Gemeinde Lyss

Workshopverfahren Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil

Schlussbericht mit
Projektdokumentation

19. August 2024

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

Impressum

Auftraggeberin:
Altersheim Lyss-Busswil AG
Hauptstrasse 40, 3250 Lyss

Planungsbehörde:
Gemeinde Lyss, Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10, 3250 Lyss

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

Bearbeitung:
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Altersheim Lyss-Busswil

Aufträge aktuell/Lyss/Änderung UeO Altersheim - Untere Mühle 07754 08052/4_Resultate/3_Workshop-verfahren/03_Schlussbericht/08052_Schlussbericht_240819_sig.indd/sme/bb

Inhalt

1. Ausgangslage, Zielsetzung 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Zielsetzung 5

2. Aufgabenstellung 6

3. Richtprojekt und konstituierende Elemente 7
3.1 Richtprojekt 7
3.2 Konstituierende Elemente 12

4. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung 13

5. Genehmigung 14

Anhang 15
Anhang 1 Aktennotiz Workshop 1 15
Anhang 2 Aktennotiz Workshop 2 20
Anhang 3 Aktennotiz Workshop 3 27
Anhang 4 Aktennotiz Workshop 4 34

1. Ausgangslage, Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Die Altersheim Lyss-Buswil AG beabsichtigt mehr Pflegeplätze bereitzustellen und zu diesem Zweck das erhaltenswerte Gebäude (K-Objekt) zu erweitert. Die zusätzlichen Pflegeplätze sind von der zuständigen kantonalen Stelle im Jahr 2023 genehmigt worden. Die Bewilligung der zusätzlichen Pflegeplätze gilt bis längstens am 31.12.2026. Im Jahr 2006 wurde bereits der strassenseitige Ostflügel aufgestockt. Bei der ersten Aufstockung gab es im Verfahren keine Auflagen der Denkmalpflege, da das Objekt zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Bauinventar verzeichnet war. Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 1271, welche sich im Eigentum der Altersheim Lyss-Busswil AG befindet.

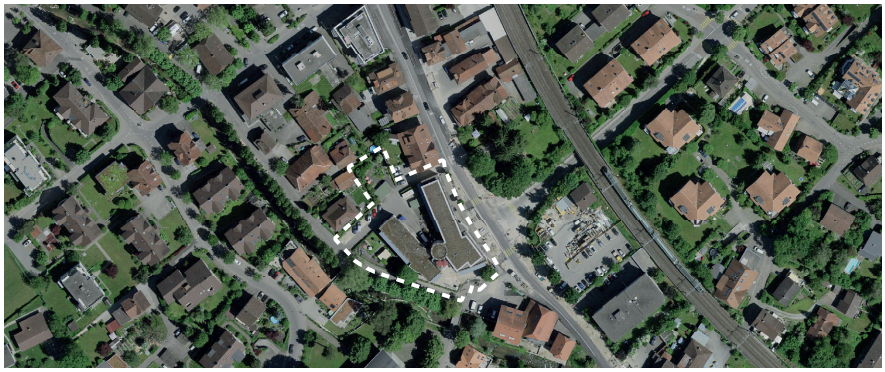


Abb. 1 Planungsgebiet (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, eigene Darstellung)

Das Altersheim liegt zentral und an der Hauptein- und ausfallsachse Hauptstrasse. An dieser Lage wird eine Verdichtung nach Innen angestrebt. Das Altersheim übernimmt zusammen mit der Alten Mühle und dem dazwischen liegenden Mühleplatz als südlicher Abschluss des historischen Ortskerns eine wichtige Rolle im Siedlungsgefüge ein. Es vermittelt zudem zwischen dem urbanen Raum (östlich) und dem dörflichen Raum (westlich).

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen des Workshopverfahrens sollte eine aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht verträgliche sowie architektonisch hochwertige Aufstockung / Erweiterung ermittelt werden, welche den betrieblichen Anforderungen des Altersheims entspricht.

Ziel des Workshopverfahrens war die Erarbeitung eines Richtprojektes. Die Erkenntnisse und Ergebnisse des Verfahrens sollen in einem nächsten Schritt als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Anpassung der Überbauungsordnung Nr. 55 «Altersheim - Untere Mühle») dienen.

2. Aufgabenstellung

Das Verfahren diente der Erarbeitung eines gesamtheitlichen, auf die Bedürfnisse des Altersheims und die denkmalpflegerischen Vorgaben abgestimmten Richtprojektes für den Ausbau des Altersheims Lyss-Busswil. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden die Themen Bebauung und ortsbauliche Dichte, Baugestaltung, Materialisierung, Nutzung sowie Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung bearbeitet.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, welche sich aus der bestehenden Bausubstanz im Umfeld und den zwei geplanten ortsbaulichen Akzenten auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Wohnen am Mühleplatz und Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41) ergibt, sollte die Lage und Abmessung des Ausbaus (Aufbau, Erweiterung) ausgelotet werden. Die Baugestaltung, Materialisierung und Fluchttreppen galt es unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen und Qualitäten optimal auf das bestehende Gebäude abzustimmen. Des weiteren sollte geklärt werden, inwieweit betriebliche Abläufe mittels Anpassung der bestehenden Raumaufteilung optimiert werden können.

Der Ausbau des Altersheims mit den zusätzlichen Pflegezimmern sowie den dazu notwendigen weiteren Räumen (Stationszimmer, Sitzecke, Freizeitraum) soll die langfristige Entwicklung des Altersheims sowohl unter betrieblichen, baulichen und ökonomischen Aspekten mit einbeziehen.

3. Richtprojekt und konstituierende Elemente

Das Richtprojekt «Altersheim Lyss» vom 5. August 2024 illustriert den architektonischen Ausdruck der Aufstockung und Erweiterung des Westflügels. Die darin definierten konstituierenden Elemente sind für die weitere Planung verbindlich.

