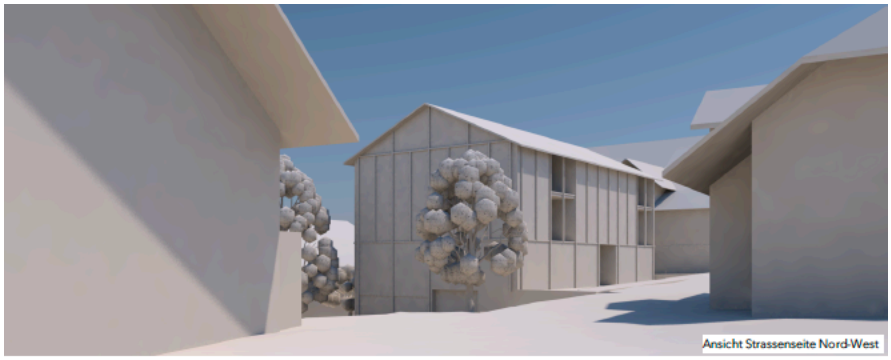
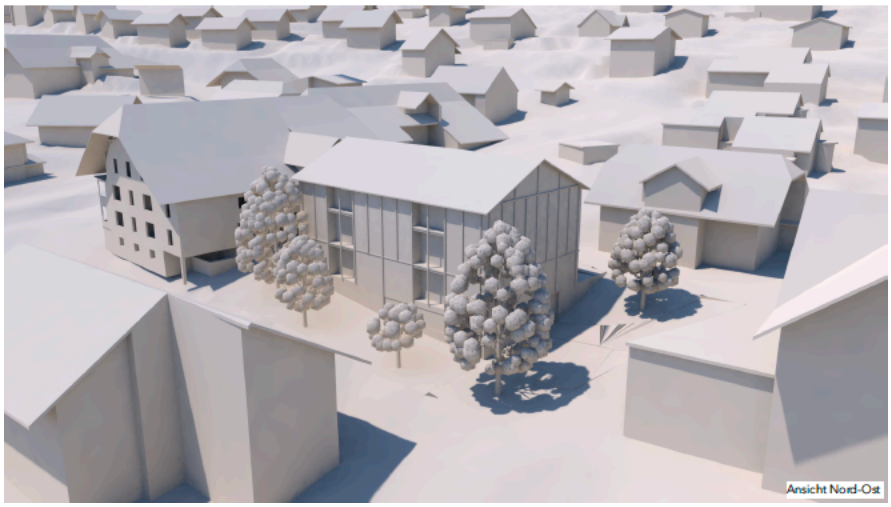
LOHNER+PARTNER AG
PLANUNG BERATUNG RAUMENTWICKLUNG THUN

Einwohnergemeinde Kaufdorf
BWK BeWohnKonzept AG
Gutachterverfahren «UeO Dorf, Baufeld III»

Bericht zum Gutachterverfahren


Ansicht Strassenseite Nord-West


Ansicht Nord-Ost

21. Mai 2026
Aufträge / 0940 / 0940_Ber_260521_GUV_Schlussbericht_Dorf-III.docx / 19.05.2026 / fi / Dii

Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun |Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Inhalt

1 Ausgangslage 4

2 Verfahren 5
2.1 Verfahrensart 5
2.2 Projektorganisation 6
2.3 Ablauf 7

3 Aufgabenstellung und Unterlagen 8
3.1 Aufgabe 8
3.2 Raumprogramm 9
3.3 Unterlagen 9
3.4 Randbedingungen 9
3.5 Beurteilungskriterien 10

4 Werkstattsitzungen 11

5 Ergebnisse des Verfahrens 19
5.1 Projektstudie 19
5.2 Würdigung und Empfehlungen der Fachgutachter und der kantonalen Denkmalpflege 19

6 Genehmigung 23

Anhang
– Projektstudie vom 08.12.2025 (Schlussabgabe)

1 Ausgangslage

Für eine Weiterentwicklung und ortsbauliche Verdichtung des Baufelds III in der UeO «Dorf» wurde ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV durchgeführt.

Mit dem Verfahren wurde einerseits ausgelotet, wie das Baufeld III im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen qualitätsvoll verdichtet und die Erschliessung gelöst werden kann. Andererseits resultierte aus dem Verfahren eine Projektstudie, welche die Grundlage für eine Änderung der Überbauungsordnung im Baufeld III bilden soll.

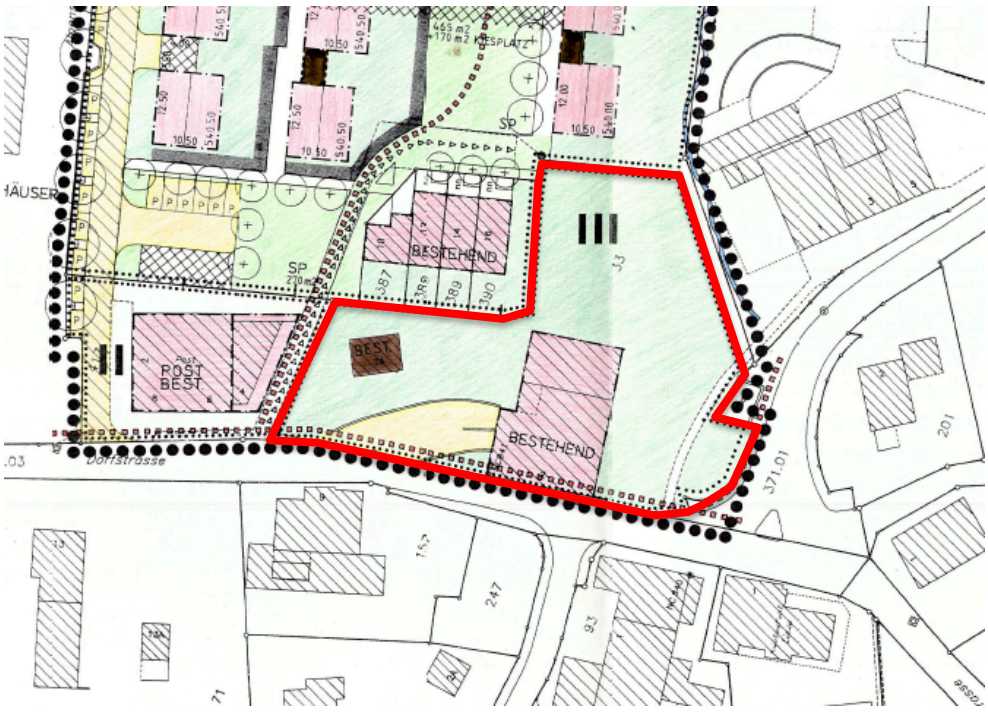


Abb. 1: Baufeld III der Überbauungsordnung «Dorf» [Einwohnergemeinde Kaufdorf]

2 Verfahren

2.1 Verfahrensart

Es wurde ein prozessorientiertes Verfahren mit einem **Gutachterverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV unter Einbezug der kommunalen Fachberatung (**leistungsfähige örtliche Fachstelle nach Art. 99b BauV) durchgeführt.

Das Verfahren beinhaltete vier Werkstatt-Sitzungen, in welchen aus mindestens 3 unterschiedlichen Lösungsvorschlägen eine Bestvariante (= Projektstudie) ausgelotet wurde. Die Besprechung des Bearbeitungsprogramms erfolgte an der 1. Werkstattsitzung und die Vernehmlassung des Berichts des Beurteilungsgremiums (nachvollziehbare und vollständige Dokumentation des Verfahrensablaufs und der erzielten Ergebnisse) auf dem Korrespondenzweg.

Produkt des Verfahrens ist eine konsolidierte Projektstudie und ein formulierter Auftrag zum weiteren Vorgehen, welche die Grundlage für die weiteren Planungs- resp. Projektierungsschritte bilden. Die Verfahrensbegleitung erstellte nach der letzten Werkstattsitzung einen Schlussbericht. Dieser beinhaltet die Verfahrensdokumentation, die relevanten Darstellungen der konsolidierten Projektstudie sowie deren Würdigung und die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.

Anerkennung

Die Bestimmungen des Bearbeitungsprogramms sowie die Empfehlungen aus den Zwischenbesprechungen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen waren für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium und das Bearbeitungsteam verbindlich.

Sprache

Die Sprache des gesamten Verfahrens war deutsch.

Urheberrechte

Das Urheberrecht verbleibt beim Bearbeitungsteam. Für die weiteren Planungsschritte können die Ergebnisse des Gutachterverfahrens durch Dritte verwendet und publiziert werden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Bearbeitungsteam erklärt, mit der Abgabe der Unterlagen über die Urheberrechte an seinem Projekt zu verfügen. Es sichert zu, dass keine Rechte Dritter verletzt werden.

2.2 Projektorganisation

Auftraggeberin

Auftraggeberinnen (Ausloberinnen) waren die Einwohnergemeinde Kaufdorf und die BWK BeWohnKonzept AG.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus einer angemessenen Vertretung der Bauherrschaft und der Gemeinde (→ zwei stimmberechtigte Sachgutachter), aus einer Mehrheit von ausgewiesenen und mehrheitlich unabhängigen Fachleuten aus den für die Aufgabenstellung massgeblichen Fachgebieten (→ drei stimmberechtigte Fachgutachter:in) sowie nicht stimmberechtigten Expert:innen zusammen.

Sachgutachter:
- Philipp Meier, Gemeinderat Kaufdorf
- Max Küpfer, BWK BeWohnKonzept AG

Fachgutachter:in (kommunale Fachberarung):
- Beatrice Lengacher, dipl. Architektin FH SIA / Reg. A, Matten
- Jürg Sollberger, Architekt ETH SIA SWB, Bern
- Markus Steiner, Dipl. Ing. FH/TU Landschaftsarchitektur BSLA, Lohnsdorf
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A, Bern (Ersatzfachgutachter)

Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, bei Bedarf Expert:innen ohne Stimmrecht beizuziehen.

Die Fachgutachter:in verfassten zusammen eine Würdigung des Ergebnisses des Verfahrens und formulierten die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.

Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung übernahm die Vorbereitung des Gutachterverfahrens, die Moderation und Ergebnissicherung der Werkstatt-Sitzungen sowie die Gesamtredaktion des Berichts des Beurteilungsgremiums.

Lohner + Partner AG, Planung Beratung Raumentwicklung, Thun:
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A (Verfahrensbe gleiter)
- Barbara Dietrich (Verfahrenssekretariat)

Bearbeitungsteam

Die Erarbeitung der Randbedingungen, der Orts- und Landschaftsanalyse, des Raumprogramms sowie der Entwürfe (Entwurf von Lösungsansätzen, Bearbeitung der Fragestellungen gemäss Abschnitt «Aufgabe des Verfahrens» und Darstellung der Ergebnisse in Plänen und Modell) erfolgte durch das von der Bauherrschaft beauftragte Bearbeitungsteam, welches die für die Aufgabenstellung erforderlichen Fachkenntnisse aufwies.

