

Raiffeisenbank Schwarzwasser Genossenschaft
Arealentwicklung Schwarzenburg «Walki»

Schlussbericht zum Workshopverfahren nach Art. 99 a BauV
Definitive Fassung vom 24. Juni 2025



Bern, 24. Juni 2025

Impressum

Auftraggeberin

Raiffeisenbank Schwarzwasser Genossenschaft
Bahnhofstrasse 10
3050 Schwarzenburg

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Yvonne Urwyler, Projektleitung
Xavier Maurhofer, Projektbearbeitung
Lena Strauss, Projektbearbeitung
Kaspar Reinhard, Beratung
Bernhard Leder, Beratung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Lage des Planungsgebiets	5
1.2 Planerische Zielsetzung.....	5
1.3 Termine des Workshopverfahrens.....	5
2. Raumplanerische Rahmenbedingungen	6
3. Aufgabenstellung.....	7
4. Verfahren.....	10
4.1 Beschaffungsform und Verfahrensart	10
4.2 Beteiligte.....	10
4.3 Folgeauftrag	11
5. Ergebnisse.....	12
5.1 Ergebnisse während des Verfahrens.....	12
5.2 Projektbeschreibung.....	19
5.3 Projektwürdigung	23
5.4 Wirkung auf die ISOS-Schutzziele	26
6. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	29
7. Genehmigung	30
Anhang	31
Anhang 1 Schlussabgabe Richtprojekt vom 24. Juni 2025	31
Anhang 2 Modellfotos	31
Anhang 3 Protokolle Workshopverfahren	31

1. Einleitung

1.1 Lage des Planungsgebiets

Das Areal «Walki» befindet sich im Dorfzentrum von Schwarzenburg in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des historischen Dorfkerns. Es umfasst die Parzelle Nr. 3453 an der Bernstrasse Nr. 8 mit einer Fläche von 2'966 m². Auf dem Areal befindet sich aktuell ein Bauernhaus, welches jedoch nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird. Das Areal liegt neben dem Einkaufszentrum von Coop an der Bernstrasse.



Abbildung 1 Luftbild mit der Parzelle Nr. 3453 «Walki» (roter Perimeter)

1.2 Planerische Zielsetzung

Die Raiffeisenbank Schwarzwasser Genossenschaft hat das Grundstück «Walki» im Frühjahr 2023 käuflich erworben und beabsichtigt auf der Parzelle die neue Bankfiliale Schwarzenburg, welche sich aktuell an der Bahnhofstrasse 10 befindet, zu realisieren. Zusätzlich zur Bankfiliale sollen Wohnungen und ein Mehrzweckraum realisiert werden, welcher den zahlreichen in Schwarzenburg tätigen Vereinen sowie auch Privaten zur Nutzung offensteht. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung eignet sich das Areal gut für die Realisierung von neuem Wohnraum. Auf dem Areal soll eine qualitätsvolle und zeitgemässe Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Im Rahmen eines Workshopverfahrens wird ein Richtprojekt definiert, welches als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und die Ausarbeitung des Bauprojekts dient.

1.3 Termine des Workshopverfahrens

Programmsitzung	18. Oktober 2024
Workshop 1	09. Januar 2025
Workshop 2	06. März 2025
Workshop 3	22. Mai 2025
Schlussitzung	24. Juni 2025

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)	Schwarzenburg ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS aufgeführt. Die Parzelle «Walki» liegt in der Umgebungsrichtung VIII mit Erhaltungsziel a. Das Bestandsgebäude ist als ISOS -Einzelement mit Erhaltungsziel A aufgeführt.
Kantonales Bauinventar	Das kantonale Bauinventar zeigt die angrenzende Baugruppe (Bernstrasse) mit teilweise erhaltenswerten Bauten, sowie die Nähe zum historischen Dorfzentrum (Dorfplatz). Der Bestandsbau der «Walki» wurde von der kantonalen Denkmalpflege nicht als Baudenkmal eingestuft, obwohl der Bau als Einzelement im ISOS aufgeführt ist. Dies bedeutet, dass die Denkmalpflege bereits eine Abwägung vorgenommen hat. Ein Erhalt des Bestandsbaus steht in Konflikt mit erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen.
Kantonaler Richtplan	Im kantonalen Richtplan ist Schwarzenburg als Zentrum 3. Stufe definiert. Als Mindestdichte ist bei einer Neubebauung der Parzelle eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6 sicherzustellen.
RGSK 4	Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) 4 weist angrenzend das Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet «Bahnhof» aus. Im Sinne eines Richtwerts ist in diesem Gebiet eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.8 angestrebt.
Teilrevision Ortsplanung	Aktuell wird eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt, bei welcher primär technische Anpassungen vorgenommen werden. Diese befindet sich beim AGR zur Genehmigung (Stand Juni 2025).
Naturgefahren	Die Teilrevision beinhalten auch eine Änderung des Zonenplans Naturgefahren. Gestützt auf die aktuelle Gefahrenkarte befindet sich das Planungsgebiet künftig in einem Gefahrengebiet mit «mittlerer Gefährdung». Es sind Massnahmen zum Schutz vor Hochwassern zu treffen.
Gewässerraum	Weiter wurde ein Zonenplan Gewässerraum erstellt (Stand Juni 2025: 2. Vorprüfung beim AGR). Für den Dorfbach auf der Parzelle 3453 des Planungsgebietes ist ein Gewässerraum von insgesamt 18 m festgelegt (9 m einseitig).
Rechtskräftige baurechtliche Ordnung	Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem «Zonenplan Siedlung» der Gemeinde Schwarzenburg innerhalb der «Zone mit Planungspflicht» (ZPP) Nr. 11 «Bahnhof», welche bei der letzten gesamthaften Ortsplanungsrevision von 2010 aufgrund der unklaren Entwicklungsabsichten seitens der BLS als hauptsächliche Grundeigentümerin sistiert wurde. Die ZPP Nr. 11 umfasst neben der Parzelle 3453 des Planungsgebietes Teile der Parzellen 5442 und 4725, welche sich im Besitz der BLS befinden.
Zukünftige baurechtliche Ordnung	Das Planungsgebiet soll gestützt auf die Ergebnisse des Workshopverfahrens aus der ZPP Nr. 11 herausgelöst und in eine Regelbauzone oder eine UeO nach Art. 88 umgezont werden. Aufgrund des Richtprojekts soll die geeignete planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens (Umzonung; Erlass UeO) erfolgen.

3. Aufgabenstellung

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich, für welchen das Richtprojekt inkl. Aussenraumgestaltung und Erschliessung erarbeitet wurde und entspricht der Parzelle Nr. 3453, im Besitz der Raiffeisenbank Genossenschaft Schwarzwasser.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter ist grösser gefasst und beinhaltet die benachbarten Bauten an der Bernstrasse sowie die Anbindung an das Bahnhofgebiet und das Dorfzentrum (Dorfplatz). Der Betrachtungsperimeter entspricht dem Ausschnitt des Gipsmodells im Massstab 1:500, das für die Beurteilung im Rahmen des Workshopverfahrens erstellt wurde.



Abbildung 2 Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (orange)

Ortsentwicklung und ortsbauliche Integration

Aufgrund der vorhandenen Schutzwerte (ISOS-Umgebungsrichtung und ISOS-Einzelobjekt) musste im Rahmen des Workshopverfahrens sehr ergebnisoffen untersucht werden, inwieweit eine bauliche Entwicklung der Parzelle eine erhebliche oder geringe Beeinträchtigung der ISOS-Schutzziele mit sich bringt und ob ein Abbruch und Ersatzneubau des bestehenden Bauhauses als ortsbildverträglich beurteilt werden kann.