3.1 Richtprojekt

Bebauung

Das Altersheim Lyss-Busswil ist ein Zeitzeuge der postmodernen Architektur und weist eine der damaligen Zeit entsprechende Formenvielfalt auf. Wesentlichen Komponenten des Gebäudes sind die beiden Flügel sowie das zylinderförmige Treppenhaus als Gelenk (Erschliessungskern) dazwischen, der Kopfbau, die verglasten Erker, die Balkone aus Holz und der umlaufende Betonkranz als Abschluss des zweiten Obergeschosses. Im Jahr 2006 erfolgte die erste Aufstockung des Ostflügels in einer neuen, dunklen Materialisierung.

Abb. 2 Foto Altersheim Blickrichtung Osten (Quelle: ecoptima ag)

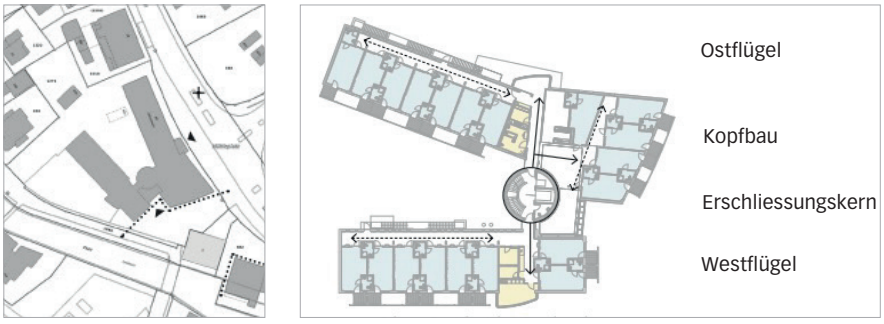


Abb. 3 Situationsplan mit Haupteingängen und raumbildenden Kanten, Schema und Bezeichnung der Gebäudekomponenten (Quelle: Werk 32 GmbH)

Der geplante Ausbau des Altersheims besteht aus zwei Elementen. Zum einen wird der Westflügel stirnseitig um eine Raumschicht erweitert, zum anderen wird der Westflügel aufgestockt. Die Aufstockung wird gegenüber der darunter liegenden Fassade dreiseitig zurückgesetzt und nur zum Innenhof an die Fassade gebaut. Die Aufstockung wird allseitig mit einem auskragenden Dachvorsprung versehen. Zudem wird im Bereich des

Erschliessungskerns ein Übergangsbereich zwischen den beiden Flügeln ausgebildet. Dieser ist etwas tiefer als der Erschliessungskern und die beiden Gebäudeflügel, wodurch diese Elemente besonders zur Geltung kommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten weist das Areal des Altersheimes eine oberirdische Geschossfläche von rund 4'309 m² auf.

Baugestaltung, Materialisierung

Für den seitlichen Anbau wird der Sockel entsprechend dem Bestand um eine Raumschicht erweitert. Die Materialisierung des Anbaus richtet sich nach dem Bestand. Die Aufstockung wird mit einer Holzfassade ausgeführt und damit die Materialisierung der bestehenden Balkone aufgegriffen.
Die Westfassade der Aufstockung zum Lyssbach hin verfügt über eine perforierte Fassadengestaltung mit grossen regelmässigen Fenstern. Die bodentiefen Fenster werden mit französischen Balkonen ausgebildet, welche über filigrane Geländer und einen über die gesamte Fassade durchlaufenden Handlauf verfügen. Die Ostfassade zum Innenhof wird demgegenüber mit kleineren Fensterformaten ausgebildet. Die gewählten Fensterformate der West- und Ostfassade sollen auf die Nutzung der dahinterliegenden Räume verweisen.

Abb. 4 Visualisierung Süd/West (Quelle: Werk 32 GmbH)

Die stirnseitige Nordfassade wird im Bereich der Aufstockung als geschlossene Fassade ausgeführt. Die darunter liegenden Geschosse erhalten jeweils eine Öffnung für ein Fenster (1. und 2. Obergeschoss) bzw. für den Zugang zur überdachten Veloabstellanlage (Erdgeschoss). Die Südfassade zum Mühleplatz nimmt die Fassadengestaltung der darunter liegenden Geschosse auf.

Abb. 5 Visualisierung Süd (Quelle: Werk 32 GmbH)

Der umlaufende, geschlossene Betonkranz säumt den Abschluss des zweiten Obergeschosses. Der Übergangsbereich zwischen den beiden Flügeln wird in Leichtbauweise ausgeführt. Die Unterteilung wird entsprechend dem Bestand übernommen um den Erschliessungskern in seiner Vertikalität zu betonen. Die einläufige Fluchttreppe im Innenhof wird verlängert und bis in die Aufstockung geführt.

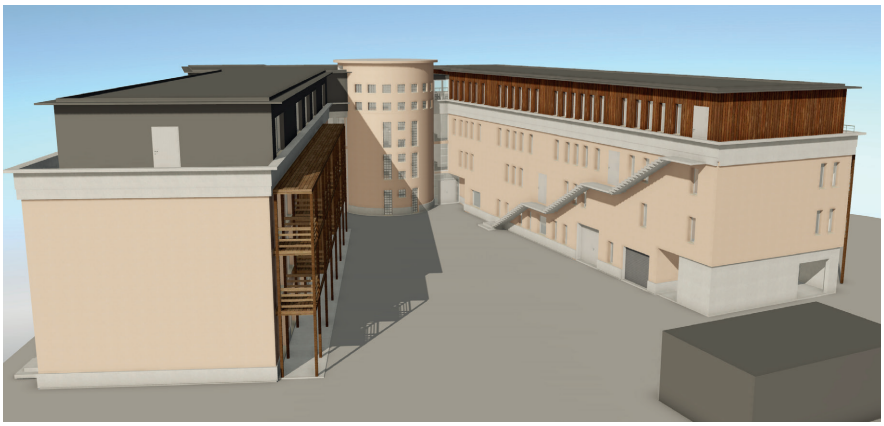


Abb. 6 Visualisierung Nord/West (Quelle: Werk 32 GmbH)

