ACAMA Immobilien AG

Workshopverfahren «Entwicklung ZPP Bären», Brienz

Schlussbericht des Begleitgremiums

vom 12. Dezember 2023

Beilagen:

- Resultat Workshopverfahren: Richtprojekt Hotel Bären, IDG Grüter AG und ideaverde ag vom September 2023

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Auftraggeber:
ACAMA Immobilien AG, Wassergrabe 6,
6210 Sursee

Projektverfasser:
IDG GRÜTER AG, Zügholzstrasse 1, 6252 Dagmarsellen
und idea verde AG, Haselmatte 12b, 6210 Sursee

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Brienz,
Hauptstrasse 204, 3855 Brienz

Auftragnehmerin:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Danielle Arm, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Richtprojekt «Hotel Bären», IDG Grüter AG

Aufträge aktuell/Brienz/Entwicklung ZPP Bären
07523/4_Resultate/01_Workshopverfahren/03_Ergebnissicherung/07523 SB 231212 EW/da

Inhalt

1. Ausgangslage 5

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung 6

3. Richtprojekt 7
3.1 Workshopverfahren 7
3.2 Projektbeschrieb 7

4. Würdigung und Empfehlungen 13
4.1 Würdigung 13
4.2 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Rahmen der UeO und des Baubewilligungsverfahren 16

5. Genehmigung 17

Anhang 18
Anhang 1 Aktennotiz Workshop 1 18
Anhang 2 Aktennotiz Workshop 2 21
Anhang 3 Aktennotiz Workshop 3 25
Anhang 4 Aktennotiz Schlussbesprechung 4 28

1. Ausgangslage

Situation

Das Hotel Bären liegt an prominenter Lage in Brienz zwischen der Hauptstrasse und der Quaianlage. Das Hotel besteht aus dem heutigen Hotelbau auf der Ostseite (Hauptstrasse 72) und der Dependence (Hauptstrasse 72) auf der Westseite.

Seeseitig, an den Seequai grenzend, befindet sich die grosse Terrassenanlage, welche vom zugehörigen Restaurant im Erdgeschoss genutzt wird. Heute bietet das Hotel 24 Zimmer an.

Abb. 1 Luftbild mit dem Bearbeitungsperimeter in rot. (Quelle: Swisstopo)

Abb. 2 Links: Ostseitiger Hotelbau an der Hauptstrasse mit Restaurant
Rechts: Dependence von Westen (Quelle: GoogleMaps)

Absichten

Die ACAMA Anlagen AG hat die Liegenschaft im Mai 2022 erworben. Sie beabsichtigt das Hotel Bären teilweise zu erneuern und umzunutzen. Die Dependence soll aufgrund der maroden Bausubstanz mit einem Neubau mit Wohnnutzung ersetzt werden. Der ostseitige Hotelbau soll erhalten bleiben, saniert werden und weiterhin Restaurant und Hotelzimmer beherbergen. Siehe auch Ziffer 3.2.

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Qualitätssicherung

Die Eigentümerin und die Gemeinde haben sich zur Sicherung der Qualität der Bebauung und Gestaltung und der guten Eingliederung in das geschützte Ortsbild entschieden, ein qualitätssicherndes Workshopverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept auf Grundlage von Varianten entwickelt wurde. Damit wurde der zentralen Lage im geschützten Ortsbild Rechnung getragen und eine qualitativ hochstehende Erneuerung der Gesamtkomposition sichergestellt werden.

Bebauungskonzept

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet und dazu die Volumetrie, Setzung und Gestaltung der Baukörper, die Gestaltung der Aussenräume sowie die Erschliessung und Parkierung aufgezeigt. Weiter wurden Darstellungen zur Fassadengestaltung und Materialisierung zu erarbeiten.

Grundlagen bildeten die baurechtliche Grundordnung von Brienz, insbesondere die Uferschutzplanung mit der ZPP «Bären», die Vorgaben bezüglich Ortsbild (z.B. ISOS), sowie das von der Bauherrschaft angestrebte Nutzungskonzept.

Zielsetzung

Ziel des Workshopverfahrens war ein qualitativ hochstehendes Ensemble auf dem Areal und die Schaffung einer Grundlage für den Erlass der Überbauungsordnung zur ZPP «Bären» und das Bauprojekt.

3. Richtprojekt

3.1 Workshopverfahren

Die Entwicklung des Richtprojekts respektive des Ablaufs des Workshopverfahrens mit drei Workshops sowie einer Schlussbesprechung wurde mittels Aktennotizen (siehe Anhang) dokumentiert.

3.2 Projektbeschrieb

3.2.1 Konzept

Der Dorfkern von Brienz, besonders entlang der Dorfstrasse, wird geprägt durch eine Aneinanderreihung von Einzelbauten, kleinerer und mittlerer Grösse. Seeseitige Gebäudelücken weiten den Strassenraum bis zum Seeufer aus und formen im Bereich des Hotel Bären den Fischbrunnen- resp. den Bärenplatz.

Das Richtprojekt, mit dem Ersatzneubau der Dependance und dem Umbau des Hotel Bären, führt den ortstypischen Charakter einzelner aneinander gereihten Bauten weiter. Sowohl in Volumen als auch architektonischer Erscheinung unterscheiden sich die beiden Gebäude deutlich. Trotz dieser unterschiedlichen Prägung entsteht unter anderem durch die Anpassung der Dachform des Bestandsbaus eine ruhige und klare Gesamterscheinung. Funktional verbunden werden die beiden Bauten mittels einer zurück versetzten Verbindungsbaute, welche das Ensemble zwar zusammenfügt, aber die beiden Hauptbauten als solche klar ablesen lässt. Im Erdgeschoss fungiert dieser Mittelbereich als Zugang zur Hotellobby, sowie als Verbindung zur quaiseitigen Aussenterrasse, resp. zum Quai.

Die umlaufende Sockelzone sichert den Hochwasserschutz, dient als verbindendes Element und formt gleichzeitig Treppen, Rampen und die Aussenterrasse.

Auf der Ost- bzw. Westseite richten sich die beiden Gebäude konsequent zum Fischbrunnen- sowie Bärenplatz aus. Hierdurch erfahren auch diese seitlichen Aussenräume eine städtebauliche Klärung.

Abb. 3 Richtprojekt Situation Dachaufsicht. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

Abb. 4 Richtprojekt Visualisierung Ost. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

Abb. 5 Richtprojekt Visualisierung West. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

Abb. 6 Richtprojekt Ansicht See / Süden (oben) und Ansicht Hauptstrasse / Norden (unten). (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

3.2.2 Umgebungskonzept

Die Gartenterrasse des Hotel Bären befindet sich am stark frequentierten Quai mitten in Brienz. Diese ist als grosszügige Aussenanlage konzipiert und grundsätzlich in zwei, unterschiedlich grosse Bereiche unterteilt. Einem kleineren, eher den Bewohnern zugeordneten Teil, welcher mit drei Einzelbäumen bestückt wird und einem Grösseren, der dem Restaurationsbetrieb dient. Ergänzt wird dieser Teil mit einem doppelreihigen Baumdach, welches zum Verweilen einlädt.

Diese flachkronigen Bäume fügen sich aus der Ferne harmonisch zu einem Ganzen. Auch in der Vergangenheit waren diese ein prägendes Gestaltungselement und funktionieren seit jeher als Schattendach. Weder für den Restaurantbesucher noch für den Hotelgast wird die Aussicht auf den See oder die Berge dadurch beeinträchtigt.

Die charakterstarke Linde bleibt erhalten und wird durch leichte topografische Anpassungen stärker in den Aussenraum integriert. Umfasst wird die Terrasse Zum Quai hin mit einem Grünkörper und seitlich mit einer Mauer, die ebenfalls begrünt werden soll.