Das Variantenstudium des Workshopverfahrens musste eine Abwägung zwischen Erhalt des Bestandes und eines Neubaus umfassen und die in Bezug auf das Ortsbild angemessene Entwicklungsstrategie aufzeigen.

Das Richtprojekt muss sich adäquat ins wertvolle ortsbauliche Umfeld der inventarisierten Bauten und der ISOS-Umgebungsrichtung eingliedern. Dabei

soll eine positive Weiterentwicklung der ISOS-Umgebungsrichtung erzielt und eine Minderung der störenden Wirkung des Einkaufszentrums (Coop Supermarkt) erwirkt werden. Die Präsenz und Wahrnehmbarkeit des Gewässerraums des Dorfbachs soll gestärkt werden. Die prominente Lage an der historischen Ortseingangsstrasse «Bernstrasse» ist zu berücksichtigen. Durch die Lage im Siedlungskern von Schwarzenburg als regionales Zentrum 3. Stufe gemäss kantonalem Richtplan besteht auch die Zielsetzung einer qualitativ hochwertigen Innenverdichtung, welcher der Zentrums Lage mit einer angemessenen Dichte gerecht wird. Der guten Integration ins Ortsbild soll durch eine angepasste Stellung, Höhenentwicklung, Proportionierung und Ausgestaltung der Baute(n) Beachtung geschenkt werden.

Architektur und Nutzung

Die Raiffeisenbank Schwarzwasser wünscht eine moderne Bankfiliale mit einem einladenden öffentlichen Kundenbereich und Büros für die Mitarbeitenden. Die Bankfiliale soll zudem mit einem vermietbaren Mehrzweckraum kombiniert werden, der durch Vereine und Private genutzt werden kann. Zudem sollen in den Obergeschossen Mietwohnungen erstellt werden. Angedacht sind eher kleinere Wohnungen für Paare und Einzelpersonen. Mit dieser Nutzungskombination soll der Zentralität der Parzelle Rechnung getragen werden und ein Mehrwert für den Ort geschaffen werden.

Freiraum

Die heutige Umgebung entspricht seit der Umlegung des Dorfbaches aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht mehr dem ISOS-Aufnahmeplan. Mit der Arealentwicklung sollen die Qualitäten der ISOS-Umgebungsrichtung und des Gewässerraums wieder gestärkt werden.

Bei der Ausgestaltung des Freiraums ist auf eine naturnahe Ausgestaltung des Gewässerraumes unter Berücksichtigung der notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen zu achten. Die Grünzone des Baches soll sich als ein vielseitiges, biodiverses Ufergehölz ausbilden können. Die Anordnung einer öffentlichen Fussgängerbrücke zur direkten fussläufigen Anbindung an den Bahnhof ist als längerfristige Option in die Überlegungen einzubeziehen.

Die neu gepflanzte einreihige Baumreihe entlang der Kantonsstrasse soll, wo möglich, mit weiterer strassenraumbegleitender Begrünung ergänzt werden. Zur Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mindestens 5 m ab Fahrbahnrand einzuhalten.

Der Zugang zur Bankfiliale und zum Mehrzweckraum soll auf öffentlichen Publikumsverkehr ausgerichtet sein. Daneben soll ein separater Zugang zu den Wohnnutzungen mit privaterem Charakter vorgesehen werden.

Erschliessung MIV

Gemäss den Vorgaben des Kantonalen Tiefbauamtes musste die Lage der Areal-Einfahrt ab Kantonsstrasse beibehalten oder weiter nördlich angeordnet werden, wodurch auf die bestehende einreihige Baumreihe Rücksicht genommen und auch eine ausreichende Distanz zum Kreisverkehr eingehalten werden kann.

Die Parkierung sollte in erster Linie unterirdisch erfolgen. Zusätzlich sollten einige oberirdische Besucher- bzw. Kundenparkplätze erstellt werden, welche angemessen in die Aussenraumgestaltung integriert werden müssen. Für die Wohnnutzung war als Richtwert mit 0.5 - max. 1 PP pro Wohnung zu

rechnen. Zusätzlich ist 1 oberirdischer Besucherparkplatz zu den Wohnnutzungen vorzusehen. Für die Bankfiliale müssen unterirdisch 2 Kunden- und 9 Personalparkplätze, sowie 2 weitere Kundenparkplätze oberirdisch, davon einer IV, realisiert werden. Bei der Planung der unterirdischen Parkierung sind Massnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen. Die Option einer Erweiterung der bestehenden Einstellhalle des Einkaufszentrums sollte ebenfalls geprüft werden.

Veloverkehr

Für das Areal sollte auch ein attraktiver Zugang für den Veloverkehr realisiert werden. Zu diesem Zweck sind bei den Zugängen (Wohnungen und Bank/Mehrzweckraum) eine genügende Anzahl gut zugängliche, oberirdische Veloabstellplätze anzubieten.

Fussverkehr

Eine allseitige Erschliessung der Parzelle für den Fussverkehr und somit eine gute Vernetzung mit der Nachbarschaft wird angestrebt. Über das Areal soll ein öffentlicher Fussweg mit einer Brücke über den Dorfbach direkt zum Bahnhof geführt werden.

Blaulichtorganisation

Die Zufahrt für die Blaulichtorganisationen, dem potenziellen Mehrzweckraum und die weitere Logistik ist sicherzustellen.

4. Verfahren

4.1 Beschaffungsform und Verfahrensart

Die Auftraggeberin untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgt im freihändigen Verfahren.

*Workshopverfahren
nach Art. 99 a kant.
BauV*

Zur Qualitätssicherung wurde ein sogenanntes «Workshopverfahren» durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren analog dem Studienauftrag nach SIA 143, bei dem ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Beurteilungsgremium begleitet wird. Die unabhängigen Fachexpertinnen und -experten übernehmen eine qualitätssichernde Funktion und bilden im Beurteilungsgremium die Mehrheit.

Das Workshopverfahren orientiert sich an der SIA Norm 143/2009 bezüglich der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums und dem Ablauf des Verfahrens. Das Verfahren wird gemäss den Vorgaben für «anerkannte qualitätssichernde Verfahren» des Kantons Bern (Bauverordnung Art. 99a) durchgeführt.

Zweistufigkeit

Es wurde ein **zweistufiges** Workshopverfahren durchgeführt:

Stufe 1 (Workshop 1)

- Interessenabwägung zwischen ISOS-Erhaltungszielen und Innenverdichtung
- Beurteilung der Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele (erheblich oder geringfügig, Notwendigkeit eines ENHK-Gutachtens)

Stufe 2 (Workshops 2 und 3)

Auslotung der Entwicklungsstrategien, falls Fachexperten und KDP auf Basis der Ergebnisse der Stufe 1 (1. Workshop) eine ortsbildverträgliche Innenverdichtung des Areals als möglich erachten.

4.2 Beteiligte

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Raiffeisenbank Schwarzwasser Genossenschaft, vertreten durch Roland Schütz, Vorsitzender der Bankleitung.

Planungsbehörde

Verantwortliche Planungsbehörde für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist der Gemeinderat (Exekutive) der Einwohnergemeinde Schwarzenburg.