Dällenbach/Ewald Architekten AG, Steffisburg
- Barbara Dällenbach, Dipl. Architektin HTL
- Philip Siegenthaler, Architekt BA FH CAS Städtebau

2.3 Ablauf

16. Oktober 2024	1. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
16. Dezember 2024	2. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
27. Februar 2025	3. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
26. März 2025	Information / Echoraum mit der Nachbarschaft
1. Dezember 2025	4. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
im April 2026	Vernehmlassung und Unterzeichnung des Berichts zum Gutachterverfahren durch das Beurteilungsgremium auf dem Korrespondenzweg

Werkstatt-Sitzungen

Kern des Gutachterverfahrens waren vier Werkstatt-Sitzungen. Die erarbeiteten Planungsergebnisse wurden direkt an den Werkstatt-Sitzungen präsentiert (ohne vorgängige Abgabe an das Beurteilungsgremium). Die Form der Präsentation der Zwischenergebnisse wurde grundsätzlich durch das Bearbeitungsteam bestimmt.

Die Verfahrensbegleitung erstellte von den Werkstatt-Sitzungen eine Ergebnissicherung, welche die Zwischenentscheide sowie die Aufgabenstellung für die nächste Arbeitsphase und die Pendenzen festhielten.

3 Aufgabenstellung und Unterlagen

3.1 Aufgabe

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasste den Wirkungsbereich des Baufelds III der UeO «Dorf» (vgl. Abbildung 1).

Verfahrensziele

- Weiterentwickeln des Planungsperimeters nach den Zielen und Strategien der Bauherrschaft sowie der Gemeinde
- Ausloten einer ortsbaulich überzeugende sowie wirtschaftlichen Nutzungs-, Überbauungs- und Erschliessungslösung, welche auch den Anforderungen zur Klimaresilienz / blau-grünen Infrastruktur und der Energie Rechnung trägt
- Schaffen einer konsolidierten Grundlage sowie «Visualisieren» der angestrebten Entwicklung für die nachfolgenden Planungs- resp. Projektierungsschritte

Aufgabenstellung

Aus den räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Kaufdorf, den Zielsetzungen der Bauherrschaft, dem Auftrag zur inneren Siedlungsentwicklung sowie auf Grund der ortsbaulichen und planerischen Gegebenheiten leitete sich folgende Aufgabenstellung für das Gutachterverfahren ab (→ die Ausarbeitung der einzelnen Themen erfolgte in einem der Flughöhe «Städtebau/Richtprojekt» angemessenen Bearbeitungsgrad):

- Aufarbeiten der Ausgangslage
  - Erfassen und plausibilisieren der Randbedingungen
  - Erarbeiten einer Orts- und Landschaftsanalyse mit Schlussfolgerungen
- Ausarbeiten eines Raumprogramms
- Ausloten des Potenzials und herausarbeiten einer tragenden ortsbaulichen Idee für den Planungsperimeter
- Entwurf von Lösungsansätzen für die Setzung (Körnung, Stellung und Adressierung) und die Abmessung (in der Situation und in der Höhe) neuer Bauvolumina.
- Erarbeiten der Grundzüge der Baugestaltung: u.a. Dachform, Dachaufbauten, Gliederung der neuen Baukörper sowie der Fassaden (Gliederung und Materialisierung, Fensteröffnungen, Frage von auskragenden Bauteilen wie Balkone und Terrassen)
- Entwurf von Lösungsansätzen für die Zonierung und Funktionen der Freiräume sowie erarbeiten der Grundzüge der Freiraumgestaltung (u.a. Umgang mit der Topografie, Grünräume, Aufenthalts- und Spielflächen, Zugänge und Wege)

– Erarbeiten der Grundzüge bezüglich blau-grüner Infrastruktur (Prinzip «Schwammstadt») und Entwässerung, Klimaresilienz und Energie
– Konzeption der Erschliessung (Fuss- und Veloverkehr, motorisierter Individualverkehr, Parkierung sowie Notzufahrten [insb. Feuerwehr] und Anlieferung)

3.2 Raumprogramm

Das detaillierte Raumprogramm (inkl. Freiräume und Parkierung) wurde durch das Bearbeitungsteam erarbeitet.

3.3 Unterlagen

Die notwendigen Unterlagen wie auch Vermessungsgrundlagen und Geländeaufnahmen wurden durch das Bearbeitungsteam beschafft. Ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 wurde vom Bearbeitungsteam erstellt.

3.4 Randbedingungen

Die für das Gutachterverfahren zu beachtenden Randbedingungen und Gegebenheiten wurden durch das Bearbeitungsteam erarbeitet.

Raum- und Umweltbereich	Relevanz
Raumordnung und Raumplanung, Baurecht	■
Naturgefahren (geringe/mittlere/erhebliche/nicht bestimmte Gefährdung)	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	■
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	?
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr/Anlieferung) / Parkierung	■
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Ver- und Entsorgung	■
Leitungen, Antennen	?
Militärische Anlagen	○
Energie	■

Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	?
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	■
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	■
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte	?
Erstellung/Baustellenerschliessung/Baustellensicherung	○ *

Tabelle 1: Relevanzmatrix Auswirkungen Raum und Umwelt. Signatur:
■ Relevante Auswirkungen / relevanter Gegenstand
? Gegebenenfalls relevante Auswirkungen
○ Nichts Betroffenes vorhanden

Hinweis: Die rechtsgültige UeO «Dorf» soll auf der Grundlage des Gutachterverfahrens bezüglich dem Baufeld III überarbeitet werden.

3.5 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium hat die Lösungsansätze an Hand der folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge bedeuteten keine Gewichtung und das Beurteilungsgremium behielt sich vor, weitere Kriterien anzuwenden.

1. Ortsbauliches Konzept (u.a. Wirkung und Verträglichkeit der Projektidee im Orts- und Landschaftsbild, Eingliederung ins Quartier, Dichte, Körnung, Adressierung, Klima, etappierte Entwicklung und Robustheit gegenüber Entwicklungen im Umfeld)
2. Baugestaltung und Materialisierung
3. Freiraumgestaltung (u.a. Aufenthalts-, Aktivitäts- und Freiflächen, Schwammstadtprinzip, Kohärenz Aussen/Innen)
4. Funktionalität (u.a. Wohn-/Nutzungsqualität, Freiraumqualität, Erschliessung/Parkierung/Anlieferung)
5. Konstruktion und Wirtschaftlichkeit (u.a. Nachhaltigkeit, Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten, Marktfähigkeit)

4 Werkstattsitzungen

16. Oktober 2024

1. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium

– Präsentation der Ziele der Gemeinde bezüglich Ortsentwicklung und ortsplanerische Ausgangslage sowie der Absichten und Ziele der BWK BeWohnKonzept AG
– Begehung des Areals
– Präsentation der erarbeiteten Randbedingungen und der Orts- und Landschaftsanalyse mit Schlussfolgerungen
– Präsentation der erarbeiteten ortsbaulichen Lösungsansätze
– Gemeinsame Evaluation und Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung (Auszug aus der Ergebnissicherung der Werkstattsitzung):
  - *Analyse: Die Analyse und die Schlussfolgerungen sind komplett und plausibel*
  - *Schlussfolgerungen zu den Varianten:*
    - *Alle Varianten mit vielen kleinen Volumen überzeugen ortbaulich nicht; unklare Ausrichtung und unklare räumliche Bezüge zu bestehenden Bauten, zerstückeln das ortbauliche Gefüge; auch wirtschaftlichen uninteressant mit mutmasslich weniger Wohnfläche und mehr Erschliessungsfläche*
    - *Die Fläche südlich des Tanneggerhaus soll aus ortsbaulichen Gründen nicht mit einem bewohnten Gebäude überbaut werden*
    - *Es soll ein Lösungsansatz mit einer Ergänzung des Bauernhauses mit einem grossvolumigen Anbau («Grossform») auf der nördlichen Gebäudeseite weiterverfolgt werden und damit die restlichen Aussenräume von einer Überbauung freigespielt werden; dieser Lösungsansatz hat eine klare Ausrichtung und fasst den (Strassen-)Raum*
    - *Der Neubau soll mit kleinem Abstand an der Dorfstrasse stehen*
    - *Bezüglich Dachform ist primär eine Lösung mit einem Schrägdach zu suchen*
    - *Südlich und östlich des Tanneggerhaus können allenfalls Sekundärbauten erstellt werden*
  - *Erschliessung:*
    - *Die Erfahrungen aus anderen Überbauungen in Kaufdorf zeigen, dass es genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge braucht*
    - *Eine ESH-Erschliessung südlich des Bestandsbaus wäre ortsbaulich problematisch*
    - *Die Erschliessung (einer Einstellhalle) von Norden soll die Alpenstrasse (als wichtiger Schulweg) nicht resp. möglichst wenig tangieren*
    - *Der Strassenraum (Dorfstrasse, Alpenstrasse) ist in die Weiterentwicklung des Lösungsansatzes einzubeziehen*

- *Vom Baufeld III ist eine Wegverbindung auf den Gemeinschaftsplatz sicherzustellen*

16. Dezember 2024

2. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
– Präsentation der weiterbearbeiteten Lösungsansätze

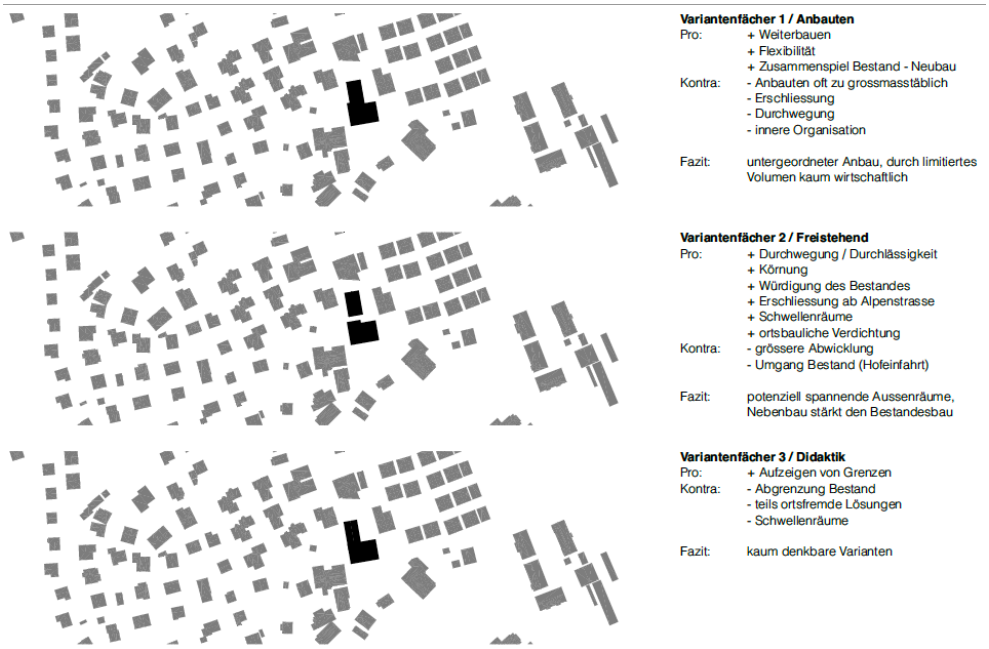


Abb. 2: Gegenüberstellung der Varianten [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