Abb. 7 Westfassade Richtung Lyssbach (Quelle: Werk 32 GmbH)

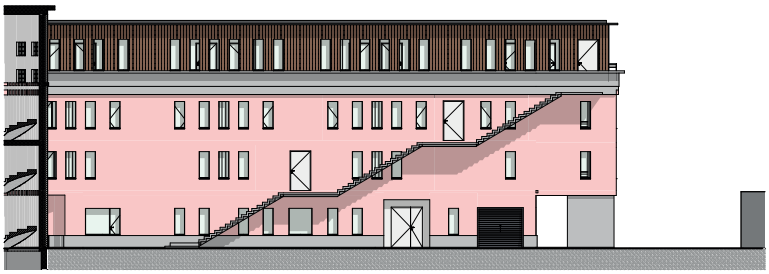


Abb. 8 Ostfassade Richtung Innenhof (Quelle: Werk 32 GmbH)

Abb. 9 Nordfassade Richtung Kreuzgasse (Quelle: Werk 32 GmbH)

Abb. 10 Südfassade Richtung Mühleplatz (Quelle: Werk 32 GmbH)

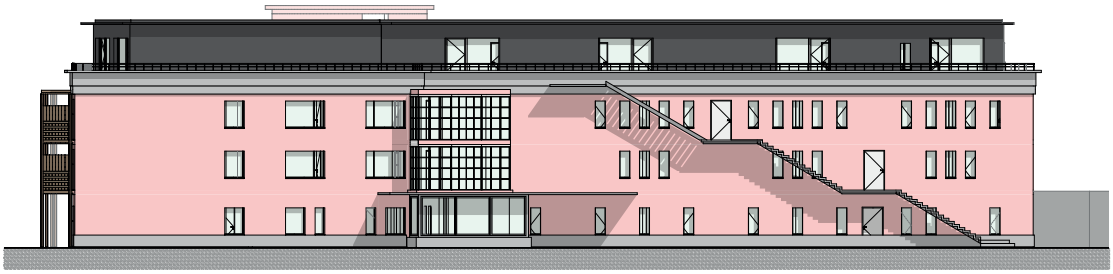


Abb. 11 Ostfassade Richtung Hauptstrasse (Quelle: Werk 32 GmbH)

Nutzung

Die Nutzungsverteilung sowie das Raumkonzept wurden von der Bauherrschaft und den Planern vorgängig geprüft. Im Erdgeschoss befinden sich die für den Betrieb notwendigen Räume wie Büro- und Lagerräume, Wäscherei, Therapieräume, Räume für die Körperpflege sowie Küche, Speisesaal und das Café. Im Anbau wird zukünftig eine gedeckte Veloabstellanlage Platz finden. Die beiden isolierten Pflegezimmer im Ostflügel werden aufgehoben und dienen für zukünftige Erweiterungen. Der bestehende velounterstand im Innenhof wird erhalten und an dessen Fassade drei Parkplätze ergänzt.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich überwiegend Pflegezimmer. Diese werden ergänzt durch Stationszimmer sowie Sitz- und Aufenthaltsbereiche. Im Anbau findet pro Geschoss jeweils ein neues Pflegezimmer Platz, wodurch die beiden wegfallenden Pflegezimmer im Erdgeschoss kompensiert werden können.

Die Aufstockung dient ebenfalls hauptsächlich der Bereitstellung von Pflegezimmern, welche durch Stationszimmer sowie Sitz- und Aufenthaltsbereiche ergänzt werden. Die neue Aufstockung des Westflügels bietet Platz für acht Pflegezimmer, ein Stationszimmer sowie ein Sitz- und Aufenthaltsbereich

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt ab der Hauptstrasse über den Innenhof zu den dahinter liegenden Parkplätzen. Drei Parkplätze können im Innenhof im Bereich der bestehenden Veloabstellplätze angeboten werden. An der Schulgasse werden angrenzend an die Nachbarparzelle vier Schrägparkplätze angeordnet. Im Erdgeschoss des Westflügesl besteht ein weiterer Parkplatz. Insgesamt können auf dem Areal somit acht Parkplätze angeboten werden. Zudem stehen den Mitarbeitenden auf dem Parkplatz des Rest. Weisses Kreuz sieben angemietete Parkplätze zur Verfügung.

Gemäss Berechnung nach Art. 52 BauV sind für das Altersheim mind. 23 Parkplätze bereitzustellen. Für acht Parkplätze fallen demnach Ersatzabgaben an. Im Baubewilligungsverfahren soll geprüft werden, ob entlang der Hauptstrasse auf dem Grundstück des Altersheims zwei Parkplätze und/oder ein Behindertenparkplatz erstellt werden kann. Diese benötigen die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle. Die Notzufahrt ist über den Mühleplatz und die Schulgasse mit Wegfahrt über den Innenhof Richtung Hauptstrasse sichergestellt.

Im Erdgeschoss des Anbaus entsteht eine gedeckte Veloabstellanlage. Zusammen mit den bestehenden Abstellplätzen werden 44 Veloabstellplätze angeboten.