Projektgruppe

Für die Vorbereitung und Begleitung des Workshopverfahrens wird eine Projektgruppe mit Vertretungen der Auftraggeberin, der Gemeinde und der Verfahrensbegleitung gebildet:

- Anja Pflugshaupt, Gemeinderätin, Hochbau, Gemeinde Schwarzenburg
- Alex Bukowiecki, Vorsteher Bauverwaltung (Hoch- und Tiefbau), Gemeinde Schwarzenburg

	• Martin Wüthrich, Leiter Hochbau/Raumplanung, Gemeinde Schwarzenburg • Roland Schütz, Vorsitzender der Bankleitung • Olivier Schild, Mitglied der Bankleitung • Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Projektleitung) • Lena Strauss, Xavier Maurhofer, BHP Raumplan, Verfahrensbegleitung (Projektbearbeitung)
<i>Verfahrensbegleitung</i>	Das Workshopverfahren und die anschliessende Ausarbeitung der UeO wird koordiniert, geleitet und begleitet vom Planungsbüro BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern. Ansprechpartnerin: Yvonne Urwyler, PL.
<i>Beurteilungsgremium</i>	Für das Workshopverfahren wird folgendes Beurteilungsgremium eingesetzt:
<i>Stimmberechtigte Fachvertretungen (3)</i>	• Martin Klopfenstein, Schwarzenburg, Fachexperte Architektur/Ortsbild (Vorsitz) • Ernst Gerber Villena, Liebefeld, Fachexperte Architektur/Ortsbild • Bettina Käppeli, Bern, Fachexpertin Landschaftsarchitektur/Ortsbild
<i>Stimmberechtigte Sachvertretungen (2)</i>	• Anja Pflugshaupt, Sachexpertin Gemeinde Schwarzenburg • Roland Schütz, Sachexperte Raiffeisenbank Schwarzwasser
<i>Ersatzvertretungen (stimmberechtigt als Ersatz)</i>	• Fabian Bischof, Liebefeld, Ersatzfachexperte Architektur/Ortsbild • Alex Bukowiecki, Ersatzsachexperte Gemeinde Schwarzenburg • Bernhard Lauper, Ersatzsachexperte Raiffeisenbank Schwarzwasser
<i>Beratende Mitglieder</i>	• Alberto Fabbris, Vertretung kantonale Denkmalpflege • Martin Wüthrich, Leiter Hochbau/Raumplanung, Gde. Schwarzenburg • Bernhard Leder, BHP Raumplan, beauftragter Ortsplaner Gde. Schwarzenburg (bei Bedarf)
<i>Bearbeitungsteam</i>	Das Bearbeitungsteam setzt sich aus folgenden Büros zusammen: • Rykart Architekten, Ansprechpartnerin: Anna Martin (Lead) • Duo Landschaftsarchitekten, Ansprechpartnerin: Sandra Kieschnik • Verkehrsplanung: BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Liebefeld • Hochwasserschutz: Samuel Storz, Gruner • Bauphysik, Lärmschutz: Grolimund und Partner AG (bei Bedarf)

4.3 Folgeauftrag

Die im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Projektstudie dient als Richtprojekt für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Die Raiffeisenbank Schwarzwasser beabsichtigt mit dem Bearbeitungsteam im Anschluss auch das Baueingabe- und Ausführungsprojekt zu entwickeln. Zur Qualitätssicherung soll das Bauvorhaben **vor** Einreichung des Bauprojekts nochmals den 3 Stimmberechtigten Fachexperten des Beurteilungsgremiums sowie der KDP zur Beurteilung vorgelegt werden. Die endgültige architektonische Gestaltung der Gebäude und des Freiraums sowie das Farb- und Materialkonzept müssen vor dem Baugesuch mit der kantonalen Denkmalpflege und den Fachexperten des Beurteilungsgremiums abgestimmt werden.

5. Ergebnisse

5.1 Ergebnisse während des Verfahrens

Workshop 1
09.01.2025

Erkenntnisse zum Hochwasserschutz

Im ersten Workshop wurde die Ausgangslage der mittleren Gefährdung durch Hochwasser auf der Parzelle Walki durch den Hochwasserspezialisten fundiert dargelegt. Für die Arealentwicklung wurden folgende Schlüsse daraus gezogen:

- *Schutz für das Erdgeschoss des Bestandsbaus kaum oder nur mit einschneidenden baulichen Schutzmassnahmen möglich:* Die Hochwasserschutzkote liegt 120 cm über dem heutigen Terrain. Das Erdgeschoss des heutigen Bestandsbaus kann nicht mit verhältnismässigen Massnahmen gegen die Hochwassergefahr geschützt werden.
- *Erhöhung EG-Kote bei Neubau:* Als Hochwasserschutzmassnahme wird die Erhöhung der EG-Kote von Neubauten um 80 cm ab Terrain vorgesehen. Die restliche Differenz bis zur Schutzkote von 120 cm soll mit teilpermanenten Massnahmen gesichert werden (z. B. Klappschotts). Auf eine Erhöhung des EG um 120 cm wird verzichtet, u.a. aufgrund der schwierigen Beziehung des Gebäudes zum Terrain und den resultierenden langen Rampenbauten und nötigen Geländern.
- *Sockelbau:* Mithilfe eines Sockelbaus könnte auch ein geschützter Vorplatz erstellt werden. Andere Projekte haben gezeigt, dass der Übergang eines Betonsockels zu einer Holzkonstruktion gestalterisch interessant ist.
- *Tiefgarage:* Zum Schutz der Tiefgarage sollen Klappschotts verwendet werden.



Abbildung 3: Bestandsbau mit visualisierter Hochwasserschutzkote

Erkenntnisse zur Grundwassersituation und der Parkierung

- *Hoher Grundwasserspiegel:* Der mittlere Grundwasserspiegel liegt sehr hoch. Die Zahlen zum Grundwasser schwanken stark. Eine Auswertung muss daher über ein gesamtes Quartal erfolgen. Es wird eine zeitlich parallel zum Workshop verlaufende Datenbeschaffung beschlossen.

Aufgrund der starken Auswirkungen auf das Projekt wird eine schnelle Datenermittlung als wichtig erachtet.

- *Auswirkungen:* Bei einem zu hohen mittleren Grundwasserspiegel könnte allenfalls gar kein Untergeschoss erstellt werden. Bereits heute lässt sich sagen, dass ein zweites UG keinesfalls möglich sein wird.
- *Anzahl PP:* Es wird mit einer minimalen Anzahl Parkplätze gemäss Baugesetz gearbeitet.
- *Prüfung Synergien mit Einstellhalle Coop:* Mehrere Gründe sprechen gegen einen Anschluss an die benachbarte Tiefgarage (Coop): eine Treppe im Coop müsste aufgehoben werden; um einen nicht sichtbaren Verbindungstunnel zu erstellen, müsste dieser tief ins Terrain gelegt werden und käme somit unter dem Grundwasserspiegel zu liegen; es entstehen zudem Auswirkungen im Hochwasserfall (Teilüberflutung).