– Gemeinsame Evaluation und Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung (Auszug aus der Ergebnissicherung der Werkstattsitzung):
  - *Den Neubau vom Bestandsbau lösen (Integration des Neubaus in Dach und Höhen des Bestandsgebäude sehr schwierig); der Zusammenbau ist nicht weiterzuverfolgen*
  - *Der Neubau soll möglichst nahe am Dannegger-Haus positioniert werden, der Zwischenraum soll möglichst schlicht gestaltet sein*
  - *Der Neubau darf das Gebäude Nr. 5 überlappen*
  - *Der Neubau sollte eher orthogonal zu Dannegger-Haus und zu Strasse zurückversetzt positioniert werden*
  - *Prüfen, ob Quergiebel der Tenneinfahrt erhalten und als Aussenraum (Loggia, Terrasse) genutzt werden soll*
  - *Die Westfassade des Dannegger-Hauses erträgt einen Eingriff, jedoch keine Lochfassade (Gimmwand, Fenster hinter Lattung oder in Grossfenster)*
  - *Die Südfassade des Neubaus darf nicht einfach als Brandmauer in Erscheinung treten*
  - *Der Neubau soll eine raumhaltige Schicht mit Aussenräumen zu*

Strasse und ggf. kleines Hochparterre (1 bis 2 Stufen) erhalten

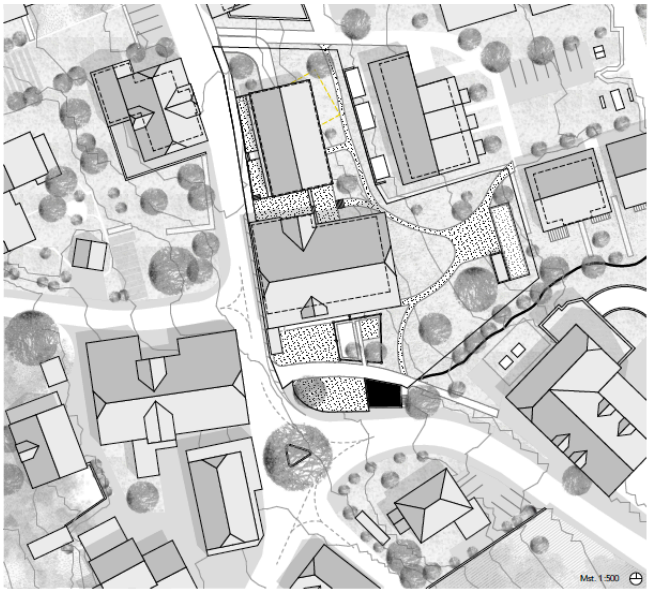
- *Die Fristline des Neubaus muss keinen Bezug zum Quergiebel des Dannegger-Hauses haben*
- *Der Neubau soll keine Dachaufbauten zum Strassenraum hinaufweisen (Lukarnen in der Baugruppe ortsfremd), allenfalls nach Osten sind Dachaufbauten möglich*
- *Eine Dachneigung mit 30 Grad erscheint gut*
- *Östlich im Areal sind nur bescheidene Kleinbauten denkbar, das Grün soll überwiegen, Trampelwegverbindung sind der Richtige Ansatz*
- *Der Alpenweg braucht überbreites Trottoir*
- *Für die Bauherrschaft ist eine etappierte Realisierung wichtig*



Abb. 3: Modellfoto der evaluierten Variante [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

27. Februar 2025

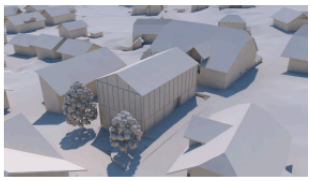
3. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium
– Präsentation der weiterbearbeiteten Lösungsansätze

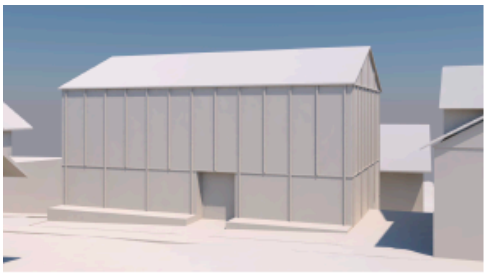


Parameter

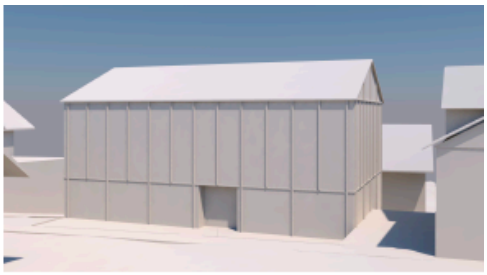
Konzept:	eigenständiger Neubau
Erschliessung:	Alpenstrasse - Einbahnverkehr
Dachform:	25° Satteldach
Strassenabstand:	3.0 Meter (Trottoirkante)
Traufhöhe:	8.4 Meter
Grundfläche Neubau:	251 m²
Parkplätze:	17







Hochparterre: Strassenfassade West



Tiefparterre: Strassenfassade West



Hochparterre: Ostfassade



Tiefparterre: Ostfassade



Hochparterre: Nordfassade ESH-Einfahrt



Tiefparterre: Nordfassade ESH-Einfahrt

Abb. 4: Weiterbearbeiteter Lösungsansatz 3. Werkstattsitzung und Variantenstudium Hoch-Tiefparterre [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

– Gemeinsame Konsolidierung der Projektstudie (Auszug aus der Ergebnissicherung der Werkstattsitzung):
  - *Die Projektstudie zeigt eine sehr erfreuliche Entwicklung und eine sehr gute Auseinandersetzung mit den Inputs der Fachgutachter:in*
  - *Die Entwürfe haben eine sehr hohe Qualität*
  - *Volumetrie:*
    - *Das sehr gut proportionierte Volumen ordnet sich zum Bestandsbau wohltuend ein*
    - *Die Höhe des Neubaus ist ortsbaulich schlüssig*
    - *Das Tiefparterre ist ortsbaulich vorteilhafter gegenüber Daneggerhaus, sie führt zu weniger Höhe und der Neubau erscheint nicht zu mächtig*
  - *Setzung und Stellung:*
    - *Die Position des Neubaus und die Abdrehung ist richtig*
    - *Der entstehende Zwischenraum zwischen Neubau und Bestandsbau ist stimmig (ortsbaulich 4 m gut, für Qualität des Zwischenraumes 5 m Distanz besser)*
    - *Die Haltung mit einem in sich ruhigen Neubau ist weiterzuverfolgen*
  - *Dachgestaltung Neubau:*
    - *Die Dachneigung ist schlüssig*
    - *Der Neubau sollte ein Vordach zwischen 50 cm bis 70 cm habe*
    - *Ort und Traufe sollen nicht zu mächtig sein*
    - *Der Verzicht auf Dachaufbauten wird sehr begrüsst*
    - *PV-Anlagen sollen auf dem Neubau realisiert werden (Bestandsbau mit Ziegeldach sehr exponiert zudem zu «bewegt» für eine effiziente PV-Anlage)*
  - *Dachgestaltung Bestandsbau:*
    - *Die Dachaufbauten sind stimmig und wirken sehr selbstverständlich*
  - *Fassade Neubau:*
    - *Die Einfachheit der Fassadengestaltung ist positiv*
    - *Die Fassade darf nicht zu flächig sein, der Neubau braucht eine feine strukturierte Fassade*
    - *Die Lisenen erscheinen etwas gesucht*
    - *Die Fassadenlösung soll eher auf der Fassadenstruktur «2» gesucht werden mit einer einfachen horizontalen Gliederung, ggf. unter dem Dach einem Fensterband, Schalung vorvergraut und strukturfein*
    - *Der Sonnenschutz will gut zu überlegen sein*
    - *Der Sockel und der angedachten Gestaltung hilft der Strukturierung des Neubaus*
  - *Fassade Daneggerhaus:*
    - *Daneggerhaus, darf keine 08/15-Lochfassade erhalten*

- *Die angedachten Öffnungen der Westfassade im Bestandsbau tut dem Ort und dem Strassenraum gut und ist sehr stimmig*
- *Erschliessung:*
  - *Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle ist logisch*
- *Freiraum Süd:*
  - *Die Fällung der Linde wäre problematisch; die Linde soll nach Möglichkeit erhalten belieben*
  - *Für den Hof auf der Südseite ist die einfache und schlichte Gestaltung wichtig*
  - *Der Grünfilter entlang der Strasse soll erhalten bleiben*
  - *Positiv ist es, dass der Brunnen freigespielt werden kann*
- *Zwischenraum:*
  - *Der Zwischenraum soll mit einfacher Chaussierung gestaltet werden*
  - *Er soll multifunktional nutzbar sein*
- *Östlicher Grünraum:*
  - *Sehr positiv ist es, dass der Bereich der ganzen Siedlung dienen kann*
  - *Das Gartenhaus kann als Schutz zur Nachbarschaft dienen*
- *Vorzone Neubau:*
  - *Die Situation mit dem Tiefparterre gibt es bei anderen Gebäuden entlang der Strassen von Kaufdorf*
  - *Er soll ohne (fixe) Begrünung chaussiert werden*
  - *Die Vorzone soll so konzipiert sein, dass keine Absturzsicherung notwendig ist*
  - *Stellungnahme der Denkmalpflege:*
  - *Die Denkmalpflege kann dem vorliegenden Lösungsansatz zustimmen*
  - *Er zeigt im bestehenden Ortsbild eine wertvolle Ergänzung der dörflichen Struktur*
  - *Die Setzung des Neubaus gegenüber dem Schutzobjekte ist gut gewählt*

1. Dezember 2025

4. Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium

– Rückblick auf zwischenzeitliche Gespräche und Entscheide Bauherrschaft und Gemeinde nach dem Echoraum (Auszug aus der Ergebnissicherung der Werkstattsitzung):
  - *Es gab positive und negative Rückmeldungen der Teilnehmenden des Echoraums*
  - *Anschliessend erfolgte ein intensiver Austausch mit dem Gemeinderat zu den Ergebnissen des Echoraums*
– Präsentation der überarbeiteten Projektstudie



Abb. 5: Überarbeitete Projektstudie [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

