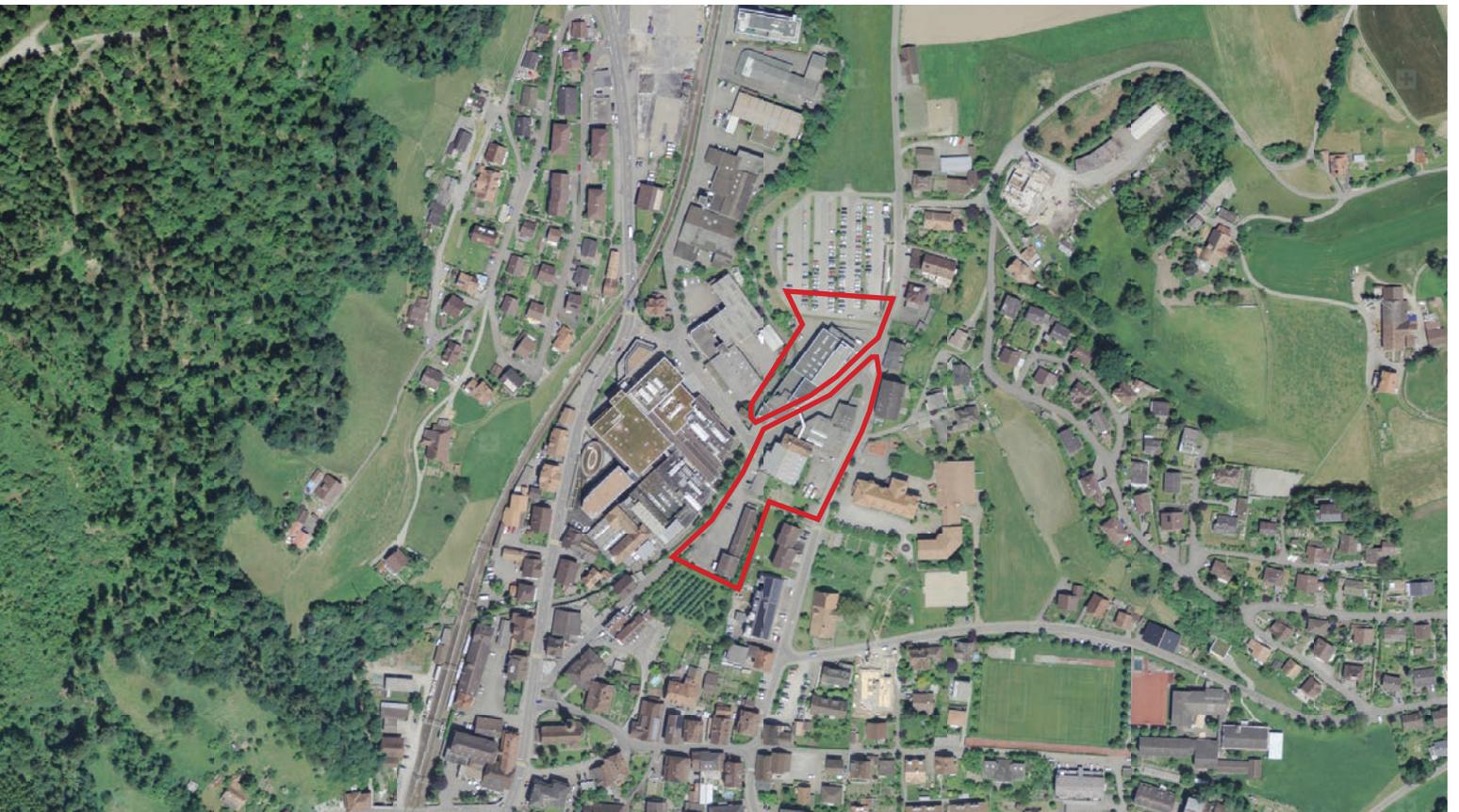


TESTPLANUNG VOGT-AREAL BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Einwohnergemeinde Oberdiessbach | Kanton Bern
23. Mai 2018



Auftraggeber

Gemeinde Oberdiessbach
Gemeindeplatz 1
3672 Oberdiessbach

Halter AG
Europaplatz 1A
3008 Bern

Grundeigentümer

Vogt AG
Freimettigenstrasse 20
3672 Oberdiessbach

Prozessbegleitung

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM
Holzikofenweg 22
3001 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zusammenfassung	5
2. Ausgangslage und Ziele	7
2.1 Einbettung in regionalen Kontext	8
2.2 Ziele und Aufgabe in Kürze	9
3. Verfahren	10
3.1 Auslober	10
3.2 Verfahrensart und Sprache	10
3.3 Beteiligte	10
3.4 Teilnehmende Teams	12
3.5 Entschädigung und Folgeauftrag	13
3.6 Einbezug der Öffentlichkeit und Kommunikation	13
4. Aufgabe und Rahmenbedingungen	15
4.1 Ziele des Verfahrens	15
4.2 Wesen der Aufgabe	15
4.3 Räumliches Programm	16
4.4 Wirtschaftlichkeit und Zielgruppen	17
5. Projektbeschreibung und Würdigung	19
5.1 Team b.o.x.	20
5.2 Team Bauart	26
5.3 Team GWJ	32
6. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	38
6.1 Fazit	38
6.2 Weiteres Vorgehen Qualitätssicherung	40
7. Genehmigung	42
8. Beilagen	44
8.1 Separate Beilagen	44

1. ZUSAMMENFASSUNG

Die Vogt AG befindet sich mitten im Siedlungsgebiet als verlängerter Arm des Dorfzentrums und unmittelbar in der Nähe von öffentlichen Infrastrukturen. Das Areal ist vollständig bebaut und teilt sich in einen Teilbereich Nord und Süd. Diese Bereiche werden durch die Freimettigenstrasse klar getrennt. Im Norden und entlang der Freimettigenstrasse grenzt die Parzelle an eine bestehende Arbeitszone, während der südliche Teilbereich von Wohnquartieren und der Schulanlage abgeschlossen wird. Auf dem Areal der Schulanlage und im Dorfzentrum finden sich verschiedene schützens- und erhaltenswerte Bauobjekte.

Das Vogt-Areal ist prädestiniert für attraktives Wohnen - insbesondere auch für die ortsansässige Bevölkerung jeden Alters. In Bezug auf die Attraktivität als Wohnort kommt der Chise eine beträchtliche Bedeutung zu. Sie teilt die Industriezone deutlich vom Vogt-Areal und bietet eine interessante Naherholungsmöglichkeit.

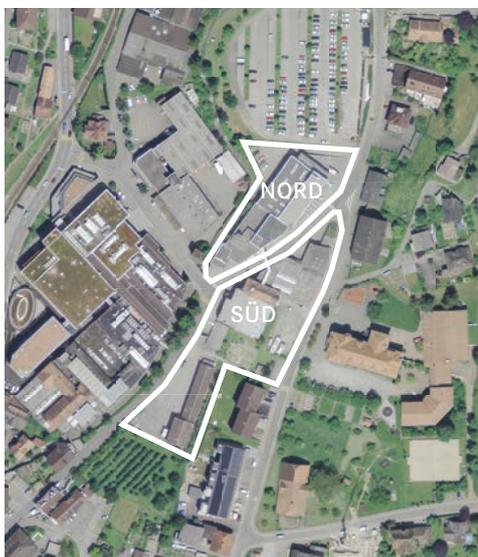
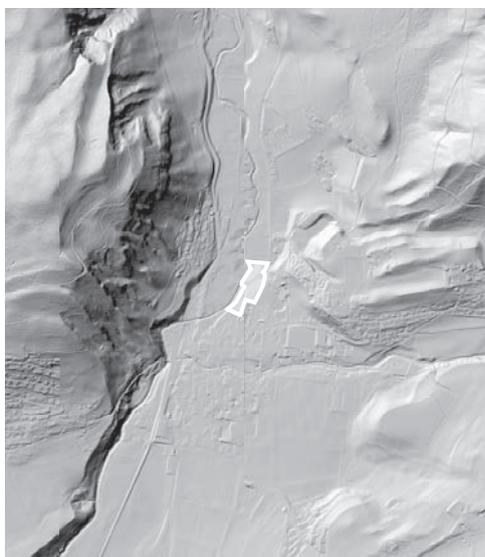
Die Auslober, bestehend aus der Halter AG (Vertretung Grundeigentümer) und der Gemeinde Oberdiessbach, loteten im Rahmen eines offenen Dialogs mit Hilfe der Testplanenden die Bedürfnisse der Gemeinde und der Grundeigentümer an die künftige Entwicklung aus. Im Rahmen eines Pilotprojekts "Innenentwicklung: Potenziale aktivieren" unterstützt die RKBM das Verfahren im Sinne eines Beispiels für die Innenentwicklung auf kommunaler Ebene. Die durchgeführte Testplanung mit drei Teams ermöglichte einen vertieften fachlichen Dialog zur Findung eines realisierbaren ortsverträglichen Konzepts. Die Aufgabe der teilnehmenden Teams lag darin, das Areal in seiner Bedeutung zu erfassen und eine nutzungsspezifische Identität zu entwickeln. Auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmt, musste ein schlüssiges und auch wirtschaftliches sowie identitätsstiftendes Konzept entworfen werden. Grosses Gewicht wurde der Gestaltung der Aussenräume und der ortstypischen Gebäudetypologien beigemessen. Nach einer intensiven Bearbeitungsphase mit drei Workshops liegen nun drei Lösungsansätze vor.