Untersuchte Bebauungsszenarien

Im Rahmen des ersten Workshops wurden folgende Bebauungsszenarien diskutiert und beurteilt:

Szenario	Beurteilung
1 Erhalt Bestandsbau	
 Abbildung 4: Bebauungsszenario 1	• Zu starke Eingriffe für Erhalt nötig (Hochwasserschutz, energetische Sanierung etc.) • Lage und Proportionen nicht gut im ortsbaulichen Kontext • entwickelt gegenüber dem Einkaufszentrum zu wenig Kraft • Torsituation an Bernstrasse ungünstig → nicht weiterverfolgen
2 ebenbürtiger Ersatzneubau	
 Abbildung 5: Bebauungsszenario 2	• Lage und Proportionen nicht gut im ortsbaulichen Kontext • entwickelt gegenüber dem Einkaufszentrum zu wenig Kraft • Torsituation an Bernstrasse ungünstig → nicht weiterverfolgen

3 Ersatzneubau mit neuer Form	
3a Zwei Baukörper mit gleicher Firstrichtung	
 Abbildung 6: Bebauungsszenario 3a	• Variante gefällt • Adressierung müsste näher untersucht werden
3b Zwei leicht ausgedrehte Baukörper mit Verbindungsbau	
 Abbildung 7: Bebauungsszenario 3b	• Ausgestaltung eines Verbindungsbaus gestalterisch heikel • Entstehende Torsituation an Bernstrasse ungünstig
3c Zwei Baukörper, zwei Firstrichtungen, mit Verbindungsbau	
 Abbildung 8: Bebauungsszenario 3c	• Starke Positionierung gegenüber dem Einkaufszentrum gelingt gut • Traufständiger Bau an Strasse zu lange

3d Variante Machbarkeitsstudie 2023

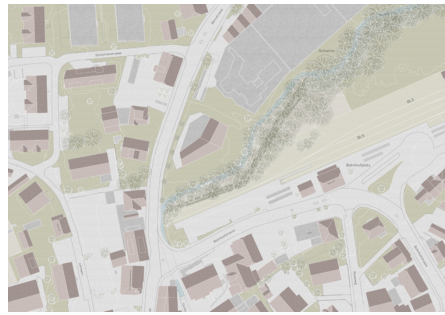


Abbildung 9: Bebauungsszenario 3d

- Ortsfremde Typologie
- Schafft zu wenig Bezug zum Ort

Erkenntnisse zum Grad der Beeinträchtigung der ISOS-Schutzziele

Bearbeitungsteam und Beurteilungsgremium kommen zur Erkenntnis, dass die im ISOS beschriebenen ursprünglichen Qualitäten der Umgebungsrichtung VIII aufgrund der starken Veränderungen der letzten Jahrzehnte (insb. Bau des Einkaufszentrums, Aufhebung des Gewerbekanals mit doppelter Baumreihe) bereits früher verloren gegangen sind, insbesondere sind die Bezüge zum Bachlauf und dem kleinen Bachtal durch den Bau des Einkaufszentrums verstellt worden.

Eine sensible bauliche Entwicklung auf dem Areal «Walki» wird daher als Chance gesehen, um die Qualitäten des Bachtals wieder zu stärken und den Bezug zum Dorfbach und zur Topografie zu verbessern.

Das Beurteilungsgremium bestätigt die Einschätzung des Bearbeitungsteams in der Ortsanalyse, dass die schwerwiegende Beeinträchtigung der ISOS-Schutzziele bereits in der Vergangenheit erfolgte. Heute kann nicht gestärkt werden, was nicht mehr da ist. Mithilfe der Entwicklung «Walki» könnten jedoch alte Qualitäten wieder erneuert werden. Die ISOS-Schutzziele müssen auf zwei Ebene weiterbearbeitet werden: Umgebungsrichtung und Einzelobjekt.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Die Szenarien 1 «Erhalt des Bestandes» (ISOS-Einzelelement) und 2 «ebenbürtiger Ersatzneubau» sollen nicht weiterverfolgt werden. Stattdessen sollen verschiedene Varianten des Szenario 3 «Neubaus» mit Fokus auf die Vertiefung von folgenden Schlüsselthemen weiterbearbeitet werden:

- Positionierung und Orientierung des Baus auf der Parzelle
- Geeignete Volumengrösse (Höhe, Breite, Abstand)
- Realisierung in Regelbauzone oder UeO
- Abgleich der Typologien mit dem Raumprogramm der Raiffeisenbank
- Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit
- Integration der bestehenden Baumreihe
- Organisation der Parkierung
- Ausgestaltung des Sockels

Workshop 2
06.03.2025

Erkenntnisse zur Wirkung auf ISOS-Erhaltungsziele

Der Erhalt des Bestands (ISOS Einzelobjekt) wird nicht weiterempfohlen. Gründe, die für einen Neubau sprechen, sind insbesondere:

- *Lage und Dimension des Bestandsgebäudes*
 - Entfaltet zu wenig Präsenz gegenüber Einkaufszentrum
 - Umbau aufgrund Hochwasserschutz zwingend
 - Durch zwingend notwendigen Umbau geht Charakteristik verloren
- *Fussabdruck des Bestandsgebäudes*
 - Mit einem Umbau kann die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) nicht erreicht werden
- *Neue Qualitäten für die Umgebung (ISOS-Umgebungsrichtung) durch Neubau*
 - Neuer Zugang zum Bach, verbesserte Wahrnehmbarkeit des Bachtals
 - Verstärkung Ausrichtung zum Dorfzentrum
 - Gegengewicht zum Einkaufszentrum

Erkenntnisse zur Positionierung des Neubaus auf der Parzelle

Im Rahmen des zweiten Workshops wurden verschiedenen Positionierungen auf der Parzelle geprüft. Mit der Anordnung des Gebäudes so nördlich wie möglich (unter Einhaltung eines kleinen Grenzabstands von 5 m zum Einkaufszentrum) kann insbesondere aus Sicht des Freiraums die beste ortsbauliche Wirkung erzielt werden, indem ein guter Zugang ins Bachtal geschaffen werden kann und damit die Wahrnehmbarkeit des Bachtals im Ort verstärkt wird.

Erkenntnisse zur Höhenentwicklung

- Eine Giebelhöhe von ca. 17 m wird grundsätzlich als ortsverträglich beurteilt
- Das Gebäude der Gemeindeverwaltung darf in der Höhe nicht zu stark konkurrenziert werden
- Keine Übernahme und übermässige Vergrösserung der Typologie historischer Gebäude im Dorfzentrum

Untersuchte Bebauungsvarianten

Im Rahmen des zweiten Workshops wurden folgende Bebauungsmuster diskutiert und beurteilt:

Bebauungsvarianten	Beurteilung
A Zwei Baukörper, parallele Firste	
Nord - Variante A zwei Baukörper / eine Firstrichtung  Abbildung 10: Bebauungsvariante A	• Kein «Gesicht» Richtung Dorf • Vermittelt falschen Eindruck einer gewachsenen Struktur mit Haupt- und Nebenbau • Zwei Erschliessungen erforderlich → nicht weiterverfolgen

B Zwei Baukörper, gedrehter Giebel	
Nord - Variante B ein Baukörper / zwei Frontrichtungen  B Abbildung 11: Bebauungsvariante B	• Ausgestaltung eines «Gesichts» Richtung Dorf • Vermittelt falschen Eindruck einer gewachsenen Struktur mit Haupt- und Nebenbau • Zwei Erschliessungen erforderlich → nicht weiterverfolgen
C Zwei abgesetzte Baukörper mit Verbindungsbau, gedrehter Giebel	
Nord - Variante C zwei Baukörper / zwei Frontrichtungen  C Abbildung 12: Bebauungsvariante C	• Ausgestaltung eines «Gesichts» Richtung Dorf • Vermittelt falschen Eindruck einer gewachsenen Struktur mit Haupt- und Nebenbau • Zwei Erschliessungen erforderlich → nicht weiterverfolgen
D Ein Baukörper mit zwei rechtwinkligen Schenkeln	
Nord - Variante D ein Baukörper / zwei Frontrichtungen  D Abbildung 13: Bebauungsvariante D	• Ausgestaltung eines «Gesichts» Richtung Dorf • Ein Gebäude mit hierarchischen Volumenteilen • Feine Hierarchie reagiert gut auf die unterschiedlichen Seiten der Parzelle • Leichter Rücksprung erlaubt gute Situation an der Strasse • Hauptkörper hat genügend Präsenz gegenüber Einkaufszentrum • Ausreichender Fussabdruck für Raumprogramm