– Gemeinsame Konsolidierung der Projektstudie (Auszug aus der Ergebnissicherung der Werkstattsitzung):
  - *Die Überbauungslösung und der Freiraum sind sehr stimmig*
  - *Die 3-Geschossigkeit nach wie vor eine ortsbaulich gute Lösung*
  - *Die «Hofbildung» ist schlüssig*
  - *Die Höhenentwicklung der Gebäude ist im Grundsatz stimmig*
  - *Eine Reduktion der Höhe beim Neubau würde zu Lukarnen führen, der Baukörper wäre unruhiger und es würde zu deutlich weniger Nutzung in der obersten Nutzungsebene führen*
  - *Für die Denkmalpflege ist es wichtig, dass keine Lukarnen erstellt werden*
  - *Die Firsthöhe Neubau und die Firsthöhe Quergiebel sind in der Höhe noch fein abzustimmen*
  - *Die Wohnungsgrundrisse könnten gespiegelt und die Balkone nach*

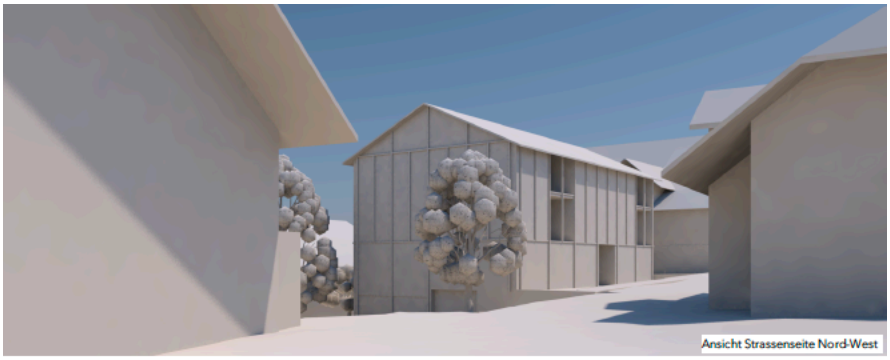
Westen ausrichtet werden (könnte Nachbarschaft entlasten, da Schlafseite zu Nachbaren; negativ wegen Aussicht und hohe Ostfassade)

- *Es ist eine Qualität, wenn die Wohnungen auf zwei Seiten ausgerichtet sind*
- *Die Zufahrt ist nochmals inkl. Trottoir zu optimieren*
- *Der Böschungsverlauf sollte sich möglichst am Hangverlauf orientieren*
- *Autolift in einem Schopfgebäude prüfen*
- *Ggf. nochmals Verhandeln, ob eine Zufahrt auf best. Weg möglich wäre*

5 Ergebnisse des Verfahrens

5.1 Projektstudie

Vgl. Projektstudie vom 08.12.2025 (Schlussabgabe) im Anhang.



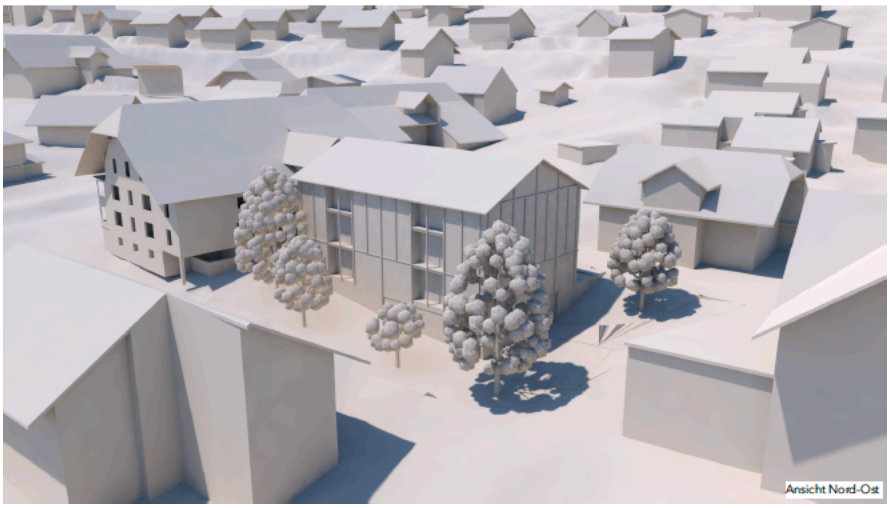


Abb. 6: Visualisierung der Projektstudie [Dällenbach/Ewald Architekten AG]

5.2 Würdigung und Empfehlungen der Fachgutachter und der kantonalen Denkmalpflege

Projekt

Das Grundstück weist ein gutes Potential für die sogenannt innere Verdichtung auf. Gemäss der raumplanerischen Zielsetzung müssen und wollen wir für die wachsende Nachfrage nach Wohnraum die bestehende Bebauung qualitätsvoll verdichten. Mit der räumlichen Verdichtung und den zusätzlichen Wohnungen stärken wir auch die Erlebnisdichte im Dorf.

Die Bauherrschaft hat bereits früh entschieden, das Danneggerhaus als wertvolles und charakteristisches Gebäude im Dorfbild zu erhalten, auch wenn es denkmalpflegerisch nicht inventarisiert ist. Dieser Entscheid schränkt die Bebaubarkeit des grossen Grundstücks deutlich ein; wird aber von Fachausschuss ausdrücklich als guter Entscheid gewürdigt. Das vorgeschlagene 3-geschossige Volumen ist richtigerweise entlang der Strasse positioniert. Es ersetzt die nicht mehr benötigte Rampe zum Tenn. Als einfaches Volumen mit drei Geschossen fügt es sich gut in die umliegende Bebauung an der Dorfstrasse ein.

Mit der präzisen Setzung des freistehenden Neubaus an der Dorfstrasse und dem kleinen Abstand zum Bestandesbau zeigt sich der Neubau deutlich als ergänzendes Volumen der neuen Gruppe. Das Danneggerhaus behält so seine Dominanz. Die Länge des Gebäudes wurde ausführlich getestet und diskutiert. In der jetzigen Position nimmt sie Rücksicht auf den gegenüberliegenden erhaltenswerten Riegelbau der Schmitte. Auch die klare Dachform mit einem flachen Giebeldach ohne Aufbauten unterstreicht die Schlichtheit des Gebäudes. In dem Sinne überzeugen die Position und Grösse aus ortsbaulicher Sicht. Der Neubau bildet eine wertvolle Ergänzung der dörflichen Struktur.

Aussenraum

Die Freiräume auf der Südseite und der Ostseite bleiben als attraktiver Eingangsraum und Gartenraum vor dem Bauernhaus unüberbaut. Die Freihaltung dieser Aussenräume hat sich bereits nach dem ersten Workshop als Konsens abgezeichnet. Die Gestaltung dieser Aussenräume mit durchgängigen Wegen und Angeboten ans Nachbarsquartier, wie einen Aufenthaltsbereich und einem möglichen Petanqueplatz und Pavillon dient der Integration des Areals ins Dorfgefüge.

Die Erschliessung der nötigen Einstellhalle erfolgt einspurig auf der Nordseite auf dem eigenen Grundstück und beeinträchtigt den Fussgängerverkehr auf dem benachbarten Weg nicht. Mit einer gemeinsamen Nutzung des bestehenden Fahrweges als Zufahrt könnte jedoch die Asphaltfläche zugunsten der Grünfläche reduziert werden. Dies Option sollte weiter geprüft werden.

Architektur

Schön gestaltet ist der Zugangsbereich des Danneggerhauses, der mit der bestehenden Linde seinen Vorplatz-Charakter behält. Dieser wird durch die geschickt platzierten Besucherparkplätze nicht beeinträchtigt. Der grosszügige Eingangsbereich zu den Wohnungen im Altbau liegt im Durchstich durch den ehemaligen Oekonomieteil, an dem neben dem Veloraum auch eine mögliche Laden- resp. Ateliernutzung und ein Gemeinschafts-raum

angelagert sind.

Er verbindet den Eingang mit dem neuen Aussenbereich im Zwischenraum zum Neubau. Dieser Aufenthaltsraum bietet als ein für beide Wohnhäuser nutzbarer, teilweise überdeckter Aussenraum eine hohe Qualität und gestaltet die räumliche Verbindung der beiden Gebäude. Der Einbau von acht Wohnungen im Bauernhaus und damit die optimierte Ausnutzung des bestehenden Volumens wird begrüsst. Der 3-geschossige Neubau ist als klares Volumen mit einem flachen Satteldach ohne Dachaufbauten gestaltet. Der Grundriss ist als Zweispänner mit grösseren Wohnungen organisiert. Mit der Grundrisskonzeption des Durchwohnens profitieren alle sechs Wohnungen von den beidseitigen Qualitäten. Die Wohnbereiche sowie Balkone und Aussensitzplätze sind bewusst nach Westen und zur Dorfstrasse hin orientiert und schaffen so einen belebten Bezug zum Dorf. Die Gestaltung ist schlicht und der Situation angemessen. Die differenziert gegliederte Holzfassade passt ins Dorfbild und nimmt zur Nachbarschaft wie auch zum Danneggerhaus einen selbstverständlichen Bezug

Denkmalpflegerische Aspekte

Die kantonale Denkmalpflege begrüsst, dass ihre Anliegen im Rahmen des Workshopverfahrens berücksichtigt wurden. Die vertiefte Auseinandersetzung mit den Schutzzielen des Bauinventars (Baugruppe A – K-Objekt Dorfstrasse 9, erhaltenswert) wurde dabei als zentraler Leitfaktor für die Entwicklung eines ortsbildverträglichen Projekts verstanden. Das Richtprojekt überzeugt durch eine sorgfältige Setzung des Volumens sowie eine Gebäudehöhe, die nach vertieften Prüfungen als angemessen für das Ortsbild beurteilt wird. Entscheidend ist dabei das Zusammenspiel der Fassadengestaltung mit der Holzfassade sowie die ruhige, auf Aufbauten verzichtende Dachgestaltung, durch welche die Gebäudehöhe stimmig in Erscheinung tritt. Vor diesem Hintergrund ist es für die Ortsbildverträglichkeit wesentlich, dass die konzeptionellen Grundsätze der Fassaden- und Dachgestaltung des verabschiedeten Richtprojekts auch in künftigen Überarbeitungen, insbesondere im Baugesuchsverfahren, verbindlich beibehalten werden.

Um die Qualität des Projekts in allen Phasen zu gewährleisten, empfiehlt die kantonale Denkmalpflege, das bisherige Bearbeitungsteam weiterhin einzubeziehen. Zudem sind alle Projektüberarbeitungen – architektonische Gestaltung, Freiraumgestaltung sowie Farb- und Materialkonzept – frühzeitig mit unserer Fachstelle und dem Beurteilungsgremium abzustimmen. Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG prüfen. Eine präzise und qualitativ hochwertige Umsetzung des Richtprojekts wird sich dabei positiv auf die Beurteilung auswirken.