Der Zugang zur Aussenanlage erfolgt vom Quai her über die markante, zentral gelegene Treppe, welche weiter auch die Hotellobby erschliesst und über einen untergeordneten Rampenzugang vom Bärenplatz her.

Dezente Farbtöne, eine einfach gehaltene Materialisierung, sowie wenige, aber prägnante Gestaltungselemente zonieren den Terrassenraum und schaffen hierdurch eine ansprechende Atmosphäre.

Insgesamt wurde die Gestaltung der Gartenterrasse des Hotel Bären sorgfältig geplant, um sowohl den Bedürfnissen der Gäste als auch den ästhetischen und funktionellen Anforderungen gerecht zu werden.

Abb. 7 Richtprojekt Visualisierung Quai. (Quelle: idea verde AG, Sept. 2023)

Abb. 8 Richtprojekt Visualisierung Quai. (Quelle: idea verde AG, Sept. 2023)

3.2.3 Nutzungen

Grundsätzlich soll der Restaurant-, Hotel- und Barbetrieb weitergeführt werden. Allerdings werden die Zimmer auch für einen längeren Aufenthalt, z.B. für ältere Menschen, ausgerichtet werden, welche unter anderem vom gastronomischen Angebot des Restaurants profitieren können.

Der Neubau wird als reines Wohngebäude konzipiert. Auch diese Wohnungen können auf Wunsch am Restaurantbetrieb partizipieren.

Im Untergeschoss befinden sich die gastronomienahen Nutzungen wie Küche, Lager, Wäschebereich, etc.. In der Dependance wird im Untergeschoss eine Einstellhalle, die Kellerbereiche und die Technik angeordnet.

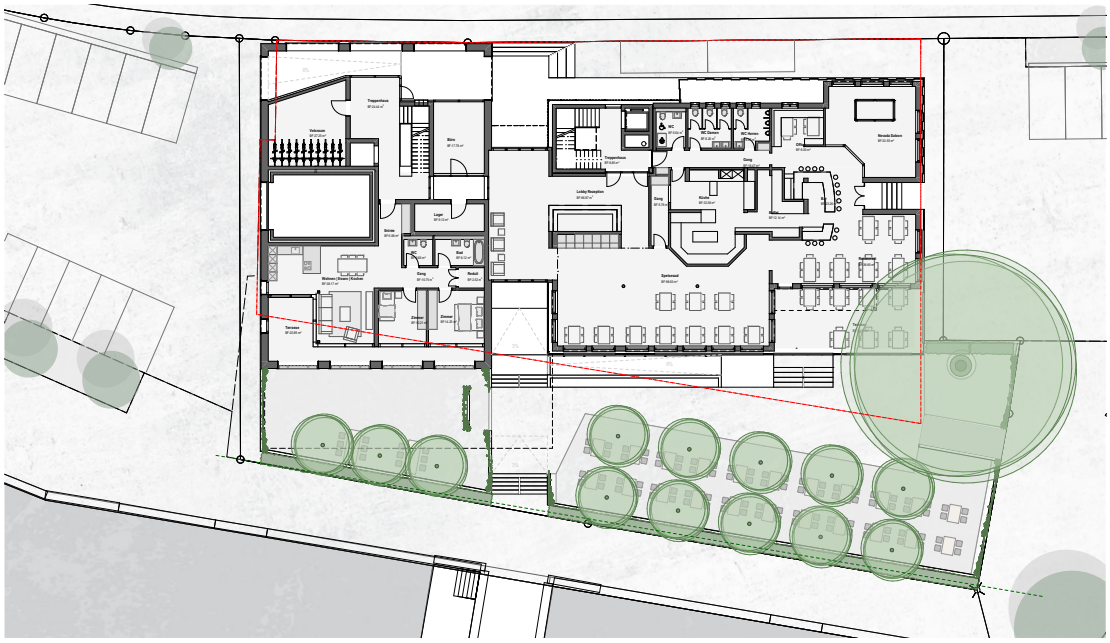

Abb. 9 Richtprojekt Situation Erdgeschoss. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

3.2.4 Erschliessungskonzept

Der Hauptzugang für das Restaurant- und das Hotel wird über die sich zwischen den Hauptgebäuden befindende Fuge gewährleistet. Es entsteht eine klare Adressierung zur Dorfstrasse.

Das Hotelgebäude erhält einen neuen Treppenkern, damit die aktuellen Brandschutzvorschriften bzw. die Normen für behindertengerechtes Bauen eingehalten werden können und eine dem Hotelbetrieb angemessene vertikale Erschliessung gewährleistet ist.

Eine strassenseitige Arkadenzone mit Rampe führt zum Hauseingang der Dependance und garantiert den behindertengerechten Zugang zum Hotel bis hin zur seeseitigen Aussenterrasse.

Der Autolift wird über den öffentlichen Fischbrunnenplatz erreicht.

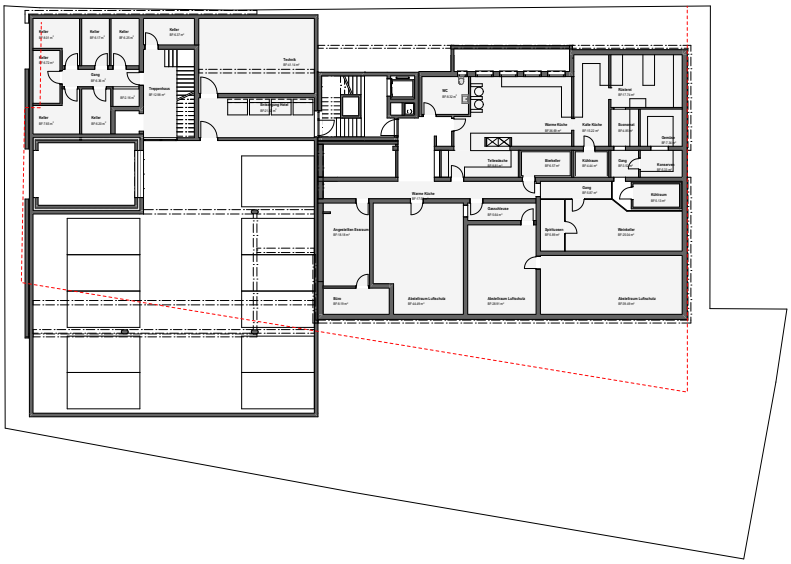

Abb. 10 Richtprojekt Situation Untergeschoss. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

3.2.5 Materialisierung

Die beiden Hauptbauten vom Hotel Bären und Dependance, sowie der Fugenkörper werden eine unterschiedliche materielle Ausprägung erhalten. Farblich wird aber eine durchgängige Kontinuität angestrebt.
Für das Hotel Bären ist eine vertikale, in der Tiefe versetzte, eher flächig wirkende Holzschalung angedacht. Der zur Dorfstrasse vorstehende Bereich im Erdgeschoss wird mit einer semitransparenten Glas- Metallkonstruktion verkleidet.
Farbige Stoffstoren verleihen dem Gebäude Leichtigkeit und fungieren als Bindeglied zu den farbigen Fensterläden der Umgebungsbauten.
Das Dach aus Eternitplatten wird südseitig mit einer integrierten und flächenbündigen Solaranlage ergänzt.

Im Gegensatz zum Hotelgebäude soll der Ersatzbau der Dependance als massiver Baukörper in Erscheinung treten. Eine grobe Putzstruktur mit Betoneinfassungen im Erdgeschoss und feine Fensterumrandungen in den Obergeschossen verleihen dem Neubau eine elegante Erscheinung. Farbig gehaltene Fensterläden oder Fallarmmarkisen sollen auch bei diesem Gebäude die Brücke zu den umliegenden Bauten schlagen.

Der Fugenbau wird als farblich neutral gehaltener Bauteil aus einer Holz- oder Metallkonstruktion erstellt.