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Bebauungsvariante D «ein Baukörper mit zwei sich zueinander hierarchisch verhaltenden Gebäudeteilen» wird als Bestvariante empfohlen. Die Typologie eines kräftigen, giebelständig an die Strasse gestellten Hauptbaukörpers mit einem rechtwinklig angeordneten Nebenbaukörper, der sich mit der Stirn zum Dorf hin orientiert, wird grundsätzlich als zielführend beurteilt. Folgende Themen sind zu vertiefen:

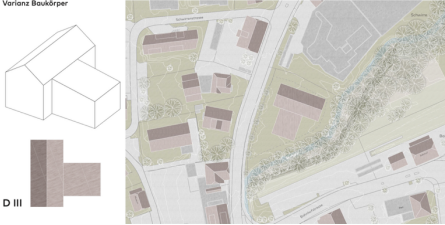
- Varianz der Baukörper in Tiefe und Höhe auszuloten
- Proportionen des dem Dorf zugewandten Gebäudeteils
- Allenfalls verschiedene Dachformen untersuchen
- Verhältnis von Haupt- und Nebenvolumen, Wertigkeit der Baukörper variieren
- Ausrichtung an der gekrümmten Strasse
- Zwischenraums zwischen Gebäude und Einkaufszentrum

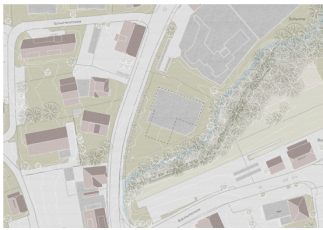
- Gestaltung der Längsfassade g zum Einkaufszentrum hin
- Vertiefung Parkierungsvarianten (Einstellhalle im EG oder einzelne Parkboxen im EG) hinsichtlich Auswirkungen auf Nordfassade und auf Funktionalität des Zwischenraums zu Einkaufszentrum
- Setzung der Einzelbäume
- Lage der Veloabstellplätze
- Gestaltung des strassenbegleitenden Grünstreifens, Erschliessung Fussverkehr

Workshop 3
22.05.2025

Untersuchte Bebauungsvarianten

Im Rahmen des dritten Workshops wurden verschiedene Untervarianten der favorisierten Variante D «ein Baukörper mit zwei hierarchisch gegliederten Teilen» sowie als Gegenvariante ein ungegliedertes, kompaktes Einzolvolumen untersucht.

Bebauungsvarianten	Beurteilung
D I Einfacher Winkelbau Variantz Baukörper  D I Abbildung 14: Bebauungsvariante D I	• Symmetrische, gleichwertige Ausbildung der Gebäudeteile • Würde sich eignen, wenn beide Richtungen gleichwertig wären, was hier nicht der Fall ist ➔ nicht weiterverfolgen
D II Verschobener Winkelbau Variantz Baukörper  D II Abbildung 15: Bebauungsvariante D II	• reagiert gut auf die örtlichen Gegebenheiten • Starkes Auftreten mit Giebelfassade an der Strasse • Untergeordnete Giebelfassade zum Dorf • Hierarchiegrad der beiden Gebäudeteile ist stimmig • Kräftiger «Rücken» zum Einkaufszentrum
D III Südteil mit Schleppdach Variantz Baukörper  D III Abbildung 16: Bebauungsvariante D III	• Stärkere Abstufung des südlichen Volumens ergibt zu starke Hierarchisierung • Südteil wirkt zu untergeordnet, die beiden Teile wirken nicht mehr als Ensemble ➔ nicht weiterverfolgen

Alternativ-Variante: ungegliedertes kompaktes Einzelvolumen		
Vergleich Muster D mit Einzelvolumen Flussbild Länge: 100m Breite: 20m Höhe: 5m		• obwohl einzelne Aspekte wie Länge, Breite und Höhe verträglich, sprengt die Kombination die Massstäblichkeit des Ortes ➔ nicht weiterverfolgen
Abbildung 17: Vergleichsvariante mit Einzelvolumen		

Empfehlungen zur Finalisierung des Richtprojekts

Zur Finalisierung des Richtprojekts wurden folgende Aufträge erteilt:

- Die Traufhöhe sollte noch leicht reduziert werden (auf Höhe Dachboden).
- Eine zusätzliche, leichte Reduktion der Dimensionen des Südteils durch Anpassung der Dachneigung oder Kürzung sollte geprüft werden.
- Das versatzlose Anschliessen der Traufe an den Ortsgang wird im Sinne einer stimmigen Gesamtfigur begrüsst und ist beizubehalten.
- Die Stirnfassade des Südteils sollte weiterarbeitet und noch stärker als «Gesicht» zum Dorf ausgestaltet werden.
- Das Treppenbauwerk am Eingang sollte eine klarere Form erhalten.
- Die Farbgebung muss sich am Ortsbild orientieren und vor der Baueingabe nochmals dem Beurteilungsgremium vorgelegt werden.

Schlussitzung
24.06.2025

Anlässlich der Schlussitzung wurde das bereinigte Richtprojekt vom 24. Juni 2025 als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Ausarbeitung einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG empfohlen.

5.2 Projektbeschreibung

Ein Baukörper mit zwei sich zueinander hierarchisch verhaltenden Gebäudeteilen wird möglichst nahe an die nördliche Parzellengrenze zum Einkaufszentrum gesetzt, um entlang des Bachs einen grosszügigen Freiraum zu bilden und durch dessen Ausgestaltung die Präsenz und Wahrnehmbarkeit des Bachlaufs am Ort zu stärken. Entlang des Bachlaufs soll ein öffentlich zugänglicher, jedoch informell ausgestalteter Weg ausgebildet werden. An der Strasse wird die bestehende Baumreihe in eine grosse, begrünte Vorzone integriert, welche durch Grüninseln strukturiert wird. Das Gebäude wird von der Strasse her über diese Vorzone und den vorgelagerten Sockel mit integrierter Treppe und Rampe betreten. Der zweigliedrige Baukörper wird durch die hochwasserbedingte Ausbildung eines Sockels und die beiden rechtwinklig zueinanderstehenden, auskragenden Giebeldächer geformt, wobei das kräftigere Hauptvolumen giebelständig an der Strasse steht und der dazu rechtwinklig angeordnete südliche Gebäudeteil seine Stirnfassade zum Dorf richtet. Der Giebel des südlichen Gebäudeteils ist leicht tiefer gesetzt und ordnet sich dadurch unter. Die Dachneigung des Hauptteils ist mit 35 Grad relativ steil ausgebildet, was eine stehende Proportion der Giebelfassade ergibt.

Die Räumlichkeiten der Bank und der öffentlich nutzbare Mehrzweckraum befinden sich im erhöhten Erdgeschoss und werden über das vor dem Eingang angeordneten Podest mit Treppenanlagen und Rampen betreten. Ebenfalls auf dem Podest befindet der separate Eingang zu den zwei über der Bank angeordneten Wohngeschossen, wobei das obere Wohngeschoss unter Einbezug des Dachgeschosses von zweigeschossigen Räumen profitieren kann. Auf der Westseite des Südteils ist zu den Wohnungen ein Laubengang ausgebildet, im Osten sind Loggien in das Volumen integriert. Im Richtprojekt sind 14 Wohnungen vorgesehen, wobei mehrheitlich kleinere Wohnungen von 2.5- bis 3.5-Zimmern vorgesehen sind.

