



ZPP AF BUCHHOLZSTRASSE IN THUN - **GUTACHTERVERFAHREN**
ERWEITERUNG DES ANGEBOTES FÜR PFLEGE- UND ALTERSWOHNEN
SCHÄRMEHOF **BOSTUDEN**, THUN
SCHLUSSBERICHT

7. DEZEMBER 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1. Workshop 1	3
2. Workshop 2	53
3. Workshop 3	116
4. Workshop 4	136
5. Schlussbericht	147

ZPP AF BUCHHOLZSTRASSE IN THUN - **GUTACHTERVERFAHREN**
ERWEITERUNG DES ANGEBOTES FÜR PFLEGE- UND ALTERSWOHNEN
SCHÄRMEHOF **BOSTUDEN**, THUN
WORKSHOP 1

22. AUGUST 2017

INHALTSVERZEICHNIS Workshop 1

1. Einleitung	
Einleitung Bauherrschaft	5
Ausgangslage / Randbedingungen / Zielsetzungen	6
Gutachterverfahren, Beteiligte	7
2. Analyse	
Historische Entwicklung	9
Karten	10
Luftbilder	19
Grafische Analyse	
Siedlung, Landschaft	20
Zonenplan	21
Schwarzplan	22
Schnittstellen	23
Grünräume	24
Nutzungen	25
Erschliessung / ÖV	26
Aussichten	28
Stimmungsbilder	30
Fussgängerverbindungen, Adressbildung	32
3. Stadtebauliche Betrachtungen	34
Flächenzuordnungen	35
Planungsparameter	36
4. Bebauungsstrategiern, Volumenstudien	
Variante 0	37
Variante 1	40
Variante 2	43
Variante 3	46
Variante 4	49
5. Fazit	52

**Der Projektanstoss wurde im 2015 durch das Zusammentreffen
verschiedener Faktoren gegeben:**

- Die Wenger Betriebs AG, welche in Thun seit über 30 Jahren und an vier weiteren Standorten Alters- und Pflegeheime führt, erstellte im Januar 2015 eine Analyse über das Pflege- und Alterswohnungsangebot in der Region Thun („Wohnen im Alter in der Gemeinde Thun“ – Situationsanalyse und konzeptionelle Anforderungen). Darin wurde aufgezeigt, dass
a) die Gemeinde Thun aktuell wie auch in Zukunft eine im kantonalen Vergleich massive Unterversorgung an Pflegeplätzen und Alterswohnungen aufweist und
b) Angebotserweiterungen sinnvollerweise an bereits bestehenden Standorten erfolgen sollten.

Dieser Befund wurde der Stadt vorgestellt und in der Folge von den zuständigen Behörden wie auch von der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) als korrekt und richtungsweisend anerkannt.

- Die Analyse sowie Sondierungsgespräche mit dem Amt für Stadtliegenschaften machten deutlich, dass die Gemeinde Thun nur noch über wenige Landreserven (öffentlich wie privat gehalten) verfügt, um die Altersversorgung an geeigneten Standorten in ausreichendem Masse sicherzustellen. Ein möglicher Standort konnte jedoch in der Bostuden, in nächster Nähe zum bereits durch die Wenger Betriebs AG geführten Alters- und Pflegeheim „Schärmehof“, identifiziert werden.

- Die Wenger Betriebs AG übernahm im April 2015 in Allmendingen (ca. 1 km Luftlinie vom Schärmehof) ein weiteres Alters- und Pflegeheim in der Gemeinde. Aufgrund einer Konzeptänderung verblieben aus der Übernahme 25 freie Pflegeplätze auf der kantonalen Pflegeheimliste, welche die Wenger Betriebs AG in der Region auf einen anderen Standort übertragen kann. Pflegeplätze sind vom Kanton kontingentiert und die maximale Zahl ist ausgeschöpft. Sollen die 25 noch freien Plätze in der Gemeinde gehalten werden können, muss innert nützlicher Frist ein entsprechendes Projekt definiert werden können.

- Bedingt durch diese Ausgangslage war es für die ortsansässige Wenger Betriebs AG, resp. die Wefina Holding AG (Muttergesellschaft) wie auch für den Gemeinderat folgerichtig, am erwähnten Standort eine Erweiterung des Angebotes für Pflege- und Alterswohnen konkret zu prüfen. Das Projekt liegt im öffentlichen Interesse und aufgrund der Ausgangslage war die Wefina Holding AG, resp. ihre Tochtergesellschaften „Invisio AG“ als Investorin sowie die „Wenger Betriebs AG“ als Betreiberin unumstritten. Nach Rücksprache beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hiess der Gemeinderat im Herbst 2016 die Abgabe von Land im Baurecht für den beschriebenen Zweck sowie das Anstreben der nötigen Umzonung der Parzellen in einem ordentlichen Verfahren im Grundsatz gut.

- Zusammen mit der Gemeinde wurde beschlossen, die Umzonung auf Kosten der Wefina Holding AG im Gutachterverfahren anzustossen. Die dazu nötigen Vorverträge (Planungsvertrag sowie Infrastrukturvertrag) mit der Gemeinde wurden 2017 abgeschlossen.

ZPP AF Buchholzstrasse in Thun Gutachterverfahren - Workshop 1, 22. August 2017

1. Ausgangslage / Randbedingungen / Zielsetzungen

(Auszug Protokoll von D. Celi vom 30. Juni 2017, Kick-off Sitzung 5044 ZPP AF Buchholzstrasse, Umzonung)

Planungsamt PIA

Das Planungsamt ist die federführende Abteilung für das Verfahren und die Zonenplanänderung. Die Parzelle befindet sich in einer Arbeitszone und Zone mit Planungspflicht, welche mit der gewünschten Nutzung Altersheim und -wohnen nicht kompatibel ist. Eine Umzonung in eine Wohnzone oder Mischzone (Wohnen-Arbeiten) löst den Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen aus, welcher ausserhalb der Ortsplanungsrevision OPR nicht möglich ist. Das Ergebnis der Qualitätssicherung dient in der zweiten Phase als Grundlage für die Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren nach Art. 58-61 BauG. mit der Zweckbestimmung und den Grundzügen der Überbauung der neuen Zone für öffentliche Nutzung.

Tiefbauamt TBA

Vorgaben seitens des Tiefbauamtes:

Abfall

Hauskehricht und Papier sind mittels einer Unterfluranlage bereit zu stellen. Bereitstellung Karton und Grüngut mittels Containern, Bereitstellungsplatz Seite Länggässli.

Stadtgrün/Friedhof

Der namenlose Weg entlang dem Friedhof ist zumindest vom Länggässli bis zur Friedhofseinfahrt durchgehend offen zu halten.

Die Parkplätze entlang dem namenlosen Weg sowie die Kiesfläche auf Parzelle Nr. 135 werden von Friedhofbesuchern genutzt. Im Rahmen dieses qualitätssichernden Verfahrens ist eine gemeinsame Lösung der Verlegung oder Aufhebung dieser Parkplätze zusammen mit dem TBA zu entwickeln.

Erschliessung /

Aus Sicht des TBA ist eine Erschliessung durch das Länggässli zu verfolgen. Ein Strassenanschluss auf der Strättligenstrasse oder der Buchholzstrasse ist nicht möglich. Die Ergebnisse des Gesamtverkehrskonzeptes GVK und der üblichen und verkehrstechnische Randbedingungen gem. den einschlägigen Normen und Vorschriften sind zu berücksichtigen (u.a. Sichtweiten, Strassenabstände). Aufgrund des Umbaus Krematorium sowie die heutige Situation an der Strättligenstrasse erarbeitet das TBA einen Entwurf für eine Optimierung des Kreisels und Querschnittes dieser Strasse. Der Entwurf muss zuerst mit dem GVK und das PIA abgestimmt werden.

Daten für den möglichen zusätzlichen Verkehr des Krematoriums sind nicht vorhanden.

Andere Themen:

Eine Hauptwasserleitung (mit einem Diameter von ca. 400mm) führt durch die Parzelle parallel an der Strättligenstrasse. Die Kanalisationen und Entwässerung sind auch im Rahmen dieses Verfahrens zu prüfen.

Amt für Stadtliegenschaften AfS

Die Stadt Thun ist die Grundeigentümerin der ZPP AF, vertreten durch das Amt für Stadtliegenschaften. Eine Vorstellung der im Baurecht zu gebende Fläche von ca. 4'980 m² wurde der Bauherrschaft zugestellt. Diese Ideen sind im Rahmen des Verfahrens abzuklären und die Fläche kann mit dem Ergebnis abweichen.

Die Parzellen sind im Verwaltungsvermögen, welche aus Sicht der Finanzverwaltung nicht im Baurecht gegeben werden können. Eine Zone für öffentliche Nutzung kann aus Sicht des Rechtdienstes auch nicht im Baurecht gegeben werden. Aufgrund dessen muss die im Baurecht zu gebende Fläche durch den Stadtrat am Ende des Prozesses genehmigt werden. Dieser Prozess hat wenig Einfluss in das qualitätssichernde Verfahren.

Die Parzelle Nr. 399 ist 50 Jahre im Baurecht gegeben. J. Hänggi bittet die Planer diese Parzelle und eine mögliche Etappierung unabhängig der heutigen Situation im Rahmen des Verfahrens zu prüfen.

Bauinspektorat BI

Das Bauinspektorat nimmt am Prozess teil und wird seinen Input in den verschiedenen Workshops entsprechend mitbringen.

Wefina Holding AG

B. Wenger erklärt die Ausgangslage mittels einer Studie /Grundidee „Projekt Bostuden“ (siehe Beilage

B). 25 kantonalen Pflegeplätze vom GEF stehen Wenger AG zur Verfügung. Diese Lage bietet gute

Synergien mit dem bestehenden Altersheim (u.a. Pflege, Hauswirtschaft, Gestaltung, Gastro) und sollten mit dem neuen Projekt ergänzt werden. Wunsch für die Wenger AG ist eine Aufwertung der ganzen Situation (Lebens- und Arbeitsraum mit einem guten Qualitätsstandard, modern und funktionell) sowie ein pragmatisches Vorgehen für eine rasche Bearbeitung dieses Projektes.

D. Celi weiss daraufhin, dass aufgrund der Bedingungen für die Zone für öffentliche Nutzung die gewünschten Alterswohnungen im Gesamtkonzept gut integriert werden müssen.

Gutachterverfahren

J. Hänggi erklärt die Ausgangslage, Struktur, Teilnehmende und den Ablauf des qualitätssichernden Verfahrens (siehe Beilage C). Die Ergebnisse dieses Verfahrens dienen als Grundlage für die Zonenplanänderung. Aufgrund des Zeitdrucks wurde der Betrachtungsperimeter ohne das Begleitungsgremium gesetzt und das Modell bestellt. Der Themenschwerpunkt der Workshops ist anhand der Beilage erläutert. Die mögliche Überbauungshöhe und Dichte wurde gefragt. Eine Haltung dazu seitens der Stadt Thun (Bauinspektorat in Absprache mit dem Planungsamt) ist für den 1. Workshop erwartet.

Termine

- 1. Workshop: Dienstag 22. August 2017 von 9.00 bis 12.00 Uhr
- 2. Workshop: Mittwoch 20. September 2017 von 8.30 bis 12.00 Uhr
- 3. Workshop: Mittwoch 1. November 2017 von 8.30 bis 12.00 Uhr
- 4. Workshop: Donnerstag, 7. Dezember 2017 von 14.00 bis 17.30 Uhr

Verfahrensteilnehmer:**Auftraggeber**

Beat Wenger, Wefina Holding AG
Renate von Gunten, Inviso AG

Behörden

Diana Celi, Planungsamt der Stadt Thun /
Carole Berset Fankhauser, Planungsamt der Stadt Thun
Florian Kühne, Beauftragter für Städtebau Stadt Thun
Erika Giovanelli, Bauinspektorat der Stadt Thun
Oliver Studer, Tiefbauamt der Stadt Thun
Roland Trachsel, Amt für Stadtliegenschaften

Gutachter

Ernst Gerber, Architekt Raumplaner
David Bosshard, David Bosshard Architekten
Jürg Hänggi, Verfahrensbegleiter

Bearbeitung Städtebau / Architektur

Patrick Jordi, Jordi + Partner AG
Rolf Schlup, Jordi + Partner AG

Bearbeitung Umgebungsgestaltung

Simon Schöni, Landschaftsarchitekt

Bearbeitung Verkehrsplanung

Markus Hofstetter, Verkehrs- und Raumplaner Kontextplan



2. Analyse:

Historische Entwicklung

Die zu beplanenden Parzellen Nr. 111 und 135 liegen am südwestlichen Siedlungsrand von der Stadt Thun, zwischen dem „Buechholz“ und dem „Schoren“.

Der Name „Schoren“ wurde 1277 zum ersten Mal als Ortsbezeichnung urkundlich erwähnt. Der Personennamen ist „von Schoren“ schon für das Jahr 1250 belegt. Für die Namensherkunft kommen die Althochdeutschen Wörter scorro (Sandterrain), schor, schorno (Schollen) oder schor (Schaufel) in Frage, aber auch das Mittelhochdeutsche schorren (Felszacken).

Schoren gehörte zur Gemeinde Strättligen, die 1920 in die Stadt Thun eingemeindet wurde und war lange Zeit ihr Zentrum. 1730 entstand hier das erste Schulhaus der Gemeinde, welches 1827 durch das heute noch stehende ersetzt wurde.

Südlich vom Kirchenareal Scherzligen wurde, um das Jahr 1850, das Schloss Schadau neu gebaut. Sigristenhaus, Fischerhaus und Schulhaus wurden abgerissen, die Kirche blieb als einziges Bauwerk aus der alten Zeit zurück.

1878 wurde auch noch der Friedhof in den Schoren verlegt, da sich die Schlossherren der Schadau am Gebimmel der Totenglockchen störten. Eine andere Version besagt, dass bei den Beerdigungen das Personal des Schlosses aus Respekt seine Arbeit niederlegte und still die Zeremonie betrachtete.

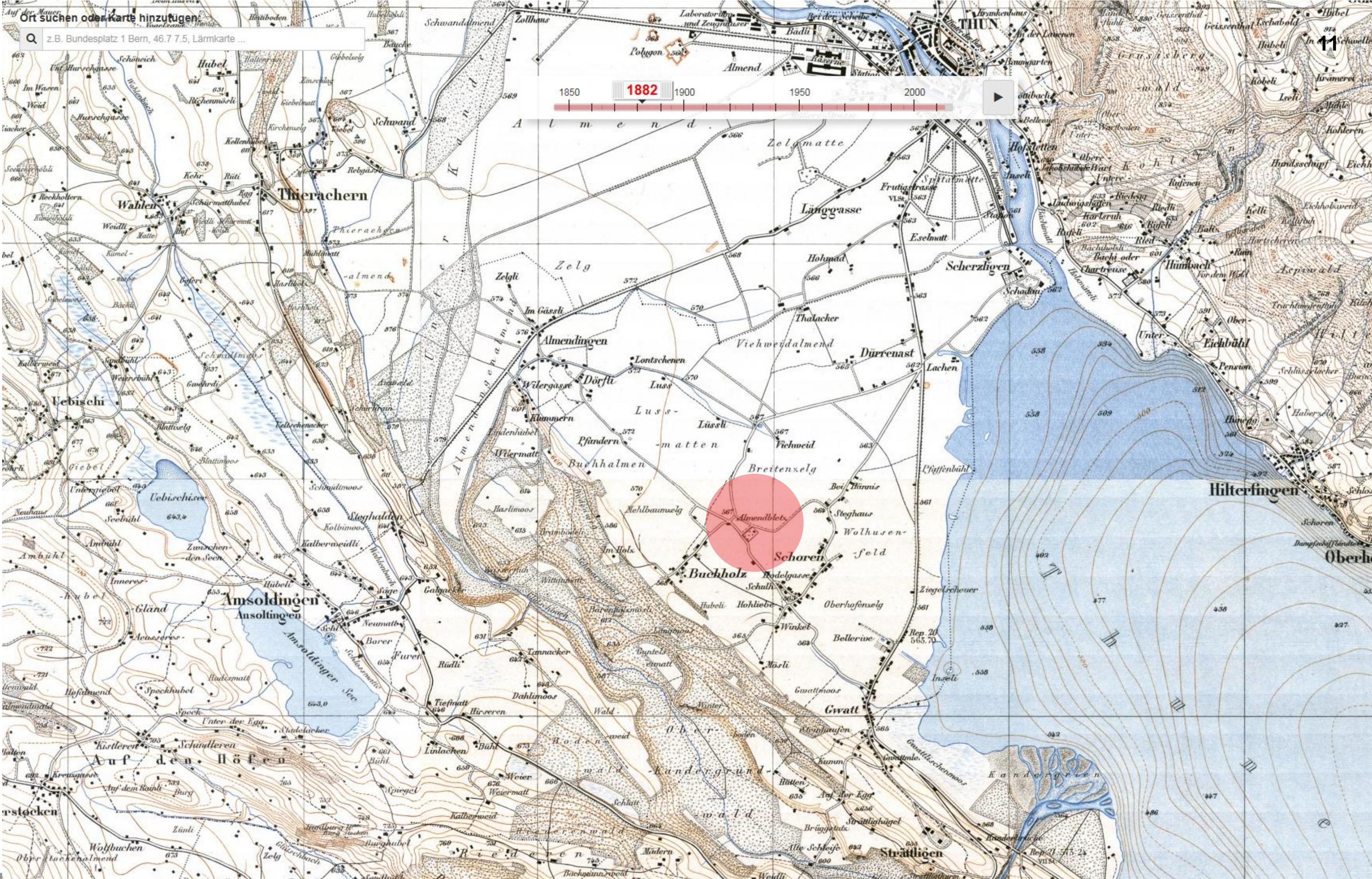
Über einen längeren Zeitraum befand sich der Schorenfriedhof, losgelöst vom Stadtgefüge, auf weitem Feld, gerahmt von der Strättligen-, der Buchholzstrasse und dem Länggässli. Von Norden her entwickelte sich die Stadt in den 1970er und 1980er Jahren bis zum Länggässli.

> Historische Pläne, Fotodokumentation (Luftbilder)



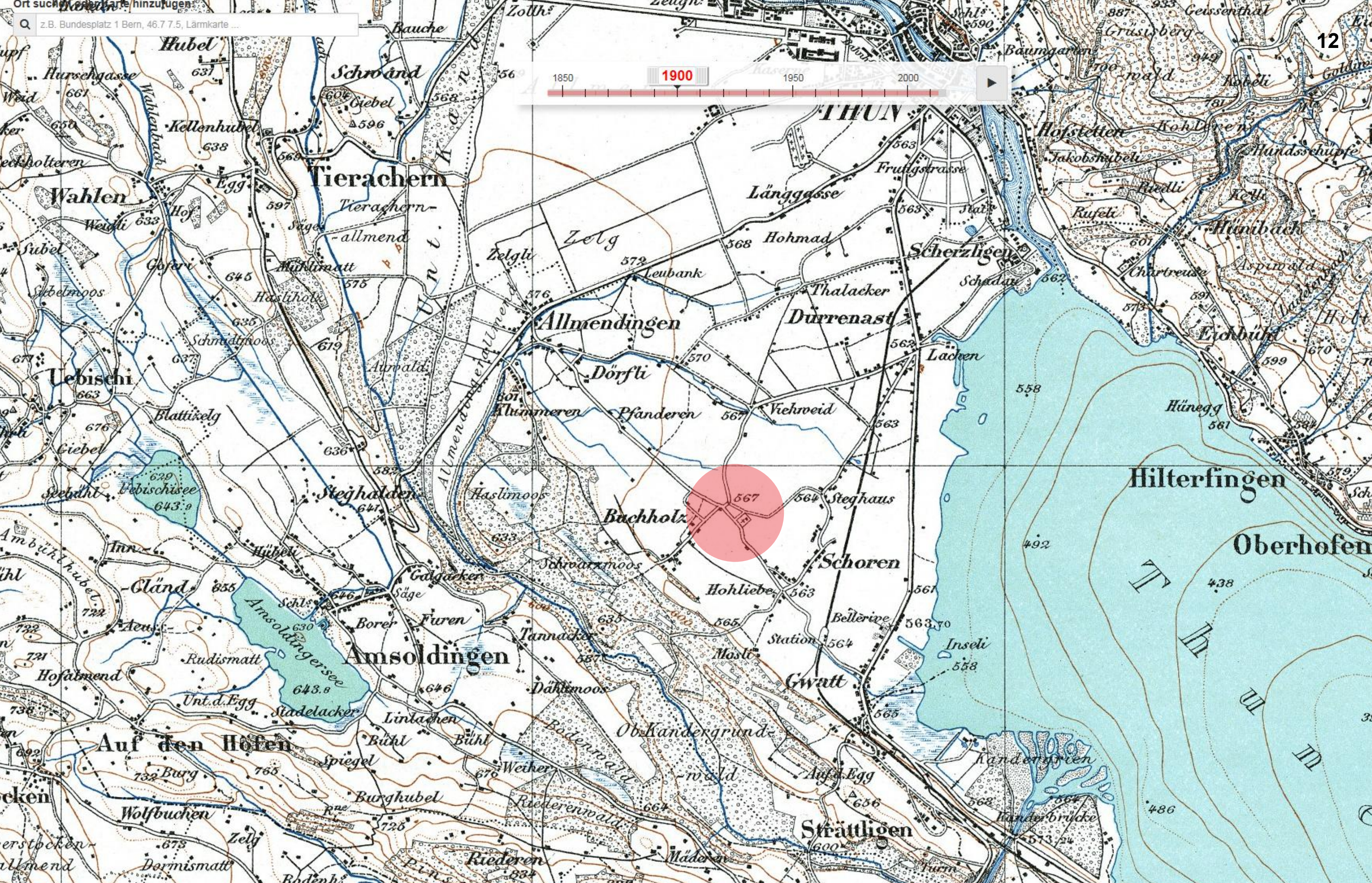
THUN UM 1870





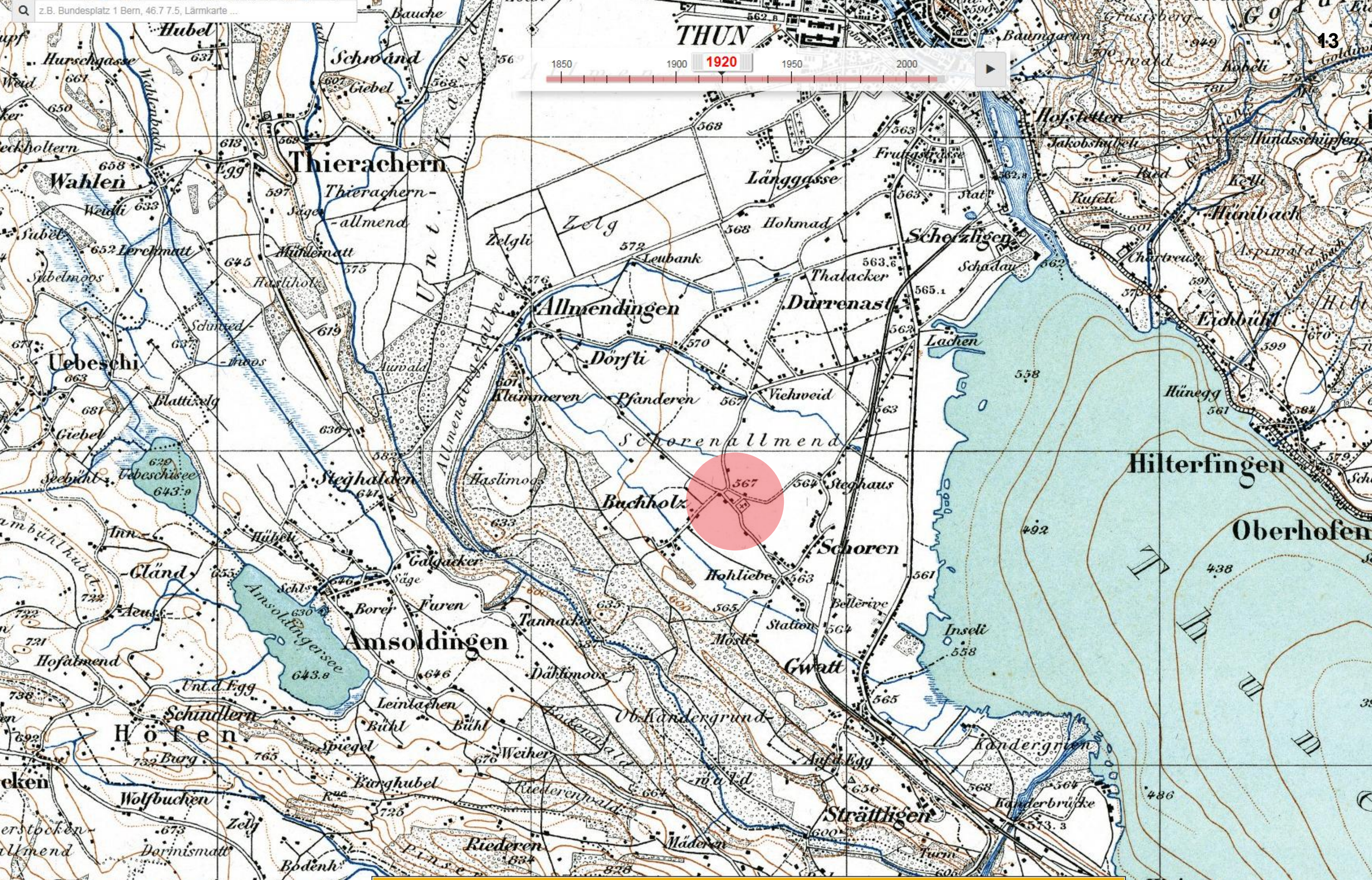
THUN UM 1880

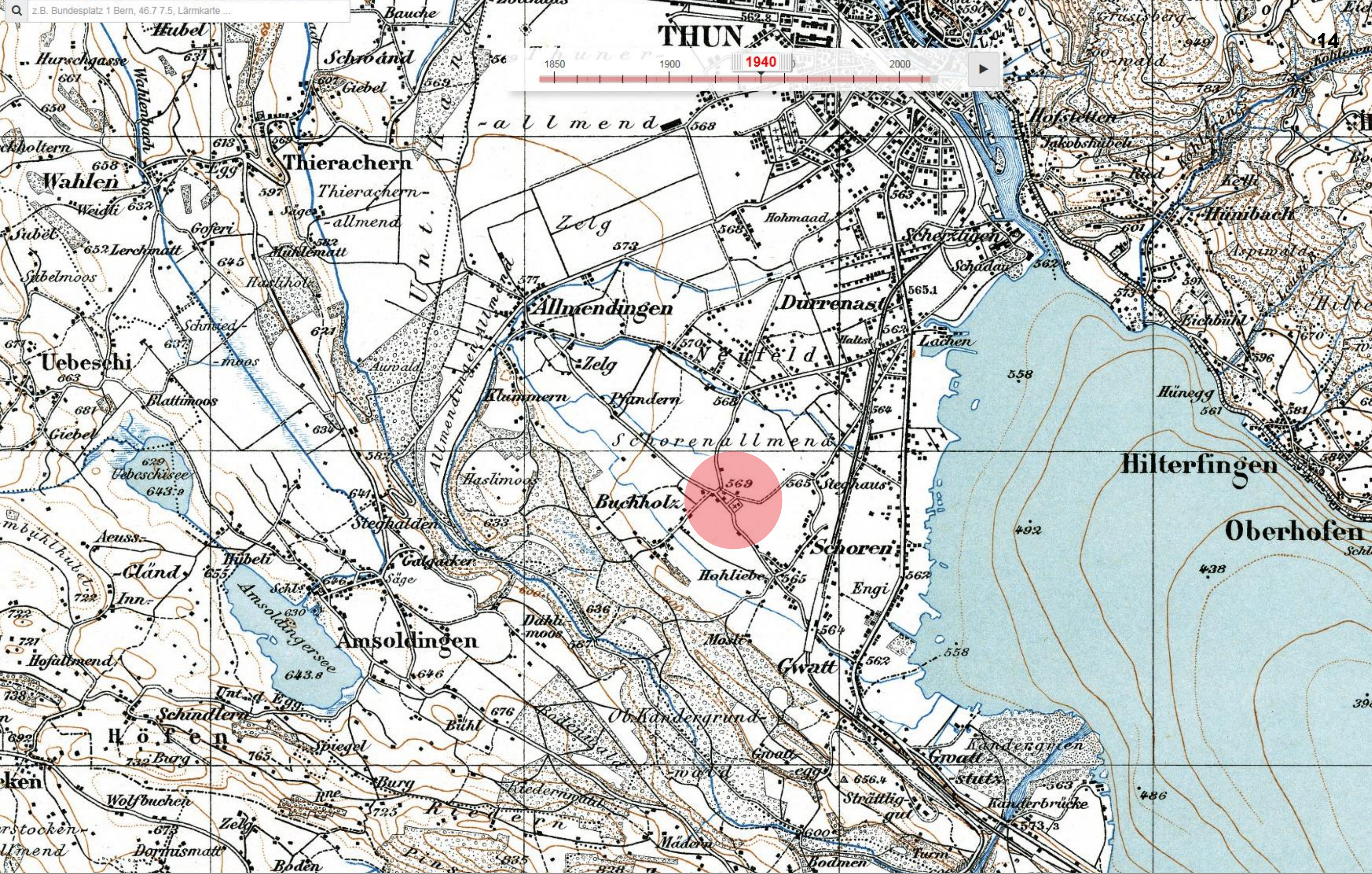




THUN UM 1900

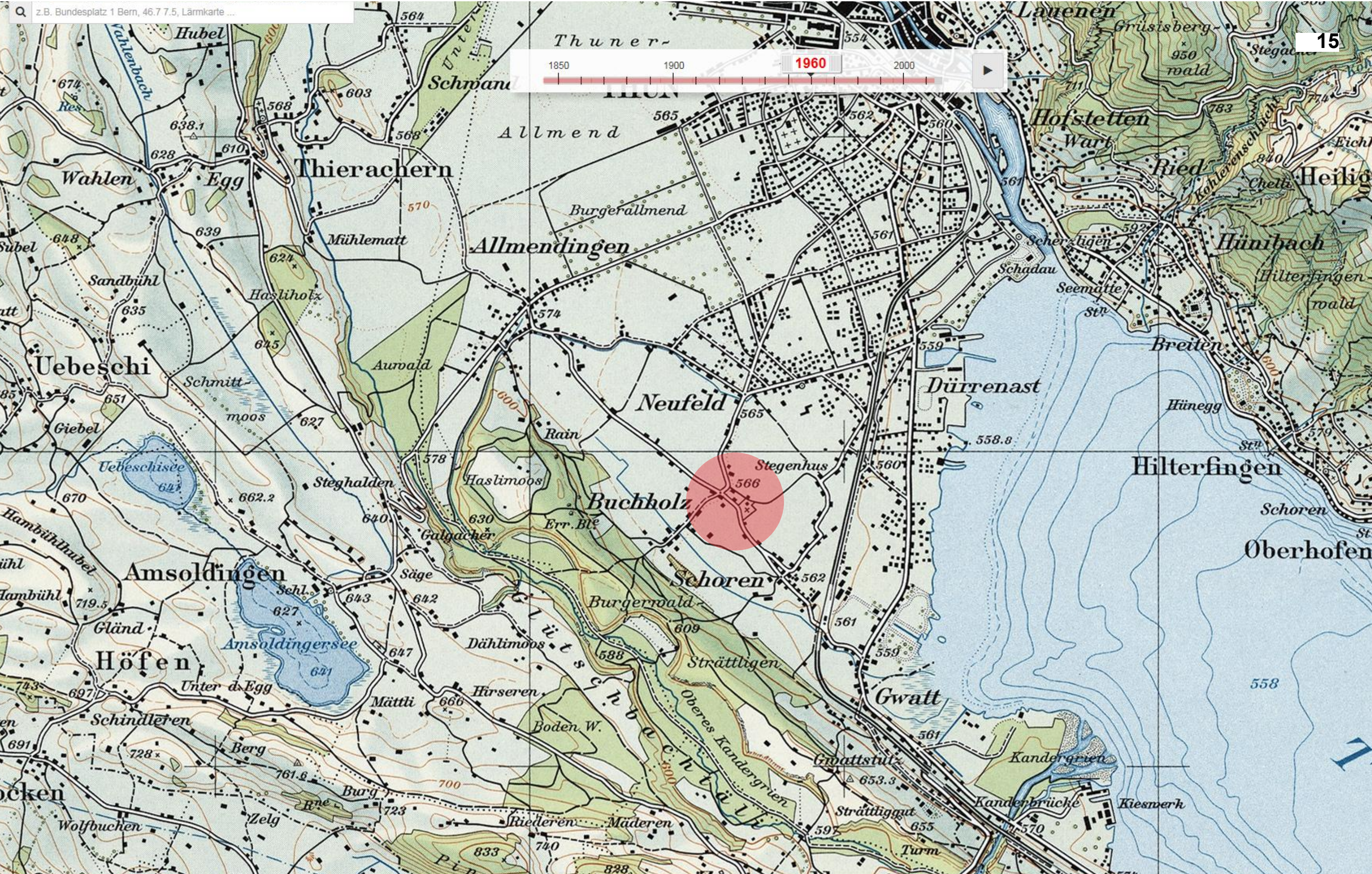


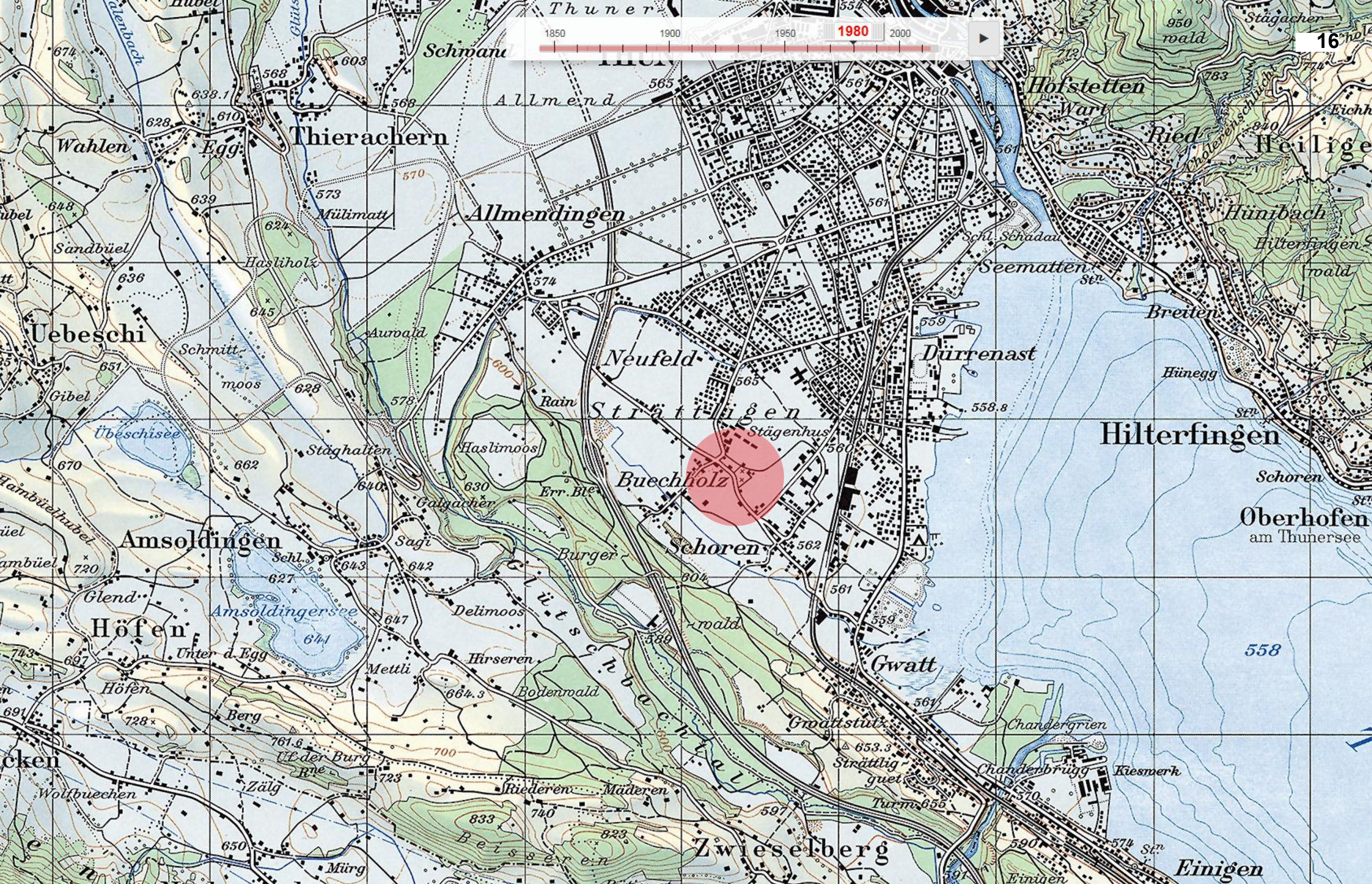




THUN UM 1940







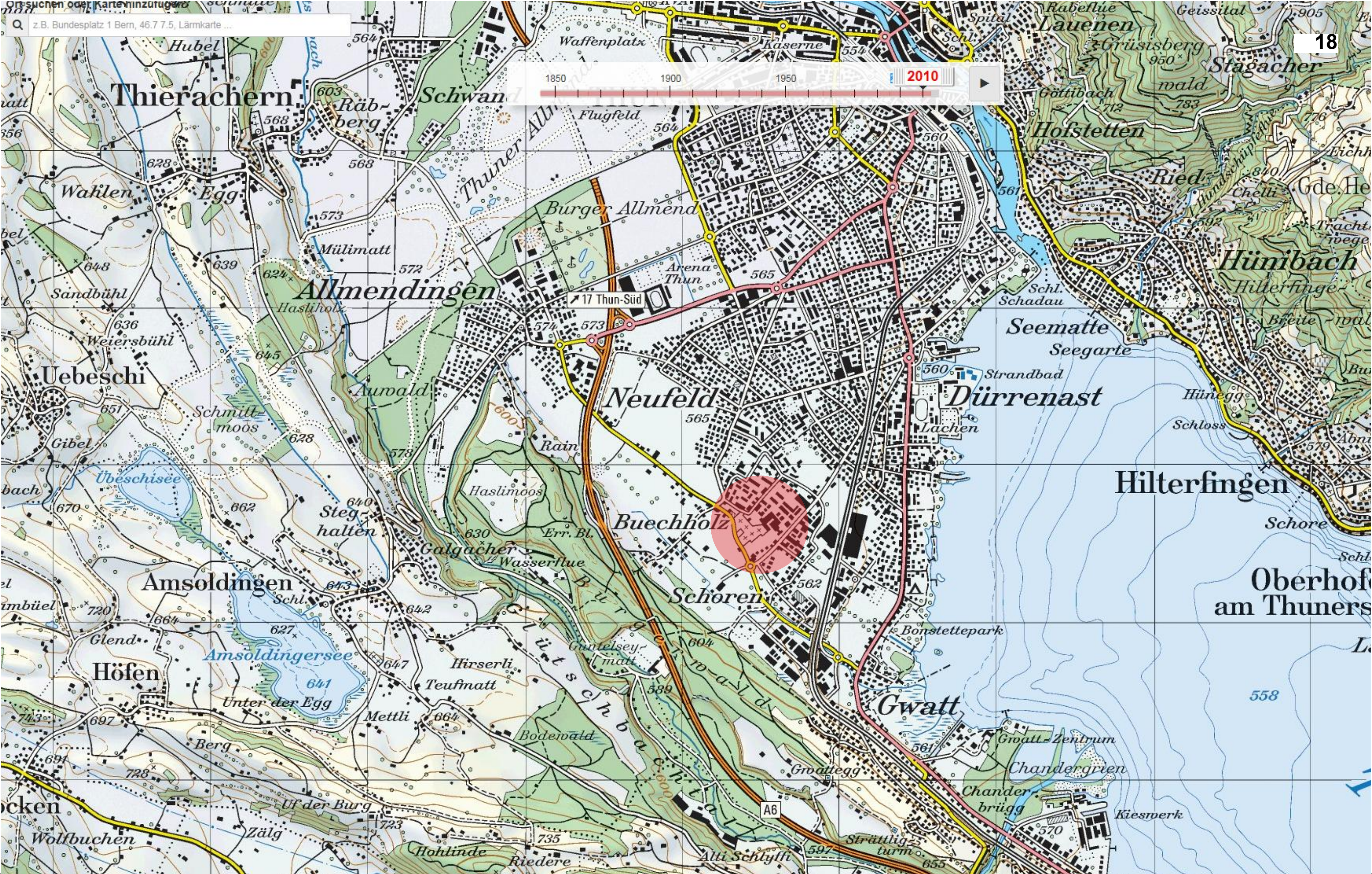
THUN UM 1980





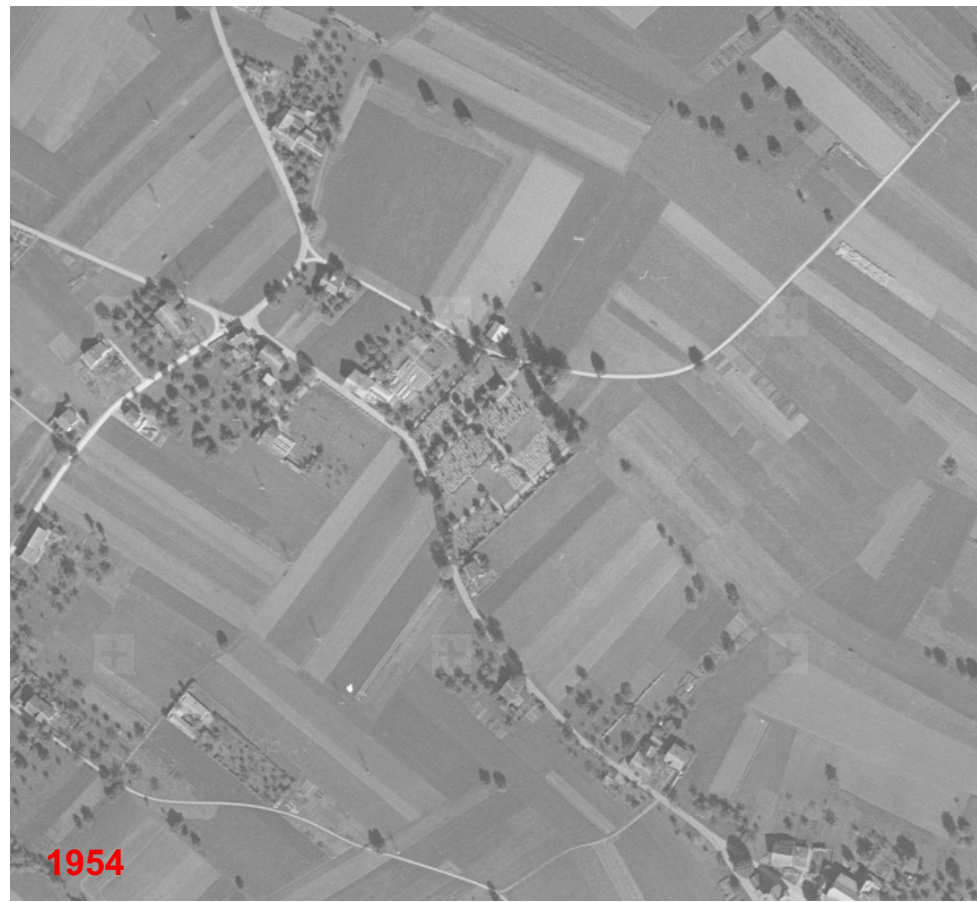
THUN UM 2000

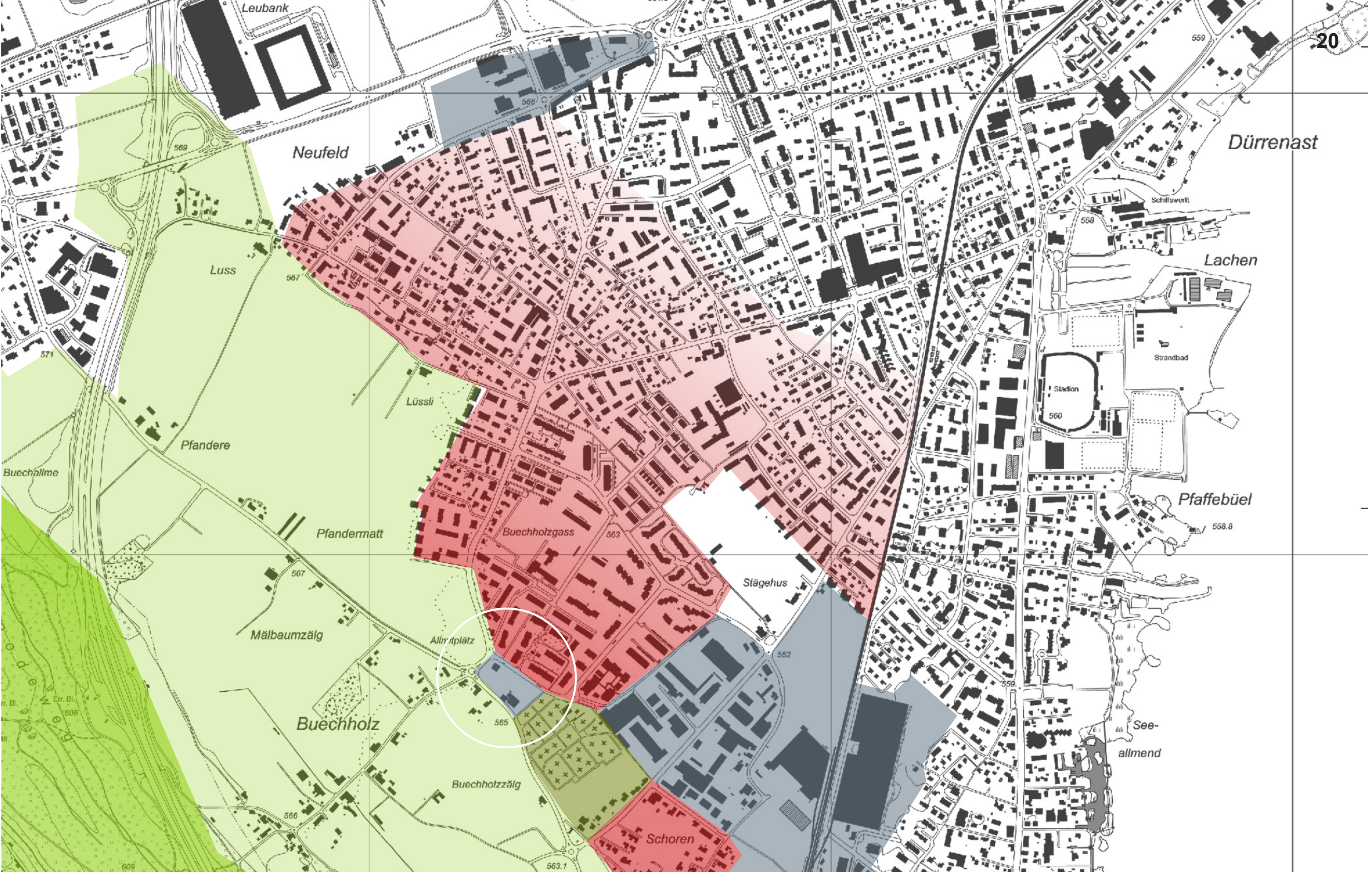




THUN UM 2010

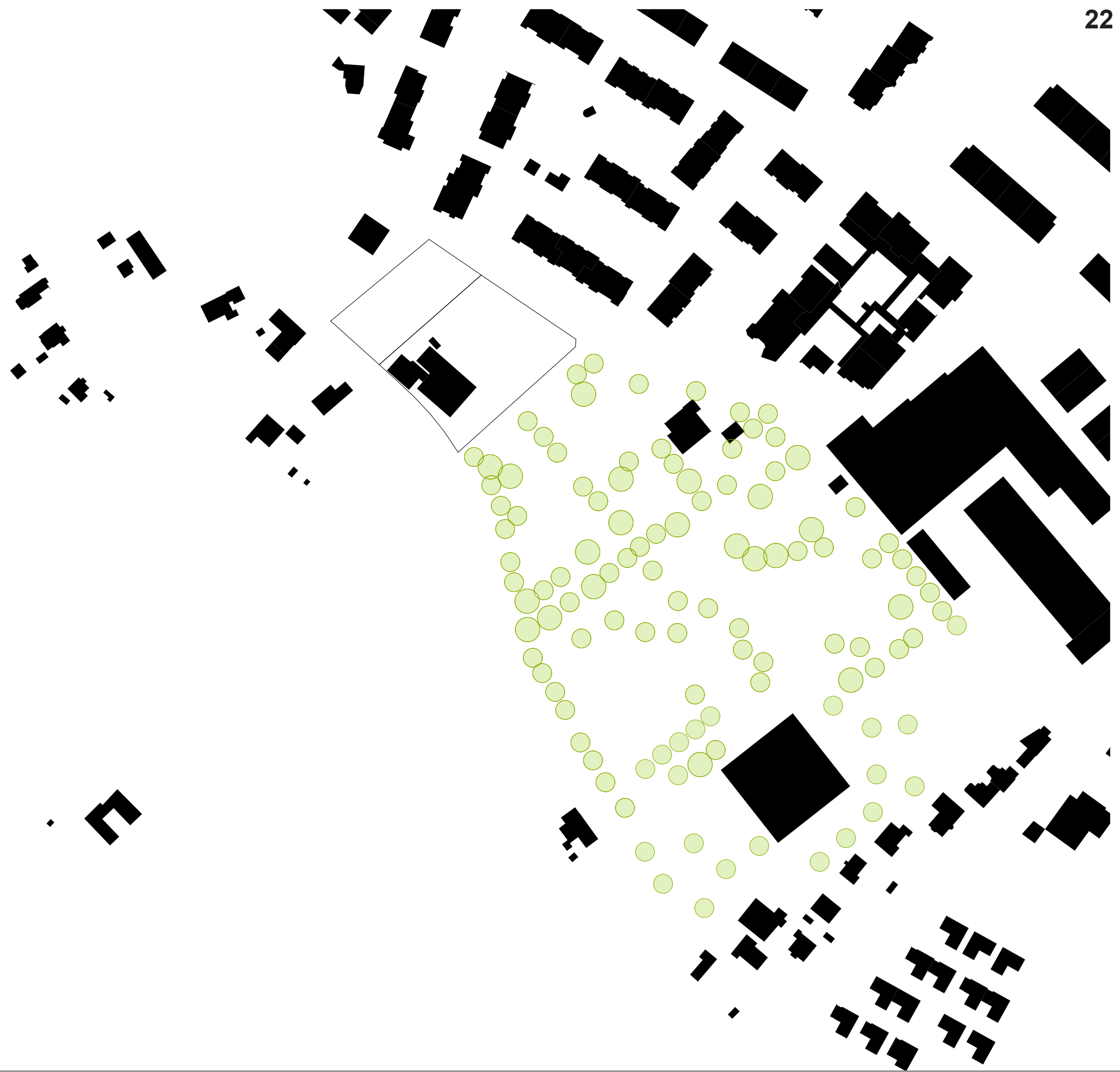






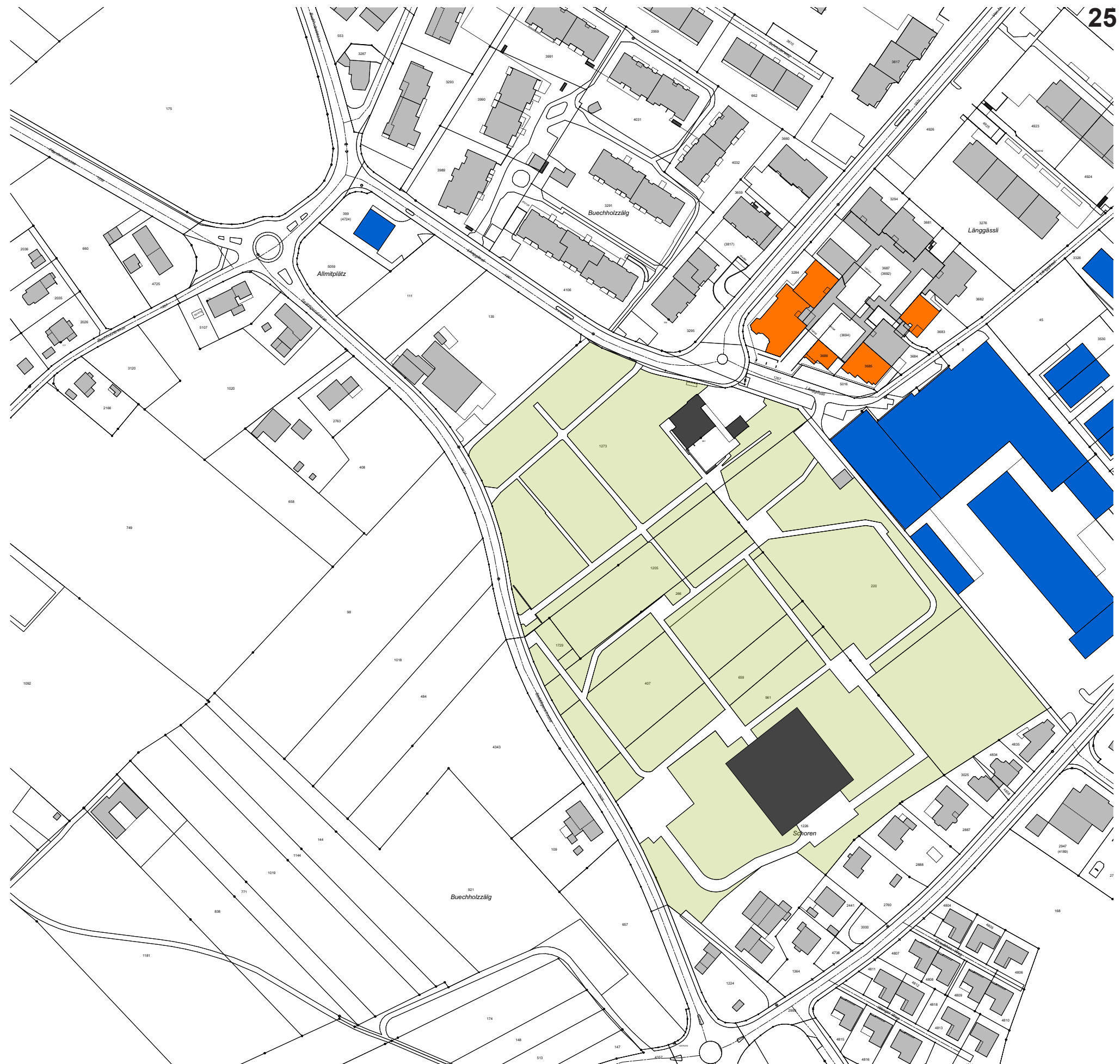
SIEDLUNG, LANDSCHAFT, ABLESBARKEIT, ZUORDNUNG