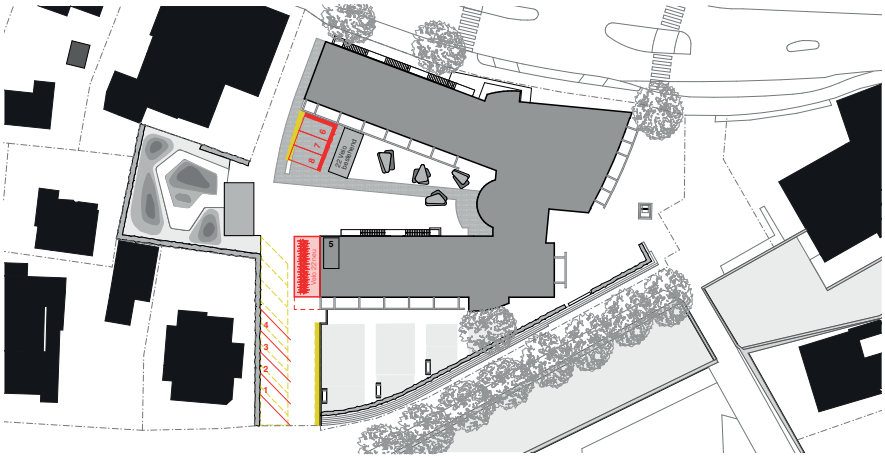


Abb. 12 Situationsplan Umgebung mit Parkierung

Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung und der Umschlag erfolgen über den Innenhof. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Hauptstrasse.

3.2 Konstituierende Elemente

Die nachfolgend aufgeführten verbindlichen konstituierenden Elemente beschreiben die zentralen städtebaulichen, architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten des Richtprojekts:

- Eine Aufstockung des Westflügels des Altersheims um ein mit Ausnahme der Hoffassade leicht von den darunterliegenden Fassaden zurückversetzten Vollgeschoss sowie ein stirnseitiger Anbau an die Nordwestfassade um eine Zimmertiefe.
- Materialisierung der Aufstockung in Holz, analog den bestehenden Balkonen.
- Der stirnseitige Anbau wird in der gleichen Materialisierung wie der bestehende Sockel ausgeführt.
- Die Aufstockung hebt sich durch ein geschlossenes, durchlaufendes Betonband von den darunterliegenden Geschossen ab.
- Die Aufstockung zeichnet sich durch eine unterschiedliche, an den jeweiligen Funktionen ausgerichteten, regelmässige Gestaltung der Fassaden aus. Der Fassadenaufbau unterscheidet sich auch von den darunterliegenden Geschossen. Die Gestaltung der Lyssbachfassade ist durch grossformatige Fenster mit französischen Balkonen charakterisiert. Die Balkongeländer sind filigran und mit möglichst wenig vertikalen Elementen ausgeführt. Der obere Handlauf ist über alle Balkone durchlaufend. Die Gestaltung der Hoffassade zeichnet sich durch mehr Fenster als in den darunter liegenden geschossen und schmalere Fenster als jene an der Lyssbachfassade sowie eine filigrane Absturzsicherung aus. Mit Ausnahme des Attikageschosses verfügt die stirnseitige Fassade über ein grosses Fenster pro Geschoss, die Türe zum Veloraum im Erdgeschoss übernimmt das Fensterformat.
- Die oberirdische Parkierung an der Schulgasse wird auf vier Parkplätze reduziert. Im Innenhof können (in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten) drei Parkplätze erstellt werden. Falls aus kantonaler Sicht möglich kann an der Hauptstrasse ein Behindertenparkplatz erstellt werden.

Das Bauprojekt ist im Baubewilligungsverfahren einem Ausschuss der Begleitgruppe, bestehend mindestens aus der Fachgruppe Ortsbild und einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen.

4. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts sind folgende Aspekte weiter auszuarbeiten resp. zu prüfen und im Baubewilligungsverfahren einem Ausschuss der Begleitgruppe, bestehend mindestens aus der Fachgruppe Ortsbild und einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen:

- Es soll geprüft werden, ob zusätzlich zur Vorfahrt noch ein Behindertenparkplatz an der Hauptstrasse erstellt werden kann.
- Die Parkplätze an der Schulgasse sollen am heutigen Standort belassen und auf vier Stück reduziert werden. Im Innenhof können (in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten) drei Parkplätze erstellt werden.
- Die Lyssbach- und die Hoffassade sollen sich unterscheiden und die unterschiedlichen Funktionen der dahinter liegenden Räume zum Ausdruck bringen.
- Die Hoffassade der Aufstockung soll sich von der Fassadengestaltung der darunterliegenden Geschosse unterscheiden. Die Fenster der Hoffassade sollen möglichst gleich hoch sein wie an der Lyssbachfassade. Das Fensterformat ist zwischen den Varianten 1 und 3 zu suchen. Die Hoffassade der Aufstockung soll mehr Fenster aufweisen als jene der unterliegenden Geschosse sowie eine gewisse Regelmässigkeit der Anordnung. Bei der Anordnung der Fenster ist das Innenleben der Aufstockung zu berücksichtigen (Fenster bei Zimmertüren). Die Absturzsicherung soll möglichst filigran ausgestaltet werden. Die Türe des Notausgangs soll in die Holzschalung integriert werden.
- Eine Variante mit französischen Balkonen wird favorisiert. Die Geländer sollen möglichst filigran und mit möglichst wenig vertikalen Elementen gestaltet werden. Um die Gestaltung möglichst ruhig zu halten, sollte der obere Handlauf durchlaufend sein. Es ist zu prüfen, ob mit einer angepassten Fenstereinteilung etwas mehr Vertikalität und damit Leichtigkeit in die Fassadengestaltung gebracht werden kann. Dies immer mit Blick auf die Nutzerfreundlichkeit (Rollstuhl/Rollator).
- Die rechte Fassadenseite des Übergangsbereichs angrenzend an den Ostflügel soll ebenfalls verglast werden.
- Die Fenster des Aufenthaltsraums sollen, wie der Übergangsbereich mit Schiebetüren ausgestattet werden.
- Die geplante PV-Anlage soll möglichst diskret in die Dachgestaltung integriert und in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Vorgaben realisiert werden.

5. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht ist durch die Begleitgruppe genehmigt worden:

Gemeinde Lyss
Rolf Christen .....

Thomas Hurst .....

Altersheim Lyss-Busswil AG
Patrick Dürig .....

Fachexpert:innen
Elisabeth Aellen .....

Simon Lüthi .....

David Zahnd .....

Karola Kamp .....

Experte Kantonale Denkmalpflege
Nils Wimmer .....

Anhang

Anhang 1 Aktennotiz Workshop 1

Workshopverfahren «Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil»

Aktennotiz zum 1. Workshop

Datum	Mittwoch, 13. März 2024		
Zeit	15.00 – 17.15 Uhr		
Ort	Begehung vor Ort: Altersheim Lyss-Busswil AG, Hauptstrasse 40, Lyss Workshop: Abteilung Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10, Lyss		
Teilnehmende	Rolf Christen	Gemeinderat Lyss, Ressort Bau+Planung	rc
	Patrick Dürig	Institutionsleiter Altersheim Lyss-Busswil AG	pd
	Elisabeth Aellen	Dipl. Arch. TU Wien SIA, FGO	ea
	Simon Lüthi	Arch. FH SIA, FGO	sl
	David Zahnd	Arch. FH Reg. A, FGO	dz
	Nils Wimmer	Kantonale Denkmalpflege	nw
	Karola Kamp	Bereichsleiterin Planung/ Bauinspektorat Gemeinde Lyss	kk
	Thomas Hurst	Leiter Bauinspektorat Lyss	th
	Martin Trachsel	Werk32 GmbH	mt
	Hansjakob Wettstein	ecoptima ag	hw
	Sandra Meier	ecoptima ag	sme

08052_AN_240313_WS 1.docx

Aktennotiz

Wer

1. Begehung vor Ort

alle

R. Christen begrüsst zur Sitzung.

Der Workshop startet mit einer Besichtigung des Altersheims von aussen und innen. Die Aufstockung aus dem Jahr 2006, sowie die Einordnung der geplanten Aufstockung des Westflügels ins Umfeld werden am Objekt besprochen.
Es folgt die Verschiebung in das Sitzungszimmer der Abteilung Bau + Planung an der Bahnhofstrasse 10, Lyss.

rc

2. Verfahren, Zielsetzung, Vorstellungsrunde

R. Christen informiert über das Verfahren. Es ist ein schlankes Workshopverfahren mit der Planungsbehörde, der Bauherrschaft, einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege sowie der Fachgruppe Ortsbilds Lyss als Begleitgremium vorgesehen. Die ecoptima AG übernimmt die Verfahrensbegleitung. In drei Workshops soll eine ortsbaulich und Denkmal verträgliche sowie architektonisch hochwertige Aufstockung ermittelt werden, welche den betrieblichen Anforderungen des Altersheims entspricht. Martin Trachsel erarbeitet als beauftragter Architekt jeweils

Wer

die pro Workshop verlangten Unterlagen und entwickelt das Projekt gestützt auf die Empfehlungen des Begleitgremiums weiter.

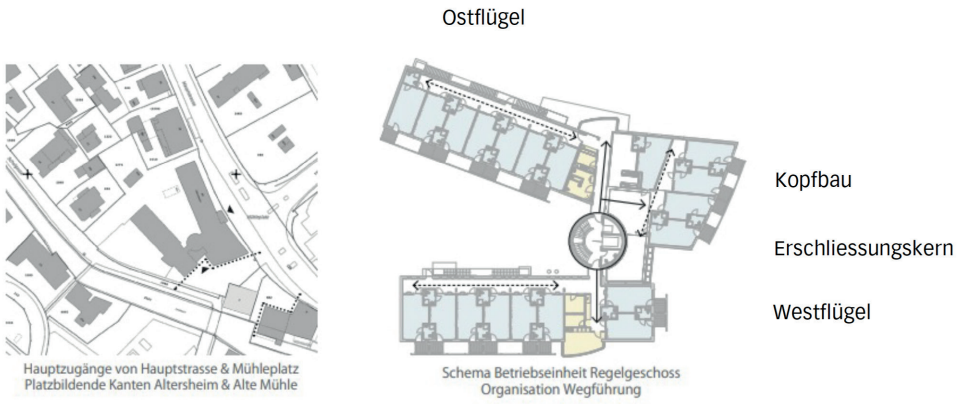
Ziele des 1. Workshops sind:
- Beurteilung und Auswahl der konzeptionellen Ansätze die weiterverfolgt werden sollen
- Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Es folgt eine Vorstellungsrunde mit den jeweiligen Aufgaben und Kompetenzen für das vorliegende Projekt. Zudem informiert R. Christen über die jeweiligen Stimmrechte (je ein Stimmrecht für die Mitglieder der Fachgruppe Ortsbild, kein Stimmrecht für den Fachberater der Kantonalen Denkmalpflege, damit dieser seine Unabhängigkeit im Baubewilligungsverfahren wahren kann) und Kostenübernahmen (die Kosten für den Beizug der Fachgruppe Ortsbild übernimmt die Gemeinde, diejenigen für den beauftragten Architekten und die Verfahrensbegleitung übernimmt die Bauherrschaft).