Das Beurteilungsgremium wählte einstimmig den Beitrag des Teams GWJ ARCHITEKTUR und extra Landschaftsarchitekten als Grundlage für die Weiterbearbeitung zum Referenzkonzept und zur Neudefinition der baurechtlichen Grundordnung.

2. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Das Areal der Vogt AG befindet sich im nördlichen Bereich des Dorfes Oberdiessbach und grenzt an den Bachlauf der Chise. Das Gebiet umfasst 9'314 m² Fläche. Gestützt auf das Ergebnis der Testplanung beabsichtigt die Gemeinde, bei Bedarf die heutige baurechtliche Grundordnung anzupassen (z.B. Spezialzone oder ZPP).

Das Umfeld ist geprägt von Gewerbegebieten, Wohnquartieren und einer Schulanlage. Gegen Norden öffnet sich das Gelände zu einer schmalen, unbebauten und vom Bach geprägten Landschaftskammer.



Geländemodell (links)
und Luftbild (rechts)

Das Areal ist zu einem grossen Teil bebaut und wird durch die Freimettigenstrasse in zwei Teilbereiche geteilt. Der südliche Bereich (Parzellen Nr. 61 und 111) des Entwicklungsgebiets liegt topografisch etwas tiefer. Der nördliche Bereich (Parzelle Nr. 676) ist mit einem Gewerbebau fast vollständig überbaut. Die grossen Gewerbebauten in den beiden Teilbereichen werden über die Freimettigenstrasse hinweg mittels einer internen Fussgängerbrücke verbunden.

Die Vogt AG ist mit ca. fünfzig Mitarbeitenden und fünf Lernenden einer der grössten Arbeitgeber der Gemeinde Oberdiessbach. Die Vogt AG verkauft, entwickelt, konstruiert, produziert und unterhält Produkte für Feuerwehren und Katastrophendienste. Per 01.01.2015 übernahm die Industrieholding Artum AG im Zuge einer Nachfolgeregelung die Vogt AG.

Infolge des Firmenverkaufs wird nun eine optimalere Betriebsflächenbewirtschaftung gesucht. Die Vogt AG beabsichtigt, mindestens den südlichen Bereich als Betriebsstandort aufzugeben. Vertraglich ist vereinbart, dass dieser Bereich zu 100% zurückgebaut wird. Er wird für eine Neunutzung frei. Ob die Vogt AG auch den nördlichen Bereich als Betriebsstandort aufgibt, ist zurzeit noch offen.

2.1 Einbettung in regionalen Kontext

Ziele

Mit dem Pilotprojekt "Innenentwicklung: Potenziale aktivieren" begleitet die Regional-konferenz Bern-Mittelland RKBM beispielhafte Projekte und Verfahren der Innenentwicklung in typischen räumlichen Ausgangslagen. Ziel ist es, in der Region Bern-Mittelland eine vorbildliche Praxis der Innenentwicklung anzustossen und zu etablieren. Das Projekt läuft bis zum Frühjahr 2019.

Methode

Der Fachbereich Raumplanung der RKBM lancierte im Juni 2016 einen Aufruf an die Gemeinden, Fallstudien einzugeben. Aus dem Rücklauf von 24 Fallstudien wurden drei ausgewählt. Sie sind repräsentativ für die Region. Eine konkrete Umsetzung ist beabsichtigt und die Fallstudiengemeinde wünscht eine begleitende Unterstützung durch die RKBM. Die drei Fallstudien decken ein breites Spektrum verschiedener Raumtypen ab – von der Agglomerationsgemeinde bis hin zur ländlichen Gemeinde. Es sind:

- > Golaten Dorf
- > Oberdiessbach Vogt-Areal
- > Muri Thunstrasse "Fünf-Egg"

Die Fallstudien werden in massgeschneiderten Prozessen bearbeitet. Als qualitätssicherndes Gremium für alle Fallstudien dient eine regionale Jury aus renommierten externen Fachexperten. Sie besteht aus Prof. Dr. Michael Koch (Vorsitz), Prof. Christian Wagner, Rita Illien, Dr. Joëlle Zimmerli, Dr. Corinna Heye, Daniel Laubscher und weiteren von den Gemeinden bestellten VertreterInnen. Die Jury begleitet die Arbeit an den Fallstudien kritisch. Ein "Sounding Board" aus Fachleuten der Bundesämter, des Kantons und der Gemeinden überprüft zudem in periodischen Audits die Prozess- und Ergebnisqualität des Gesamtprojekts.

Nutzen für die RKBM-Gemeinden

Die aus der Fallstudienbearbeitung und dem Erfahrungsaustausch gewonnenen Erkenntnisse werden dazu genutzt, ein bedarfsgerechtes Beratungsangebot für die Gemeinden zu entwickeln. Der Fachbereich Raumplanung wird zukünftig auf Nachfrage Unterstützung leisten bei der Identifizierung der wichtigen projektbezogenen Fragestellungen und erforderlichen Kompetenzen der zu beauftragenden Planungsteams bei Innenentwicklungsprojekten.

2.2 Ziele und Aufgabe in Kürze

Die Auslober loten im Rahmen eines offenen Dialogs die Bedürfnisse der Grundeigentümer und der Gemeinde an die künftige Entwicklung aus. Das Ergebnis der Testplanung mit drei Teams soll die Grundlage für die anstehende Neustrukturierung bilden. Die Aufgabe der teilnehmenden Teams liegt darin, das ganze Areal in seiner Bedeutung zu erfassen und dafür eine eigene, quartierspezifische Identität zu entwickeln (mit resp. ohne Vogt AG im nördlichen Bereich), welche jedoch ortsbaulich mit der Umgebung verwoben ist.

Darauf abgestimmt ist für den Südteil eine schlüssige Programmierung und Verteilung der Nutzungen zu entwerfen. Den Erschließungsfunktionen und der Gestaltung der (öffentlichen) Aussenräume ist grosses Gewicht beizumessen. Die Auslober erwarten in sich stimmige Konzepte, welche sich durch eine hohe Realisierbarkeit und Etappierung gemäss den Ansprüchen der Grundeigentümer auszeichnen.



Blick von Süden:
Parkplatz im Norden
des Planungsperimeters



Blick von Süden:
Teilbereich Nord (links
der Freimettigenstrasse)
und der etwas tiefer
gelegene Teilbereich
Süd (rechts).
Die Fussgängerbrücke
verbindet beide Areal-
teile (Bildmitte).

3. VERFAHREN

3.1 Auslober

Gemeinde Oberdiessbach (Federführung)
Gemeindeplatz 1
3672 Oberdiessbach

Halter AG (Vertretung Grundeigentümer)
Europaplatz 1A
3008 Bern

3.2 Verfahrensart und Sprache

Die Testplanung wird in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 (Ideenstudie auf Einladung) durchgeführt. Sie unterliegt nicht dem Gesetz über öffentliche Beschaffungen des Kantons Bern. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

In diesem Verfahren wurden drei Bearbeitungsteams eingeladen und verschiedene Lösungsvorschläge erarbeitet. Zwischen dem Begleitgremium und den teilnehmenden Teams entstand ein intensiver Dialog. Dieser fand anlässlich einer Startsitzen mit Begehung sowie zwei ganztägigen Workshops und einer Schlusspräsentation statt. Im Rahmen der Testplanung fanden zudem drei Öffentlichkeitsanlässe statt.

3.3 Beteiligte

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Grundeigentümerschaft, der Expertengruppe sowie Vertretern der Gemeinde Oberdiessbach und dem RKBM Bern-Mittelland zusammen.

Beurteilungsgremium

Auftraggeber (Sachpreisrichter)	Hans Rudolf Vogt, Gemeindepräsident Oberdiessbach (bis Ende 2017)
	Niklaus Hadorn, Vizegemeindepräsident Oberdiessbach (ab Anfang 2018 Gemeindepräsident)
	Stephan Hänsenberger, Vizegemeindepräsident Oberdiessbach (ab Anfang 2018)
	Herbert Zaugg, Halter AG
	Oliver Baur, Halter AG
	Cornell Schnetzer, Vertreter Vogt AG

Fachpreisrichter	Prof. Dr. Michael Koch, Städtebau und Raumplanung (Vorsitz)
	Prof. Dr. Christian Wagner, Ortsbild/Architektur/Denkmalpflege
	Rita Illien, Landschaftsarchitektur
	Dr. Corinna Heye, Markttauglichkeit/Immobilienökonomie
	Dr. Joëlle Zimmerli, Nutzung/Sozialraum
	Daniel Laubscher, Fachbereichsleiter Raumplanung RKBM
Experten	Roman Sterchi, Leiter Hochbau Oberdiessbach
	Ueli Blaser, Leiter Tiefbau Oberdiessbach
	Peter Vogt, Eigentümer Vogt AG, Experte südlicher Perimeter
	Roland Leuthold, CEO Vogt AG, Experte Betrieb nördlicher Perimeter
	Urs Gloor, Projektleiter, Transitec Beratende Ingenieure AG
	Manuel Flückiger, Geschäftsstelle SEin, AGR

Projektbüro	Hans Rudolf Vogt, Gemeindepräsident Oberdiessbach (bis Ende 2017)
	Niklaus Hadorn, Vizegemeindepräsident Oberdiessbach (ab Anfang 2018 Gemeindepräsident)
	Roman Sterchi, Leiter Hochbau Oberdiessbach
	Ueli Blaser, Leiter Tiefbau Oberdiessbach
	Herbert Zaugg, Halter AG
	Oliver Baur, Halter AG
	Andrea Schemmel, RKBM
	Res Wyss-Oeri, Panorama AG