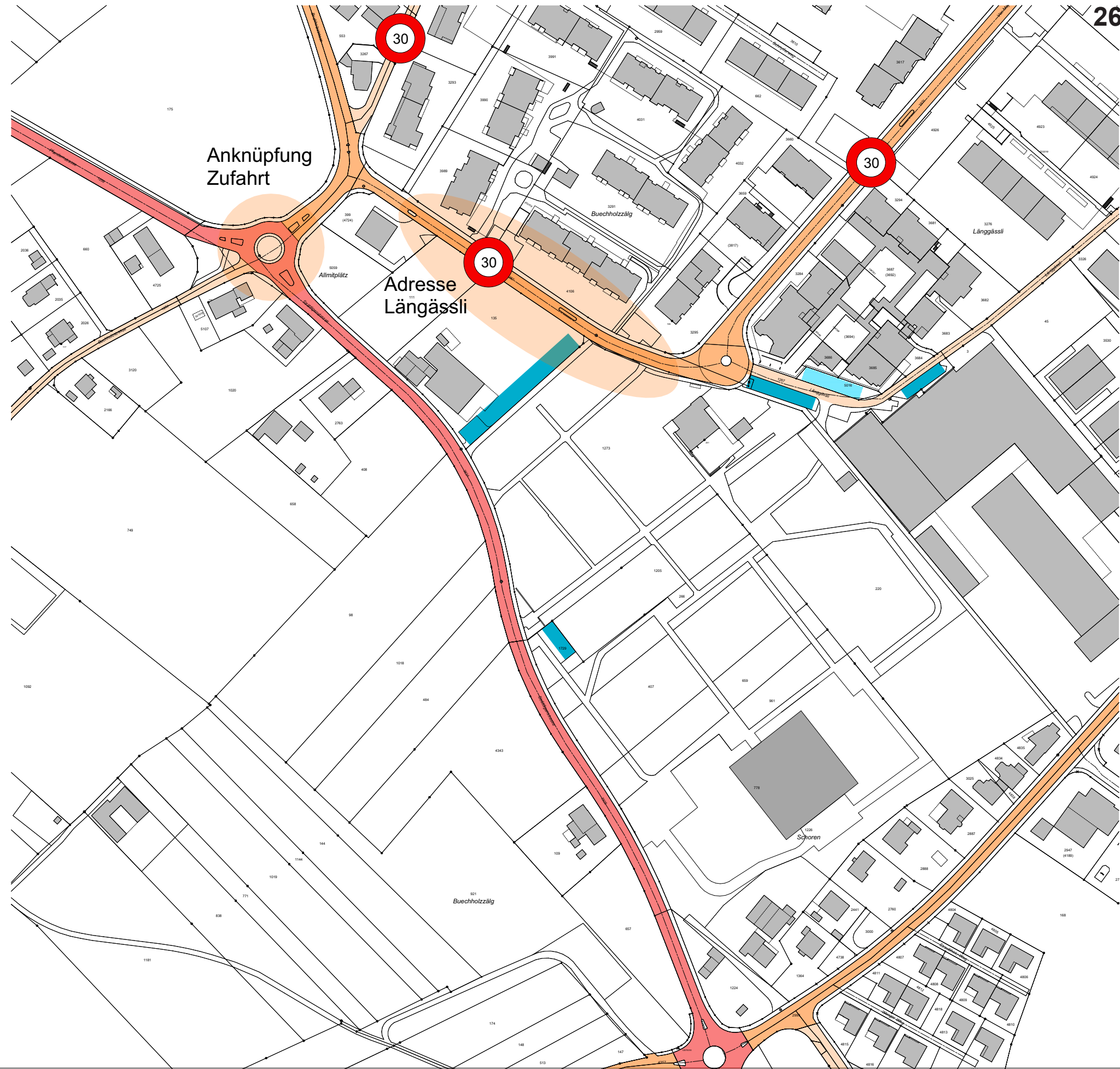




NUTZUNGEN

Abdankungshalle, Krematorium
 Friedhof
 KMU
 Gewerbe, Dienstleistung
 Wohnen

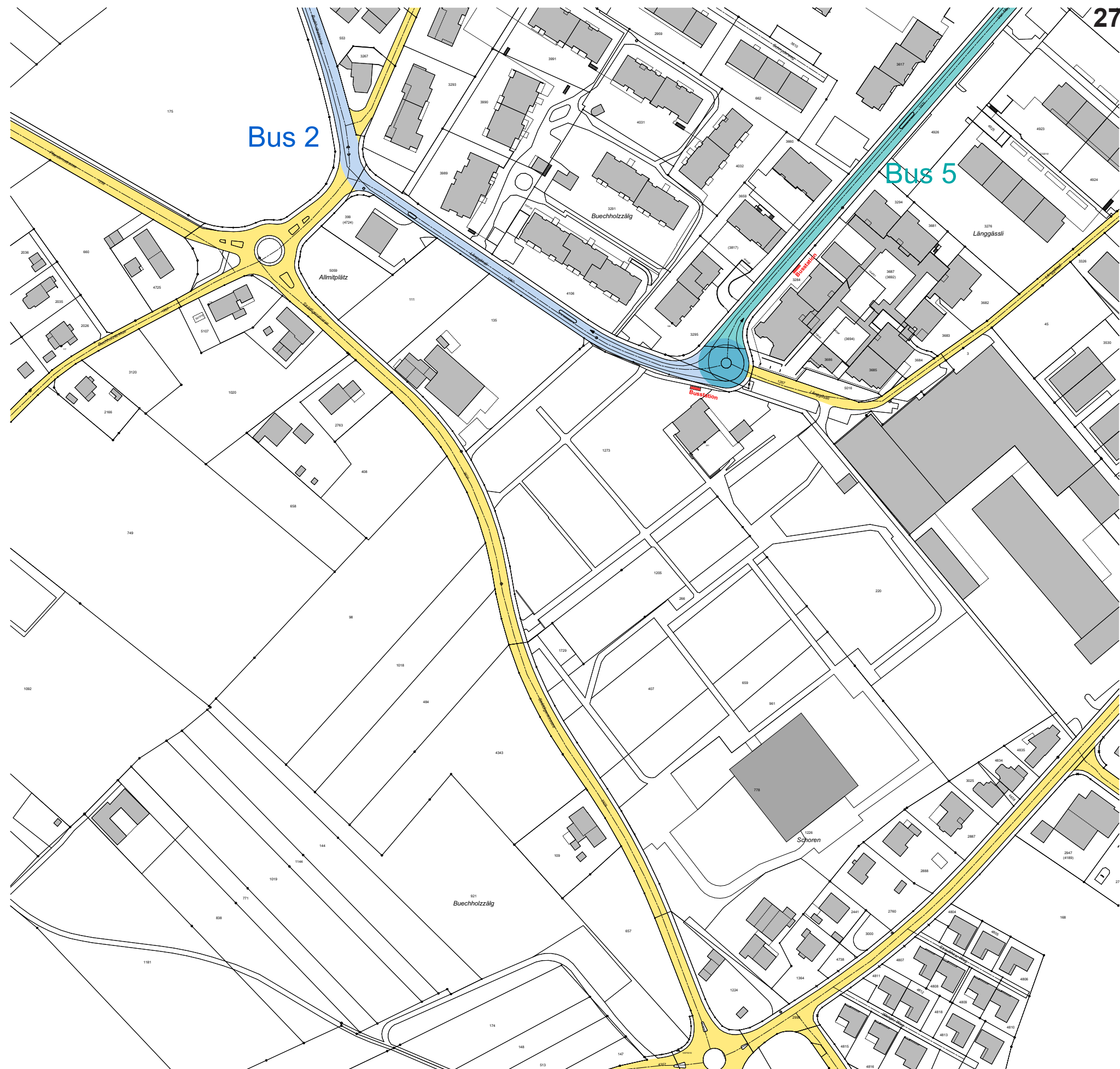


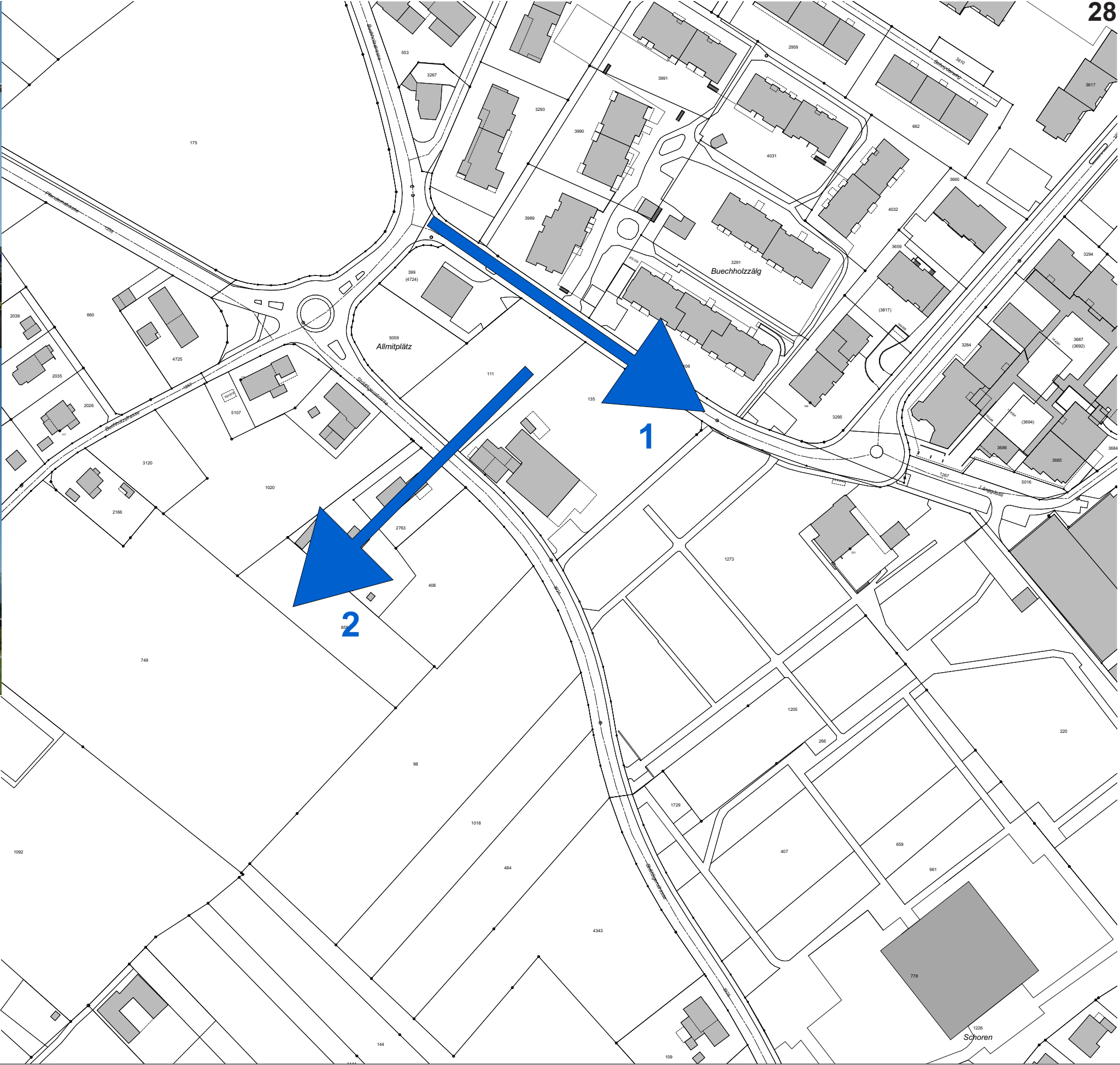


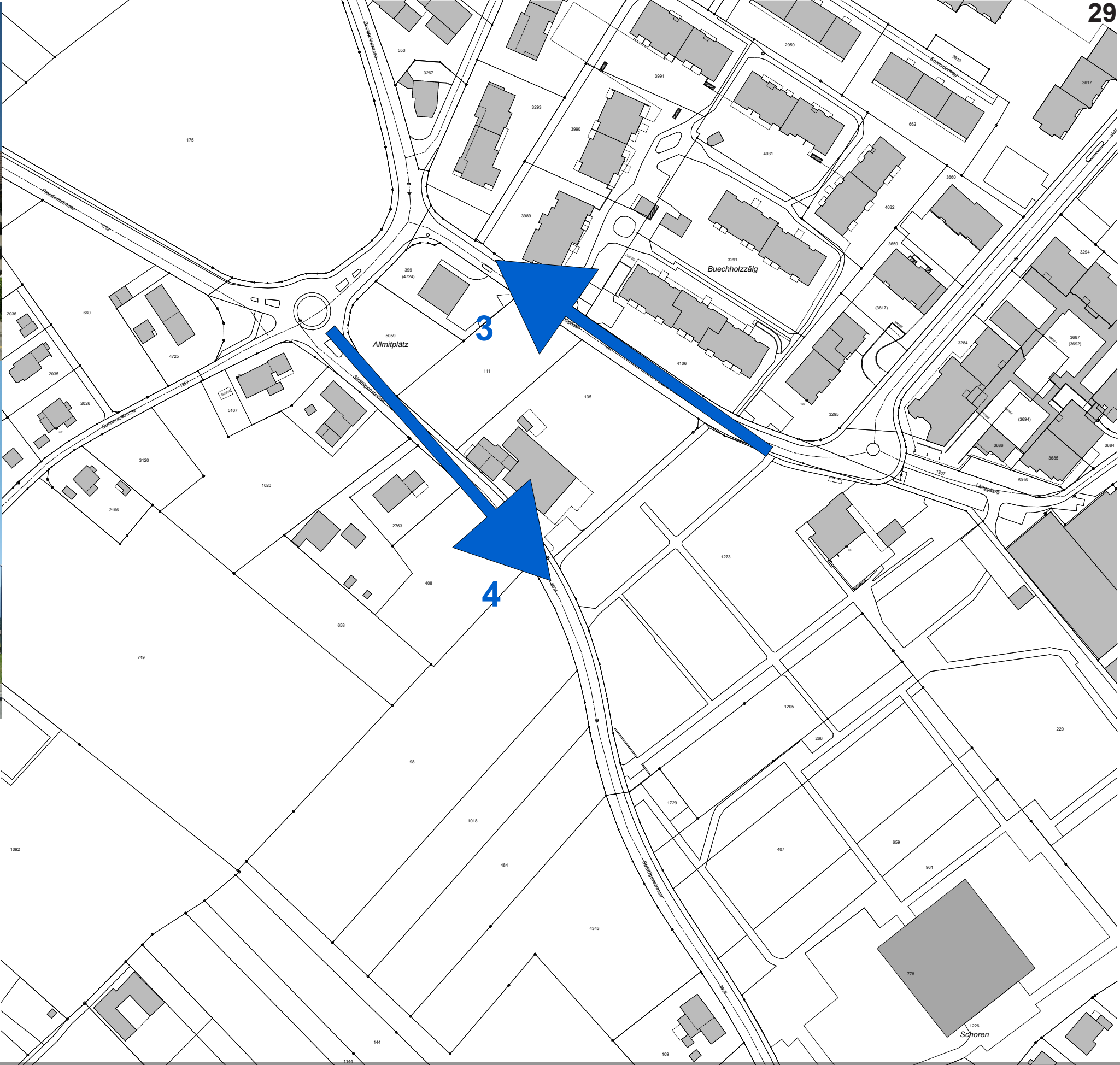
ERSCHLIESSUNG

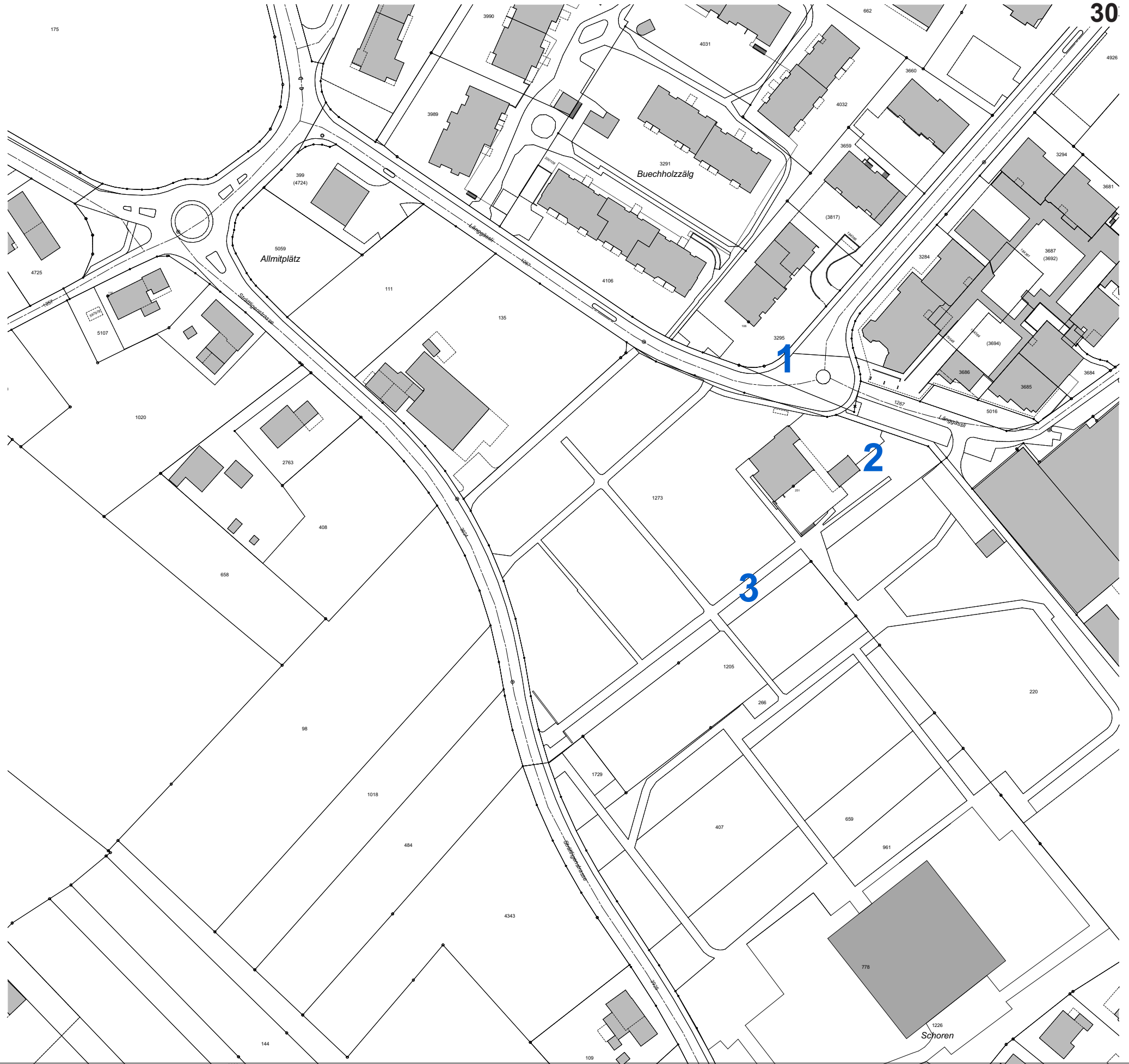
- Primäre Erschliessung
- Sekundäre Erschliessung
- Tertiäre Erschliessung
- öff. PP
- halböff. PP













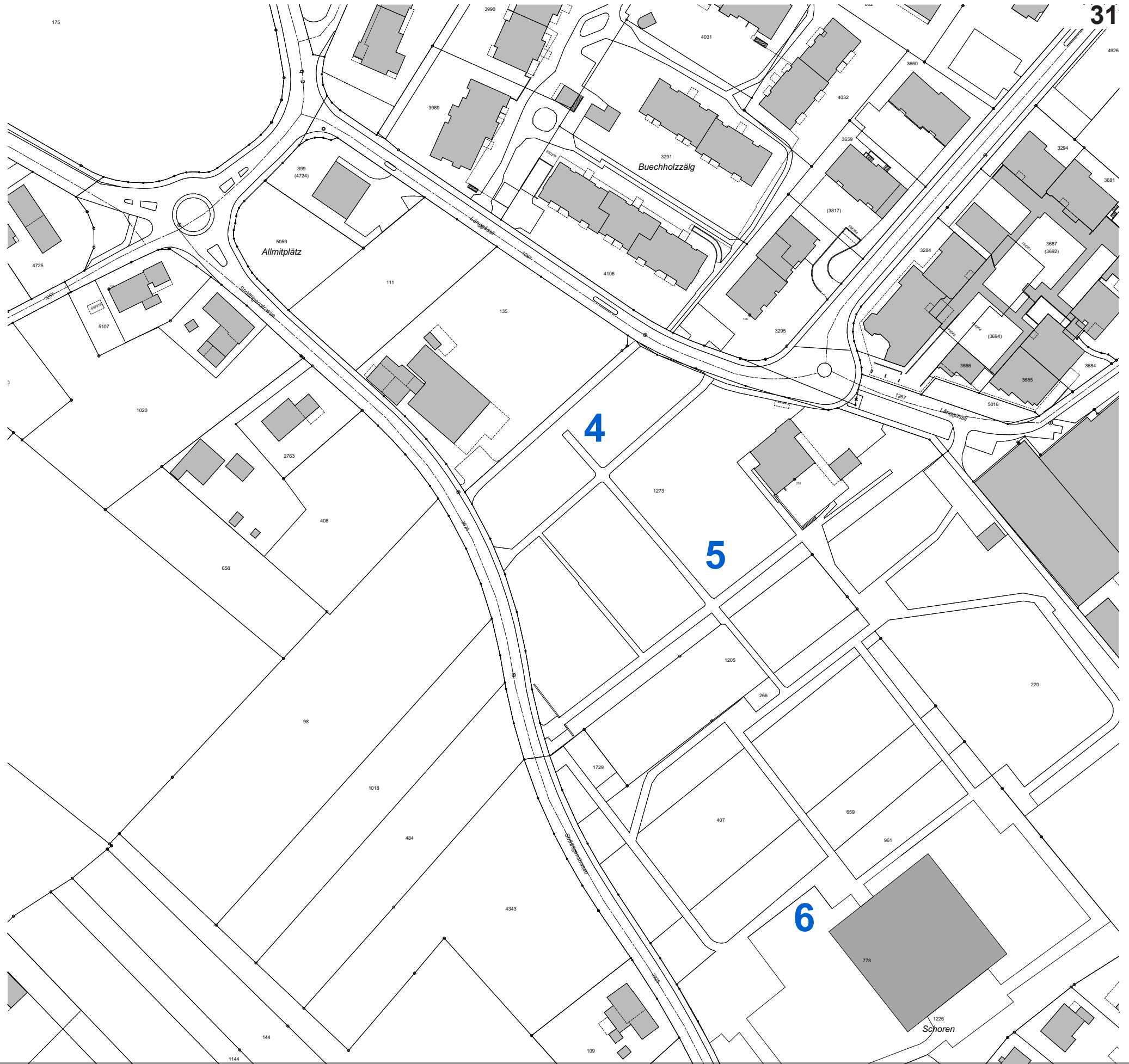
4



5



6

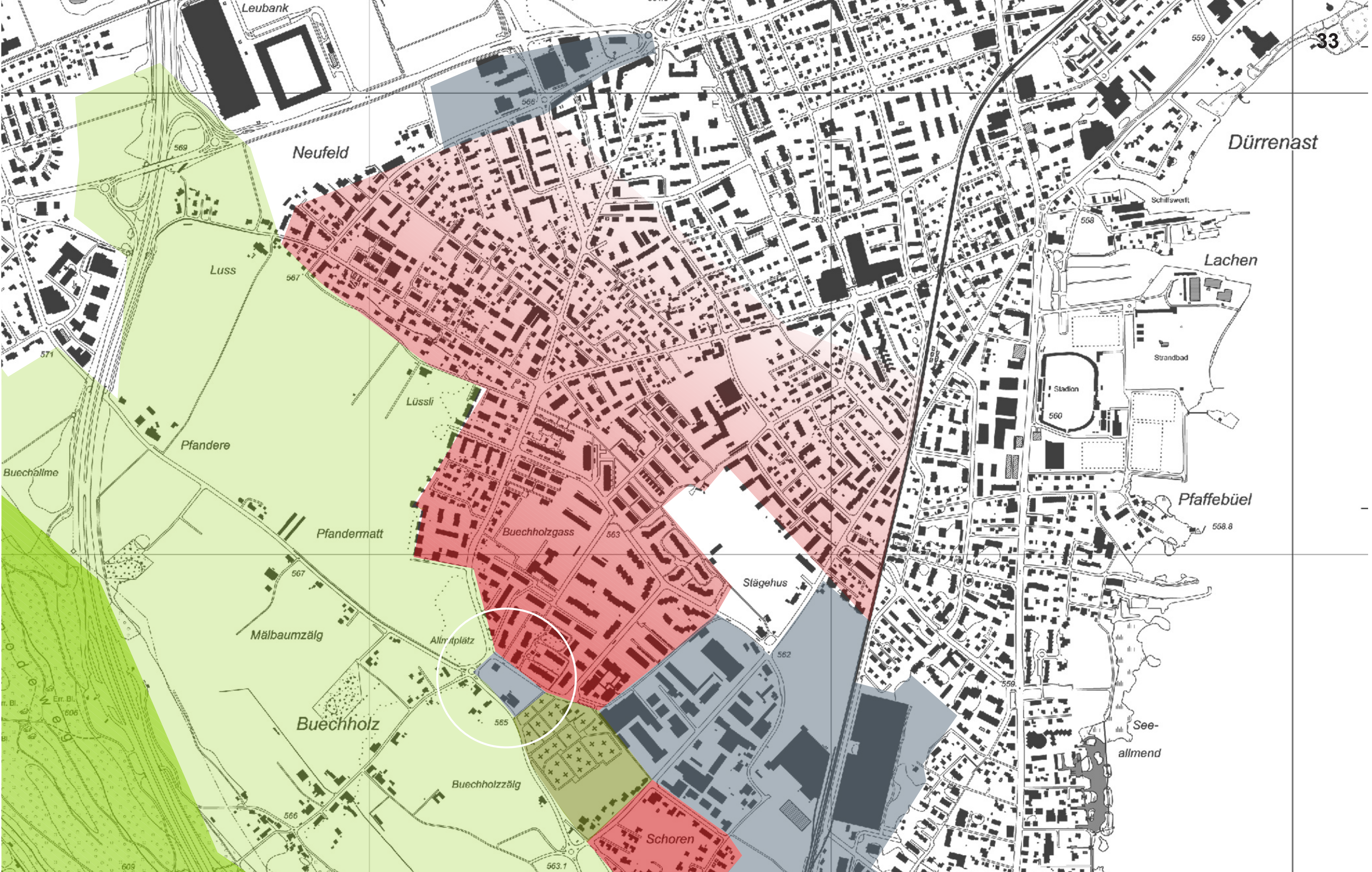


31





FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN, ADRESSBILDUNG



SIEDLUNG, LANDSCHAFT, ABLESBARKEIT, ZUORDNUNG





3. Städtebauliche Betrachtung

Fazit aus den grafischen Nachweisen:

Der Betrachtungsperimeter (Parzellen Nr. 111 und 135 sowie die Parzellen Nr. 399 und Nr. 5059, Allmitplätz) ist dreiseitig begrenzt durch die Strättligen-, die Buechholzstrasse und das Länggässli; der östliche Abschluss bildet die Friedhofanlage.

Die Strättligenstrasse ist eine wichtige Hauptverkehrsachse, die das Einzugsgebiet von Gwatt mit dem Autobahnanschluss Thun Süd verbindet. Die schon heute stark befahrene Strasse (DTV = 12'835 FZ./Tag, Nt2 = 6.9%, Nn2 = 3.4%) ist im Bereich des Betrachtungsperimeter kurvig und unübersichtlich, eine Ein- und Ausfahrt an diesem Ort ist problematisch, auch wegen der unmittelbaren Nähe zum Kreisel und den damit notwendigen Abständen. Es wird mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens gerechnet.

Planungsthesen

Als Planungsthesen für das Areal, eine Art Puffer zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum, können zwei Thesen in Betracht gezogen werden:

A: Weiterführung des vorgefunden Siedlungsmusters (?)

Die nördlich angrenzende Wohnzone ist geprägt durch Bauten verschiedener Stilrichtungen und Ausrichtungen. Ein eindeutiges Siedlungsmuster ist nicht erkennbar.

Das typische Vorstadtgebiet ist stark durchgrünt, ein Siedlungsschwerpunkt ist beim Schermenhof auszumachen, wo neben einem Alterszentrum verschiedene Ladenlokale und ein Restaurant vorzufinden sind.

B: Der Solitär im Park

Der Schorenfriedhof, geprägt durch hochstammige Bäume und grosszügige Rasenflächen, vermittelt den Eindruck eines Parkes. Diese Parklandschaft könnte über das Planungsgebiet weitergeführt werden mit einem Neubau als Solitär im Park. > Plangrafiken

4. Bebauungsstrategien, Volumenstudien:

Variantenstudien Volumetrien, städtebauliche Setzung, Adressbildung, Erschliessung

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Nr. 111 und 135 für das Alterszentrum sowie die Parzellen Nr. 399 (Grabsteinhauer) und Nr. 5059 (Allmitplätz). Auf den beiden letztgenannten Parzellen soll das Entwicklungspotential im Sinne einer Weiterführung des angedachten Konzeptansatzes aufgezeigt werden.

Raumprogramm / Nutzungen (gilt für alle Varianten):

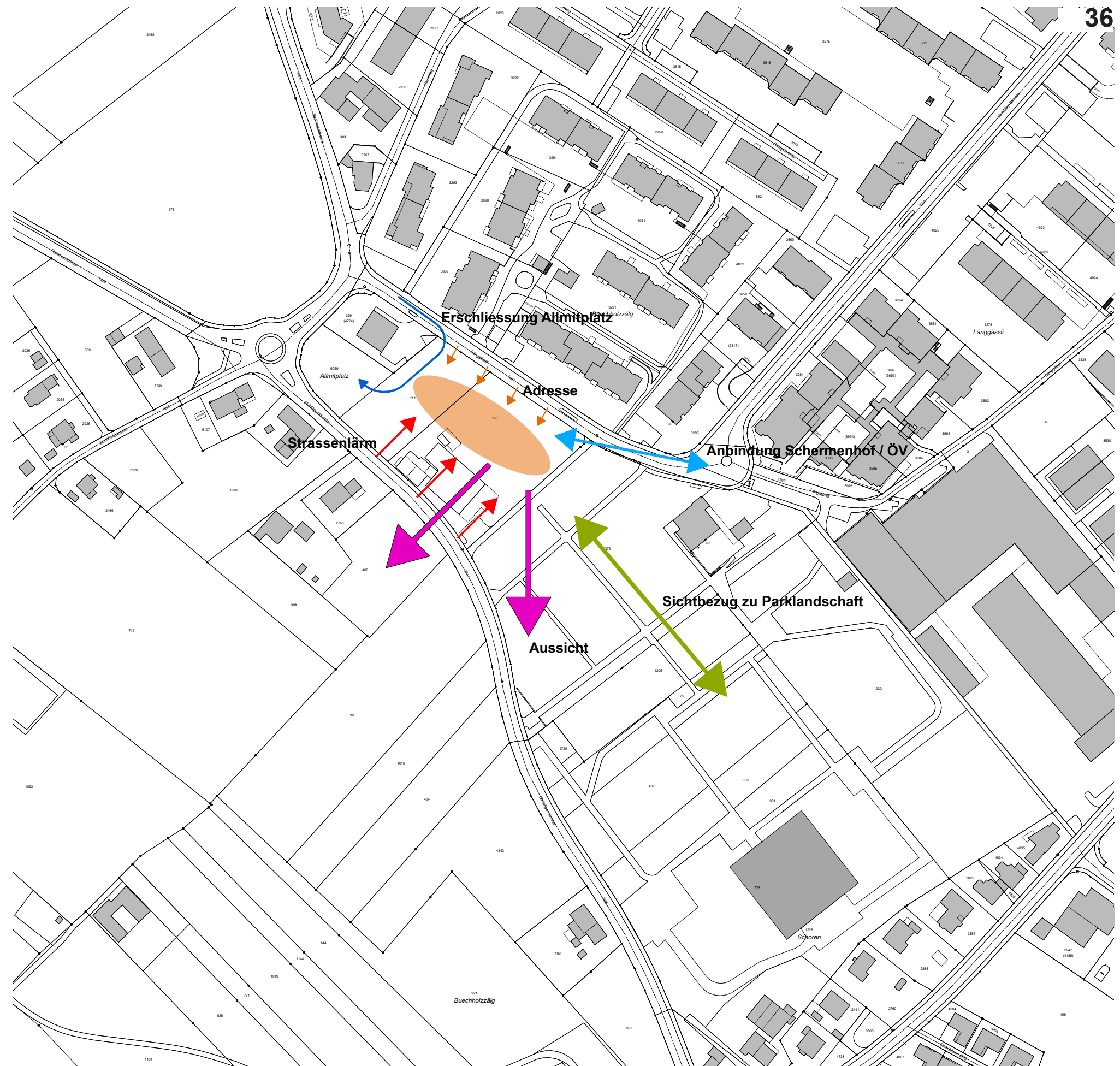
Im Erdgeschoss befinden sich öffentliche und halböffentliche Nutzungen wie die Restauration, die Verwaltung und ein Gesundheitszentrum (Arzt, Physio- und Ergotherapie, etc.)

In den Obergeschossen sind Pflegewohngruppen und Wohnungen (mit Betreuung) angeordnet.

Im Untergeschoss sind neben den Lagerräumen für Hauswirtschaft und Küche, die Keller für die Wohnungen, div. Infrastrukturräume für den Betrieb sowie Haustechnikräume vorgesehen.

Die Einstellhalle bietet Platz für ca. 80 Autos.

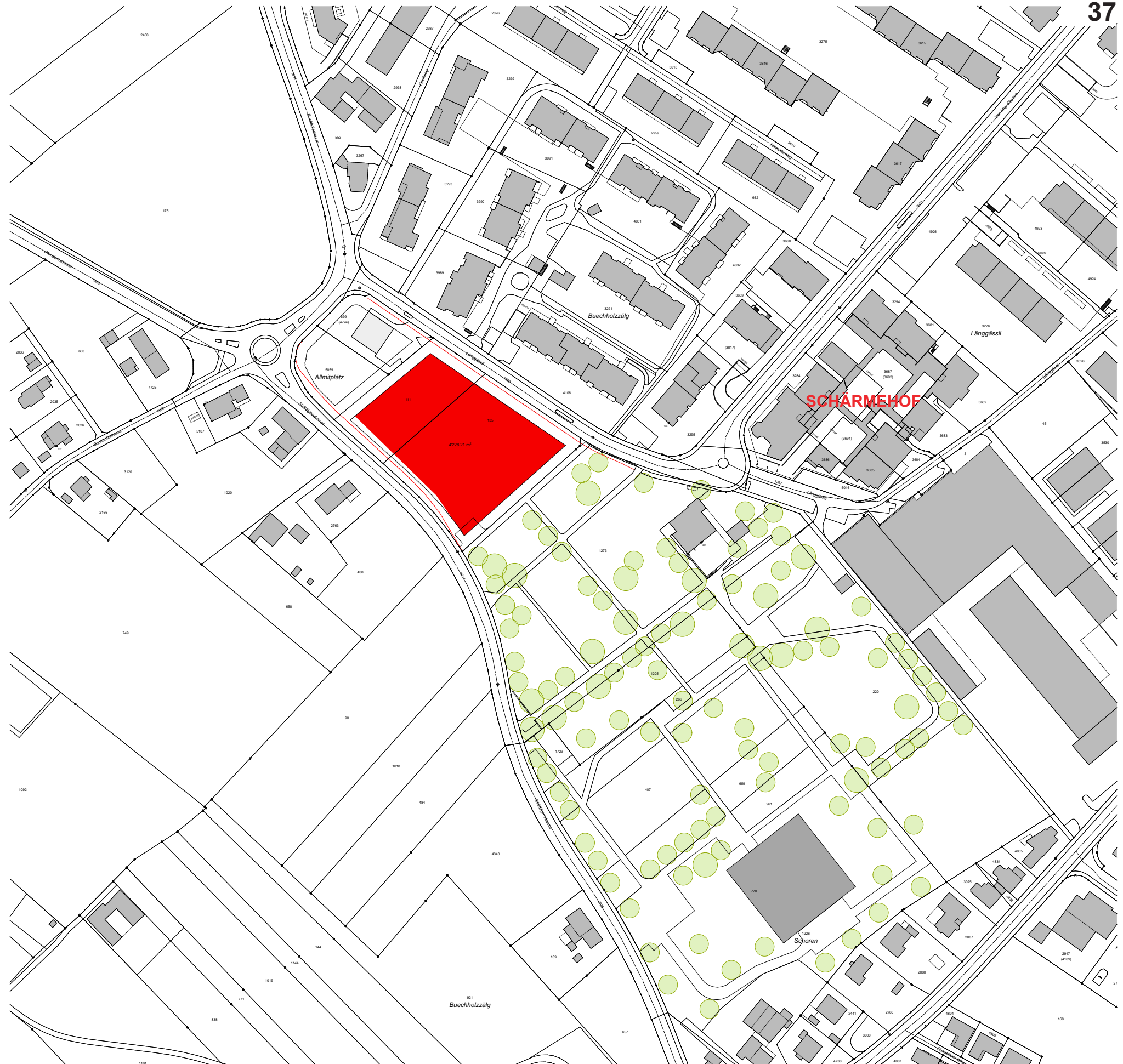


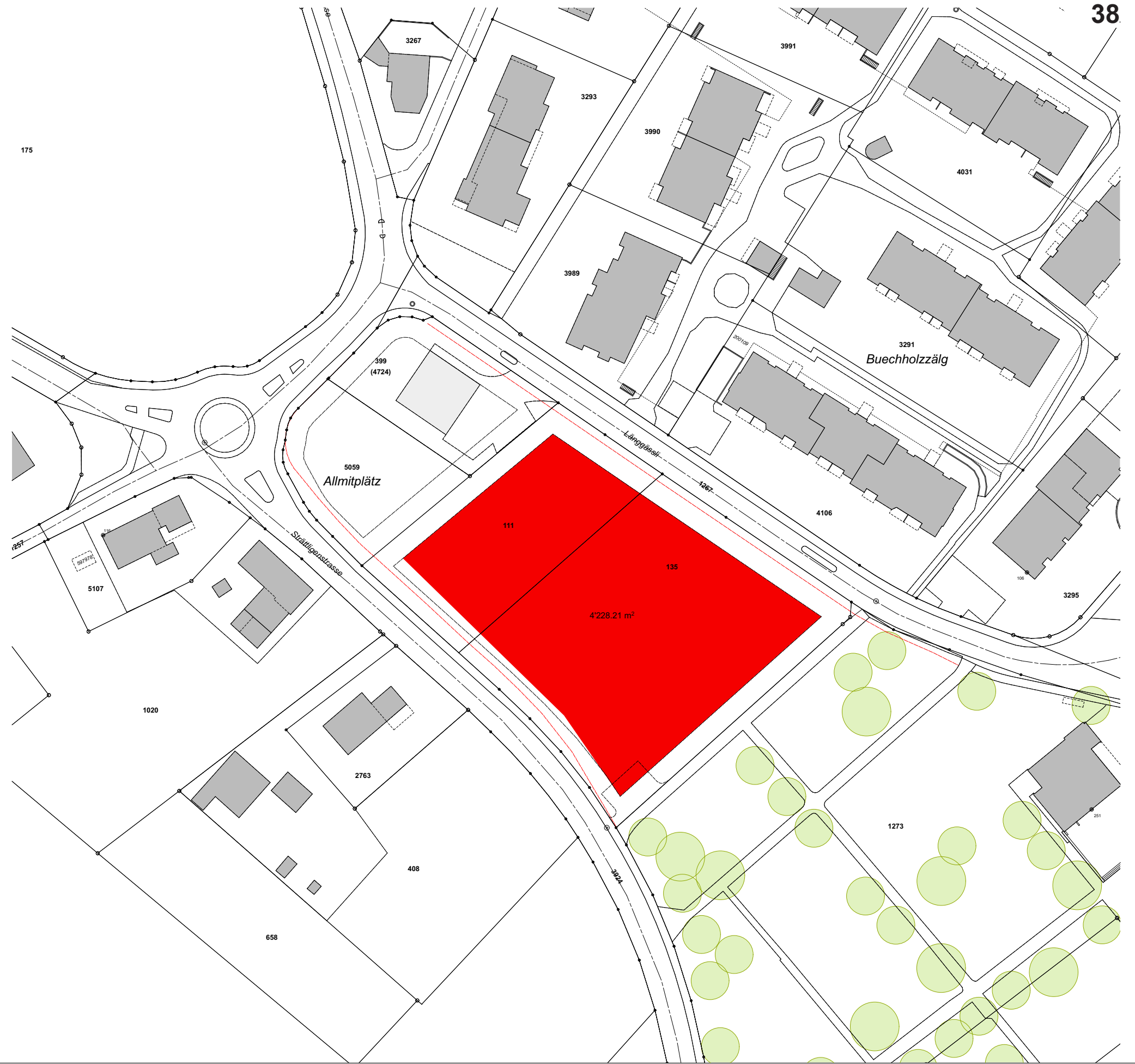


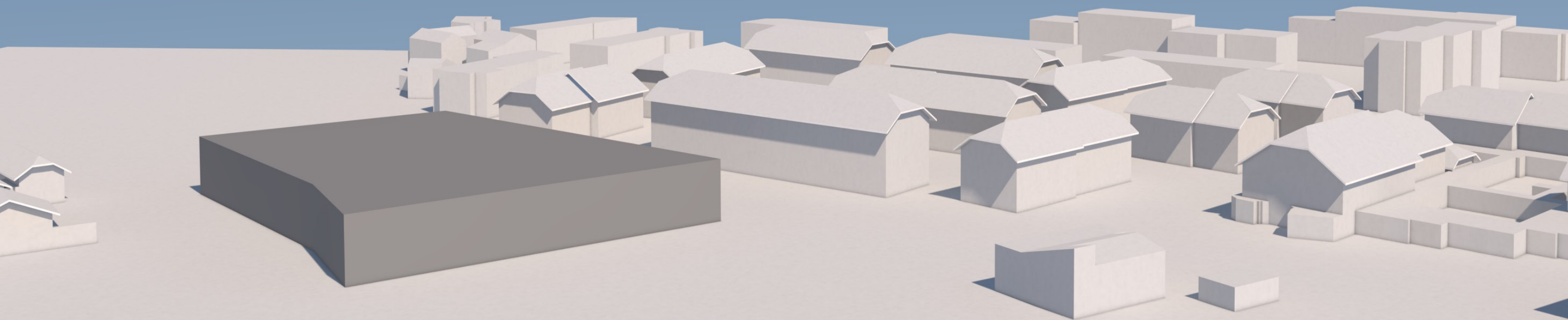
Variante 0 (Ausgangslage)

Ausnützung der Parzellen Nr. 111 und 135 gem. heutiger Zonenordnung.

Mit einem allseitigen Grenzabstand von 5 Metern könnte gem. Zonenvorschrift „Arbeiten“ ein Baukörper mit einer Höhe von 11.0 / 17.5 Metern errichtet werden.







Variante 1

Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

Zeilenbau (5-geschossig), dem Strassenraum folgend, ergänzt durch einen Querriegel (4-geschossig) entlang der westlichen Parzellengrenze. Eingeschossiger Verbindungsbau für Restauration und halböffentliche Nutzungen. Dach als Demenzgarten nutzbar. Fortführung der Parklandschaft bis zur winkelförmigen Anlage.

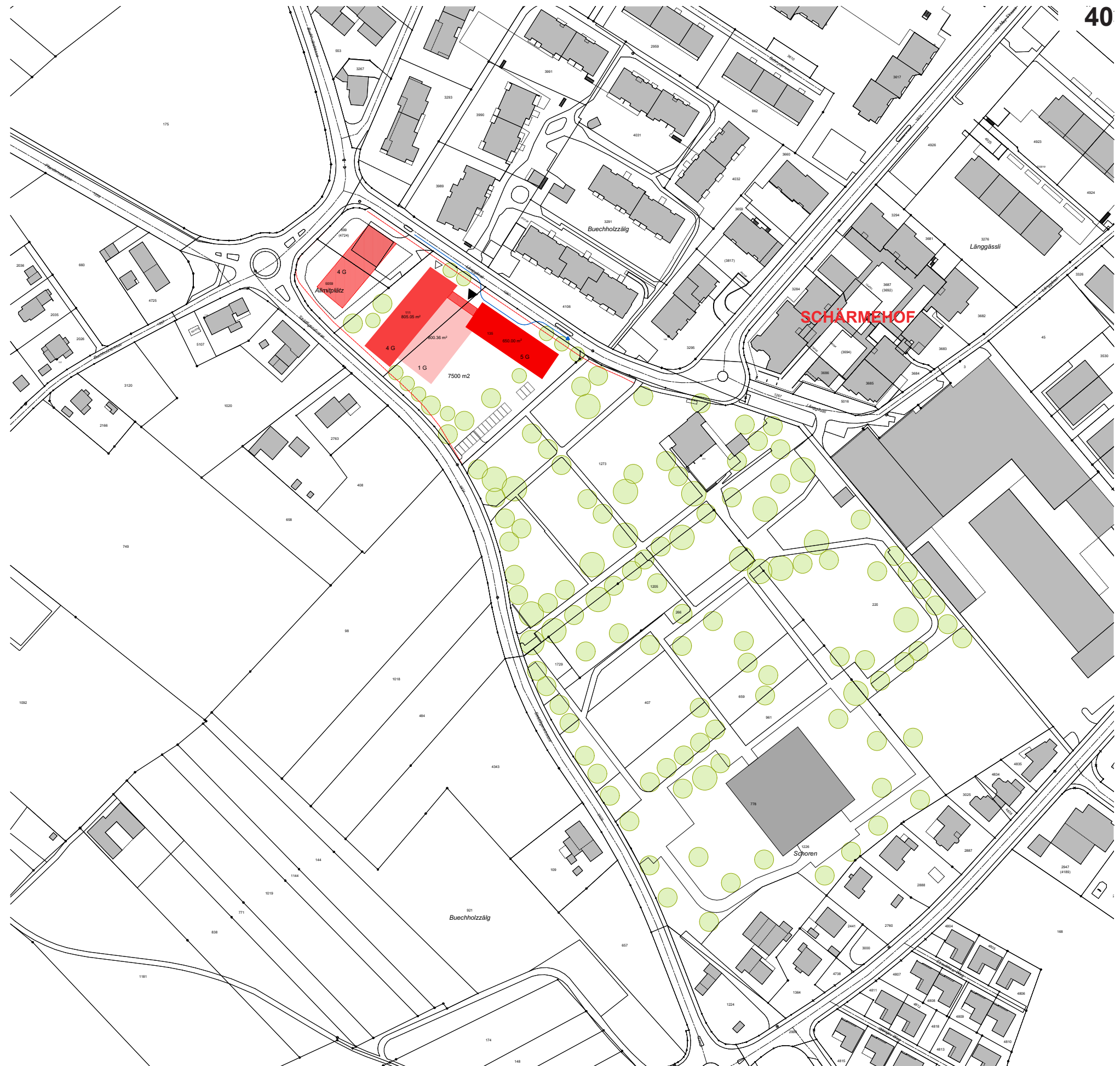
Etappierung:

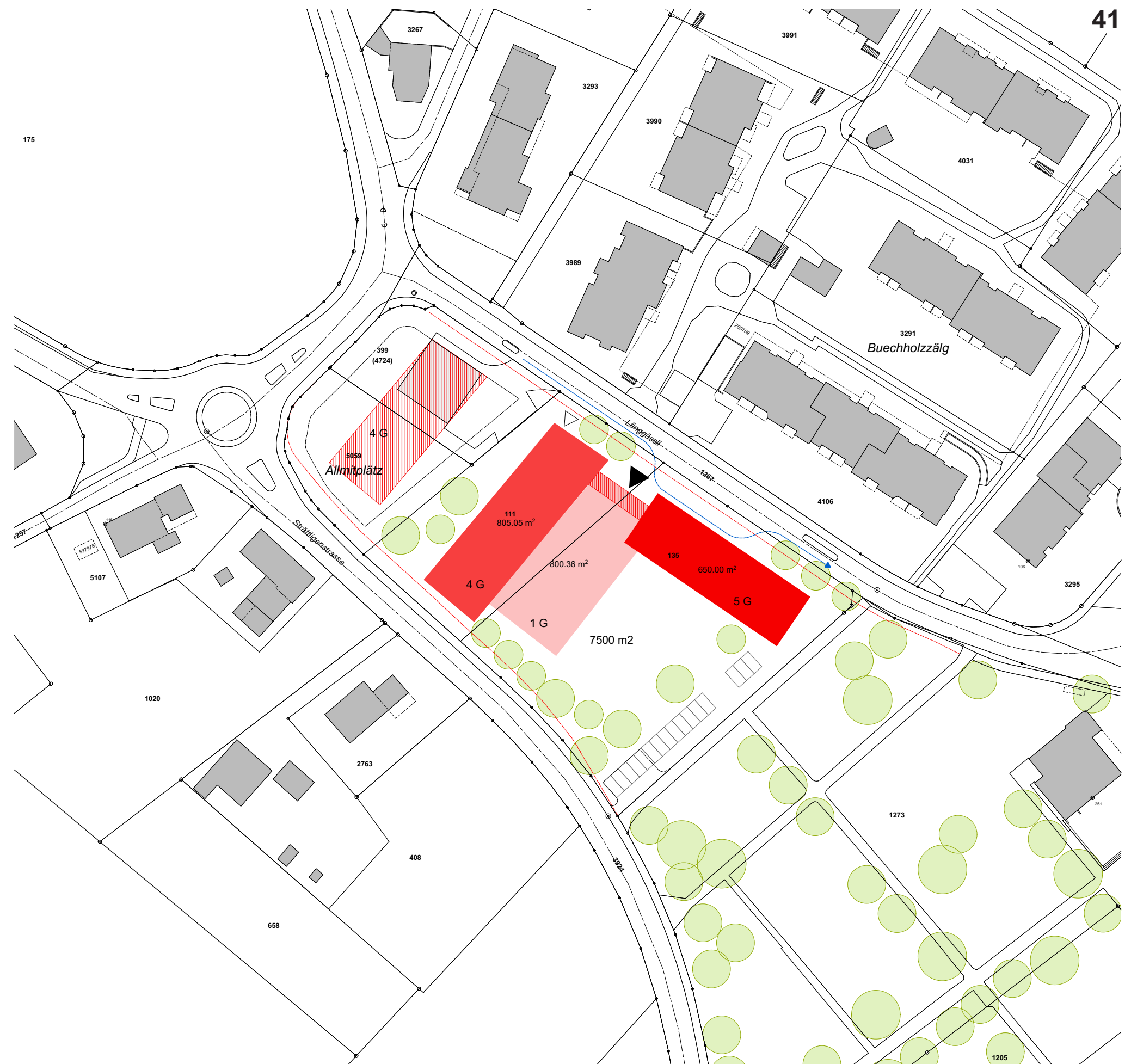
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz):

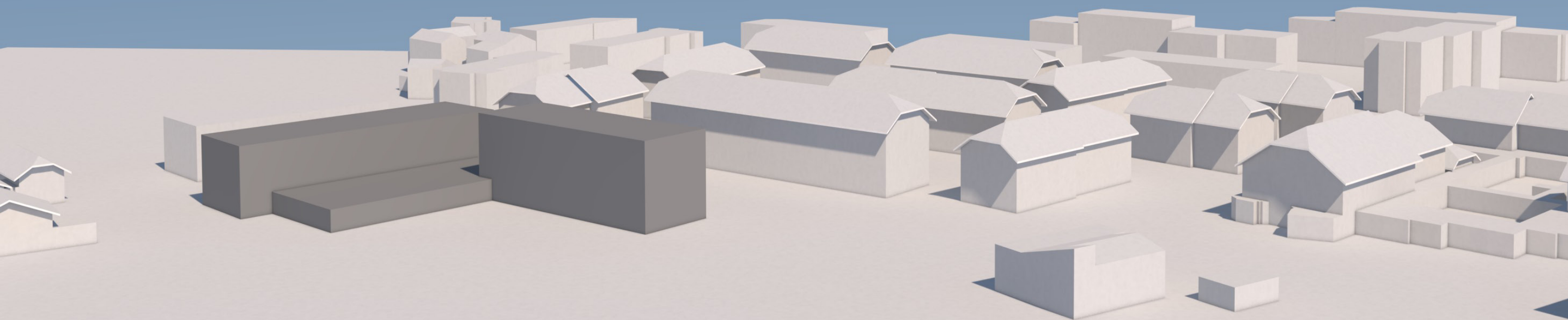
Ein weiterer Querriegel als Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Durch die winkelförmig angeordneten Bauten, gewinnt der Kopfbau am Kreisel eine grosse Wichtigkeit. Der Längsbau entlang dem Länggässli erscheint durch seine Grösse und Positionierung sehr urban und eher untypisch an diesem Ort.







Variante 2

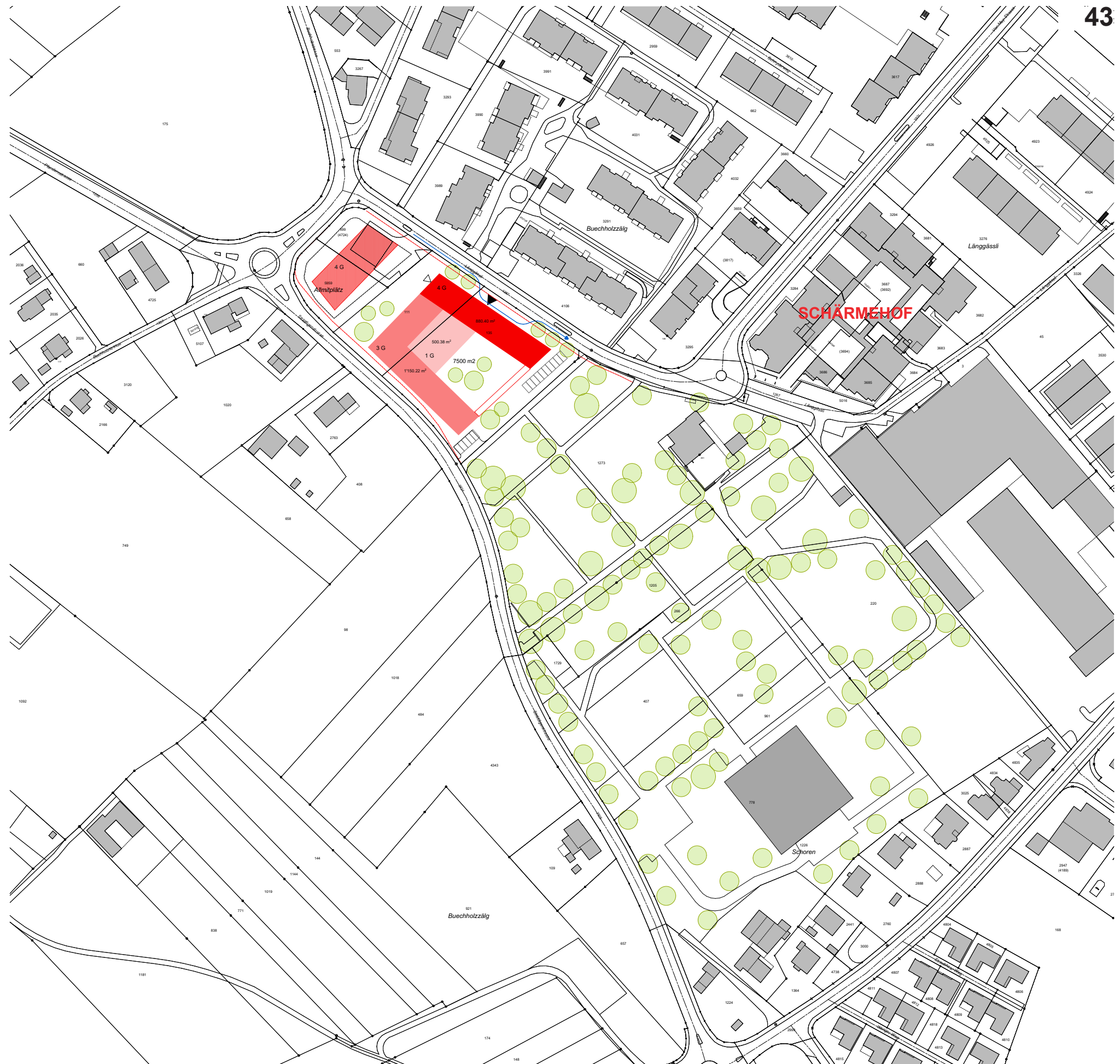
Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

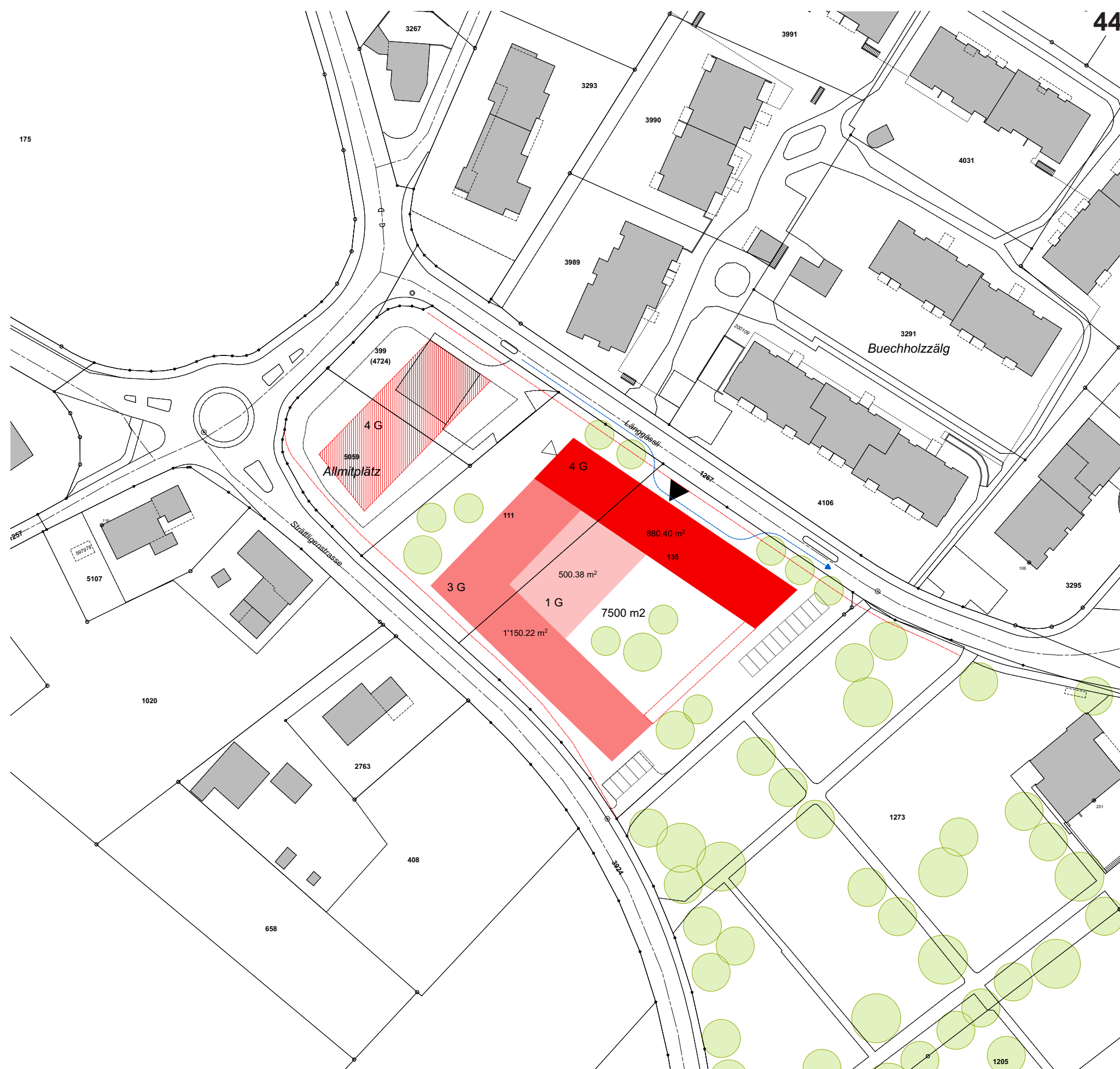
Randbebauung, den Parzellengrenzen folgend (4- resp. 3-geschossig). Eingeschossiger Verbindungsbau für Restauration und halböffentliche Nutzungen. Dach als Demenzgarten nutzbar. Die Parkanlage fließt in die hofartige Bebauungsstruktur und findet so einen Abschluss. Etappierung:

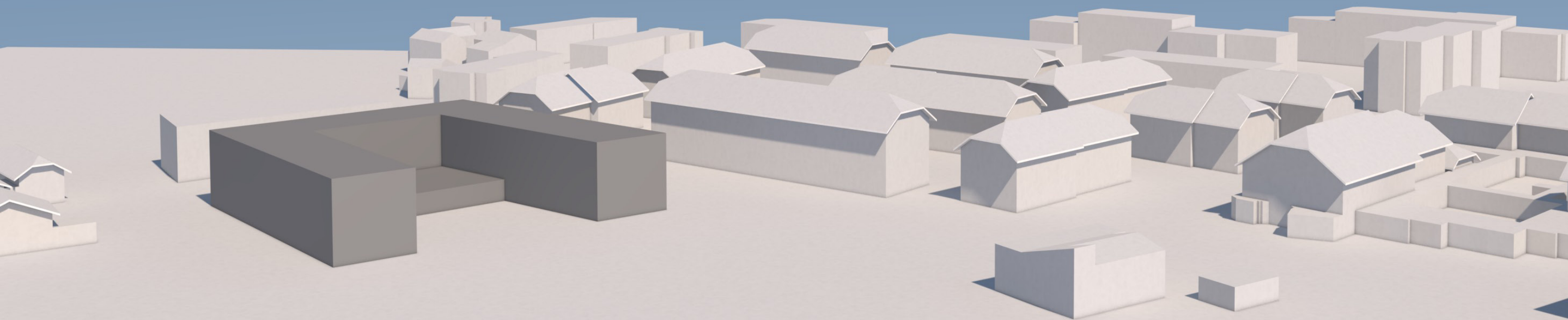
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplatz): Ein Querriegel bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Wohnen entlang der Strättligenstrasse problematisch wegen Lärmemissionen. Betrieblich ungünstig sind die langen Verbindungswege. Der Aussenraum ist beschränkt.







VOLUMENSTUDIE, **VARIANTE 2** (VISUALISIERUNG)

Variante 3

Konzept:

Das Objekt im Park. Das Gebäude (5-geschossig), eine freie Form, ist in der Parzellenmitte situiert. Der Park „umfließt“ das Gebäude.

Die Vorfahrt zum Länggässli bildet einen grosszügigen Aussenraum und schafft Distanz zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

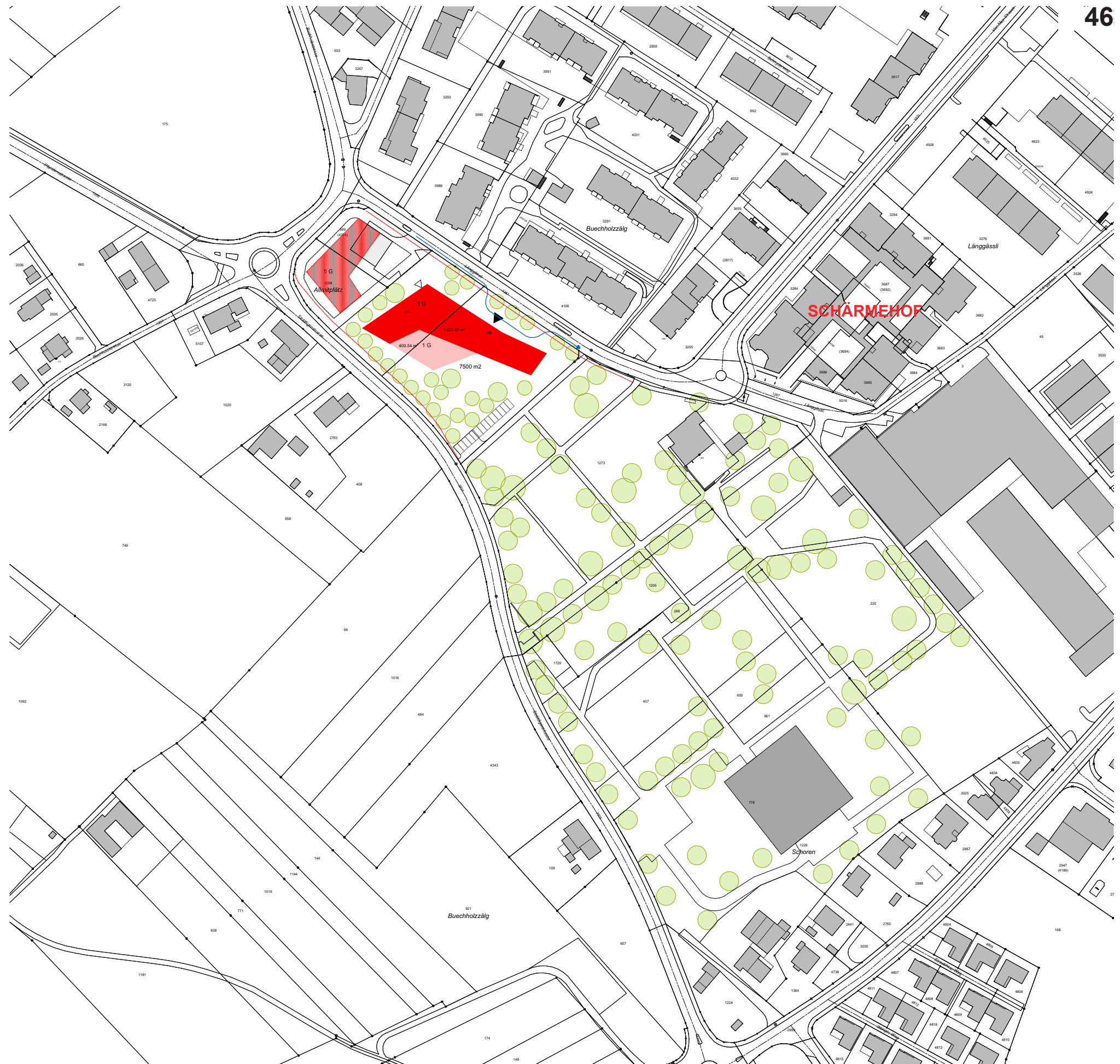
Etappierung:

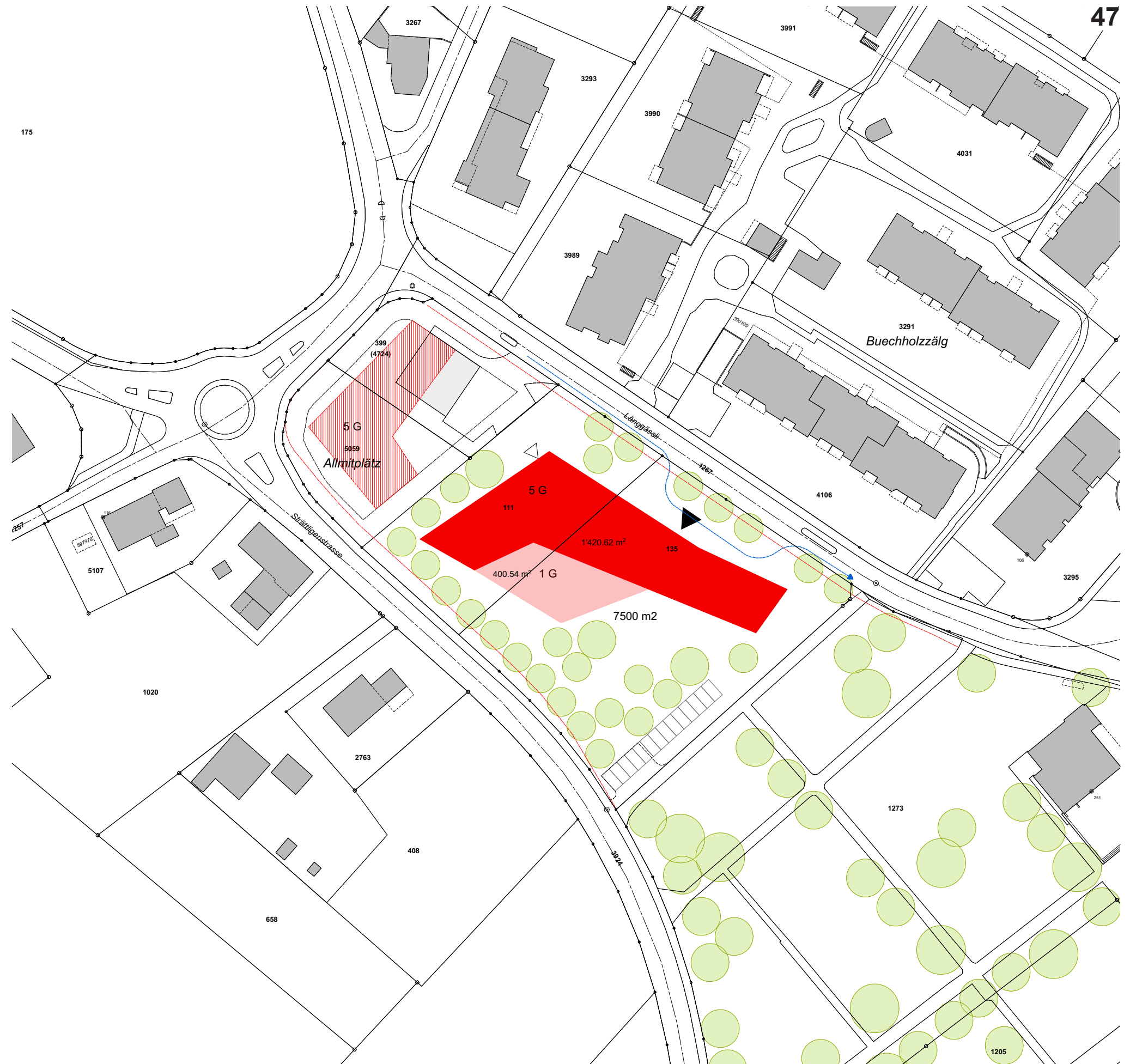
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein weiterer Winkelbau in Anlehnung an den Neubau im Park bildet den Abschluss zum Kreisel.