3. Ortsbauliche Analyse und Konsequenzen für die Aufstockung

mt

Bemerkung:
Bei der Diskussion sowie in den alten Plänen kommen unterschiedliche Bezeichnungen für die Flügel und Gebäudeteile des Altersheims vor. Um dies zu beheben, wurde in Rücksprache mit dem Architekten folgende einheitlichen Bezeichnungen der einzelnen Gebäudeteile vereinbart:



Der bisherige Projekttitel «Workshopverfahren Aufstockung Westflügel Altersheim Lyss-Busswil» antizipiert einen bestimmten Ausgang des Workshopverfahrens. Um eine Ergebnisoffenheit zu wahren, wurde in Rücksprache mit dem Architekten folgender Projekttitel vereinbart:
«Workshopverfahren Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil»

3.1 Siedlungsstruktur

Lyss wuchs ursprünglich entlang des Lyssbachs. Der Marktplatz ist der nordseitige Abschluss der historischen Kernzone. Das Altersheim übernimmt zusammen mit der Alten Mühle und dem dazwischenliegenden Mühleplatz eine wichtige Rolle im Siedlungsgefüge als südlicher Abschluss des historischen Ortskerns. Es vermittelt

Wer

zudem zwischen dem urbanen Raum (östlich) und dem dörflichen Raum (westlich).
Das Altersheim liegt zentral und an der Hauptein- und ausfallsachse Hauptstrasse. An dieser Lage wird eine Verdichtung nach Innen angestrebt. Gegenüber dem Altersheim sind zwei Akzentbauten in Planung, die Erteilung der Baubewilligungen wird für 2025 angestrebt. Die Neubauten sollen den Mühleplatz auch auf die andere Seite der Hauptrasse hin öffnen und somit auf den Bestand reagieren.

3.2 Gebäude Altersheim

Das Altersheim ist ein Zeitzeuge der postmodernen Architektur und verfügt über eine der damaligen Zeit entsprechende Material- und Formenvielfalt. Das Gebäue orientiert sich an den Grundstücksgrenzen und an den Umgebungsbauten. Die wesentlichen Komponenten des Gebäudes sind die beiden Flügel (Zimmer mit Orientierung nach Westen) sowie das zylinderförmige Treppenhaus als Gelenk (Erschliessungskern) dazwischen, der Kopfbau (Zimmer mit Orientierung nach Süden), die verglasten Erker, die Balkone aus Holz, die Betonkronen (Brüstungen) und die Notfalltreppen.
Der Haupteingang liegt an der Hauptstrasse. Anlieferung und Umschlag erfolgen über den Innenhof. Die interne Erschliessung erfolgt horizontal über Korridore (rückwärtig, sonnenabgewandte Seite) und vertikal über den Zylinder (Treppe und Lift).
Die erste Aufstockung (2006) auf dem Ostflügel erfolgte in einer neuen Materialisierung. Die Balkontürme wurden nicht erweitert, wodurch die Zimmer in der Aufstockung über keine Balkone verfügen. Dadurch entsteht ein optischer Rücksprung, obwohl die Aufstockung auf die Flucht der bestehenden Fassade gebaut wurde. Bei der ersten Aufstockung gab es im Verfahren keine Auflagen der Denkmalpflege, da das Objekt zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Bauinventar verzeichnet war.
Im Jahr 2021 erfolgten Umbauarbeiten im Erdgeschoss sowie Anpassungen im Aussenraum. Zudem wurde eine Erweiterung um den zylindrischen Erschliessungskern zum Mühleplatz hin errichtet.

4. Konzeptionelle Ansätze in Varianten

mt

Für die Sitzung wurden zwei Varianten erarbeitet, die das Raumprogramm erfüllen.

Variante 1: Aufstockung des Westflüges
Das volumetrische Gleichgewicht des Gebäudes wird gewahrt. Das Gebäude ordnet sich in den bestehenden Kontext ein.

Variante 2: Aufstockung des Nordflügels
Es entsteht ein volumetrisches Ungleichgewicht des Gebäudes. Das Gebäude reagiert auf die starke Achse (Hauptstrasse) sowie die geplanten Akzentbauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

Aus der Diskussion geht eine weitere Variante hervor:
Variante 3: horizontale Erweiterung des Westflügels nach Norden, allenfalls in Kombination mit einer partiellen Aufstockung des Westflügels.

Wer

Die Platzverhältnisse sind zu prüfen und die Anlieferung ist sicherzustellen. Da die baurechtliche Grundordnung eine ZPP mit UeO vorschreibt, können die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Durch diese Variante könnte unter Umständen die Möglichkeit für zusätzliche Büroräume geschaffen werden, womit möglicherweise auch die langfristige Entwicklung des Betriebs besser berücksichtigt werden könnte.

5. Diskussion und Selektion der weiterzuverfolgenden Ansätze, und
6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

alle

Bei der Variante 2 wird angemerkt, dass dadurch die Gesamtschau des Gebäudes nicht mehr stimmig ist.

Aus denkmalpflegerischer und architektonischer Sicht soll die Erweiterung des Gebäudes aus dem Bestand abgeleitet werden. Es sind Elementbausteine wiederzuverwenden.
Bei einer Aufstockung des Westflügels ist diese im Sinne eines Attikas auszuführen. Inwiefern dies mit dem geplanten Raumprogramm kompatibel ist, ist zu prüfen. Von einer Aufstockung im Sinne eines Vollgeschosses ist abzusehen. Die bestehende Brüstung ist, wenn möglich zu erhalten.

Beim bestehenden Raumprogramm sind bisher keine Raumrochanden angedacht. Diese Option ist im Rahmen der Erweiterung zu prüfen, auch um die Chance zu nutzen, allfällige Verbesserungen im Betrieb zu ermöglichen.
Die Lage der Stationszimmer ist heute nicht optimal. Eine Umnutzung zu Aufenthaltsräumen ist möglich, jedoch nicht als Zimmer (wegen grosser Fensterfront).
Die Balkone der Zimmer werden rege genutzt. Sie sind aus Sicht der Nutzenden attraktiv. Bei der Erweiterung ist dieser Aspekt zu beachten.

Bei der Materialisierung ist der Bestandesbau zu berücksichtigen. Abweichungen von den bestehenden Materialien sind zwar möglich, sollen jedoch nicht auffällig in Erscheinung treten. Eine Kopie der bestehenden Aufstockung des Ostflügels scheint eher nicht zielführend zu sein.