Verfahrensbegleitung

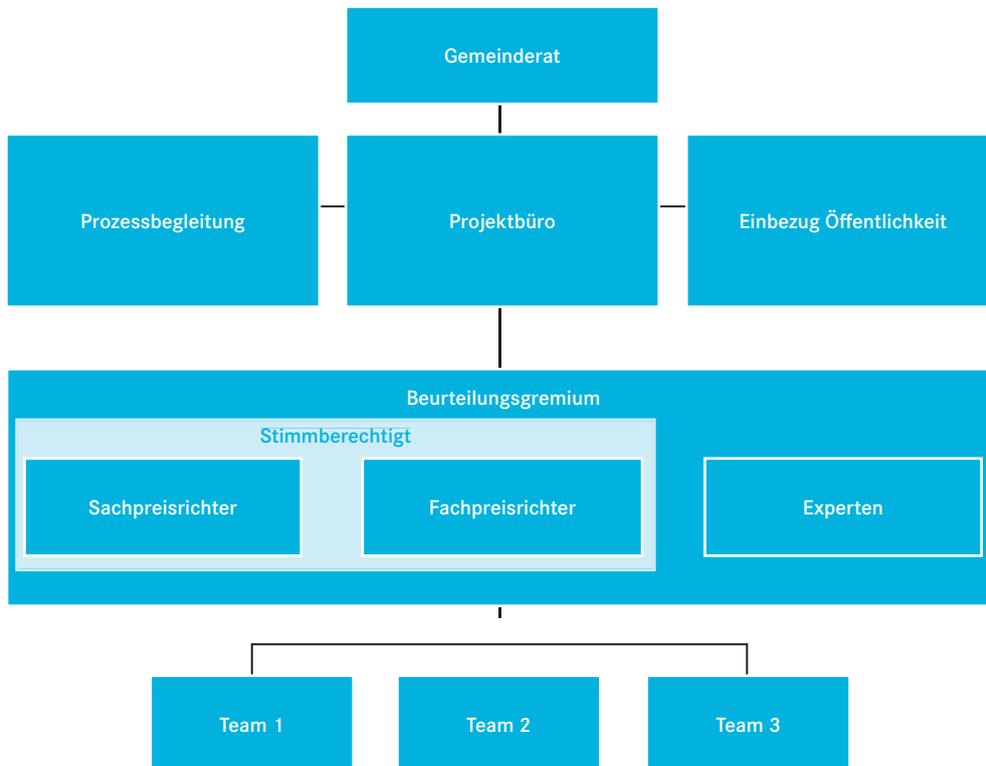
Prozessbegleitung	Res Wyss-Oeri, Panorama AG
	Florian Künti, Panorama AG
Gesamtprojektleiterin "Innenentwicklung: Potenziale aktivieren!"	Andrea Schemmel, RKMB

Mobilitätsplanung

Das Büro Transitec S.A. Bern beriet das Beurteilungsgremium in Sachen Mobilität. Es erstellte eine verkehrsplanerische Situationsanalyse und stellte die verkehrstechnische Überprüfung der Beiträge sicher.

Zudem erarbeitete das Büro einen Massnahmenkatalog zur Steigerung der Verkehrssicherheit (insbesondere auch Schulweg).

Organigramm



3.4 Teilnehmende Teams

Zur Testplanung wurden drei Architekturbüros eingeladen, die sich mit Fachplanerinnen und -planern im Bereich Aussenraum/Landschaftsplanung verstärkten.

Team b.o.x./MüllerWildbolz

- > b.o.x. architekten gmbh, Biel
- > Müller Wildbolz Partner GmbH, Bern

Team Bauart/HänggiBasler

- > Bauart Architekten und Planer AG, Bern
- > Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

Team GWJ/extra

- > GWJ ARCHITEKTUR AG, Bern
- > extra Landschaftsarchitekten, Bern

3.5 Entschädigung und Folgeauftrag

Pro Team wurde ein Honorar von CHF 40'000.- inkl. Spesen und MWST entrichtet.

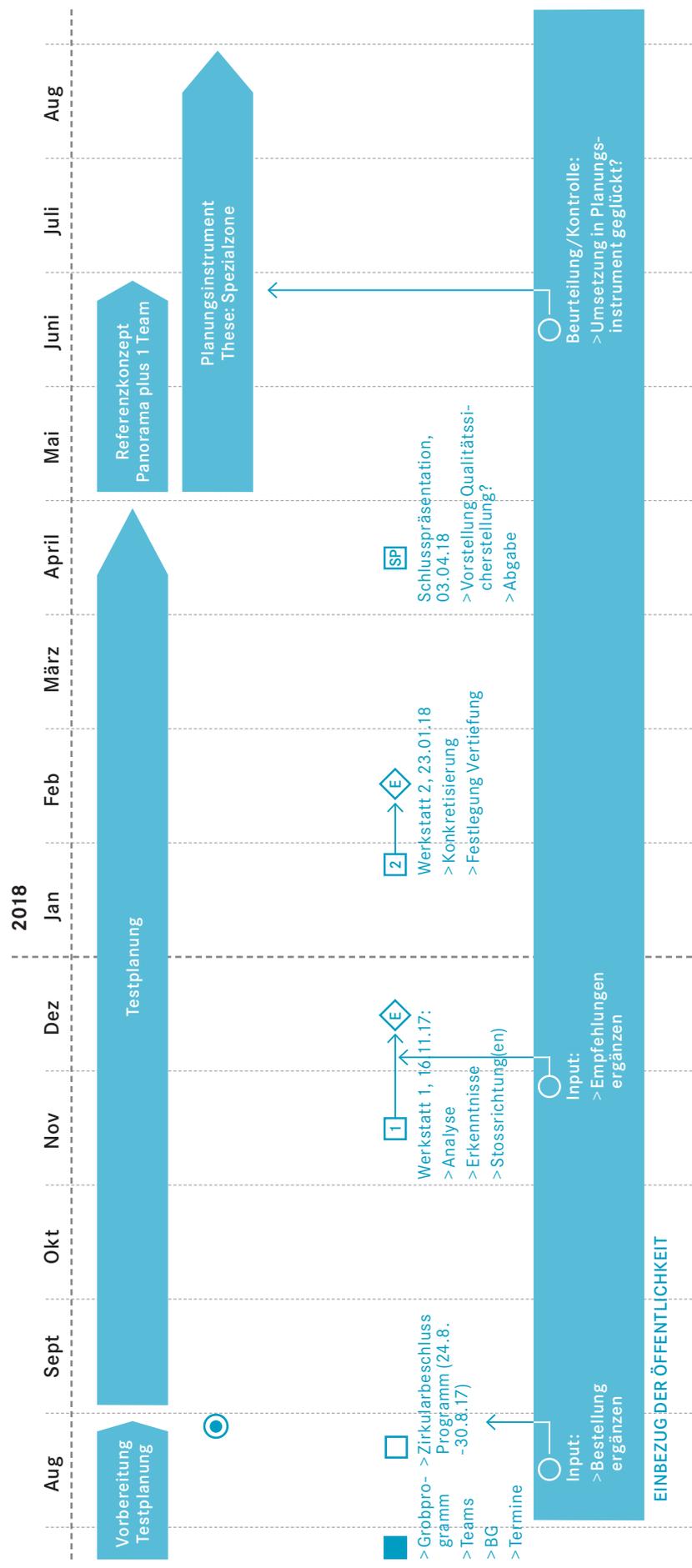
3.6 Einbezug der Öffentlichkeit und Kommunikation

Eine Besonderheit der Testplanung bestand darin, dass die Öffentlichkeit bereits frühzeitig am Entwicklungsprozess teilhaben konnte:

1. Vor der Verabschiedung des Programms durch das Beurteilungsgremium wurden die Nachbarn direkt, und die Öffentlichkeit in einem für die Gemeinde üblichen Rahmen, zur Information über die Testplanung und Präzisierung des Programms eingeladen.
2. Zudem konnte die Bevölkerung nach der ersten Werkstatt, gestützt auf den Zwischenstand, Empfehlungen zuhanden der Teams formulieren.
3. Im Sinne einer Erfolgskontrolle findet im Rahmen der Mitwirkung der überarbeiteten Planungsinstrumente ein letzter Anlass statt (nach Abschluss der Testplanung).

Der Fachbereich Raumplanung der RKBM informierte zusammen und in Absprache mit der Gemeinde Oberdiessbach die RKBM-Gemeinden über das Pilotprojekt. Dies erfolgte primär auf Veranstaltungen der RKBM und in Newslettern der RKBM. Die Gemeinde Oberdiessbach wird, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Raumplanung der RKBM, im Erfahrungsaustausch mit der RKBM die Projektergebnisse vorstellen.