Würdigung

Aus Sicht des Fachausschusses wird das durchgeführte Verfahren mit vier Workshops als sehr konstruktiven Prozess gewürdigt. Die Analysen und Projektvarianten konnten in den Werkstattgesprächen ausführlich mit der Bauherrschaft und den Architekten diskutiert werden. Die jeweiligen Ergebnisse wurden sorgfältig dokumentiert und das Planungsteam hat die Anregungen und Inputs der Experten gut aufgenommen und weiterverarbeitet. Das vorliegende Richtprojekt ist aus Sicht des Fachausschusses das erfreuliche Resultat dieser konstruktiven Zusammenarbeit.

6 Genehmigung

Der Bericht zum Gutachterverfahren wurde am 21.05.2026 durch das Beurteilungsgremium auf dem Korrespondenzweg genehmigt.

Philipp Meier (Vorsitz) .....



Max Küpfer .....



Beatrice Lengacher .....



Jürg Sollberger .....



Markus Steiner .....



Urs Fischer (Ersatzfachgutachter) .....



Anhang



Foto D/E 2024 : Bestandesbau mit Garten und angrenzender Bebauung

Einwohnergemeinde Kaufdorf
BWK BeWohnKonzept AG

Gutachterverfahren UeO Dorf
Teilgebiet (TG) III, Kaufdorf

Richtprojekt

08. Dezember 2025

Inhalt

Projektübersicht & Wohnungsspiegel 2 - 3

Grundrisse & Umgebung 4 - 9

Schnitte 10 - 13

Fassaden 14 - 19

Visualisierungen 20

Impressum

Auftraggeberinnen
Einwohnergemeinde Kaufdorf
Dorfstrasse 10, 3126 Kaufdorf

BWK BeWohnKonzept AG
Moosstrasse 54, 3126 Kaufdorf

Projektstandort
Parzelle 33, UeO Dorf Teilgebiet III
Dorfstrasse, 3126 Kaufdorf

Planungsbüro
Dällenbach/Ewald Architekten AG, Planungsbüro SIA
Industrieweg 33, 3612 Steffisburg

Autor:innen
Barbara Dällenbach, Philip Siegenthaler



Projektübersicht

Projektparameter

Konzept:	eigenständiger Neubau & Ausbau, Sanierung Bestand
Erschliessung:	Alpenstrasse - Einbahnverkehr
Dachform:	25° Satteldach
Strassenabstand:	min. 4.63 Meter
Fassadenhöhe Traufe:	7.97 Meter (gem. BMBV)
Vordach:	50cm
Grundfläche Neubau:	251 m^2
Gebäudeabstand:	4 Meter
Parkplätze:	17 Einstellhalle 3 oberirdisch (Besuchende)





Referenzbild: Innauer Matt Architekten | Frieda & Johann

Wohnungsspiegel

Bestand

Anzahl Wohnungen	
5.5 Zimmer	1
4.5 Zimmer	2
3.5 Zimmer	2
2.5 Zimmer	4
Total Bestand	9 Wohnungen

Neubau

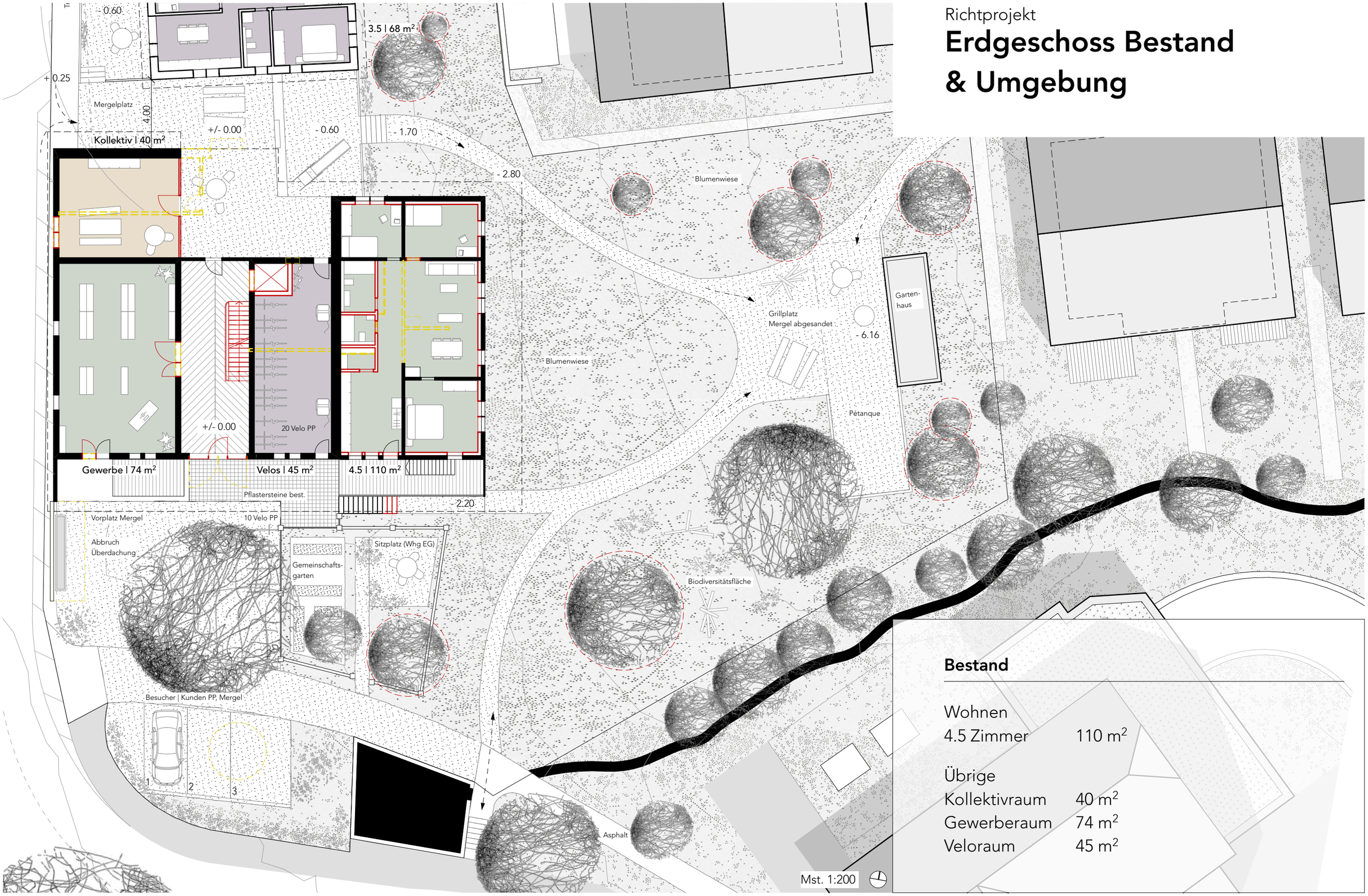
Anzahl Wohnungen	
5.5 Zimmer	1
4.5 Zimmer	2
3.5 Zimmer	3
Total Neubau	6 Wohnungen

Total

Anzahl Wohnungen	
5.5 Zimmer	2
4.5 Zimmer	4
3.5 Zimmer	5
2.5 Zimmer	4
Total	**15 Wohnungen**

Richtprojekt

Erdgeschoss Bestand & Umgebung



Bestand

Wohnen	
4.5 Zimmer	110 m²
Übrige	
Kollektivraum	40 m²
Gewerberaum	74 m²
Veloraum	45 m²



Richtprojekt

Erdgeschoss Neubau & Umgebung

Neubau

Wohnen	
5.5 Zimmer	103 m²
3.5 Zimmer	68 m²



Richtprojekt

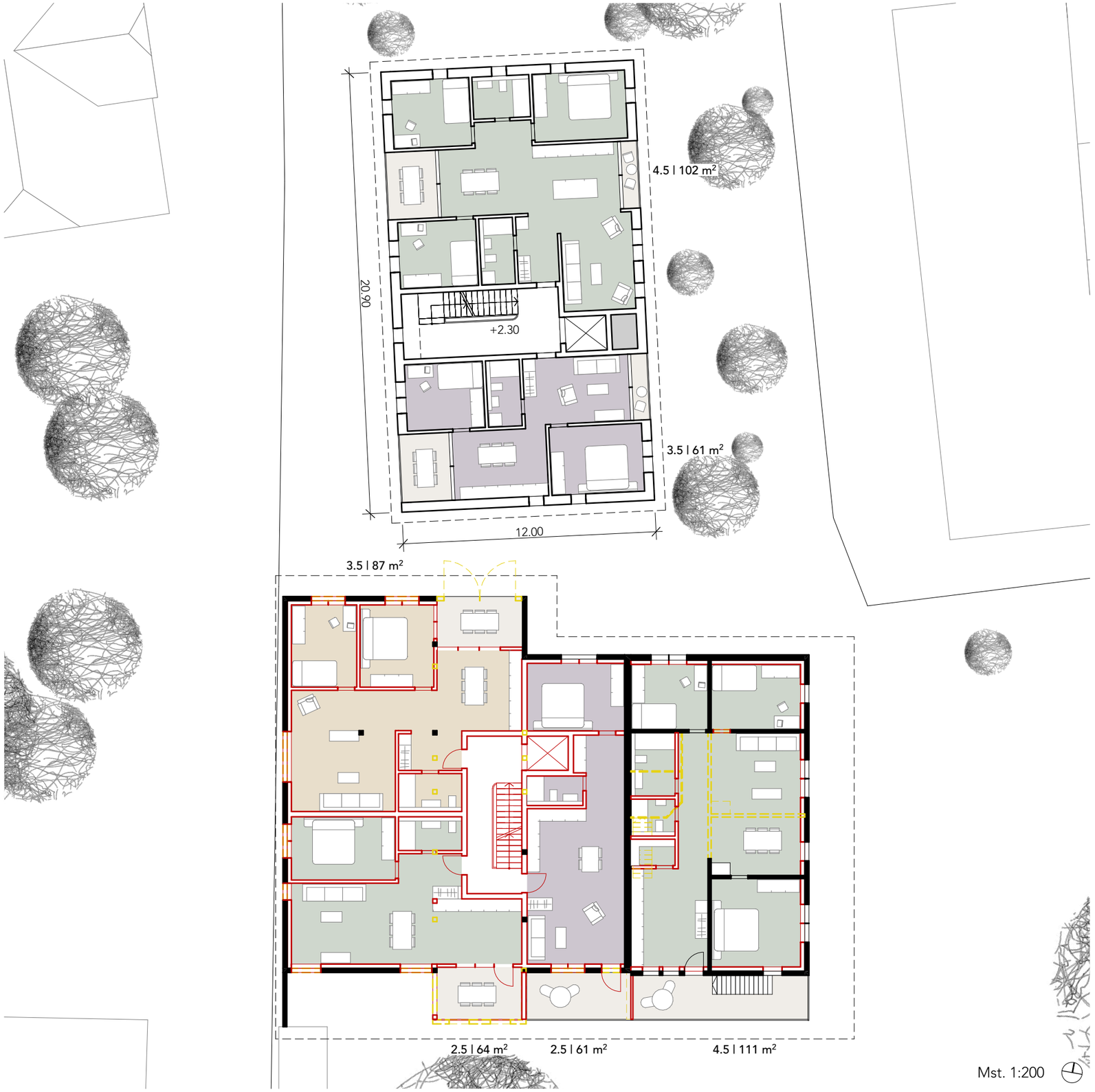
Untergeschoss

Bestand

Wohnen	
2.5 Zimmer	54 m²
Übrige	
Gewölbekeller	8 m²
Kellerräume	97 m²
Technikraum	20 m²
Waschen	30 m²