4. Würdigung und Empfehlungen

4.1 Würdigung

4.1.1 Verfahren

Das Verfahren ermöglichte umfassende, fundierte Diskussionen, dank derer die wesentlichen Aspekte der Aufgabenstellung vertieft werden konnten. Wesentlich für den Projektfortschritt waren die sorgfältig zusammengetragenen Grundlagen, insbesondere die ortsbauliche Analyse, die historische Herleitung der baulichen Entwicklung des Bärenareals und Berücksichtigung des ISOS sowie die Analyse des Aussenraums. Anhand von mehreren Varianten haben die Projektverfassenden das ortsbauliche Potential des Gebiets der ZPP Bären mit seinen zwei bestehenden Gebäuden ausgelotet, indem verschiedene architektonische Herangehensweisen auf den Plänen und am Modell getestet wurden:

1. Neubau mit Fuge – Ersatzneubau der Dépendence mit Satteldach und Erhalt des Restaurant Bären mit baulicher, untergeordneter Verbindung
2. Neubau mit Fuge und Risalit – Ersatzneubau der Dépendence mit Satteldach und platzseitigem Risalit und Erhalt des Restaurant Bären mit baulicher, untergeordneter Verbindung
3. Vereinheitlichung seeseitig – Ersatzneubau der Dépendence mit Vereinheitlich der seeseitigen Fassade zu einem Gesamtbau mit Erhalt des Restaurant Bären
4. Vereinheitlichung zur Hauptstrasse - Ersatzneubau der Dépendence mit Vereinheitlich der strassenseitigen Fassade zu einem Gesamtbau mit Erhalt des Restaurant Bären
5. Einzelgebäude ohne Verbindung - Ersatzneubau der Dépendence mit Satteldach als Einzelbau ohne bauliche Verbindung zum erhaltenen Restaurant

Im Grundsatz wurden die beiden Grundvarianten „Zwei Bauten mit Fuge“ und „Gesamtbau“ nuanciert weiterbearbeitet. Es wurden zudem weitere Themen wie die Hierarchisierung und Adressierung der Bauten diskutiert. Ebenso wie die Setzung des Neubaus in Bezug zur Dorfstrasse, zum Fischerbrunnenplatz und zur Seepromenade. Insgesamt waren der gegenseitige Austausch und die Kommunikation zwischen Trägerschaft, Begleitgremium und dem Projektverfasser sehr konstruktiv und zufriedenstellend. Die Anregungen des Begleitgremiums wurden jeweils zielführend aufgenommen und in die Weiterbearbeitung phasengerecht aufgenommen.

4.1.2 Ortsbau und Baugestaltung

Der Bären-Hotelbau mit Restaurant bleibt substanziell erhalten. Die alte Dépendance wird durch einen Neubau mit Wohnungen ersetzt. Dieser schafft mit seiner viergeschossigen Erscheinung mit Kreuzfirst und seiner strassenseitigen Setzung direkt an die Gehsteigkante eine angemessene, markante Adressierung am Fischbrunnenplatz. Mit einer Arkade auf der

Nordseite wird zudem eine räumlich wichtige Präsenz zum Strassenraum erzeugt. Über den Fischbrunnenplatz wird die unterirdische Einstellhalle über einen im Gebäude integrierten Autolift erschlossen.

Das neue Haus am Platz wird als verputzter Massivbau mit Lochfassade auf einem Betonsockel konzipiert. Die Befensterung zur Strasse und zum Platz folgt einem eher städtischen Muster mit hochgestellter Proportion, wogegen die Seefassade mit grösseren liegenden, als Loggien ausgebildeten Öffnungen gestaltet ist, welche einen guten Blick auf See und Bergpanorama und eine gute Belichtung der Wohnräume ermöglichen. Die Fassade ist mit unterschiedlichen Putz-, und Farbabstufungen gestaltet: so wird das Sockelgeschoss mit einer differenzierten Putzgestaltung betont und die Fenstergewände abgesetzt.

Der Neubau wird mit einer nach innen abgesetzten, gläsernen Raumfuge mit dem Bestandesbau des Bären verbunden. Diese Fuge dient im Erdgeschoss als Eingang für das Hotel sowie als halböffentlicher Durchgang zum See, respektive zur Terrasse des Hotels.

Das Hotel Bären bleibt volumetrisch grösstenteils erhalten, wird aber strukturell den heutigen Anforderungen angepasst: in den Obergeschossen werden aus den kleinen Hotelzimmern neue Zweizimmer-Hotelappartements geschaffen. Das Restaurant im Erdgeschoss bleibt erhalten.

Mit der vorgesehenen Anpassung der ZPP-Vorschriften wird eine Anpassung des asymmetrischen Dachs des Hotels ermöglicht und damit die ortsbauliche Situation qualitätsvoll beruhigt. Das Haus erhält ein einfaches, parallel zum Seeufer verlaufenden Satteldach mit südseitiger Fotovoltaikanlage und ein umlaufendes kleines Vordach.

Das Hotel erhält eine neue Fassadenverkleidung aus Holz. Eine stehende, offene Schalung verbindet die heute verschiedenen Elemente wie verputzte Flächen, Holzfassadenteile, Balkonplatten und unterschiedliche Fenster zu einer architektonischen Einheit.

Damit folgen die Projektverfassenden mit der architektonischen Ausgestaltung der städtebaulichen Idee der beiden Bauten: zum Fischerbrunnenplatz das steinerne Wohnhaus mit starker ortsbaulicher Präsenz und daneben der Bären, welcher der Hoteltypologie folgend sich zum See ausrichtet und zusammen mit der Seeterrasse eine überzeugende Gesamtsituation schafft.

4.1.3 Garten und Aussenraumgestaltung

In drei Workshops und einer Schlussbesprechung wurde auf der Grundlage der ZPP Bären ein Richtprojekt für den zukünftigen Bären mit Dependance und Aussenraum entwickelt. Sowohl die Lage zum Quai und See wie die Einbindung ins Dorf (Dorfstrasse) wurden aussenräumlich ausführlich untersucht und im kritischen Dialog mit dem Begleitgremium im Projekt weiterentwickelt.

Der gesamten Planung der Bärenterrasse und des übrigen Aussenraums ging eine fundierte geschichtliche und ortsbauliche Analyse voraus. Für die Situation der historischen Seeterrasse des Bärens mit ursprünglichem Seebad und Schiffanlegestelle ist die Erkenntnis besonders wichtig, dass diese bereits vor dem Bau der Quaianlage entstanden ist. Sie geniesst in ihrer Art und Qualität einen hohen Wert als Baudenkmal und Aussenraum des Bärens.

Der Bären in Brienz wurde bereits 1628 erstmals erwähnt. 1882 ging er in den Besitz der Familie Werren über, die ihn bis 2022 besass. Nach einem Brand im Dachstock 1957 entstand das heutige (neue) Hotel Bären, das 1962 eröffnet wurde. Die Gartenanlage des historischen Vorgängerbaus wurde 1962 mindestens in seiner Grundstruktur übernommen.

