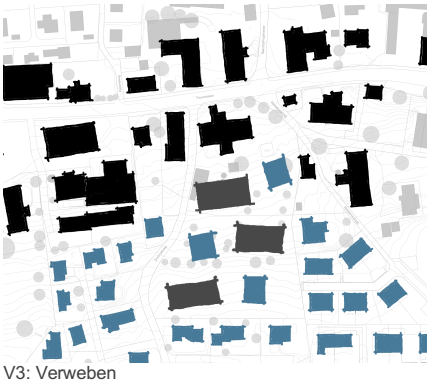
Gebäudeorientierung und Bezugsachsen



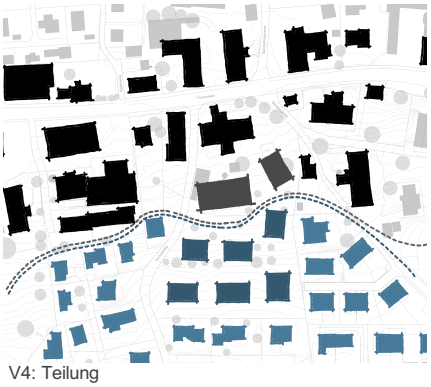
V1: Die Siedlungen wachsen ins Dorf



V2: Das Dorf wächst in die Siedlung

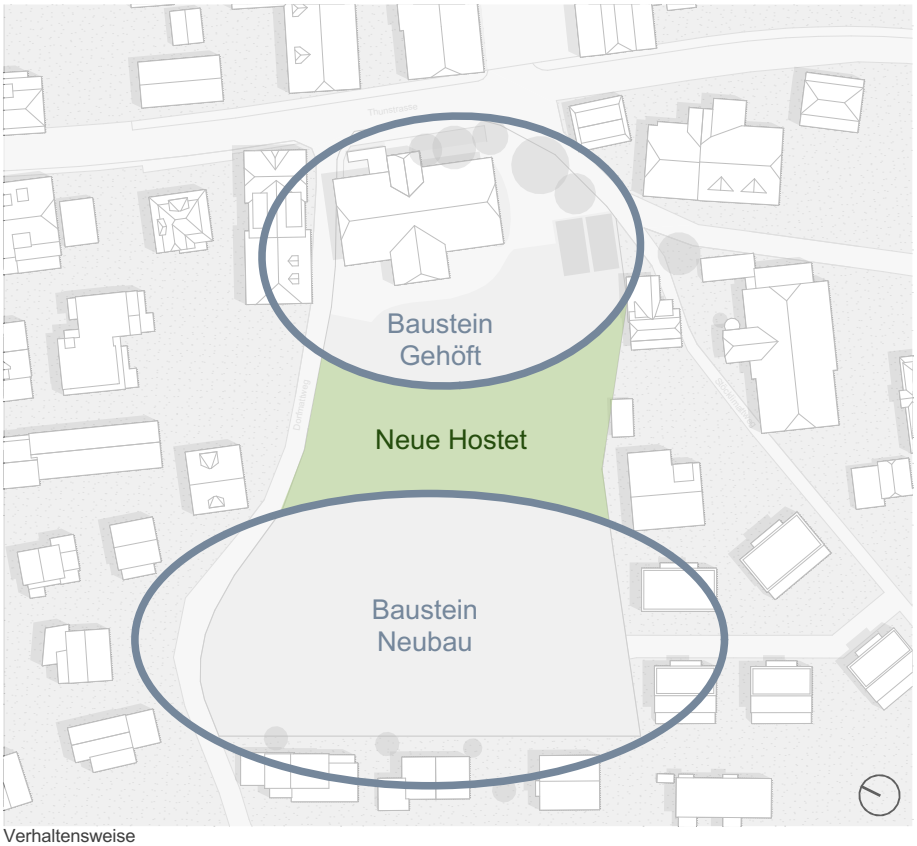


V3: Verweben



V4: Teilung

Verhaltensweise
Die Nebenbauten und der Weier dürfen zurückgebaut werden. So entsteht unterhalb des Bauernhauses eine grössere Freifläche, welche zugunsten der inneren Verdichtung bebaut werden darf. Nebenstehende Skizzen zeigen die möglichen Verhaltensweisen. Aufgrund des Ortsbildschutzes wurde beschlossen, das Areal in einen oberen und unteren Bereich (V4 Teilung) zu teilen. Damit kann adäquat auf die historische Situation rund ums Bauernhaus reagiert werden. Im unteren Bereich bildet die kleinteilige, aus Einfamilienhäuser bestehende Nachbarschaft einen harten Kontrast zur geplanten minimalen Dichte. Es wird folglich nach einer klaren baulichen Neudefintion gesucht.



Verhaltensweise

Stossrichtung
Gestützt auf die Analyse wurde entschieden, das Areal in zwei Bausteine zu teilen. Der obere, im Ortsbildschutz liegende Baustein "Gehöft" soll das Bauernhaus mit ergänzenden Bauten zu einem Hofkonglomerat komplettieren. Diese Gebäude sollen sich trotz zeitgemässer Architektur ins historische Ortsbild integrieren lassen. Im unteren Bereich, dem Baustein "Neubau" wird die oben angesprochene bauliche Neudefinition gesucht. Dabei soll trotz des Dichtesprungs auf die umliegende Nachbarschaft reagiert werden können. Verbunden werden diese beiden Bereiche durch eine neue Hostet. Dieser Grünraum würdigt die historische Rolle der Wiese, teilt Alt und Neu und bietet den zukünftigen Bewohnern einen qualitativen Aussenraum.

4 Studie

4.1 Baustein Gehöft

Grundlage
Bauernhäuser sind meist über Generationen im Familienbesitzt. Entsprechend wird angebaut, umgebaut, adaptiert und ergänzt. Dabei wurde meistens rationell entschieden und ausschlaggebende Faktoren für Setzung und Grösse können Topografie, der Verlauf von Wegen und Strassen oder die Himmelsrichtungen sein.
Die genannten Faktoren und die Erfahrungen aus der Praxis wie genügend Fläche zum Rangieren der Fahrzeuge aber auch kurze Wege zu den jeweiligen Gebäuden bestimmen schlussendlich das Hofbild. Mögliche Elemente eines Hofes sind:

- Bauernhaus: Wohnen und Stall
- Stöckli: Elternhaus
- Spycher: Lagerhäuschen
- Schüür: grösseres Lagerhaus
- Remise: kleineres Lagerhaus
- Stall: für diverse Nutztiere
- Ofenhaus: dezentrales Backen
- Bauerngarten: Gemüse / Zier
- Löschwasserteich: Brandfall
- Miststock: Dünger

Studiert man umliegende Hofgruppen, können folgende Beobachtungen gemacht werden:

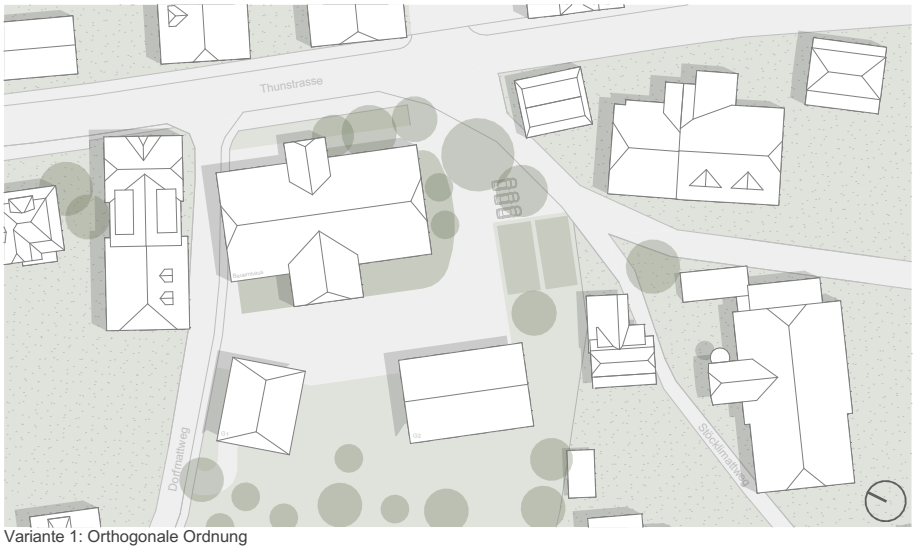
- Die Gebäude haben ein geneigtes Ziegeldach mit einem gerichteten Dachfirst.

- Das Bauernhaus ist das grösste Elemente der Hofgruppe.

- Der Wohnteil des Bauernhauses ist nach Südwesten orientiert. Auch das Stöckli richtete sich nach der Sonne.

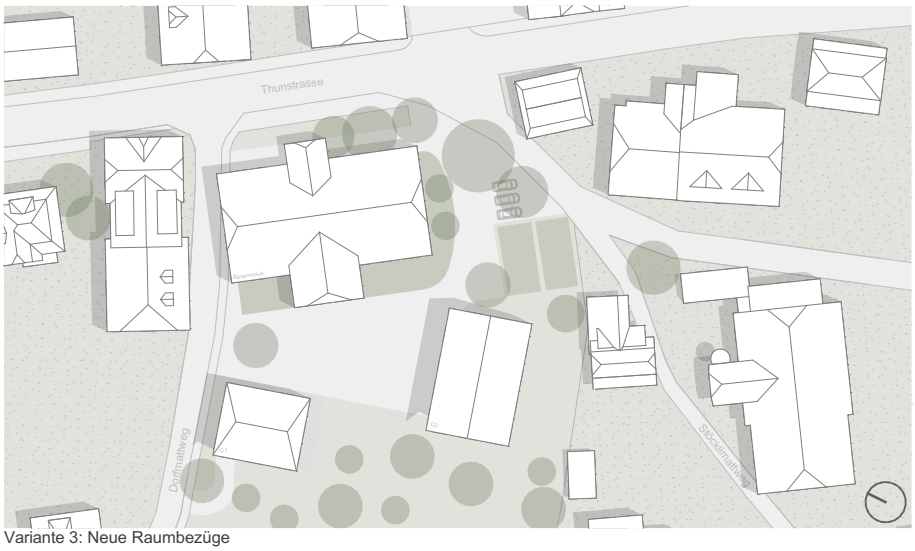
- Folglich ist auch der Bauerngarten auf der Sonnenseite des Hauses.

- Die Setzung der Gebäude folgt oft einem orthogonalen System



Variante 1: Orthogonale Ordnung

Variante 2: Trabanten von Bauernhaus



Variante 3: Neue Raumbezüge

Variante 1: Orthogonale Ordnung

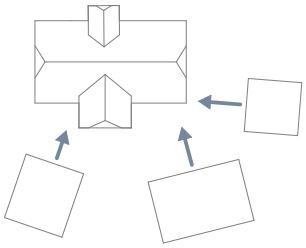
Variante 2: Trabanten von Bauernhaus

Variante 3: Neue Raumbezüge

Ausgangslage
Mit Bezug auf die Analyse wurde beschlossen, dass Bauernhaus mit zwei, sich dem Haupthaus untergeordneten Gebäuden zu ergänzen. Dabei wird der Punktbau auf den im Jahr 2000 zurückgebauten Spycher bezogen und scheint mit seiner zur Strasse parallelen Lage richtig gesetzt zu sein.
Die Mitte dieser drei Häuser bildet ein Hof, welcher auch die Arealspielfläche von theoretisch 600m^2 beinhalten soll.

Variante 1
Der Langbau steht parallel zum Haupthaus und spannt dabei einen länglichen Hof auf. Das Tenne des Bauernhauses zeichnet die Mitte des Platzes.
Kritik:
Die Parallelität konkurrenziert das Bauernhaus und sorgt für wenig spannende Aussenräume.

Variante 2 (gewählt)
Leicht abgedreht empfängt der Langbau die Besucher und leitet diese in den Hof um.
Kritik:
Es entstehen attraktive Aussen- und Zwischenräume. Punkt-, Langbau und Bauerngarten sind wie Trabanten um das Haupthaus angeordnet.

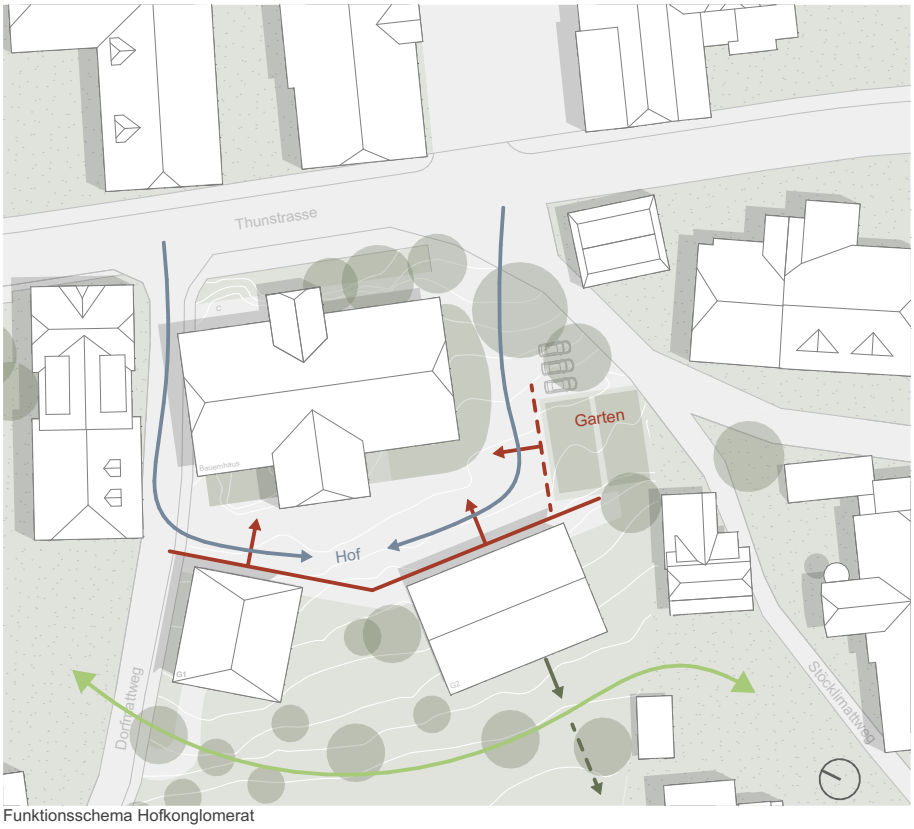


Variante 3
Das Langhaus steht mit der Stirnfassade zur Thunstrasse.
Kritik:
Durch das Fallende Terrain wirkt die untere Hausecke sehr dominant.