Für den 2. Workshop am 1. Mai 2024 sind folgende Modelle für die Diskussion bereitzustellen. Modell 1:500 für die Beurteilung der städtebauliche Einordung der Varianten. Arbeitsmodell 1:200 für die Beurteilung der architektonischen Einordnung des Altersheims der Varianten.

Das Nutzungsmass ist in der ZPP vorgeschrieben. Dieses beinhaltet eine Reserve, welche für die geplante Erweiterung eingesetzt werden soll. Das vorgeschriebene Mass darf jedoch nicht überschritten werden, da eine rasche Realisierung erfolgen muss. Eine Anpassung der ZPP im geringfügigen Verfahren ist nicht möglich. Daher würde eine Anpassung der ZPP die Realisierung des Projektes zu lange verzögern.
Für den zweiten Workshop ist pro Variante je ein Mengengerüst zu erarbeiten, welches die Einhaltung des Nutzungsmasses gemäss ZPP-Vorschriften nachweist. Bei der Ermittlung des Nutzungsmass sind alle an die oberirdische

	Wer
Geschossfläche anrechenbaren Räume, insbesondere auch diejenigen im Innenhof, zu berücksichtigen.	

7. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen rc

Der 2. Workshop findet am 1. Mai 2024 statt.

Pendenzen:

Pläne (insbesondere auch die Fassadenpläne) des ursprünglichen Bauprojekts (Häfliger aus dem Jahr 1987) scannen	Bau + Planung Lyss

Bern, 04.04.2024

Für die Aktennotiz
ecoptima ag

Sandra Meier

Beilagen:
- Präsentation (Werk 32 GmbH): Workshopverfahren Aufstockung Altersheim Lyss Busswil vom 08.03.2024
- Handout (Werk 32 GmbH): Aufstockung Altersheim vom 06.03.2024

Verteiler:
- Alle Sitzungseilnehmende

Anhang 2 Aktennotiz Workshop 2

Workshopverfahren «Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil»

Aktennotiz zum 2. Workshop

Datum	Mittwoch, 1. Mai 2024		
Zeit	15.00 – 16.30 Uhr		
Ort	Abteilung Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10, Lyss		
Teilnehmende	Rolf Christen	Gemeinderat Lyss, Ressort Bau+Planung	rc
	Patrick Dürig	Institutionsleiter Altersheim Lyss-Busswil AG	pd
	Elisabeth Aellen	Dipl. Arch. TU Wien SIA, FGO	ea
	Simon Lüthi	Arch. FH SIA, FGO	sl
	David Zahnd	Arch. FH Reg. A, FGO	dz
	Nils Wimmer	Kantonale Denkmalpflege	nw
	Karola Kamp	Bereichsleiterin Planung/ Bauinspektorat Gemeinde Lyss	kk
	Thomas Hurst	Leiter Bauinspektorat Lyss	th
	Martin Trachsel	Werk32 GmbH	mt
	Barbara Bütikofer	ecoptima ag	bb
	Sandra Meier	ecoptima ag	sme

08052_AN_240501_WS 2docx.docx

Aktennotiz

	Wer
1. Begrüssung, Zielsetzung	rc

R. Christen begrüsst zur Sitzung.

Die Ziele des Workshop 2 sind:
- Beurteilung und Auswahl der Variante die weiterverfolgt werden soll
- Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

E. Aellen stellt eine Rückfrage zur Aktennotiz des Workshops 1 betreffend dem in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) vorgeschriebenen Nutzungsmass.
Die oberirdische Geschossfläche (GFo) von 4‘400 m^2 ist zwingend einzuhalten, da eine Anpassung der ZPP die Realisierung des Projektes zu lange verzögern würde. Die Anpassung der ZPP erfordert ein ordentliches Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch den Grossen Gemeinderat, welches mindestens zwei Jahre dauert. Die vorliegenden Varianten von M. Trachsel halten dieses Nutzungsmass alle ein. Die Ergänzung einer Raumschicht an der südlichen Stirnseite des Westflügels würde eine Vergrösserung des Baubereichs A2 in der Überbauungsordnung (UeO) bedingen und eine grundlegende Überarbeitung resp. Neufassung der UeO bedingen. Daraus würde

Wer

sich gegenüber dem aktuellen Terminplan voraussichtlich eine Verzögerung des Gesamtprozesses von rund zwei Monaten ergeben.

Es wird entschieden, die vorliegenden Varianten unabhängig der obigen Überlegungen zu diskutieren, die beste Variante auszuwählen und anschliessend ggf. noch verfahrenstechnische Kompromisse zu diskutieren.

2. Projektstudie in Varianten an den Modellen

mt

2.1 Rückblick auf den Workshop 1

Zentrale Ergebnisse aus dem Workshop 1 sind:
- Die Erweiterung/Aufstockung ist aus dem Bestand abzuleiten.
- Die Materialisierung muss nicht identisch gewählt werden wie bei der ersten Aufstockung im Jahr 2006.

Seit dem Workshop 1 wurde die Themen Anlieferung, Parkierung und Raumrochaden vertieft bearbeitet mit folgenden Erkenntnissen.

Anlieferung:
Heute erfolgt die Anlieferung ab der Hauptstrasse über den Innenhof und die Schulgasse. Zukünftig könnte die Anlieferung auch über die beiden Kurzzeitparkplätze an der Hauptstrasse erfolgen.