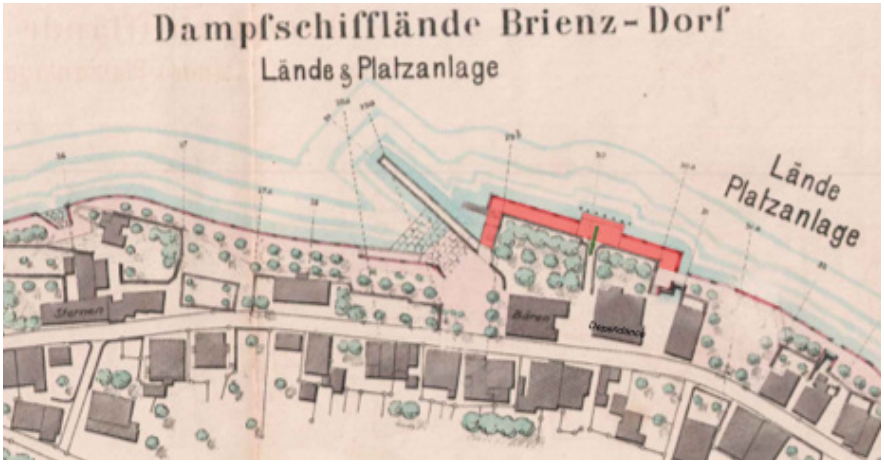

Abb. 11 Quaianlage 1912

Mit dem Bau der Quaianlage (1912) wurde vor der Seeterrasse des Bärens eine Passage angelegt mit der integrierten Schiffsanlegstelle und einem Durchgang zur Dorfstrasse (zwischen Bären und Dependance). Der besonderen Bedeutung der Seeterrasse, die als Baudenkmal sehr alt sein dürfte (leider noch nicht vertieft historisch untersucht) wurde das Planungsverfahren gerecht. Alle bekannten Archivalien wurden näher untersucht und ausgewertet.

Diverse Varianten der Unterteilung, Gliederung und Gestaltung für das Restaurant und die Wohnungen der Dependance erarbeitet, beurteilt und gemeinsam bewertet. Der Umgang mit den Höhendifferenzen, Erschliessungselementen, Treppen und Rampen, den Geländern und der Bepflanzung wurde detailliert dargestellt und im Gremium diskutiert und festgelegt.

Die Grundstruktur des Gartens entspricht im vorliegenden Richtprojekt wieder der ursprünglichen Anlage des historischen Bärens. Die Gestaltung des nun vorliegenden Projekts überzeugt sowohl in architektonischer,

landschaftsarchitektonischer Qualität und insbesondere wird es seiner Lage in Brienz und der Beziehung zum Quai und Brienzersee gerecht (ortsbauliche Qualität).

4.2 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Rahmen der UeO und des Baubewilligungsverfahren

- Die ZPP «Bären» ist abgestimmt auf das Richtprojekt anzupassen (insbesondere bezüglich Höhenmasse und Erdgeschoss-Nutzung).
- Das Richtprojekt ist in angemessener Form in einer UeO umzusetzen.
- Das Baugesuch soll den Fachmitgliedern des Begleitgremiums zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens und der Umgebungsgestaltung vorgelegt werden.

5. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht ist durch das Begleitgremium genehmigt worden am 12. Dezember 2023:

Fachmitglieder

Christina Thöni-Kaufmanni

Heinrich Sauter

Paul Rosser

Daniel Möri

Sachmitglieder

Heinz Stadler

Alois Grüter

Claudia Grüter

Anhang

Anhang 1 Aktennotiz Workshop 1

Workshopverfahren Entwicklung ZPP Bären, Brienz

Aktennotiz zum 1. Workshop

Datum	26. Januar 2023	
Zeit	09:00 –11:15 Uhr	
Ort	Gemeindeverwaltung Brienz, Hauptstrasse 204, 3855 Brienz	
Teilnehmende	Vorname Name	Funktion
	Heinz Stadler	Gemeinderat Brienz
	Christian Locher	Bauverwalter Brienz
	Christina Thöni-Kaufmann	Vertreterin Uferschutzverband
	Heinrich Sauter	Vertreter Berner Heimatschutz
	Paul Rosser	Fachexperte Architektur
	Daniel Möri	Fachexperte Landschaftsarchitektur
	Alois Grüter	ACAMA Immobilien AG CEO / Verwaltungsratspräsident, Mitglied Geschäftsleitung
	Serge Sigrist	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Urban Steiner	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Patrick Egli	Planungsteam, Idea Verde AG Landschaftsarchitektur
	Danielle Arm	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
	Fabian Kälin	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
Entschuldigte	Claudia Grüter	ACAMA Immobilien AG / Mitglied Geschäftsleitung

1. Begrüssung

H. Stadler begrüsst die Anwesenden.

2. Verabschiedung und Unterzeichnung Programm

D. Arm stellt die aufgrund der Programmsitzung vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen vor. Anschliessend wird das Programm durch das Begleitgremium einstimmig verabschiedet. Die finale Programmversion wird durch ecoptima mit der Aktennotiz versendet.

3. Präsentation Analyse, übergeordnete Zielsetzung und Konzeptionelle Ansätze in Varianten

Das Planungsteam präsentiert die Analyse des Ortes, des Bestandes auf dem Bären-Areal (Hochbauten und Aussenraumgestaltung) sowie massgebliche übergeordnete Vorgaben. Weiter stellt es die Variantenstudie bestehend aus 5 Varianten vor (siehe auch Beilage):

– Variante 1 «Neubau mit Fuge»: Klare Unterteilung der zwei Gebäude (Hotel und Neubau) mit einem Verbindungselement resp. einer Fuge zwischen den Bauten. Der Neubau hat eine ausschliessliche Nord-Süd-Ausrichtung.

- Variante 2 «Neubau mit Fuge/Risalit»: Auch hier gibt es eine klare Unterteilung in zwei Gebäude. Der Neubau reagiert durch einen Risalit auf den Fischerbrunnenplatz.
- Variante 3 «Vereinheitlichung seeseitig»: Vom See gesehen entsteht ein zusammenhängendes Gebäude, zur Hauptstrasse bleibt die Kleinteiligkeit durch die Fassaden- und Dachgestaltung bestehen.
- Variante 4 «Vereinheitlichung zur Hauptstrasse»: Es wird ein zusammenhängendes Gebäude geschaffen, welches durch einen seeseitigen Versatz vom bestehenden Hotelbau abgesetzt wird.
- Variante 5 «Einzelgebäude ohne Verbindung»: Es wird ein komplett vom Hotel Bären unabhängiger Bau vorgesehen. Der Zugang zum Neubau erfolgt zwischen den Gebäuden.

4. Diskussion

Das Begleitgremium würdigt die umfassende Analyse der umgebenden Landschaft und Bebauungsstrukturen und die konzeptionellen Lösungsansätze in Varianten.

Nachfolgend werden die wichtigen Erkenntnisse aus der Präsentation und der anschliessenden Diskussion thematisch gegliedert festgehalten:

Zufahrtsrechte Fischerbrunnenplatz: Die Erschliessung ist aufgrund der erforderlichen Sichtweiten nur via Fischbrunnenplatz (Parzelle im Eigentum der Gemeinde) möglich. Varianten mit Rampen in die Einstellhalle wurden geprüft, aber aufgrund des hohen Platzbedarfs und der Grundwasser- und Hochwassersituation wieder verworfen. Im Fokus steht ein Autolift mit Zufahrt ab dem Fischerbrunnenplatz im Bereich der bestehenden Hotel-Parkplätze. Ein Entsprechendes Zufahrtsrecht kann durch die Gemeinde in Aussicht gestellt werden. Sobald die Entwürfe konkreter sind, wird dies im Gemeinderat abschliessend behandelt.

Gewässerraum (GWR): Es stellt sich die Frage, wie verlässlich die Annahme von 5 m GWR ist. In der laufenden Teilrevision Gewässerraum wurde der Abschnitt durch das AGR bereits als «dicht überbaut» anerkannt. Gemäss Vorabklärung mit dem OIK kann der GWR auf 5 Meter reduziert werden. Der Gewässerabstand ist primär ortsbaulich und landschaftsräumlich herzuleiten.

Gesamtheitliche Gestaltung der Gebäude / Dach und Fassadengestaltung Hotelbau: Bisher wurde keine Anpassung der Dachform des Hotelbaus geprüft. Dies würde aus Sicht des Beurteilungsgremiums prüfenswerte Möglichkeiten bezüglich gesamtheitlicher Gestaltung sowohl bei Varianten mit zwei als auch mit einem verbundenen Baukörper eröffnen. Die Grundeigentümerschaft ist offen für entsprechende Varianten. Auch gewisse Änderungen an der Aussenhülle im Hinblick auf eine gesamtheitliche Fassadengestaltung sind denkbar.