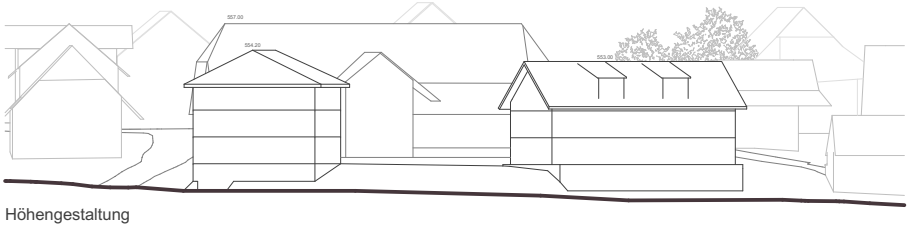
Hofkonglomerat
Ein Besucher betritt das Hofkonglomerat unter den alten Linden, schreitet am Bauerngarten vorbei und wird vom Langbau sanft auf den Hofplatz umgeleitet. Eine Sitzstufe entlang des Bauernhauses bildet den Rücken des Platzes. Gegenüber stösst die neue Hostet bis an die Hofplatzgrenze.

Dachform und Höhen
Die beiden Gebäude sollen sich ins Ortsbild integrieren. Ein wesentliches Merkmal bilden dabei die steilen, grossen Ziegeldächer der Bauernhäuser. In ihrer Höhe orientieren sich die Ergänzungsbauten an den verschiedenen Traufhöhen des Bauernhauses.

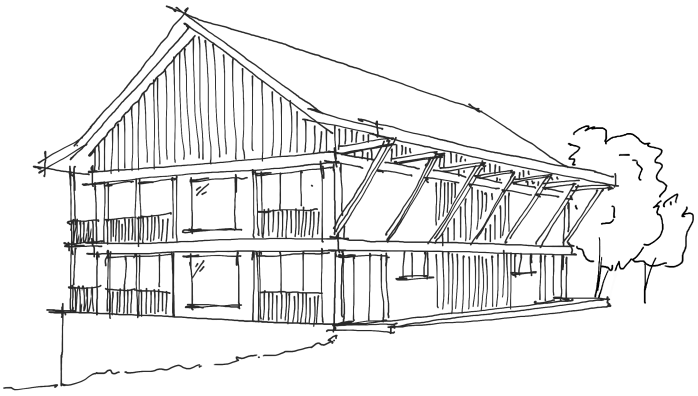
Stöckli & Schüür
Die beiden Häuser bilden zusammen mit dem Bauernhaus ein Konglomerat. Mithilfe von örtlichen Referenzen und in Zusammenarbeit mit der KDP wurde daher die Analogie zu Stöckli und Schüürbau verfeinert. Entstanden ist ein hölziger Punktbau mit muralem Sockelgeschoss und ein länglicher Holzbau.



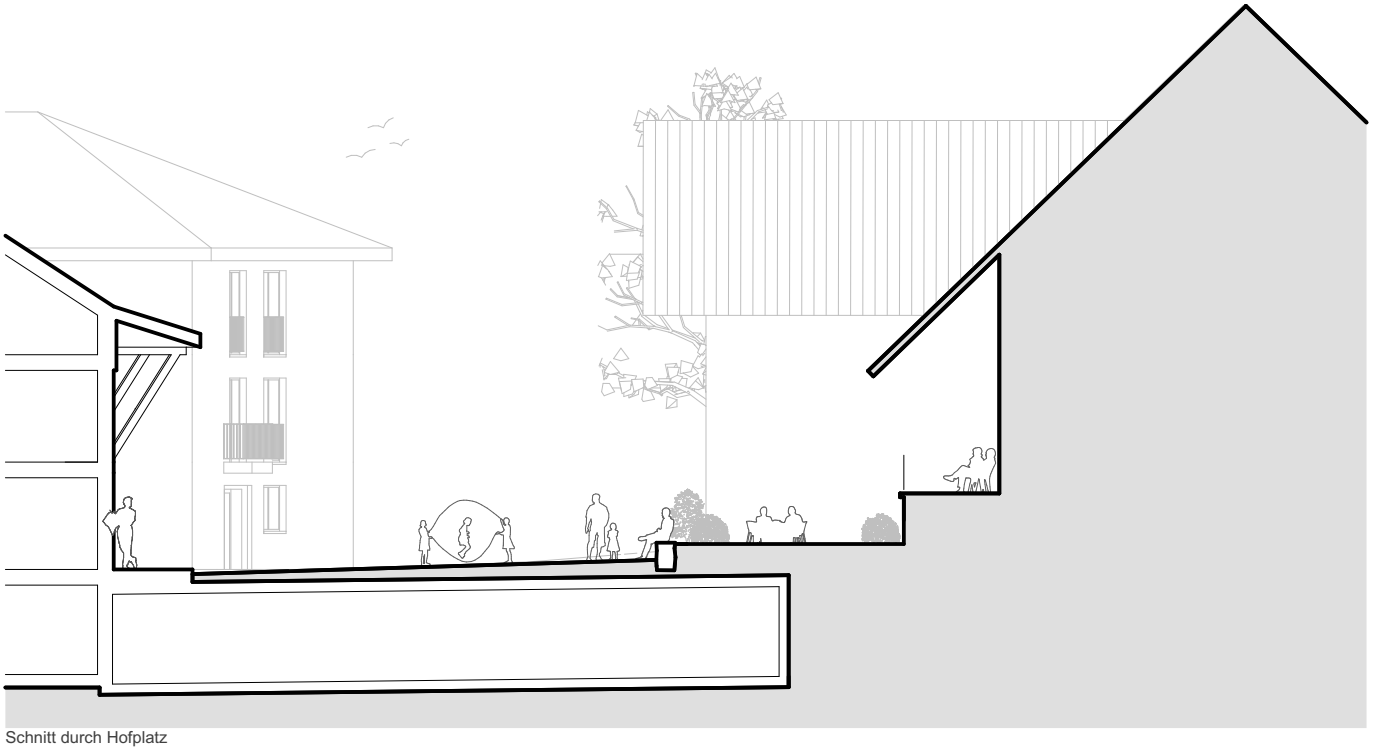
Funktionsschema Hofkonglomerat


Höhengestaltung

"Stöckli"


"Schüür"