Neubau

Übrige
Parkplätze 17



Richtprojekt

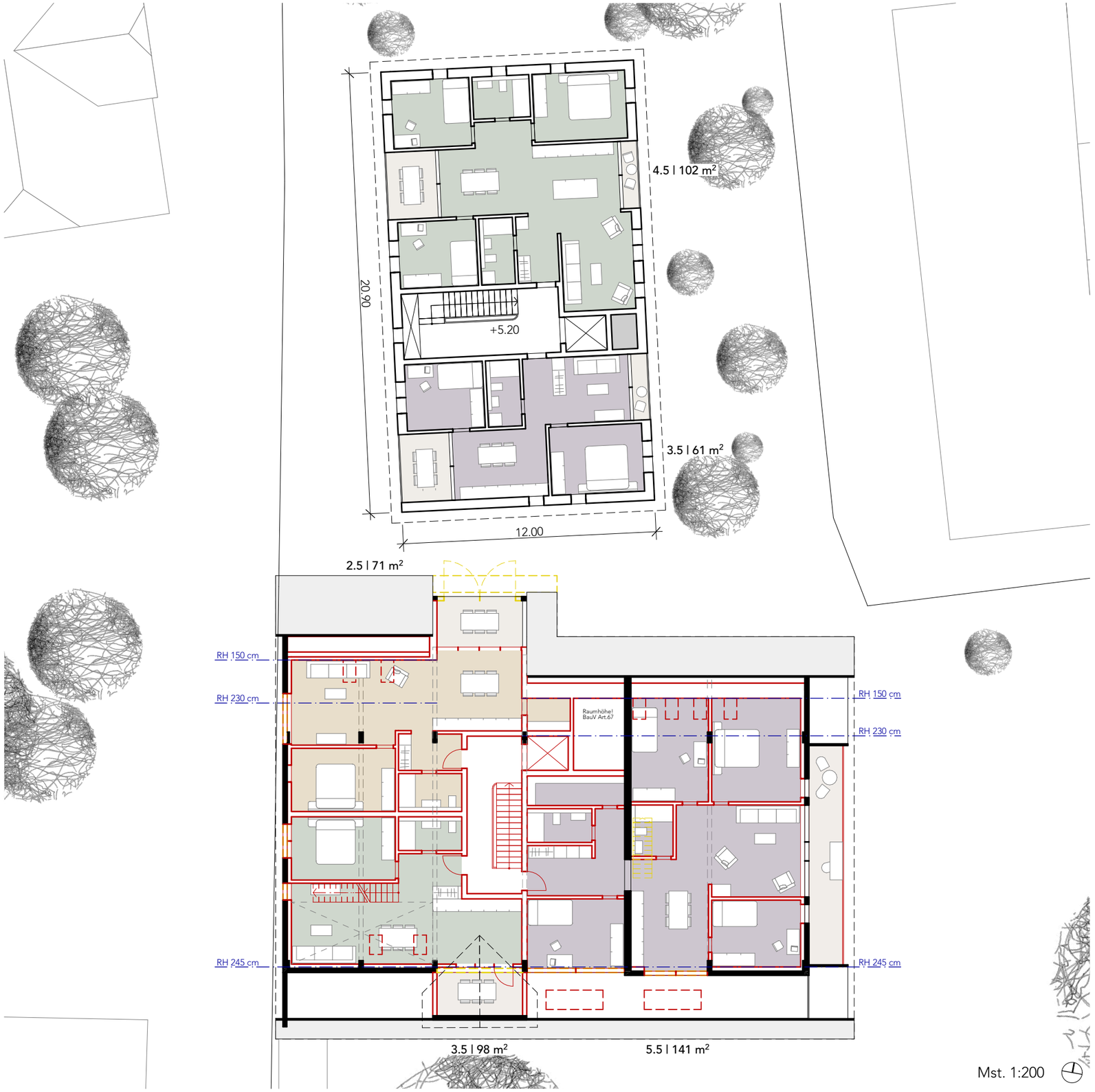
Grundrisse Obergeschoss

Bestand

Wohnen	
4.5 Zimmer	111 m²
3.5 Zimmer	87 m²
2.5 Zimmer	64 m²
2.5 Zimmer	61 m²

Neubau

Wohnen	
4.5 Zimmer	102 m²
3.5 Zimmer	61 m²



Mst. 1:200

Richtprojekt

Grundrisse Dachgeschoss

Bestand

Wohnen	
5.5 Zimmer	141 m²
3.5 Zimmer	98 m² *Maisonette*
2.5 Zimmer	71 m²

Neubau

Wohnen	
4.5 Zimmer	102 m²
3.5 Zimmer	61 m²

Richtprojekt

Grundrisse 2.Dachgeschoss

Bestand

Wohnen
3.5 Zimmer 98 m² *Maisonette*



Mst. 1:200

Richtprojekt

Längsschnitt Bestand

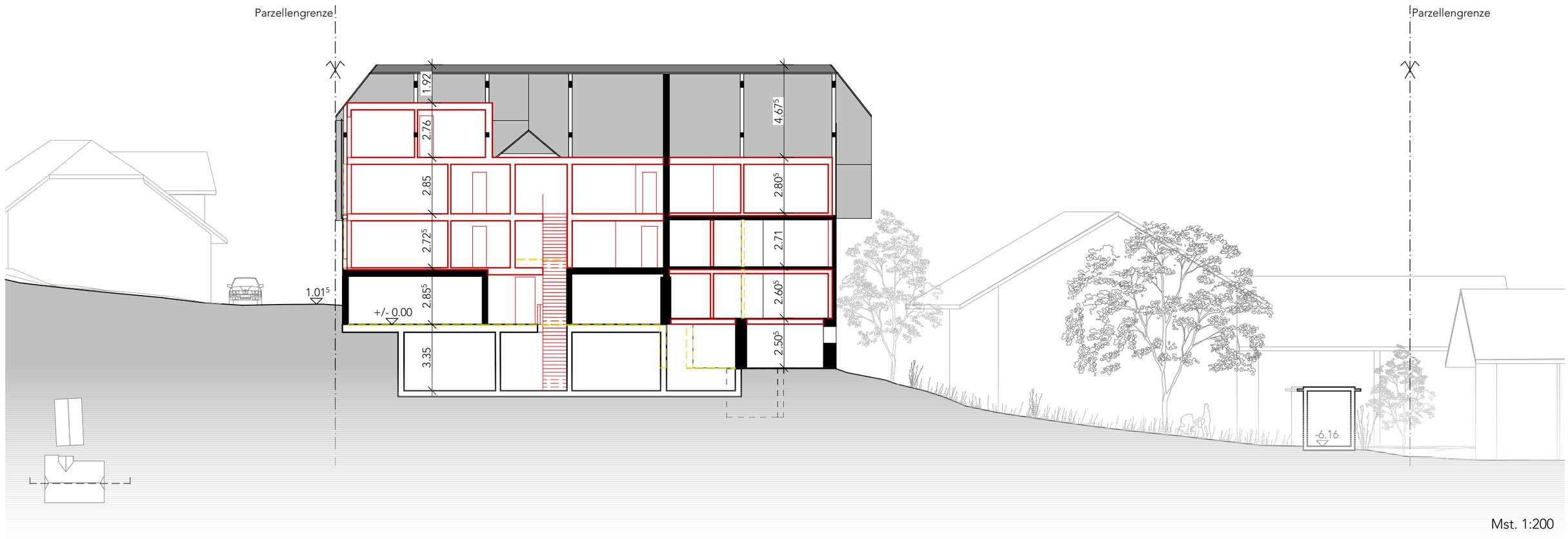
Legende

Neubau

Neubau (im Bestand)

Abbruch

Bestand



Mst. 1:200

Richtprojekt

Querschnitt Ost Bestand

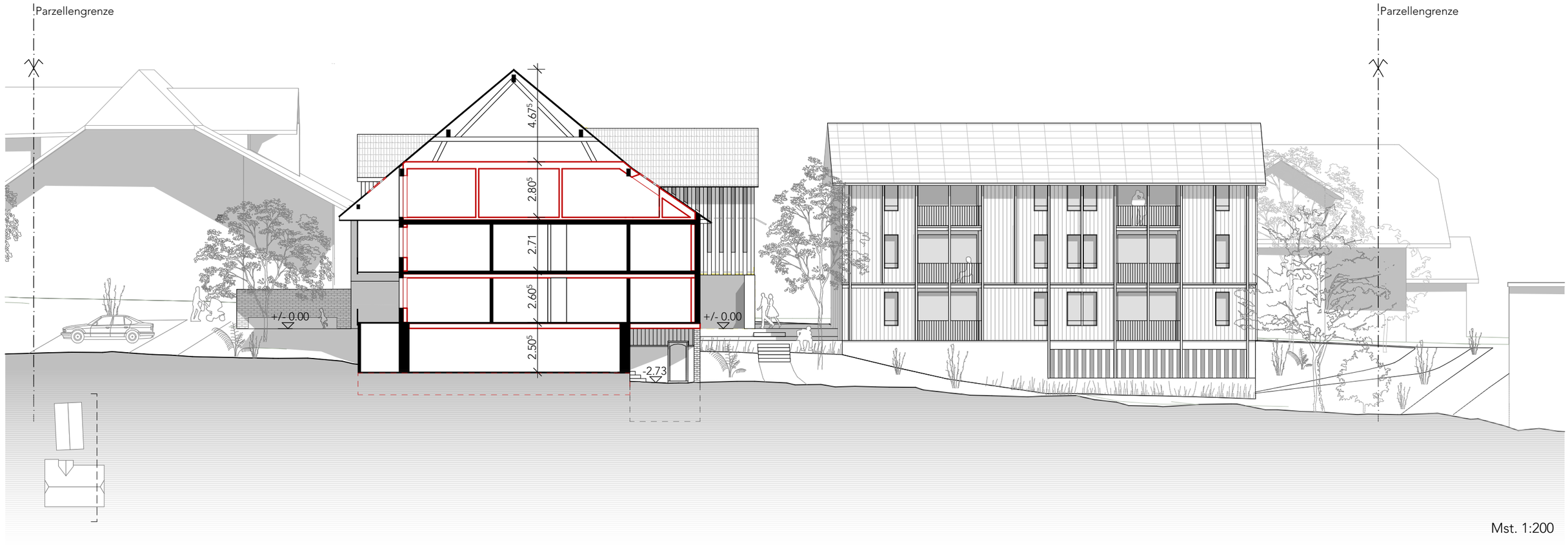
Legende

Neubau

Neubau (im Bestand)