Hierarchie Hotelbau und Neubau: Im Falle von zwei separaten Gebäuden muss die Hierarchie zwischen den Gebäuden geklärt werden. In der Vergangenheit trat die Dependence eher als Nebenbau in Erscheinung. In den gezeigten Varianten scheint dies nicht mehr der Fall.

Erdgeschossnutzungen und Übergang zur Strasse: Im Erdgeschoss des Neubaus ist insbesondere zur Hauptstrasse hin eine öffentliche Nutzung zu prüfen. Weiter muss definiert werden, wie der Abstand zur Hauptstrasse gestaltet werden soll. Vorstellbar wäre beispielsweise ein Laubengang im Erdgeschoss, der die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten einhält, während die darüberliegenden Geschosse auf der bestehenden Gebäudeflucht zu liegen kommen.

Adressierung/Haupteingang: Zu klären ist, wie und wo die Eingangssituation der beiden Gebäude erfolgen soll. Denkbar wäre beispielsweise ein gemeinsamer Eingangsbereich zwischen den Gebäuden, welcher gleichzeitig einen Durchgang oder Durchblick zum See bietet.

Gebäudelänge: Je nach Anordnung der Gebäude resp. Gebäudeteile wird die gemäss ZPP zulässige Gebäudelänge überschritten. Im Rahmen des Planerlassverfahrens zur UeO ist eine ZPP-Anpassung (allenfalls im geringfügigen Verfahren) auf Grundlage des Workshopverfahrens denkbar.

Gestaltung zum Fischerbrunnenplatz: Es stellt sich die Frage, wie der Neubau auf den Fischerbrunnenplatz reagiert. Der angedachte Risalit ist ein guter Ansatz, fraglich ist, ob die Zufahrt zum Autolift in der Mitte des Gebäudes passend ist. Generell braucht der Neubau eine angemessene öffentliche Ausstrahlung zum Platz, die Parkierung direkt neben dem Neubau wäre hier wohl ungeeignet (Übergang öffentlich zu privat).

Vorzone zum See: Der Aussenraum vor dem Hotel soll gemäss Planungsteam weiter als Sitzplatz zum Restaurants dienen. Der Aussenraum vor dem Neubau soll in Teilbereichen privater gestaltet und den Bewohnern vorbehalten sein. In der Weiterbearbeitung ist zu klären, ob und wie, die Aussenräume vor den beiden Gebäuden resp. Gebäudeteilen voneinander abgegrenzt werden sollen und wie in Teilbereichen eine der Wohnnutzung und gleichzeitig der der Lage am Quai angemessene Privatsphäre geschaffen werden kann. Denkbar sind beispielsweise differenzierte Niveaus.

5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Die Varianten sind aufgrund der unter Ziffer 4 aufgeführten Erkenntnisse aus der Diskussion weiterzuentwickeln. Insbesondere sind:

- Zwei Grundvarianten einander gegenüberzustellen:
  - 1. Variante: Hotelbau und Neubau treten als eigenständige Gebäude auf.
  - 2. Variante: Der Neubau und das Hotel treten als Einheit auf.
- Dabei sind die durch eine Dachanpassung des Hotelbaus entstehenden Möglichkeiten unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudemasse und Geschossigkeit aufzuzeigen.
- Die Setzung und Gestaltung des Neubaus inkl. Anordnung des Autolifts zum Fischerbrunnenplatz hin soll auf ihre Lage am öffentlichen Platz abgestimmt werden.
- Präzisierung der Aussenraumgestaltung abgestimmt auf das Umfeld, die Bebauungsvarianten und die EG-Nutzung.

6. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

Der 2. Workshop findet am 30. März 2023 um 13.30 Uhr, der 3. Workshop am 1. Juni um 13.30 Uhr in Brienz statt.

Bern, 20. Februar 2022

Für die Aktennotiz

F. Kälin

ecoptima ag
Fabian Kälin

Anhang 2 Aktennotiz Workshop 2

Workshopverfahren Entwicklung ZPP Bären, Brienz

Aktennotiz zum 2. Workshop

Datum	30. März 2023	
Zeit	13:30 –16:15 Uhr	
Ort	Gemeindeverwaltung Brienz, Hauptstrasse 204, 3855 Brienz	
Teilnehmende	Vorname Name	Funktion
	Heinz Stadler	Gemeinderat Brienz (bis 16:00 Uhr)
	Christian Locher	Bauverwalter Brienz (bis 15:45 Uhr)
	Christina Thöni-Kaufmann	Vertreterin Uferschutzverband
	Heinrich Sauter	Vertreter Berner Heimatschutz
	Paul Rosser	Fachexperte Architektur
	Daniel Möri	Fachexperte Landschaftsarchitektur
	Alois Grüter	ACAMA Immobilien AG CEO / Verwaltungsratspräsident, Mitglied Geschäftsleitung
	Serge Sigrist	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Urban Steiner	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Patrick Egli	Planungsteam, Idea Verde AG Landschaftsarchitektur
	Danielle Arm	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
	Fabian Kälin	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
Entschuldigte	Claudia Grüter	ACAMA Immobilien AG / Mitglied Geschäftsleitung

1. Begrüssung

D. Arm begrüsst die Anwesenden.

2. Präsentation der beiden Varianten

Das Planungsteam präsentiert die beiden aufgrund des ersten Workshops weiterentwickelten Varianten sowie Varianten zum Aussenraumkonzept (vgl. beiliegende Präsentationen).

- Variante 1 «Einheit»: First des bestehenden Hotels wird zur Gebäudemitte hin verschoben und im Neubau fortgesetzt. Einheitliche gestaltete Gebäudefront zum See, zur Strasse hin kleinteiligere Gliederung und Dachgestaltung mit einheitlicher Fassade. Durchgang Strasse und See innerhalb des Gebäudes.
- Variante 2 «Fuge»: Klare gestalterische und bauliche Trennung des Neubaus vom Hotelbau, dazwischen Verbindungsbau als Fuge.

Aus Sicht des Planungsteams überzeugt die Variante 1 «Einheit» aufgrund des ruhigeren Erscheinungsbilds und der klaren Adressierung etwas mehr als die Variante 2 «Fuge».
Zum derzeitigen Zeitpunkt ist noch nicht klar, ob die Wohnungen vermietet oder als Stockwerkeigentum verkauft werden sollen. Der Erhalt des Hotels mit Restaurant wird durch die

Eigentümerschaft als wirtschaftlich und technisch machbar eingestuft. Die geringen Raumhöhen des Bestandes werden in Kauf genommen.

3. Diskussion

Das Begleitgremium würdigt die erarbeiteten Varianten und das Aussenraumkonzept.

Variante 1 «Einheit»: Die Variante wird durch das Begleitgremium durch die Kleinteiligkeit zur Strasse und der Grossform zur Seeseite als spannend wahrgenommen. Jedoch suggeriert die Grossform eine grossförmige resp. einheitliche Nutzung (Grand Hotel), was nicht der Realität der vorliegend gleichwertigen Hotel-/Gastronomie- und Wohnnutzung entspricht. Weiter passt die feingliedrige Holzverkleidung nicht ganz zur Grossform des Baus.
Der Bezug des Erdgeschosses zum Bären- und Fischerbrunnenplatz und zum See funktioniert, der gestalterische „Filter" der Gebäude (Rückversatz im Erdgeschoss und Vordach) zur Strasse hin suggeriert eine öffentliche Nutzung, welche in den entsprechenden Bereichen jedoch nicht vorgesehen ist. Weiter erzeugen die Gebäude durch die Anordnung des Velo- und Waschraumes strassenseitig eine gewisse Anonymität.