Ideenskizze



Schnitt durch Hofplatz

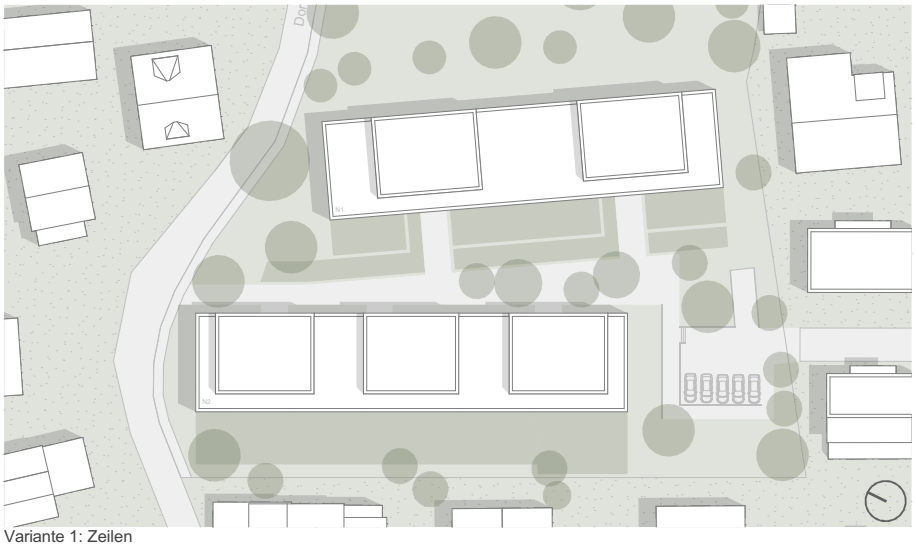
4.2 Baustein Neubau

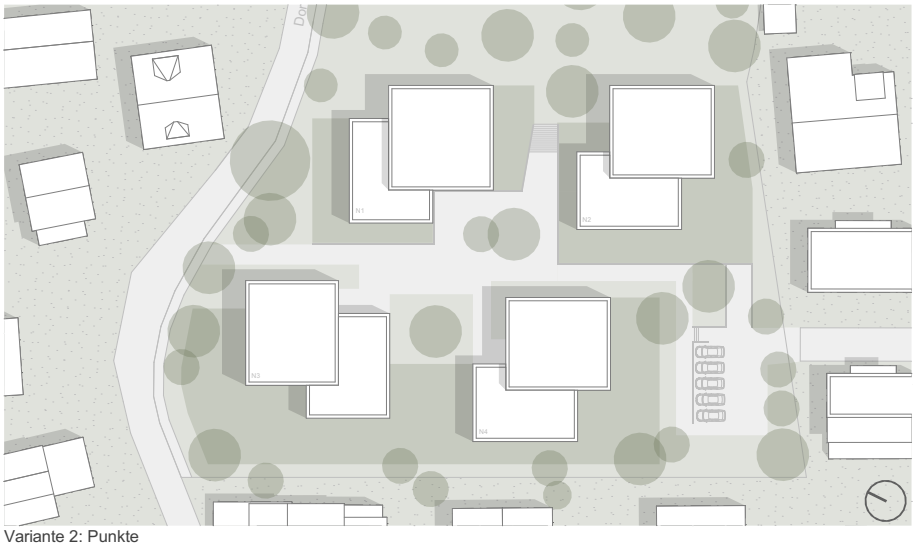
Grundlage
Im März 2013 sagte das Schweizer Stimmvolk mit 62.9% Ja zum revidierten Raumplanungsgesetzt. Auch die Gemeinde Rubigen stimmt für einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Bauland und stellt sich damit gegen die Zersiedlung der Schweiz. Um unser wertvolles Kulturland trotz steigenden Einwohnerzahlen zu schützen, braucht es aber eine Verdichtung nach Innen.

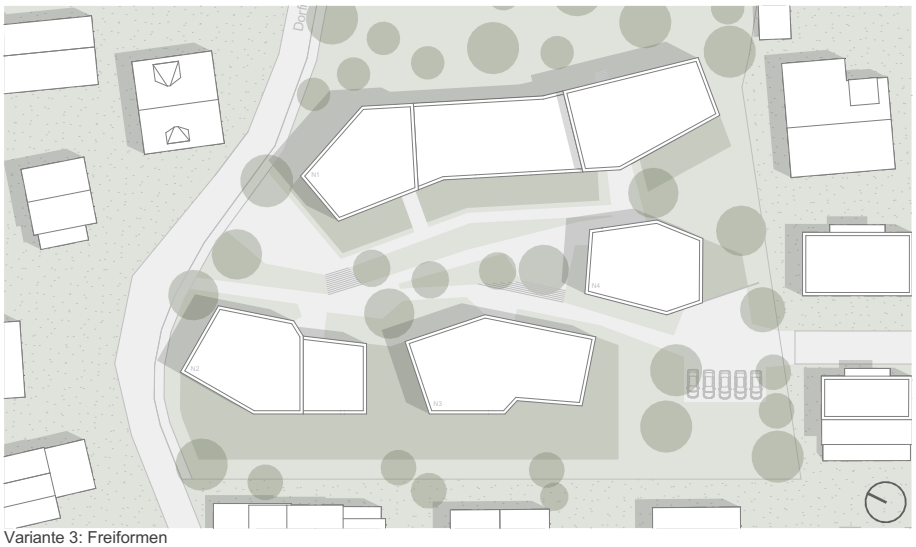
Nach heutigem Baurecht könnte dieses Land nach W2, also mit zwei Vollgeschossen plus Attika bebaut werden. Im Zuge der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Grundstücke für eine höhere Ausnützung evaluiert, unter anderem eben die Parzellen 120 und 2192. Wie Eingangs beschrieben, wurde beschlossen, dass Areal in eine ZPP zu überführen. Damit kann - mit Zustimmung der Bevölkerung - unabhängig vom Baureglement, akkurat und situationsgerecht auf die unterschiedlichen Bedingungen und Situationen reagiert werden.

Im Baustein "Gehöft" wird sehr sorgfältig und mit einer relativ geringen Dichte auf das schützenswerte Ortsbild reagiert. Im Baustein "Neubau" soll diese fehlende Dichte kompensiert werden. Natürlich gilt es dabei zu eruieren, wie viel Dichte ein Quartier verträgt. Der Wandel soll ausserdem langsam und mit Einbezug der Bevölkerung angegangen werden.

Die nebenstehende Studie zeigt die drei geprüften, favorisierten Verhaltensweisen für die Bebauung. Sie sind in der Typologie grundsätzlich verschieden und haben unterschiedliche Dichten.


Variante 1: Zeilen


Variante 2: Punkte


Variante 3: Freiformen

Variante 1: Zeilen

Variante 2: Punkte

Variante 3: Freiformen

Ausgangslage
Die sehr heterogene Bausubstanz der rubiger Dorfmatte macht das Fortführen des Bebauungsmusters unmöglich. Bewusst und bedingt durch die neue Dichte wurde daher eine bauliche Neudefinition gesucht - auch in Hinblick auf die geplante Aufzonung auf W3 bei den Nachbarparzellen.
Allgemein ist zu beachten, dass das gewachsene Terrain ein Gefälle von durchschnittlich ca. 10% aufweist. Eine möglichst natürliche Integration ins Terrain war dabei eine der Voraussetzungen.

Variante 1 (gewählt)
Die Zeile als klare Zäsur zwischen historischem rubiger Ortskern und den Bebauungen in der Dorfmatte. Die obere Zeile bezieht sich auf das Bebauungsmuster orthogonal zur Thunstrasse, die untere auf das parallele Schwarzbachraster der Dorfmatte.

Variante 2
Punktbauten lassen sich gut in die vorhandene kleinteilige Körnigkeit der umliegenden Bauten integrieren. Diese Variante hat allerdings eine relativ tiefe Dichte und ein natürlicher Terrainverlauf wird erschwert. Die bauliche Neudefinition lässt sich nicht erreichen.