Abbruch

Bestand



Mst. 1:200

Richtprojekt

Querschnitt West

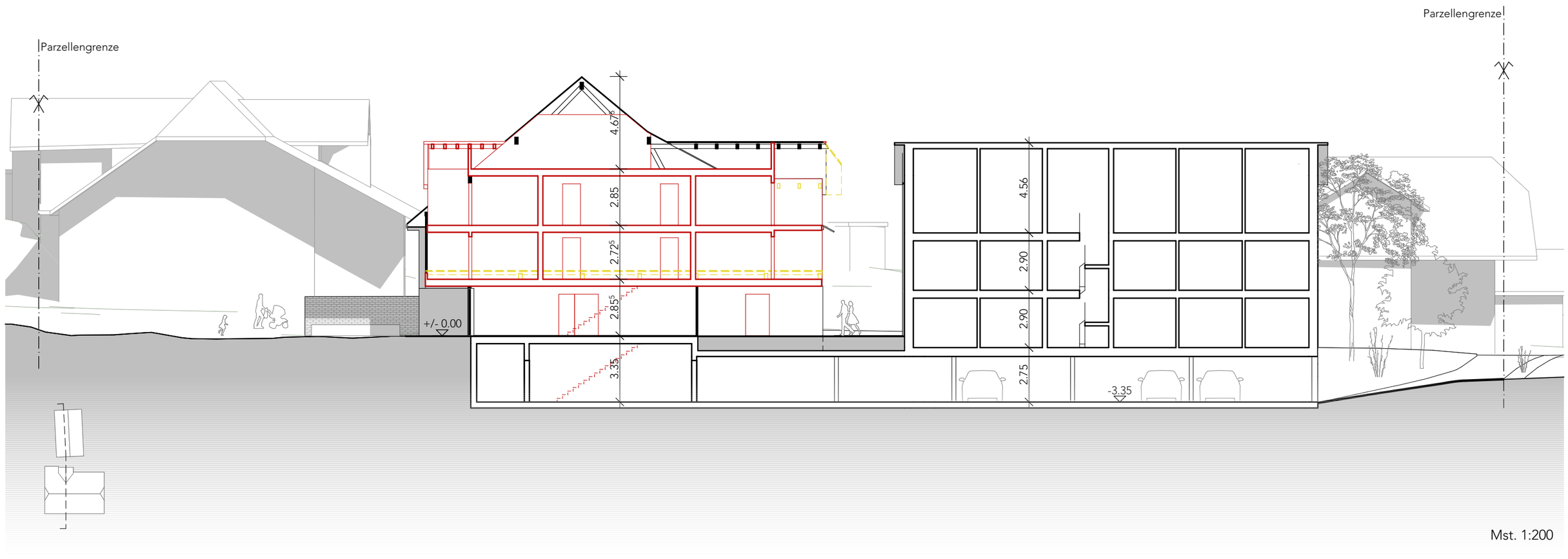
Legende

Neubau

Neubau (im Bestand)

Abbruch

Bestand



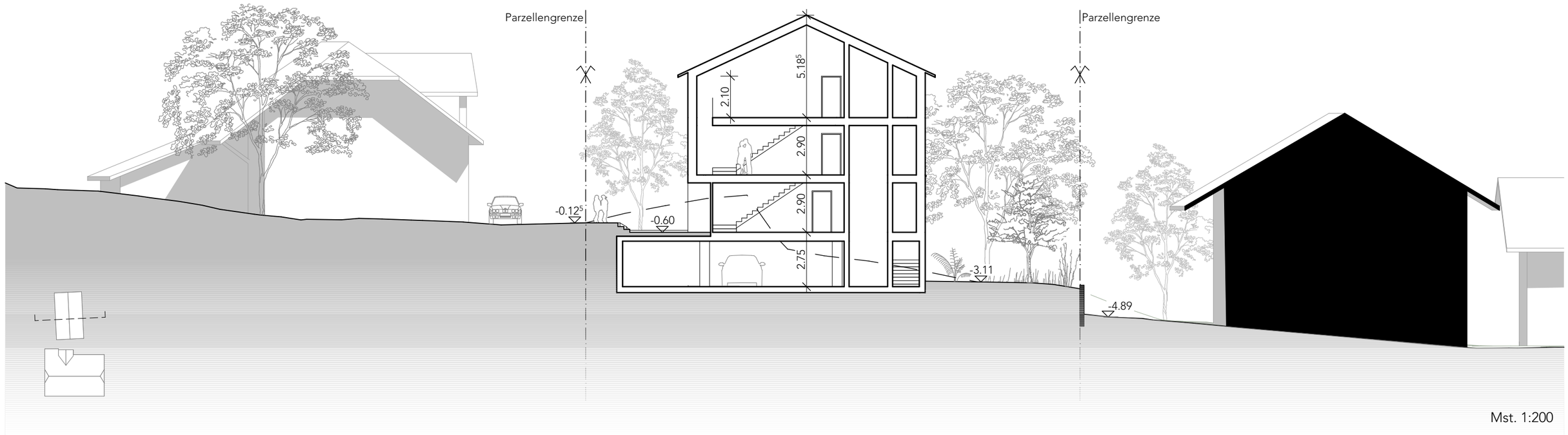
Mst. 1:200

Richtprojekt

Querschnitt Neubau

Legende

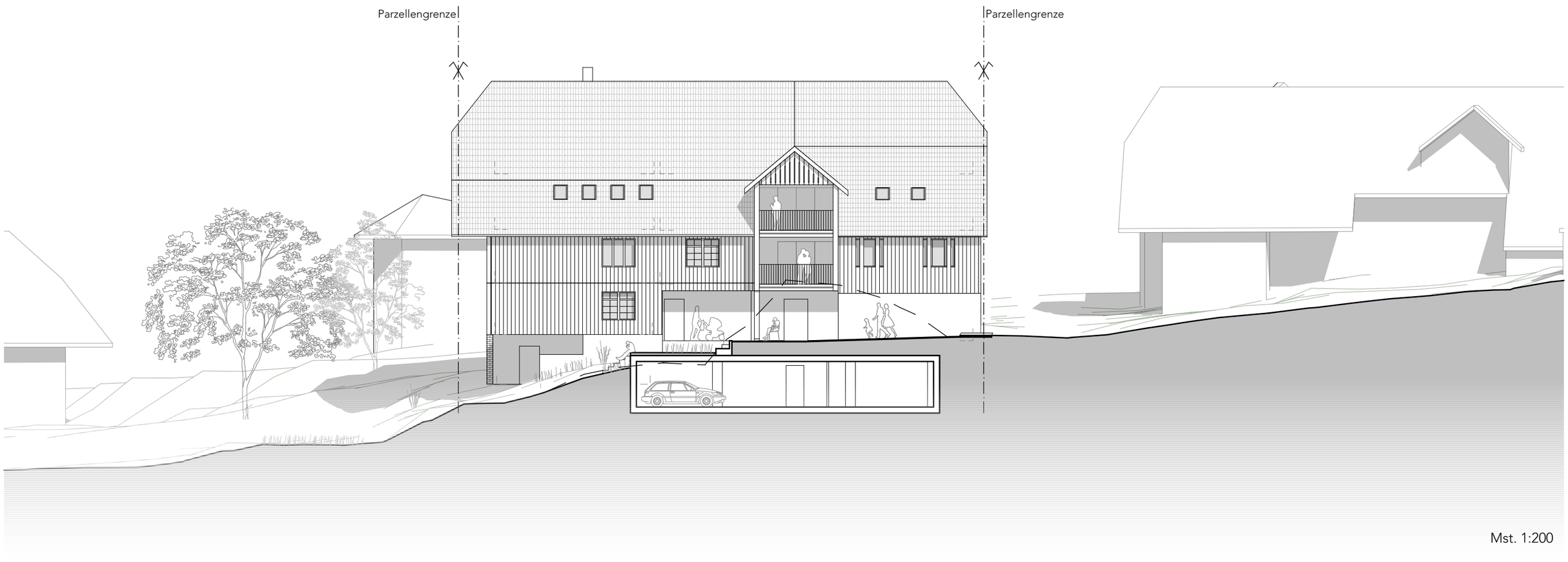
Neubau	
Neubau (im Bestand)	
Abbruch	
Bestand	