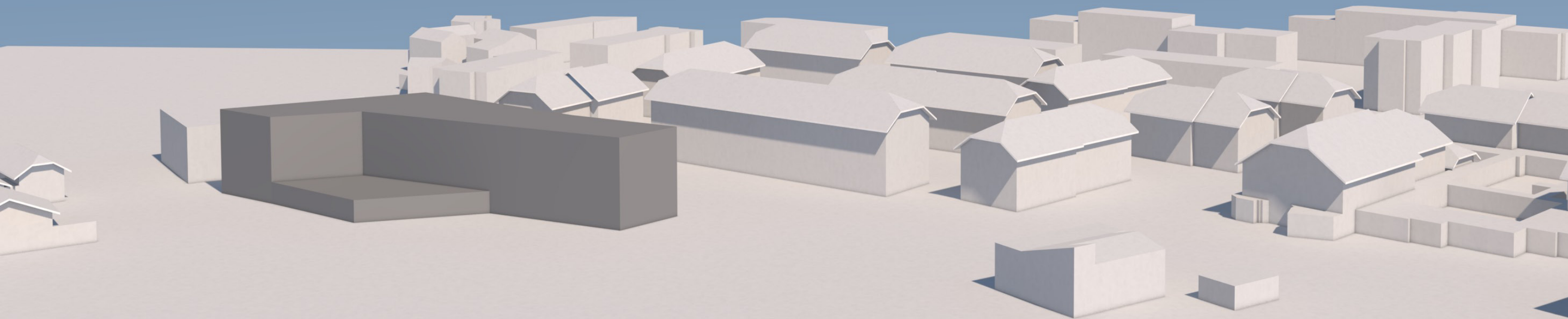
Beurteilung:

Eine Parallelität des Objektes im Park zur benachbarten Häuserzeile ist zu überdenken. Die Form könnte freier und mäandrierender sein.

Die Anbindung an den Schermenhof und die Lage des Eingangs sind zu prüfen.







Variante 4

Konzept:

Das Objekt im Park. Ein rechteckiger Bau (5-geschossig), als pure Form, frei in der Parzellenmitte platziert, ohne Bezug zu den umliegenden Gebäuden. Der Park „umfließt“ das Gebäude.

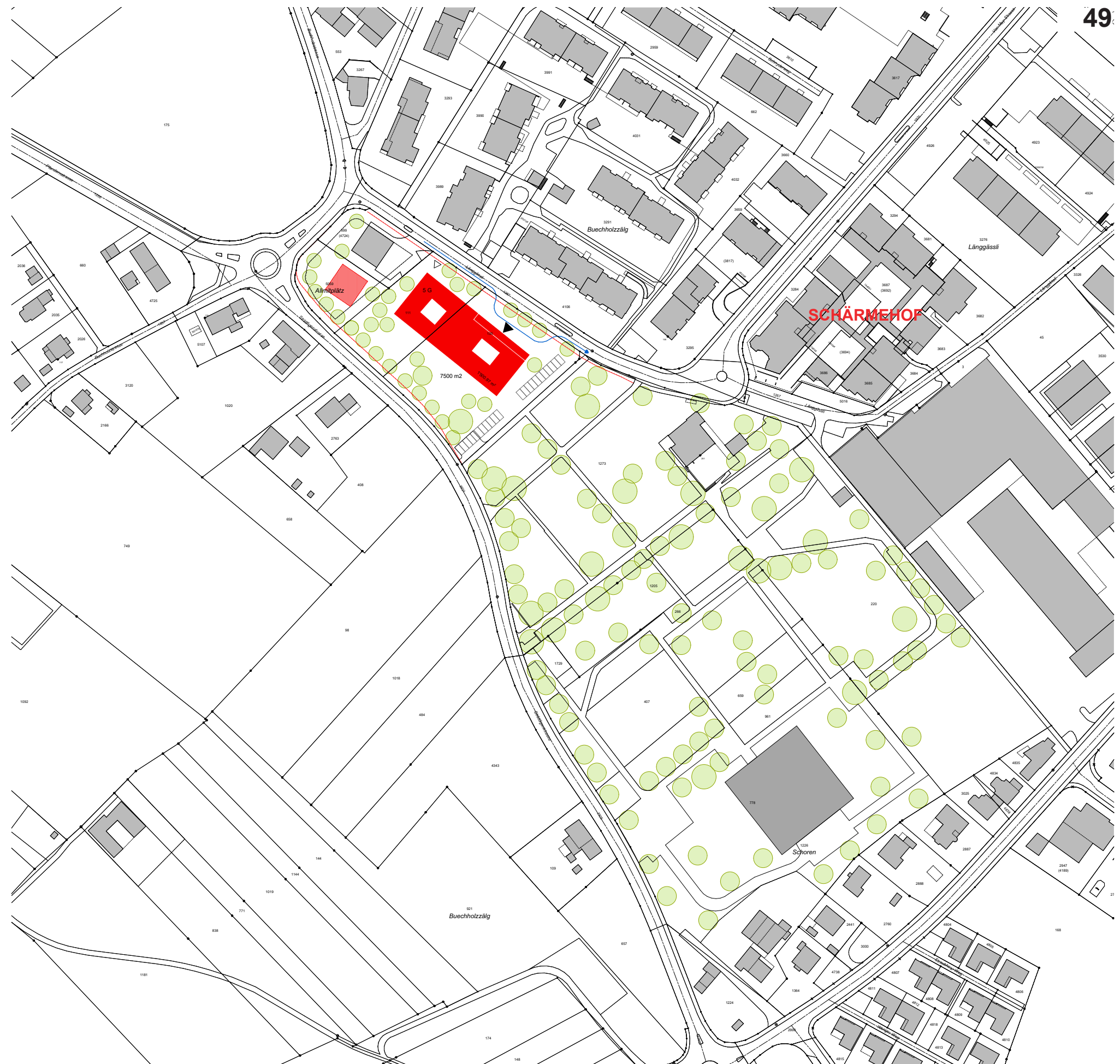
Die Vorfahrt zum Länggässli bildet einen grosszügigen Aussenraum und schafft Distanz zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

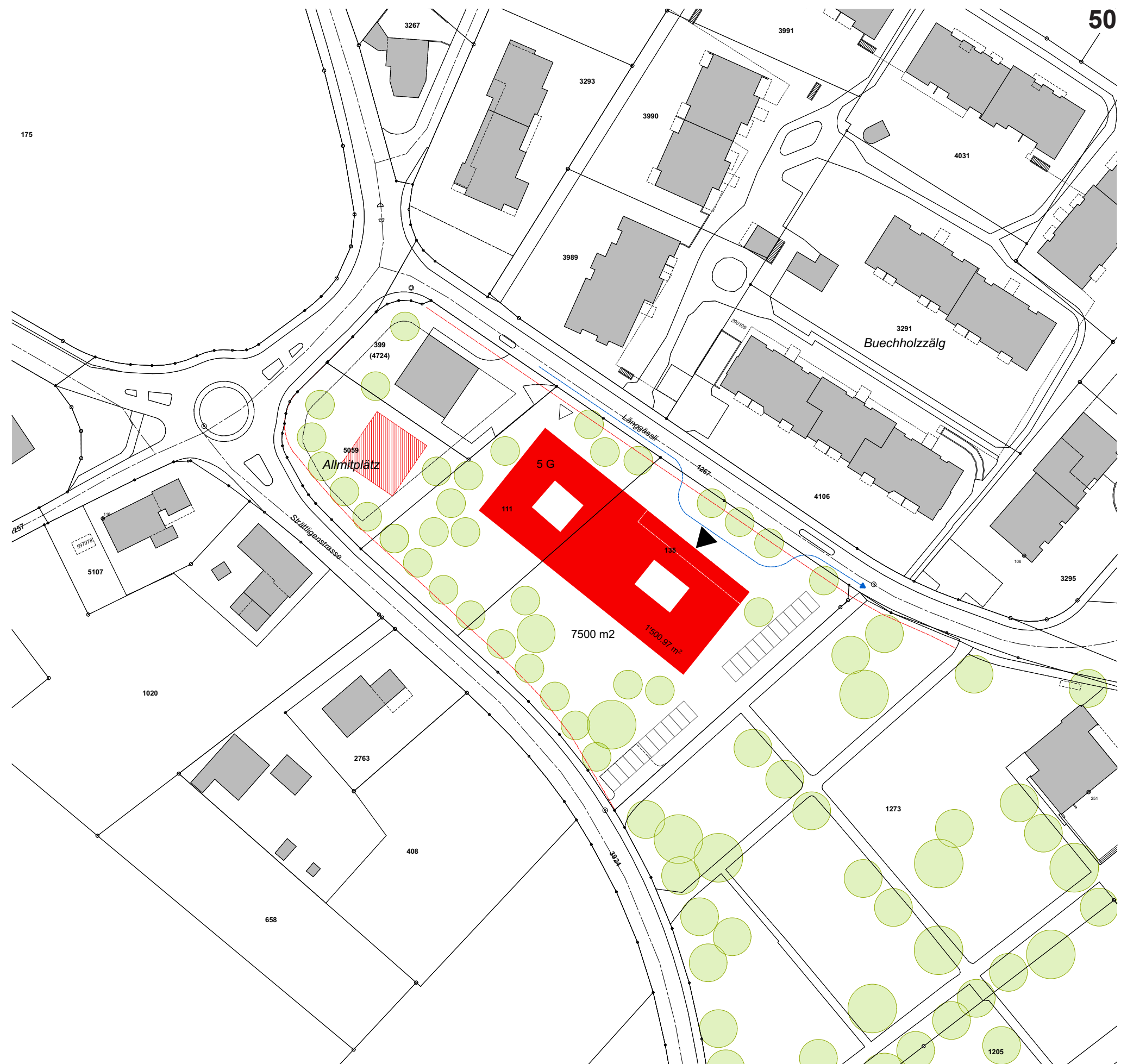
Etappierung:

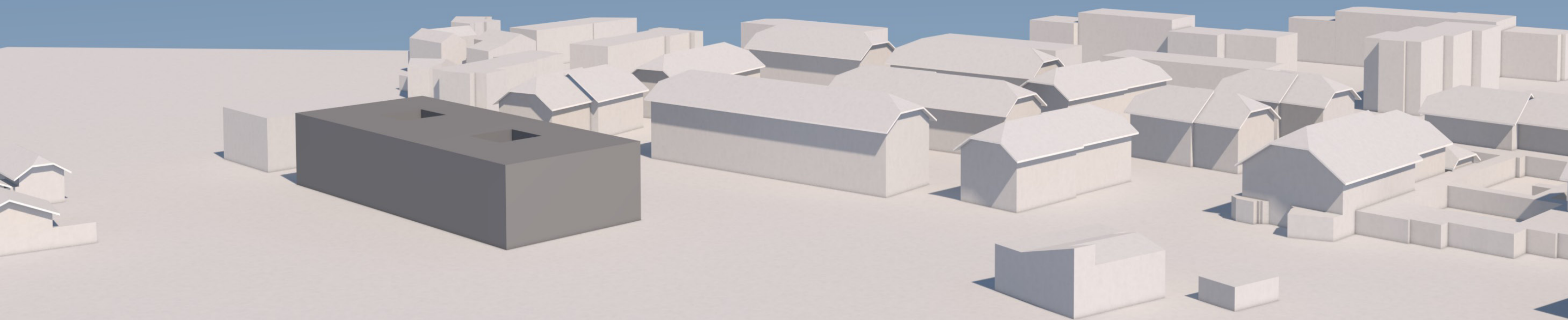
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein Solitärbau als Ergänzung zum Gebäude auf der Parzelle Nr. 399 bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Wegen der puren Form des Objektes kommt es zu keiner Differenzierung der Aussenräume.







VOLUMENSTUDIE, VARIANTE 4 (VISUALISIERUNG)

Fazit:

Die anschliessende Diskussion führt zum Schluss, dass der Konzeptansatz „Objekt im Park“ wahrscheinlich die richtige Ausgangslage mit mehr Potential für weitere Studien ist.

Ein breiter Fächer von Lösungsansätzen / Volumenstudien im Einklang von konstituierenden Elementen des Landschafts- und des Siedlungsraumes, sowie der Einbezug von Etappierungsmöglichkeiten auf den Parzellen Nr. Nr. 399 (Grabsteinhauer) und Nr. 5059 (Allmitplätz), soll den Mitgliedern des Gutachterverfahrens im 2. Workshop vom 20. September 2017 präsentiert werden.

Des Weiteren sind folgende Punkte zu beachten:

- Verhältnis Höhe zu Fläche
- Querbezüge
- Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten schaffen
- Kopfsituation bei Kreisel
- der Siedlungsauftakt am Allmitplätz ist kein Stadttor, die Erschliessungsstrassen führen nicht ins Stadtzentrum
- der Grünraum des Schorenfriedhofs liegt parallel zur Strättligenstrasse und begleitet diese
- Absichtserklärung Stadt Thun: angestrebte min. AZ: 1.1 oder mehr
- Vorgabe Bauherrschaft: 7'000 – 7'500 m²
 - > AZ = 1.4 – 1.5
 - > die mögliche maximale Ausnützung ist in diesem Gutachterverfahren zu zu prüfen

Workshop 2:

20. September 2017, 8.30 Uhr

Restaurant Schärmehof
 Von May-Strasse 43
 CH-3604 Thun



ZPP AF BUCHHOLZSTRASSE IN THUN - **GUTACHTERVERFAHREN**
ERWEITERUNG DES ANGEBOTES FÜR PFLEGE- UND ALTERSWOHNEN
SCHÄRMEHOF **BOSTUDEN**, THUN
WORKSHOP 2

20. SEPTEMBER 2017

INHALTSVERZEICHNIS Workshop 2

1.	Einleitung	
	Ausgangslage / Zielsetzungen / Raumprogramm	55
2.	Randbedingungen	
	Flächenzuordnungen	56
	Planungsparameter	57
3.	Bebauungsstrategien, Volumenstudien	
	Variante 1	58
	Variante 2	61
	Variante 3	64
	Variante 4	67
	Variante 5	70
	Variante 6	73
	Variante 7	76
	Variante 8	79
	Variante 9	82
	Variante 10	85
	Variante 11	88
	Variante 12	91
	Variante 13	94
	Variante 14	97
	Variante 15	100
	Variante 16	103
	Variante 17	106
	Variante 18	109
	Variante 19	112
4.	Fazit	115

Ein breiter Fächer von Lösungsansätzen / Volumenstudien im Einklang von konstituierenden Elementen des Landschafts- und des Siedlungsraumes, sowie der Einbezug von Etappierungsmöglichkeiten auf den Parzellen Nr. Nr. 399 (Grabsteinhauer) und Nr. 5059 (Allmitplätz), wurden den Mitgliedern des Gutachterverfahrens im 2. Workshop vom 20. September 2017 präsentiert.

Prüfpunkte waren:

- Konzeptgrundsätze
- Volumenstudien Städtebau weiterentwickeln
- Verhältnis Höhe zu Fläche
- Querbezüge
- Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten schaffen
- Kopfsituation bei Kreisel
- der Siedlungsauftakt am Allmitplätz ist kein Stadttor, die Erschliessungsstrassen führen nicht ins Stadtzentrum
- der Grünraum des Schorenfriedhofs liegt parallel zur Strättligenstrasse und begleitet diese
- Absichtserklärung Stadt Thun: angestrebte min. AZ: 1.1 oder mehr
- Vorgabe Bauherrschaft: 7'000 – 7'500 m²
 - > AZ = 1.4 – 1.5
 - > die mögliche maximale Ausnützung ist in diesem Gutachterverfahren zu prüfen

Themen:

Variantenstudien Volumetrien, städtebauliche Setzung, Adressbildung, Erschliessung

Perimeter:

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen Nr. 111 und 135 für das Alterszentrum sowie die Parzellen Nr. 399 (Grabsteinhauer) und Nr. 5059 (Allmitplätz). Auf den beiden letztgenannten Parzellen soll das Entwicklungspotential im Sinne einer Weiterführung des angedachten Konzeptansatzes aufgezeigt werden.

Raumprogramm / Nutzungen (gilt für alle Varianten):

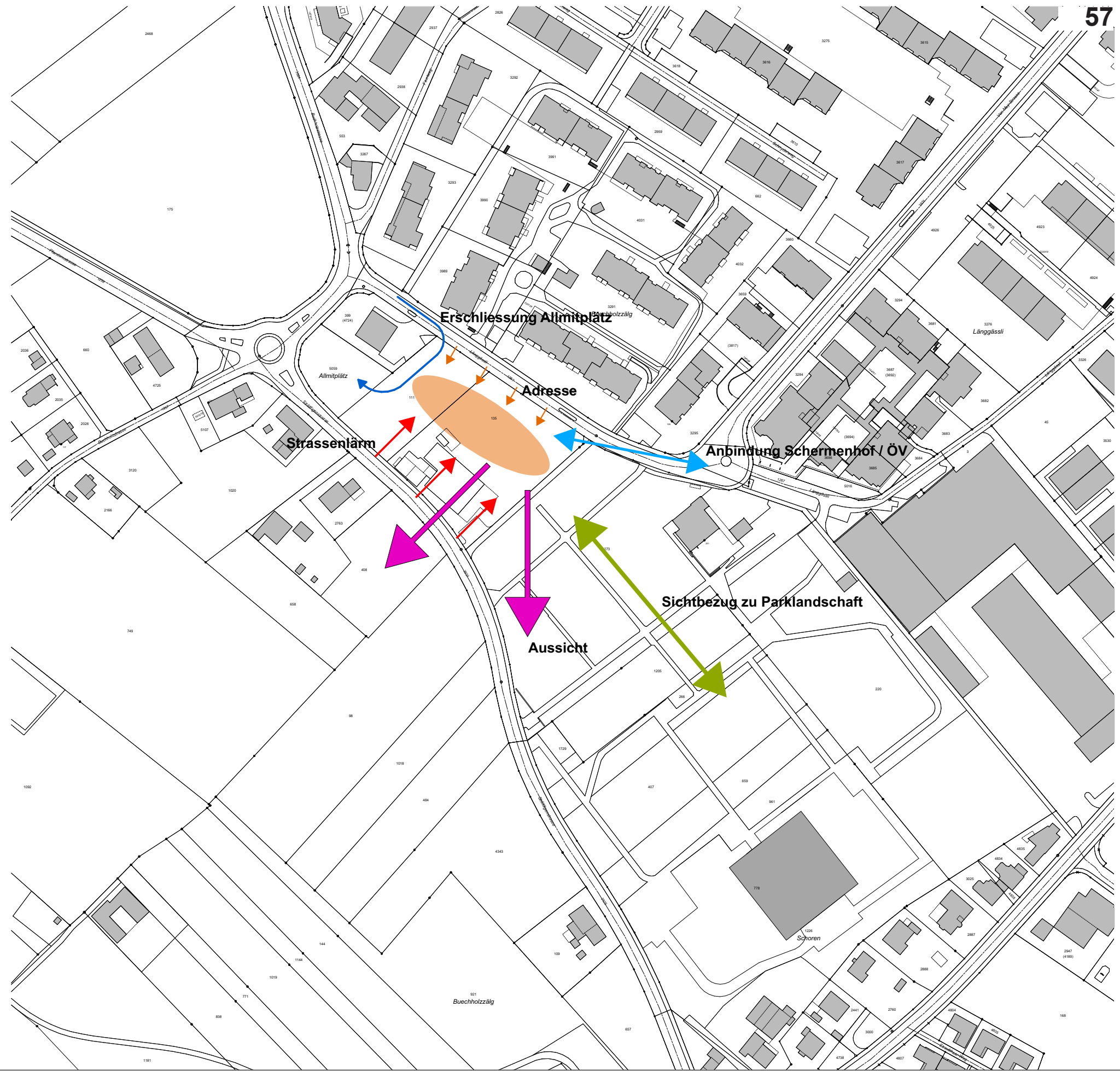
Im Erdgeschoss befinden sich öffentliche und halböffentliche Nutzungen wie die Restauration, die Verwaltung und ein Gesundheitszentrum (Arzt, Physio- und Ergotherapie, etc.)

In den Obergeschossen sind Pflegewohngruppen und Wohnungen (mit Betreuung) angeordnet.

Im Untergeschoss sind neben den Lagerräumen für Hauswirtschaft und Küche, die Keller für die Wohnungen, div. Infrastrukturräume für den Betrieb sowie Haustechnikräume vorgesehen.

Die Einstellhalle bietet Platz für ca. 80 Autos.





Variante 1

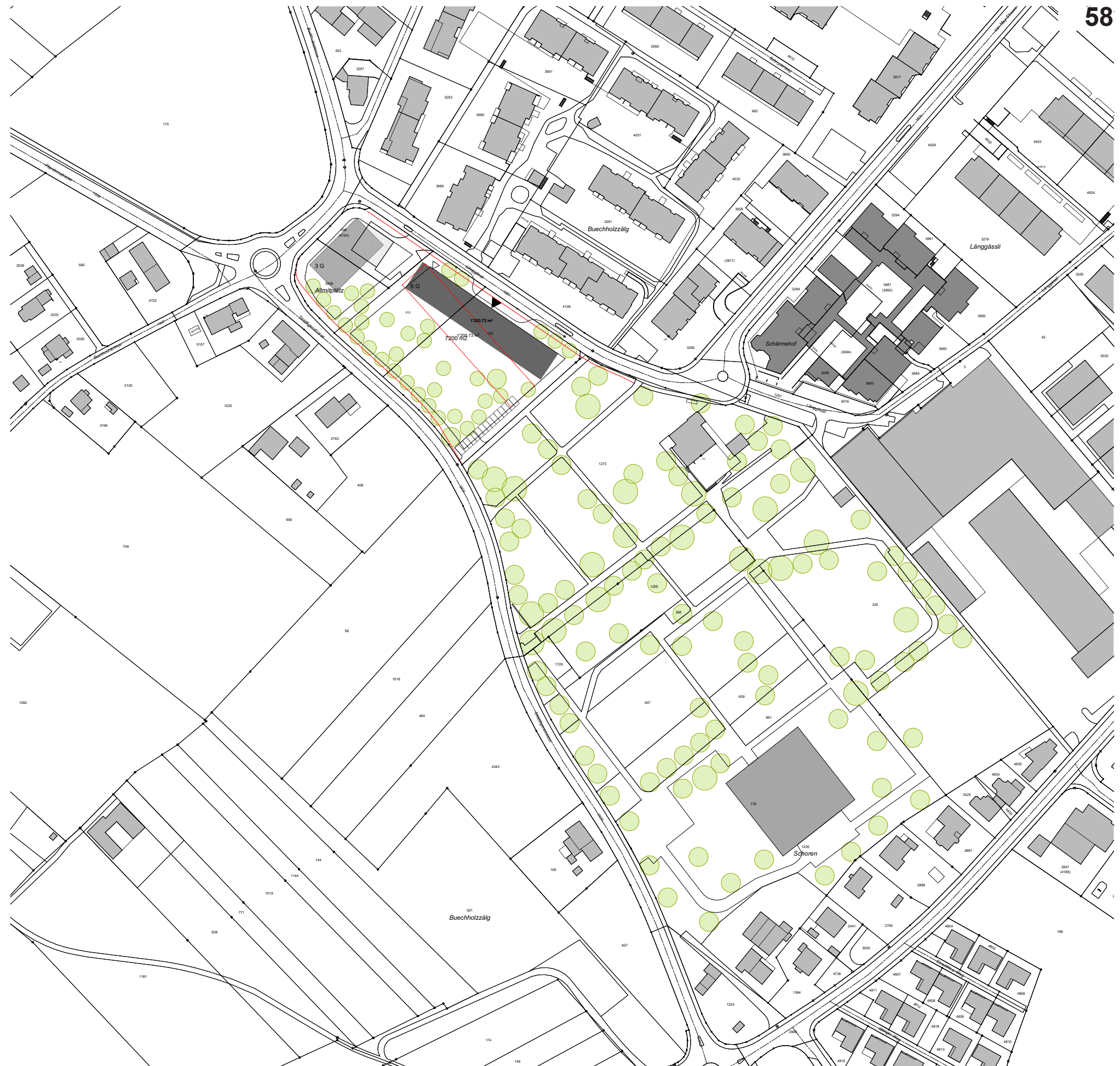
Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

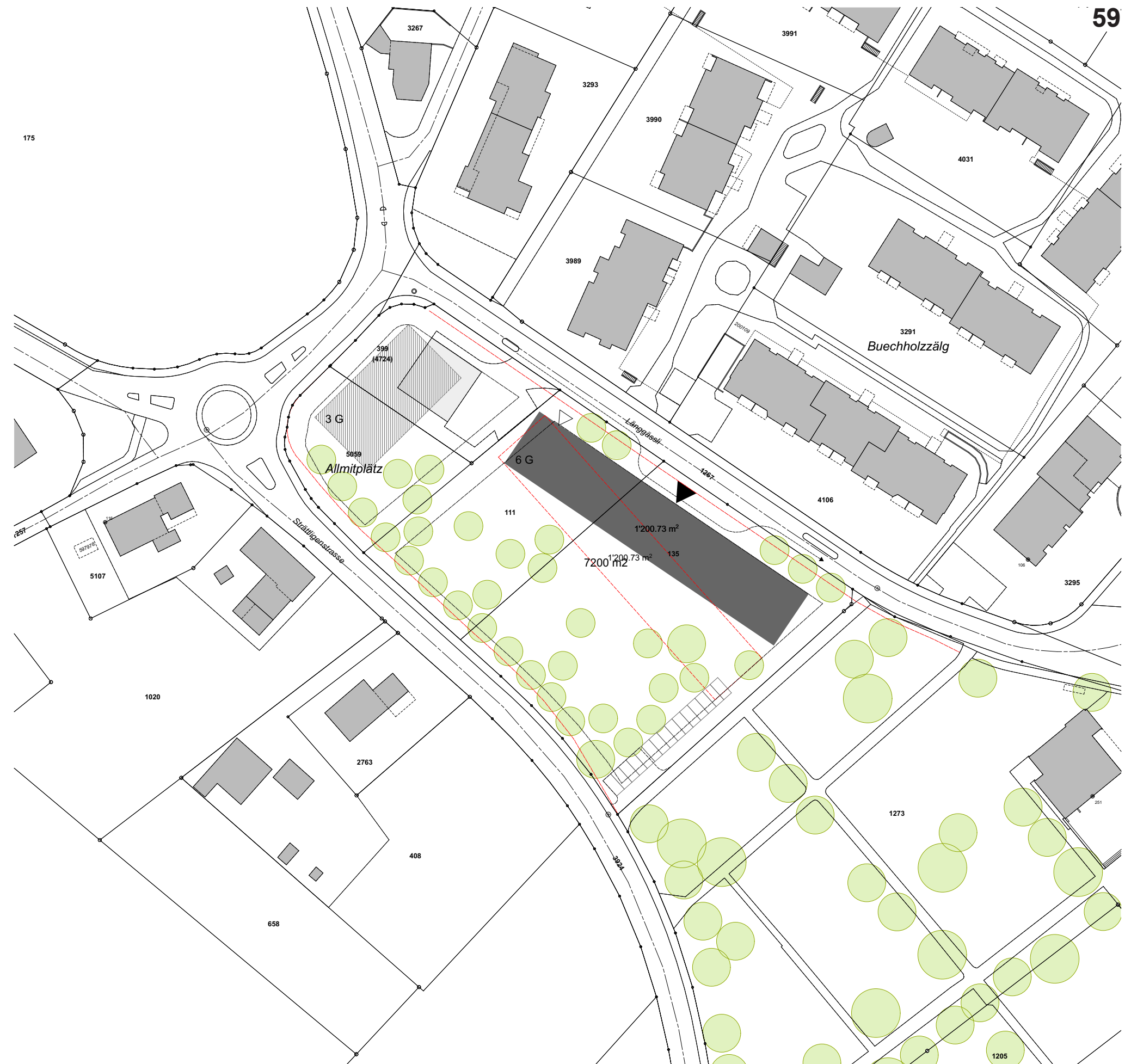
Ein Zeilenbau (6-geschossig), dem Strassenraum des Länggässli folgend, eröffnet eine weite Parklandschaft nach Südwesten hin, als Weiterführung der Fiedhofanlage.

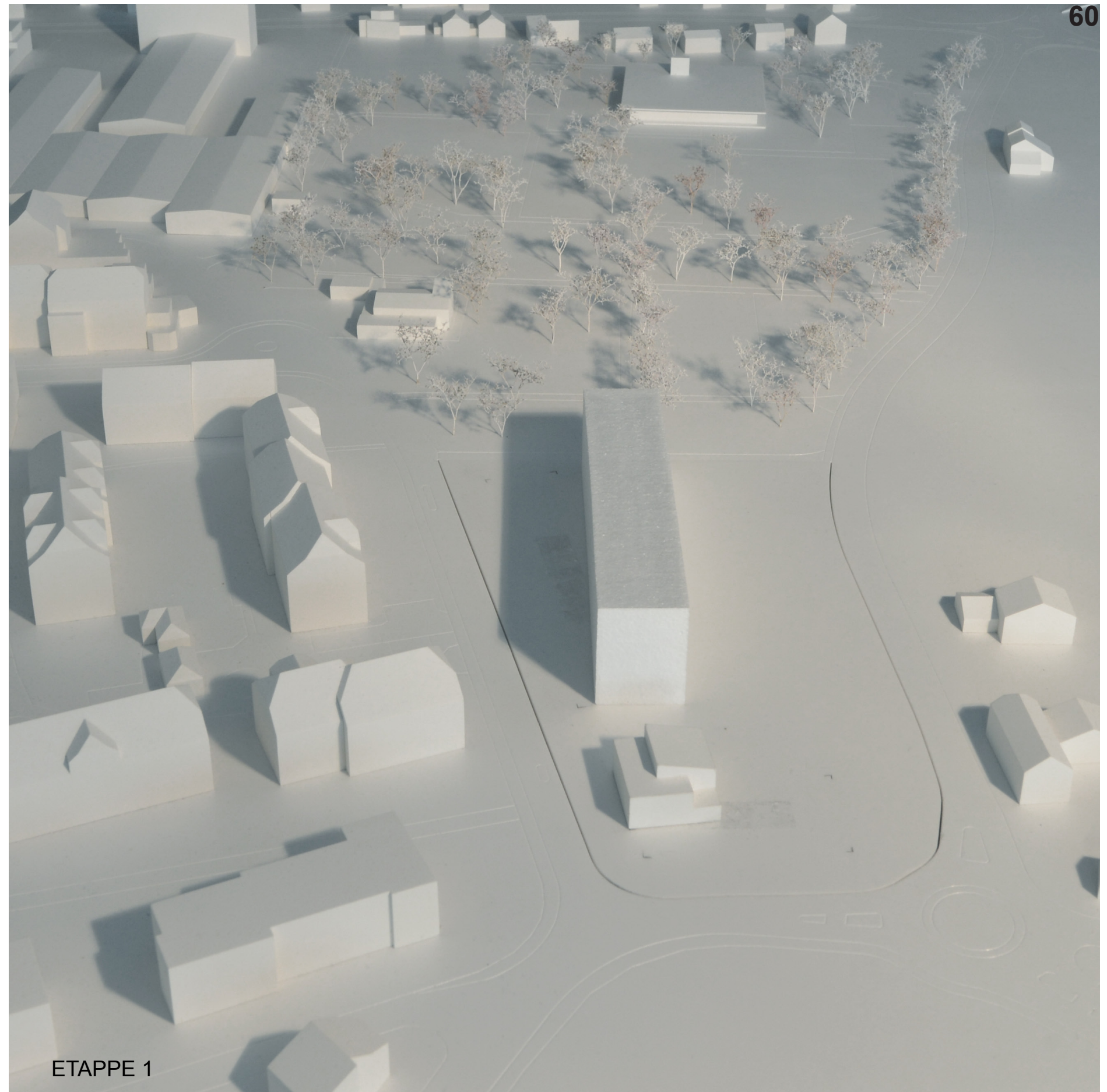
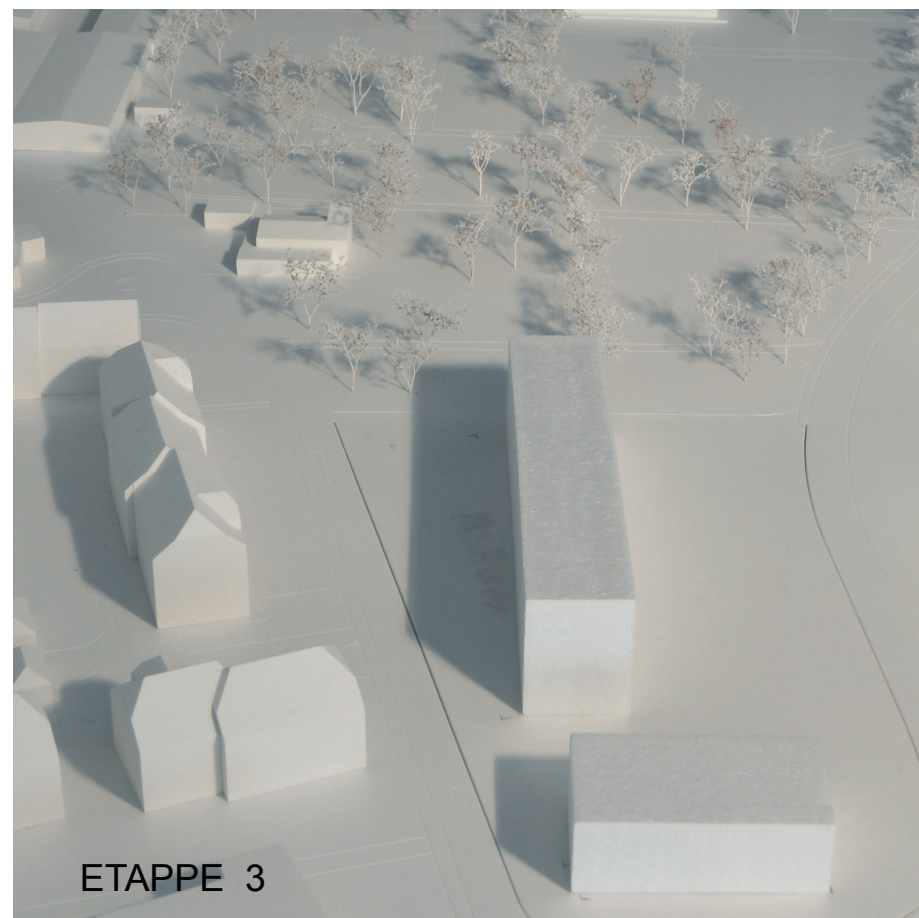
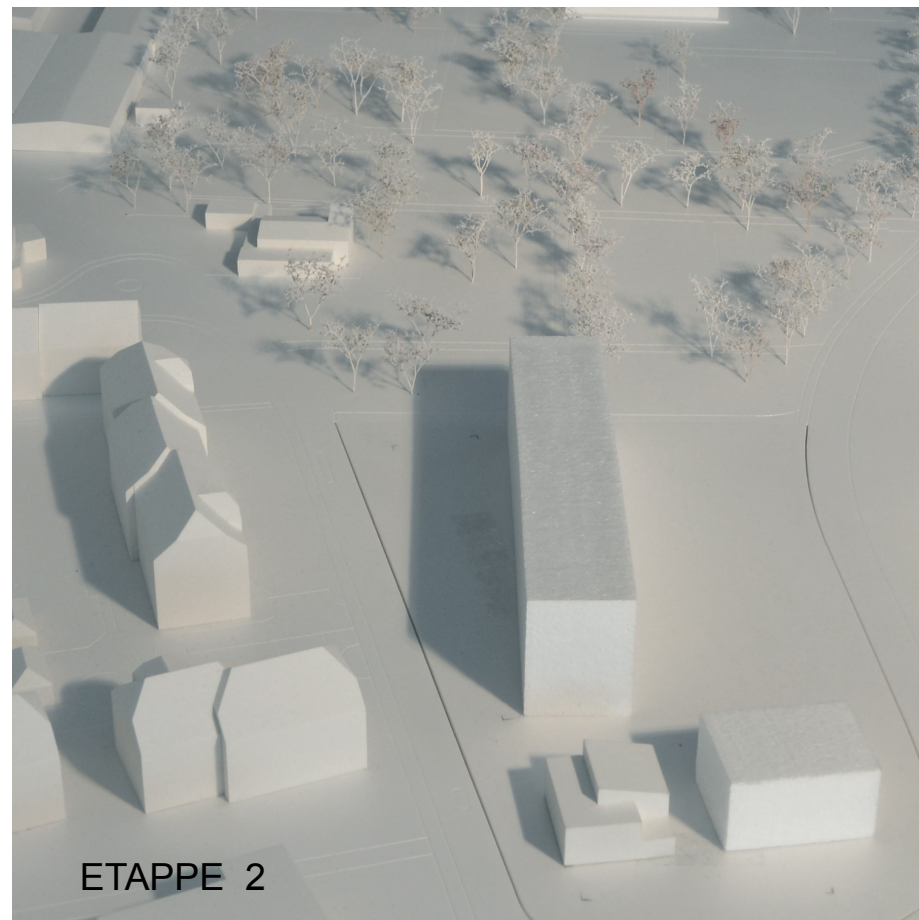
Etappierung:
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Querriegel als Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:
Als Variante: Setzung der Zeile mittig, der Ausrichtung der Friedhofanlage folgend.

> Raumprogramm Nachweis für den 3. Workshop.







Variante 2

Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

Ein Zeilenbau (5-geschossig), dem Strassenraum des Länggässli folgend, eröffnet eine weite Parklandschaft nach Südwesten hin, als Weiterführung der Fiedhofanlage.

Etappierung:

Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Querriegel als Abschluss zum Kreisel.

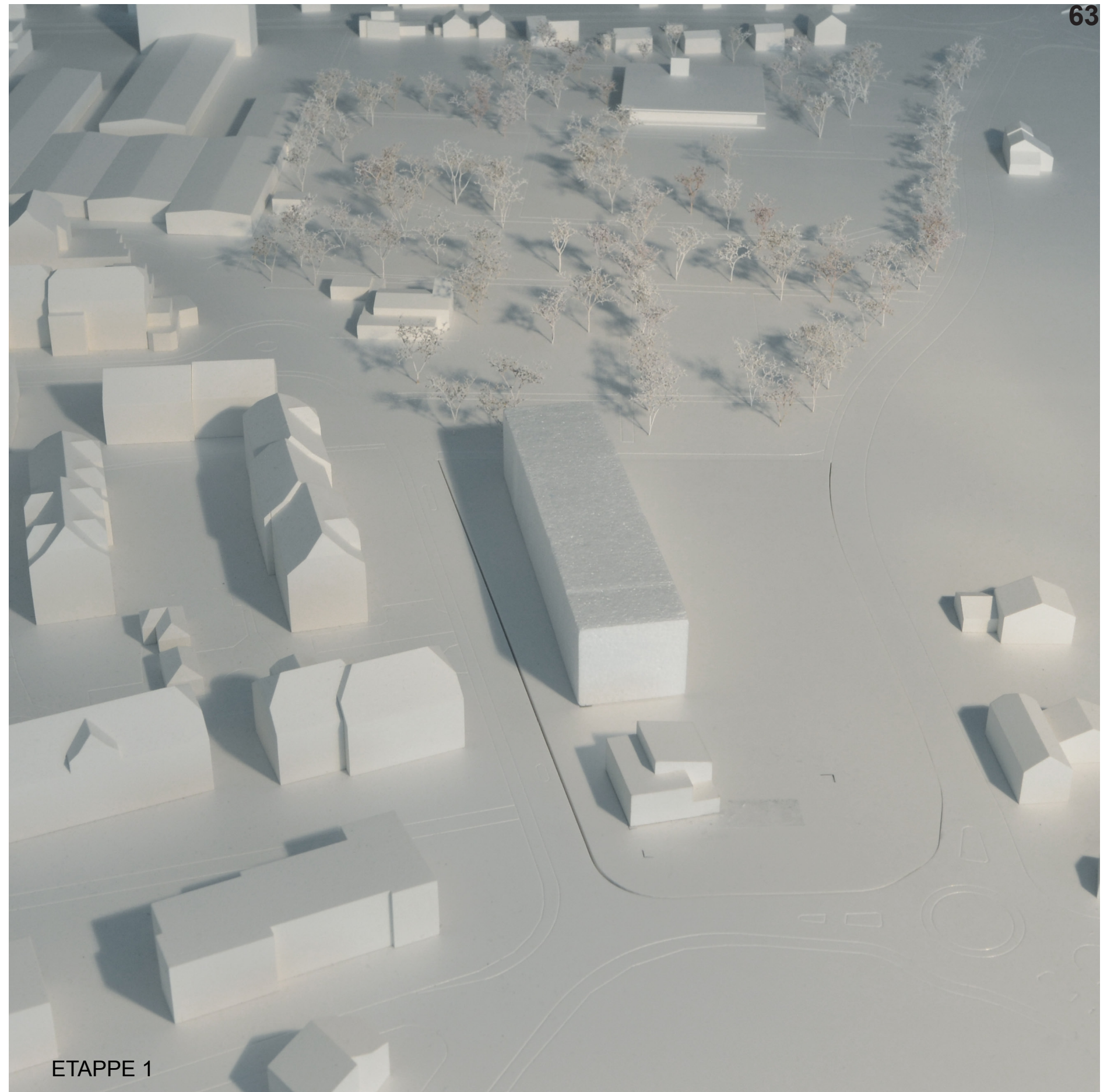
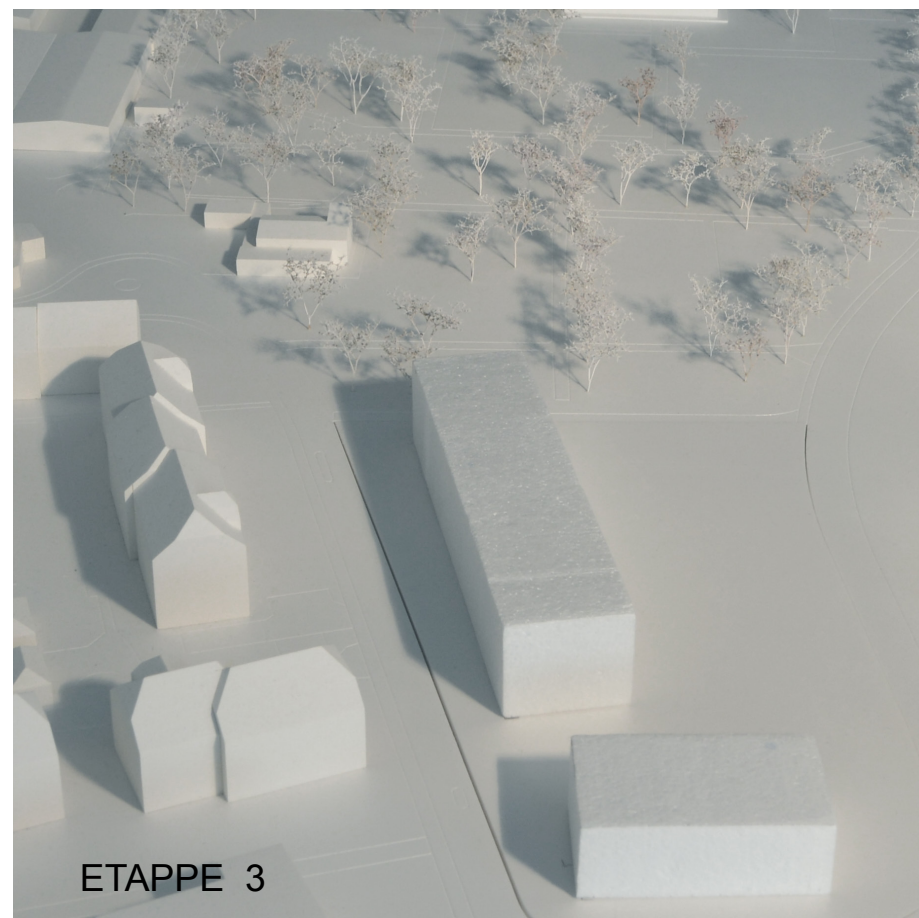
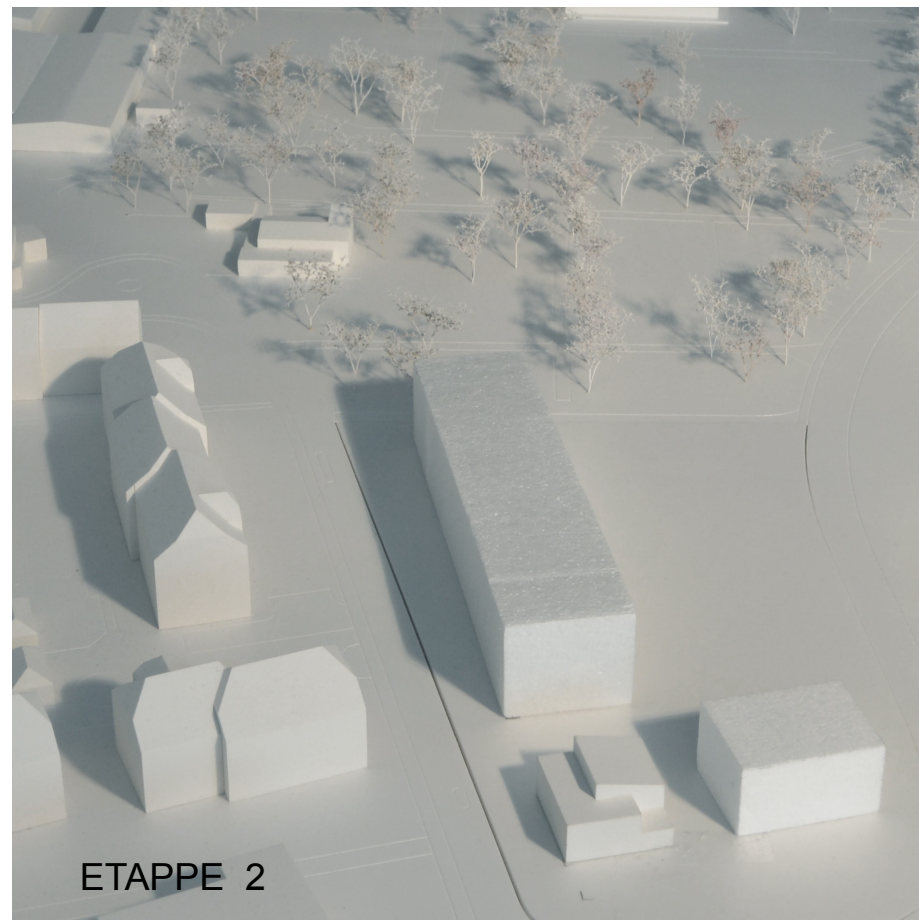
Beurteilung:

Als Variante: Setzung der Zeile mittig, der Ausrichtung der Friedhofanlage folgend.

> Raumprogramm Nachweis für den 3. Workshop.







Variante 3

Konzept:

Ein 6-geschossiger Zeilenbau ist entlang der Strättligenstrasse platziert und evoziert eine Art „Stadtmauer“ zum dahinterliegenden Wohnbauquartier.

Die Vorfahrt zum Länggässli bildet einen grosszügigen Aussenraum und schafft Distanz zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die Parklandschaft der Friedhofs wird weitergeführt.

Etappierung:

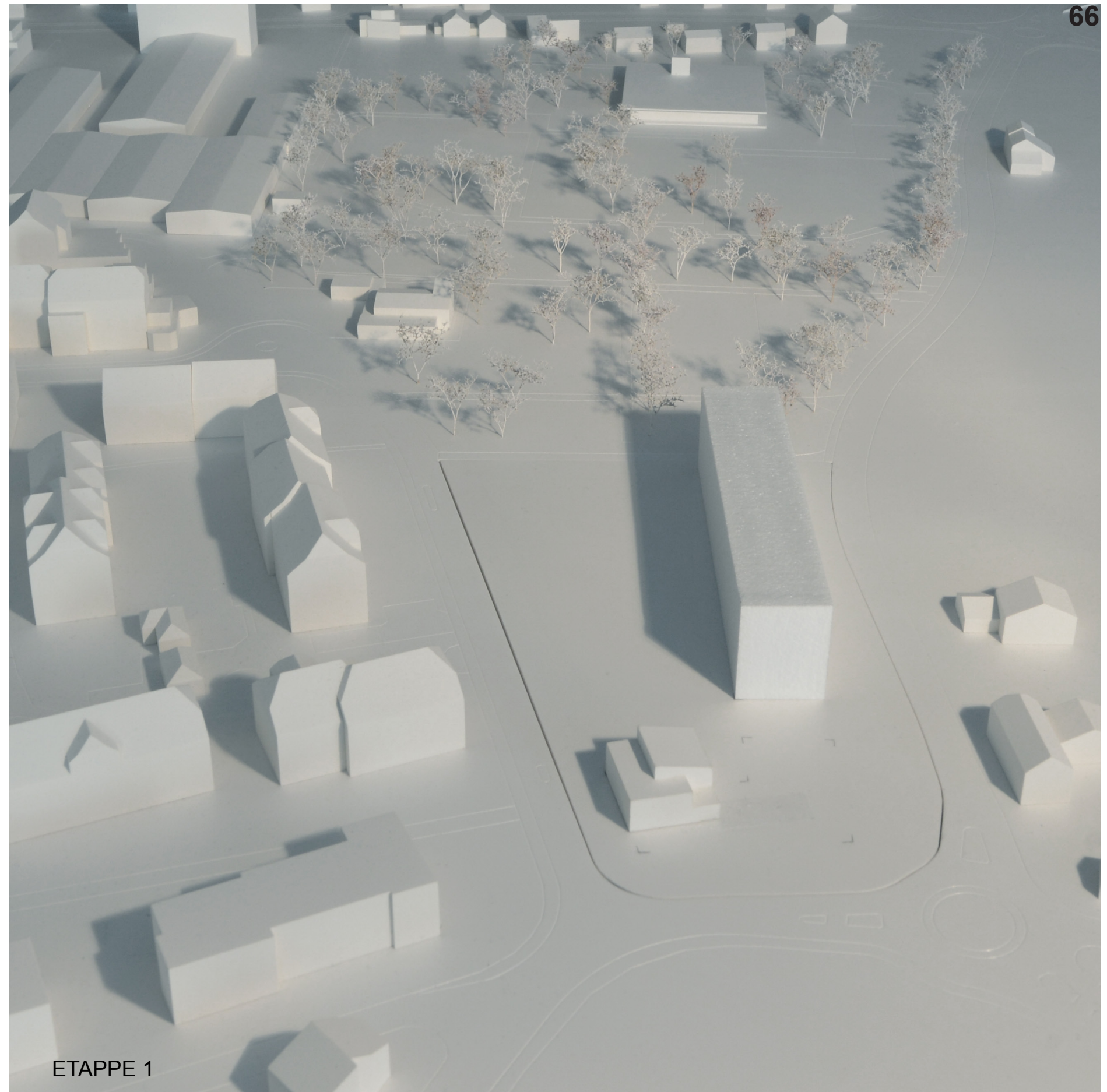
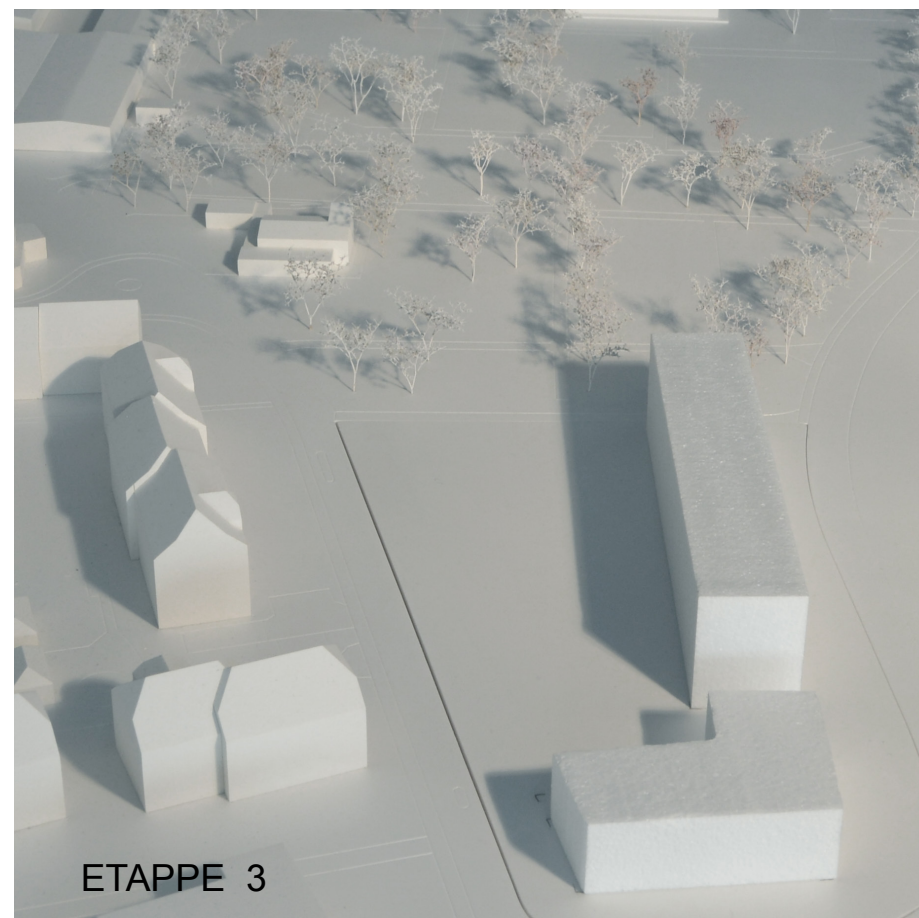
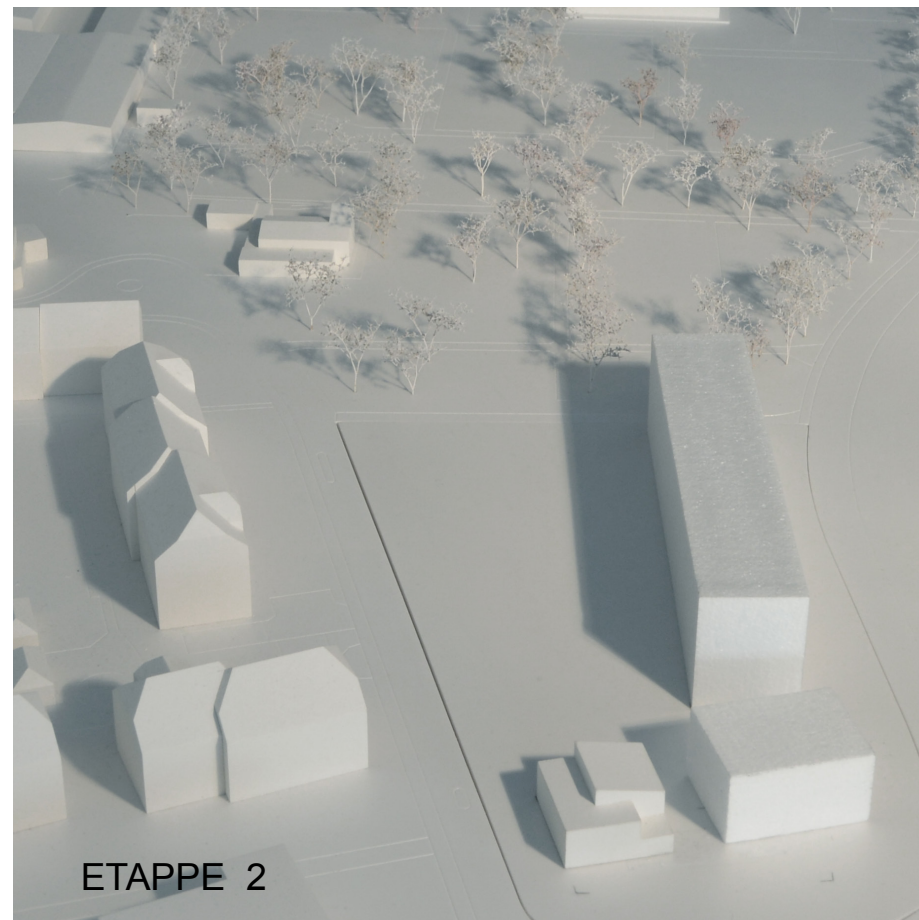
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Winkelbau bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 4

Konzept:

Ein viergeschossiger Winkelbau, parallel zum Länggässli platziert, bildet den Abschluss der Siedlungsstruktur von Norden her.

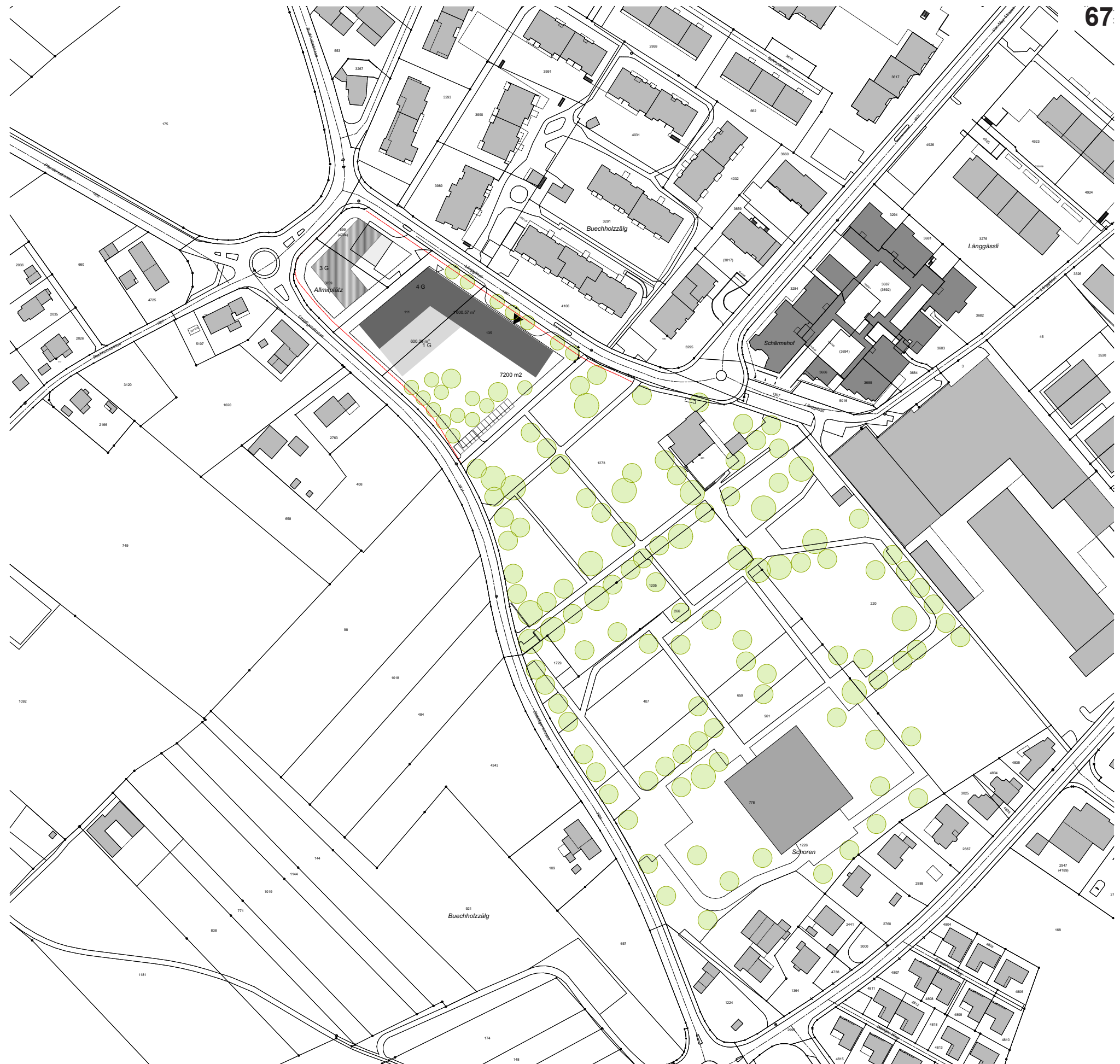
Dank genügendem Abstand zu den rahmenden Strassenräumen, „umfließt“ die Grünanlage den Gebäudekörper. Entlang der Strättligenstrasse öffnet sich der Winkelbau zum Landschaftsraum hin.