Variante 2 «Fuge»: Durch die gestalterische Trennung des Neubaus und des Hotels werden die unterschiedlichen Nutzungen ablesbar. Die getrennte Adressierung mit zwei Eingängen ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen schlüssig. Die Umsetzung der Fuge sollte noch konkretisiert werden, insbesondere im Erdgeschoss. Weiter überzeugt die Gestaltung des Neubaus im Erdgeschoss zur Strasse hin noch nicht.
Zum Fischerbrunnenplatz hin wäre allenfalls ein Kreuzfirst eine bessere Option. Weiter wirkt die Trennung der Terrasse für die Restaurant- und Wohnnutzung selbstverständlicher als bei der Variante 1 (siehe auch «Aussenraum» unten).
Die unterschiedliche Materialisierung der Bauten (Holz für den Hotelbau, murale Gestaltung des Wohnbaus) wird durch das Begleitgremium als passend erachtet. Jedoch soll darauf geachtet werden, dass die Gebäude trotz unterschiedlicher Fassaden ein einheitliches Gesamtbild abgeben und die Fassade des Hotelbaus nicht zu feingliedrig wirkt.

Das Begleitgremium empfiehlt die Variante 2 «Fuge» weiterzuverfolgen.

Nachfolgend werden die wichtigen Erkenntnisse der weiteren Diskussion thematisch gegliedert festgehalten:

Nutzungen: Aktuell sind im Erdgeschoss des Neubaus entgegen den ZPP-Vorschriften keine publikumsorientierten Nutzungen geplant. Wenn durch das Workshopverfahren aufgezeigt werden kann, dass keine publikumsorientierten Nutzungen umsetzbar sind, müsste die ZPP dementsprechend geändert werden.

Gebäudehöhen: Beide Varianten überschreiten die gemäss ZPP vorgeschriebene maximale Fassadenhöhe von 10 m sowie zulässige Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen.
Das Planungsteam erläutert, dass die vorgeschlagene Gesamthöhe der Variante 1 der Höhe des bestehenden Hotelbaus entspricht. In Variante 2 bleibt die Höhe des Hotelbaus ebenfalls grundsätzlich gleich, wobei der Dachfirst zur Mitte des Gebäudes verschoben wird. Die Höhe des Neubaus ist auf den Hotelbau abgestimmt und überschreitet die gemäss ZPP zulässigen Höhenmasse ebenfalls. Ebenso prägend für die Höhe ist der bestehende Sockel (bis 1.15 m hoch) des Hotelbaus.

Aus Sicht des Begleitgremiums ist die geplante Höhe resp. Geschossigkeit der Bauten angemessen und ortsverträglich. Geringere Höhenmasse würden die Qualität der Bauten schmälern. Allenfalls könnte der Neubau in Variante 2 zugunsten eines baulichen Unterschieds und seiner Eigenständigkeit noch etwas höher als der Hotelbau ausfallen. Um die Höhenmasse und Geschossigkeit planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine ZPP-Anpassung erforderlich.

Parkierung: Direkt an den Neubau grenzende Parkplätze werden nicht gewünscht. Ein direkter Durchgang zum Quai entlang des Neubaus wird durch das Begleitgremium als wünschenswert erachtet. Die Gemeinde stützt voraussichtlich die Reduktion um gesamthaft drei ihrer Parkplätze in diesem Bereich zugunsten einer attraktiven Verbindung von der Hauptstrasse zum Quai.

Aussenraum: Es stellt sich die Frage, wie stark die Nutzungen der Terrasse für das Restaurant und die Bewohner der Wohnungen getrennt werden soll und ob die Balustrade der Terrasse erhaltenswert ist oder nicht. Das Grundkonzept der vorgeschlagenen Varianten mit Gliederung in einen Aussenraum zur Wohn- und Gastronutzung sowie vollständigem Erhalt der Balustrade darf grundsätzlich neu gedacht werden, inkl. den Zugängen zur Terrasse. Zwingend ist jedoch, dass ein behindertengerechter Zugang zur Terrasse und von der Terrasse in das Erdgeschoss gewährleistet wird.
Weiter soll die Vorzone des Neubaus zum Fischerbrunnenplatz gestalterisch konkretisiert werden. Die Gemeinde ist voraussichtlich dazu bereit, dass auch auf ihrem Grundstück (Fischerbrunnenplatz) gestalterische Massnahmen, beispielsweise in Form einer durchgängigen Materialisierung des Belags, ergriffen werden können.

Bestehende Bäume: Die Kastanien auf der Terrasse sind gemäss Planungsteam in keinem guten Zustand, weshalb fraglich ist, ob diese während des Umbaus erhalten werden können. Weiter würden durch das Entfernen der Kastanien bei der Gestaltung und Nutzung der Terrasse mehr Freiheiten entstehen.
Die Gemeinde stellt in Aussicht, dass die gemäss ZPP geschützten Kastanien unter dem Vorbehalt einer Ersatzpflanzung in der näheren Umgebung entfernt werden können. Die geschützte Linde hingegen soll erhalten werden, da sie massgebend zur Aussenraumqualität beiträgt und als Schattendach für die Terrasse dient.

4. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Die Variante 2 «Fuge» ist aufgrund der unter Ziffer 3 aufgeführten Erkenntnisse aus der Diskussion weiterzuentwickeln.
Insbesondere sind:

- Die Gestaltung und Funktion der Fuge zu präzisieren.
- Die Dachform des Neubaus (insbesondere die Gestaltung von Seite Fischerbrunnenplatz) zu prüfen.
- Die Ergeschossgestaltung des Neubaus zur Strasse hin zu prüfen.
- Eine nachvollziehbare Definition der Grösse und des Umfangs der Vordächer vorzunehmen.
- Grundlegend neu gedachte Varianten zur Aussenraumgestaltung dem bisherigen Aussenraumkonzept gegenüberzustellen.
- Die behindertengerechte Zugänglichkeit vom Aussenraum/Terrasse zu gewährleisten.

5. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

ZPP-Anpassung: Die ecoptima ag klärt mit dem AGR ab, ob die voraussichtlich notwendigen Änderungen der ZPP (Erhöhung der Fassadenhöhe und Gebäudelänge, Verzicht auf publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen beim Neubau) im geringfügigen oder im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden können.

Gemeindeparkplatz: Die Gemeinde klärt intern, ob beim Fischerbrunnenplatz zugunsten eines Durchgangs zum Quai auf drei Parkplätze verzichtet werden kann und ob eine damit zusammenhängende Gestaltung (z.B. parzellenübergreiffende Materialisierung des Bodens) der Vorzone des Neubaus auf ihrer Parzelle in Frage kommt.

Sichtweiten Kantonsstrasse: Die ecoptima ag klärt mit dem kantonalen Tiefbauamt, ob der erforderliche Strassenabstand zur Hauptstrasse reduziert werden kann, wenn die Ausfahrt vom Fischerbrunnenplatz neben dem Neubau wegfällt.

Termine: Der 3. Workshop findet am 1. Juni um 13.30 Uhr in Brienz statt.