Verfahrensablauf



Legende

- Projektbüro [PB]
- Beurteilungsgremium [BG] bzw. Werkstätten/Schlusspräsentation
- Begehung mit Teams und Teil des BG
- Empfehlungen des BG an Teams
- Einbezug der Öffentlichkeit

4. AUFGABE UND RAHMENBEDINGUNGEN

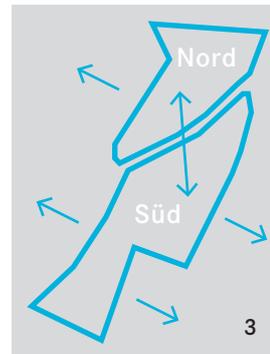
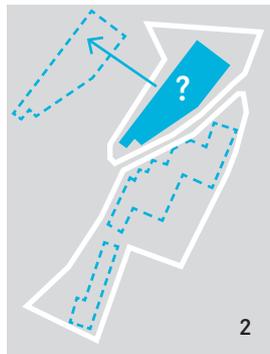
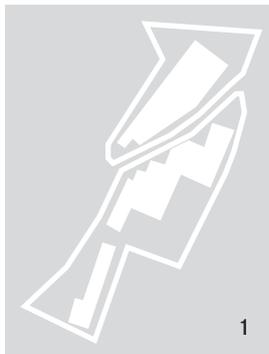
4.1 Ziele des Verfahrens

Mit dem Verfahren wurden folgende Zielsetzungen verfolgt:

1. Mehrwert für alle
2. Neunutzung des Südteils des Areals
3. Erhalt der Arbeitsplätze
4. Rasche Realisierungssicherheit im Teilbereich Süd
5. Etablierung eines Good-Practice-Beispiels

4.2 Wesen der Aufgabe

Der Betrieb der Vogt AG ist heute noch auf Gebäude in beiden Teilbereichen Nord und Süd verteilt. Diese Situation ist für die Vogt AG nicht mehr befriedigend. Der Betrieb soll zukünftig im Teilgebiet Nord konzentriert werden. Als Alternative dazu steht die Suche nach einem neuen Standort innerhalb und/oder ausserhalb der Gemeinde im Zentrum. Der Standortentscheid ist zum heutigen Zeitpunkt offen. Entsprechend sind beide Varianten - die Weiterführung/Konzentration des bestehenden Betriebs oder der Ersatz an einem neuen Standort - für den Teilbereich Nord zu berücksichtigen. Dazu sind hinsichtlich des Nutzungsprogramms zwei Varianten denkbar.



- 1) Beide Teilbereiche Nord und Süd sind bebaut und mit Gewerbenutzungen der Vogt AG besetzt.
- 2) Der Standortentscheid im Teilbereich Nord ist noch offen. Es sind beide Möglichkeiten zu berücksichtigen: Die Konzentration des Betriebs im Teilbereich Nord oder der Wegzug des Betriebs an einen alternativen Standort mit entsprechender Neubelegung des Areals. Der Teilbereich Süd kann neu bebaut werden.
- 3) Die beiden Teilbereiche sollen in ihrem Endzustand (zwei Varianten) ein Gesamtkonzept aufweisen, das stimmig ins Ortsgefüge eingebettet ist.

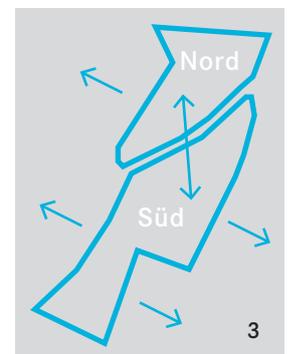
Die Aufgabe der Testplanung besteht aus folgenden Elementen:

1. Finden einer künftigen Identität und Positionierung des Areals (Teilbereiche Nord und Süd).
 2. Formulierung eines in der Nutzung des Teilbereichs Nord ergebnisoffenen Konzepts mit unabhängiger Etappierungsmöglichkeit beider Arealteile.
 3. Aussagen zur Nutzung und Gestaltung (städtebauliches Konzept, Freiraumkonzept, Art und Mass der Nutzung sowie räumliche Verteilung im Hinblick auf die Realisierung) im Teilbereich Süd sowie Aussagen zur Nutzungsart (insb. zur Machbarkeit von Wohnnutzungen) im Teilbereich Nord.
 4. Formulierung von Bebauungsspielregeln, die auf das Konzept abgestimmt sind.
- Nachweis einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung aller Verkehrsteilnehmenden.

4.3 Räumliches Programm

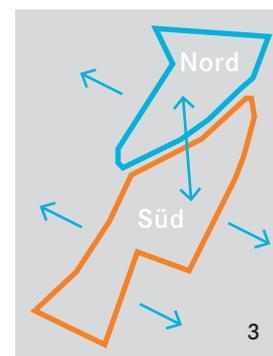
Die Auseinandersetzung auf konzeptioneller Ebene erfolgt sowohl mit dem Teilbereich Nord wie auch mit dem Teilbereich Süd, um beispielsweise die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Mobilität darlegen zu können.

Teilbereiche Nord und Süd (Parz. 676, 111, 61)	
Grundsatz	Mit der Testplanung soll herausgefunden werden, welche Nutzungsart (im Detail), welches Nutzungsmass und welche Gestaltungsgrundsätze an diesem Standort den grössten Beitrag an eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde leisten können.
Bearbeitungstiefe:	Strategische Planung in Anlehnung an SIA 102, 4.11
Nutzungsprogramm:	Variante 1 Teil Nord: Vogt AG Teil Süd: Hauptnutzung Mietwohnen, ergänzend Anteil Dienstleistung und/oder Verkauf (gemäss Kapitel 4.4)
	Variante 2 Hauptnutzung Mietwohnen, ergänzend Anteil Dienstleistung und/oder Verkauf (gemäss Kapitel 4.4)
Nutzungsmass:	Angestrebt wird eine ortsverträgliche bauliche Dichte mit hoher Dichteziffer.
Baupolizeiliche Masse:	Mit der Testplanung sollen die für den Ort besten Masse herausgefunden werden; keine Vorgaben.
Besonderheiten:	Eignet sich beim Nutzungsprogramm Variante 2 der Gebäudebestand für eine Umnutzung?
	Der Gewässerraum muss beachtet werden. Der Parkplatz im Norden und der Obstbaumgarten im Süden müssen ins Konzept einbezogen werden.



Der Teilbereich Süd ist vertieft zu betrachten. Die heutigen Gebäude auf den Parzellen 61 und 111 werden vollständig zurückgebaut. Im Zentrum steht die Wohnnutzung, allenfalls ergänzt um einen Anteil Verkaufsfläche. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung kann auch der im Süden angrenzende Obstbaumgarten in die Entwicklungsvorstellungen einbezogen werden.

Teilbereich Süd (Parz. 111, 61)	
Grundsatz:	Ergänzend zum Grundsatz Teil Nord und Süd soll die Testplanung für den Teilbereich Süd einen ersten Beleg für die Machbarkeit erbringen (ortsbaulich, nachfrageseitig, finanziell, technisch).
Bearbeitungstiefe:	Vorstudie in Anlehnung an SIA 102, 4.11
Nutzungsprogramm:	Hauptnutzung Mietwohnen, ergänzend Anteil Dienstleistung und/oder Verkauf (gemäss Kapitel 4.4)
Nutzungsmass	Angestrebt wird eine ortsverträgliche bauliche Dichte mit hoher Dichteziffer.
Baupolizeiliche Masse:	Mit der Testplanung sollen die für den Ort besten Masse herausgefunden werden; keine Vorgaben.
Besonderheiten:	Öffentliches Fusswegerecht beachten. Den Obstbaumgarten im Süden im Konzept berücksichtigen.



4.4 Wirtschaftlichkeit und Zielgruppen

Die Entwicklerin beabsichtigt aufgrund des Standortpotenzials die Erstellung von preiswerten Mietwohnungen. Daher muss das künftige Projekt ein optimiertes Verhältnis Baukosten zu Ertragsfläche ausweisen. Die Teilnehmenden sollen primär darauf achten, dass

- die Gebäudebreiten und -tiefen räumlich attraktive und optimierte Grundrissorganisation erlauben,
- die Gebäudevolumen effiziente nutzergetrennte Erschliessungslösungen anbieten,
- maximal von einem Untergeschoss ausgegangen wird.

Nutzungsart	Umfang	Zielgruppe
Mietwohnungen im mittleren Mietpreissegment	Hauptnutzung	<ul style="list-style-type: none"> > Erste Wohnung für junge Erwachsene, Lehrlinge, Studenten, Paare (2.5 bis 3.5 Zimmer) > Alternative zum MFH für Personen und Paare im 3. Lebensabschnitt (2.5 bis 3.5 Zimmer) > Wohnen wie im EFH für junge Familien mit Kindern (3.5 bis 5.5 Zimmer) > Wohngemeinschaften für junge Erwachsene aus der Region (3.5 bis 5.5 Zimmer)

Dienstleistung und Verkauf	Ein Teil der Erdgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> > Bürofläche für Betrieb aus Planungs-, Grafik-, Rechts- oder Versicherungsbranche > Dienstleistungsfläche für eine Kindertagesstätte oder Gesundheitsbranche wie Zahnarzt, Arztpraxis oder Ärztezentrum > Verkaufsfläche für örtliches Gewerbe oder eine Ergänzung zum heutigen Angebot aus der Region
----------------------------	---------------------------	--

Hinweis: Seitens der Gemeinde besteht kein Bedarf an kommunaler Infrastruktur, welche innerhalb des Projektperimeters abgedeckt werden müsste. Die Einwohnerinnen und Einwohner sehen allerdings einen Bedarf eines multifunktionalen Raums für private und öffentliche Anlässe (Treffpunkt etc.).

5. PROJEKTBSCHRIEB UND WÜRDIGUNG

Die Aufgabe der Teams bestand darin, zu folgenden Fragen räumliche Lösungen zu formulieren.