Die Einfahrt für MIV und Velos auf das Grundstück folgt etwas nördlich der heutigen Einfahrt des Gebäudes. Die Parkierung ist nordseitig im Sockelgeschoss angeordnet und über eine zentrale Einfahrt erschlossen. Einige Kundenparkplätze zur Bank sind offen in das Volumen eingeschnitten.

Das Gebäude ist als hybrides Tragwerk Beton – Holz konzipiert. Der Sockel und das Erdgeschoss werden in Beton ausgebildet. Die darüberliegenden Wohngeschosse mit einer Holzkonstruktion. Die Fassade wird als farbig gestrichene Holzfassade gestaltet, wobei sich die Farbgebung mit einer hellen, warmen Farbe am Ort orientiert. Das Dach wird mit einer Fotovoltaikanlage bestückt, deren Modulgrösse und Farbgebung ebenfalls zurückhaltend und auf den Kontext bezogen gewählt sind, angedacht ist ein mattes und satiniertes rotbraun, das an Dachziegel erinnert.



Abbildung 18: Situationsplan mit Aussenraumgestaltung

Ansicht West | Süd



Arealentwicklung Schwarzenburg «Walki»

16. Juni 2025

DUO rykart

Abbildung 19: Ansicht West / Süd

Schnitt



Arealentwicklung Schwarzenburg «Walki»

16. Juni 2025

0 2 5

DUO rykart

Abbildung 20: Schnitt

Erdgeschoss

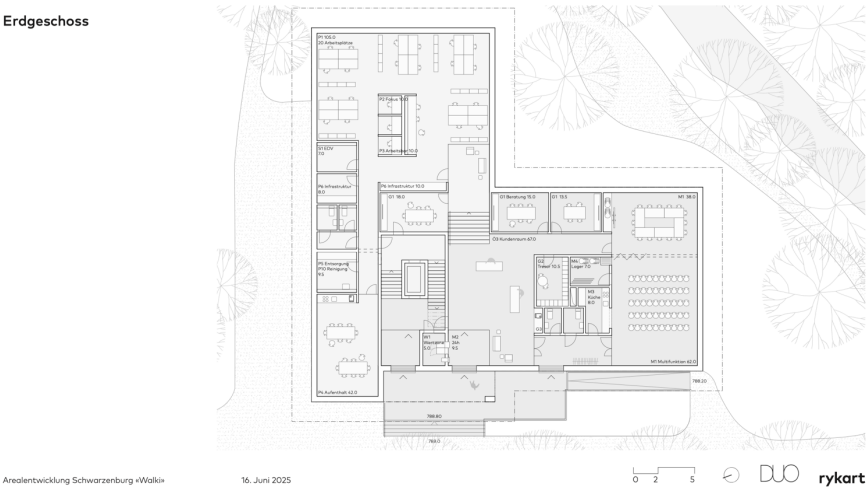


Abbildung 21: Grundriss Erdgeschoss

1. Obergeschoss



Abbildung 22: Grundriss 1. Obergeschoss

5.3 Projektwürdigung

Ortsentwicklung und ortsbauliche Integration

Das Areal «Walki» befindet sich historisch an der nördlichen Zufahrtsachse der Bernstrasse zum Dorfkern in Schwarzenburg, am Lebensnerv des Dorfbaches zur gewerblichen Walken. Infolge der meteorologischen Verwerfungen der Neuzeit durch Hochwasser und der nicht mehr vorhandenen Nutzung der Walken wurde der Bach direkt beim Dorfkernzugang der Talsenke zugeführt, was zu einem Verlust der doppelten, ortsbildwirksamen Baumreihe mit der integrierten Bachsohle entlang dem Areal führte.

Die vom Dorfbach durchflossene Geländemulde weist nördlich des Areals ein grossflächiges Einkaufszentrum auf, welches trotz niedriger Bauweise die Talmulde territorial stark beeinträchtigt. Auf der östlichen Seite der Zufahrtsstrasse zum Dorfkern befinden sich in regelmässigen Abständen drei traufständig zur Bernstrasse ausgerichtete Walmdachbauten nebst weiteren Wohnhäusern mit Gärten, welche morphologisch zu dem gegenüberliegenden Areal der «Walki» in untergeordnetem Bezug stehen.

In diesem geschichtlichen und räumlichen Kontext wurde der Lösungsansatz für die neue Nutzung des Bankgebäudes generiert. Der abgewinkelte Gebäudekomplex mit dem Hauptvolumen traufständig zur Bernstrasse und dem lateral dazu verlaufenden, leicht abgesetzten Volumen ist nördlich nahe an die Parzellengrenze gesetzt und erzeugt mit seiner Höhenentwicklung dem grossen, flächigen Einkaufszentrum ein adäquates volumetrisches Gegenüber.

Der Gebäudeteil Süd entlang der Bernstrasse überlagert und verschränkt sich im Erdgeschoss mit dem Hauptbau in einen überdachten, offenen Zugangsbereich mit folgerichtiger Adressierung des gesamten Bauvolumens.

Entlang der Bernstrasse wird die ehemalige Baumreihe mit einer neuen ortsbildwirksamen und strassenführenden Baumreihe über ein breites Naturband adäquat ergänzt und bildet mit dem Gegenüber der naturbelassenen Zone des Bauchlaufes die äussere Rahmung des Areals.

Mit diesem Parameter des Entwurfsprozesses erfolgt für das Areal «Walki» Schwarzenburg über die Transformation der Gebäudevolumetriem und den Freiraum eine korrekte Entwicklung für den nächsten Zeitraum der Nutzung.

Architektur und Nutzung

Der Ausdruck orientiert sich am ländlichen Bauen. Dazu gehören die Satteldächer mit einem deutlichen Dachüberstand ebenso wie die strassenseitig angefügten Laube und die Holzfassade mit regelmässig gesetzten Lochfenstern. Letztere wird eine gewisse Farbigkeit aufweisen, die im weiteren Projektverlauf, basierend auf einer Analyse des Kontexts, noch genauer zu definieren sein wird.

Das Erdgeschoss dient der Banknutzung und soll auch einen Raum bieten, der von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Die Flächen mit Publikumsverkehr weisen folgerichtig eine Überhöhe auf, die den Innenräumen eine Grosszügigkeit verleiht, während die Büros effizient im Mezzanin über der Parkierung auf der Nordseite angeordnet werden.

Darüber sind zweieinhalb Geschosse für Wohnungen vorgesehen, die mit ihrer zweiseitigen Orientierung mehrheitlich sowohl von der ruhigeren Garten- seite wie auch von der lebhafteren Strassenseite mit Abendsonne profitieren.

Aufgrund der Anforderungen hinsichtlich Hochwasser steht das Volumen auf einem mineralischen Sockel, der das Haus dezent heraushebt und seine Bedeutung als Haus mit öffentlichem Charakter unterstreicht.

Die Typologie eines Winkelbaus mit einem «Gesicht» zum Dorf (das in der nun vorliegenden Ausgestaltung noch nicht vollends zu überzeugen vermag) lässt den abzubrechenden Vorgängerbau als Reminiszenz noch durchschei- nen.

Das Projekt hat damit sehr gute Voraussetzungen, sich unaufgeregt und lo- gisch, aber dennoch mit einer gewissen Präsenz in den vorhandenen Baube- stand einzufügen.