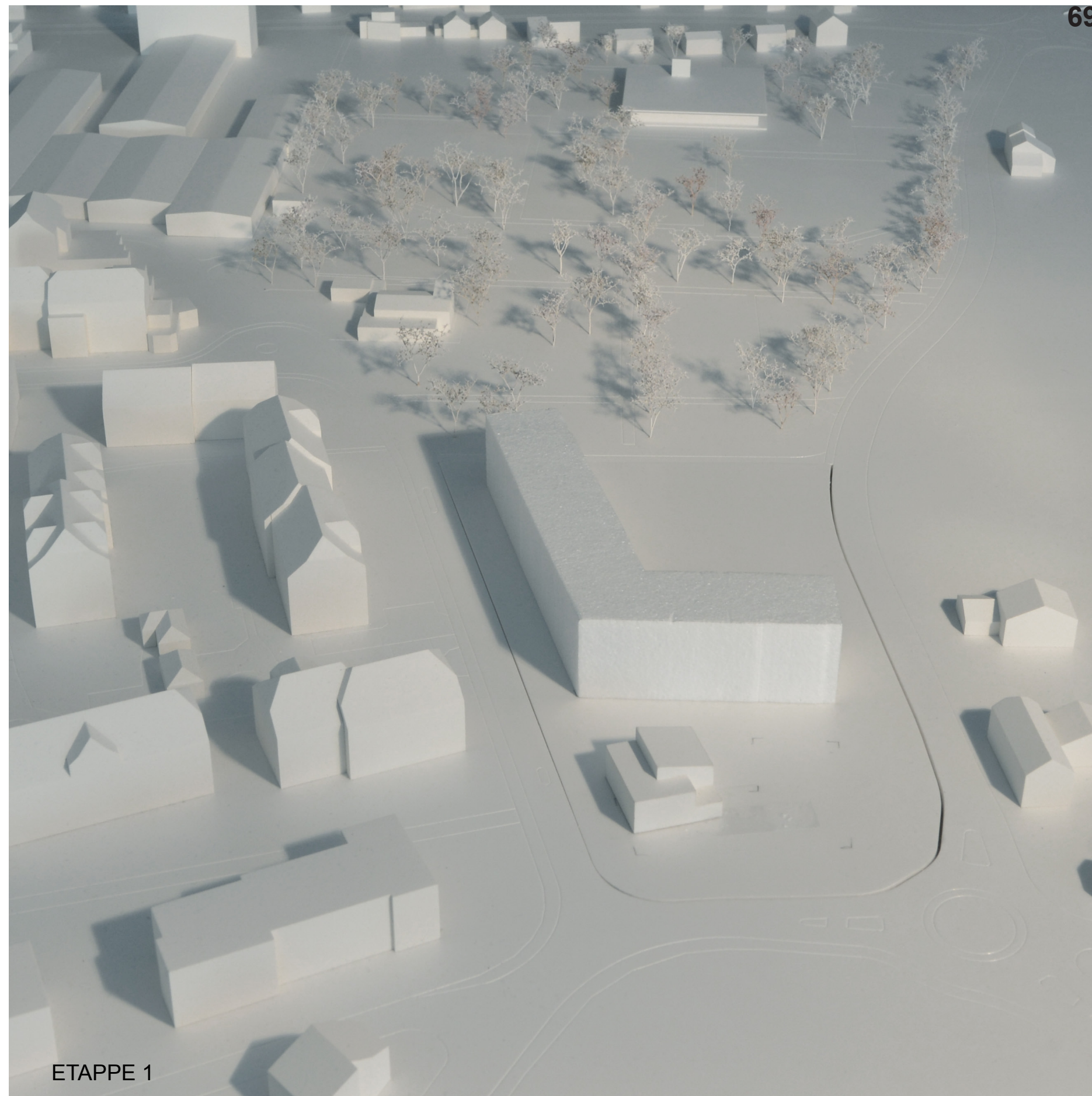
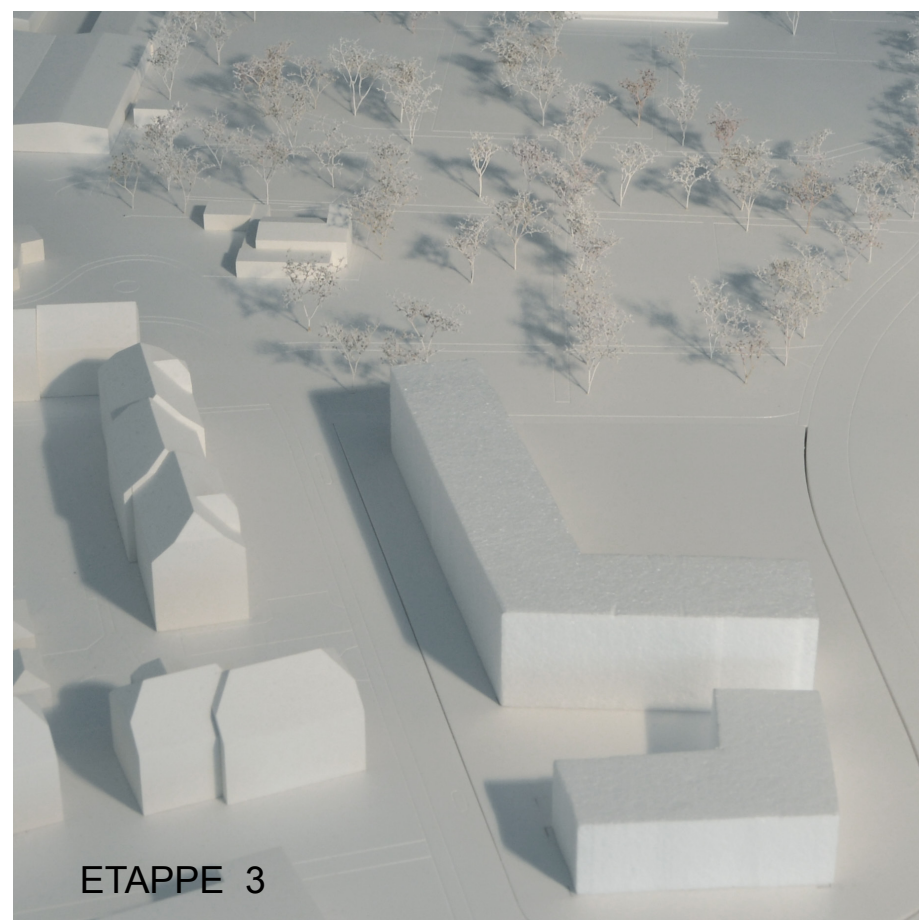
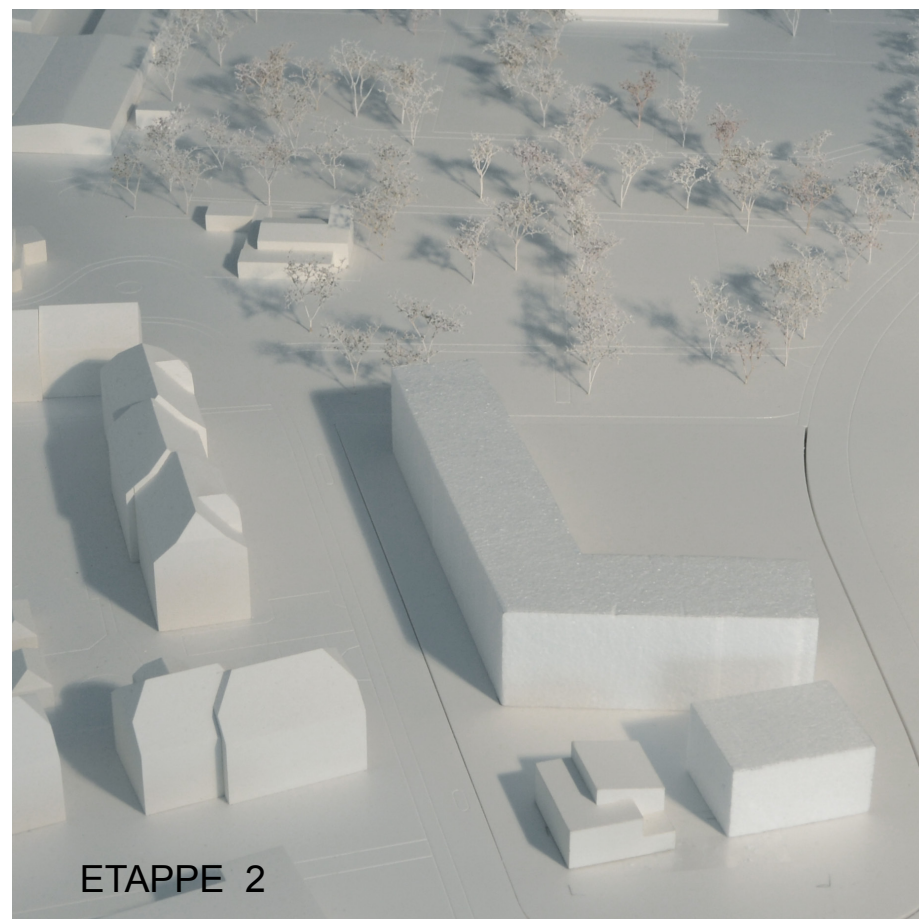
Etappierung:

Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein weiterer, dreigeschossiger Winkelbau, in Analogie zum Neubau im Park, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.





Variante 5

Konzept:

Ein viergeschossiger Winkelbau, mittig auf dem Grundstück platziert, bildet den Abschluss der Siedlungsstruktur von Norden her.

Dank genügendem Abstand zu den rahmenden Strassenräumen, „umfließt“ die Grünanlage den Gebäudekörper. Entlang dem Länggässli entsteht ein Eingangshof, die Süd- und Westfassaden bilden einen klaren Abschluss zur Parkanlage.

Etappierung:

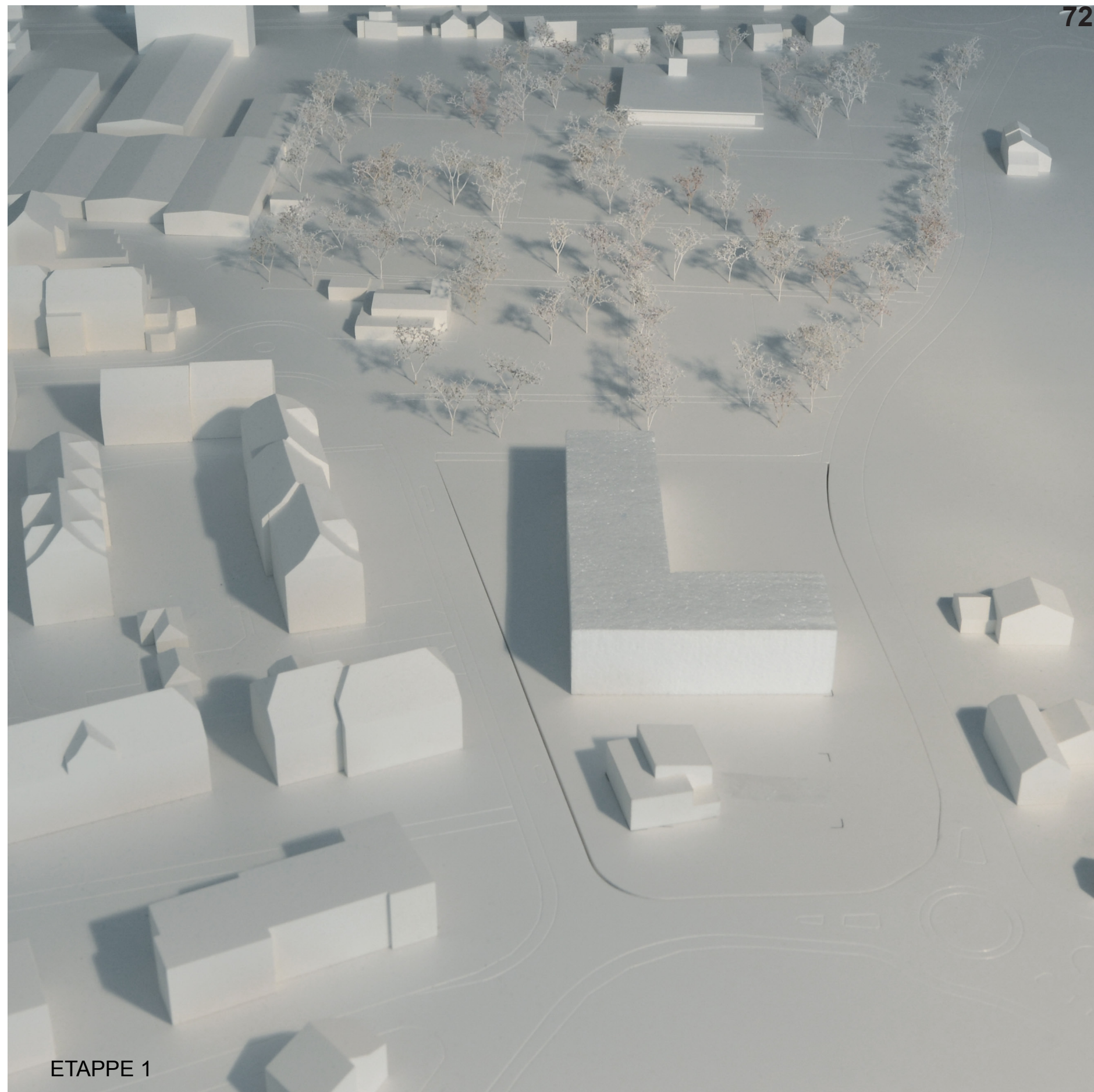
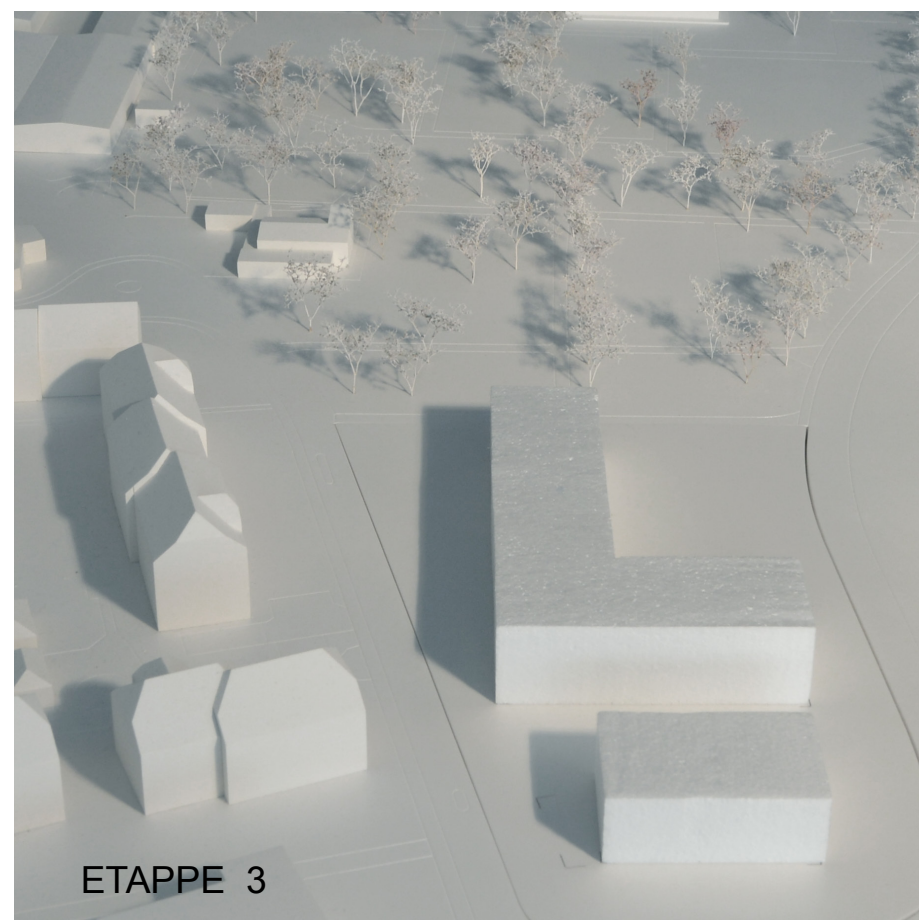
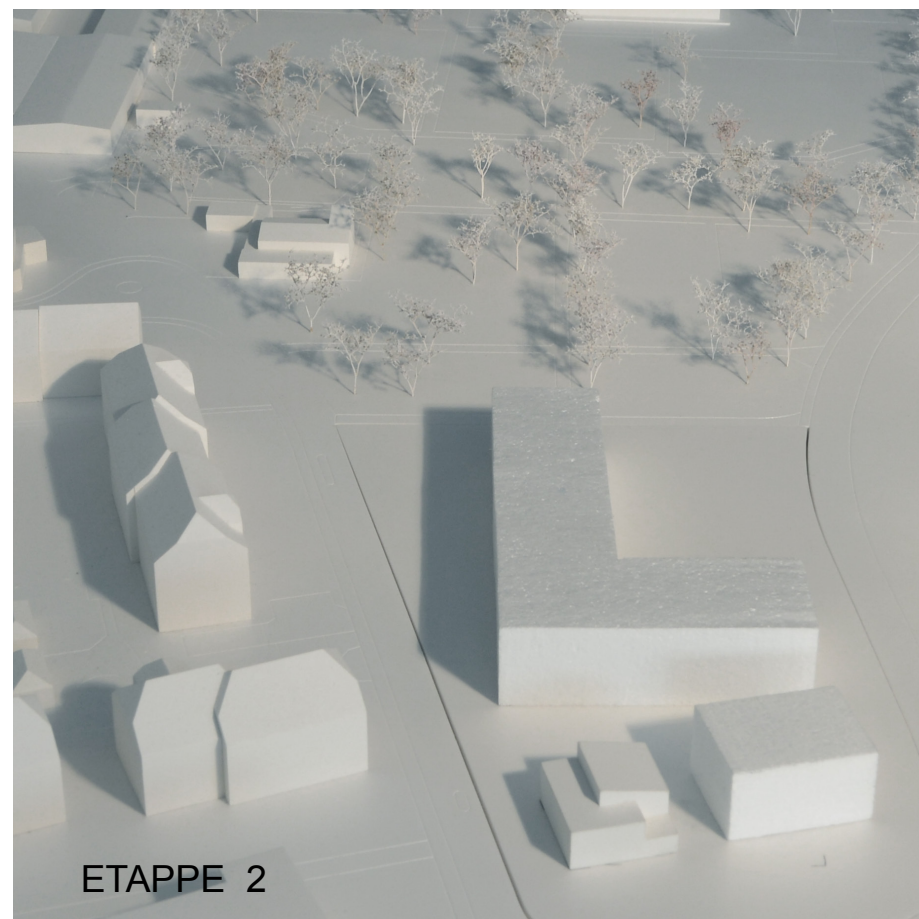
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiges Gebäude, parallel zum Winkelbau platziert, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 6

Konzept:

Ein viergeschossiger Winkelbau, mittig auf dem Grundstück platziert, bildet den Abschluss der Siedlungsstruktur von Norden her.

Dank genügendem Abstand zu den rahmenden Strassenräumen, „umfließt“ die Grünanlage den Gebäudekörper. Entlang dem Länggässli entsteht ein Eingangshof, die Westfassaden bildet einen klaren Abschluss zur Parkanlage, die Süd- und Ostfassaden definieren eine Raumkammer im Parkbereich.

Etappierung:

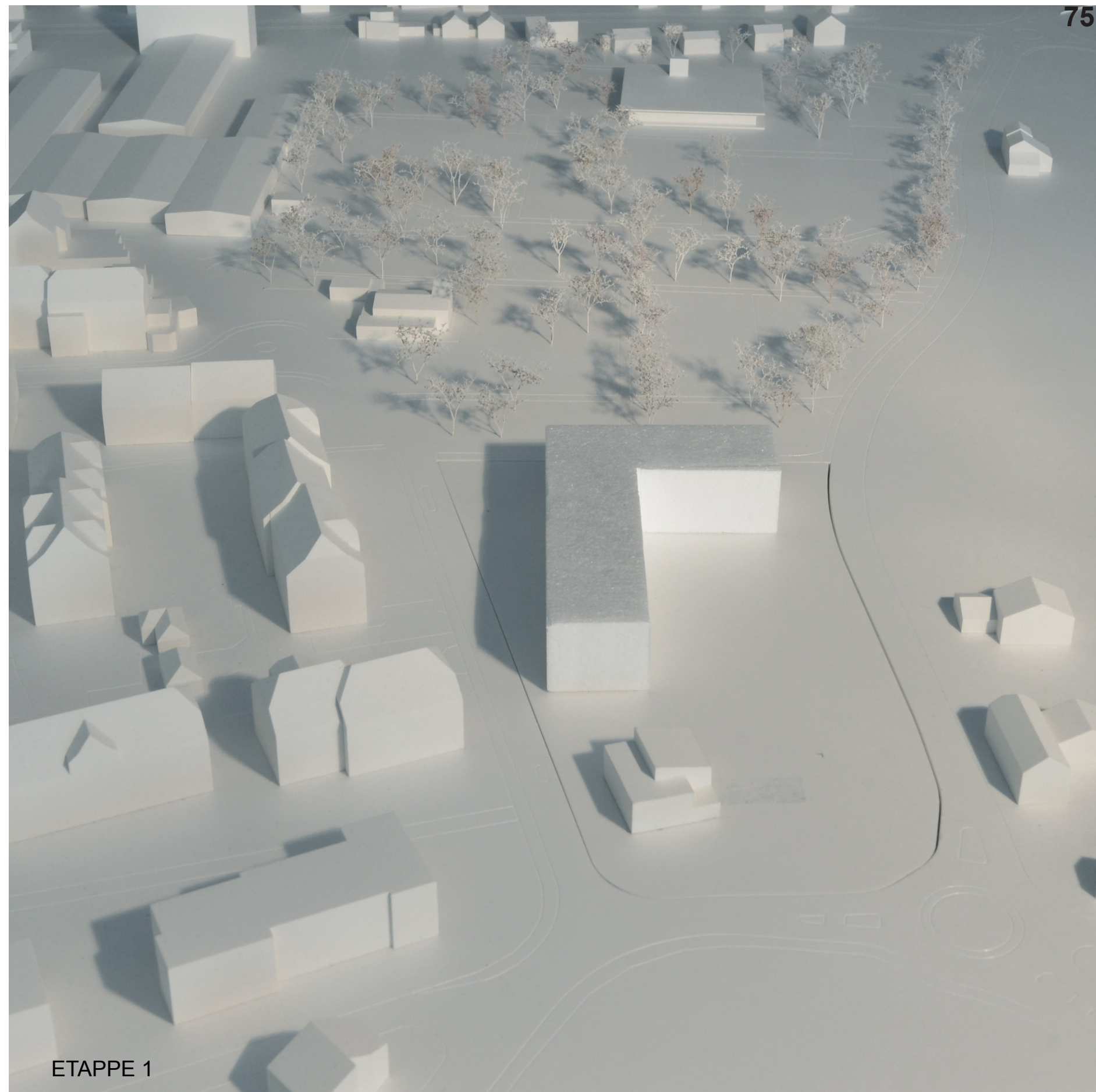
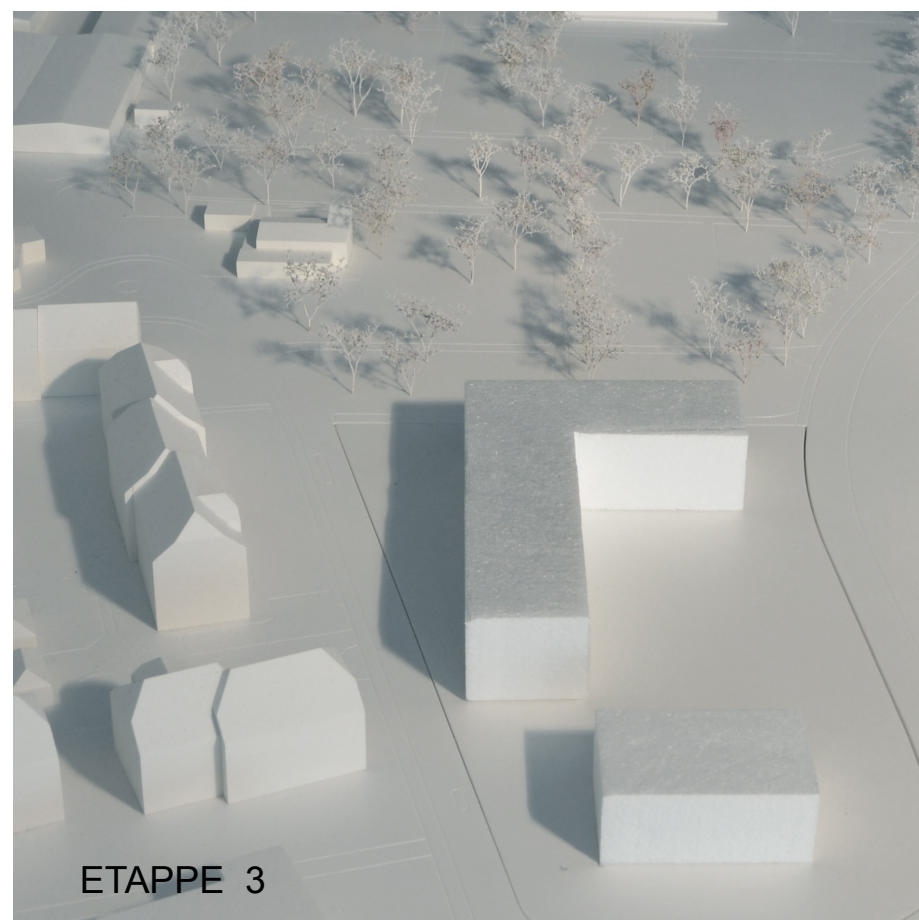
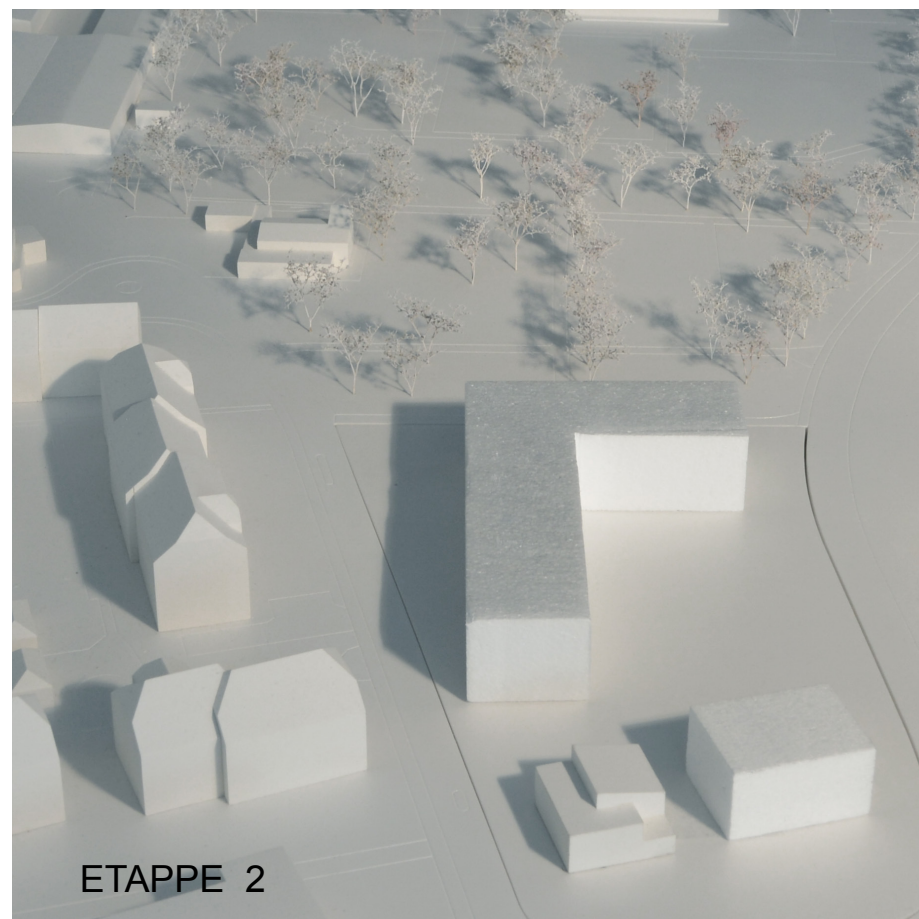
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 7

Konzept:

Zwei viergeschossige Zeilenbauten, rechtwinklig zum Länggässli angeordnet, schaffen eine gewisse Durchlässigkeit zwischen dem nördlichen Siedlungsmuster und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum. Genügend Abstand zu den rahmenden Strassenräumen und zwischen den Häuserzeilen, lassen die Grünanlage die Gebäudekörper „umfliessen“.

Etappierung:

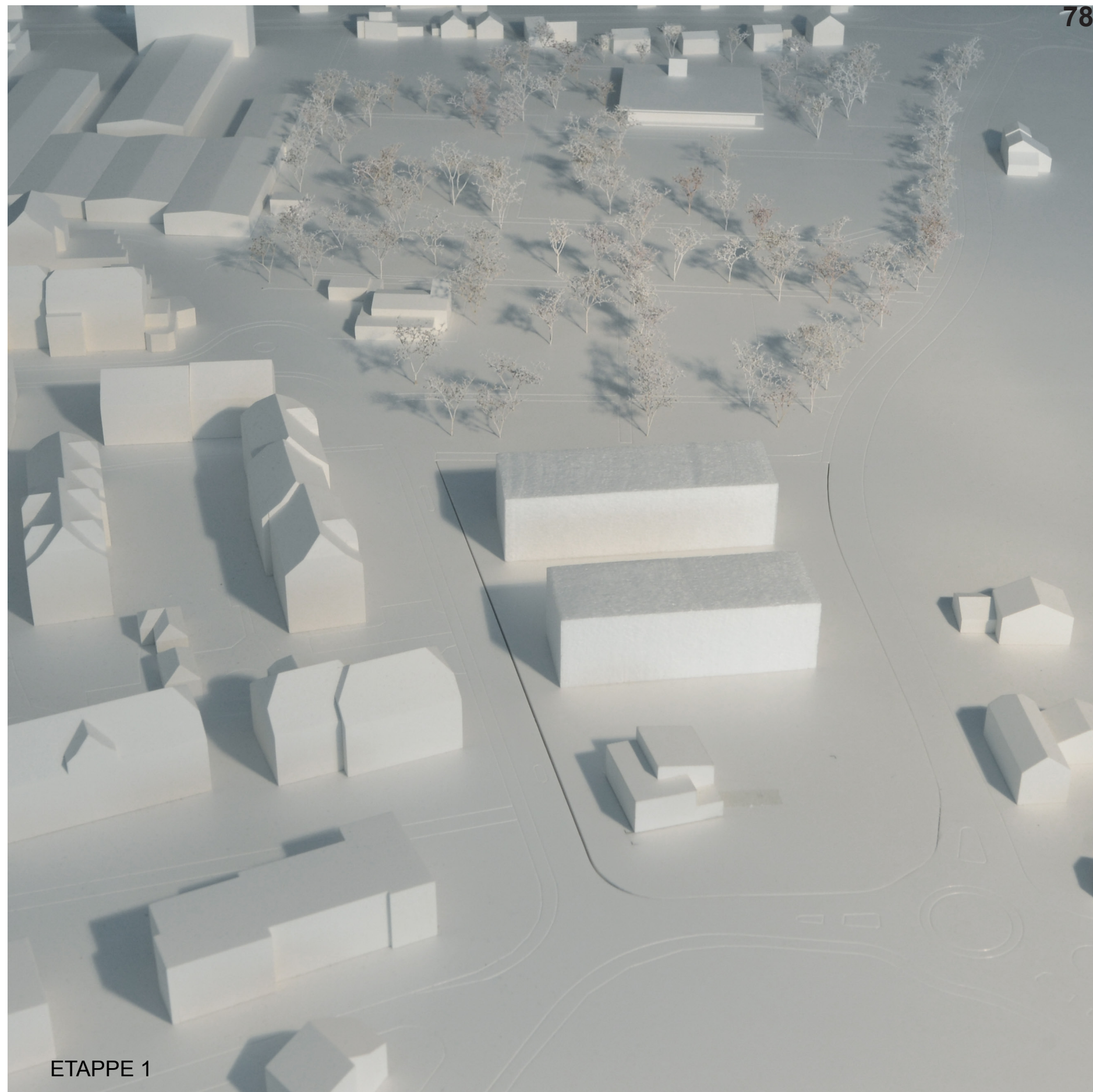
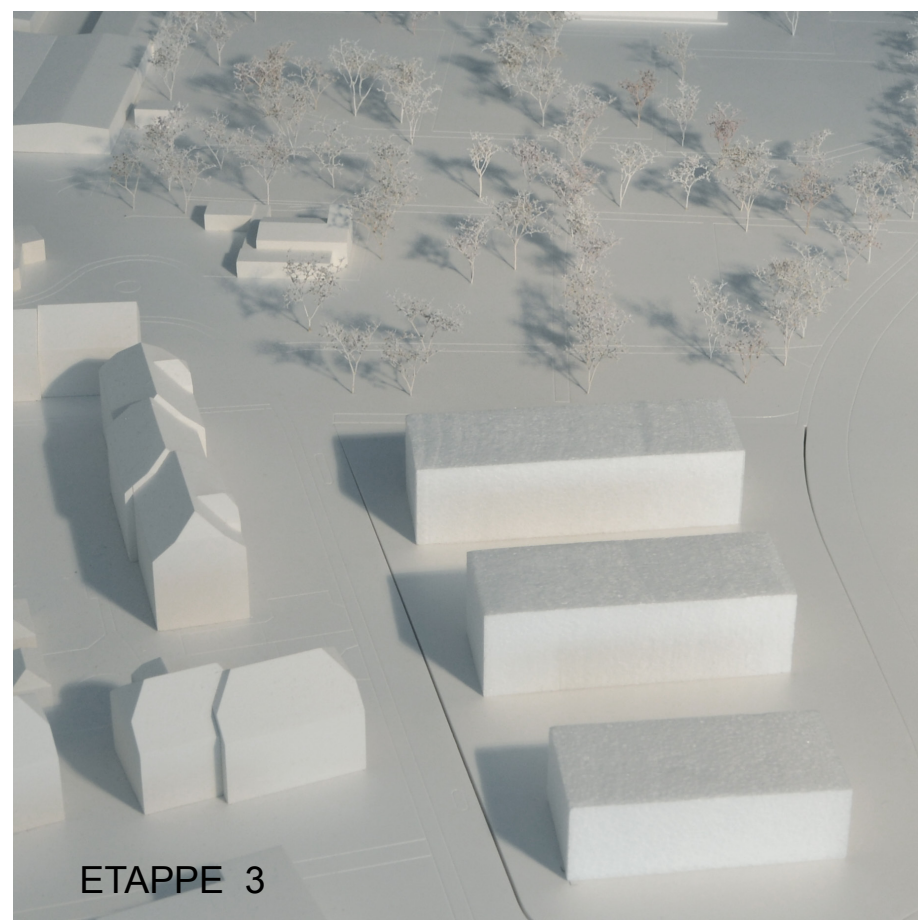
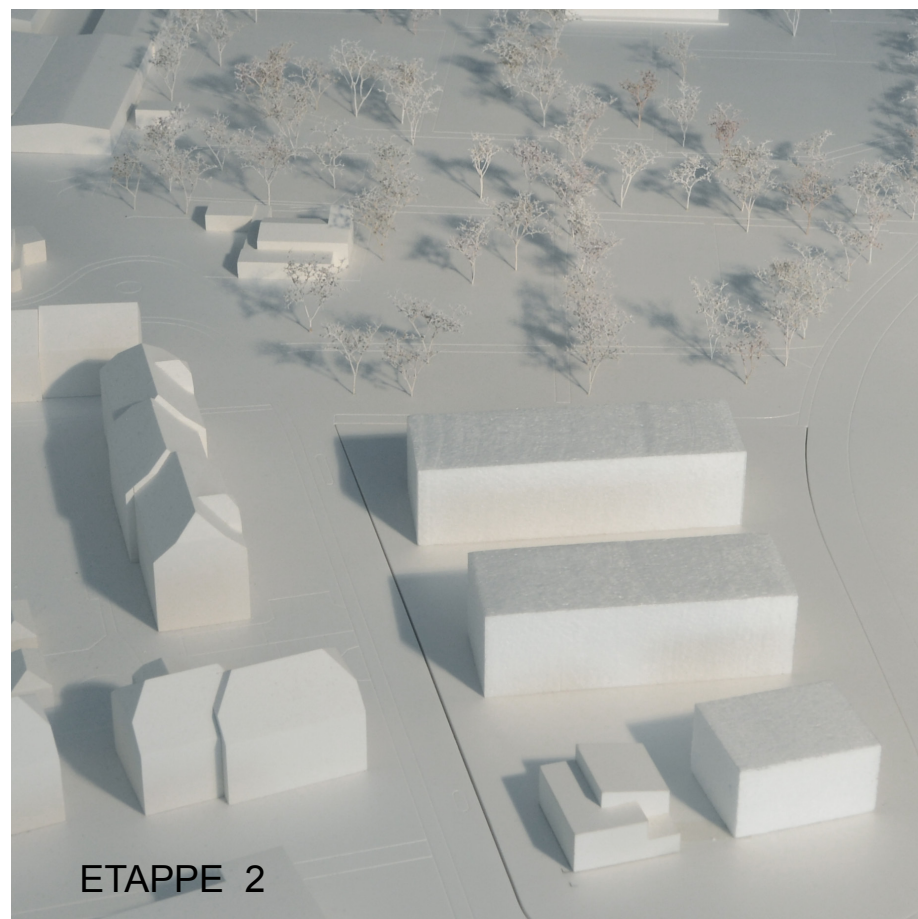
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau, parallel zu den Neubauten im Park platziert, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 8

Konzept:

Zwei viergeschossige Zeilenbauten, parallel zum Länggässli und zur Strättligenstrasse angeordnet, übernehmen das Siedlungsmuster des nördlich angrenzenden Wohnquartiers.

Genügend Abstand zu den rahmenden Strassenräumen und zwischen den Häuserzeilen, lassen die Grünanlage die Gebäudekörper „umfliessen“.

Etappierung:

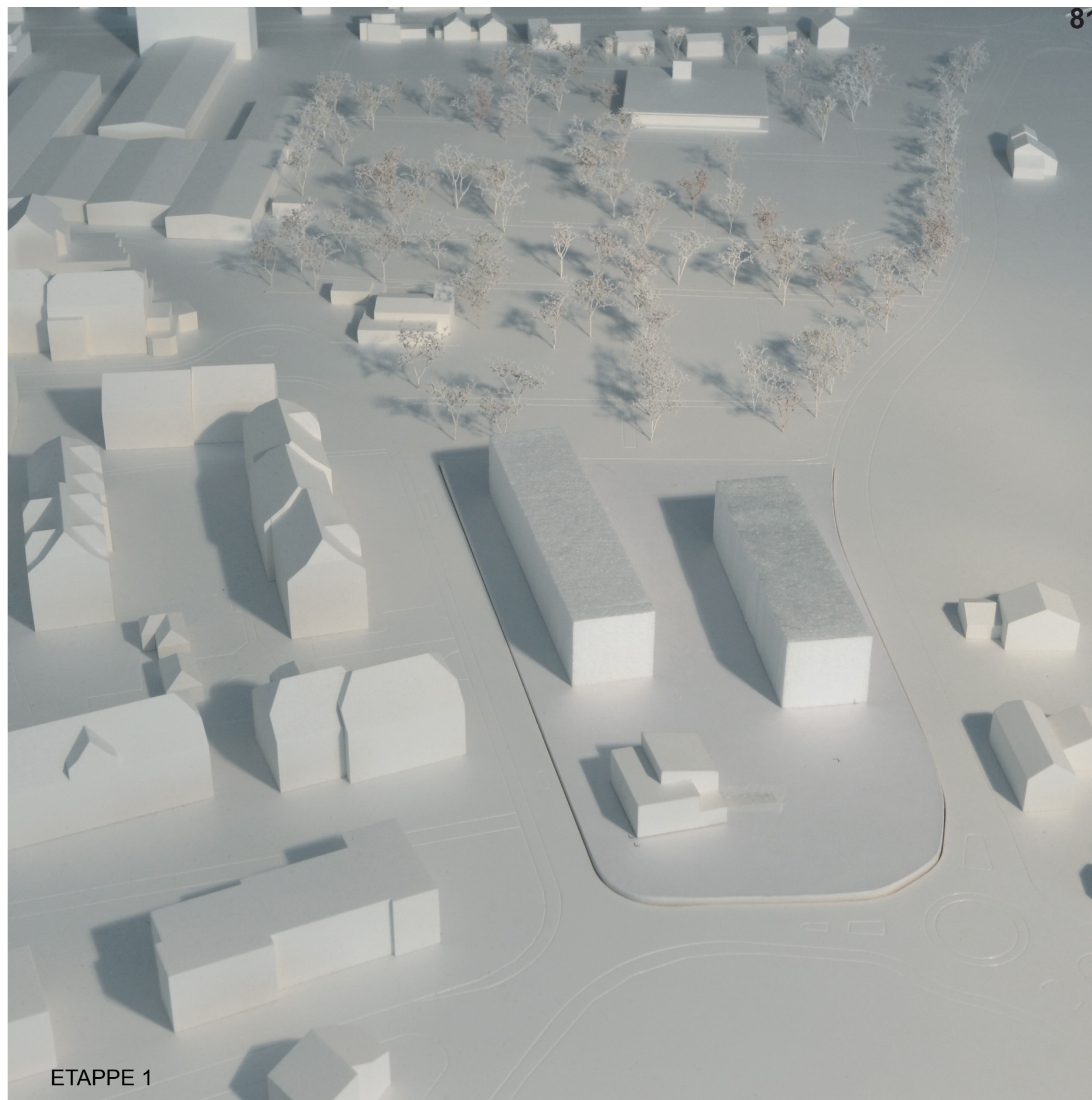
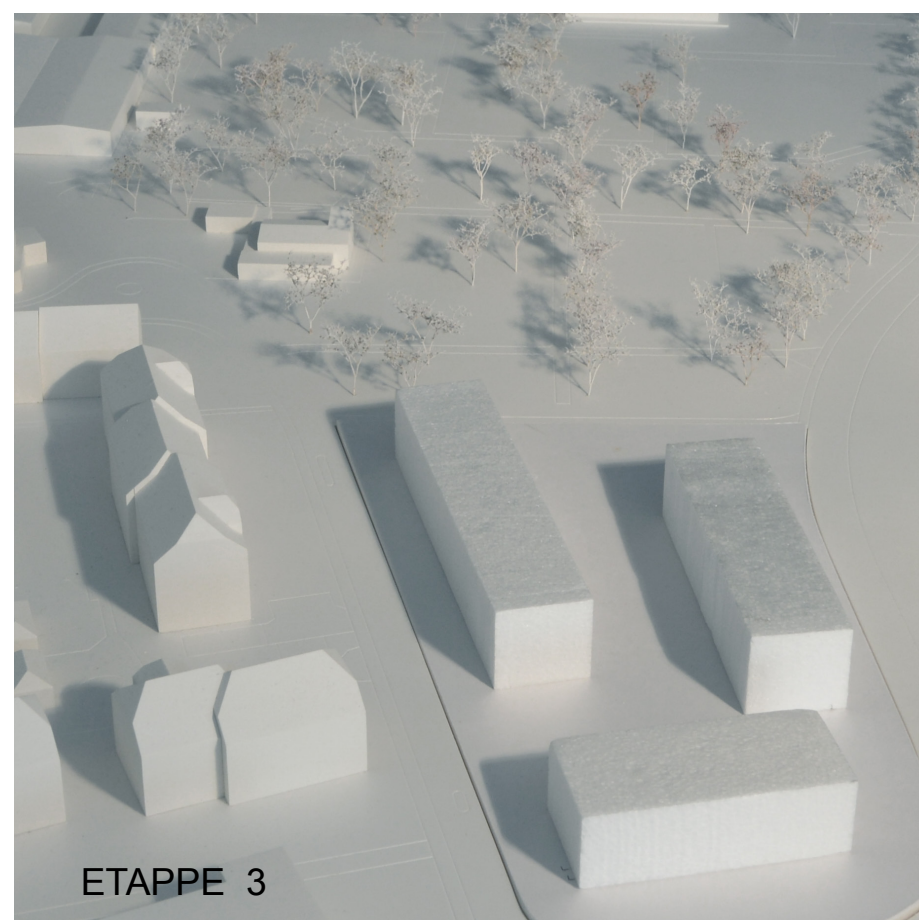
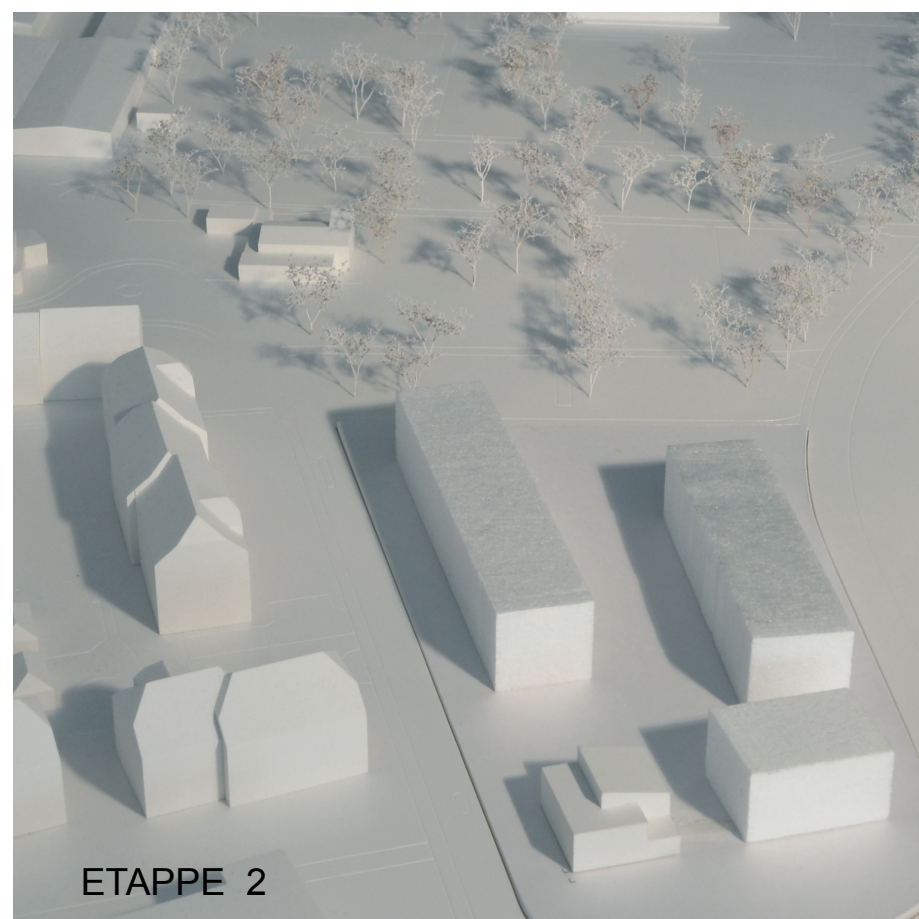
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau, rechtwinklig zu den Neubauten im Park platziert, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 9

Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

Ein fünfgeschossiger Zeilenbau, dem Strassenraum folgend, wird ergänzt durch einen Querriegel (4-geschossig) entlang der westlichen Parzellengrenze. Ein eingeschossiger Verbindungsbau für Restauration und halböffentliche Nutzungen wirkt als Bindeglied. Dessen Dach wird als Demenzgarten genutzt. Die Parklandschaft wird bis zur winkelförmigen Anlage weitergeführt.

Etaprierung:

Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz):

Ein weiterer Querriegel als Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

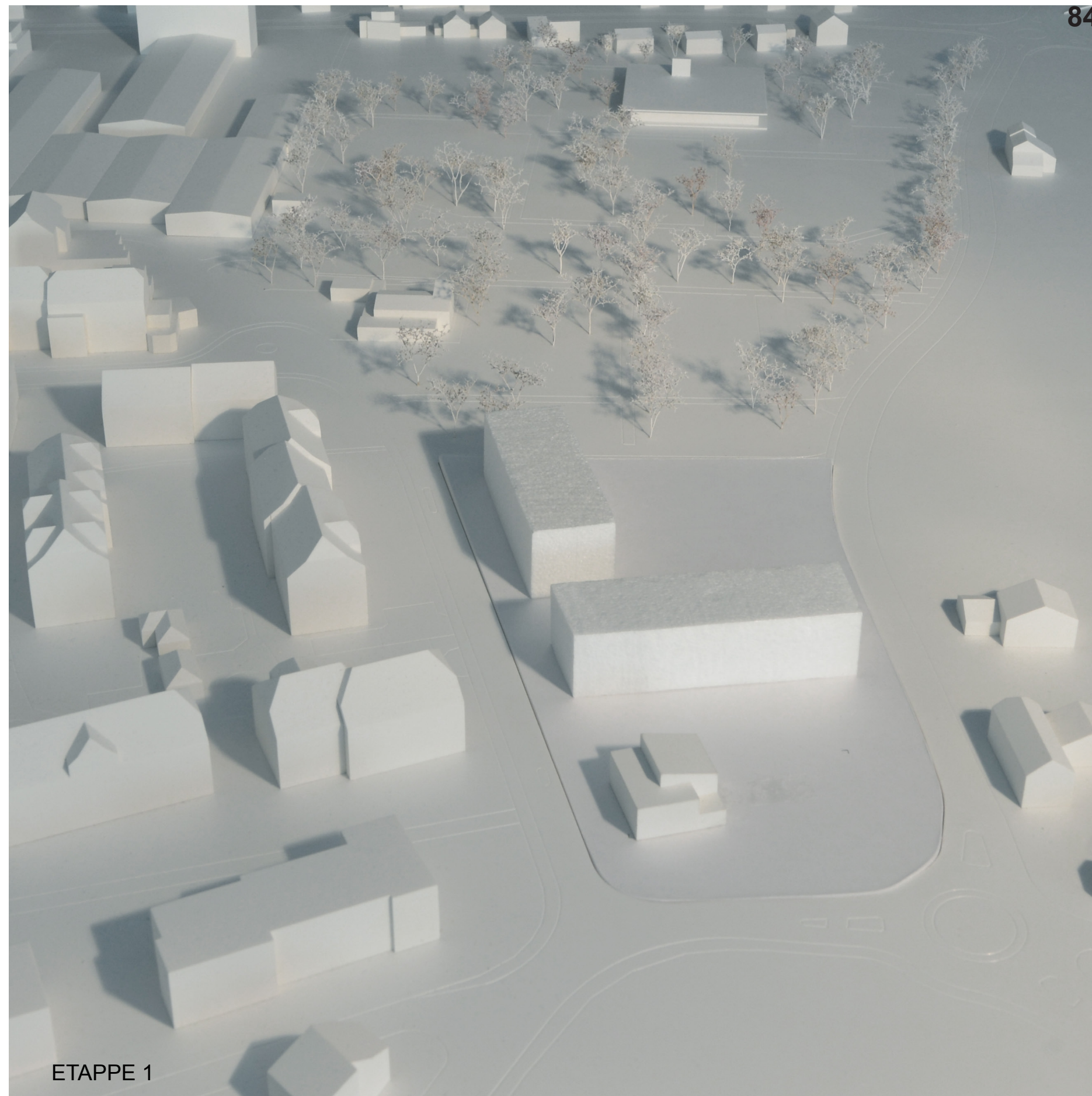
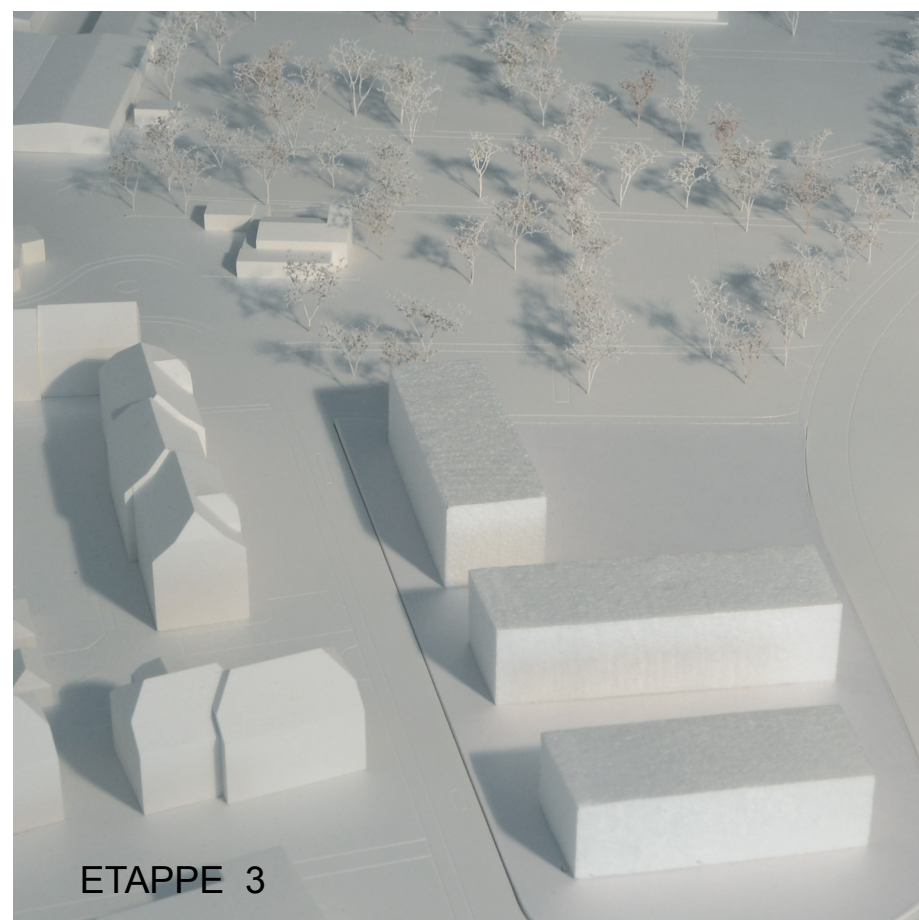
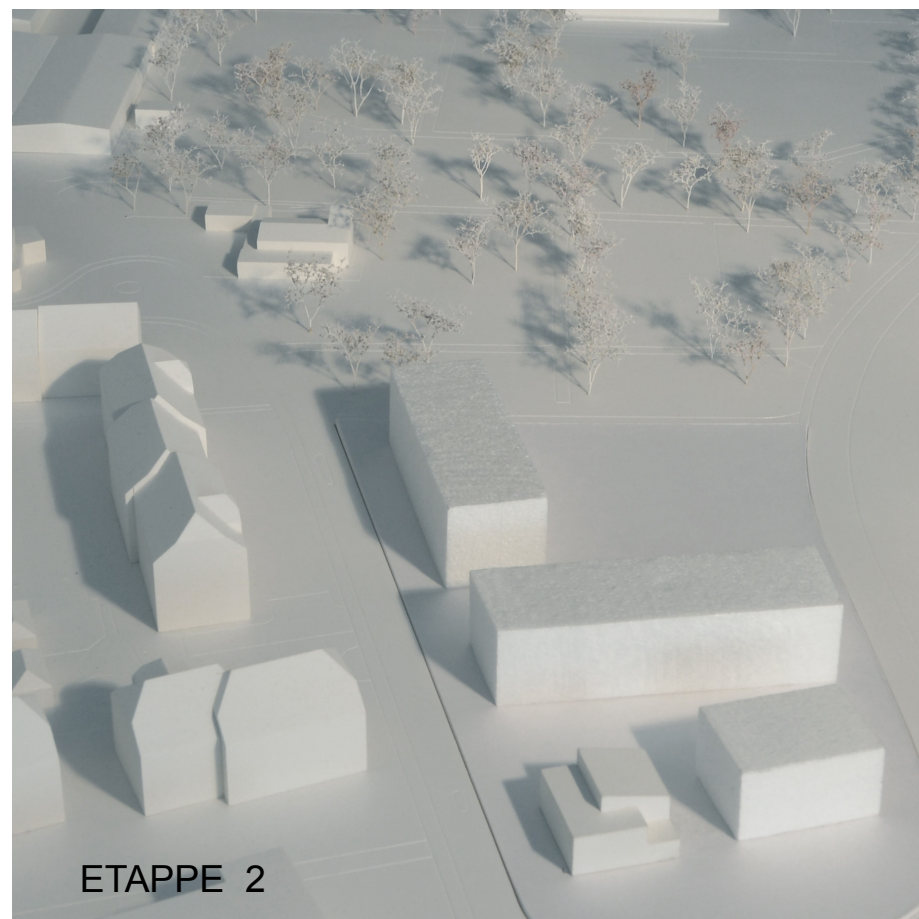
Durch die winkelförmig angeordneten Bauten, gewinnt der Kopfbau am Kreisel eine grosse Wichtigkeit.

Der Längsbau entlang dem Länggässli erscheint durch seine Grösse und Positionierung sehr urban und eher untypisch an diesem Ort.

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 10

Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

Eine viergeschossige Randbebauung, den parzellengrenzen folgend, öffnet sich zum Landschaftspark des Friedhofs hin. Der Park „fließt“ bis zum eingeschossigen Verbindungsbau für Restauration und halböffentliche Nutzungen in die hofartige Bebauungsstruktur.