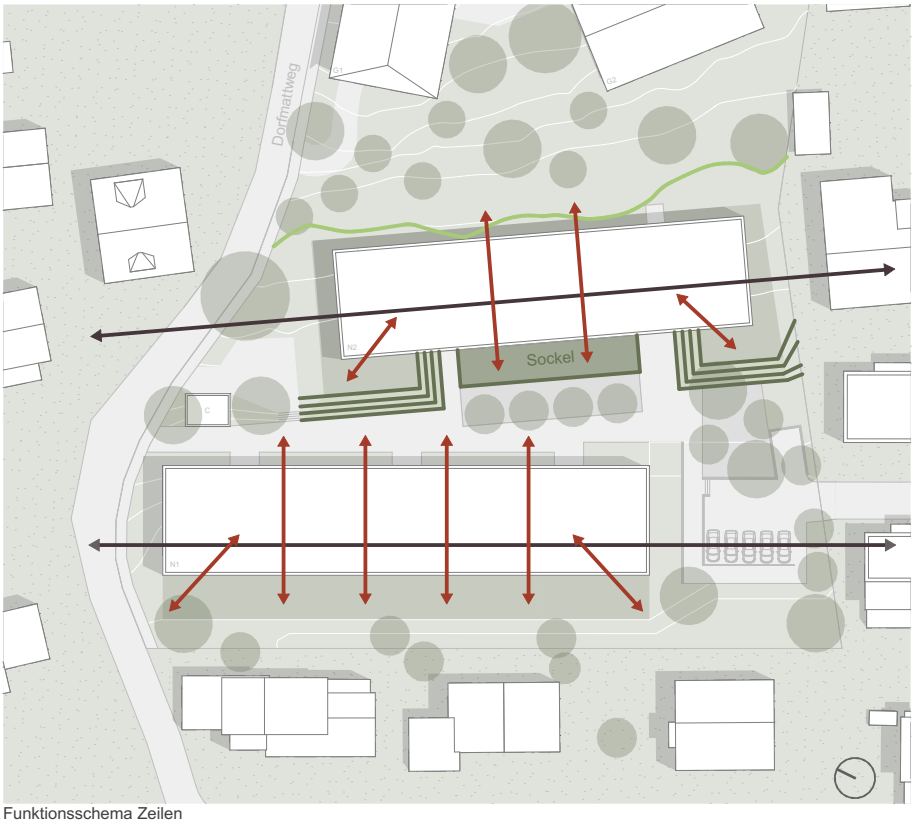
Variante 3
Die obere Zeile schafft analog zu Variante 1 eine Zäsur zwischen Dorfkern und Dorfmatte. Gegen die Einfamilienhäuser hin löst sich die Zeile aber zu kleineren, massstäblich gut verträglichen Volumen auf. Durch die Freiform und Knicke ist eine optimale Integration ins gewachsene Terrain möglich.

Typologie
Zwei Zeilen spannen einen klar definierten Raum auf. Durch die leichte Ausdrehung der oberen Zeile verliert der Zwischenraum die Parallelität - dies verhindert ein beengendes vis-à-vis.

Diese Ausdrehung folgt dem Terrainverlauf und integriert die obere Zeile in das örtliche Bebauungsmuster.
(siehe Analyse)

Höhen
Die drei bzw. viergeschossigen Zeilen orientieren sich in der Höhe / Geschossigkeit an den umgebenden Häuser. Durch die Staffelung im Terrain wird die Aussicht der hinteren Zeile massgeblich verbessert.
(siehe rechte Seite)

Fassadengestaltung
Durch ein variabel abfüllbares Fassadenraster entsteht ein flexibles, bewegtes Bild. Eine klassische Rückfassade soll nicht entstehen. Dazu kann das Raster auf der Rückseite wiederholt werden. Durchstossende Wohnungen lassen die Wohnungen von den Qualitäten auf beiden Seiten der Zeile profitieren.