Freiraum

Die Projektierung des Freiraums rund um die ehemalige «Walki» in Schwar- zenburg überzeugt durch eine präzise Analyse des Ortes und eine differen- zierte freiräumliche Antwort auf die vielschichtige städtebauliche Situation. Das Areal liegt in einer Schlüsselposition zwischen dem dörflichen Zentrum, dem angrenzenden Einkaufszentrum Coop und dem landschaftlich wertvol- len Bachraum des Dorfbachs. Dieser Kontext wird vom Freiraumprojekt mit grosser Sensibilität aufgegriffen.

Besonders positiv bewertet wird die Positionierung des Neubaus entlang der nördlichen Parzellengrenze. Dadurch entsteht im Süden und Osten ein grosszügiger, zusammenhängender Freiraum, der eine fließende Verbin- dung des Landschaftsraums mit dem Dorfkern erlaubt. In diesem Bereich unweit des Dorfbaches entsteht dadurch ein attraktiver Aussenraum für die Bewohner und Erholungssuchenden. Begrüsst wird auch die Weganbindung an ein mögliches zukünftiges übergeordnetes Wegsystem entlang des Dorf- baches in Richtung Mühle. Optional kann der Weg auch ein gemähter Be- reich sein oder als Trampelpfad ausgebildet werden.

Dem Zwischenraum zwischen dem Neubau und dem Einkaufszentrum Coop kommt eine neue wichtige Funktion zu. Das Projekt nutzt das Potenzial die- ses heute wenig beachteten Zwischenraums und verwandelt ihn in einen für den Ort wertvollen Aufenthaltsbereich, was begrüsst wird. Die definitive Um- setzung hängt von der Kooperation mit dem Nachbarn ab. Die chaussierte Fläche ist an den Weg entlang des Dorfbachs angebunden. Die gebäudeein- terne Anordnung der Parkplätze spielt diesen Bereich frei und stellt sicher, dass keine Autos, bis auf den IV-Parkplatz, sichtbar um den Neubau zu ste- hen kommen.

Die gezielte Verschmälerung des Trottoirs und die bewusste Ausbildung des Grünstreifens, der die bestehende Baumreihe aufnimmt und fortsetzt, über- nimmt eine wichtige Pufferfunktion zwischen der Bernstrasse und dem Neu- bau. Die Baumreihe, als Zeitzeuge des ehemaligen Bachlaufs des Dorf- bachs, wertet den Strassenraum nachhaltig auf.

Durch die partielle Unterbrechung des Streifens mit Wegen wird eine hohe Durchlässigkeit gewährleistet. Eine grosszügige Treppe und eine rollstuhlge-rechte Rampe leiten gezielt zum Haupteingang des neuen Gebäudes. Ein di-rekter Zugang von der Vorzone zu der rückwärtigen Freifläche wird als sinn-voll angesehen. Die unversiegelten Oberflächenmaterialien sind lobenswert. Sie müssen jedoch so gewählt werden, dass die Rollstuhl-gängigkeit gewähr-leistet ist.

Die Freiraumgestaltung geht feinfühlig auf die unterschiedlichen Anforderun-gen der jeweiligen Anschlüsse an die weitere Umgebung ein und vermag es, zwischen diesen zu vermitteln und den Neubau in das Ortsbild zu integrie-ren.

Mobilität

Der fussläufige Zugang zum Gebäude erfolgt sehr selbstverständlich ab dem Trottoir der Bernstrasse über eine begrünte Vorzone und eine ausladende breite Treppenanlage oder alternativ die unter dem Laubengang an der Fas-sade angelegte Rampe. Über Treppe oder Rampe gelangt man auf den dem erhöhten Erdgeschoss vorgelagerten Sockel, ab welchem die verschiedenen Nutzungen Bank / Mehrzweckraum und Wohnungen mit zwei separaten Ein-gangstüren erschlossen sind. Damit gelingt eine klare und übersichtliche Adressierung des Gebäudes an der Bernstrasse.

Für Velos und MIV ist ein breiter Zufahrtsbereich nördlich des Gebäudes vor-gesehen, etwas nördlich der heutigen Arealzufahrt. Die Lage ist mit dem kantonalen Tiefbauamt abgesprochen und entspricht den Anforderungen, welche der Kanton an die Arealzufahrt ab Kantonsstrasse stellt.

Eine Veloparkierungsanlage befindet sich direkt an der nördlichen Gebäude-ecke an der Bernstrasse ins Sockelgeschoss integriert, weitere sind an zwei zusätzlichen Orten im Sockel- und Untergeschoss angeordnet. Über einen breiten Mischverkehrsbereich gelangt man mit dem Auto zu den 4 Besucher-parkplätzen (davon 1 IV) der Bank. Dahinter liegt die Einfahrt zu den weite-ren im Gebäudesockel liegenden neun Parkplätzen für Bewohnende und Mitarbeitende der Bank. Pro Wohnung ist eine gemäss den kantonalen Vor-gaben minimale Parkplatzanzahl von 0.5 Parkplätzen vorgesehen. Insgesamt sind die Erschliessungsbereiche sehr funktional angeordnet und effi-zient organisiert.

5.4 Wirkung auf die ISOS-Schutzziele

Einschätzung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium vertritt die Haltung, dass die Beeinträchtigung der ISOS-Schutzziele durch das Projekt geringfügig ist, bzw. durch das Projekt keine wesentliche Beeinträchtigung, sondern insbesondere in Bezug auf die ISOS-Umgebung VIII eine Qualitätssteigerung gegenüber heute erfolgt.

Qualitätssteigerung
ISOS - Umgebung

Wie im ersten und zweiten Workshop dargelegt, erfolgte durch frühere Eingriffe, namentlich durch den Bau des Einkaufszentrums in den 1990er Jahren und die Fällung der Baumreihen im Zuge der Umlegung des Dorfbaches 2014-15, eine starke Beeinträchtigung der geschützten Qualitäten der ISOS-Umgebung.

Im Rahmen des Workshopverfahrens zeigte sich, dass gegenüber dem mächtigen Baukomplex des Einkaufszentrums der heutige Bestandsbau der «Walki» zu wenig Kraft entfalten kann. Deshalb ist sein langfristiger Erhalt oder der gleichwertige Ersatz für die Ortsentwicklung nicht ideal. Mit einem gegenüber dem Einkaufszentrum anders positionierte Neubau kann stattdessen eine Qualitätssteigerung in der aktuellen ISOS-Umgebung erzielt werden.

Verzicht auf
ISOS – Einzelobjekt

Das Workshopverfahren zeigte auf, dass der Bestandsbau sich für eine längerfristige Nutzung aufgrund der notwendigen Umsetzung von Hochwasserschutzmassnahmen nicht eignet. Die Einhaltung der erforderlichen Hochwasserschutzkoten würde dazu führen, dass das Erdgeschoss aufgrund der Raumhöhen unbenutzbar wird. Die Belichtung von Räumlichkeiten im Obergeschoss über das Dach wären sehr eingeschränkt. Objektschutzmassnahmen wären mit dem Umgebungsschutz nicht zu vereinbaren. Deshalb wird der Erhalt des ISOS-Einzelobjekts «Walki» vom Beurteilungsgremium nicht empfohlen. Das Verfahren konnte jedoch aufzeigen, dass mit dem vorgeschlagenen Ersatzneubau die ortsbauliche Qualität der ISOS-Umgebung VIII gegenüber der heutigen Situation gesteigert werden kann.