Etappierung:

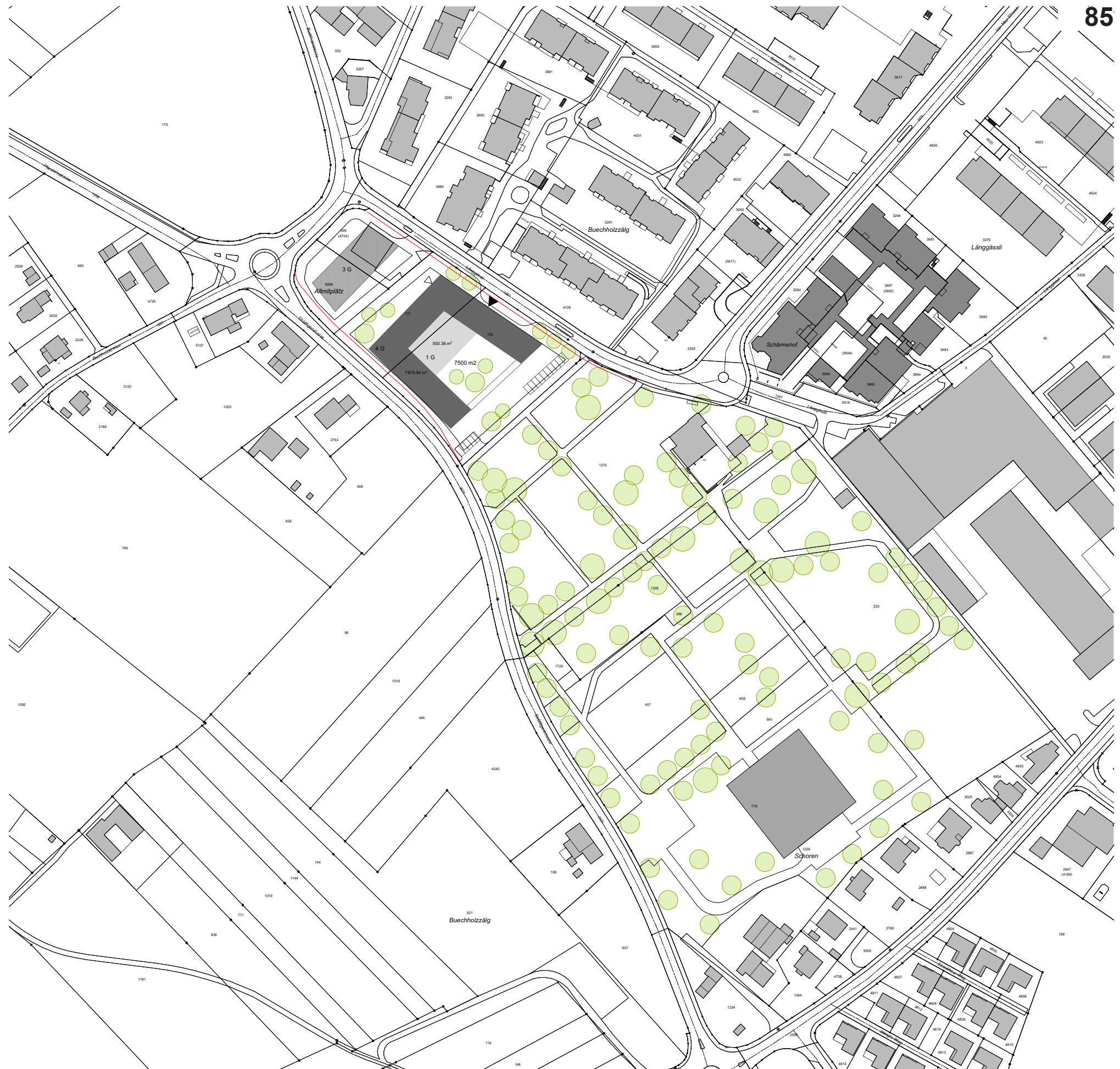
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz):

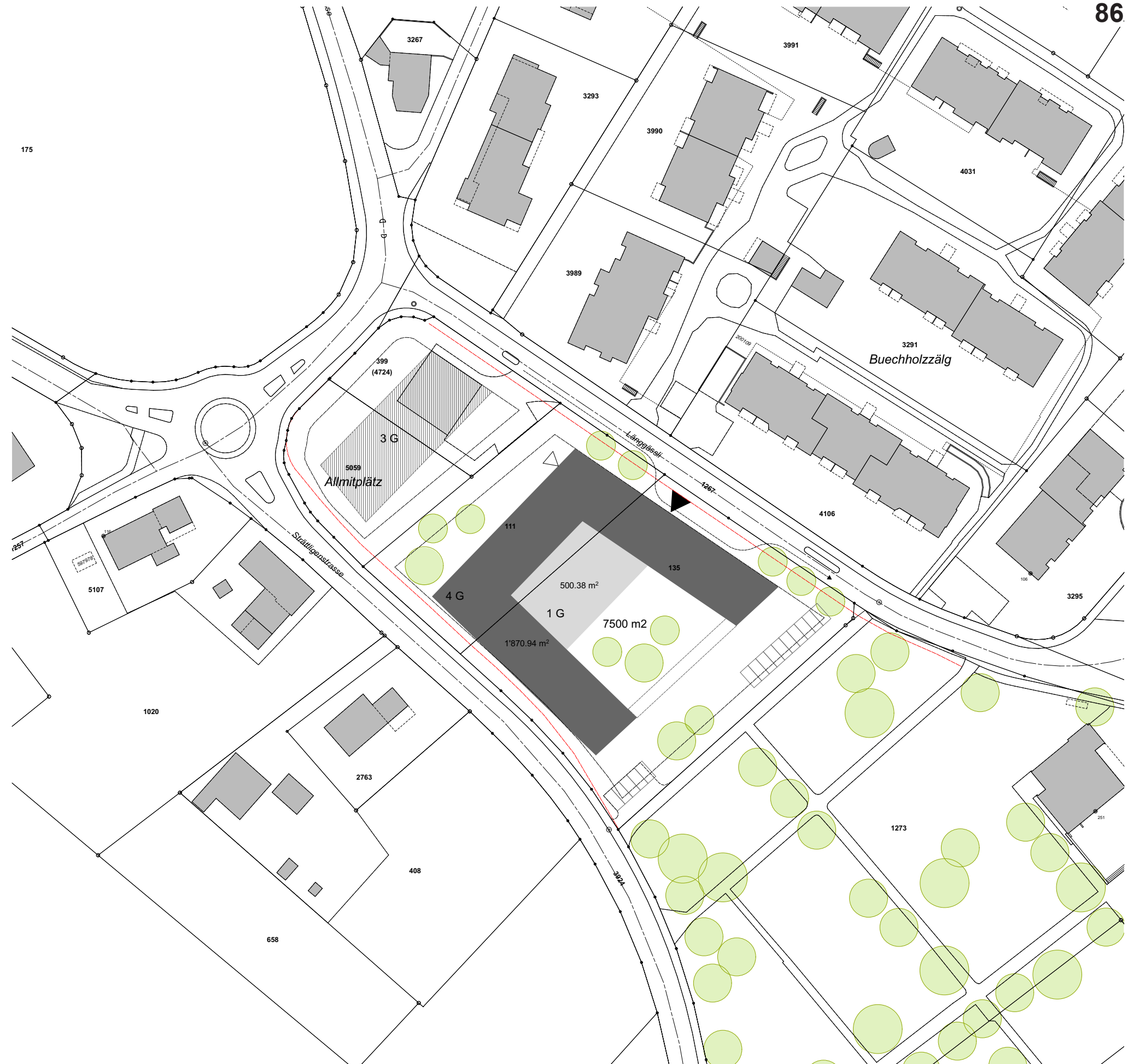
Ein Querriegel bildet den Abschluss zum Kreisel hin.

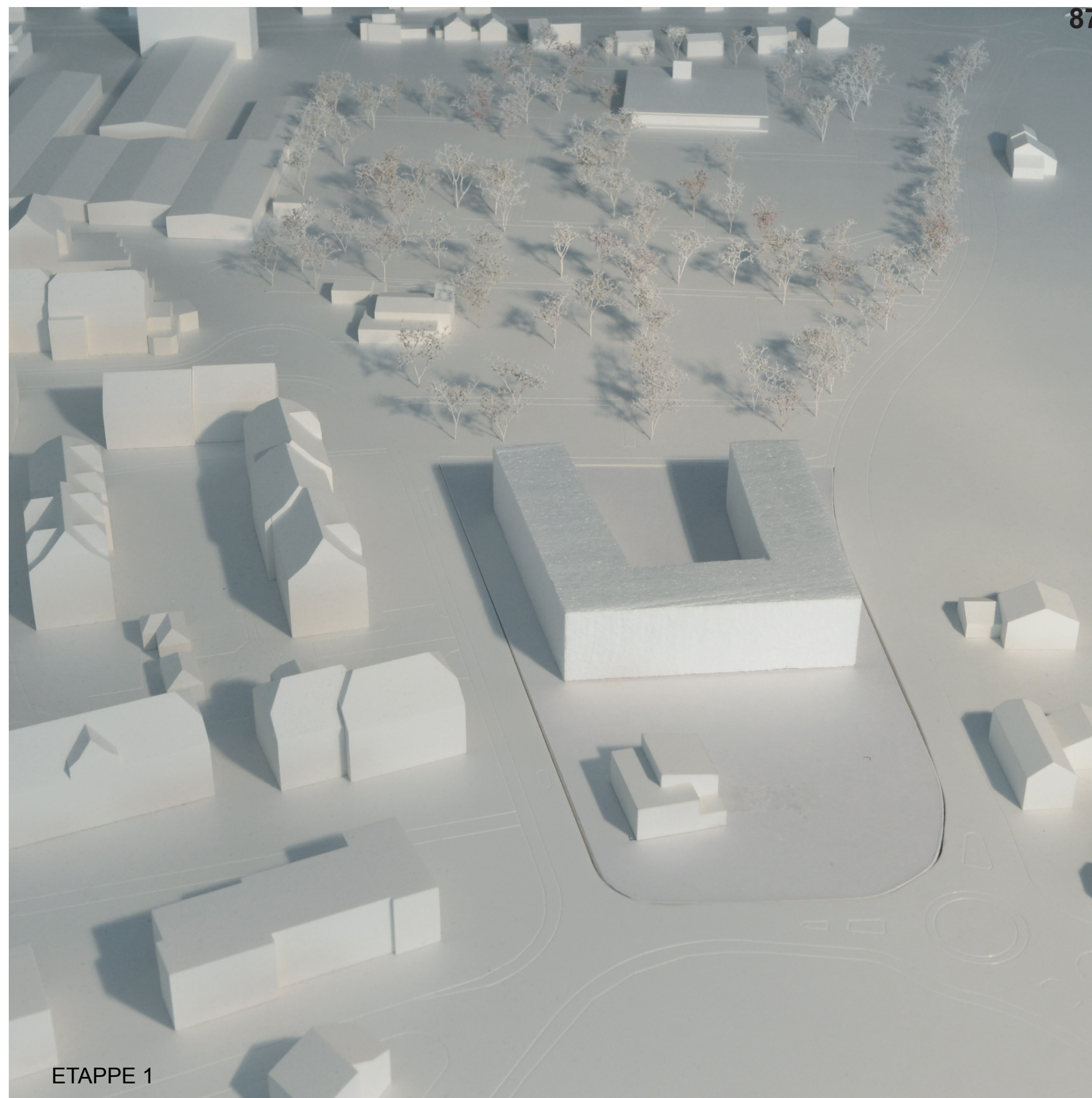
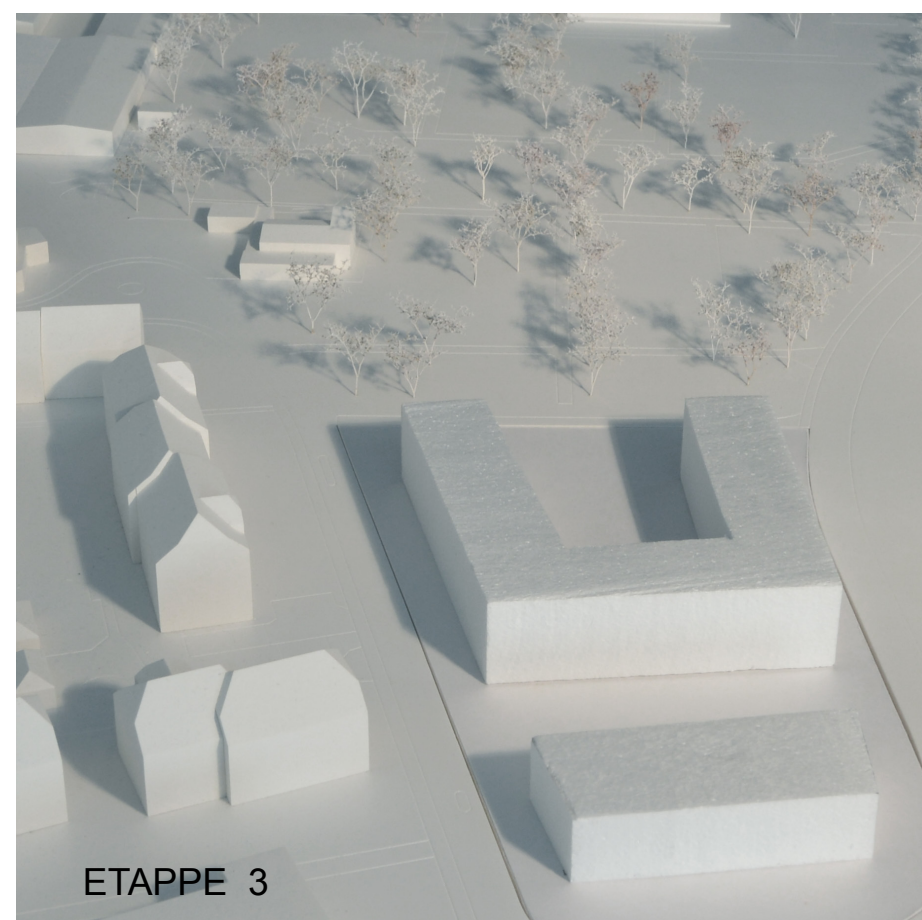
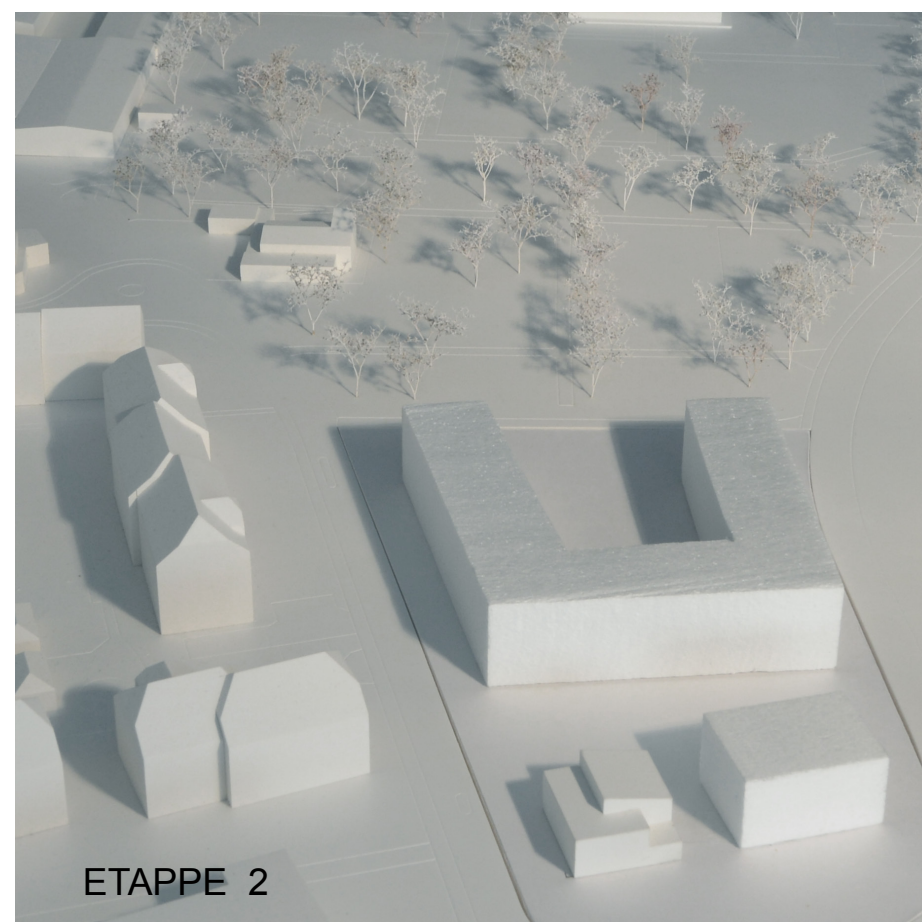
Beurteilung:

Wohnen entlag der Strättligenstrasse ist wegen den Lärmemissionen problematisch. Betrieblich ungünstig sind die langen Verbindungswege. Der Aussenraum ist beschränkt.

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 11

Konzept:

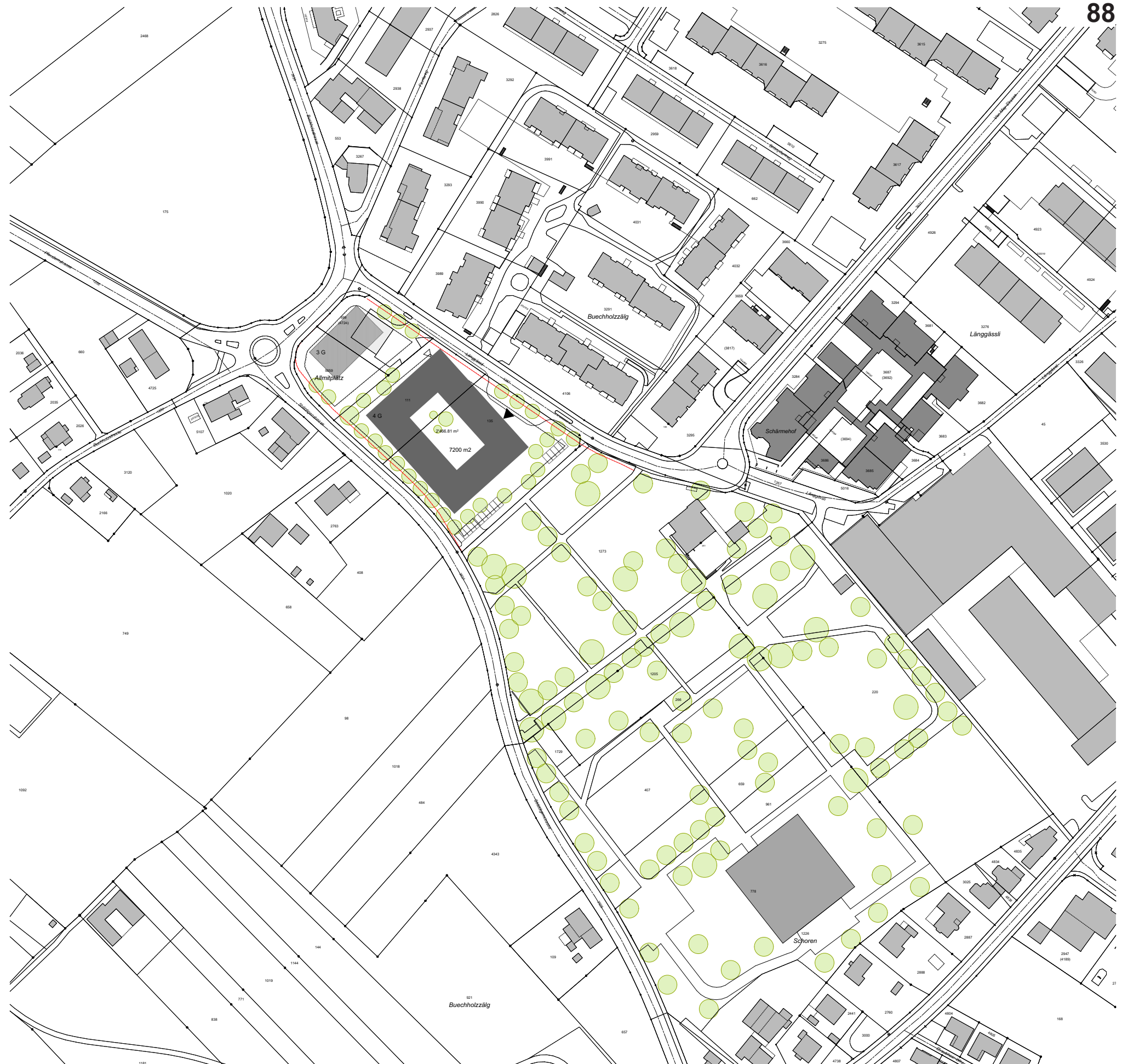
Ein flächiger, 4-geschossiger Bau mit einem Hof im Zentrum, bildet den Abschluss zum Park.
Das Gebäude ist allseitig soweit von den seitlich begrenzenden Strassen weggerückt, das die Parklandschaft, gleichsam einem Rahmen, bis zum Kreisel hin weitergeführt werden kann.

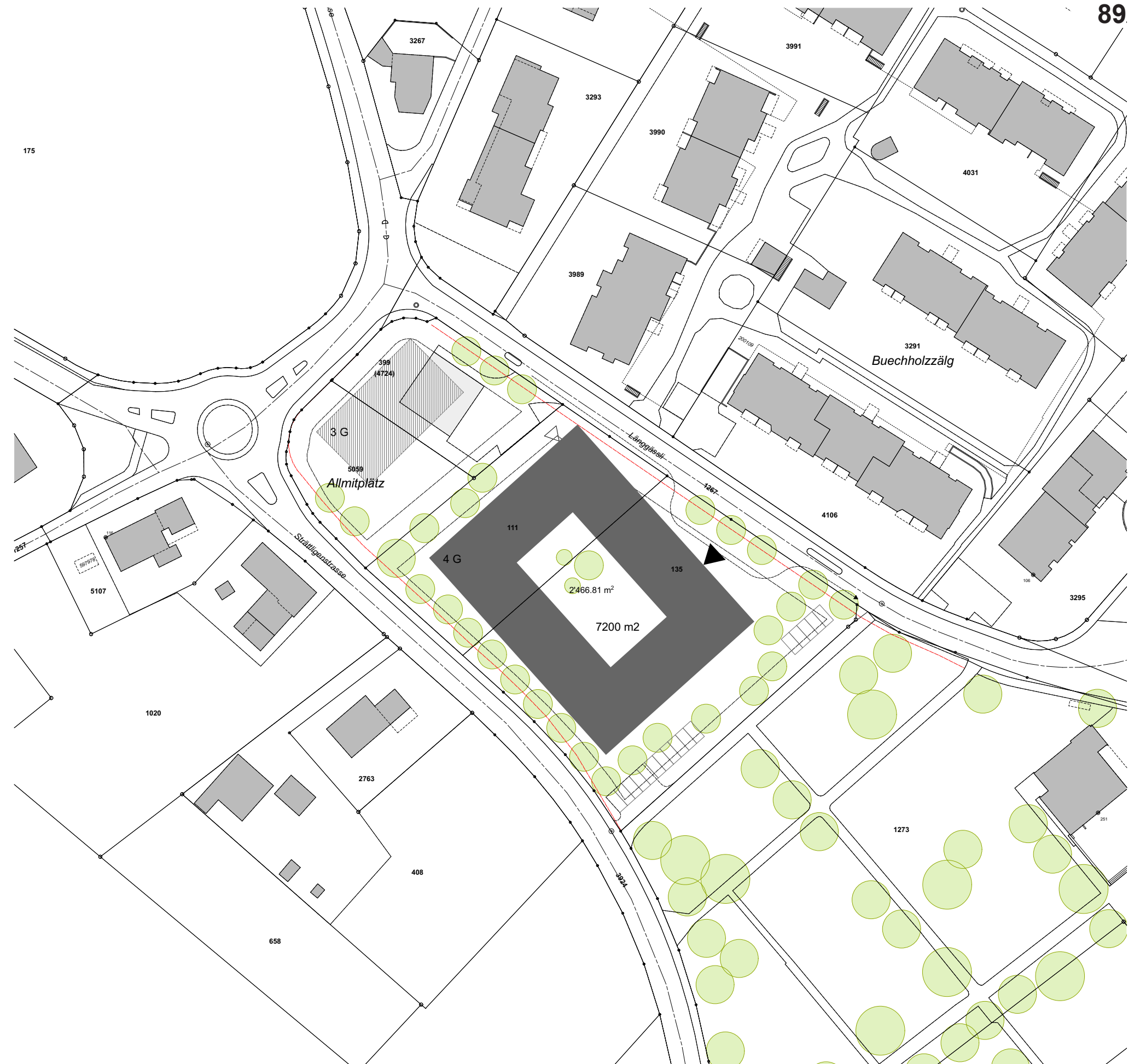
Etappierung:

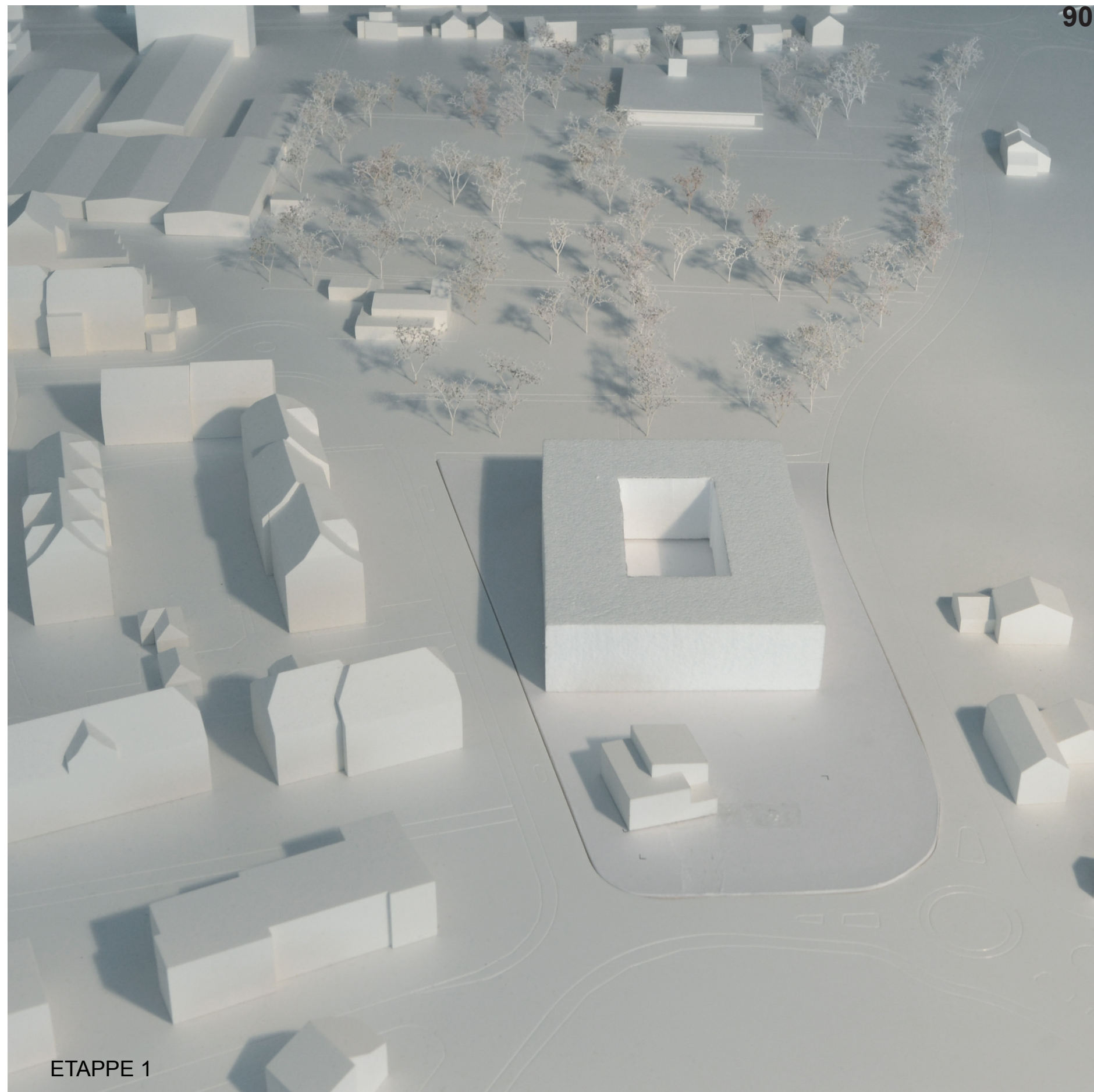
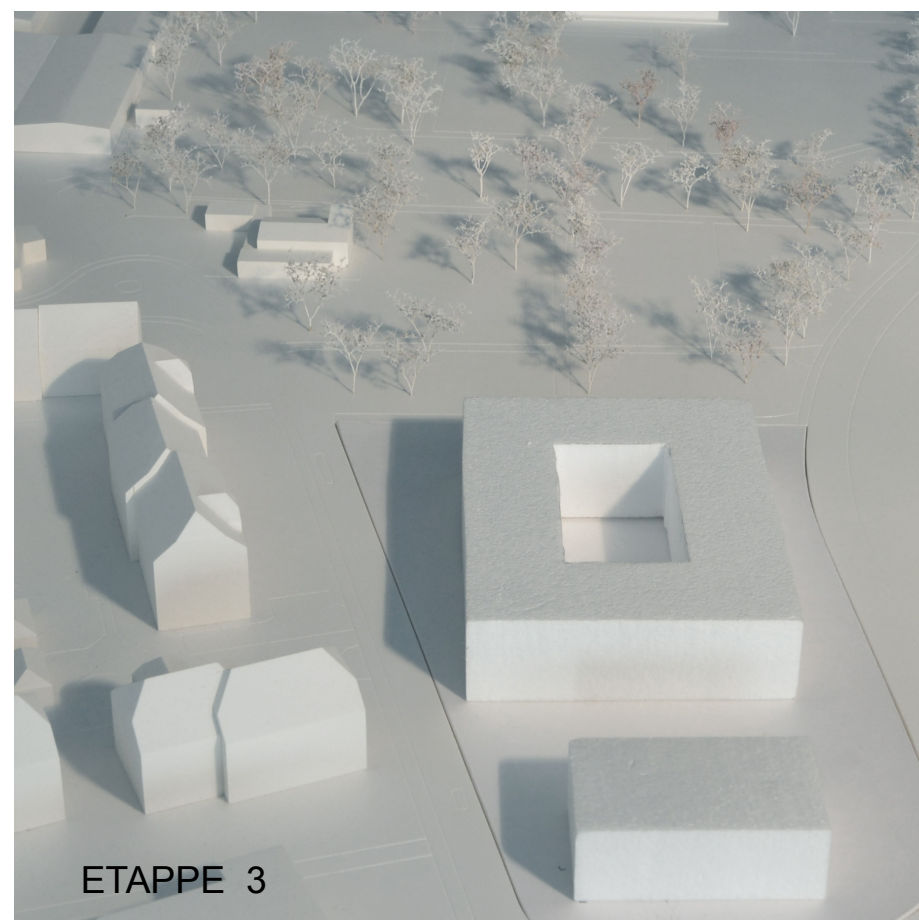
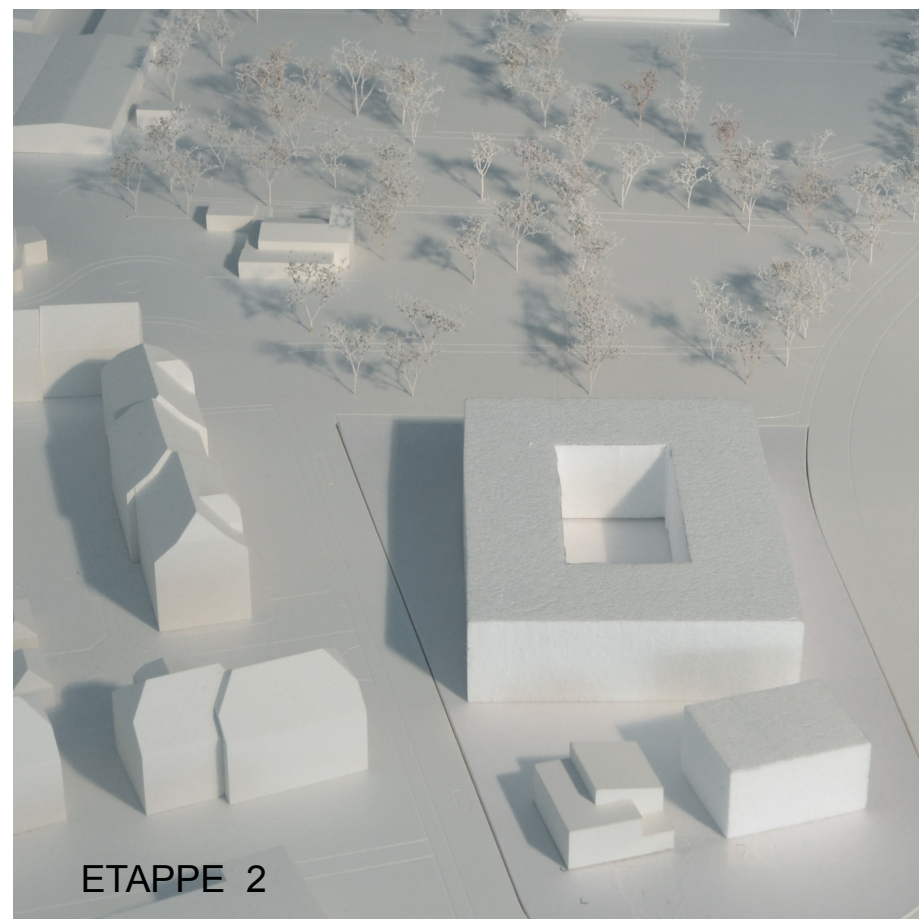
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau, als Ergänzung zum Neubau im Park, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 12

Konzept:

Das Objekt im Park. Ein rechteckiger Bau (4-geschossig), als pure Form, ist frei in der Parzellenmitte platziert, ohne Bezug zu den umliegenden Gebäuden. Der Park „umfließt“ das Gebäude.

Die Vorfahrt zum Länggässli bildet einen grosszügigen Aussenraum und schafft Distanz zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

Etappierung:

Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein Solitärbau bildet den Abschluss zum Kreisel.

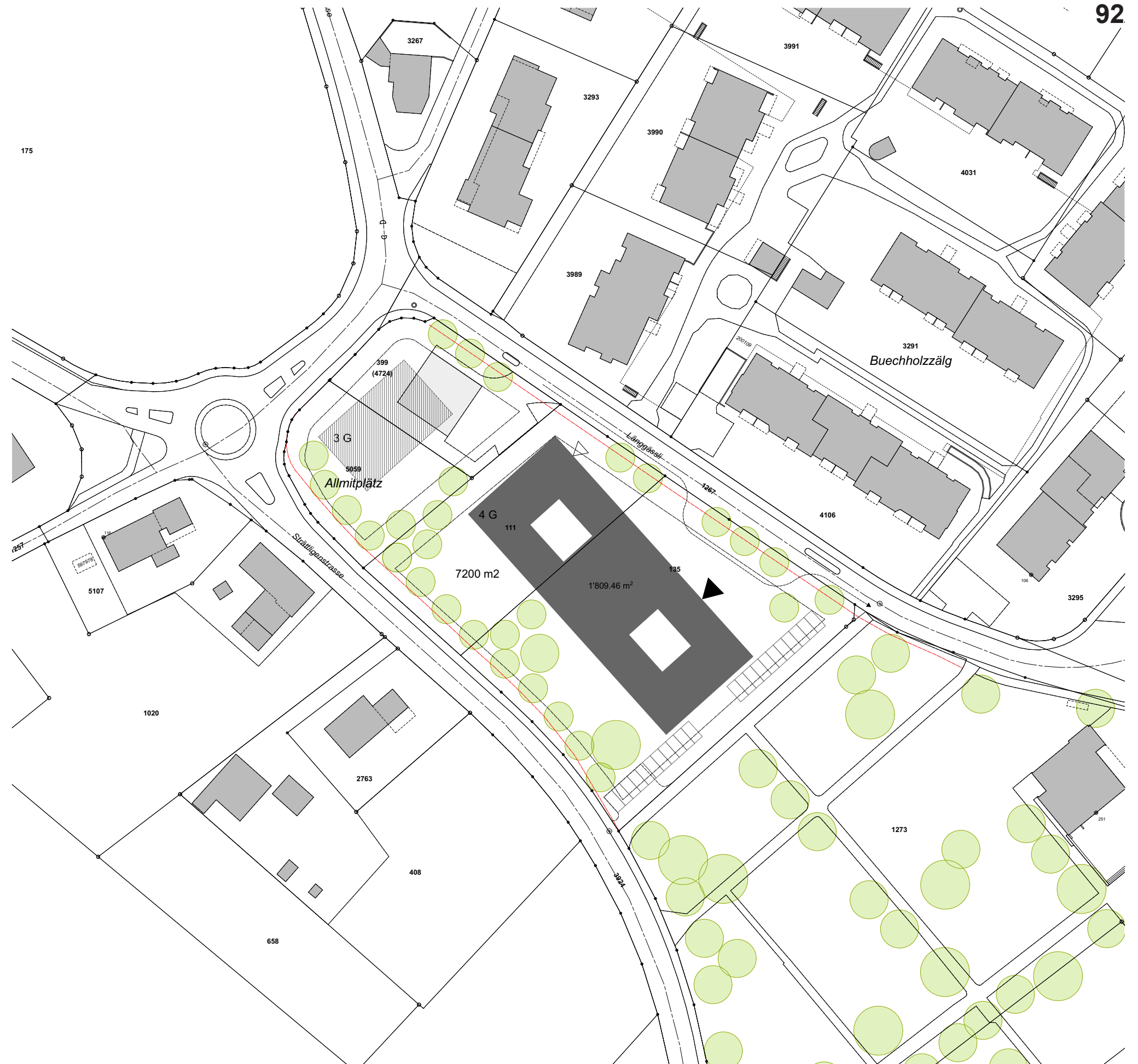
Beurteilung:

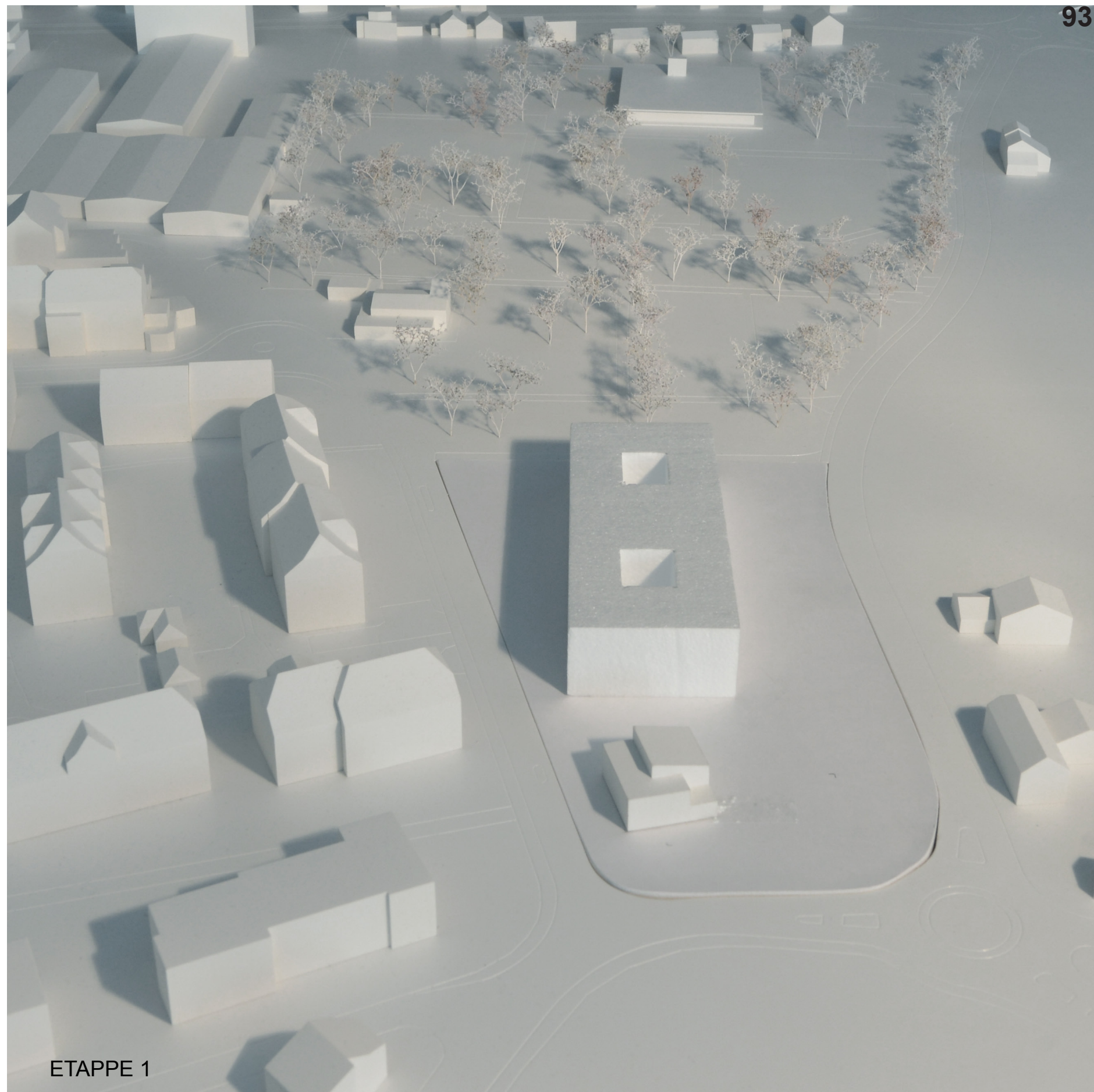
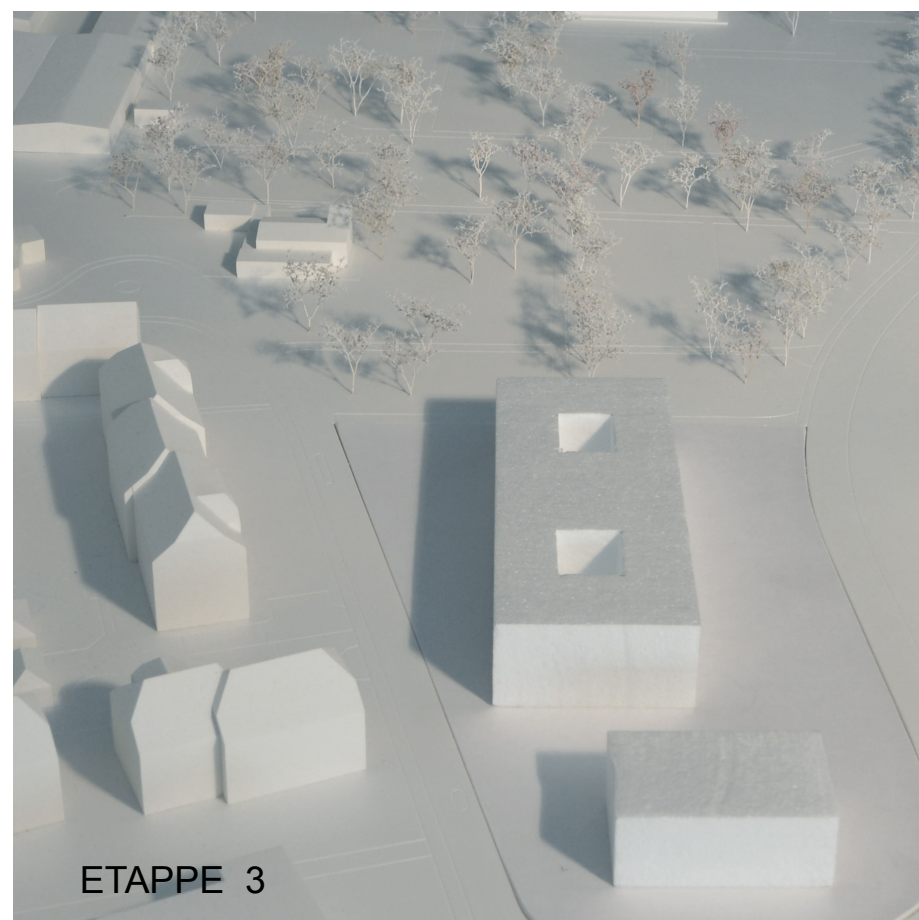
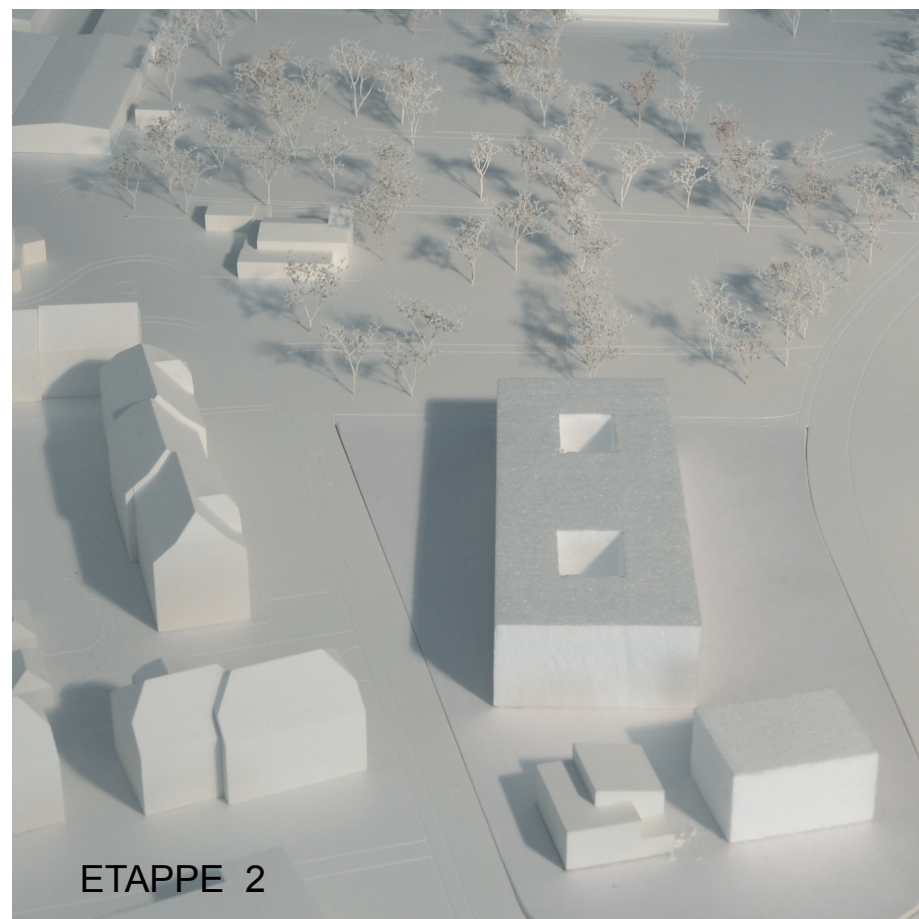
Wegen der puren Form des Objektes kommt es zu keiner Differenzierung der Aussenräume.

Zu grosser „Fussabdruck“.

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 13

Konzept:

Das Objekt im Park. Ein rechteckiger Bau (3-geschossig), als pure Form, ist frei in der Parzellenmitte platziert, ohne Bezug zu den umliegenden Gebäuden. Der Park „umfließt“ das Gebäude.

Die Vorfahrt zum Länggässli bildet einen grosszügigen Aussenraum und schafft Distanz zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

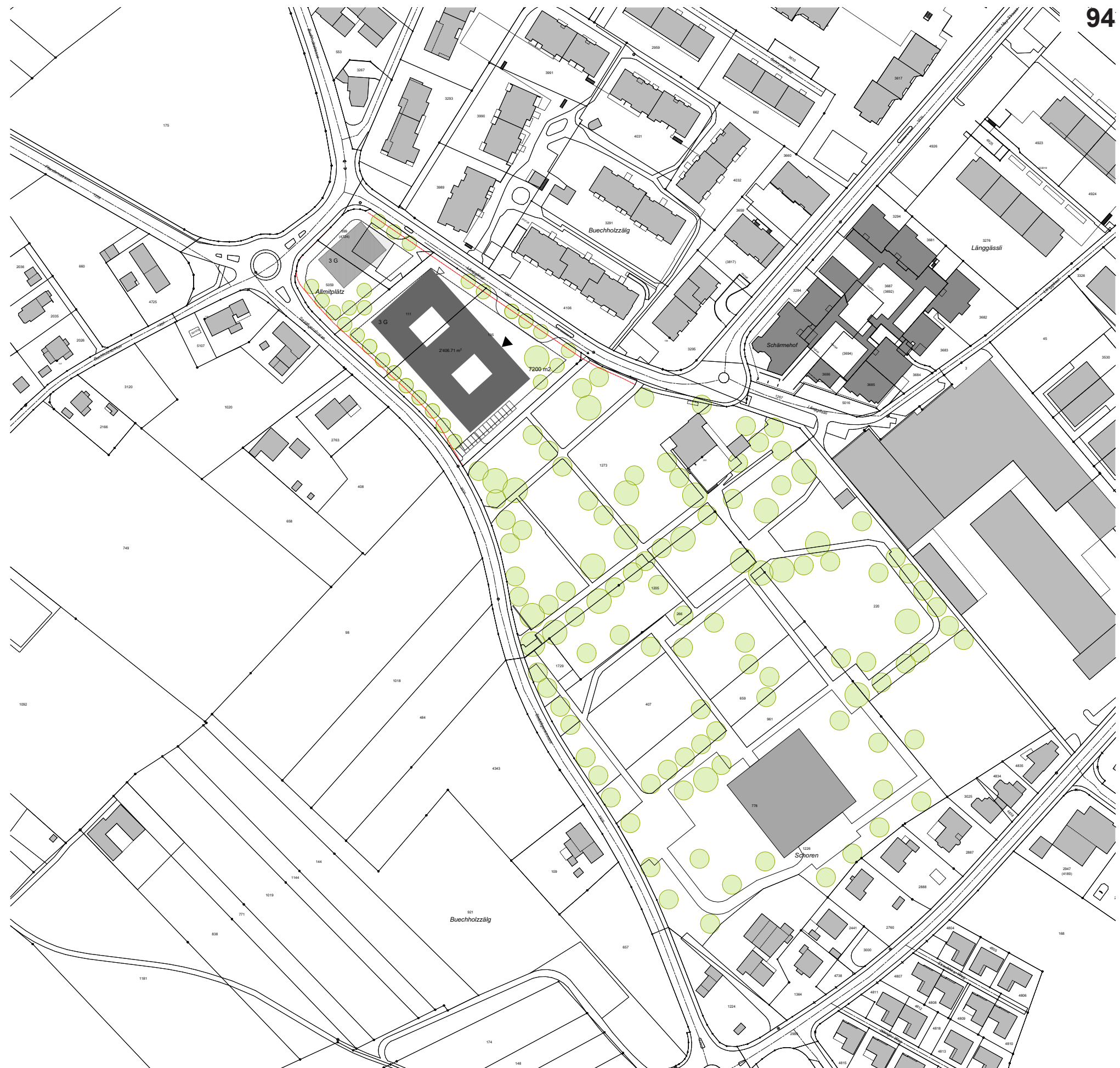
Etappierung:

Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein Solitärbau bildet den Abschluss zum Kreisel.

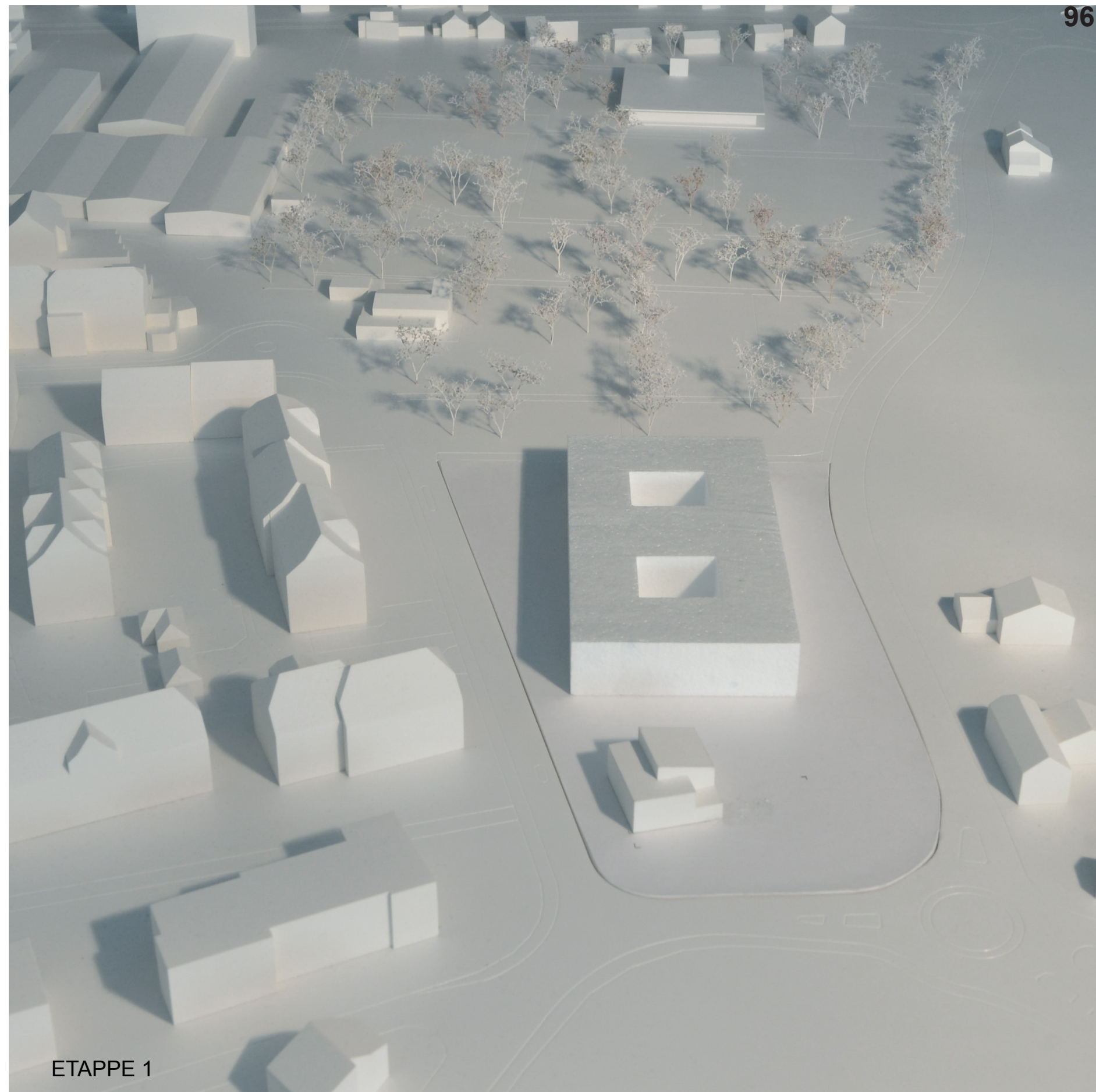
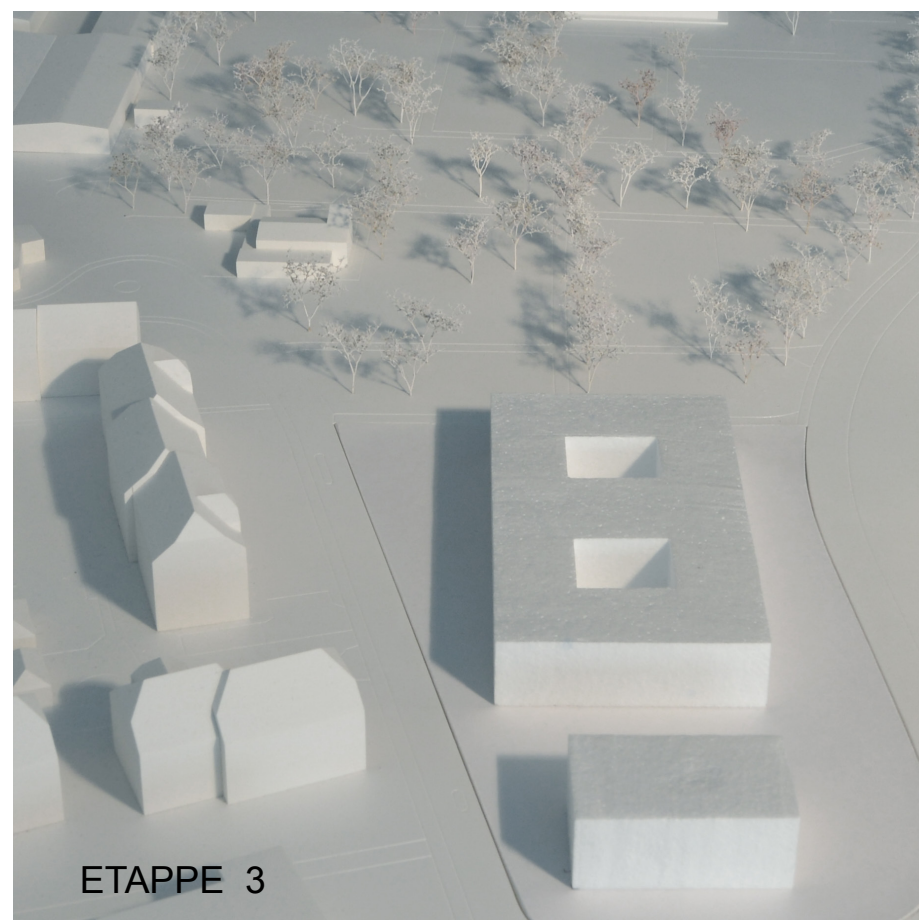
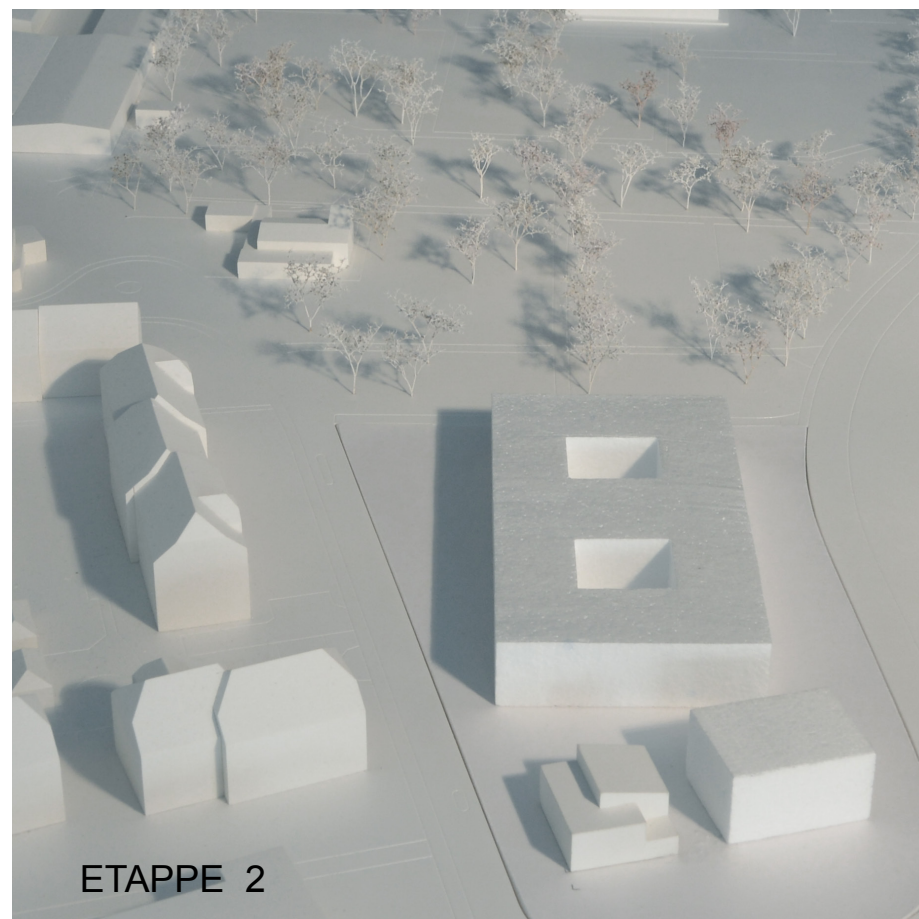
Beurteilung:

Wegen der puren Form des Objektes kommt es zu keiner Differenzierung der Aussenräume. Der Grünraum zur Strättligenstrasse ist durch die Flächenausdehnung des Gebäudekörpers reduziert.

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 14

Konzept:

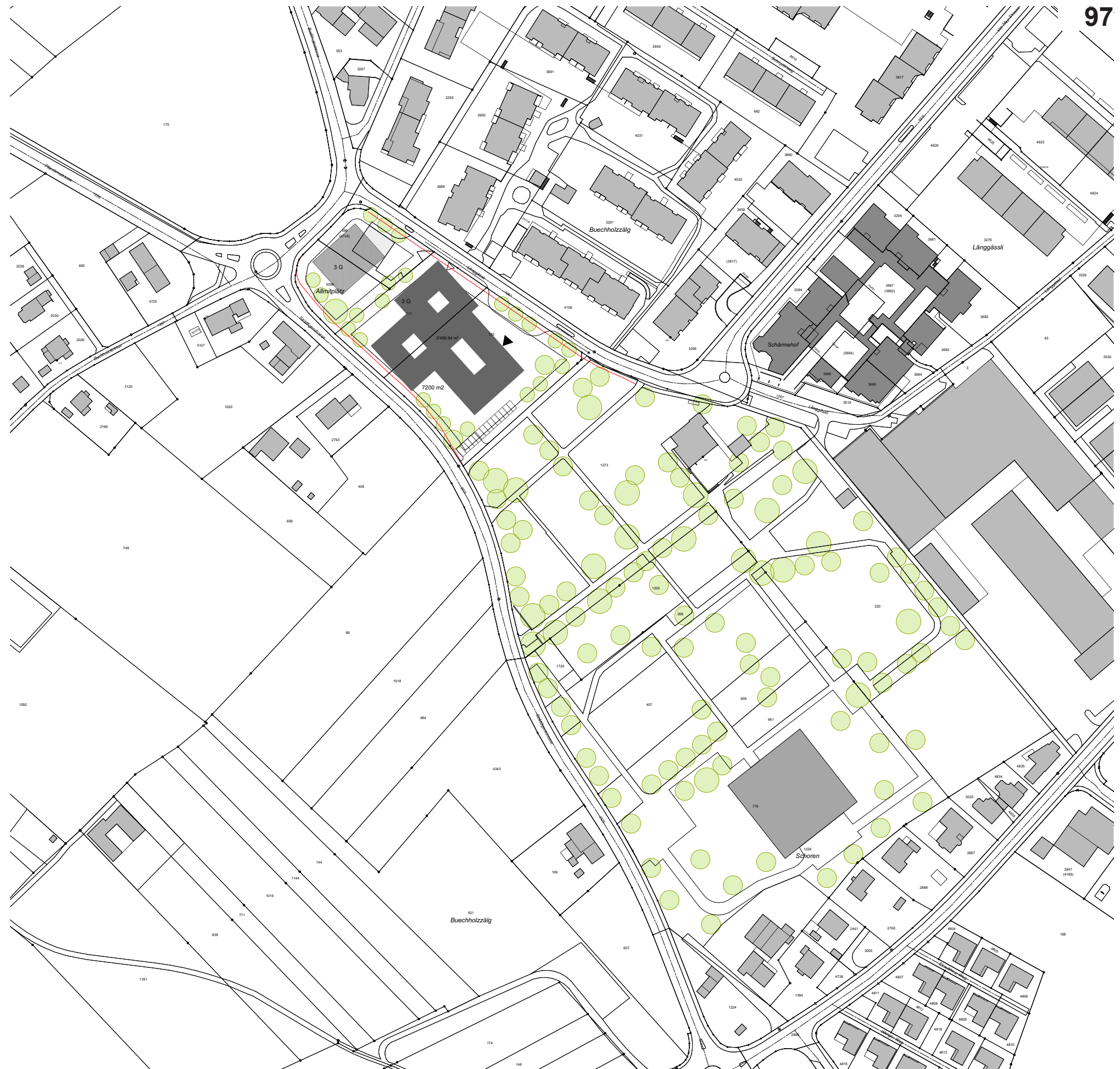
Ein flächenmäandrierender Gebäudekörper als dreigeschossiger Solitär, ist mittig auf dem Grundstück platziert ist. Genügend Abstand zu den rahmenden Strassenräumen, lassen Raum für die „umfliessende“ Grünanlage. Durch die vielfältigen Ausrichtungen der Fassaden entstehen Aussenräume und ein Einganshof mit unterschiedlicher Qualität.