1. Wie sehen die Teams die räumliche Perspektive zur Ortsentwicklung (künftige Identität) und entsteht ein Mehrwert für die Öffentlichkeit? Wie ist die räumliche Verwertung im bestehenden Kontext sichergestellt und welche örtlichen Identitätsträger wurden dabei identifiziert und berücksichtigt? Sind das abgeleitete Nutzungsmass, die Nutzungsverteilung und Gestaltungsgrundsätze für das gesamte Areal (Teilbereich Süd und Nord) stimmig und ortsverträglich?
2. Wie wird im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzepts mit der unabhängigen Entwicklung beider Arealteile umgegangen? Lassen die Vorschläge eine Etappierbarkeit und somit einen allfälligen Verbleib des Betriebsstandorts für die Vogt AG zu?
3. Lassen die vorgeschlagenen, städtebaulichen Lösungen im Teilgebiet Süd ein wirtschaftliches Projekt mit Hauptnutzung Mietwohnungen zu? Sind die formulierten Bebauungsspielregeln auf das Konzept abgestimmt?
4. Werden für die Abwicklung der Mobilität schlüssige Antworten geliefert?

Alle drei Teams sind zu aussagekräftigen Ergebnissen gekommen, die die genannten Beurteilungskriterien auf verschiedene Art und Weise erfüllen. Das Verfahren zeigte, dass auf den unter Kriterium 4 genannten "Nachweis der Bebauungsspielregeln" verzichtet werden kann. Sinnvoller erwies sich die gemeinsame Erarbeitung der weiteren Verfahrensschritte zur Qualitätssicherung im Rahmen der letzten Sitzung des Beurteilungsgremiums. Die Kriterien 1 und 2 werden in der Folge aufgrund ihres inhaltlichen Zusammenhangs zusammengefasst.

5.1 Team b.o.x./MüllerWildbolz

1. Wie sehen die Teams die räumliche Perspektive zur Ortsentwicklung (künftige Identität) und entsteht ein Mehrwert für die Öffentlichkeit? Wie ist die räumliche Verwertung im bestehenden Kontext sichergestellt und welche örtlichen Identitätsträger wurden dabei identifiziert und berücksichtigt? Sind das abgeleitete Nutzungsmass, Nutzungsverteilung und Gestaltungsgrundsätze für das gesamte Areal (Teilbereich Süd und Nord) stimmig und ortsverträglich?

Der Beitrag argumentiert weder mit den vorhandenen dörflichen Bautypologien noch mit einer Orientierung am industriellen Kontext, sondern entwickelt seinen Bebauungsvorschlag mit einer typologischen Setzung: Ein trapezförmiger selbstähnlicher Gebäudetyp wird mehrfach so in das leicht geneigte Gelände gestellt, dass daraus ein Stück Siedlungs-Landschaft aus Punkthäusern mit privaten Gärten entsteht. Interessanterweise ergibt sich daraus eine nicht fremd wirkende städtebauliche Konfiguration, obwohl sich diese nicht sehr explizit durch architektonische oder freiräumliche Bezugnahmen auf Situationen in Oberdiessbach bezieht. Mit dieser volumetrischen Einfügung erscheinen auch die erreichte Dichte in Körnung und Geschossigkeit ortsverträglich.

Der Anteil an privaten Gärten ist im Vergleich zum Geforderten zu gross. Es gibt praktisch keine gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Die Punktbauten sind in die Landschaft eingestreut und vom Strassenraum abgelöst, ohne dass sich daraus aber nutzbare Qualitäten wie Vorplätze, Sitznischen, Spielflächen oder Ähnliches entwickeln. Schlussendlich überwiegt das architektonische Potenzial der Arbeit hinsichtlich der sich spielerisch ergänzenden volumetrischen Zuschnitte und damit verbundener variiert Grundrisse und abwechslungsreicher Wohnformen. Durch die Selbstähnlichkeit der Einzelbauten ist der Vorschlag in ausserordentlicher Weise von einer überzeugenden architektonischen Umsetzung abhängig. Insgesamt läuft der Vorschlag leider Gefahr, mehr ein Stück Siedlung zu werden als ein neues kleines Quartier mit überzeugender städtebaulicher und freiräumlicher Adressbildung.

2. Wie wird im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzepts mit der unabhängigen Entwicklung beider Arealteile umgegangen? Lassen die Vorschläge eine Etappierbarkeit und somit einen allfälligen Verbleib des Betriebsstandorts für die Vogt AG zu?

Die Vogt AG kann auch bestehen bleiben, wenn die erste, südliche Etappe realisiert wird. Da die Bauten gegenüber der Vogt AG von der Freimettigenstrasse abrücken und hier auf dem Grundstück ausweitende Räume entstehen, ist dieses Visavis durchaus vorstellbar.

Team b.o.x./MüllerWildbolz

- > b.o.x. architekten gmbh, Biel
- > Müller Wildbolz Partner GmbH, Bern

3. Lassen die vorgeschlagenen, städtebaulichen Lösungen im Teilgebiet Süd ein wirtschaftliches Projekt mit Hauptnutzung Mietwohnungen zu?

Die Ausnutzung ist mit 79 Wohnungen, einer AZ von rund 1, hoch. Die einzelnen Gebäude sind als Dreispänner konzipiert. Der Anteil Hauptnutzfläche zu Erschliessungsfläche ist gut und die Wiederholung desselben Bautyps deutet Einsparungsmöglichkeiten durch serielle Produktion an. Die Gebäudeabwicklung mit vielen Vor- und Rücksprüngen erscheint andererseits sehr aufwändig. Der Standard der Grundrisse ist marktgerecht, die Wiederholung des immer gleichen Gebäudetyps erschwert aber eine ausreichende Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen Wohnpräferenzen der anvisierten Zielgruppen. Die grössere Spielfläche von 600 m² nach Art. 46 BauV kann im Perimeter nicht realisiert werden.

4. Werden für die Abwicklung der Mobilität schlüssige Antworten geliefert?

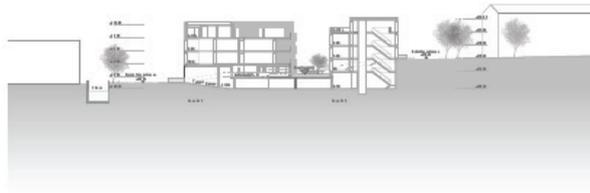
Die Wegevernetzung des Gebietes mit seiner Umgebung beschränkt sich auf eine Ost-West-Durchwegung zwischen Freimettigenstrasse und Schulhaus. Das Gebiet wird dadurch einerseits vom Kontext getrennt, andererseits wird dafür aber der Zugang zur Schule sehr deutlich und es entstehen keine Friktionen zwischen Schulweg und privaten Gärten. Die Tiefgarageneinfahrt an der Freimettigenstrasse liegt richtig, die Zufahrt zum Nordareal ist aus städtebaulich-freiräumlicher Sicht schwierig.

Umgebungsplan Team b.o.x./MüllerWildbolz

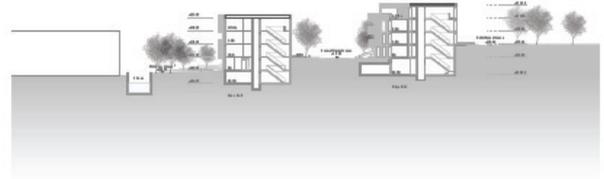




Illustrationen Team b.o.x./MüllerWildbolz



Schnitt A-A Maß. 1:500



Schnitt B-B Maß. 1:500



Schnitt C-C Maß. 1:500

Geländeschnitte



Visualisierung

Typ A



3 Spänner

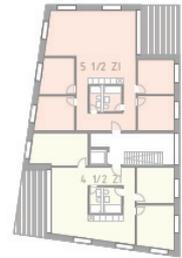


2 Spänner

Typ B



3 Spänner



2 Spänner

Schema Zimmer aufschalten

Wohnungsgrundrisse



Schwarzplan

5.2 Team Bauart/HänggiBasler

1. Wie sehen die Teams die räumliche Perspektive zur Ortsentwicklung (künftige Identität) und entsteht ein Mehrwert für die Öffentlichkeit? Wie ist die räumliche Verwe-
bung im bestehenden Kontext sichergestellt und welche örtlichen Identitätsträger wurden dabei identifiziert und berücksichtigt? Sind das abgeleitete Nutzungsmass, die Nutzungsverteilung und Gestaltungsgrundsätze für das gesamte Areal (Teilbereich Süd und Nord) stimmig und ortsverträglich?

Das Team hat die Hinweise aus dem Beurteilungsgremium zu einem städtebaulich einfachen und kohärenten Konzept verarbeitet, das an der Freimettigenstrasse auf das Gegenüber der Industrie reagiert und sich an der Schulhausstrasse an die dörflichen Volumetrien anlehnt. Der Übergang vom Industriequartier zum Dorf kann und soll, so die These des Teams, im Vogt-Areal selbst stattfinden. Dadurch adressiert sich der Vorschlag durch zwei unterschiedliche "Gesichter" an die jeweils verschiedenen angrenzenden Kontexte, wodurch eine nachvollziehbare Einbettung erreicht wird. Das Beurteilungsgremium schätzt diese Interpretation des Ortes als sehr interessanten Beitrag zur Auslotung der räumlichen Potenziale sowie als Klärung der angemessenen Adressbildung ein. Gleichwohl wirkt der Vorschlag insgesamt als offene Randbebauung, das zeigt besonders der Schwarzplan. Dies ist eine für Oberdiessbach bis anhin nicht vorhandene Bebauungstypologie und erscheint schlussendlich als fremdes Element, das im Ausdruck als zu urban verstanden werden kann.