Mst. 1:200

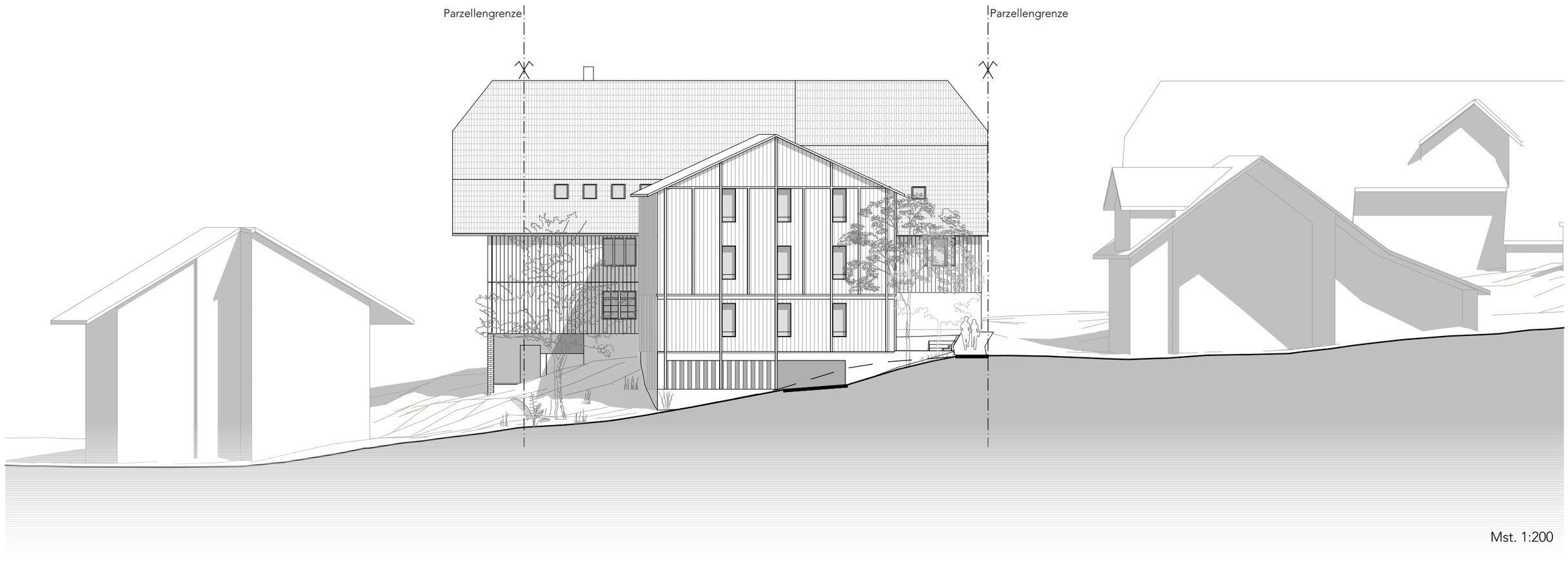
Richtprojekt

Nordfassade Bestand



Richtprojekt

Nordfassade Neubau



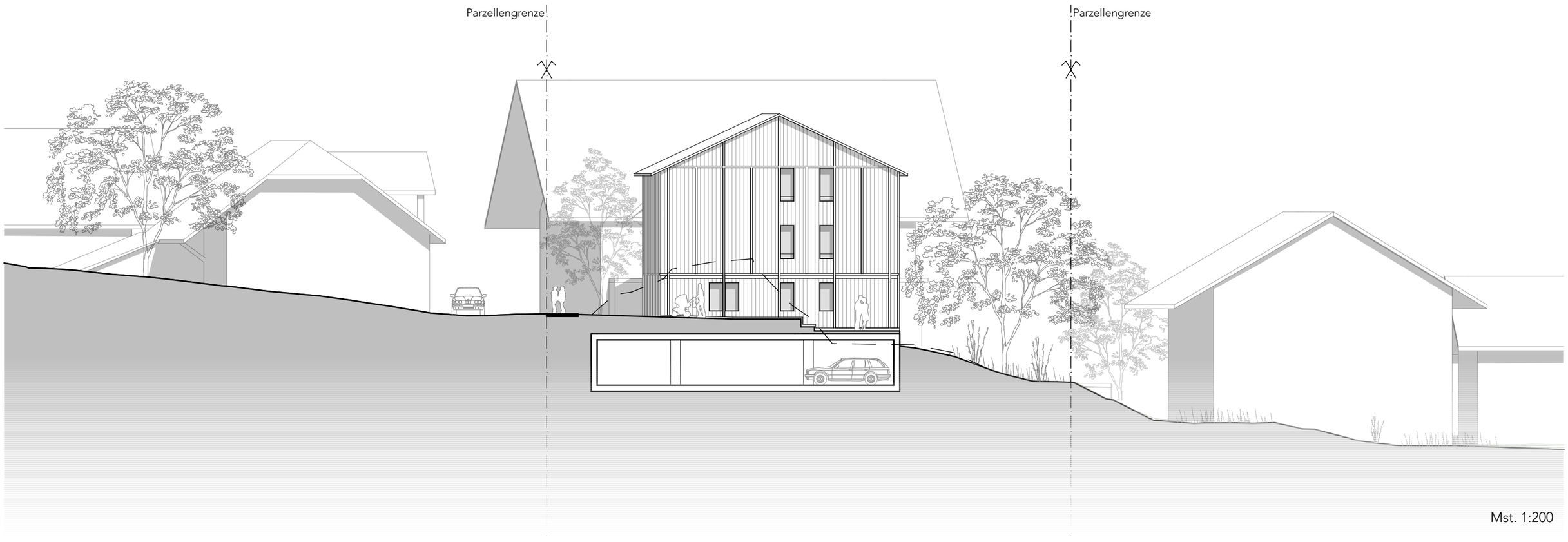
Richtprojekt

Südfassade Bestand



Richtprojekt

Südfassade Neubau



Richtprojekt

Westfassade



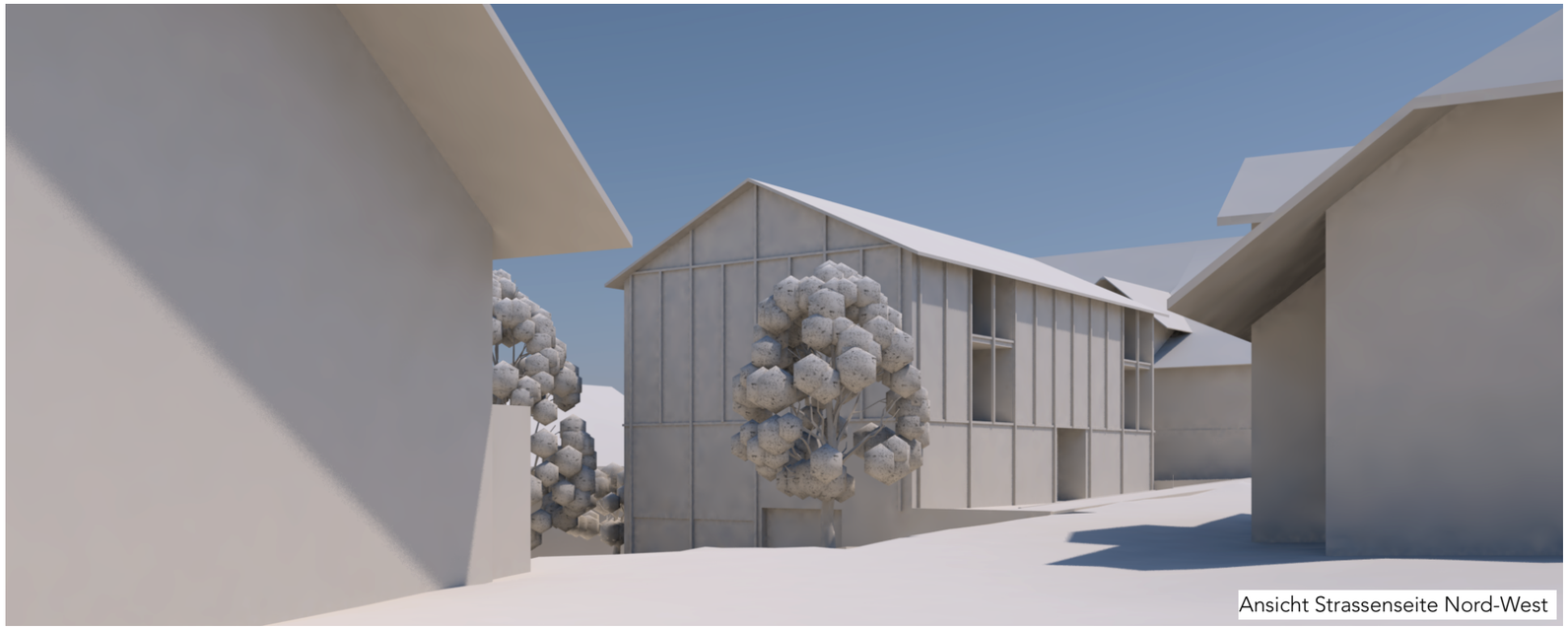
Richtprojekt

Ostfassade

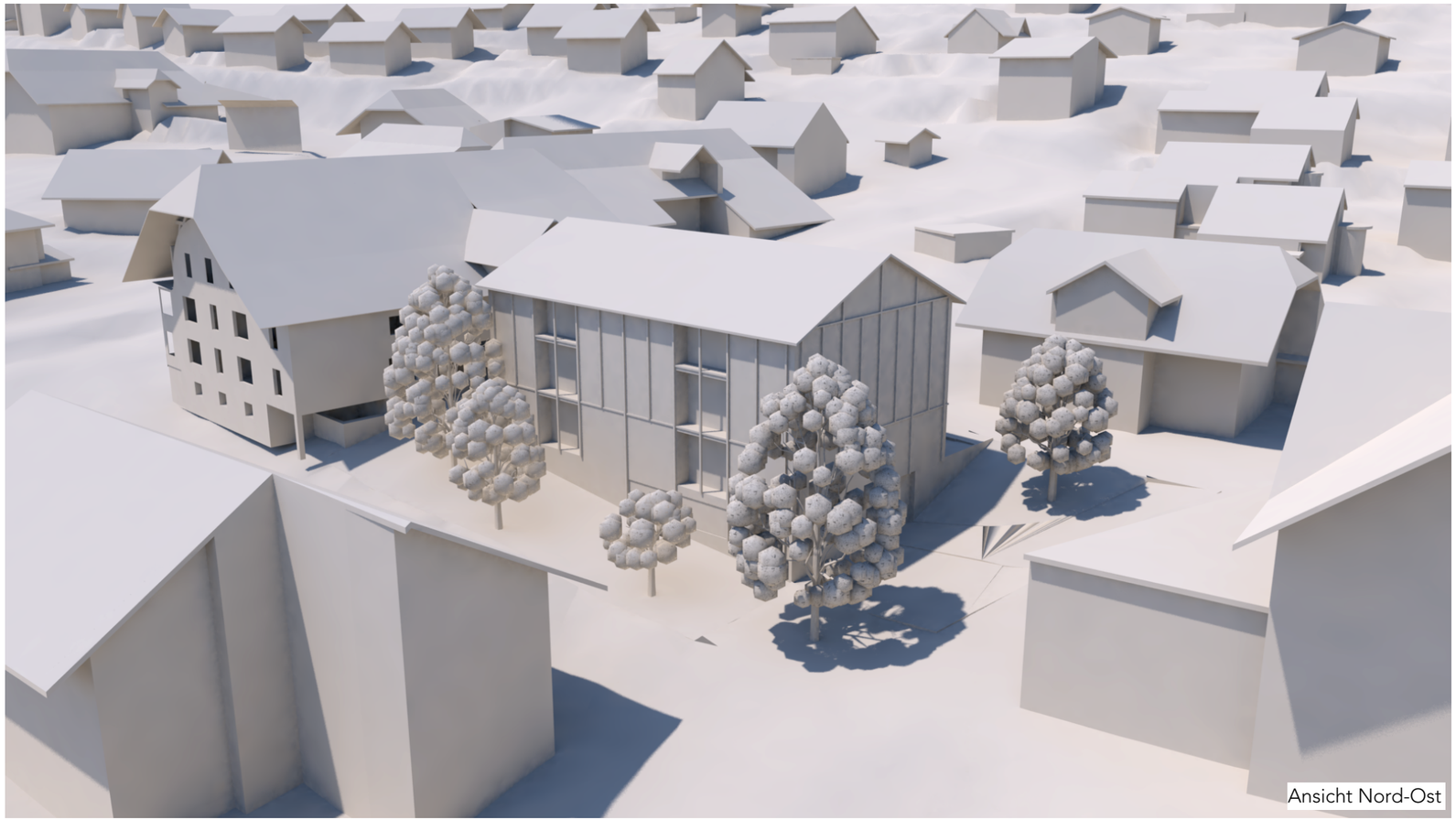


Mst. 1:200

Visualisierungen



Ansicht Strassenseite Nord-West



Ansicht Nord-Ost



Dachaufsicht