Bern, 12. April 2023, rev. 21. April 2023

Für die Aktennotiz

ecoptima ag
Fabian Kälin

Verteiler:
Sitzungsteilnehmende

Beilagen:
- Präsentation 1
- Präsentation 2

Anhang 3 Aktennotiz Workshop 3

Workshopverfahren Entwicklung ZPP Bären, Brienz

Aktennotiz zum 3. Workshop

Datum	1. Juni 2023	
Zeit	13:30 –16:15 Uhr	
Ort	Gemeindeverwaltung Brienz, Hauptstrasse 204, 3855 Brienz	
Teilnehmende	Vorname Name	Funktion
	Heinz Stadler	Gemeinderat Brienz
	Christian Locher	Bauverwalter Brienz
	Christina Thöni-Kaufmann	Vertreterin Uferschutzverband
	Heinrich Sauter	Vertreter Berner Heimatschutz
	Paul Rosser	Fachexperte Architektur
	Daniel Möri	Fachexperte Landschaftsarchitektur
	Serge Sigrist	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Urban Steiner	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Patrick Egli	Planungsteam, Idea Verde AG Landschaftsarchitektur
	Danielle Arm	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
	Fabian Kälin	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
Entschuldigte	Claudia Grüter	ACAMA Immobilien AG / Mitglied Geschäftsleitung
	Alois Grüter	ACAMA Immobilien AG CEO / Verwaltungsratspräsident, Mitglied Geschäftsleitung

1. Begrüssung

D. Arm begrüsst die Anwesenden. Alois Grüter und Claudia Grüter können nicht an der Sitzung teilnehmen und werden durch Serge Sigrist (Teil des Planungsteams) vertreten.

2. Orientierungen

Parkierung Fischerbrunnenplatz
An einer Besprechung zwischen Stefan Schöni (OIK Kanton Bern) und Danielle Arm wurden die Parkierung, Strassenanschlüsse und entsprechend erforderlichen Strassenabstände im Umfeld des Fischerbrunnenplatzes besprochen. Gegenüber den bisher bereitgestellten Unterlagen ist gemäss dem Strassenbauprojekt des Kantons derzeit eine Anpassung der östlichen Ein-/Ausfahrt des Fischerbrunnenplatzes mit Grünbereich und Baum zur normgerechten Verbesserung der Sichtweiten vorgesehen (vgl. Beilage). Eine Erschliessung des Fischerbrunnenplatzes über die westliche Ein-/Ausfahrt mit Aufhebung der östlichen Ein-/Ausfahrt ist aus Sicht des Kantons nicht denkbar, da so kein Strassenanschluss mit normgerechten Sichtweiten geschaffen werden kann. Der Kanton ist jedoch offen für alternative Lösungsvorschläge, wie beispielsweise einer Aufhebung der bestehenden Ein-/Ausfahrten zugunsten einer normgerechten, mittigen Erschliessung.

Autolift aufgenommen wird. Die Öffnungen der Loggias könnten aus Sicht des Begleitgremiums allenfalls noch grösser ausfallen.

Die Materialisierung des Sockelgeschosses vom Hotelbau überzeugt noch nicht, weshalb weitere Varianten aufzuzeigen sind. Weiter soll die Breite des Dachvorsprungs des Hotelbaus geprüft werden, da dieser (zumindest auf den Visualisierungen) kaum wahrnehmbar ist.

Ein verbindendes Element (z.B. Sonnenschutz mit derselben Farbgebung) für den Hotelbau und den Neubau stärkt die Wirkung als Ensemble und wird begrüsst.

Eingang/Adressierung: Durch die Anordnung des strassenseitigen Eingangs vom Hotelbau im Bereich der Fuge könnte eine diffuse Situation in diesem Bereich vermieden und eine selbstverständlichere Adressierung geschaffen werden. Der Zugang des Neubaus vom Fischerbrunnenplatz über die Rampe unterhalb der Arkaden wird geschätzt und soll eigenständig bleiben.

Zugangstreppe strassenseitig: Hingegen wird die Grösse und Lage der strassenseitigen Zugangstreppe hinterfragt. Eine Verbreiterung der Treppe auf die gesamte Breite des Podests soll geprüft werden. Weiter wäre durch das Verschieben des Eingangs vom Hotelbau eine Reduktion des Podests möglich.

Aussenraum seeseitig: Die Verknüpfung der Terrassen (Restaurantbetrieb und Sitzplatz vor dem Neubau) wird hinterfragt, da dies zu Konflikten führen könnte. Die Terrasse vor dem Hotelbau und dem Neubau soll deshalb insbesondere bezüglich des Zugangs entflechtet werden.

Aufgrund des vorgesehenen Wohnungsspiegels sind voraussichtlich Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche nach kantonaler Baugesetzgebung erforderlich. Ein Kinderspielplatz könnte im Terrassenbereich vor dem Neubau realisiert werden.

Der Zugang vom Quai soll weiter vertieft und wenn möglich ruhiger resp. mit weniger unterschiedlichen Winkeln und Fluchten gestaltet werden. Denkbar ist ein zum Quai rechtwinkliger Treppenaufgang, der zur Fuge führt. Ein behindertengerechter Zugang vom Quai (Rampe) zusätzlich zum östlichen Zugang wird als nicht zwingend erachtet.

Brüstung/Terrassensockel: Die Geometrie der Brüstung vor dem Neubau wird hinterfragt. Es soll durch das Planungsteam getestet werden, ob die Brüstung auf der gesamten Länge nicht besser parallel zum Quai verläuft. Die Baumreihe entlang der Brüstung könnte so ebenfalls parallel zum Quai verlaufen.

Zur Gestaltung des Terrassensockels resp. einer allfälligen Brüstung sollen verschiedene Varianten bezüglich Höhe, Material, Grad der Abgrenzung (z.B. Hecke, unterschiedliche Brüstungs-Materialien oder auch Sitzstufen) geprüft werden.

5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und Erarbeitung der UeO

Aufgrund der unter Ziffer 4 aufgeführten Erkenntnisse aus der Diskussion ist die Variante zum Richtprojekt weiterzuentwickeln. Insbesondere sind:

- Die Anordnung des strassenseitigen Eingangs im Bereich der Fuge zu prüfen und die Gestaltung der Vorzone (Reduktion Fläche des Podests) darauf abzustimmen.
- Die Dimension der Vordächer zu prüfen.
- Die Materialisierung der Bauten zu prüfen:
    - Fuge: ev. grosszügiger Befensterung ohne Lamellen
    - Hotelbau: Gestaltung und Materialisierung des Sockelgeschosses
    - Neubau: Fenstereinfassungen des Neubaus

- Grössere Loggiaöffnungen zu prüfen.
- Aussagen zur 5. Fassade (Dächer) aufzuzeigen, inkl. Thema Photovoltaik.
- Der Aussenraum bezüglich folgender Aspekte weiterzuentwickeln:
    - Klären des Zugangs vom Quai zur Terrasse
    - Präzisierung der Vorzone des Neubaus für die Fussgängerverbindung zum Quai im Zusammenhang mit der Ausfahrt des Autolifts
    - Differenzierung der Aussenräume zwischen dem Restaurant und Vorplatz Neubau unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben bezüglich Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche
    - Aufzeigen von Varianten für die Gestaltung der Terrassenbrüstung

6. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

Für Pendenzen Zuständige sind unterstrichen.

4. Workshop: Der im Programm zum Workshopverfahren als *Reserve* bezeichnete 4. Workshop wird zur Verabschiedung des Richtprojekts mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung respektive Umsetzung in der UeO durchgeführt. ecoptima wird die Terminsuche für den 4. Workshop (ca. Mitte/Ende August 2023) organisieren. ecoptima bereitet im Hinblick auf den 4. Workshop einen Grobentwurf der UeO auf Grundlage des Richtprojekts vor.

Digitale Zwischenbereinigung: Im Vorfeld des 4. Workshops soll eine digitale Zwischenbereinigung erfolgen. Die Fachexperten erhalten hierbei die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum weiterbearbeiteten Entwurf mit allfälligen Varianten abzugeben, damit das Planungsteam im Hinblick auf den 4. Workshop das Richtprojekt finalisieren kann. ecoptima wird die Zwischenbereinigung organisieren.

Aufenthaltsbereiche/Kinderspielplatz: ecoptima klärt zusammen mit dem Planungsteam, ob die Vorgaben der Baugesetzgebung bezüglich Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze eingehalten werden.