Die Punkthäuser an der Schulhausstrasse reagieren auf die Nachbarschaft, erscheinen in der Körnung jedoch als etwas zu massiv. Die Bauten ragen zu weit in den siedlungsinternen Grünraum hinein. Dadurch wird Nutzbarkeit des Freiraums erschwert und eine angemessene Privatheit auf den Balkonen nicht erreicht. Die vom Team vorgeschlagene städtebauliche Konfiguration mündet in eine etwas zu hohe Dichte, die die Akzeptanz des Projekts erschwert.

Der Ortseingang wird mit einem baumbestandenen Platz besetzt, die an ein Amphitheater erinnernde gestalterische Ausprägung ist jedoch nicht nachvollziehbar. Durch die Art der Platzierung und Abgrenzung der Gärten im siedlungsinternen Grünraum wird weder das Potenzial eines fliessenden Grünraums eingelöst noch wird eine angemessene Privatheit der Gärten erreicht, sondern es werden grössere Flächen von Abstandsgrün erzeugt. Die EG-Wohnungen in den Gebäuden entlang der Freimettigenstrasse verfügen über keine angemessenen privaten Vorräume. Die verkehrsberuhigte Freimettigenstrasse bietet eine hohe Qualität, die Chise und den Strassenraum als Spielort für Kinder zu betrachten. Dies wird in Anbetracht des Gefahrenpotenzials

Team Bauart/HänggiBasler

- > Bauart Architekten und Planer AG, Bern
- > Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

jedoch kritisch hinterfragt. Die Anordnung der EFH-artigen Wohnungen an der Freimettigenstrasse wird aus diesem Grund nach wie vor in Frage gestellt, auch wenn sie als besonderes Angebot sehr interessant ist. Im Nordareal wird der Freiraum zu grossen Teilen privatisiert, obwohl die zukünftige Gestaltung des Gewässerraums die meisten Chancen für eine gemeinschaftliche Nutzung verspricht. Die Orientierung der Neubauten an der Freimettigenstrasse führt den Freiraum bis an die Brücke über die Chise, erlaubt im Gegenzug später auch eine weitere dorfauswärtsführende Bebauung nach Norden.

2. Wie wird im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzepts mit der unabhängigen Entwicklung beider Arealteile umgegangen? Lassen die Vorschläge eine Etappierbarkeit und somit einen allfälligen Verbleib des Betriebsstandorts für die Vogt AG zu?

Die Entwicklung der ersten Etappe auf dem südlichen Areal ist gut möglich. Gleichwohl erscheint die Adresse der Neubebauung direkt an der Freimettigenstrasse durch das Visavis der Vogt AG etwas beeinträchtigt.

3. Lassen die vorgeschlagenen, städtebaulichen Lösungen im Teilgebiet Süd ein wirtschaftliches Projekt mit Hauptnutzung Mietwohnungen zu?

Die Ausnutzung erscheint mit 94 Wohnungen, einer AZ von rund 1, und einfachen Gebäudeabwicklungen wirtschaftlich erreichbar. Die Grundriss schemata deuten funktionierende Grundrisse an und deuten als Dreispänner mit geringer Erschliessungsfläche wirtschaftliche Realisierungsmöglichkeiten an. Die Wohnqualitäten sind auf die gesuchten Zielgruppen zugeschnitten. Das Konzept ist im Einklang mit dem bestehenden Baureglement und den gesetzlichen Vorgaben. Die grössere Spielfläche von 600 m² nach Art. 46 BauV kann im Perimeter nicht realisiert werden.

4. Werden für die Abwicklung der Mobilität schlüssige Antworten geliefert?

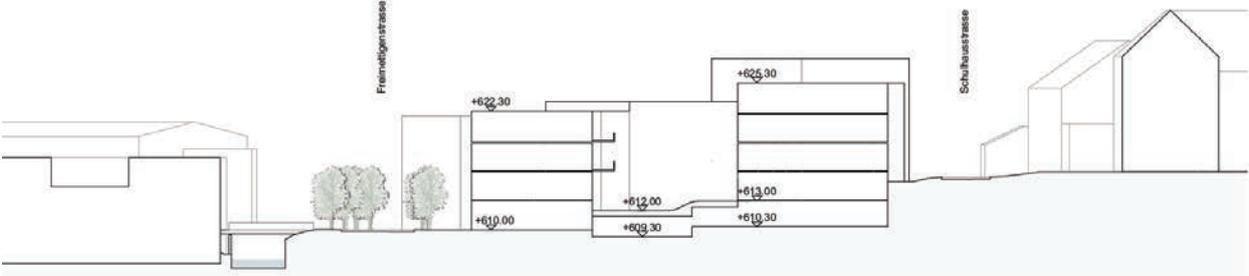
Die Tiefgarageneinfahrt liegt gut und das Konzept zeigt nachvollziehbar auf, dass eine partielle Ausbildung der Freimettigenstrasse als Spielstrasse möglich wäre. Die Durchwegung des Gebiets ist fussgängerfreundlich, der Schulweg ist aber nicht genau erkenntlich.

Umgebungsplan Team Bauart/HänggiBasler





Illustrationen Team Bauart/HänggiBasler



Geländeschnitt



5.5 Zimmer 4.5 Zimmer 3.5 Zimmer 2.5 Zimmer 1.5 Zimmer

Wohnungsmix



Visualisierung



Schwarzplan

5.3 Team GWJ/extra

1. Wie sehen die Teams die räumliche Perspektive zur Ortsentwicklung (künftige Identität) und entsteht ein Mehrwert für die Öffentlichkeit? Wie ist die räumliche Verwe-
bung im bestehenden Kontext sichergestellt und welche örtlichen Identitätsträger wurden dabei identifiziert und berücksichtigt? Sind das abgeleitete Nutzungsmass, die Nutzungsverteilung und Gestaltungsgrundsätze für das gesamte Areal (Teilbereich Süd und Nord) stimmig und ortsverträglich?

Die städtebauliche und freiräumliche Herleitung überzeugt. Die Analyse der dörflichen Siedlungsstrukturen ist gut nachvollziehbar. Das Team GWJ und extra entwickelt das Konzept aus den typischen Oberdiessbacher Siedlungs-/Haustypologien und zugehörigen Freiräumen und komponiert eine Abfolge von Wegen und Plätzen im Gebiet, die sowohl den "Genius loci" berücksichtigen als auch - mit kleinen Einbussen - eine hohe Qualität schaffen. Das zugrundeliegende Bild der Dorfkernerweiterung überzeugt in Herangehensweise und Ausführung. Das Beurteilungsgremium attestiert diesem Bild und seiner räumlichen Umsetzung grosses Potenzial. Es verspricht auf eine besondere Art sich einfügende Wohn- und Lebensverhältnisse, die die neuen "Siedlungsbausteine" als angemessene ortsbauliche Erweiterung von Oberdiessbach erscheinen lassen.

Der Ortseingang wird stimmig mit einem baumbestandenen Platz besetzt. Der Quartierplatz mit darauf ausgerichtetem Gemeinschaftsraum gegenüber der Industriestrasse liegt in der Mitte des Quartiers, bildet aber dennoch eine Adresse. Der Gemeinschaftsraum ist somit sowohl zum internen Gebrauch als auch zur Vermietung an Quartierexterne geeignet. Der Umgang mit der Topografie am Quartierplatz überzeugt hingegen nicht; die Terrassierung erzeugt einen Bruch. Die vorgeschlagene städtebauliche Figur setzt den von den Verfassern formulierten Anspruch "robustes Rückgrat schaffen" angemessen um. Sie ist sowohl mit Flachdächern als auch mit Steildächern vorstellbar. Im Zusammenspiel von Bautypologie und Grundrissen bestehen aber Mängel, die Erschliessung benötigt viel Platz und die Belichtung der Wohnungen an der Erschliessungsseite ist fragwürdig. Die Ausgestaltung der Erdgeschoss der Gebäude A und B wird hinterfragt. Es ist unklar, wie deren Nutzung zur Belebung des Strassenraums beitragen kann.

Die Durchwegung des Quartiers vernetzt das neue Quartier gut mit seiner Umgebung. Wege fallen häufig mit den Grenzen zwischen verschiedenen Freiraumtypen zusammen, was plausibel erscheint. Bei den Privatgärten vermag der Umgang mit der Topografie nicht zu überzeugen. Der Anteil an Privatgärten ist zudem sehr hoch bzw. die Flächen zu gross. Anzustreben sind Mietwohnungen mit Aussensitzplätzen und einer kleineren Gartenzone. Grössere, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen werden vermisst.

Team GWJ/extra

- > GWJ ARCHITEKTUR AG, Bern
- > extra Landschaftsarchitekten, Bern

Die erreichte Dichte ist aufgrund seiner zum Ort passenden städtebaulichen Typologie ortsverträglich und erscheint selbstverständlich. Perspektive und Modell zeigen Geschossigkeiten, die sich aus den umgebenden Baukörpern ableiten und in die Topografie einpassen. Der Schwarzplan zeigt massstäbliche Gebäudeabmessungen. Der fünfgeschossige, quer zum Parkplatz stehende Baukörper im Norden wird, angesichts der auch in ferner Zukunft voraussichtlich noch vorhandenen Parkplätze, als stimmig erachtet. Gleichzeitig wird damit das Ende der baulichen Entwicklung von Oberdiessbach städtebaulich akzentuiert. Es ist zu klären, inwieweit das auch dem Diskussionsstand der Ortsplanung entspricht.