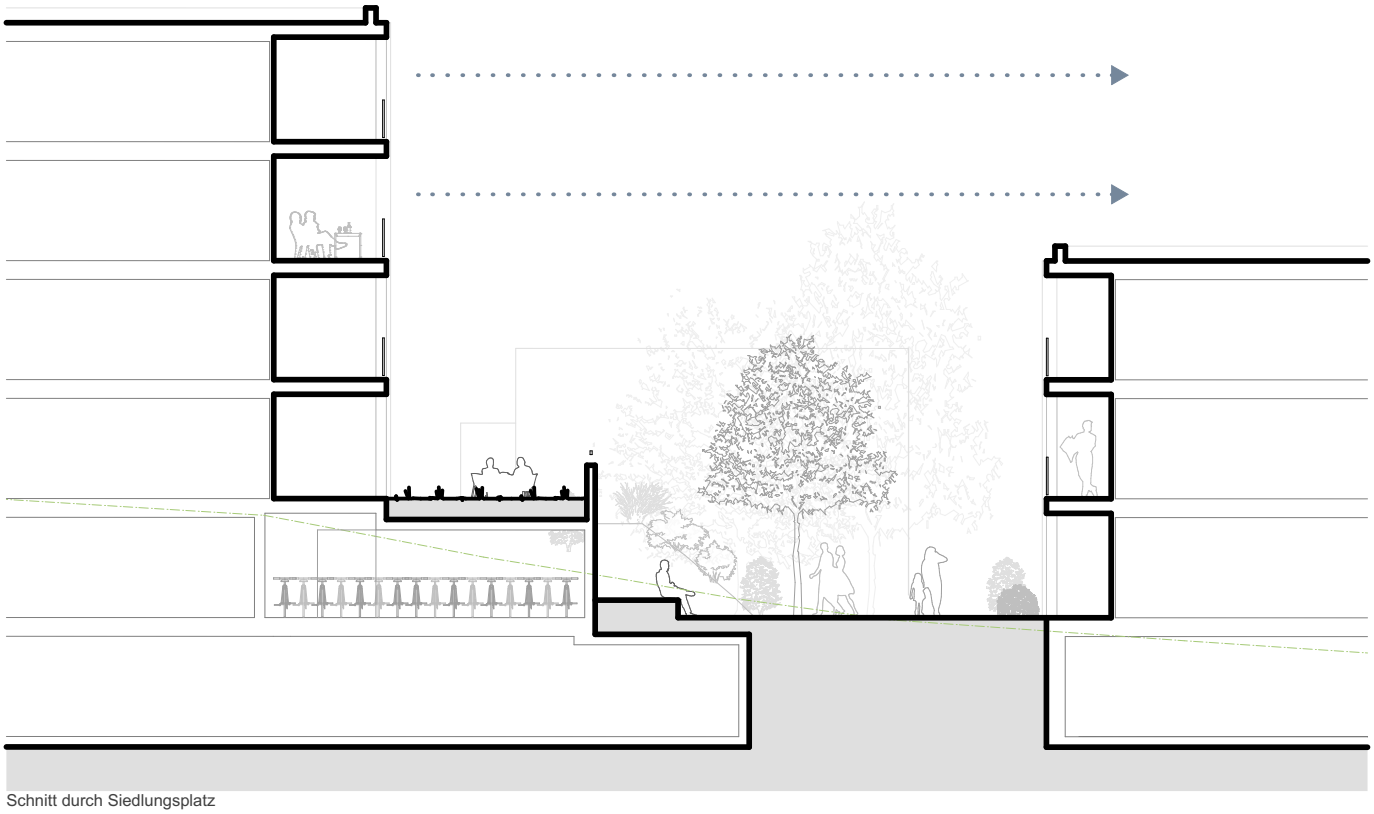


Funktionsschema Zeilen

Höhenbezüge

Konzept Fassadengestaltung

Ideenskizze



Schnitt durch Siedlungsplatz

5 Erschliessung

5.1 Variantenstudie

Allgemein
Das Areal lässt sich grundsätzlich aus drei Richtungen erschliessen. Dabei stehen sich allerdings diametrale Wünsche von OIK (Ausfahrt Dorfmattweg), Denkmalpflege (Zu- Abfahrt Stöcklimattweg / Bauerngarten) und den Anwohnern (Durchfahrtsbreite im Sticher Stöcklimattweg) gegenüber. Es gilt, einen Kompromiss zwischen Sicherheit, historischem Erbe und den teils berechtigten Bedenken der Anwohnenden zu finden. Nebenstehend sind die vielversprechendsten Varianten aufgezeigt. Grundvoraussetzung ist der Bau von zwei Einstellhallen. Nur so kann die nötige minimale Anzahl Parkplätze und eine allfällige Verteilung der Fahrten auf verschiedene Zubringer erreicht werden.

Erschliessung V1
Einwegregime via Dorfmattweg in eine erste EH, Tunnelbau zur zweiten EH und Ausfahrt über den Sticher Stöcklimattweg. Problematik: Morgens fährt alles am selben Ort raus, bzw. Abends alles am selben Ort rein. Es findet keine Verteilung statt.

<u>Belastungsvergleich:</u>

Dorfmattweg:	50%
Stöcklimattweg:	0%
Sticher:	50%

Erschliessung V2
Komplette Zu- und Wegfahrt via Sticher Stöcklimattweg und Anbindung der oberen EH mittels Tunnel.
Problematik: Grundsätzlich wäre der Dorfmattweg / Bauerngarten entschärft. Eine Frequentierung des Stichers zu 100% ist in den Augen des Bearbeitungsteam nicht zumutbar.

<u>Belastungsvergleich:</u>

Dorfmattweg:	0%
Stöcklimattweg:	0%
Sticher:	100%

Erschliessung V1

Erschliessung V2

Erschliessung V3

Erschliessung V4

Erschliessung V3
Die obere EH wird via Dorfmattweg erschlossen, die untere via Sticher. Damit wird die geteilte Frequentierung auf Morgen und Abend verteilt.
Problematik: Der Knoten Dorfmattweg / Thunstrasse ist nicht gelöst. Die Sichtberme kann nicht eingehalten werden.

Belastungsvergleich:

Dorfmattweg:	35%
Stöcklimattweg:	0%
Sticher:	65%

Erschliessung V4
Die obere EH wird via Stöcklimattweg erschlossen, die untere via Sticher. Damit wird die geteilte Frequentierung auf Morgen und Abend verteilt.
Problematik: Die historisch wertvolle Setzung von Bauernhaus, Bauerngarten und Spycher erfährt einen Eingriff.

Belastungsvergleich:

Dorfmattweg:	0%
Stöcklimattweg:	35%
Sticher:	65%

Fazit
Der aus Sicherheitsgründen schwierige Knotenpunkt Dorfmattweg lässt sich nicht optimieren oder entschärfen und sollte daher nicht weiter belastet werden (Siehe ebenfalls Studie Kontextplan in Dossier WS4). In enger Zusammenarbeit mit der KDP konnte in V4 ein Konsens gefunden werden. Im Bereich des Bauerngarten lässt sich eine sorgfältig ins Terrain integrierte, einspurige Rampe realisieren. Bedingung ist, dass der leicht versetzte Bauerngarten in seiner Proportion erhalten bleibt.
Man ist sich der Problematik im Bereich Sticher Stöcklimattweg bewusst. Eine Anbindung der unteren EH mittels Tunnel ist aus wirtschaftlicher, praktischer und ökologischer Sicht zu fragwürdig.

5.2 Zufahrt Baustein Gehöft

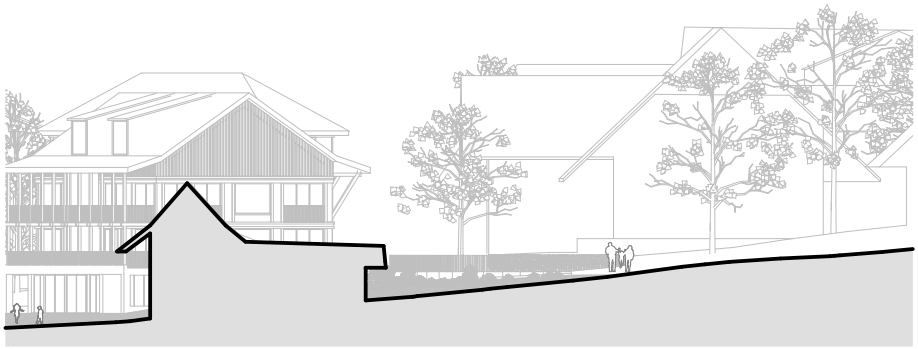
Ziel
Das Bauwerk der Einstellhallenabfahrt soll sich möglichst ins Terrain integrieren. Stützmauern sollten bestenfalls keine zu sehen sein. Der Zaun als Identifikationsmerkmal des Gartens soll freigespielt werden.

Gestaltungskonzept
In der Umsetzung konnte die Rampe durch die Krümmung feiner gestaltet werden. Dabei orientiert sich die Neigung der Rampe am gewachsenen Terrain, so dass eine kaum sichtbare Abgrabung entsteht. Ein ortstypischer Lattenzaun bildet die Absturzsicherung und stärkt dabei das Bild des Bauerngarten. Dieser wird durch das Bödeli und den neuen Zaun aufgewertet und repräsentativ gestärkt. Das neue Element "Rampe" hat eine hohe Selbstverständlichkeit und schliesst in seiner Form den Hofplatz zusammen mit dem Garten und dem neuen Baum ab. Der neue Baum nimmt wiederum Bezug auf die historischen Linden und schliesst an diese Reihe an. Auch das leichte Versetzen des Bauerngarten wird verstanden, entsteht doch dadurch auch die attraktive Platznische unter dem Baum, welche ein Verweben der verschiedenen Aussenräume erlaubt. Der Bauerngarten soll die originalen Proportionen behalten und sich leicht vom Lattenzaun ablösen.

Fazit
Verkehrstechnisch entspricht der Vorschlag den Empfehlungen von Verkehrsplaner und OIK. Die Erschliessung auf die Thunstrasse ist problemlos und der enge Dorfmattweg mit der unübersichtlichen Ausfahrt wird nicht noch stärker frequentiert. Ausserdem wird die Hostet vom Einschnitt einer Zufahrt befreit.

Visualisierung Einstellhallenerschliessung via Stöcklimattweg

Erschliessungsvariante "Gehöft" 2



Schnitt 1

Schnitt 1
In der Ansicht sieht man hauptsächlich den Zaun des Bauerngarten.

Schnitt 2

Schnitt 2
Die Rampe fällt nahezu identisch mit dem gewachsenen Terrain parallel zum Stöcklimattweg. Die untere Stützmauer wird bis 1m Absturzhöhe praktisch ohne Terrainüberstand realisiert.