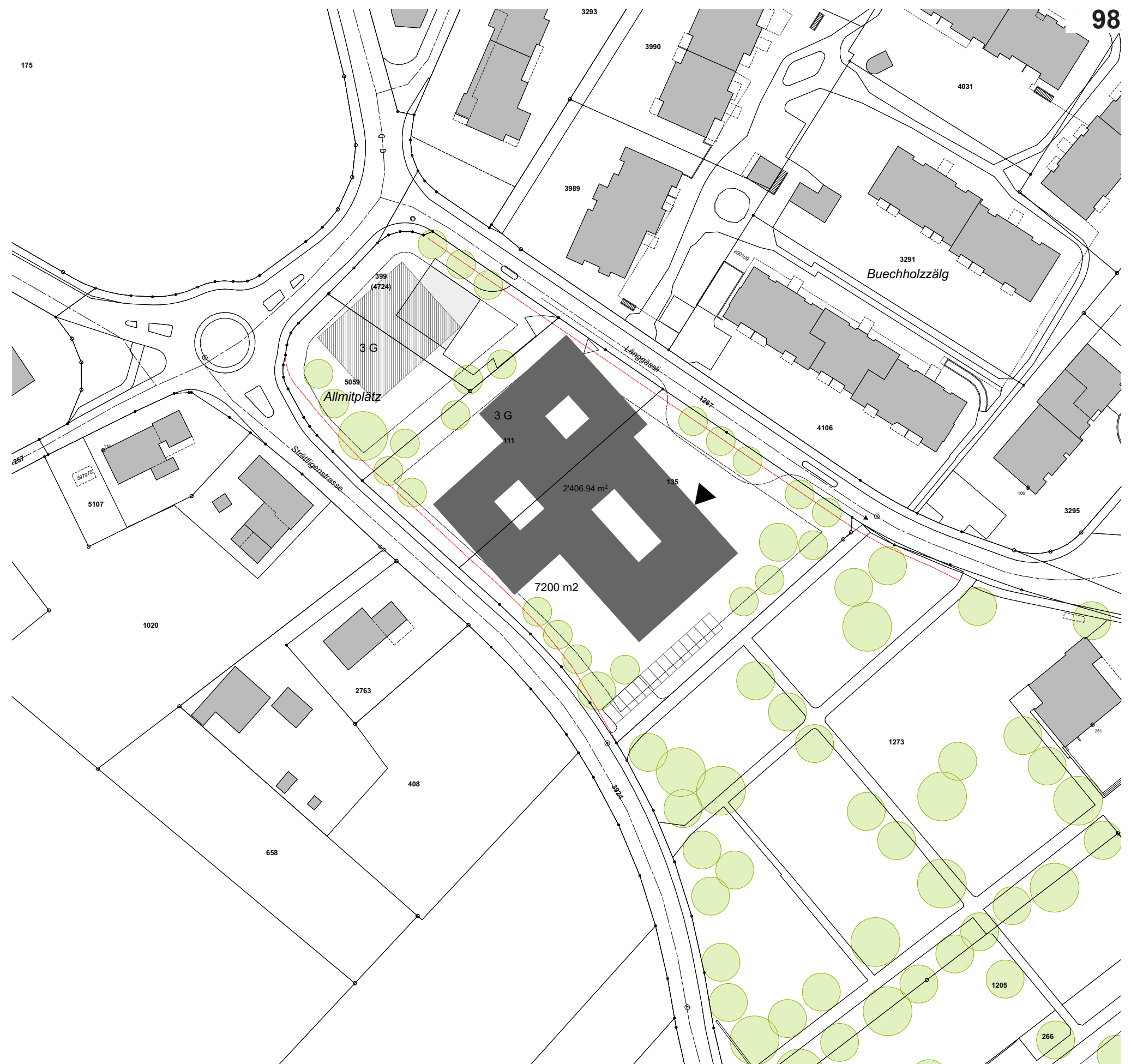
Etappierung:

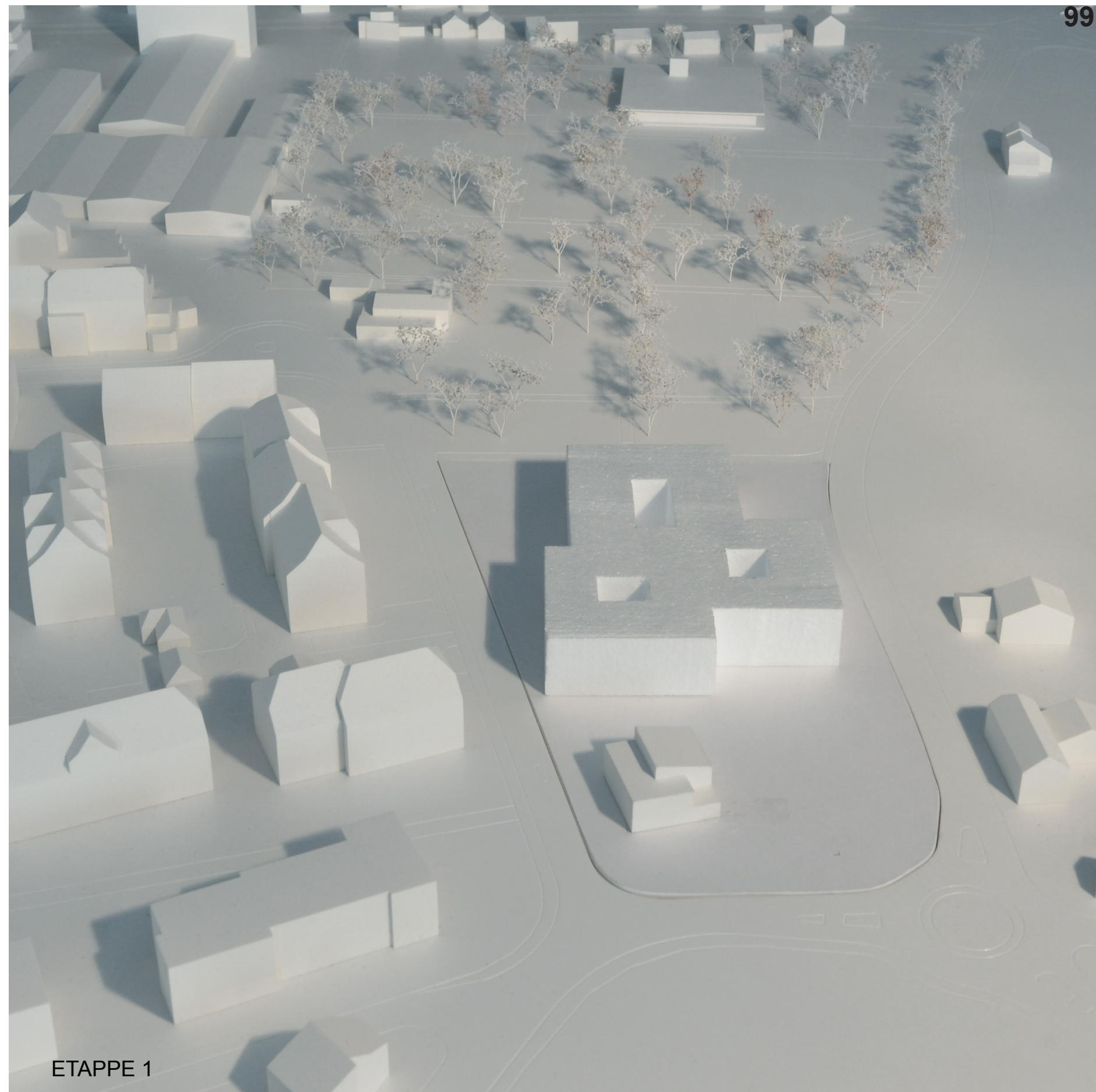
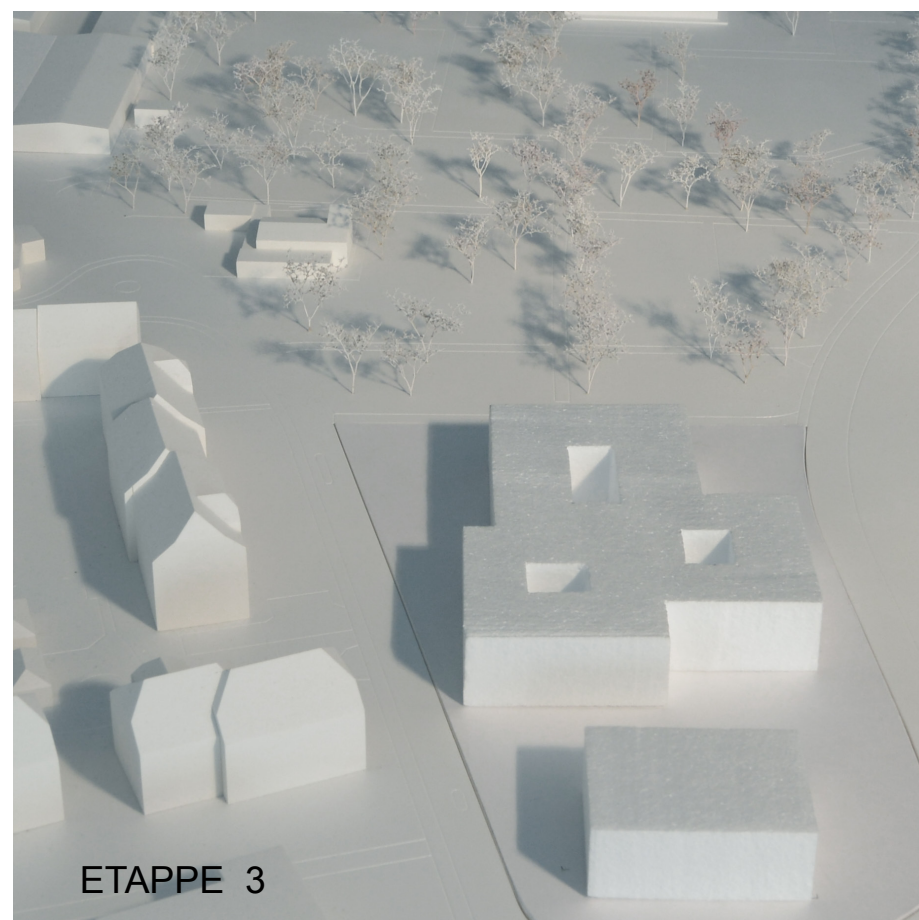
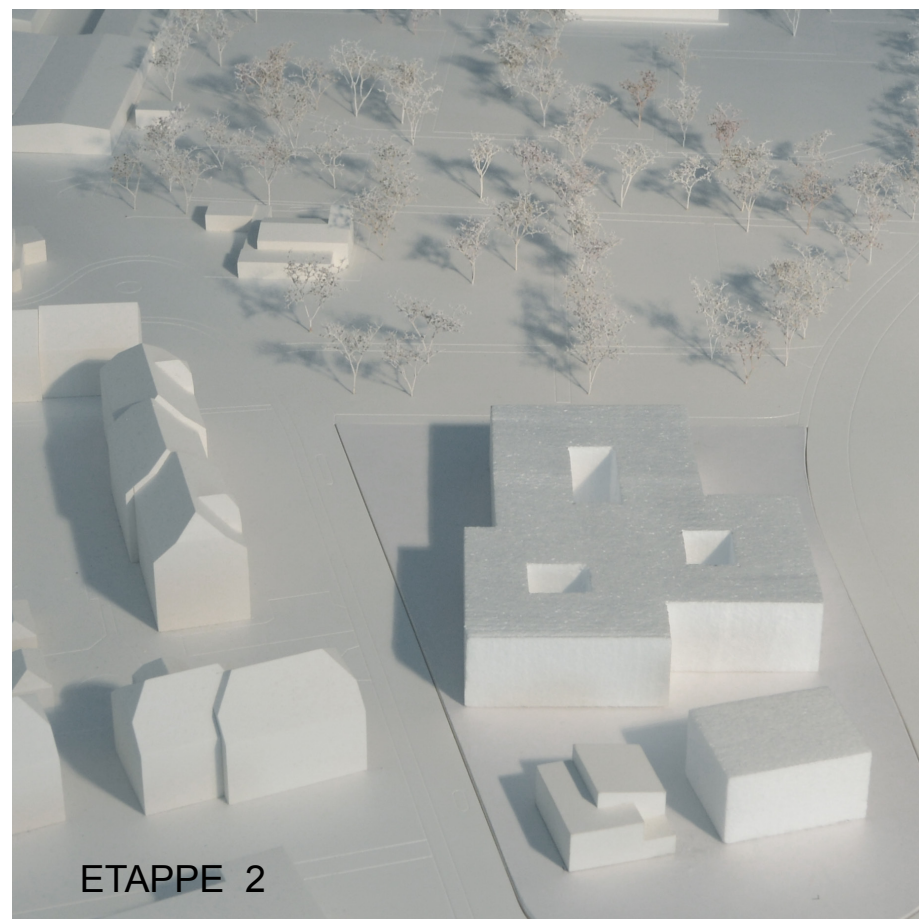
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau, parallel zum Neubau im Park platziert, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Formalistisch, ortsfremd, zu wenig Umland.
Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 15

Konzept:

Ein Konglomerat von Gebäudekuben mit unterschiedlichen Höhen ist im Schwerpunkt des Areals platziert. Der Gebäudekomplex ist allseitig soweit von den seitlich begrenzenden Strassen weggerückt, damit die Parklandschaft, gleichsam einem Rahmen, bis zum Kreisel hin weitergeführt werden kann. Dank der Disposition der Gebäudevolumen entstehen unterschiedliche Aussenräume.

Etappierung:

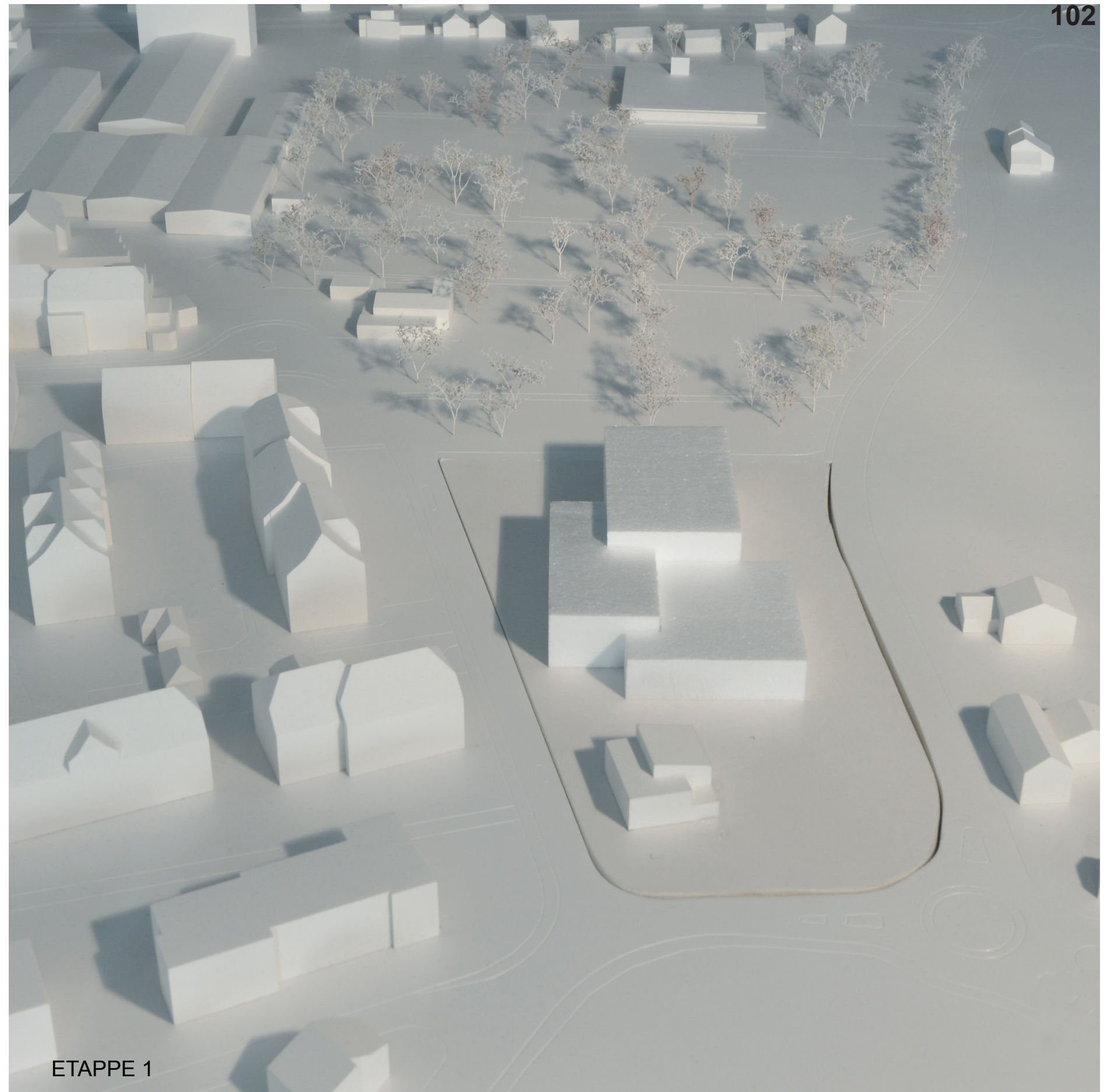
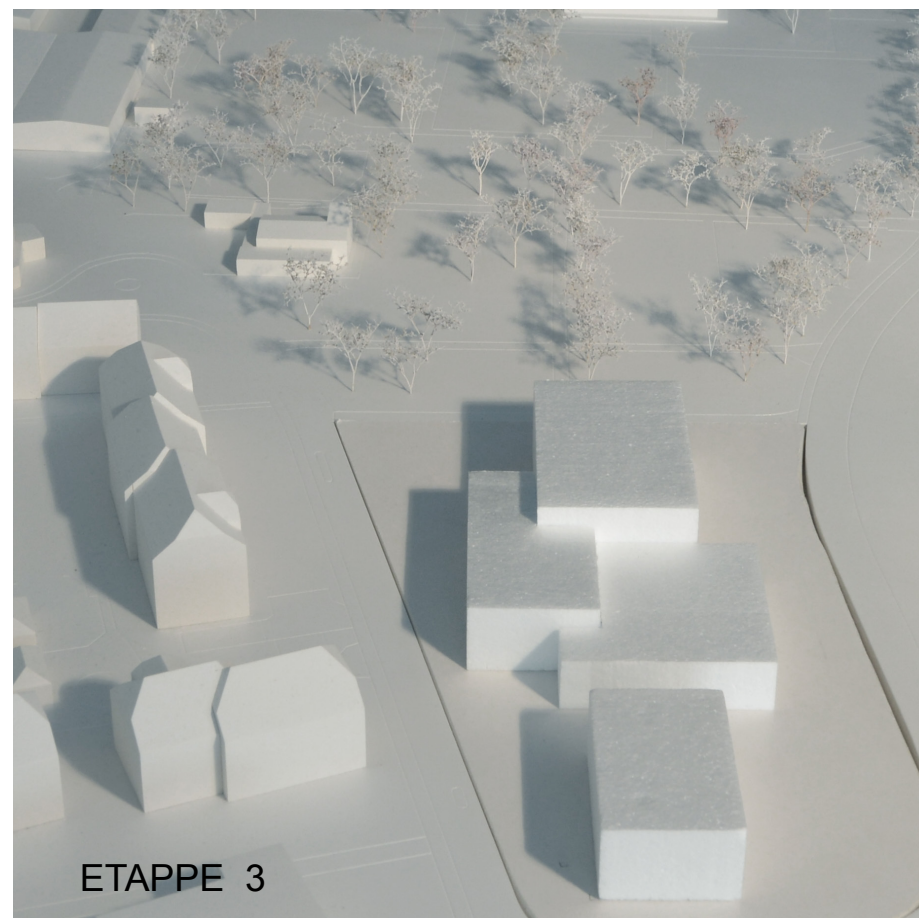
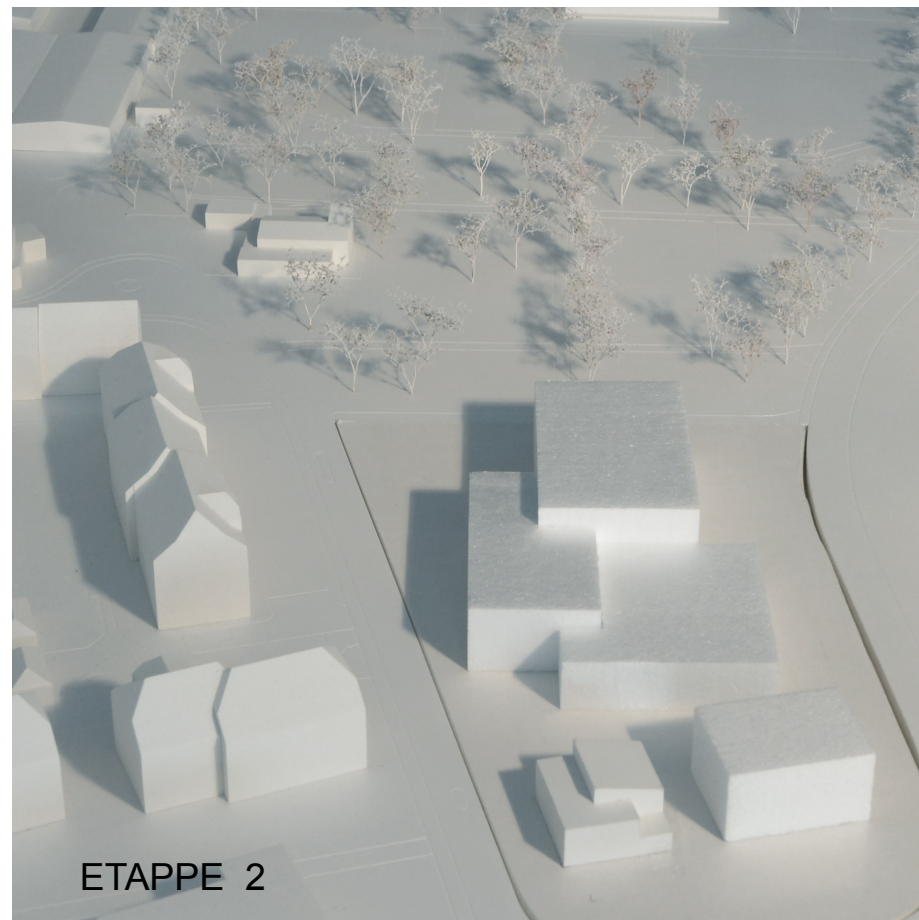
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau, als Ergänzung zu den Neubauten im Park, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Volumetrie beliebig, zu wenig Umland.
Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 16

Konzept:

Zwei kompakte Gebäudekörper bilden einen drei-, resp. viergeschossigen Solitär, der mittig auf dem Grundstück platziert ist. Genügend Abstand zu den rahmenden Strassenräumen, lassen Raum für die „umfließende“ Grünanlage.

Dank Versätzen der Fassaden entstehen Aussenräume und ein Eingangshof mit unterschiedlicher Qualität.

Etappierung:

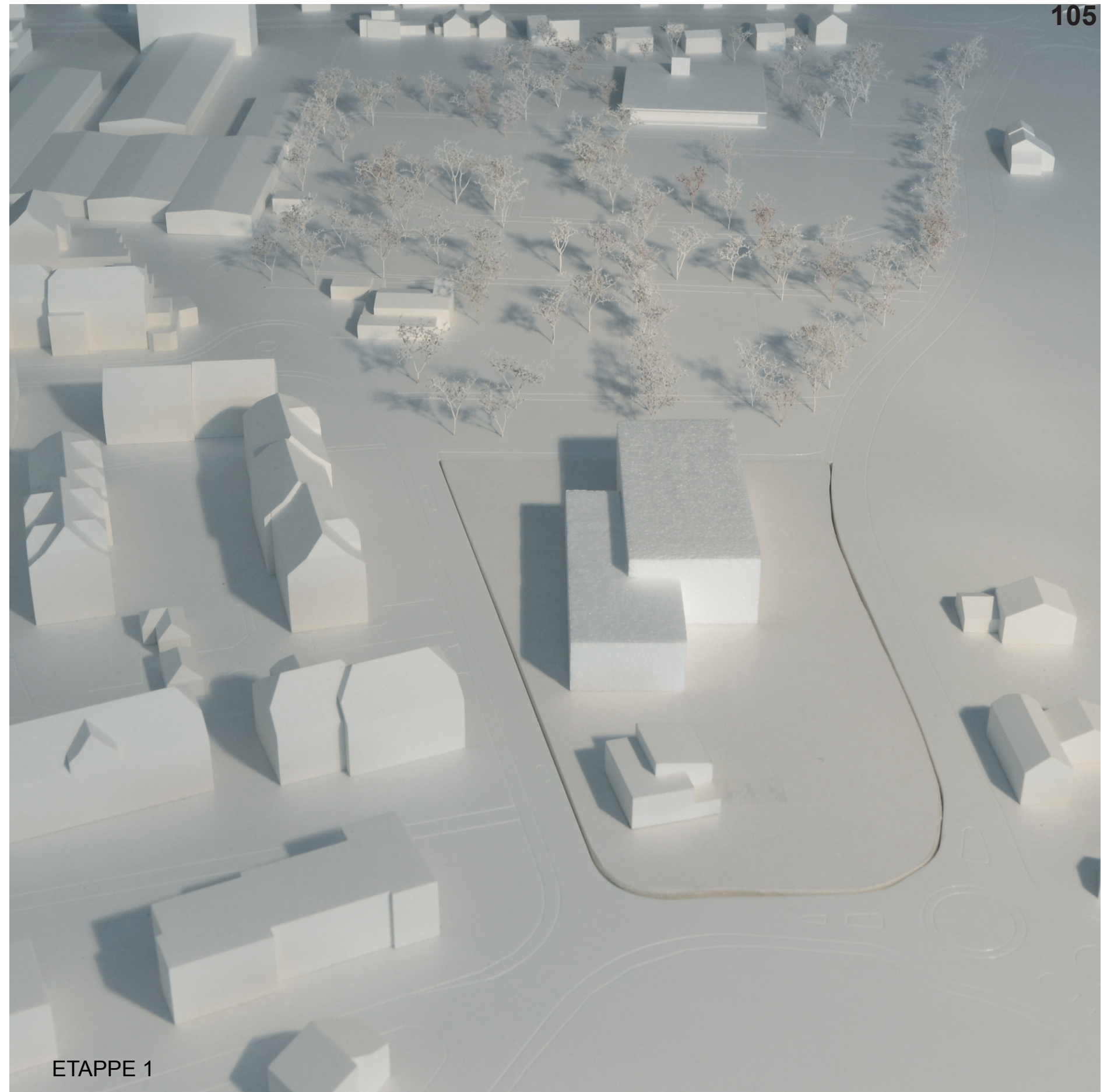
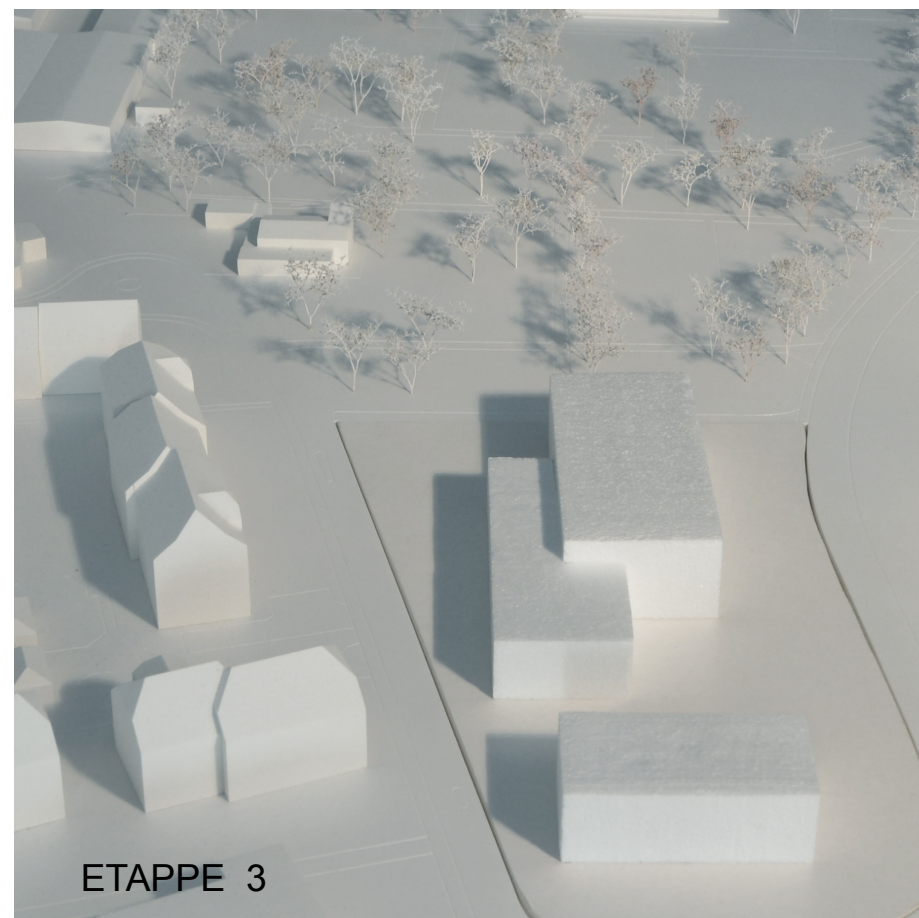
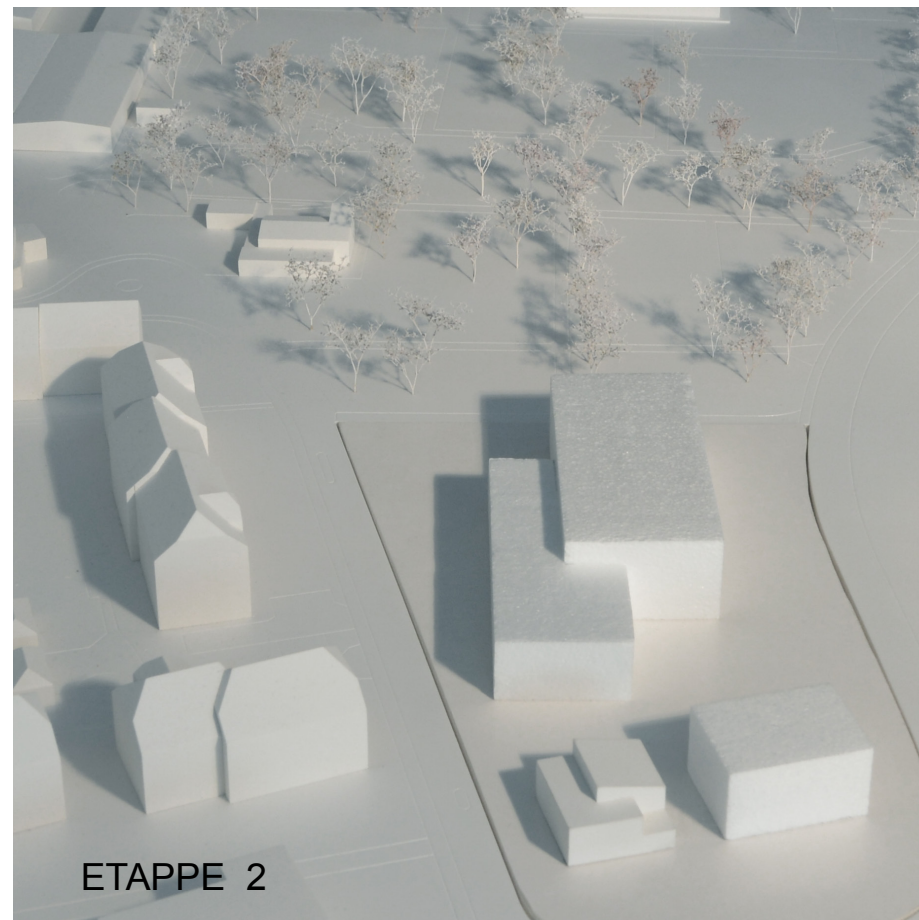
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein rechtwinklig zum Neubau im Park platzierter, dreigeschossiger Solitärbau, bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

Die Gebäudkörper sollen gespiegelt werden. Dank grösser Geschosszahl soll der Bau schlanker in Erscheinung treten, zugunsten des Parkanteils.







Variante 17

Konzept:

Ein 12-geschossiges Hochhaus ist frei in eine Parklandschaft gesetzt, als Marker oder Auftakt zum dahinterliegenden Wohnbauquartier.

Die Vorfahrt zum Länggässli bildet einen grosszügigen Aussenraum und schafft Distanz zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die Parklandschaft des Friedhofs wird weitergeführt.

Etappierung:

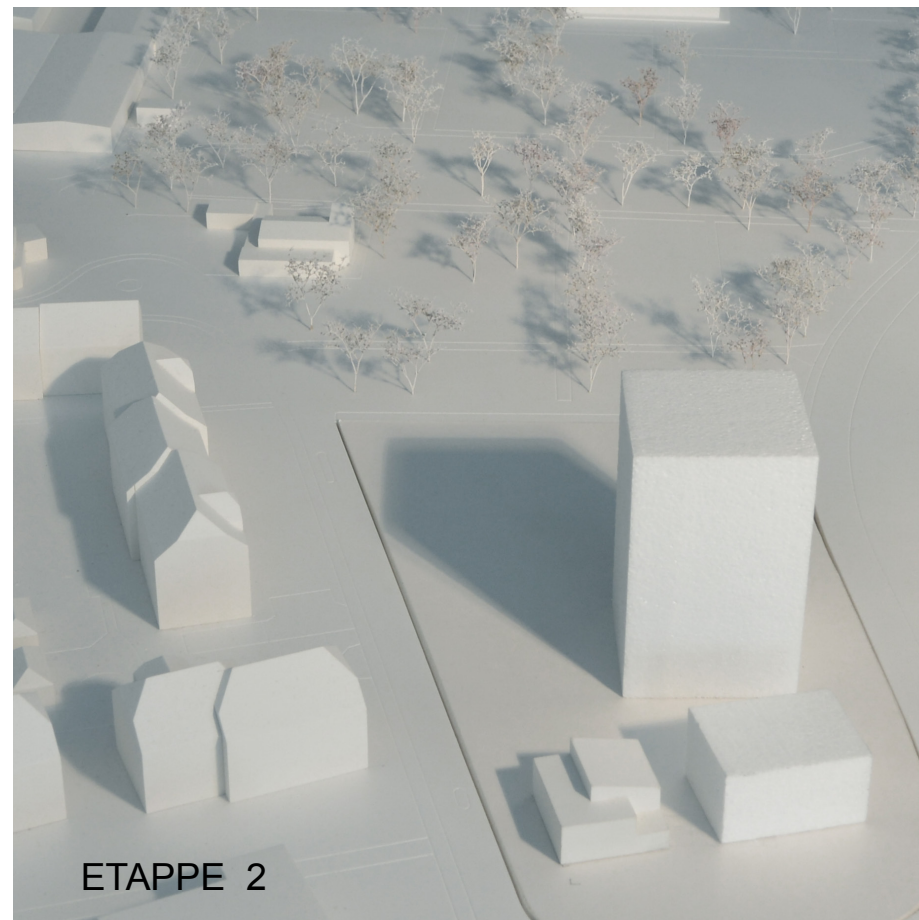
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau bildet den Abschluss zum Kreisel.

Beurteilung:

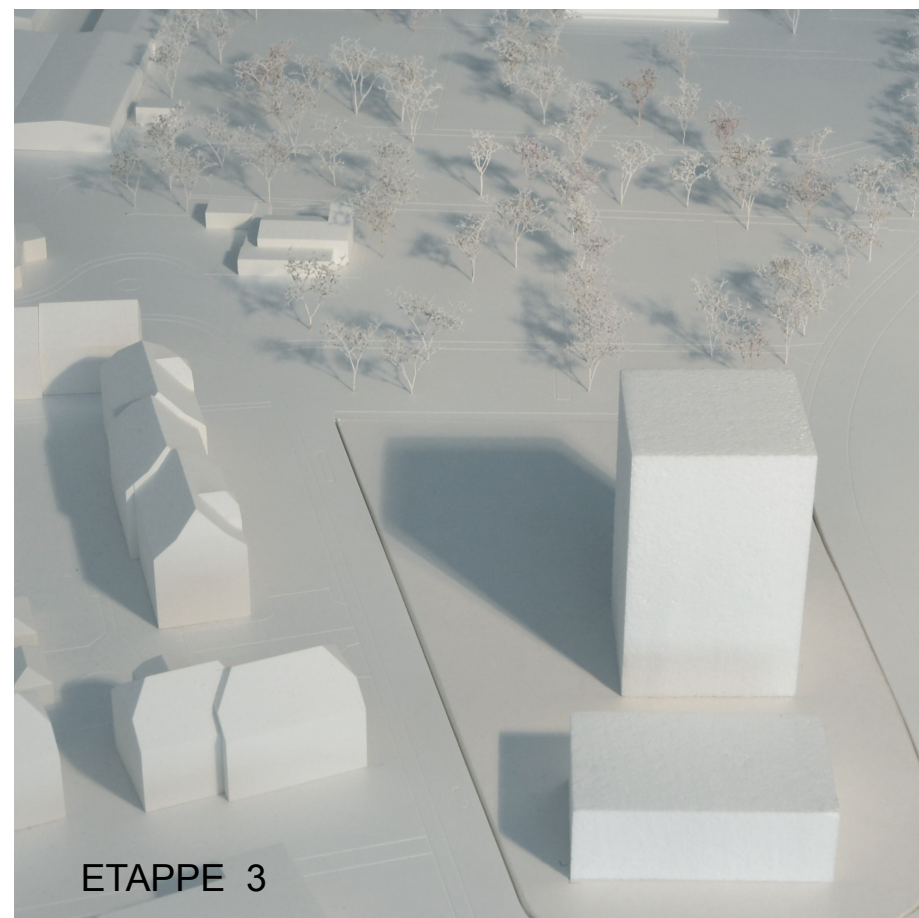
Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.



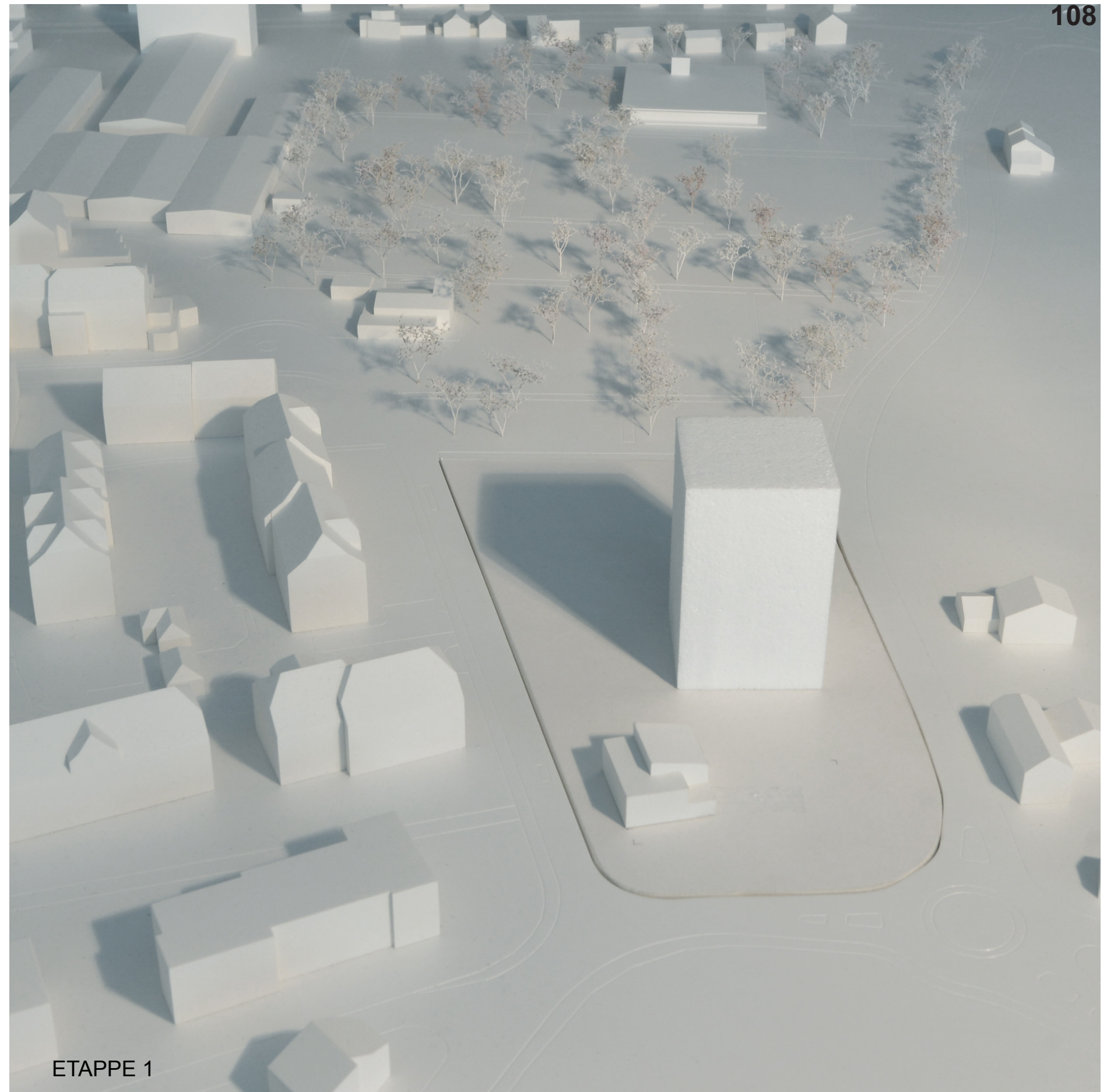




ETAPPE 2



ETAPPE 3



ETAPPE 1

Variante 18

Konzept:

Ein kompakter, zweigeschossiger Gebäudekörper, mit Innenhöfen durchsetzt, belegt nahezu die ganze Grundstücksfläche.

Der Park findet seine Fortsetzung in den Innenhöfen.

Etappierung:

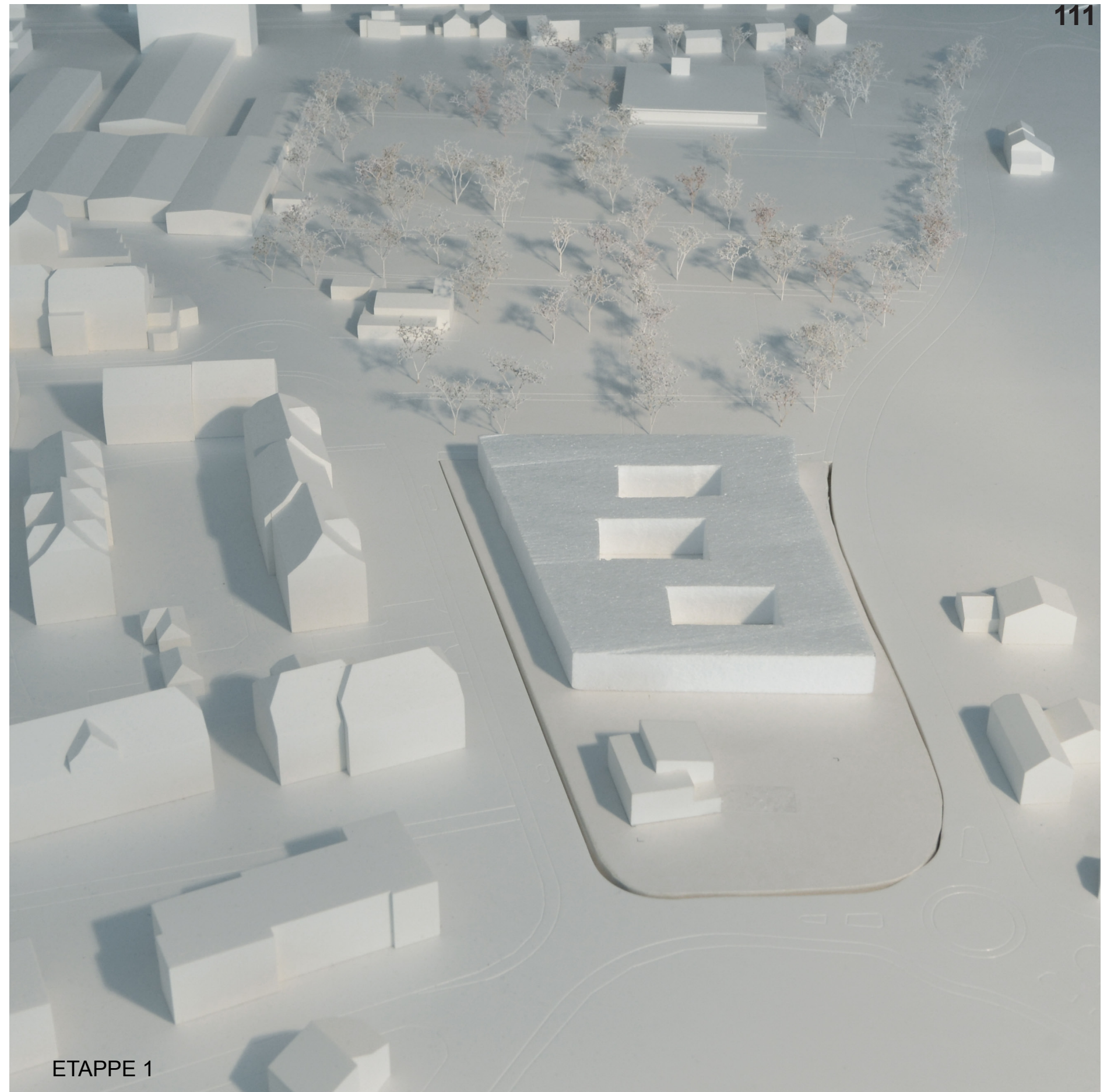
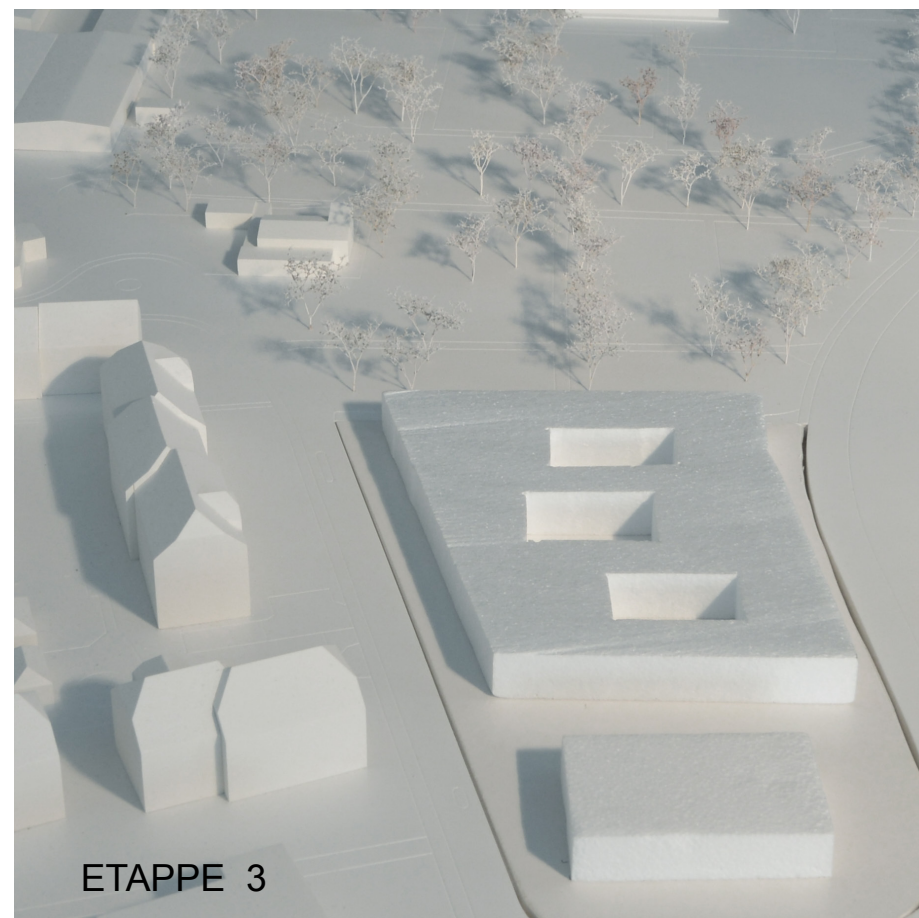
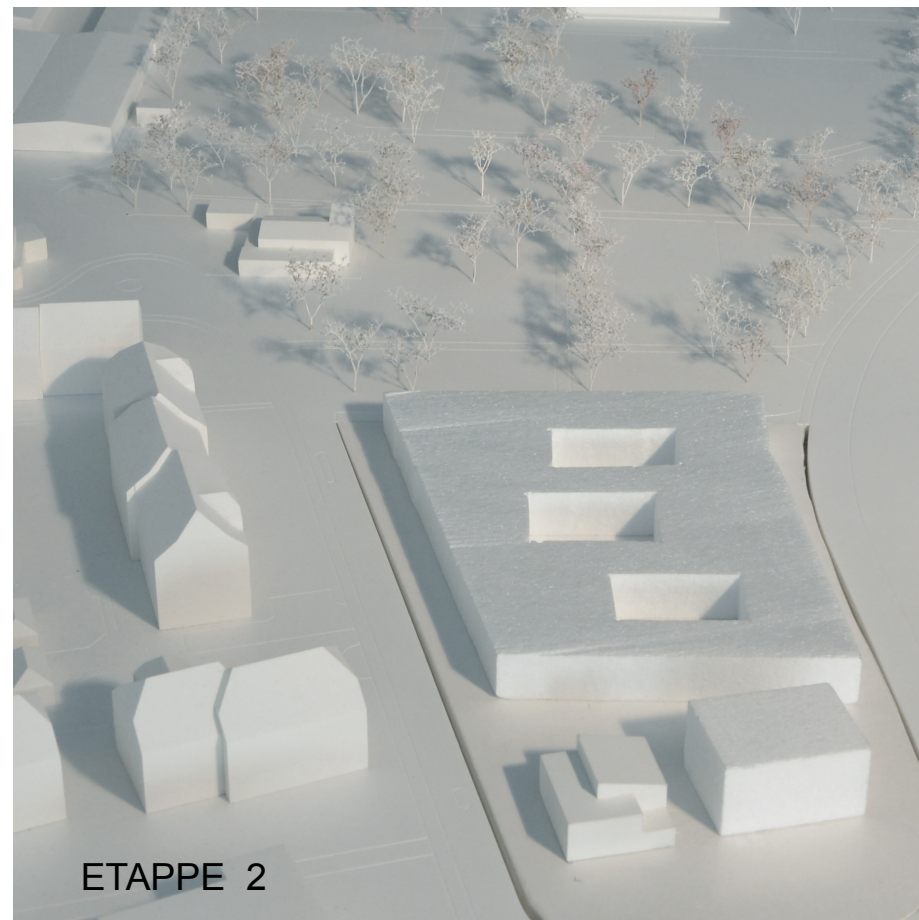
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau bildet den Abschluss zum Kreisel.

Berurteilung:

Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Variante 19

Konzept:

Ein kompakter, dreigeschossiger Gebäudekörper, mit Innenhöfen durchsetzt, belegt als Flächenmäander nahezu die ganze Grundstücksfläche.

Der Park findet seine Fortsetzung in den Innenhöfen.

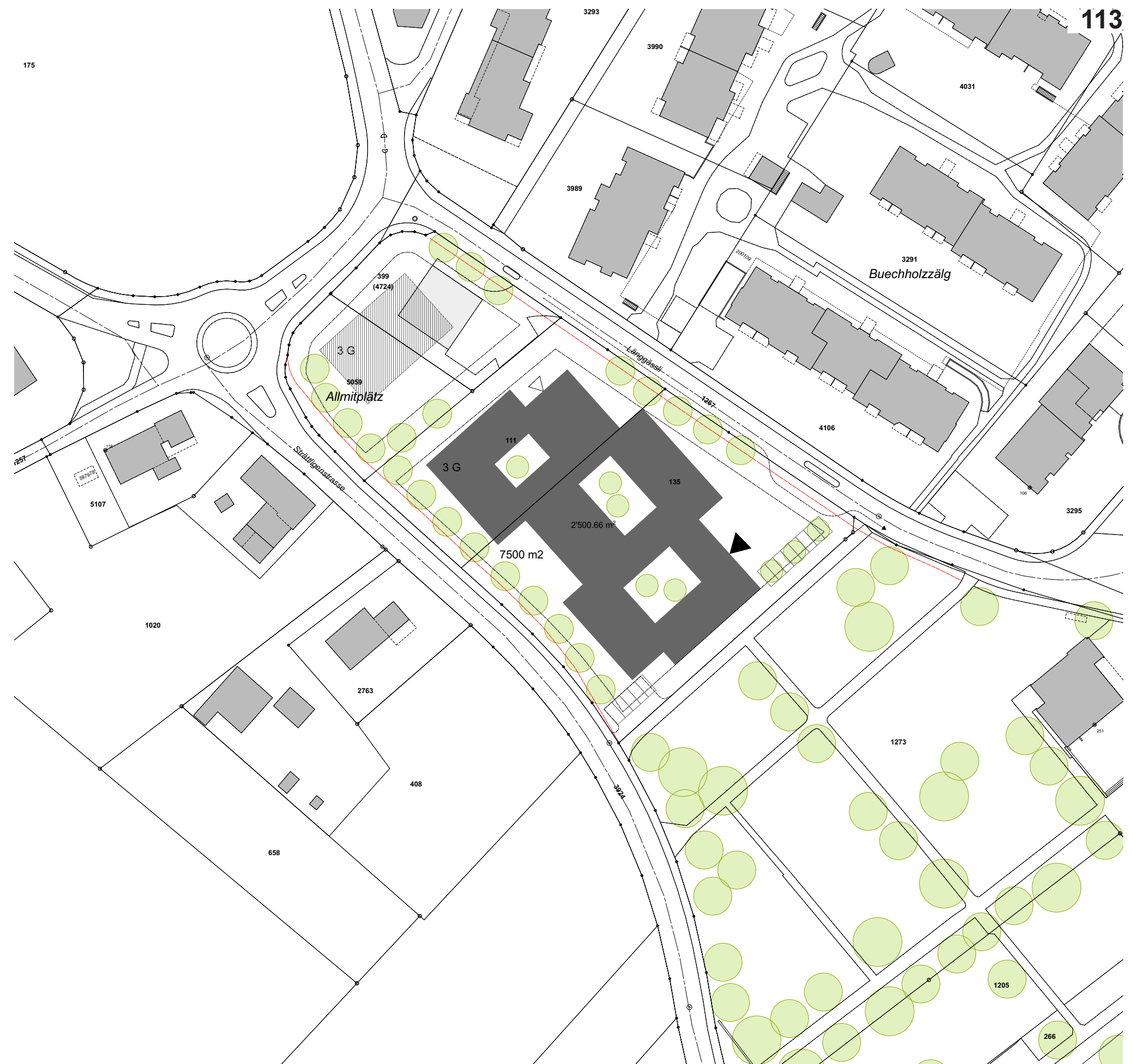
Etappierung:

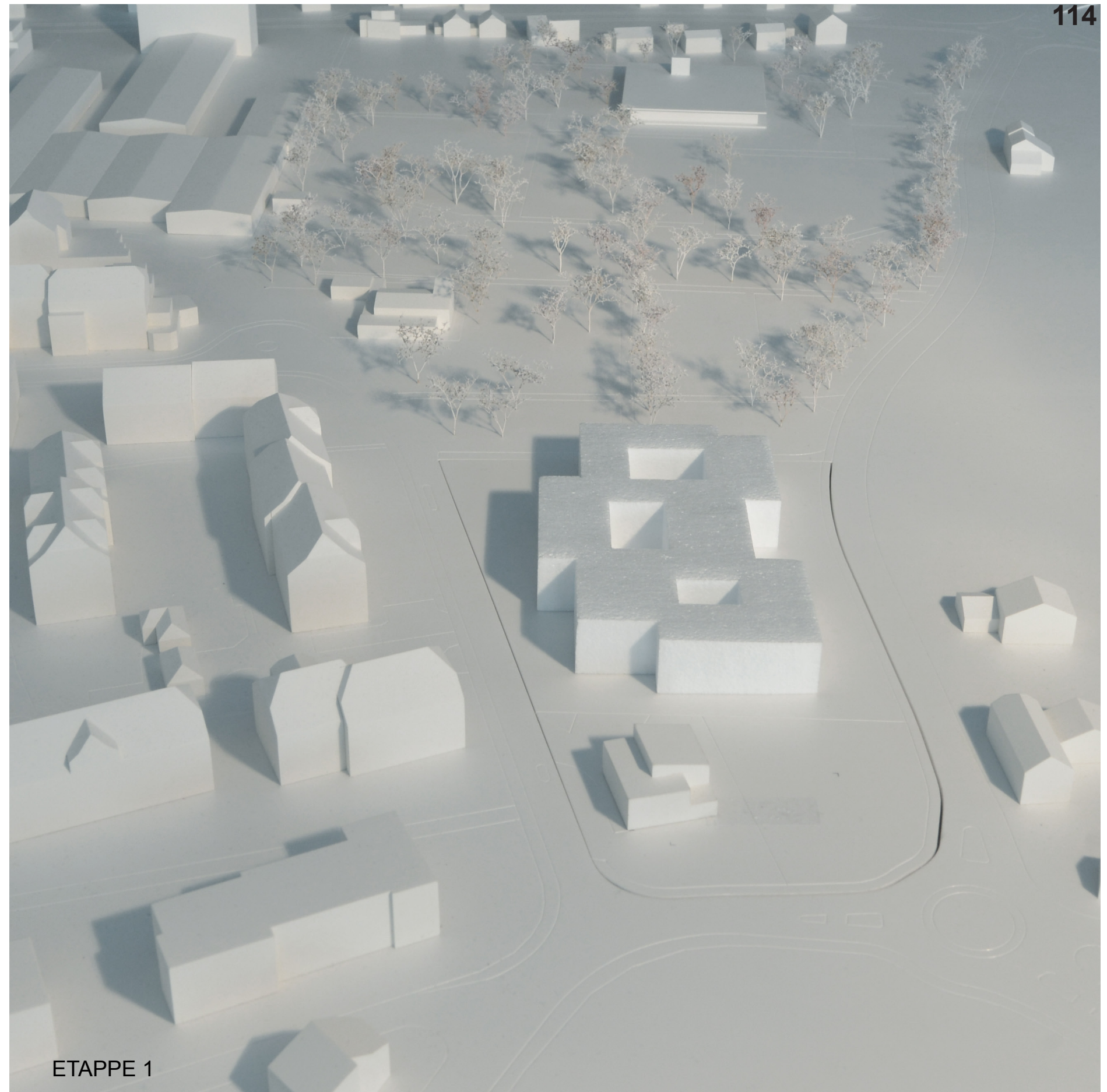
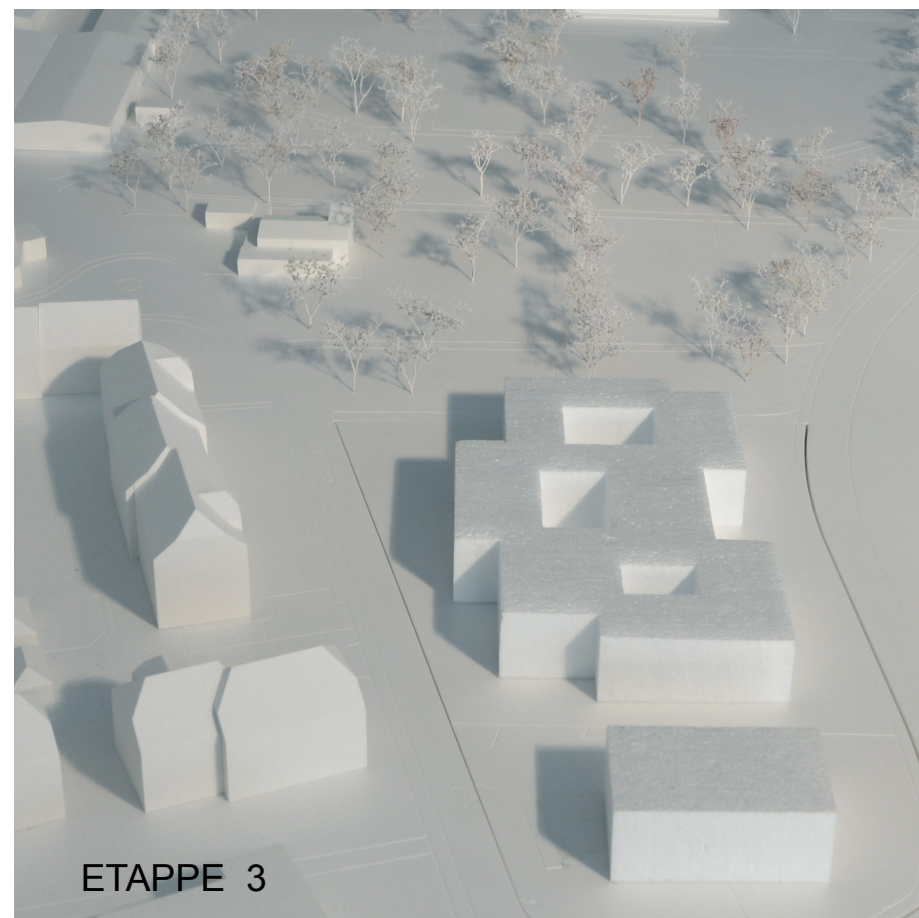
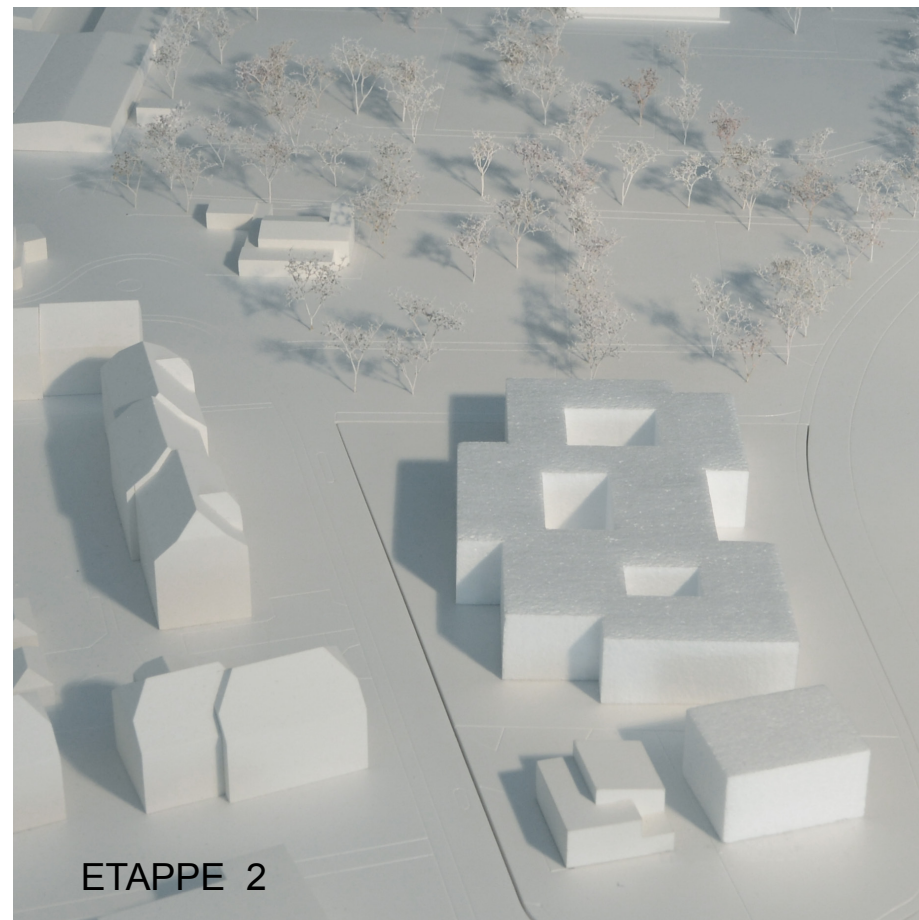
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Solitärbau bildet den Abschluss zum Kreisel.