2. Wie wird im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzepts mit der unabhängigen Entwicklung beider Arealteile umgegangen? Lassen die Vorschläge eine Etappierbarkeit und somit einen allfälligen Verbleib des Betriebsstandorts für die Vogt AG zu?

Ein Verbleib der Vogt AG auf dem nördlichen Areal ist mit diesem Konzept sehr gut vorstellbar, weil die Stellung der Baukörper und die Freiraumgestaltung diesseits der Strasse eine neue Adresse darstellen und überzeugende Aufenthaltsqualitäten auch schon in diesem ortsbaulichen Entwicklungsstadium schaffen.

3. Lassen die vorgeschlagenen, städtebaulichen Lösungen im Teilgebiet Süd ein wirtschaftliches Projekt mit Hauptnutzung Mietwohnungen zu?

Die Ausnutzung erscheint mit 86 Wohnungen, einer AZ von rund 1, wirtschaftlich. Inwieweit mit diesen Typologien jedoch die anvisierte Nachfrage angemessen bedient werden kann, wird kontrovers diskutiert.

Das Konzept ist im Einklang mit dem bestehenden Baureglement und den gesetzlichen Vorgaben. Überarbeitungsbedarf besteht diesbezüglich nicht. Die grössere Spielfläche von 600 m² nach Art. 46 BauV kann im Perimeter nicht realisiert werden.

4. Werden für die Abwicklung der Mobilität schlüssige Antworten geliefert?

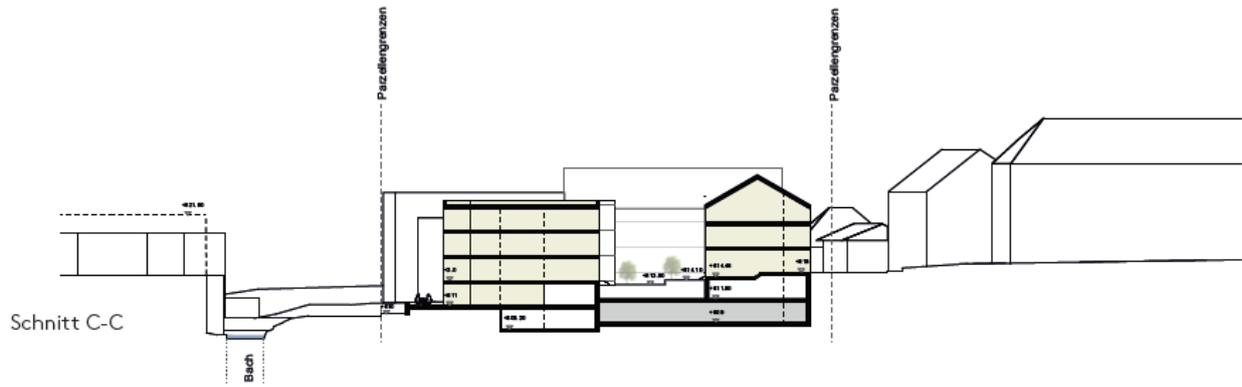
Die Durchwegung des Gebiets ist fussgängerfreundlich, macht aber den Hauptweg zur Schule nicht genügend ablesbar. Eine Differenzierung zwischen Quartierschliessungswegen und Schulweg wird gewünscht. Die Tiefgarageneinfahrt liegt richtig.

Umgebungsplan Team GWJ/extra

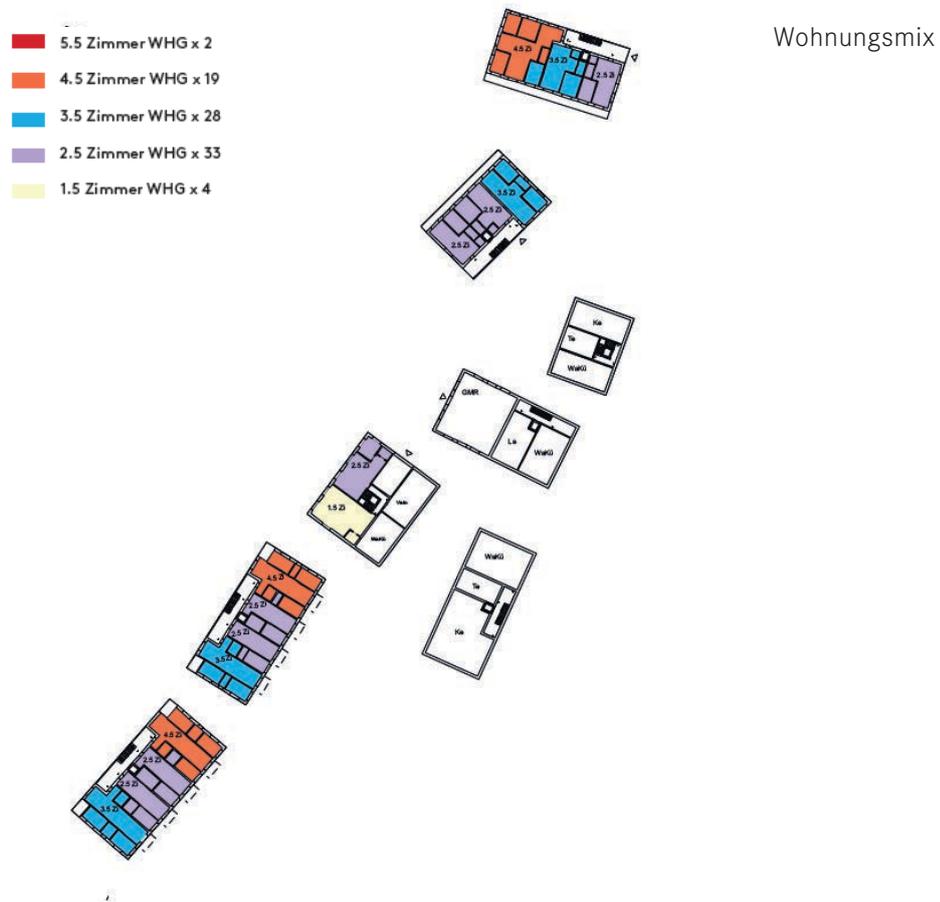


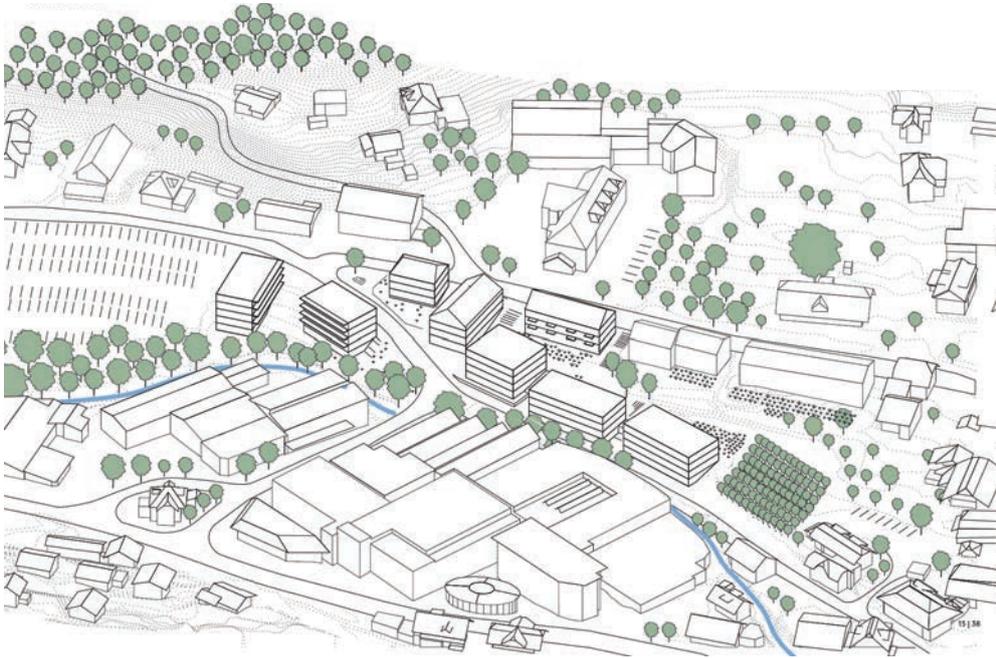


Illustrationen Team GWJ/extra



Geländeschnitt





Visualisierung



Schwarzplan

6. EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

6.1 Fazit

Die Testplanung ergab eine hohe Ergebnisqualität. Sie zeigt sich an einem breiten städtebaulich-landschaftlichen Spektrum der Beiträge im Umgang mit dem ortsbaulichen Kontext von Oberdiessbach. Die Beiträge der Teams loten aus, welche baulichen Typologien, welche bauliche Dichte und welche landschaftlichen Merkmale an dieser besonderen Stelle der Gemeinde geeignet sind, um ortsbaulich und freiräumlich zwischen Dorf und Industriequartier zu vermitteln und hier ein den Ort bereicherndes und zukunftsfähiges, kleines Quartier zu entwickeln.