Schnitt 3

Schnitt 3
Die untere Stützmauer wird bis 1m Absturzhöhe praktisch ohne Terrainüberstand realisiert.

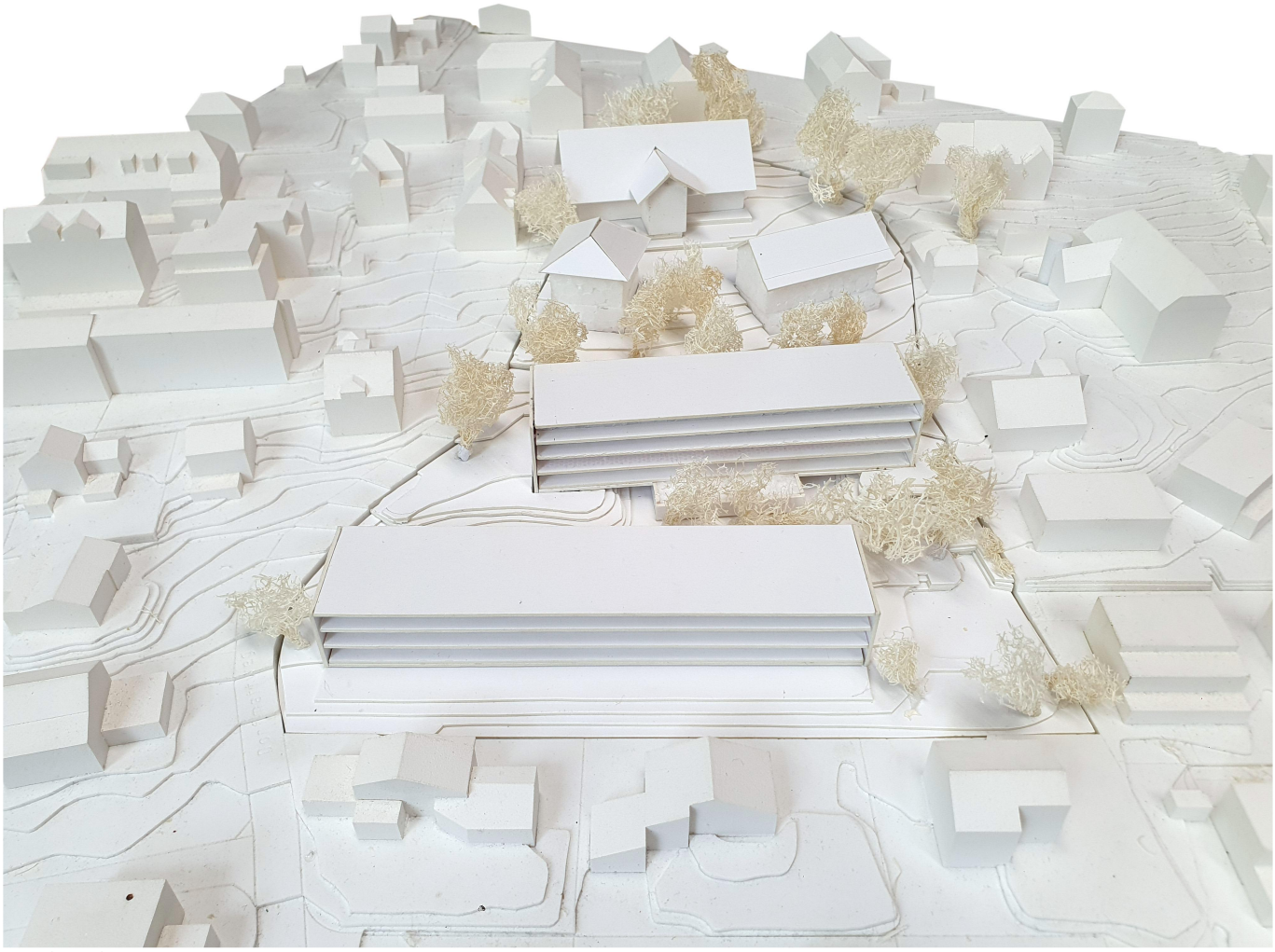
Schnitt 4

Schnitt 4
Erst ab einer Absturzhöhe von 1m+ wird die untere Mauer ebenfalls hochgezogen. Dabei sorgen Büsche und die Modellierung der Topografie für eine Kaschierung der Mauer.

6 Referenzkonzept

6.1 Konzeption

Allgemein
In insgesamt vier Workshops konnte das Bearbeitungsteam zusammen mit dem Beurteilungsgremium folgendes Referenzkonzept erarbeiten. Die zwei Bausteine vermögen individuell auf die jeweiligen Anforderungen und unterschiedlichen Mikrosituationen zu reagieren. Die neue Hostet vermag als wichtiges Narrativ das Hofkonglomerat qualitativ zu ergänzen und den beiden Bereichen als Naherholung und Grünraum dienen. Mit einer eher tiefen Dichte von 0.8 wird das Areal im Herzen Rubigens dezent und ortsverträglich verdichtet.



Modellfoto Referenzkonzept

Referenzkonzept

6.2 Umgebung

Hofplatz
Der Hofplatz mit Kiesbelag ist historisch gesehen Rangier- und Zirkulationsfläche für die diversen Geräte und Gefährte eines Hofes. Durch die Integration der grösseren Spielfläche wird hier auch zukünftig viel Bewegung stattfinden. Eine lange Sitzstufe bildet den Übergang zum bestehenden Bauernhaus und hilft, den Höhenversatz zu überwinden. Der Hofplatz wird nicht nur zum Treffpunkt der neuen Siedlung, sondern öffnet sich auch für Besucher aus der näheren Umgebung. Der historisch gesetzte Bauerngarten dient den Bewohner als gemeinschaftlicher Zier- und Nutzgarten und wird so zum wichtigen Bestandteil des neuen Aussenraumes. Der wertvolle Baumbestand entlang der Strasse wird ebenso beibehalten und stärkt das Bild des Hofthemas. Zwei neue Hofbäume stärken das Raumgefüge des Platzes und sorgen für ein angenehmes Ambiente.

Obstgarten
Die Wiese mit Streuobstbäumen ist das Bindeglied zwischen dem oberen Hofkonglomerat und den neuen Zeilenbauten im unteren Bereich. Ein geschwungener Fussweg führt durch die Hostet mit öffentlichem Charakter und verbindet die beiden Bereiche. Die ursprünglich vorhandene Streuobstwiese darf sich hier frei entfalten und ist als geschichtliches Fragment wichtig für die neue Überbauung. Hier sagt sich Fuchs und Hase Gute Nacht und die Natur zeichnet idyllische Bilder für Jung und Alt.

Aussenraum Zeilen
Die geschwungenen Linien der Umgebungsgestaltung bilden einen angenehmen Kontrast zur starken Linearität der beiden Zeilen. Dem Raum wird dadurch die Strenge genommen und durch eine mäandrierende Ruhe ersetzt. Unterschiedliche Orte zum Spielen und Verweilen bieten den Bewohnern einen abwechslungsreichen und spannenden Aussenraum. Die ursprünglich vorhandene Topografie bleibt spürbar und gliedert die privaten und halböffentlichen Zonen. Im Zentrum befindet sich eine grosszügige Holzplattform zum verweilen unter Bäumen. Im Südosten begrenzen grosskronige Bäume den Siedlungsraum und figurieren gleichzeitig den Ankunftsplatz für Bewohner und Besucher.