Ein-/Ausfahrt Parkplatz Fischerbrunnenplatz: Die Gemeinde geht bezüglich Option einer zentralen Ein-/Ausfahrt beim Fischerbrunnenplatz auf den Kanton zu. Bei Bedarf unterstützt ecoptima bei der Organisation eines Austausches.

Bern, 22. Juni 2023

Für die Aktennotiz

F. Kälin

ecoptima ag
Fabian Kälin

Verteiler:
Sitzungsteilnehmende und Entschuldigte

Beilagen:
- Strassenbauprojekt und Skizze Gemeinde
- Präsentation 1
- Präsentation 2

Anhang 4 Aktennotiz Schlussbesprechung 4

Workshopverfahren Entwicklung ZPP Bären, Brienz

Aktennotiz zur Schlussbesprechung

Datum	21. September 2023	
Zeit	14:15 –16:00 Uhr	
Ort	Gemeindeverwaltung Brienz, Hauptstrasse 204, 3855 Brienz	
Teilnehmende	Vorname Name	Funktion
	Heinz Stadler	Gemeinderat Brienz
	Christian Locher	Bauverwalter Brienz
	Christina Thöni-Kaufmann	Vertreterin Uferschutzverband
	Heinrich Sauter	Vertreter Berner Heimatschutz
	Paul Rosser	Fachexperte Architektur
	Daniel Möri	Fachexperte Landschaftsarchitektur
	Alois Grüter	ACAMA Immobilien AG CEO / Verwaltungsratspräsident, Mitglied Geschäftsleitung
	Serge Sigrist	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Urban Steiner	Planungsteam, IGD Grüter AG
	Patrik Egli	Planungsteam, Idea Verde AG Landschaftsarchitektur
	Danielle Arm	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
	Fabian Kälin	Verfahrensbegleitung, ecoptima ag
Entschuldigte	Claudia Grüter	ACAMA Immobilien AG / Mitglied Geschäftsleitung

1. Begrüssung

D. Arm begrüsst die Anwesenden. Claudia Grüter ist für die Sitzung entschuldigt.

2. Orientierung

Zwischen dem 3. Workshop und der Schlussbesprechung äusserten sich das Begleitgremium und die Gemeindevertreter schriftlich zu den durch das Planungsteam bereitgestellten Varianten zur Dimension der Dachvorsprünge, der Fassade resp. Befensterung der Dependence und der Abgrenzung der Terrasse zum Quai.

3. Präsentation Richtprojekt

Das Planungsteam präsentiert das nach dem digitalen Zwischenentscheid weiterbearbeitete Richtprojekt (vgl. beiliegende Präsentationen).

4. Diskussion und Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Begleitgremium würdigt den Prozess zur Entwicklung des Richtprojekt und das vorliegende Resultat.

Nachfolgend werden die wichtigen Erkenntnisse der weiteren Diskussion thematisch gegliedert festgehalten:

Fassaden Dependence und Hotelbau: Die Dependence mit ihren aufgeräumten Fassadenöffnungen erzeugt auf alle Seiten ein stimmiges Gesamtbild. Die neuen Öffnungen im Sockel zum Fischerbrunnenplatz erzeugen mehr Qualität für die dahinter liegende Wohnung und werden begrüsst. Auch das neue Kleid des Hotelbaus wird als passend erachtet und die beiden Gebäude erzeugen ein stimmiges Ensemble.

Vordächer/Dächer: Die im Richtprojekt dargestellten Vordächer (Dependence mit ca. 1.0 m, Hotelbau mit ca. 30 cm Vordach) fügen sich gut ins Umfeld und das Dorfbild ein. Die Differenzierung der der Dächer durch die unterschiedliche Materialisierung (Ziegeldach der Dependence und Eternitdach mit Solaranlage beim Hotelbau) wird als passend erachtet.

Terrasse: Die Gliederung, Gestaltung und Bepflanzung mit flachkronigen Bäumen der Terrasse erzeugt einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und wird gutgeheissen.

Abgrenzung Terrasse: Das Richtprojekt sieht eine Hecke mit Geländer als Abschluss der Terrasse entlang des Quais vor. Den seitlichen Abschluss der Terrasse (zum Fischerbrunnen- und Bärenplatz) erfolgt durch ein mit Kletterpflanzen bewachsenes Geländer. Das Begleitgremium nimmt dies als sehr gelungen wahr. In der UeO sollen diesbezüglich jedoch keine zu präzisen Vorgaben gemacht werden, um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Vorhabens zu ermöglichen. Denkbar wäre beispielsweise auch ein bepflanztes Klettergerüst oder ein bepflanzter Handlauf statt eines bepflanzten Geländers (was aufgrund der niedrigen Absturzhöhe zulässig wäre). Auch eine konzeptionell andere Lösung (z.B. Sitzmauer) soll nicht ausgeschlossen werden.

5. Präsentation und Diskussion UeO-Entwurf

D. Arm erläutert, dass mit der UeO die wesentlichen Elemente des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich verankert werden sollen und gleichzeitig ein angemessener Projektierungsspielraum im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Projekts respektive für das Baubewilligungsverfahren gewährleistet werden soll.

Das Begleitgremium verständigt sich darauf, dass das Richtprojekt an sich nicht als Teil der Überbauungsvorschriften verankert werden soll. Stattdessen soll die Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren durch das Begleitgremium des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens sichergestellt werden. Das im Rahmen des Workshops erarbeitete Richtprojekt soll zusammen mit der Würdigung des Schlussberichts zum Workshopverfahren (vgl. weiteres Vorgehen) als eine Grundlage für die Beurteilung dienen.

6. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

Für Pendenzen Zuständige sind unterstrichen.

Schlussbericht: Der Schlussbericht zur Dokumentation wird durch ecoptima erarbeitet. Als Grundlage verfasst das Planungsteam einen Beschrieb des Richtprojekts. Die Würdigung des Richtprojekt wird durch Paul Rosser entworfen und durch die anderen FachexpertInnen ergänzt. Der vollständige Schlussbericht wird anschliessend auf dem Korrespondenzweg verabschiedet und mit digitalen Unterschriften ergänzt.

Erarbeitung UeO: ecoptima entwickelt den UeO-Entwurf weiter, erstellt einen Erläuterungsbericht und konsolidiert die Unterlagen mit der Auftraggeberschaft und der Gemeinde.

Ein-/Ausfahrt Parkplatz Fischerbrunnenplatz: Der Kanton integriert derzeit die Wunschvariante mit mittiger Ein-/Ausfahrt beim Fischerbrunnenplatz in das Strassenprojekt. Die ecoptima fragt beim Kanton nach, ob dieses bereits vorliegt und lässt dieses den Beteiligten zukommen.
Nachtrag: Auf Nachfrage beim Kanton wurde mitgeteilt, dass die Pläne derzeit überarbeitet werden und anschliessend zur Einsicht versendet werden sollen.

Informationsanlass: Vor oder während der öffentlichen Mitwirkung zur ZPP-Änderung und der UeO ist ein öffentlicher Informationsanlass unter Beteiligung der Gemeinde und der Bauherrschaft mit Planungsteam vorgesehen. Hierbei soll die Bevölkerung über das Vorhaben und die Planungsinstrumente informiert werden und sich ein Bild der Bauherrschaft machen können. Die Gemeinde wird mit dem Planungsteam und der Grundeigentümerschaft einen Termin vereinbaren, sobald der Terminplan zum Planerlassverfahren konkreter wird.

7. Dank

Die Beteiligten bedanken sich für den konstruktiven Workshop, die angenehme Zusammenarbeit und das daraus entstandene, gelungene Richtprojekt.

Bern, 10. Oktober 2023, rev. 24. Oktober 2023

Für die Aktennotiz

F. Kälin

ecoptima ag
Fabian Kälin

Verteiler:
Sitzungsteilnehmende und Entschuldigte

Beilagen:
- Präsentationen Planungsteam