Abbildung 23 Ausschnitt ISOS Aufnahmeplan Schwarzenburg mit Planungsgebiet (orange eingefärbt)



Abbildung 24 Links: Bernstrasse mit nicht mehr vorhandener Doppelbaumreihe und früherem Bachverlauf (Gewerbekanal), Rechts: Parzelle «Walki» mit Bestandsbau (Fotoaufnahme ISOS)

Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege

Die Gemeinde Schwarzenburg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Kleinstadt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das geplante Projekt auf der Parzelle Nr. 3453 befindet sich innerhalb der ISOS-Umgebungsrichtung U-Ri VIII mit dem Erhaltungsziel a. Das bestehende Gebäude ist als Einzelelement 0.0.59 mit Erhaltungsziel A aufgeführt, zählt jedoch nicht zum kantonalen Bauinventar. Grund dafür ist, dass ISOS-Einzelelemente nicht zwingend aufgrund architektonischer Qualität, sondern insbesondere wegen ihrer ortsbildprägenden Bedeutung inventarisiert werden.

Die Erhaltungsziele des ISOS geben klare Leitlinien vor:

- **Erhaltungsziel A:** Die bauliche und freiräumliche Substanz ist vollständig zu erhalten; störende Eingriffe sind zu vermeiden.
- **Erhaltungsziel a:** Die charakteristische Nutzung als Kulturland bzw. Freifläche ist zu bewahren; ortsbildprägende Vegetation und historische Bauten sind zu schützen, Veränderungen mit negativer Wirkung sind zu vermeiden.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Lichte dieser Erhaltungsziele zu prüfen, hat die kantonale Denkmalpflege ein zweistufiges Workshopverfahren initiiert. In der ersten Stufe wurden sämtliche Interessen offengelegt und diskutiert – insbesondere die Frage, ob eine bauliche Entwicklung des Areals grundsätzlich ortsbildverträglich ist. Auf Basis vertiefter Ortsbildanalysen konnte das Bearbeitungsteam die Kompatibilität verschiedener Entwicklungsstrategien mit den ISOS-Zielen überzeugend darlegen:

1. **Gewässerraum:** Durch die Abgrenzung und Bewertung des Gewässerraums wurde festgestellt, dass dieser von der geplanten Entwicklung nicht betroffen ist. Ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ist daher nicht notwendig.
2. **ISOS-Umgebungsrichtung U-Ri VIII:** Die Analyse der freiräumlichen Qualitäten dieses Bereichs zeigt, dass durch eine sorgfältige Arealentwicklung eine Aufwertung erfolgen kann. Gemäss Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege (KDP) ist mit einer nur geringfügigen Beeinträchtigung des Erhaltungsziels **a** zu rechnen, sodass auch hier kein ENHK-Gutachten erforderlich ist.
3. **ISOS-Einzelelement 0.0.59:** Sowohl der Erhalt als auch ein möglicher Ersatzbau wurden umfassend geprüft. Die Analyse hat ergeben, dass der Erhalt des bestehenden Gebäudes unter den gegebenen Umständen (wirtschaftliche Tragbarkeit, Bezug zum Gewässerraum etc.) nicht verhältnismässig ist. Ein hochwertiger Ersatzbau mit vergleichbarer gestalterischer Qualität ermöglicht eine städtebaulich überzeugende Lösung.

Aufgrund dieser fundierten Prüfung wurde die Beeinträchtigung aller drei relevanten ISOS-Belange als geringfügig bewertet. Es konnte somit auf ein ENHK-Gutachten verzichtet werden. Gleichzeitig wurde grünes Licht für die zweite Phase des Verfahrens gegeben, in der konkrete Fragen zur ortsbildverträglichen Innenverdichtung (Volumensetzung, Nutzungsmass, Freiraumgestaltung, Materialwahl) vertieft behandelt wurden.

Die kantonale Denkmalpflege begrüsst ausdrücklich, dass die ISOS-Erhaltungsziele in der Planung auf dem Areal – gestützt auf eine differenzierte Ortsbildanalyse – sorgfältig berücksichtigt wurden. Für die Beurteilung durch die KDP waren insbesondere die Gestaltung des Freiraums, die volumetrische Setzung sowie die architektonische Qualität entscheidend.

Dem Planungsteam ist es gelungen, jene Elemente der baulichen und landschaftlichen Struktur herauszuarbeiten, die den Charakter und die Identität des Ortsbilds wesentlich prägen. Besonders hervorzuheben ist, dass zentrale ortsbildprägende Strukturen sensibel aufgenommen und weiterentwickelt wurden. Die gewählte Körnung und Volumetrie des Richtprojekts fügt sich harmonisch in den Bestand ein und stärkt durch gezielte Blickbezüge und räumliche Gliederung die Qualität des Freiraums.

6. Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium formuliert zuhanden der Gemeinde als Planungs- und Baubewilligungsbehörde und der Projektträgerschaft folgende Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und Realisierung des Bauvorhabens:

- Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Richtprojekt von Rykart Architekten und DUO Landschaftsarchitekten (Schlussstand vom 24. Juni 2025) als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG für die Parzelle Nr. 3453 «Walki» und des Bauprojekts der Raiffeisenbank Schwarzwasser Genossenschaft.
- Für die baurechtliche Sicherung des Projekts wird der Gemeinde der Erlass einer UeO empfohlen, da mit den Vorschriften der Regelbauzone WA3 nicht die nötige Flexibilität für die Realisierung der gewünschten Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Grenzabstände besteht.
- Die wesentlichen Elemente des Richtprojekts wie Volumen, Setzung, Art der Nutzung, Adressierung, Erschliessung und Elemente der Freiraumgestaltung sollen in der UeO verankert werden.
- Die endgültige architektonische Gestaltung der Gebäude und des Freiraums sowie das Farb- und Materialkonzept für das Baugesuch muss mit der kantonalen Denkmalpflege und den Fachexperten des Beurteilungsgremiums frühzeitig vor der Baueingabe abgestimmt werden.
- Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG beurteilen. Eine möglichst präzise und qualitativ hochwertige Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts wird diese Beurteilung positiv beeinflussen.
- Zur Sicherstellung der Qualität des Projekts in der Bau- und Ausführungsphase ist das Bearbeitungsteam, das das Richtprojekt im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens erstellt hat, in geeigneter Weise einzubeziehen.
- Die Fassade des Gebäudeteils Süd ist zu überarbeiten, da die asymmetrische Gestaltung (die zwar schon abgemildert wurde) noch nicht ganz zu überzeugen vermag. Es sind Varianten zu prüfen, die der Fassade ein noch ausgewogeneres Gesicht verleihen.

7. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat den Schlussbericht am 24. Juni 2025 in Köniz genehmigt und der bereinigten Fassung 2. Juli 2025 auf dem Korrespondenzweg zugestimmt.

Fachvertretungen (stimmberechtigt), 3 Stimmen



Martin Klopfenstein, M.A. Arch. BSA SWB SIA, Schwarzenburg (Vorsitz)



Ernst Gerber Villena, dipl. Architekt ETH SIA & Raumplaner NDS FSU, Liebefeld



Bettina Käppeli, Landschaftsarchitektin BSLA & MSc Urban Design, Bern

Sachvertretungen (stimmberechtigt), 2 Stimmen



Anja Pflugshaupt, Gemeinderätin Ressort Hochbau



Roland Schütz, Vorsitzender der Bankleitung

Ersatzvertretungen (stimmberechtigt im Ersatzfall)



Fabian Bischof, Architekt FH, Liebefeld
(Fachvertretung)



Alex Bukowiecki, Vorsteher Bauverwaltung
(Sachvertretung Gemeinde Schwarzenburg)



Bernhard Lauper, Raiffeisenbank Schwarzwasser, Verwaltungsrat
(Sachvertretung Raiffeisenbank Schwarzwasser)