Die gesamte Anlage wird von einem grünen Saum gefasst, welcher die drei Umgebungsbereiche gekonnt verbindet und als Gesamtanlage ablesbar macht.

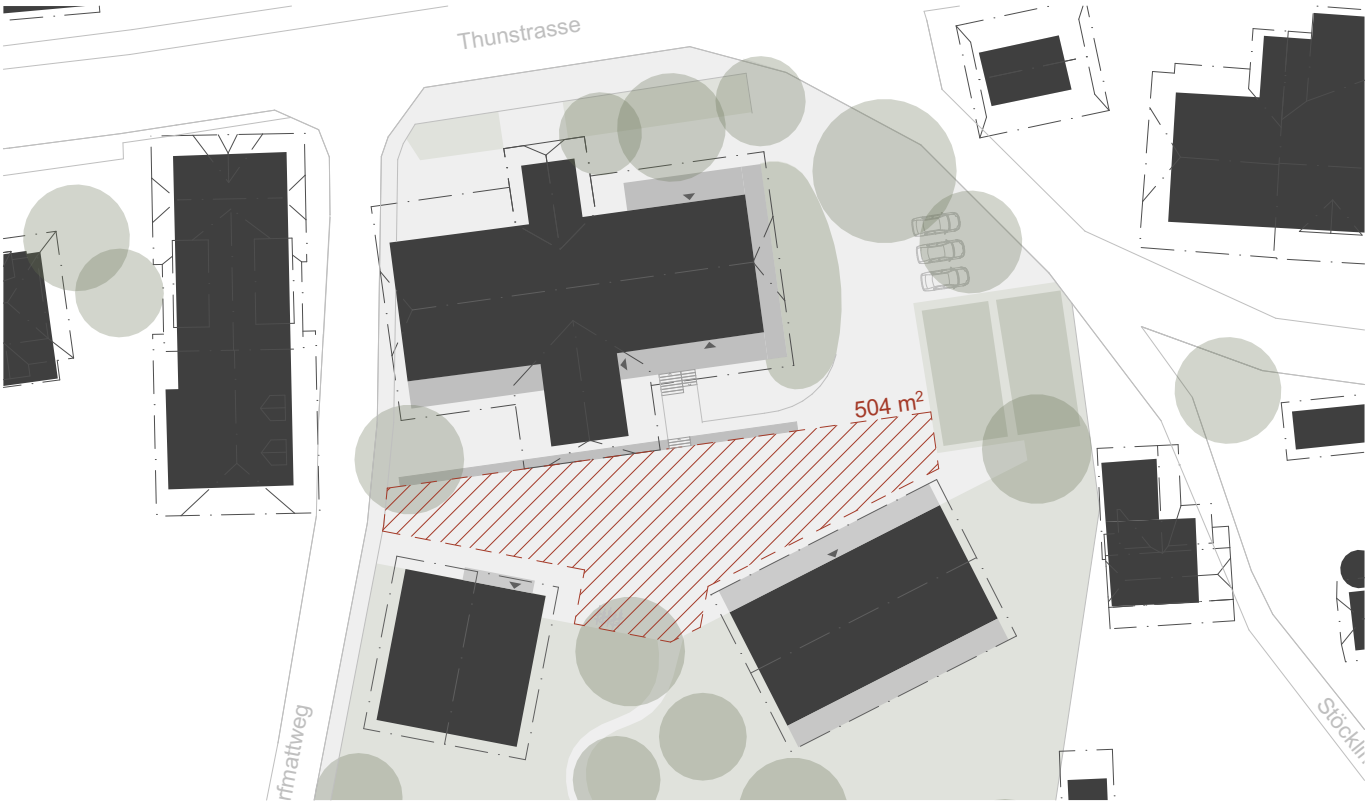
Referenzbilder Umgebung

6.3 Spielfeld

Ausgangslage
Nach Art. 46 Abs. 2 BauV muss auf dem Areal eine grössere Spielfläche realisiert werden. Diese soll Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen. Die Fläche soll dabei möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 600 m² aufweisen. Nach Art. 45 Abs. 3 BauV kann die Mindestfläche - sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt - angemessen herabgesetzt werden, da schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen. Die 600 m² erscheinen aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig.

Umstandsfaktoren
- Dichte Bauweise unter Einhaltung des schützenswerten Ortsbildes
- Anordnung und Setzung der Bauten
- Topografie

Fazit
Das Herabsetzen der erforderlichen Mindestflächen erfolgt aus Sicht des BUG aufgrund der folgenden Interessenabwägung verhältnismässig. Das qualitätssichernde Werkstattverfahren zeigt, dass aufgrund der Topografie, der dichten Bauweise, der Erhaltung der wertvollen Bausubstanz, der historischen Gartenanlage, der schützenswerten Bäume, der Gestaltung der Siedlungsränder, der Sicherstellung der Fuss- und Velowegverbindungen sowie des Erschliessungssystems eine im Zentrum des Baubereichs „Gehöft“ liegende Spielfläche als ortsbildverträglichste Option. Das Referenzkonzept zeigt diesen Ansatz auf. Aufgrund der engen Platzverhältnisse können jedoch nicht die gesamten 600 m2 realisiert werden. Mit der Überbauung entsteht eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung mit vielen Grünflächen (z.B. Obstgarten im Zentrum). Die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze ist gewährleistet.



7 Genehmigung

7.1 Weiteres Vorgehen

1. Werkstattverfahren (abgeschlossen)
2. Referenzkonzept (abgeschlossen)
3. Das Referenzkonzept wird vom Gemeinderat verabschiedet und bildet integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.
4. Erarbeitung Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung.
5. Beurteilungsgremium beurteilt Projekte vor Baueingabe

7.2 Schlusssatz

Das Referenzkonzept wird vom Beurteilungsgremium einstimmig verabschiedet. Einige wenige, materiell offene Punkt im Bereich der Umgebung werden im Rahmen der Phase Vorprojekt / Bauprojekt geklärt. Kevin Stucki erklärt im Namen der Gemeinde das Werkstattverfahren Obstgarten Rubigen für als erfolgreich beendet und bedankt sich herzlich bei den Beteiligten.

Modellfoto Referenzkonzept

7.3 Unterzeichnung

Der Gemeinderat Rubigen verabschiedet an seiner Sitzung vom _____ das Referenzkonzept und den Schlussbericht "Werkstattverfahren Obstgarten Rubigen".

Gemeinderat _____

Das Bearbeitungsteam bedankt sich herzlich bei allen Beteiligten für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Einen besonderen Dank gebührt dem Expertenteam, welches sich trotz den erschwerten Bedingungen durch die Covid-Pandemie für einen zügigen und konstruktiven Workshop einsetzte.

Gemeinde

Marcel Zaugg _____

Dori Trittibach _____

Michael Baumann _____

Externes Beurteilungsgremium

Alberto Fabbris _____

Regina Glatz _____

Urs Ewald _____

David Bosshard _____

Moderation

Kevin Stucki _____

Beat Geiger _____

Bearbeitungsteam

Christoph Blaser _____

Veronica Sahonero _____

Christian Strub _____

Stefano Riggenbach _____