Berurteilung:

Zu grosser „Fussabdruck, Form beliebig, ertsfremd.
Dieser Konzeptansatz soll nicht weiter verfolgt werden.







Fazit: Workshop 2

Ziel des 2. Workshop war es, unter der Vielzahl von Volumenstudien (19 Varianten) 1 - 2 Konzepte zur Weiterbearbeitung auszuwählen.

Der Nachweis der verschiedenen Volumenstudien wurde gewürdigt, um via Ausschlussverfahren zur bestmöglichen Bebauungsstrategie zu gelangen.

Grundsätzlich standen folgende Grundkonzepte zur Wahl:

1: Bauen entlang des Länggässlis als Weiterführung der vorgefundenen Siedlungsstruktur.

2: Bauen entlang der Strättligenstrasse

3: Die Setzung eines Objektes in Mitten der weitergeführten Parklandschaft der Friedhofanlage.

Zu Berücksichtigen waren bei allen drei Strategien die Lärmemissionen der Strättligenstrasse und die sinnvolle Weiterführung des Konzeptansatzes über die Parzelle Nr. 399 (Bildhauer) und die Parzelle Nr. 5059 (Allmitplätz).

Nach eingehender Diskussion wurden schliesslich folgende **drei Varianten zur Weiterbearbeitung** empfohlen:

Variante 1

Sechsgeschossige Zeile als Einbänder, als Objekt im Park.

Variante 2

Fünfgeschossige Zeile als Zweibänder, als Objekt im Park.

Variante 16

Zwei versetzte Volumen, sechs- bzw. dreigeschossig, als Objekt im Park.

Allen drei Varianten ist die Prägnanz und Einfachheit des Konzeptansatzes eigen. Die Eigenständigkeit der Volumen vermittelt eine Ruhe in der ohnehin schon schwer fassbaren Struktur der unmittelbaren Umgebung. Die Reduzierung des „Fussabdruckes“ lässt eine Weiterführung der Parklandschaft der Friedhofanlage zu.

Bei der Weiterbearbeitung soll ein Flächennachweis des Raumprogrammes nachgewiesen werden. Zudem soll die Erschliessung und die Parkierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Termine

- 3. Workshop: Mittwoch 1. November 2017, von 9.00 bis 12.00 Uhr
Restaurant „Schärmehof“, von May-Strasse 43, 3604 Thun

- 4. Workshop: Donnerstag, 7. Dezember von 14.00 bis 17.30 Uhr,
Stadtplanungsamt, Industriestrasse 2, 3602 Thun

ZPP AF BUCHHOLZSTRASSE IN THUN - **GUTACHTERVERFAHREN**
ERWEITERUNG DES ANGEBOTES FÜR PFLEGE- UND ALTERSWOHNEN
SCHÄRMEHOF **BOSTUDEN**, THUN
WORKSHOP 3

1. NOVEMBER 2017

INHALTSVERZEICHNIS Workshop 3

1.	Einleitung	
	Ausgangslage / Zielsetzungen / Raumprogramm	118
2.	Grundrissstudien	
	Variante 1	119
	Variante 2	123
	Variante 3	127
	Variante 4	131
3.	Fazit Variantenstudien	135
	Ausblick Termin	135

Ziel des 2. Workshop war es, unter der Vielzahl von Volumenstudien (19 Varianten) 1 - 2 Konzepte zur Weiterbearbeitung auszuwählen.

Der Nachweis der verschiedenen Volumenstudien wurde gewürdigt, um via Ausschlussverfahren zur bestmöglichen Bebauungsstrategie zu gelangen.

Grundsätzlich standen folgende Grundkonzepte zur Wahl:

1: Bauen entlang des Länggässlis als Weiterführung der vorgefundenen Siedlungsstruktur.

2: Bauen entlang der Strättligenstrasse

3: Die Setzung eines Objektes in Mitten der weitergeführten Parklandschaft der Friedhofanlage.

Zu Berücksichtigen waren bei allen drei Strategien die Lärmemissionen der Strättligenstrasse und die sinnvolle Weiterführung des Konzeptansatzes über die Parzelle Nr. 399 (Bildhauer) und die Parzelle Nr. 5059 (Allmitplätz).

Nach eingehender Diskussion wurden schliesslich folgende **Varianten zur Weiterbearbeitung** empfohlen:

Variante 1

Sechsgeschossige Zeile als Einbänder, als Objekt im Park.

Variante 2

Fünfgeschossige Zeile als Zweibänder, als Objekt im Park.

Variante 3 (> formal als Variante 16 bezeichnet)

Zwei versetzte Volumen, drei- bzw. viergeschossig, als Objekt im Park.

Variante 4 (neu)

Zwei versetzte Volumen, sechs- bzw. dreigeschossig, als Objekt im Park (schlankere Volumen).

Allen Varianten ist die Prägnanz und Einfachheit des Konzeptansatzes eigen. Die Eigenständigkeit der Volumen vermittelt eine Ruhe in der ohnehin schon schwer fassbaren Struktur der unmittelbaren Umgebung. Die Reduzierung des „Fussabdruckes“ lässt eine Weiterführung der Parklandschaft der Friedhofanlage zu.

Bei der Weiterbearbeitung soll ein Flächennachweis des Raumprogrammes nachgewiesen werden. Zudem soll die Erschliessung und die Parkierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Variante 1

Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

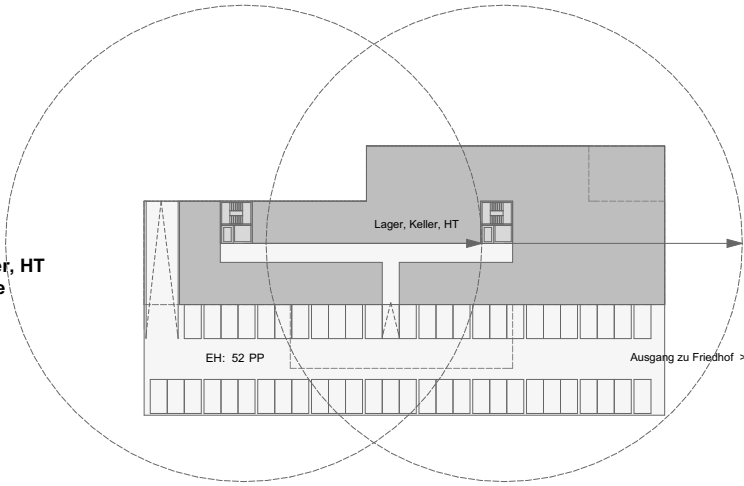
Ein Zeilenbau (6-geschossig), dem Strassenraum des Länggässli folgend, eröffnet eine weite Parklandschaft nach Südwesten hin, als Weiterführung der Fiedhofanlage.

Etappierung:
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Querriegel als Abschluss zum Kreisel.

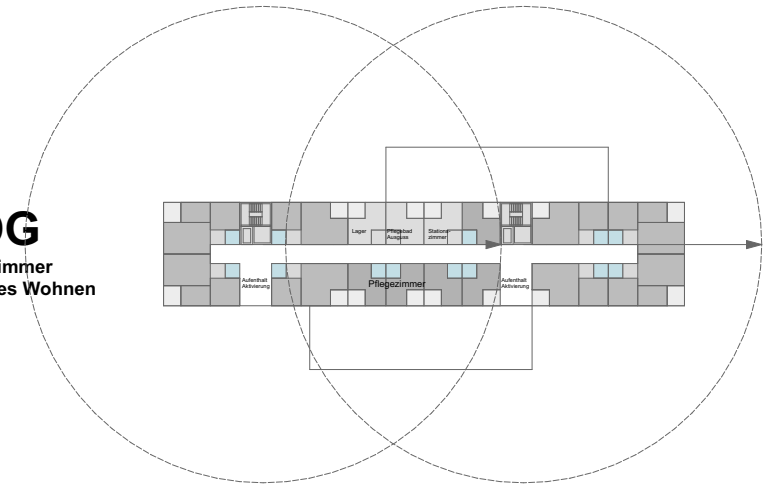




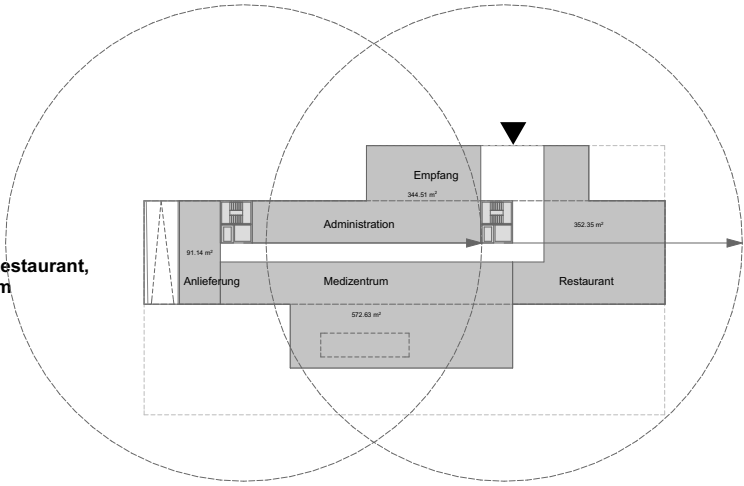
UG
Lager, Keller, HT
Einstellhalle



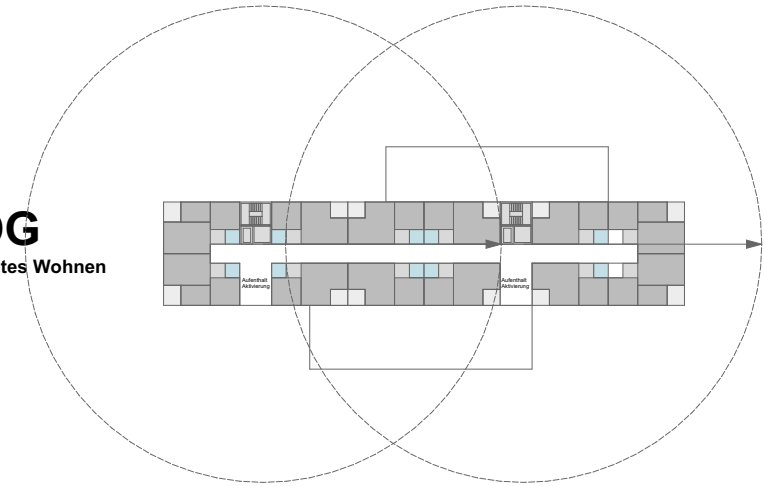
2. OG
5 Pflegezimmer
8 Betreutes Wohnen



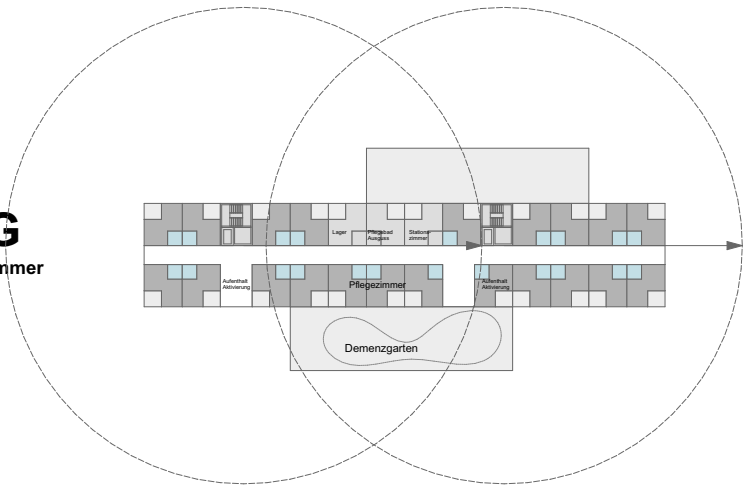
EG
Empfang, Restaurant,
Medizentrum



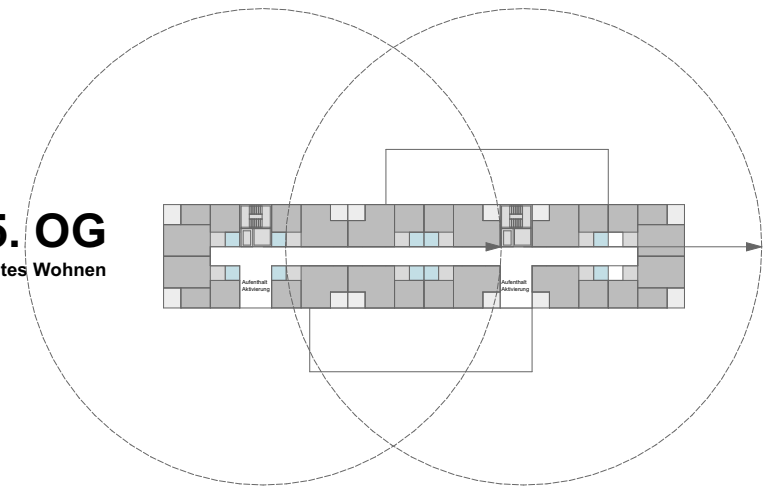
3. OG
12 Betreutes Wohnen

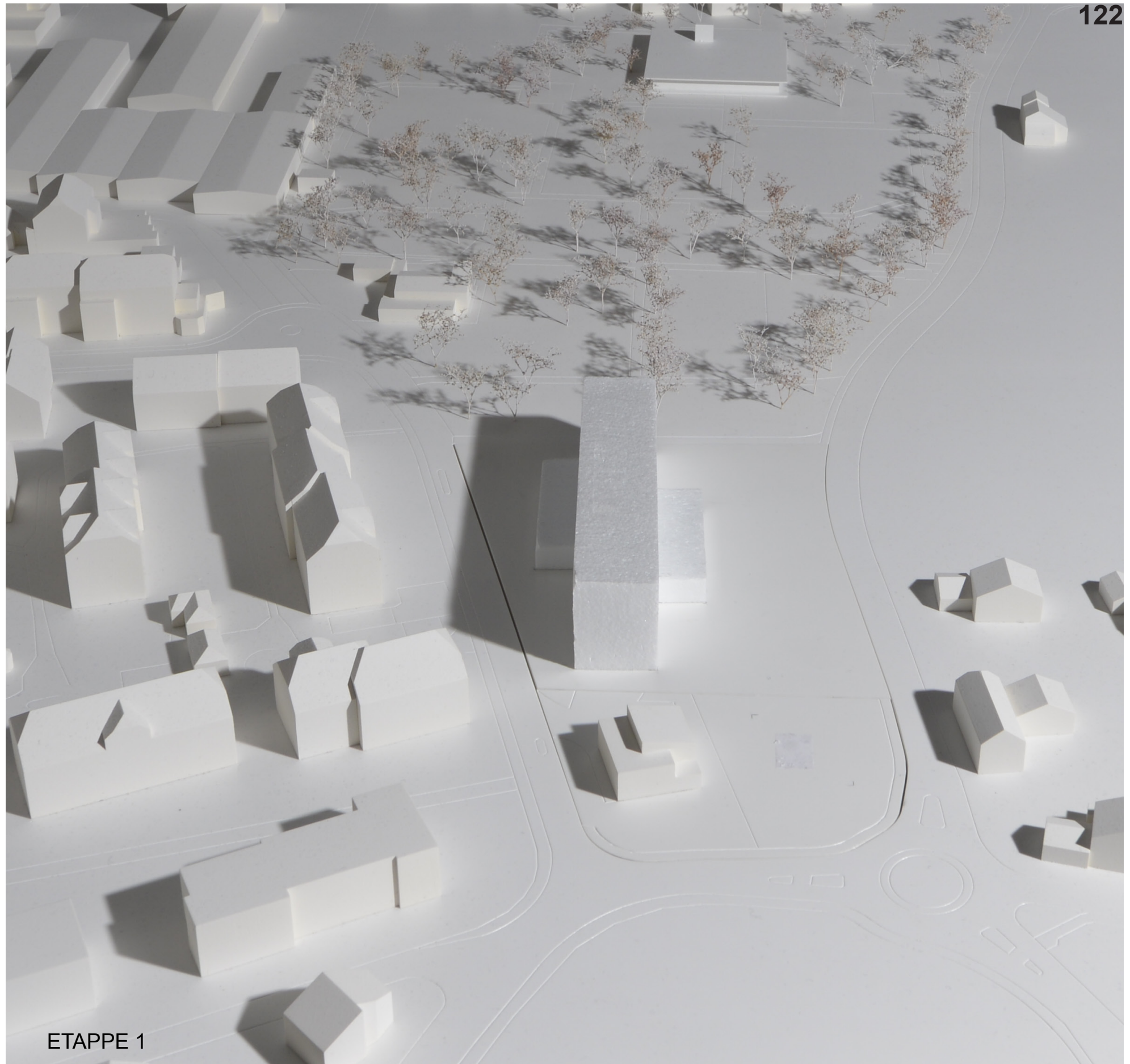
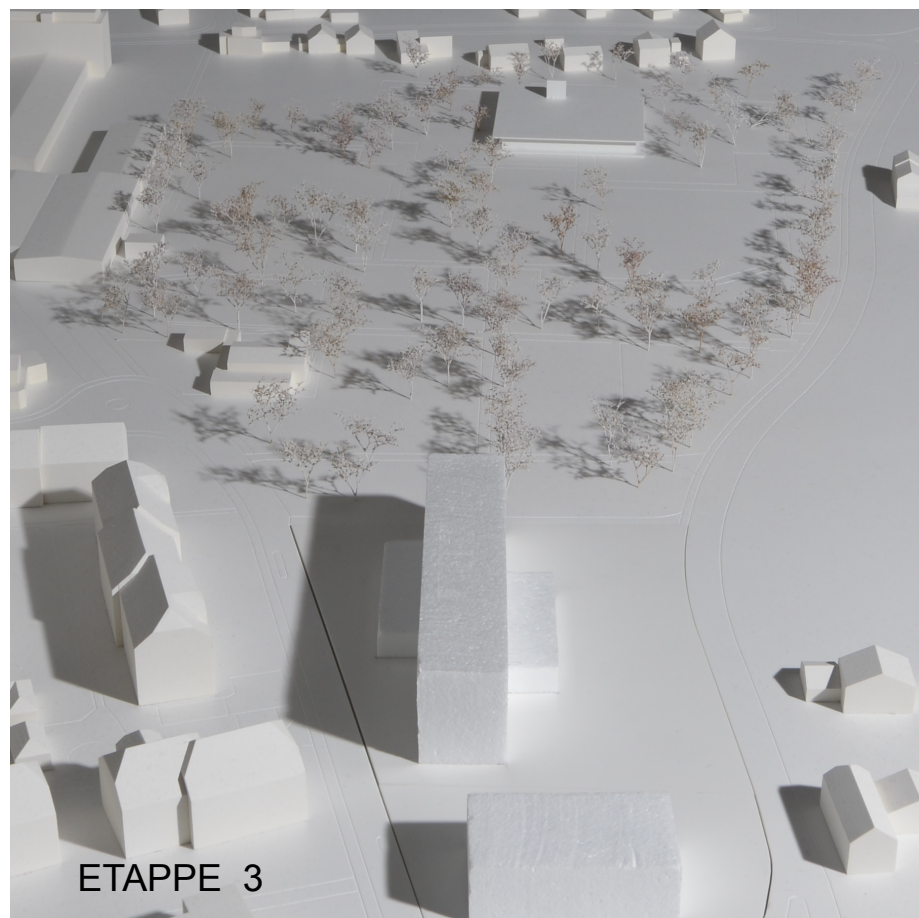
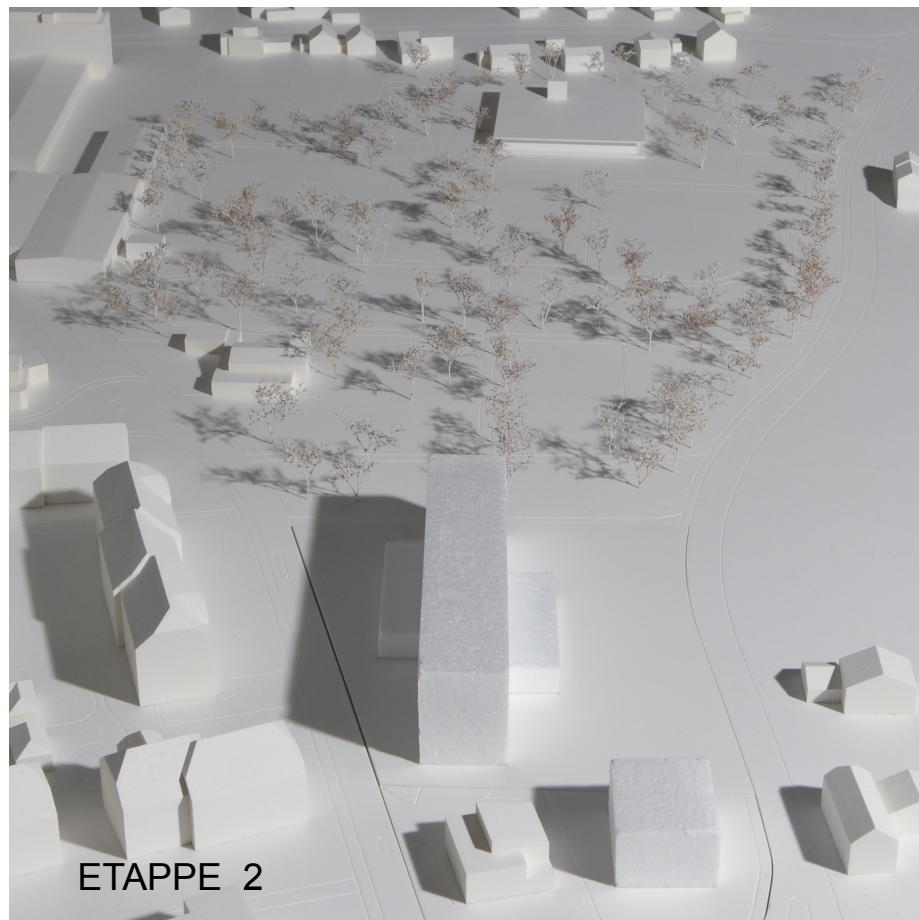


1. OG
21 Pflegezimmer



4.+5. OG
24 Betreutes Wohnen





Variante 2

Konzept: Weiterführung des vorgefundenen Siedlungsmusters

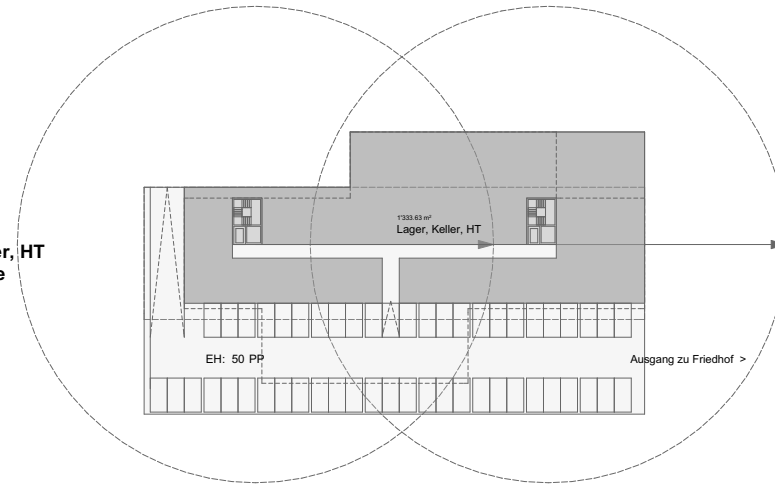
Ein Zeilenbau (5-geschossig), dem Strassenraum des Länggässli folgend, eröffnet eine weite Parklandschaft nach Südwesten hin, als Weiterführung der Fiedhofanlage.

Etappierung:
Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein dreigeschossiger Querriegel als Abschluss zum Kreisel.

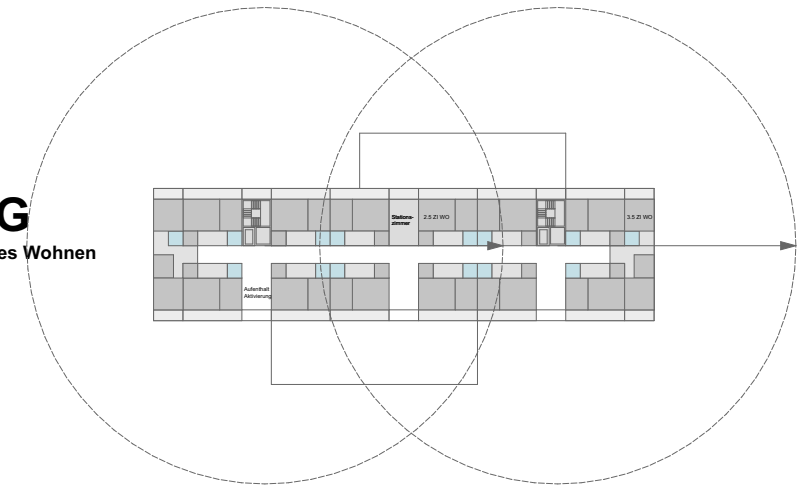




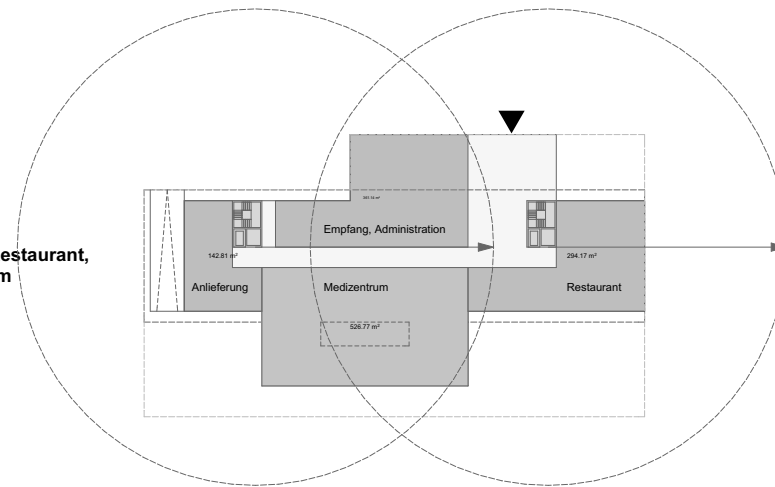
UG
Lager, Keller, HT
Einstellhalle



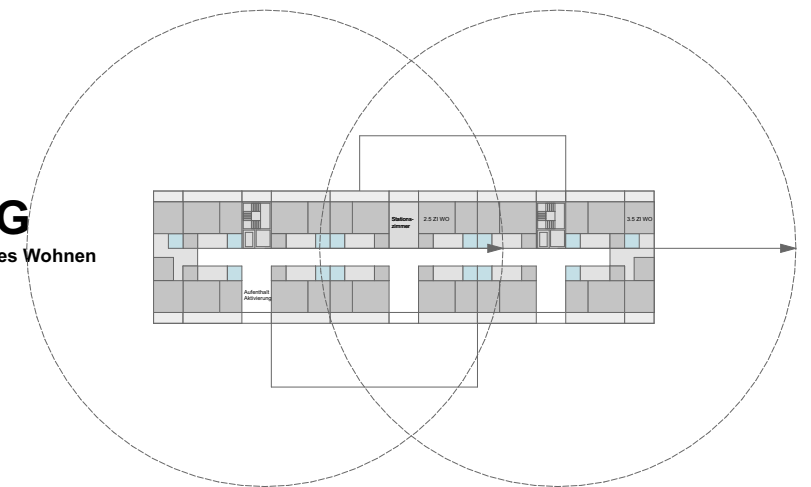
2. OG
14 Betreutes Wohnen



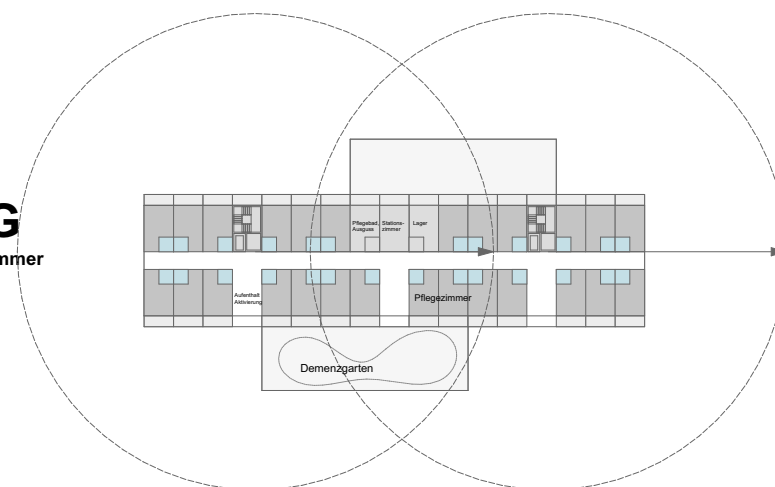
EG
Empfang, Restaurant,
Medizentrum



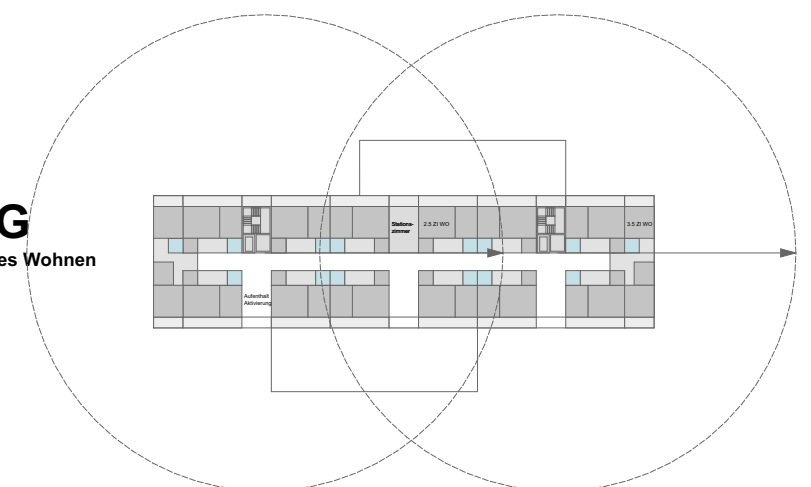
3. OG
14 Betreutes Wohnen

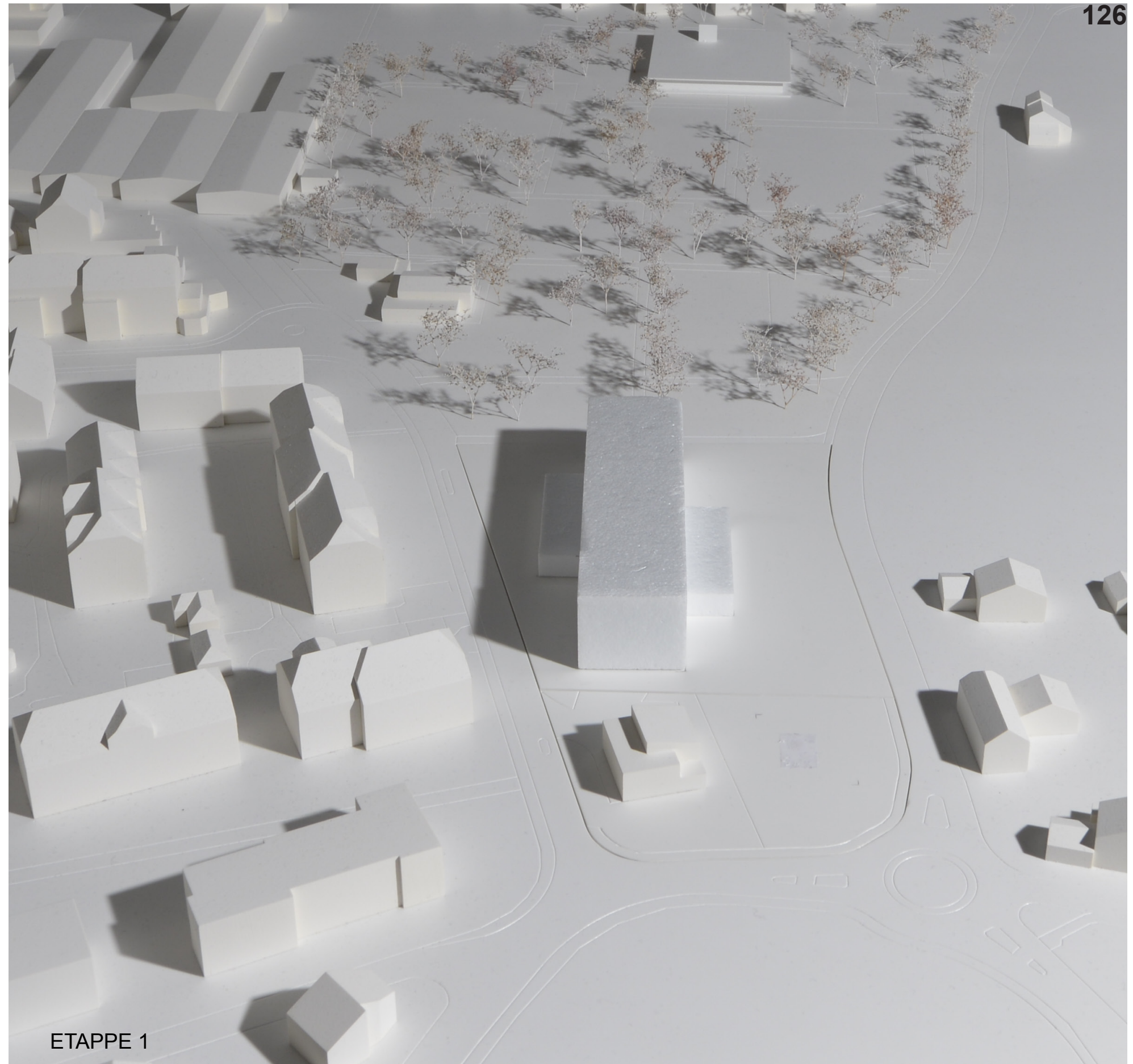
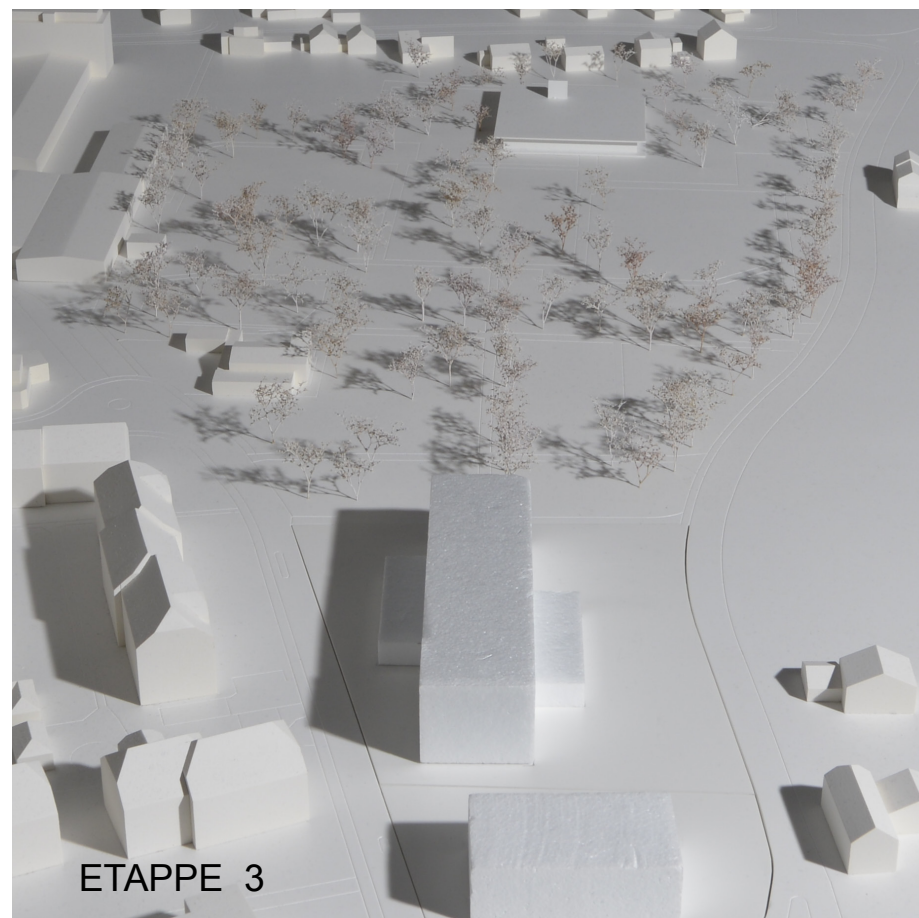
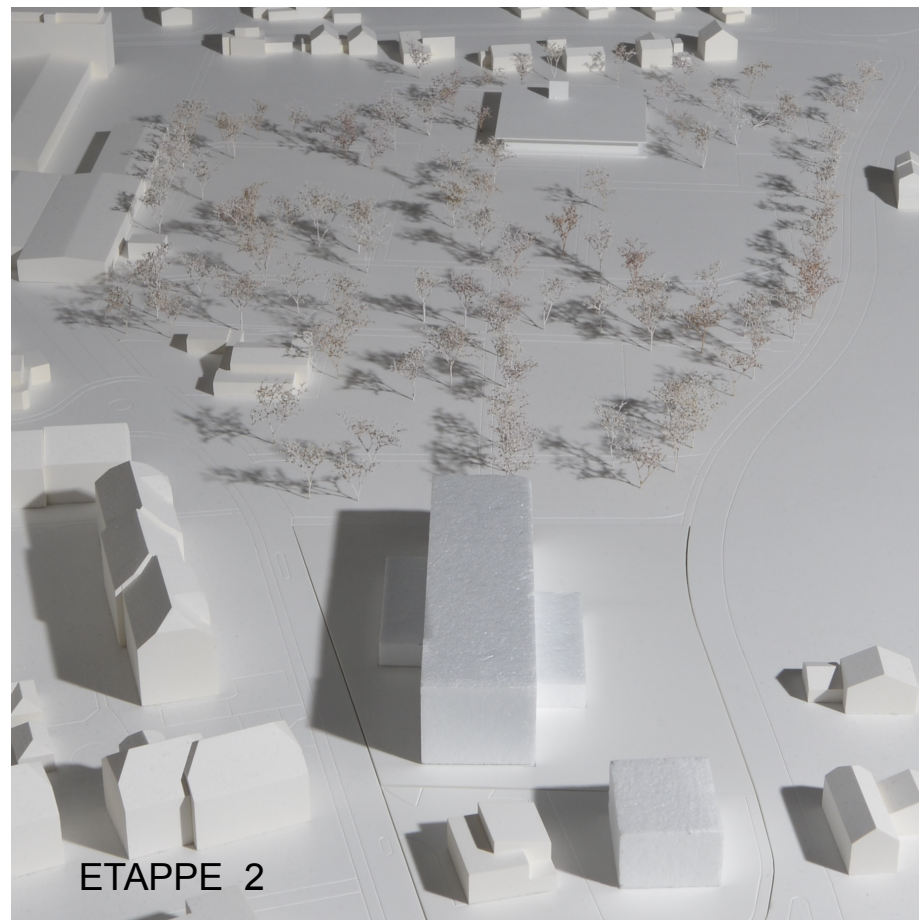


1. OG
26 Pflegezimmer



4. OG
14 Betreutes Wohnen





Variante 3

Konzept:

Zwei kompakte Gebäudekörper bilden einen drei-, resp. viergeschossigen Solitär, der mittig auf dem Grundstück platziert ist. Genügend Abstand zu den rahmenden Straßenräumen, lassen Raum für die „umfließende“ Grünanlage.

Dank Versätzen der Fassaden entstehen Aussenräume und ein Eingangshof mit unterschiedlicher Qualität.

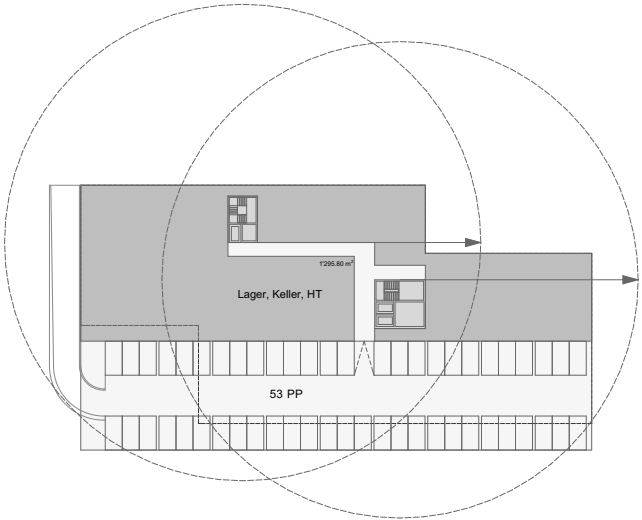
Etappierung:

Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplatz): Ein rechtwinklig zum Neubau im Park platzierter, dreigeschossiger Solitärbau, bildet den Abschluss zum Kreisel.

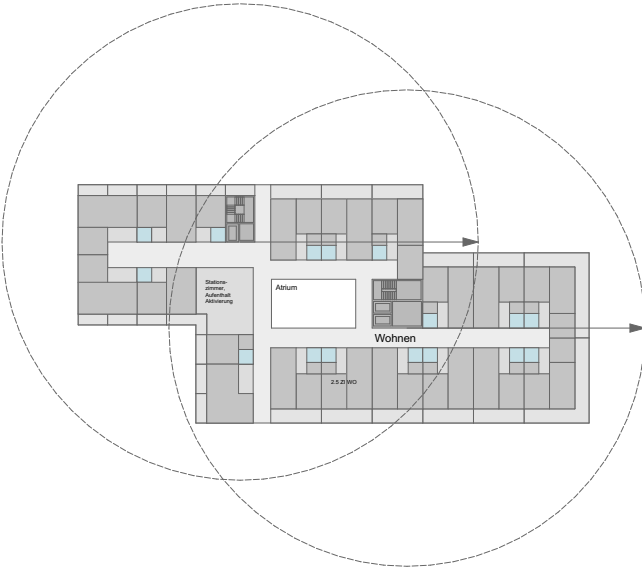




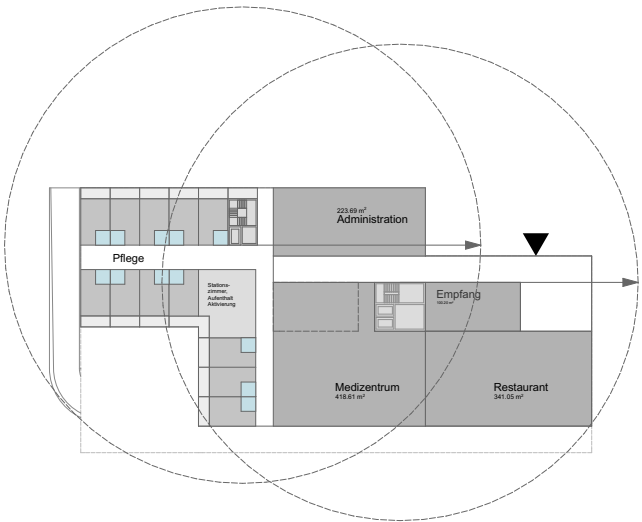
UG
Lager, Keller, HT
Einstellhalle



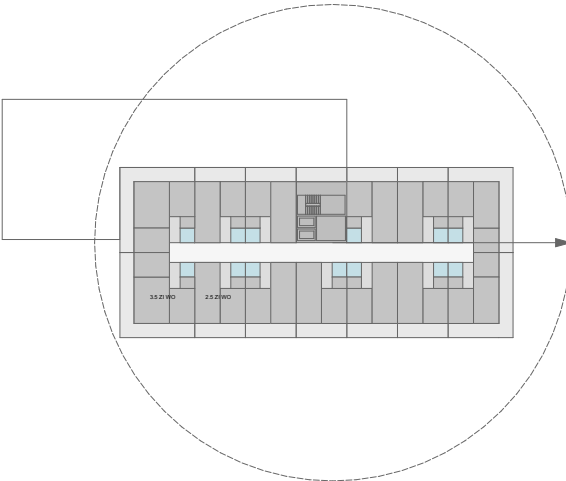
2. OG
17 Betreutes Wohnen



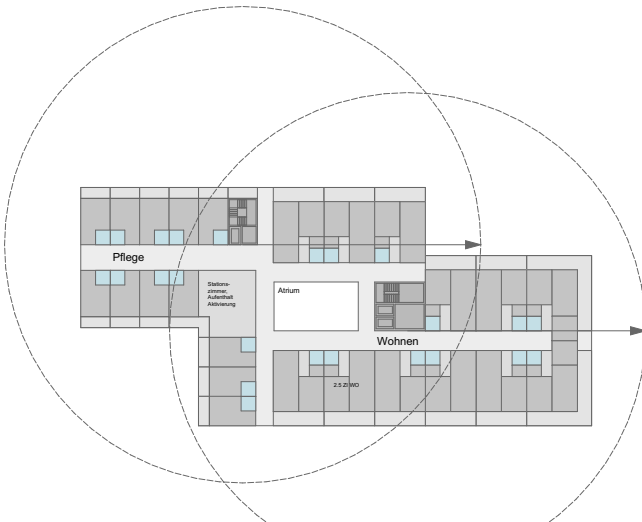
EG
Empfang, Restaurant,
Medizentrum
12 Pflegezimmer

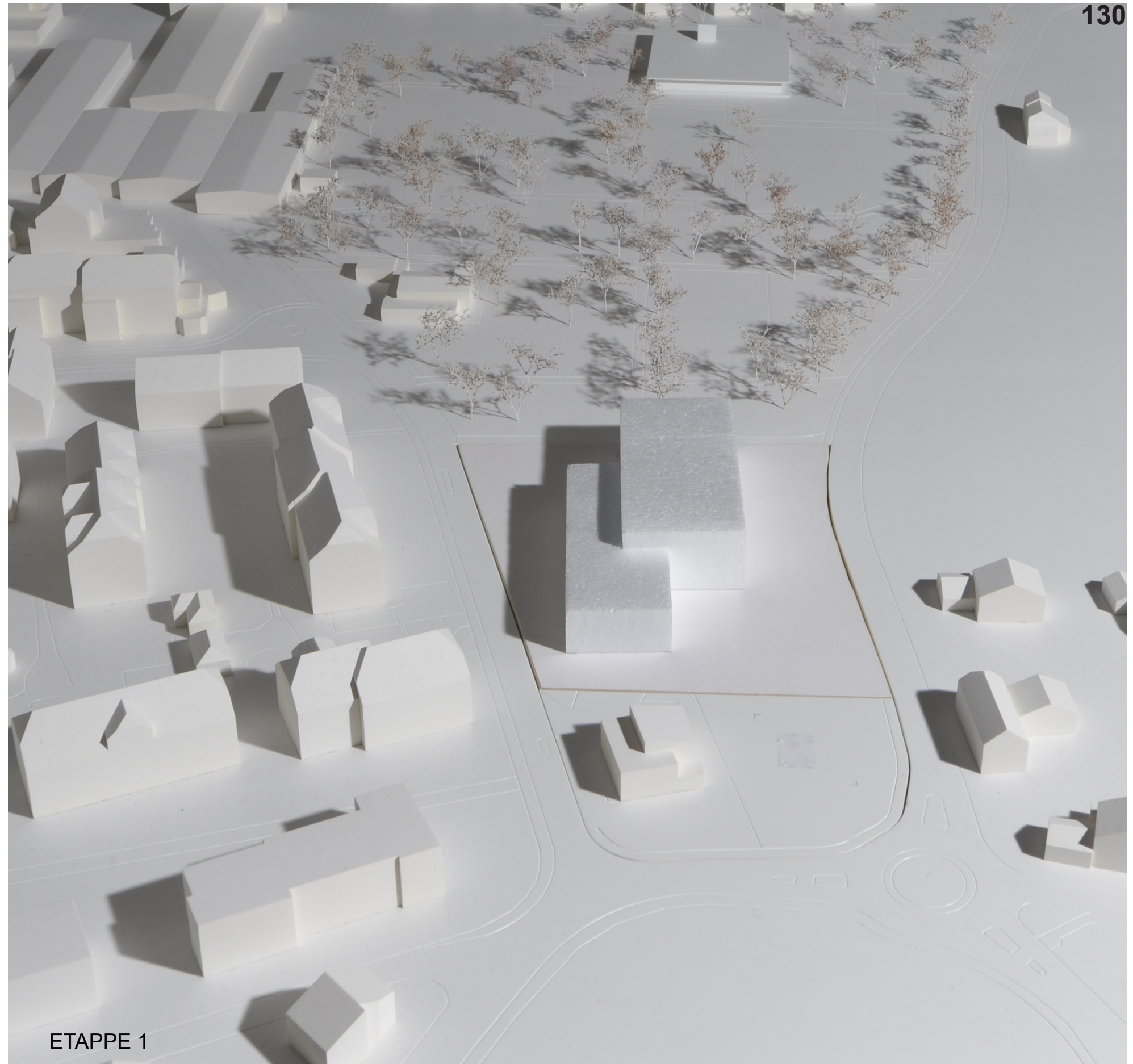
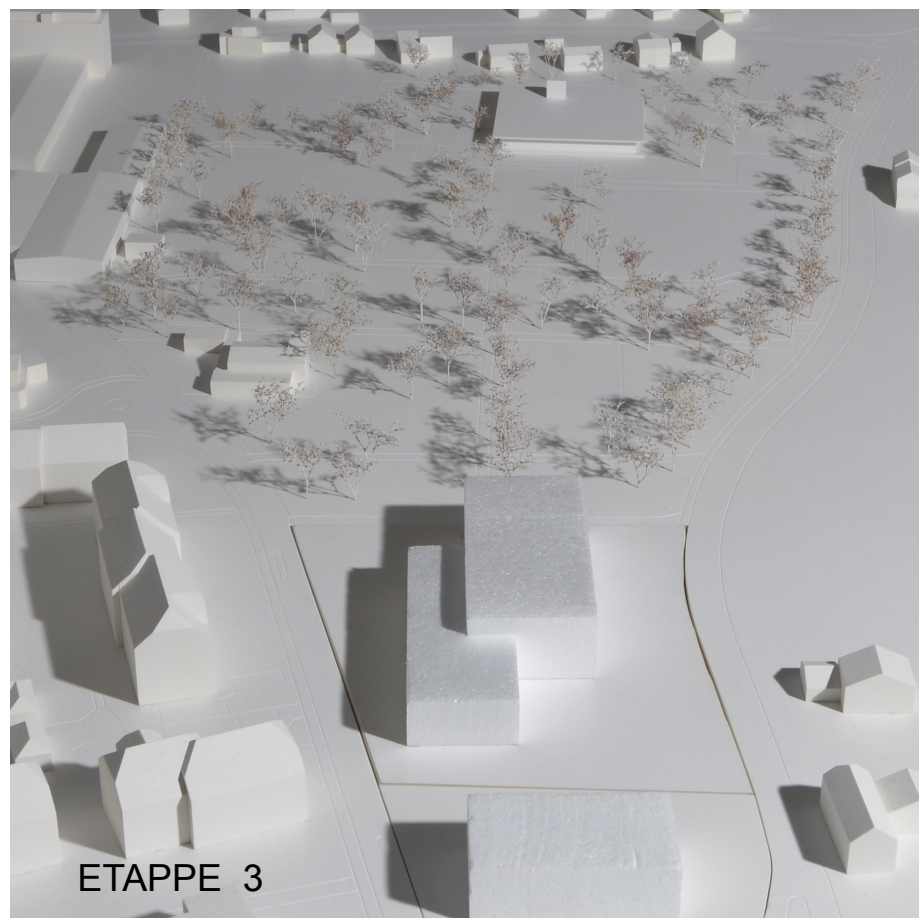
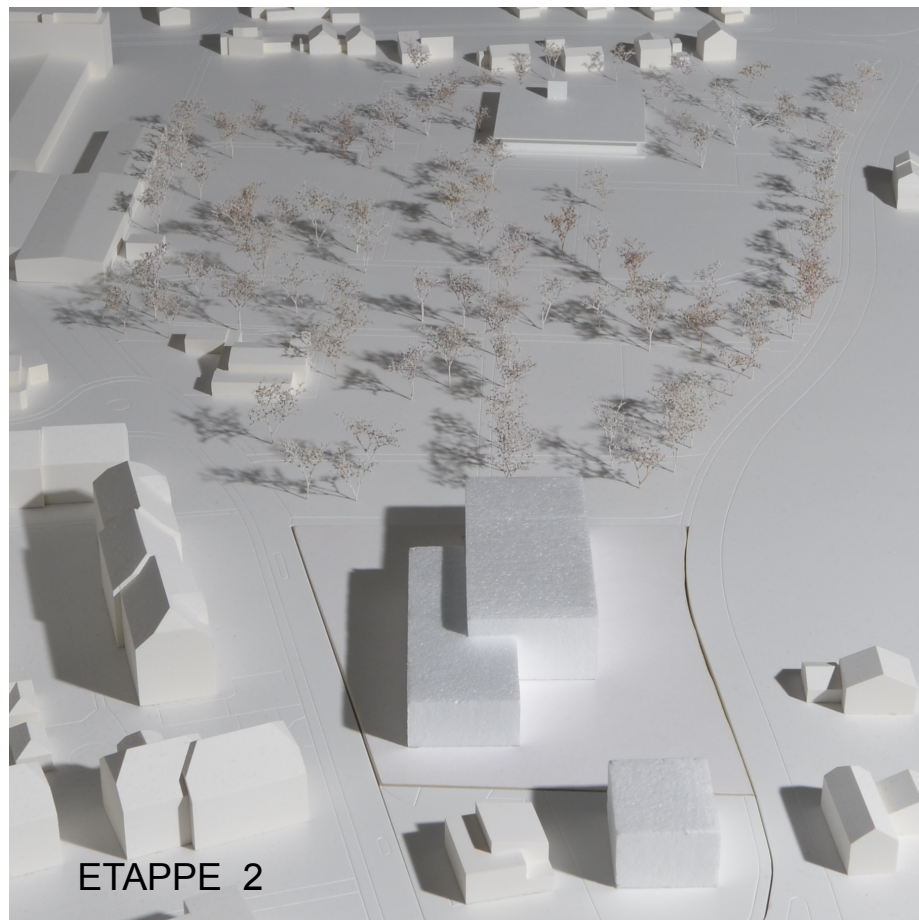


3. OG
13 Alterswohnungen



1. OG
12 Betreutes Wohnen
12 Pflegezimmer





Variante 4

Konzept:

Zwei kompakte Gebäudekörper bilden einen drei-, resp. sechsgeschossigen Solitär, der mittig auf dem Grundstück platziert ist. Genügend Abstand zu den rahmenden Strassenräumen, lassen Raum für die „umfließende“ Grünanlage.

Dank Versätzen der Fassaden entstehen Aussenräume mit unterschiedlicher Qualität.

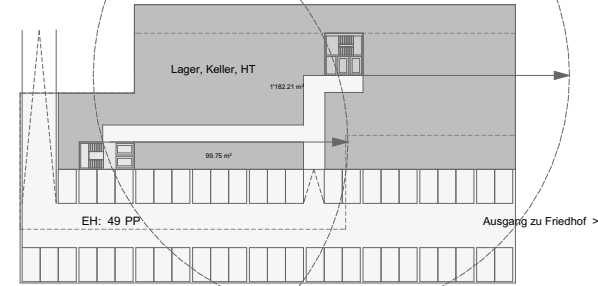
Etappierung:

Künftige Nutzung der Parzellen Nr. 399 + 5059 (Allmitplätz): Ein einfacher, dreigeschossiger Solitärbau als Ergänzung zum bestehenden Bau (Steinhauer), bildet den Abschluss zum Kreisel.