Das breite Spektrum an Lösungen und die hohe Qualität der Arbeiten erlaubte eine intensive und qualifizierte Diskussion des Beurteilungsgremiums, in der die Kriterien der Angemessenheit der Lösung dieser Aufgabe mit Blick auf die charakteristischen Eigenschaften des Ortes überprüft und präzisiert werden konnten. Die Testplanung hat sich als das richtige Verfahren erwiesen, um diese Angemessenheit konzeptionell durch die Teams erproben zu lassen und die Begründungen argumentativ zu entwickeln und in städtebauliche und freiräumliche Vorschläge zu übersetzen. Zusammen mit den Arbeiten der Teams liegt durch den Abschlussbericht nun eine kohärente Argumentation für das weitere Vorgehen zur Lösung der Entwicklungsaufgabe von Oberdiessbach vor.

Zu diesem Erfolg der Testplanung trug die intensive und sich von Mal zu Mal klärende und präzisierende Bearbeitung aller drei Teams bei, so dass gerade durch die unterschiedlichen, von den Teams verfolgten konzeptionellen Ansätze am Schluss eine intensive Diskussion im Beurteilungsgremium stattfinden konnte, aus welcher Ansätze als Grundlage zur weiteren Planung entstanden sind.

In diesem Sinne haben alle Beiträge gleichermassen zur Klärung der Aufgabenstellung und der Lösungsmöglichkeiten beigetragen und es ist an dieser Stelle zu betonen, dass eine Testplanung, anders als ein Wettbewerb, nicht mit einem ersten Preis samt damit versprochener Weiterbearbeitung abschliessen muss.

Nach einer alle Vor- und Nachteile, Entwicklungsoptionen und Entwicklungshemmnisse abwägenden Diskussion bedankt sich das Beurteilungsgremium beim Team b.o.x./Müller Wildbolz für die beharrliche Klärung der eigenen Lesart und konzeptionellen Position und kommt zum Schluss, dass ihre städtebauliche und freiräumliche Entwicklungsstrategie im und für den weiteren Prozess mehr Fragen aufwirft als löst. In der Folge werden die Arbeiten der Teams Bauart/HänggiBasler und GWJ/extra in ihren unterschiedlichen

thematischen Lösungsansätzen intensiv und teilweise auch kontrovers diskutiert. In beiden konzeptionellen Ansätzen werden gleichermassen zusätzliche, wertvolle Beiträge für die Klärung der angemessenen städtebaulichen und freiräumlichen Möglichkeiten gesehen.

Die beiden Teams der engeren Wahl haben ihre Qualitäten in unterschiedlichen Bereichen: Das Team GWJ/extra weist zahlreiche architektonische und grundrissliche Schwachstellen auf, die einer Überarbeitung und weiterer Präzisierung bedürfen. Hingegen hat der Vorschlag ein grosses städtebauliches und freiräumliches Potenzial.

Das Team Bauart/Hänggi Basler macht stufengerecht sehr plausible Vorschläge für die angestrebte Architektur und vor allem für wirtschaftlich zu realisierende Grundrisstypologien. Der städtebauliche Vorschlag ist jedoch in einem Ausmass gesetzt, dass wenig Spielräume im Hinblick auf eine notwendige Weiterentwicklung gesehen werden.

Da mit Blick auf die planungsrechtlich und politisch notwendigen nächsten Schritte zunächst ein überzeugendes, aber auch weiterentwickelbares und qualifiziertes städtebaulich-freiräumliches Konzept benötigt wird, empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig, den Vorschlag des Teams GWJ/extra - unter Beachtung der oben genannten Schwachstellen - zur Grundlage des weiteren Verfahrens zu machen.

Ein wesentlicher Grund dafür ist die durch das Team sehr überzeugende Herleitung der Massstäblichkeit und Ortsangemessenheit ihres Vorschlags. Für die erfolgreiche Realisierung dieser Transformation der Industrie/Gewerbzone in eine Wohnzone ist Plausibilität und Verträglichkeit der angestrebten baulichen Entwicklung und die dadurch herstellbare Akzeptanz entscheidend. Der Beitrag des Teams GWJ/extra mit seiner Übersetzung von charakteristischen bau- und freiraumtypologischen Strukturen in Oberdiessbach in das Planungs-Gebiet entwirft ein Zukunftsbild, mit dem eine zu Oberdiessbach passende bauliche Entwicklung angestrebt werden kann. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, den Auslobern, Gemeinde und Grundeigentümern, mit diesem Vorschlag einen Erfolg versprechenden Weg vorschlagen zu können.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt, dass das Team GWJ/extra damit beauftragt wird, ein Referenzkonzept zu erarbeiten, das die Erkenntnisse der Testplanung in die notwendigen qualitativen Aussagen übersetzt, die Grundlage der angestrebten planungsrechtlichen Sicherung der Umzonung und Bebauung des Areals werden.

Die Verkehrsoptimierung hinsichtlich Schulwegführung und Schulwegsicherheit soll ebenfalls in das Referenzkonzept einfließen.

Es wird empfohlen, das gesamte Beurteilungsgremium oder eine sinnvoll erscheinende Auswahl der Fachmitglieder des BG an der Vorbereitung der weiteren notwendigen Entscheidungen zu beteiligen, um das mit der Testplanung erworbene Wissen für die Sicherung der angestrebten Qualität einbringen zu können.

Ablauf Qualitätssicherung

1. Beauftragung von GWJ/extra für ein Referenzkonzept
2. Die Mitglieder des BG bleiben mögliche Ansprechpartner für konzeptionelle und qualitative Entwicklungsfragen.
3. Das gesamte BG oder eine geeignete Auswahl Mitglieder des BG beurteilt das Referenzkonzept und gibt es als Grundlage für die weiteren Schritte frei.
4. Das Referenzkonzept wird für Grundeigentümer und Gemeinde verbindlich.
5. Erstellung neues Planungsinstrument durch die Panorama AG bis August/September 2018
6. Erarbeitung Vorprojekt (GWJ/extra) und evtl. ÜO (Panorama). Das BG oder ein Ausschuss des BG beurteilt Vorprojekt und Baugesuch. Option: Eine ÜO ist allenfalls nicht nötig. Auf Empfehlung des BG erfolgt ein Antrag an den Kanton Bern zum Verzicht auf eine ÜO.
7. Öffentlichkeitsveranstaltung am 13. August 2018
 - > Vorstellung Ergebnis Testplanung
 - > Erläuterung Prozess Qualitätssicherung
 - > Ankündigung Termin Mitwirkung Planungsinstrument

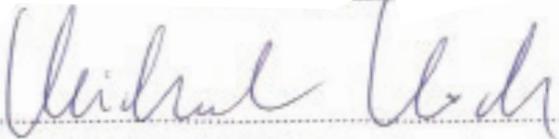
Weitere Termine

Entscheid über den Betriebsstandort:	Vogt AG
Entscheid über weiteres Vorgehen	GR Oberdiessbach am 4. Juli 2018
Qualitätssicherung	
3. Öffentlichkeitsveranstaltung	13. August 2018
Planungsinstrument	bis September 2018
Mitwirkung Bevölkerung	Oktober/November 2018
Vorprüfung Kanton Bern	bis Februar 2019
Öffentliche Auflage	Mai 2019
Gemeindeversammlung	Herbst 2019

7. GENEHMIGUNG

Der vorliegende Schlussbericht wurde am 22.05.2018 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:



.....

Prof. Dr. Michael Koch, Städtebau und Raumplanung (Vorsitz)



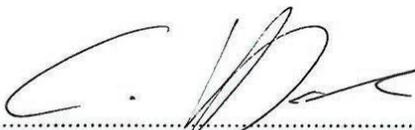
.....

Prof. Christian Wagner, Ortsbild/Architektur/Denkmalpflege



.....

Rita Illien, Landschaftsarchitektur



.....

Dr. Corinna Heye, Markttauglichkeit/Immobilienökonomie



.....

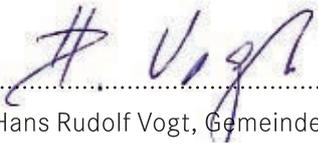
Dr. Joëlle Zimmerli, Nutzung/Sozialraum



.....

Daniel Laubscher, Fachbereichsleiter Raumplanung RKBM

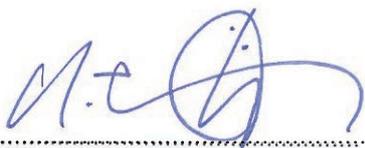
Sachpreisrichter:



Hans Rudolf Vogt, Gemeindepräsident Oberdiessbach



Niklaus Hadorn, Vizegemeindepräsident Oberdiessbach



Deborah Eggel, Halter AG



Oliver Baur, Halter AG



Cornell Schnetzer, Vertreter Vogt AG

8. BEILAGEN

8.1 **Separate Beilagen**

- > Protokoll Werkstatt 1
- > Protokoll Werkstatt 2

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Oberdiessbach
Gemeindeplatz 1
3672 Oberdiessbach

Halter AG
Europaplatz 1A
3008 Bern

Grundeigentümer

Vogt AG
Freimettigenstrasse 20
3672 Oberdiessbach

Verfahrensbegleitung, Texte und Layout:

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10, 3005 Bern

Regionalkonferenz Bern-Mittelland
Bereich Raumplanung
Holzikofenweg 22, 3001 Bern

in Zusammenarbeit mit dem Beurteilungsgremium der Testplanung Vogt-Areal