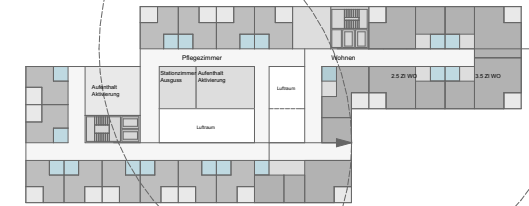




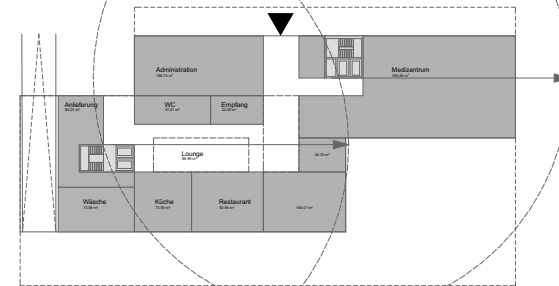
UG
Lager, Keller, HT
Einstellhalle



2. OG
12 Pflegezimmer
6 Betreutes Wohnen



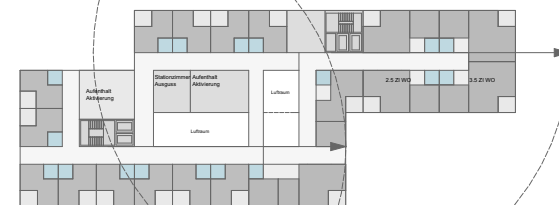
EG
Empfang, Restaurant,
Medizentrum



3. OG
6 Pflegezimmer
5 Betreutes Wohnen

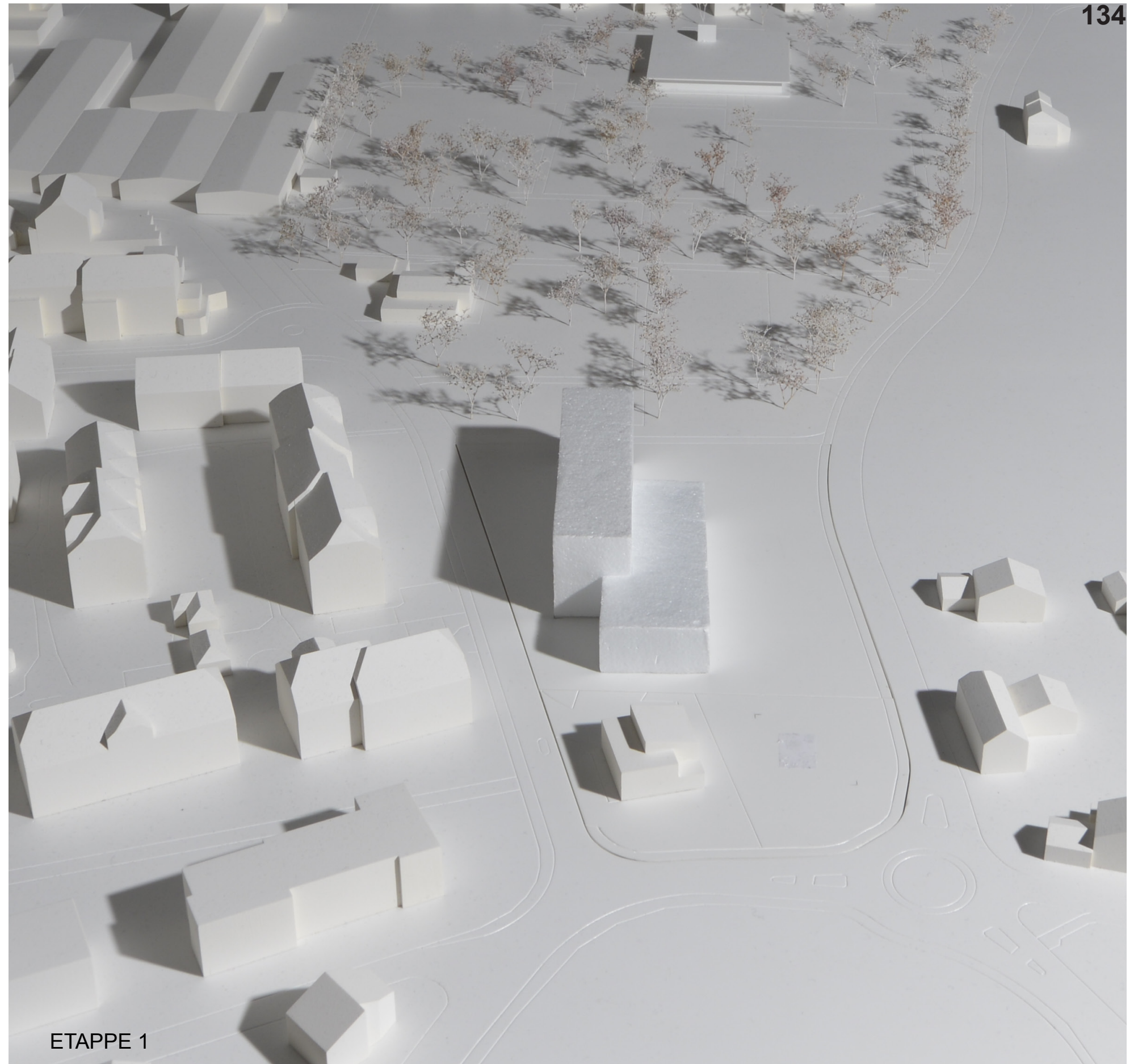
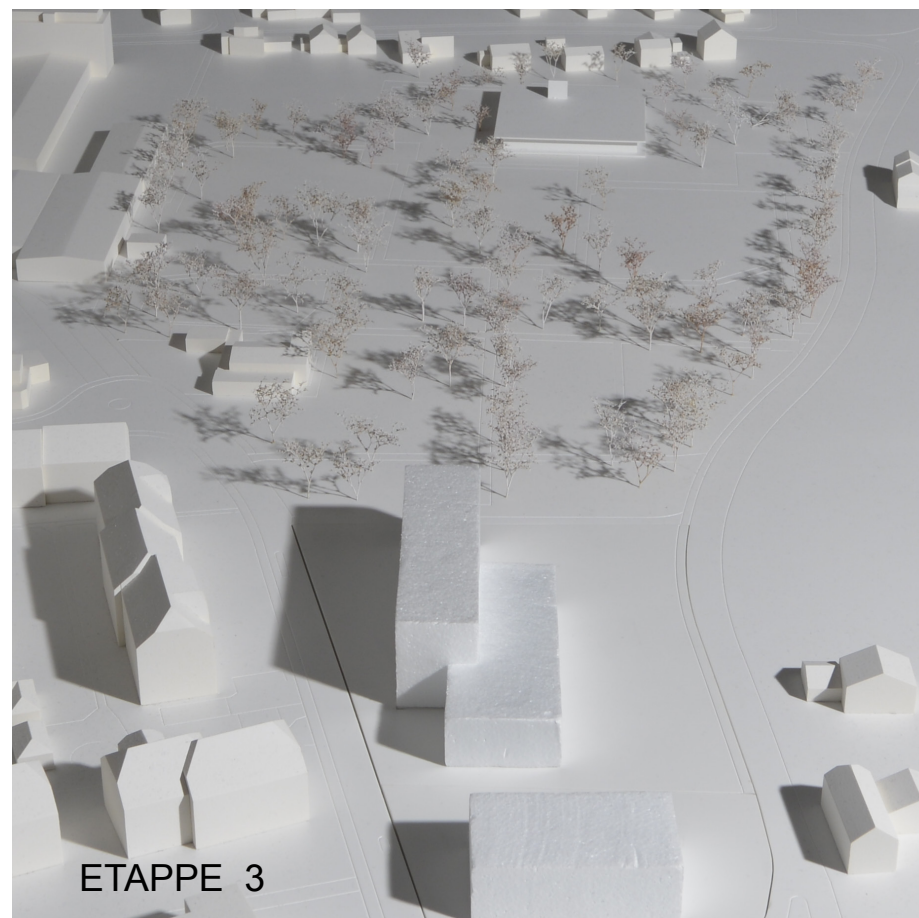
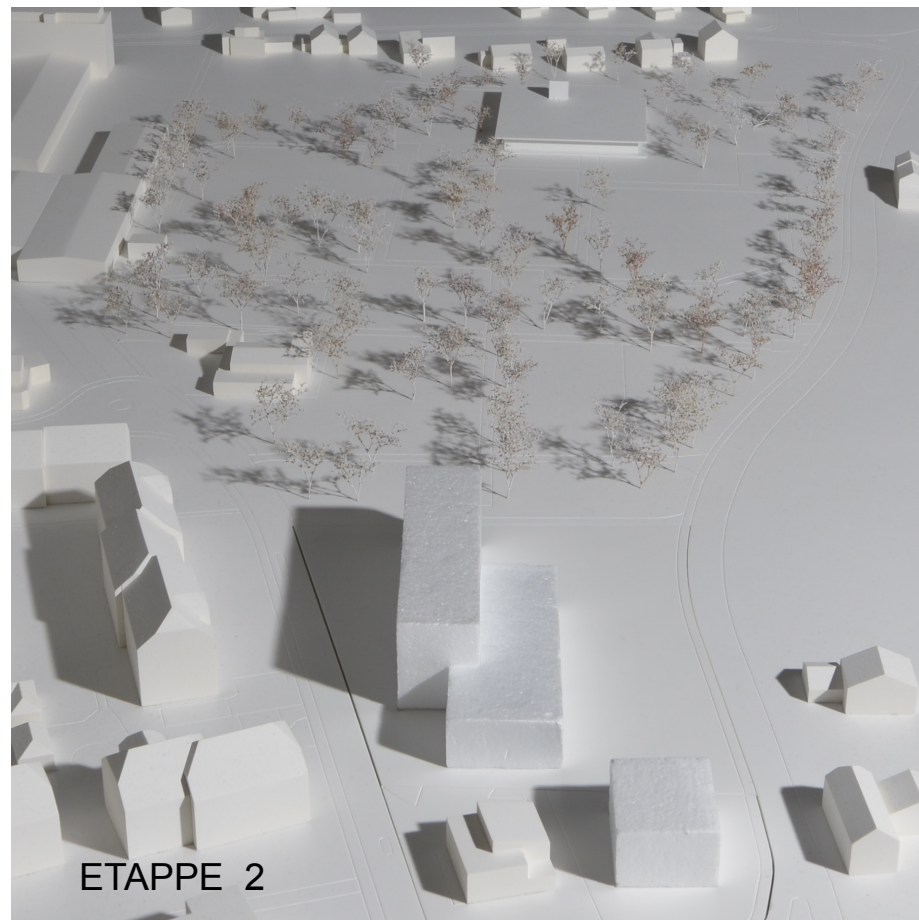


1. OG
12 Pflegezimmer
6 Betreutes Wohnen



4. + 5. OG
18 Alterswohnungen





Fazit Workshop 3 (Volumenfindung, Setzung)

Vor- und Nachteile der Varianten werden diskutiert:

Variante 1

Sechsgeschossige Zeile (Zeibünder), als Objekt im Park.

Die städtebauliche Setzung überzeugt in ihrer Klarheit, offenbart aber auch ihre Grenzen. Der Flächenanspruch der Erdgeschossnutzungen führt zu Weitungen des Grundrisses auf der West- und der Ostseite in Form von eingeschossigen Anbauten. Diese mögen nicht zu überzeugen.

Die abstrakte Schlichtheit des Baukörpers lässt keine Reaktion auf die unmittelbare Nachbarschaft zu.

Variante 2

Fünfgeschossige Zeile (Zweibünder), als Objekt im Park.

Die Argumente sind ähnlich wie bei Variante 1.

Der morphologische Eindruck ist eher schlechter, da die Proportionen des Baukörpers im Vergleich zur ersten Variante plump erscheinen. Die Schwächen des ersten Ansatzes werden noch akzentuiert.

Variante 3

Zwei versetzte Volumen, vier- bzw. dreigeschossig, als Objekt im Park.

Die Grundrissdisposition lässt im Vergleich zu Varianten 1 und 2, eine grössere Gestaltungsfreiheit zu. Die gestaffelten Volumen hinterlassen jedoch einen zu grossen "Fussabdruck".

Die angedachte Grosszügigkeit einer durchgehenden Parklandschaft ist nicht mehr gegeben. Das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grünfläche überzeugt nicht.

Variante 4

Zwei versetzte Volumen, sechs- bzw. dreigeschossig, als Objekt im Park.

Die Verschränkung zweier Volumen sind gut proportioniert und erscheinen elegant.

Die Disposition der Volumen lässt eine Differenzierung der Aussenräume zu, auf die Bauten der Umgebung kann subtil reagiert werden (Höhenstaffelung). Der Spielraum für die Weiterentwicklung der Parzellen am Kreisel ist offen.

Die **Stellungnahme der Bauherrschaft** zu den Varianten ist klar und eindeutig.

Die Variante 4 wird favorisiert: die Grundrissdisposition spiegelt die Visionen einer neuzeitlichen Pflege am besten. Der Grundriss ermöglicht die Anordnung von Pflegezimmern in Gruppen, ähnlich kleiner Wohngemeinschaft. Der Ansatz ist reich an Möglichkeiten der inneren Gestaltung wie die innere Erschliessung, mehrgeschossigen Atrien und Durch- bzw. Ausblicken. Diese Variante hat auch den kleinsten Anteil an Wohneinheiten mit einer Nordausrichtung.

Die gute räumliche Anbindung der Aussenräume wird speziell gewürdigt. Die Varianten 1 und 2 werden als nicht zielgruppengerecht eingestuft.

Die anschliessende Diskussion unter Fachleuten ergab, dass schliesslich die **Variante 4 als „Best Variante“** gewählt wurde.

Im „**Fine Shaping**“ sollen folgende Punkte bedacht werden:

- die Fussgänger Verbindung zum „Schärmehof“
- die Erschliessung des „Allmitplatz“
- eine differenzierte Aussenraumgestaltung (Schnittstelle zu Friedhof, Besucher PP, Hecke, Vorfahrt, Wegnetz)
- Weiterentwicklung der Grundrisse im MST 1:500 mit Zooms, Schemaschnitt

Ausblick

Termin

- 4. Workshop:

Donnerstag, 7. Dezember 2017, von 14.00 – 17.30 Uhr,
Stadtplanungsamt, Industriestrasse 2, 3602 Thun

ZPP AF BUCHHOLZSTRASSE IN THUN - **GUTACHTERVERFAHREN**
ERWEITERUNG DES ANGEBOTES FÜR PFLEGE- UND ALTERSWOHNEN
SCHÄRMEHOF **BOSTUDEN**, THUN
WORKSHOP 4

7. DEZEMBER 2017

INHALTSVERZEICHNIS Workshop 4

1.	Einleitung	
	Ausgangslage / Zielsetzungen / Raumprogramm	138
2.	Umgebung	139
3.	Grundrissstudien, Schnitte	143
3.	Würdigung Gutachter	147

Grundrissnachweis

Für die im letzten Workshop gewählte Variante 4 wurden Grundrisse im MST 1:500m entwickelt für den Nachweis der inneren Organisation des Raumprogrammes. Dazu die entsprechenden Schnitte und Zooms mit Darstellungen von Pflegezimmern und Kleinwohnungen für den Bereich betreutes Wohnen. (Präsentation Patrick Jordi).

Raumprogramm / Nutzungen (Vorgaben Bauherrschaft):

Im Erdgeschoss befinden sich öffentliche und halböffentliche Nutzungen wie die Restauration, die Verwaltung und ein Gesundheitszentrum (Arzt, Physio- und Ergotherapie, etc.)

In den Obergeschossen sind Pflegewohngruppen und Wohnungen (mit Betreuung) angeordnet.

Im Untergeschoss sind neben den Lagerräumen für Hauswirtschaft und Küche, die Keller für die Wohnungen, div. Infrastrukturräume für den Betrieb sowie Haustechnikräume vorgesehen.

Die Einstellhalle bietet Platz für ca. 60 Autos.

Simon Schöni erläutert die Umgebungsgestaltungspläne und Markus Hofstetter die Erschliessung (Fahrgeometrien).

Dank kleinem „Fussabdruck“ der Variante 4, kann die Parklandschaft der Friedhofanlage weitergeführt werden.

Ein feinmaschiges, orthogonales Wegnetz strukturiert die parkähnliche Gartenanlage auf der Südwestseite mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen von unterschiedlichem Charakter.

Der Vorplatz wird mit Bereichen von raumbildendem Grün und Hochstammbäumen gegliedert.

Entlang dem namenlosen Weg zwischen Strättligenstrasse und Länggässli werden 16 Parkplätze für Friedhofbesucher nachgewiesen.

Eine gestaffelte Hecke bildet den Abschluss zur Strättligenstrasse.

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 5059 (Allmitplätz) ist gewährleistet.

Kommentare Gutachter:

Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand:

- Deutliche Darstellung der Strättligenstrasse Erweiterung
- Keine Ausfahrt zur Strättligenstrasse hin
- Darstellung der der möglichen, künftigen Bebauung des Allmitplätz
- Stassen- und Gebäudeabstände sind in der ZÖN zu definieren
- Durchgehende Trottoirführung entlang des Länggässlis
- Einfahrt EH, Bereich Anlieferung / Entsorgung sind umgebungsgestalterisch zu optimieren
- Der Umgebungsgestaltungsplan ist entsprechend zu korrigieren. Darstellung EG plan mit Umgebung, Dachaufsichtsplan mit Umgebung



Situation **MST 1:1000**

Orthogonale
Parkstruktur Friedhof

Baum - und Grünstruktur

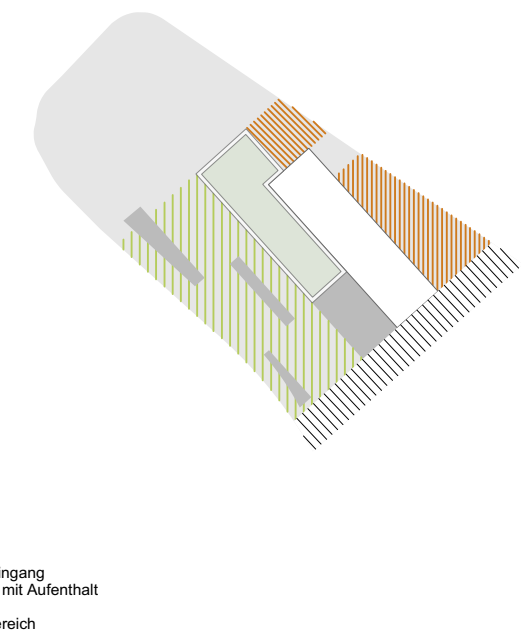
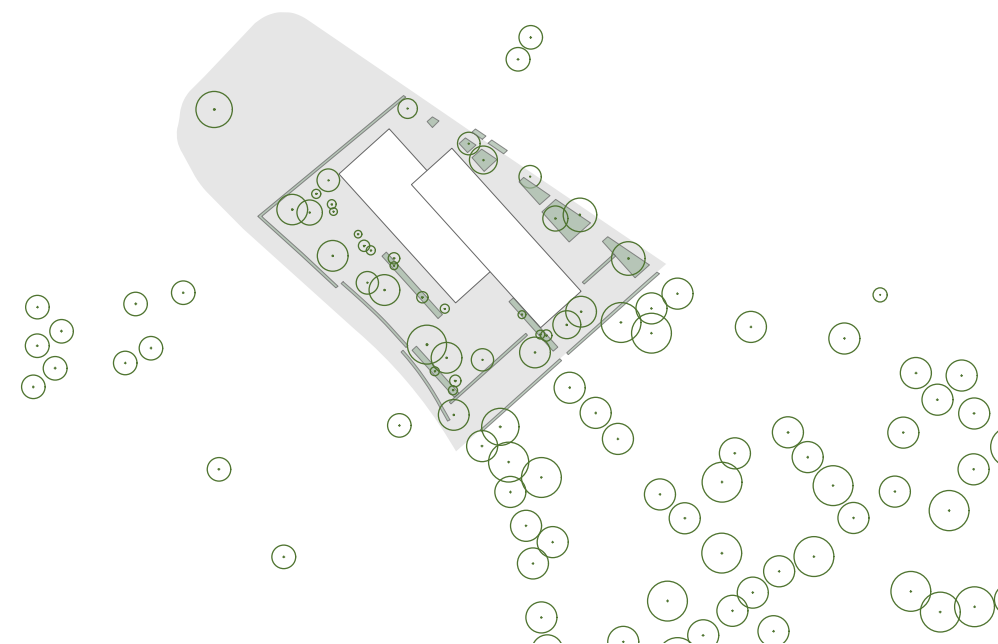
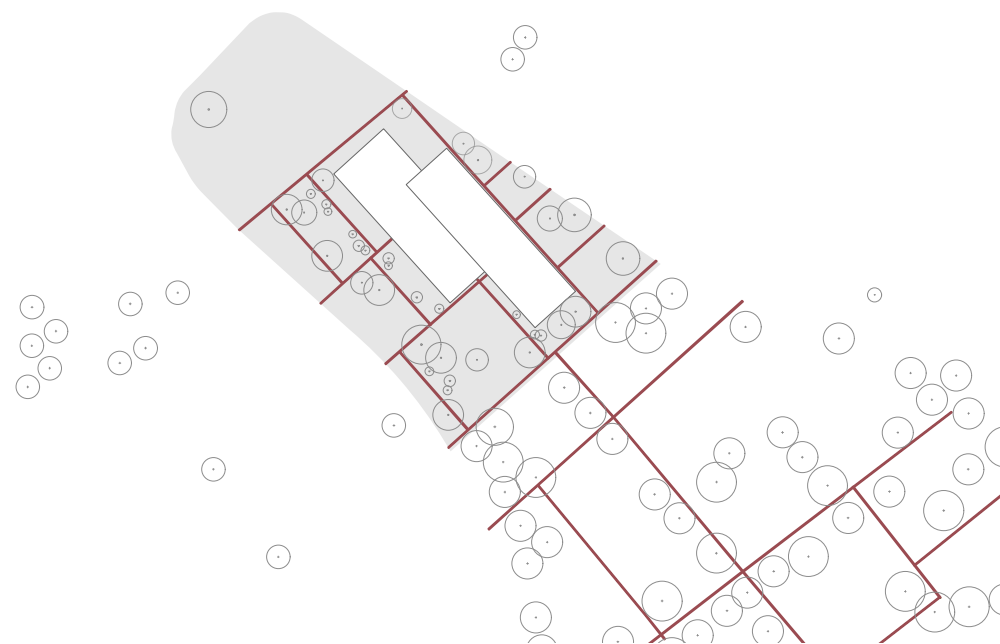


139



Referenzbilder

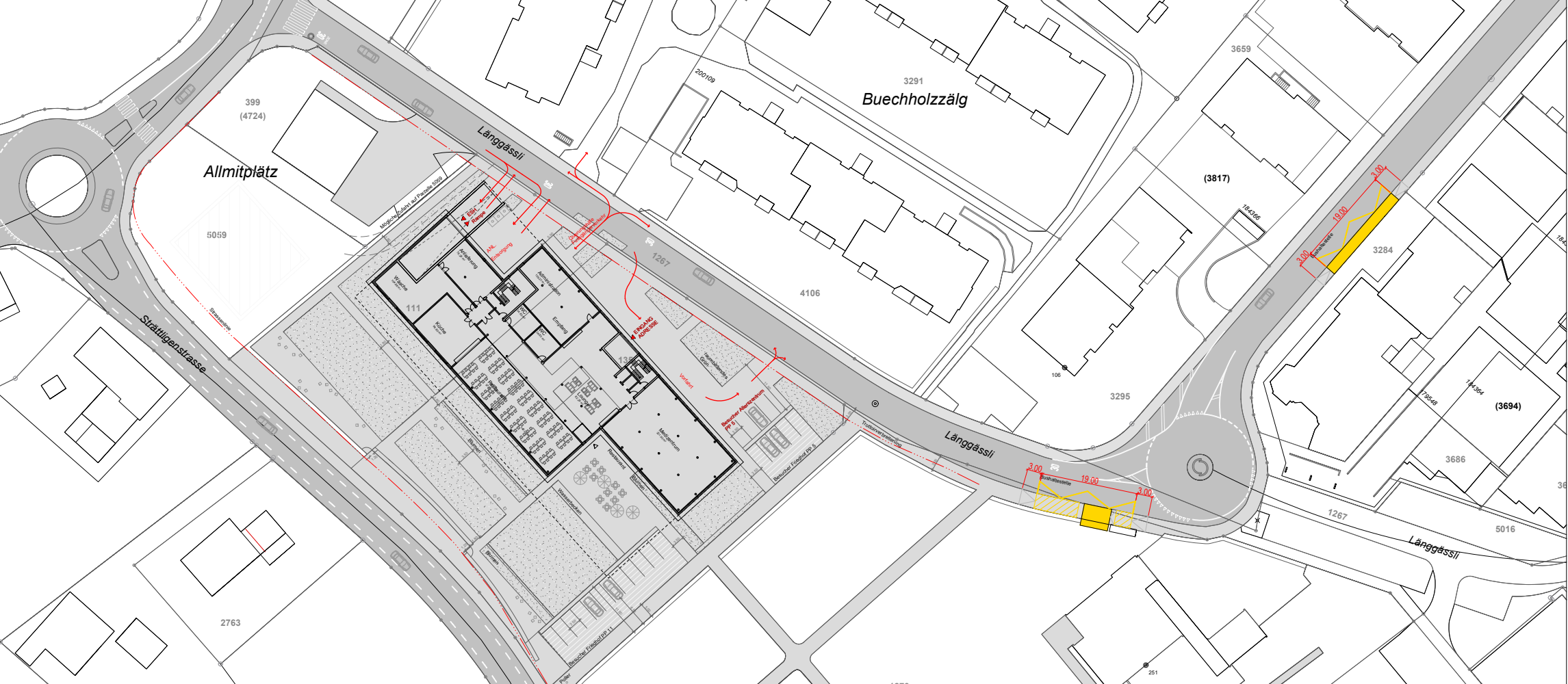
Nutzungszuweisung



- Anlieferung
- Vorfahrt / Eingang
- Parkanlage mit Aufenthalt
- Dachgarten
- Zwischenbereich



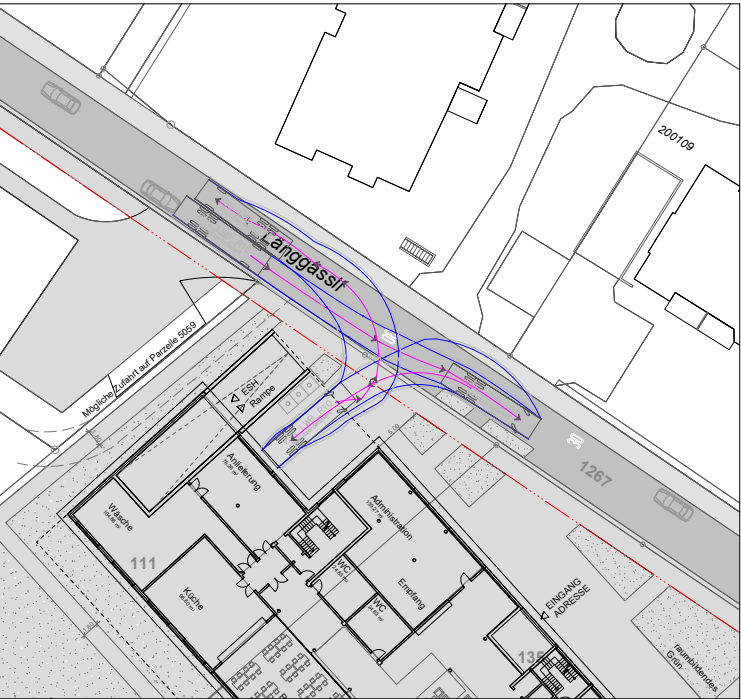




- Legende:
- Bushaltestellen (behindertengerecht)
- Kante 16 cm
 - Kante 22 cm
 - Gefälle
 - Erschliessung Areal

MST: 1:500

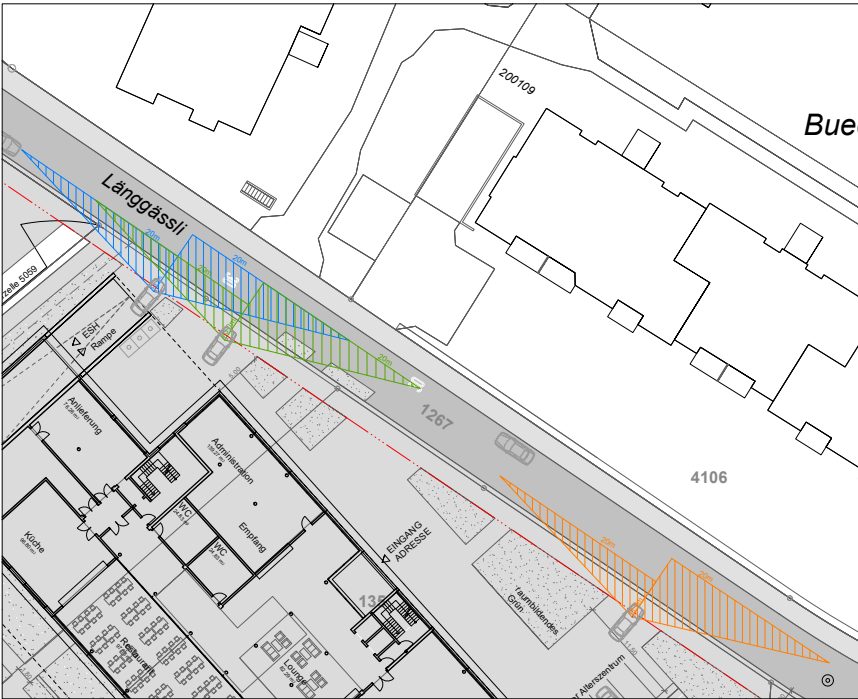
Fahrgeometrie Anlieferung



- Legende:
- VSS_LWB_R10
- Breite : 2.50
Achsbreite inkl Reifen : 2.50
Zeit zw. Lenkeinschlägen : 6.0
Lenkwinkel : 38.3

MST: 1:400

Sichtweiten MIV



- Kennwerte:
- Geschwindigkeit: 30km/h
Beobachtungsabstand: 3.0 Meter
Abstand Fahrzeug zum rechten Fahrbahnrand: 1.50 Meter
- Legende:
- Sichtweiten Eingang
 - Sichtweiten Anlieferung
 - Sichtweiten ESH

MST: 1:400

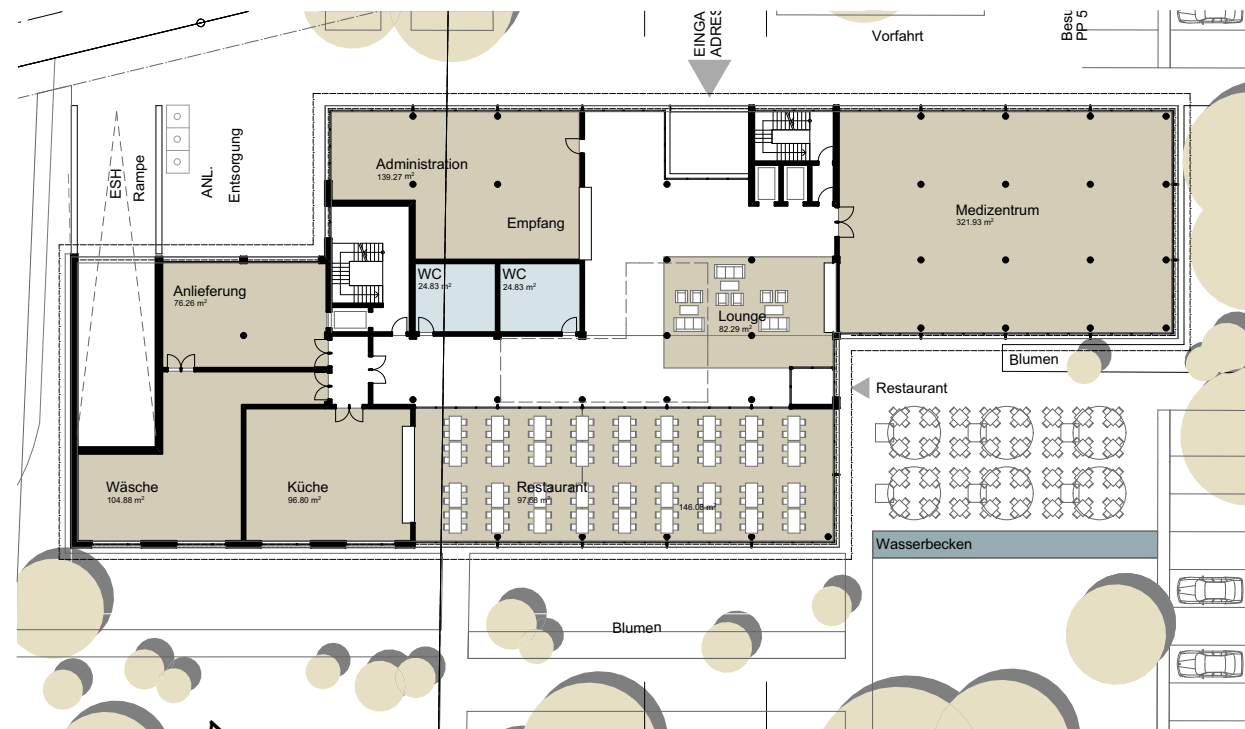
Berechnung Abstellplätze MIV und Velo

Massgebliche Geschossfläche und Bezugseinheiten				
	Spital, Heim	Restaurant	Arbeiten*	
EG	320	250	340	
1. Stock	830	-	-	
2. Stock	830	-	-	
3. Stock	840	-	-	
4. Stock	-	-	-	
5. Stock	-	-	-	
Total, in m²	2320	250	340	
Anzahl Wohnungen	35			

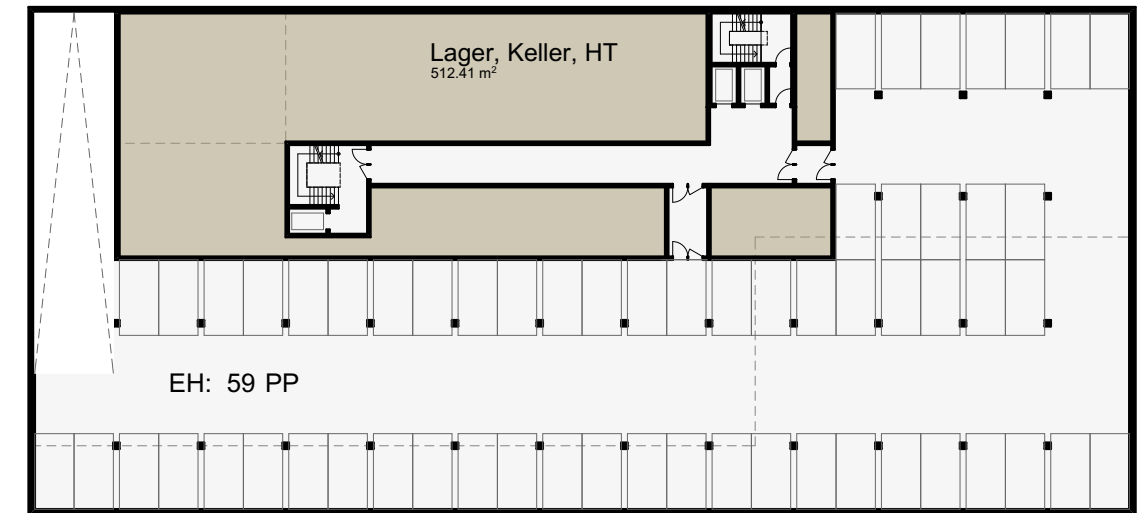
Berechnung Motorfahrzeug-Parkplätze nach Art. 49 ff BauV (Stadt Thun)			
Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)	Anzahl Wohnungen	Anzahl	Minimal
1	1 bis 4 P/P	1	1
2	1 bis 5 P/P	2	2
3	2 bis 7 P/P	3	3
ab 4	0.5 bis 2 P/P je Wohnung		
Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 51 BauV)	Ställe und Lagerkeller	Minimal	Maximal
	(0.5 x GF) + 5		
	Minimal	(0.45 x GF) - 3	
	Maximal	(0.8 x GF) + 5	
	Minimal	(0.6 x GF) - 3	
Nutzung	n-Wert	GF pro Nutzung	GF in
Restaurant	15	250	16.67
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20	340	22.67
Hotel	30	340	34.00
Arbeiten, Gewerbe, Dienst	50	23.25	23.25
Spital, Heim	100	23.25	23.25
Schule	120		
Total GF in			46.72
Im Projekt nachgewiesen	64		
Einwehrt	50		
Besucher Parkplätze	5		

Berechnung der Veloabstellplätze nach Art. 54 ff BauV (Stadt Thun)			
Nutzung	Bedarf	je Wohnung 2 Stk.	je 100 m² GF 2 V/P
Wohnen			
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung, Hotel			
Einkaufen, Freizeit, Kultur, Restaurant			
Spital, Heim			
Schulen			
Anzahl Wdh/Gr	GF bereinigt auf	Bedarf	
35	340	70	
	250	5	
	2325	23	
TOTAL Bedarf an Velo/Mofa - Plätzen		108	
Die Hälfte davon ist zu überdecken!			
Vorschlag Planerteam	40-50	Velo/Mofa - Abstellplätze	

Kommentar:
Der Bedarf aus der Kategorie "Wohnen" entspricht nicht der effektiven Nutzung. Deshalb ist ein niedriger Gesamtbedarf zu diskutieren.



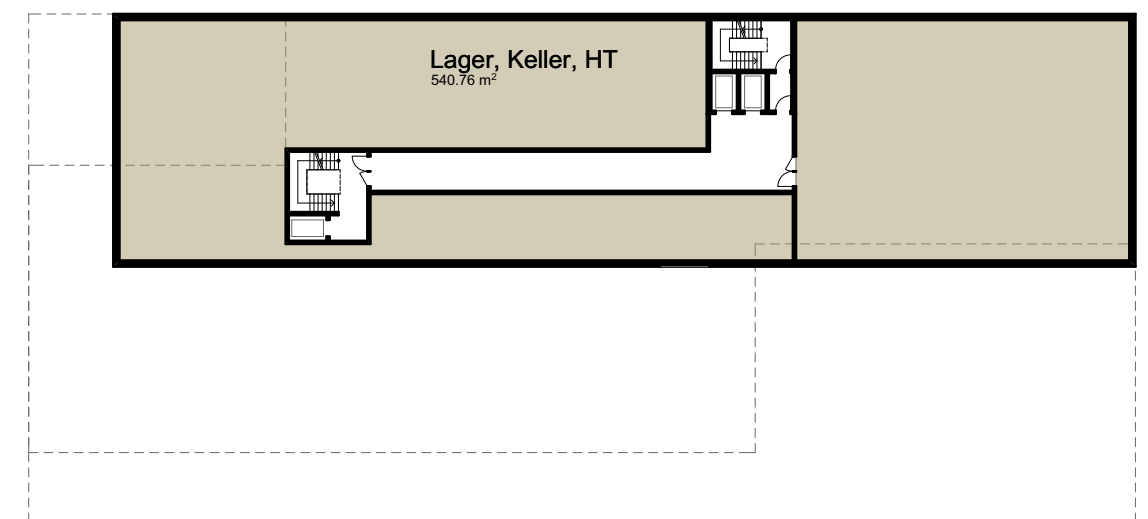
Erdgeschoss



1. Untergeschoss



1. Obergeschoss



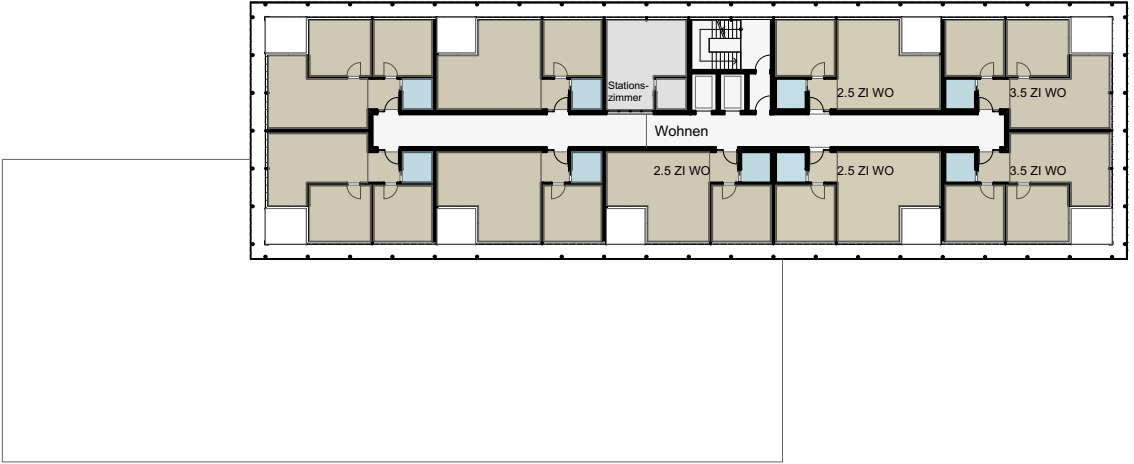
2. Untergeschoss



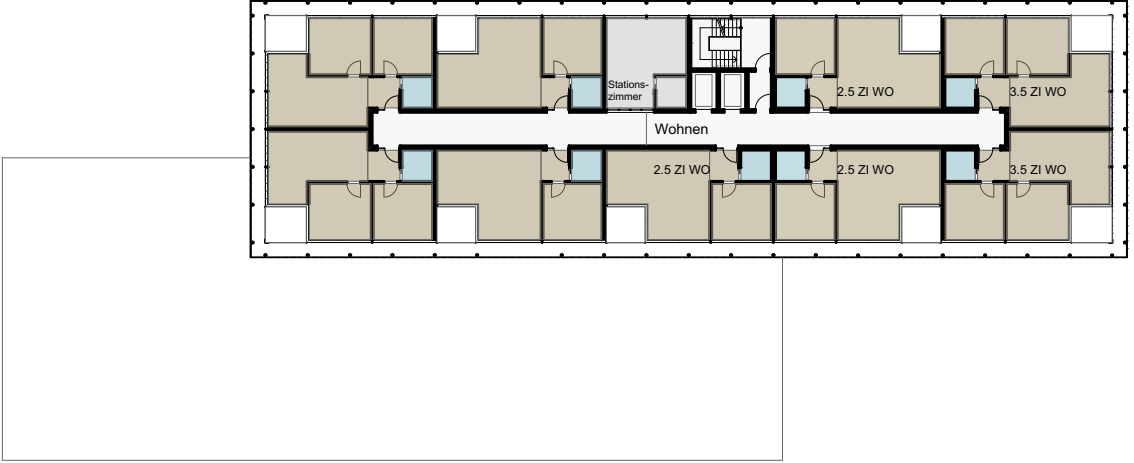
2. Obergeschoss



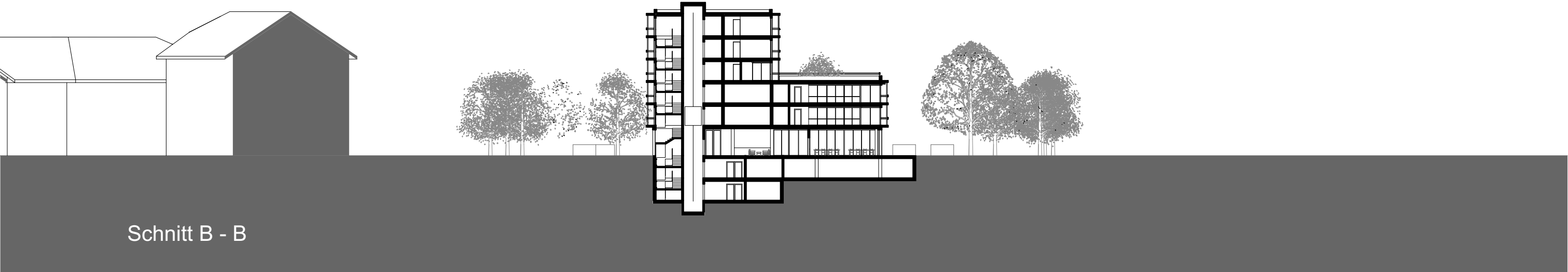
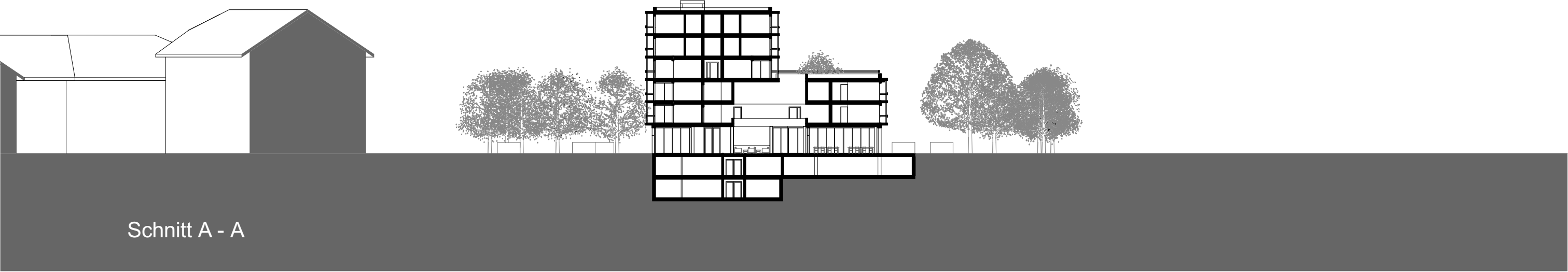
3. Obergeschoss

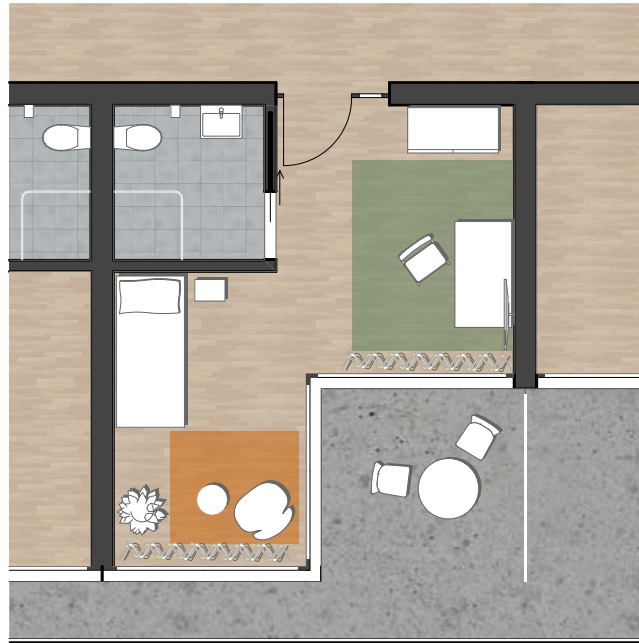


4. Obergeschoss

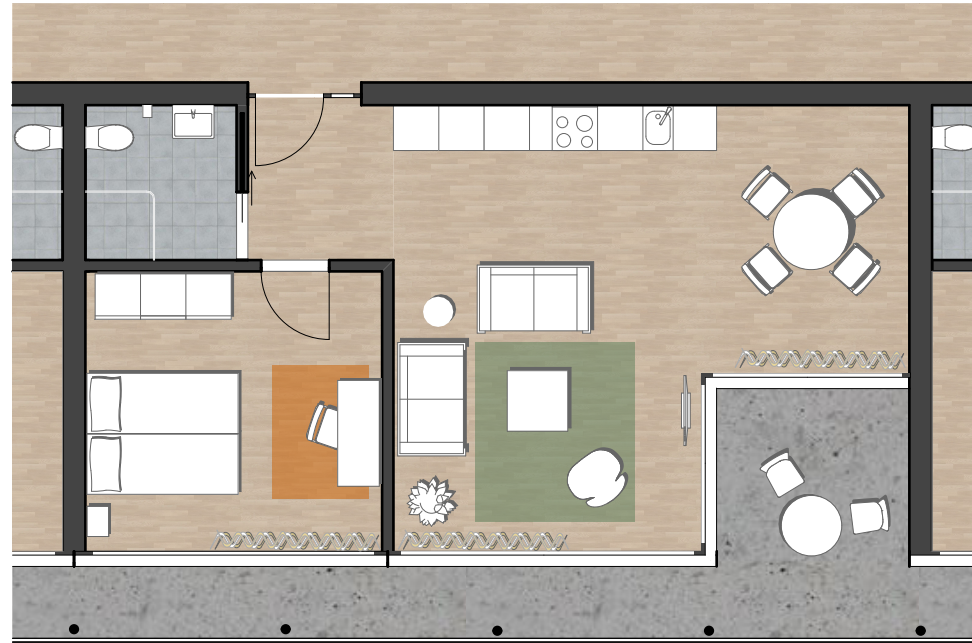


5. Obergeschoss

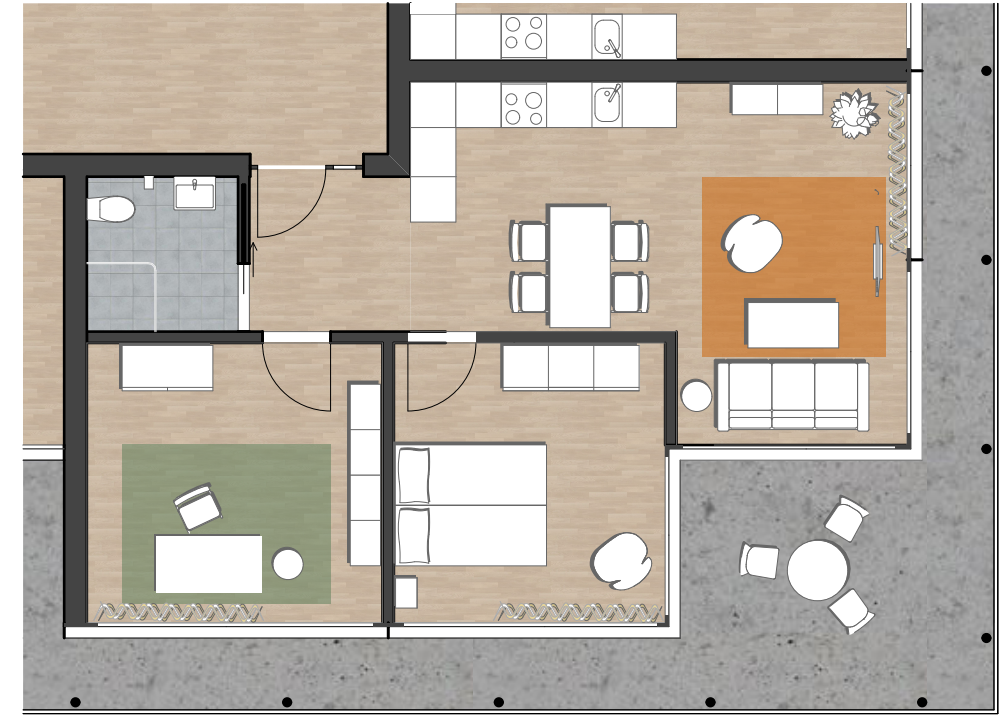




Pflegezimmer
MST 1:100



Betreutes Wohnen
2.5 Zimmer Wohnung, MST 1:100



Betreutes Wohnen
3.5 Zimmer Wohnung, MST 1:100

Bericht der Gutachter

Das Planerteam entwickelte im Verlauf der im Gutachterverfahren veranstalteten Workshops verschiedene Szenarien für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Schärmehof auf dem Areal Bostuden in Thun und verfeinerte die Varianten in einer Best Variante zu einem Richtprojekt. Die Studien und Erkenntnisse wurden in interdisziplinären Workshops analysiert, verglichen und beurteilt. Das vorliegende Richtprojekt „Erweiterung des Angebotes für Pflege- und Alterswohnen Schärmehof Bostuden“ vom 07.12.2017 ist Resultat eines sorgfältigen und umfassenden Entwurfs- und Partizipationsprozesses auf hohem Qualitätsniveau.

Der Gebäudetypus des Alterszentrums besteht aus einem 6-geschossigen Hauptvolumen und einem überlagernden, zurückversetzten westlichen 3-geschossigen Nebenvolumen. Damit fügt es sich geschickt in das orthogonale Muster des angrenzenden Friedhof-Parkes ein.

Der Gebäudekomplex orientiert sich somit nicht an den umlaufenden Strassen und benachbarten Bauten, sondern wird Teil des westlich sich verengenden Friedhofareals. Trotz der Staffelung steht er frei auf der Parzelle und schafft eine grosszügige südwestliche Parkseite zur Hauptausrichtung der Nutzungen des Gebäudes. Durch die Ausdehnung zum Länggässli ergibt sich ein kleinerer, gut proportionierter Vorbereich, welcher den Hauptzugang sinnvoll adressiert und übergeordnet einen guten räumlichen Bezug zum bestehenden Altersheim ‚Schärmehof‘ schafft.

Der gestaffelte Gebäudekörper erzeugt einen genügend grossen Fussabdruck für die Positionierung der verschiedenen Erdgeschossnutzungen und führt zu interessanten Möglichkeiten für die Gestaltung und Entflechtung der Alters- und Pflegeheimabteilung des Zentrums. Das geplante Alterszentrum referenziert sich in seiner volumetrischen Erscheinung sinnvoll zum südlich davon geplanten eingeschossigen Krematorium der Stadt Thun.

Die beiden Gebäude belegen die beiden Endpunkte im sonst offenen Parkareal. Die Gebäudestaffelung und volumetrische Erscheinung des neuen Alterszentrums bilden eine gute Voraussetzung für eine spätere Planung des nördlichen Arealteils bezüglich Lage, Bauhöhe, Ausnützung und Etappierung der Baukörper zum bestehenden Bildhauereigebäude.

Die Gestalt der Aussenräume entwickelt sich aus der Struktur des benachbarten Friedhofs.

Dabei werden das Raster der Wege und die dazwischenliegenden Grünflächen in den Freiraum des neuen Alterszentrums weitergeführt. Bestand und Neubau verbinden sich zu einem Ganzen.

Funktional getrennt werden die beiden Teilbereiche einzig durch die Wegverbindung zwischen Länggässli und Strättligenstrasse. Hier sind die notwendigen Parkplätze für die Friedhofbesucher angeordnet.

Im Südwesten des Areals lassen Fusswege und platzartige Aufenthaltsbereiche, baumbestandene Wiesenflächen mit linearen Blumenbeeten

einen anmutigen und abwechslungsreichen Aussenraum entstehen. Die westliche Anbindung des Wegesystems an das Länggässli ermöglicht einen Rundgang um den neuen Gebäudekomplex. Um diesen verkehrsfrei zu halten, sollte die zukünftige Erschliessung der Parzelle 5059 über das Grundstück des Steinmetzes erfolgen. Auf eine separat geführte, parallele Zufahrt an der nordwestlichen Arealgrenze, ist zu verzichten. Am Rand der zukünftigen Trottoirerweiterung entlang der Strättligenstrasse begrenzt eine geschnittene Hecke, in der Fortsetzung der bestehenden Friedhofshecke, den südwestlichen Freiraum des Alterszentrums. Ob der vorgesehene Versatz im neuen Heckenverlauf notwendig ist, bleibt fraglich.

Die geplante westliche Strassenverbreiterung der Strättligenstrasse ist auch auf der Pazelle 5059 nachzuweisen.

Das Gebäude des neuen Alterszentrums ist einfach und zweckmässig an das Erschliessungsnetz des Länggässli angebunden. Die grosszügig bemessene Vorfahrt zum Eingang ist gut gelöst, allerdings ist die Zufahrtsrichtung von der Erschliessungsstrasse in entgegengesetzter Richtung zu führen. Das bestehende Trottoir ist vor dem Areal durchzuführen.

In Analogie zur Gestaltung des südwestlichen Gartenbereichs gliedern bepflanzte Grünflächen mit Baumgruppen die Vorzone des Gebäudes. Durch ihre Stellung entlang des Länggässlis und parallelem Verlauf zur Gebäudefassade, lassen sie den Baukörper auch strassenseitig als Teil der parkartigen Umgebung in Erscheinung treten.

Die Grünabgrenzung zur Erschliessungsstrasse ist einfacher und geschlossener zu lösen und dem Gebäudeeingangsbereich als wichtiger Aufenthaltsort für Bewohnende zusätzlich Rechnung zu tragen. Der Bereich der Anlieferung und Entsorgung im Westen des Perimeters, welcher räumlich noch zu prominent in Erscheinung tritt, bedarf einer Weiterentwicklung.

Um die funktionale, räumliche und inhaltliche Verbindung zwischen bestehendem ‚Schärmehof‘ und neuem Alterszentrum zu gewährleisten, schlagen die Projektverfasser vor, das südliche Trottoir entlang des Länggässlis zu verbreitern. Die Stadt Thun wird den Vorschlag prüfen und die entsprechenden Anpassungen innerhalb des Friedhofs weiter verfolgen.

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Bautätigkeiten innerhalb und am westlichen Rand des Friedhofs wäre es grundsätzlich wünschenswert, die Entwicklung des gesamten Grünraums mittels eines Parkpflegewerks nachhaltig zu sichern.

Durch die Überlagerung der beiden Gebäudeteile können mit dem grösseren Fussabdruck die unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen wie Hauptzugang, Empfang/Administration, Restaurant/Lounge, Medizentrum und Anlieferung/Infrastruktur optimal auf die verschiedenen Ausrichtungen des Areals positioniert werden. Wohnbereich und Pflegeabtei-

lung mit dem angrenzenden Demenz-Dachgarten können funktionell gut voneinander getrennt und flexibel angepasst werden. 1. und 2. Obergeschoss bilden durch die Überlagerung der zwei Gebäudeteile interessante Raumbezüge mit dem Erdgeschoss und ermöglichen eine transparente vertikale Tageslichtführung. Die Einheiten des Wohnen und der Pflege bieten mit den unterschiedlichen Ausrichtungen ein reichhaltiges Angebot an. Die Staffelung der Tages- und Nachtbereiche mit Balkon ist in den Grundrissen gut angedacht. Der gestalterische Ausdruck der Grundrissorganisation wirkt noch schematisch, ist jedoch stufengerecht angedacht und muss in der Weiterbearbeitung verfeinert werden. Konstruktion und Materialisierung wie auch der gestalterische Ausdruck des Gebäudes ist noch nicht gelöst und bedarf eines schlüssigen Konzeptes.

Der Projektvorschlag überzeugt primär in seiner Auseinandersetzung der Gebäudesetzung und volumetrischen Erscheinung in seinem unmittelbaren Kontext mit dem angrenzenden ‚Schärmehof‘ und dem Parkareal der Friedhofanlage. Die Verwebung der unterschiedlichen Aussenraumangebote ist mit dem Gebäudekonzept geschickt gelöst. Das typologisch gute Grundrisskonzept gewährleistet für die weitere Entwicklung den notwendigen Gestaltungsspielraum. In allen drei Hauptbereichen der Nachhaltigkeit vermag der Projektvorschlag zu überzeugen.

Der beispielhafte Prozess ist insofern zu würdigen, als dass sich die Grundeigentümerschaft und die Stadt Thun geeinigt hatten, zu einer der Bedeutung des Ortes angemessenen baulichen Entwicklung zu gelangen. Die durch das beauftragte Team durchgeführten städtebaulichen, landschaftlichen und architektonischen Studien in Form von mehreren Testentwürfen ermöglichten es dem Begleitgremium, zusammen mit dem Team, zu den oben genannten konzeptionellen Schlussfolgerungen und städtebaulichen Empfehlungen zu kommen. Insgesamt liegt nun ein Richtprojekt vor, das zur Grundlage für die Anpassung der bestehenden Planungsinstrumente gemacht werden sollte, weil es ihm gelingt, diesen peripheren Übergangsraum zu einer besonderen Adresse am südwestlichen Rand der Stadt Thun zu machen.

Die Gutachter empfehlen das vorliegende Richtprojekt „Erweiterung des Angebotes für Pflege- und Alterswohnen Schärmehof Bostuden“ zur Weiterbearbeitung. Das Projekt ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht sehr gut geglückt ist und weist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den Frei- und Aussenräumen auf. Die ausgewogene Volumetrie bildet einen sicher gesetzten Abschluss des Quartiers und Siedlungsrandes; gleichzeitig integriert sich das Projekt städtebaulich, aber insbesondere auch funktionell auf eine sehr willkommene Art in die heutige Quartierstruktur.

Schlusswort

Hiermit bestätigen die am Gutachterverfahren beteiligten Parteien die Kohärenz der vorliegenden Studie und damit die Sicherstellung der städtebaulichen, architektonischen und betrieblichen Qualität. Der Prozess zur Lösungsfindung sowie die städtebauliche Haltung wurde vom Gutachterteam, unter der Leitung von Jordi + Partner Architekten AG, unter Beizug von extra Landschaftsarchitekten AG und KONTEXTPLAN Verkehrsplanung, innerhalb des Gutachterverfahrens umfassend und nachvollziehbar dargestellt. In jedem Workshop wurden Zwischenresultate durch das interdisziplinäre Team überprüft, diskutiert, beurteilt und anschliessend weiterentwickelt. Der Prozess mit Workshops war zur Qualitätssicherung und zur Erreichung eines Konsens ausserordentlich aufschlussreich und wichtig.

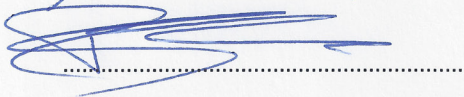
Genehmigung Bericht Gutachter

Auftraggeber

Beat Wenger

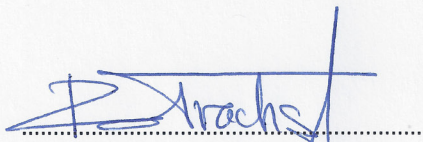


Renate von Gunten

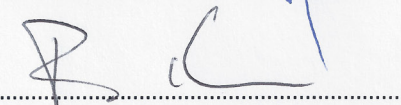


Behörden

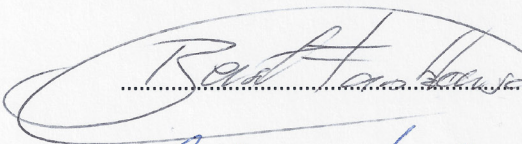
Roland Trachsel



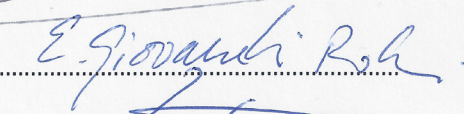
Florian Kühne



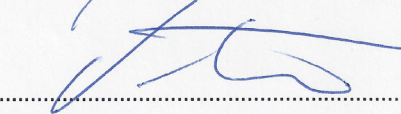
Carole Berset Fankhauser



Erika Giovanelli Rolli

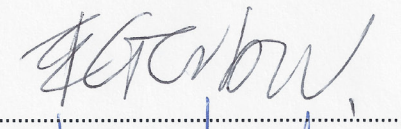


Oliver Studer

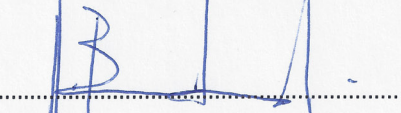


Gutachter

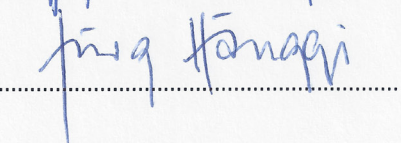
Ernst Gerber



David Bosshard



Jürg Hänggi (Verfahrensbegleiter)



BAUHERRSCHAFT:

INVISIO AG
PROJEKTENTWICKLUNGEN
VON MAY-STRASSE 37
3604 THUN

TELEFON +41 (0)33 334 82 03
FAX +41 (0)33 334 82 09

ARCHITEKT:

JORDI + PARTNER AG
MÜLINENSTRASSE 23
3006 BERN

TELEFON +41 (0)31 357 03 03
FAX +41 (0)31 357 03 04

LANDSCHAFTSARCHITEKT:

EXTRA AG
SCHÖNBURGSTRASSE 52
3013 BERN

TELEFON +41 (0)31 330 45 01

VERKEHRSPLANUNG:

KONTEXTPLAN AG
KÄFIGGÄSSCHEN 10
3011 BERN

TELEFON +41 (0)31 544 22 55