Parkierung:
Aktuell gibt es acht Autoabstellplätz für Mitarbeitende auf der Parzelle. Gemäss Berechnung der notwendigen Anzahl Parkplätze nach Artikel 49ff BauV sind dies zu wenig. Für die Bereitstellung von mehr Parkplätzen fehlt auf dem Grundstück des Altersheims der Platz. In der rechtskräftigen Überbauungsvorschrift wird im Art. 20 Abs. 1 die Möglichkeit zur Auslagerung von Autoabstellplätzen geregelt. Demnach ist eine Auslagerung zulässig, wenn ein entsprechender Eintrag im Grundbuch erfolgt. Entsprechende Dienstbarkeiten konnten bisher noch nicht gefunden werden. Weitere Abklärungen sind im Gange. Die Ergänzung einer Raumschicht würde zudem eine neue Anordnung der heute bestehenden Parkplätze bedingen.

Raumrochaden:
Im Erdgeschoss des Ostflügels befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt zwei isolierte Pflegezimmer. Diese grenzen an das Büro und das Zimmer für Haar- und Fusspflege an. Eine Verlegung dieser Zimmer würde die Möglichkeit zur Erweiterung der Wäscherei und von zusätzlichen Büroräumen schaffen. Zudem gehen von den beiden Pflegezimmern betriebliche Nachteile aus. Diese sind ausschliesslich für Personen mit geringem Pflegebedarf geeignet. Bei steigendem Pflegebedarf der Personen ist eine Verlegung in ein anderes Pflegezimmer unabdingbar.

Im Programm zum Workshopverfahren sind acht Pflegezimmer vorgeschrieben. Durch die Raumrochade fallen zwei zusätzlich zu erstellende Pflegezimmer an. Dadurch ergibt sich ein Idealbedarf von zehn neuen Pflegezimmern.

Wer

2.2 Vorstellung weiterbearbeitete Projektstudie

Variante 1

Stirnseitiger Anbau von zwei Einheiten und Aufstockung unter Berücksichtigung der Rücksprünge an drei Seiten. Diese Variante schöpft die zur Verfügung stehenden 4'400 m² GFo mit 4'396 m² nahezu aus. Die Umsetzung dieser Variante erfordert eine Anpassung des Baubereichs in der UeO sowie ein Näherbaurecht der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 353.

Im Erdgeschoss wird die Erweiterung als gedeckter, nicht allseitig umschlossener Veloabstellplatz ausgestaltet, welcher nicht an die GFo angerechnet werden muss. Der bestehende Velounterstand wird aufgehoben. Im OG 1 und 2 entstehen je zwei Pflegezimmer. Diese werden entsprechend dem Bestand angebaut und erschlossen. In der Aufstockung entstehen acht neue Pflegezimmer. Diese werden über einen rückwärtigen Korridor auf der sonnenabgewandten Seite erschlossen. Insgesamt ergeben sich daraus zwölf neue Pflegezimmer. Zusätzlich entstehen in der Aufstockung ein Sitzbereich, ein Freizeitraum, ein Stationszimmer und Raum für Wäsche. Die gewünschte Raumrochade ist möglich. Insgesamt ergibt sich ein Überangebot an Räumen, welches aber künftig sicher genutzt werden würde. Die Fluchttreppe wird entlang der zum Innenhof zugewandten Fassade verlängert. Die Materialisierung des Anbaus richtet sich nach dem Bestand, diejenige der Aufstockung an derjenigen der Aufstockung des Ostflügels aus dem Jahr 2006.

Der minimale Grenzabstand zwischen dem Anbau und der Nachbarparzelle misst ca. 1.40 Meter. Eine Realisierung kann nur mit dem Einverständnis des Nachbarn erfolgen (vgl. EG ZGB Art. 79 Abs. 1). Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude sollte die Verschattung kein Problem sind. Abklärungen betreffend der Feuerwehrzufahrt und Brandschutz sind noch ausstehend. Die Autoabstellplätze sind neu anzuordnen und reduzieren sich von acht auf sechs Stück.

Variante 2

Stirnseitiger Anbau einer Einheit und Aufstockung unter Berücksichtigung der Rücksprünge an vier Seiten. Variante 2 konsumiert 4'309 m² GFo. Die Umsetzung dieser Variante erfordert eine Anpassung des Baubereichs in der UeO.

Im Erdgeschoss wird die Erweiterung geschlossen ausgestaltet und dient als zusätzlicher Lagerraum. Im OG 1 und 2 entsteht je ein Pflegezimmer. Diese werden über den bestehenden Korridor erschlossen. In der Aufstockung entstehen zehn neue Pflegezimmer. Diese werden über einen zentralen Korridor erschlossen. Die Erschliessung über den Mittelgang führt zu geringeren Raumgrössen der Pflegezimmer. Insgesamt ergeben sich daraus zwölf neue Pflegezimmer. Zusätzlich entstehen in der Aufstockung ein Sitzbereich, ein Freizeitraum, ein Stationszimmer und Raum für Wäsche. Die gewünschte Raumrochade ist möglich. Insgesamt ergibt sich gegenüber den Vorgaben im Programm ein Überangebot an Räumen. Die Fluchttreppe wird entlang der zum Innenhof zugewandten Fassade verlängert. Der Anbau und die Aufstockung erfolgen in derselben Materialisierung. Das Material Holz wird von den Balkonen aus dem Bestand abgeleitet. Die Ausgestaltung des Überganges von der Aufstockung auf dem Ostflügel zur neuen Aufstockung des Westflügels erfolgt in Leichtbauweise.

Wer

Der minimale Grenzabstand misst ca. 5.50 Meter. Die Zu- und Wegfahrt über den Innenhof sind gemäss heutigem Zustand gewährleistet. Die Autoabstellplätze sind neu anzuordnen und reduzieren sich von acht auf sechs Stück.

Variante 3

Stirnseitiger Anbau einer Einheit und Aufstockung unter Berücksichtigung der Rücksprünge an zwei Seiten. Variante 3 konsumiert 4'276 m² GFo. Die Umsetzung dieser Variante erfordert eine Anpassung des Baubereichs in der UeO.

Im Erdgeschoss wird die Erweiterung als gedeckter, nicht allseitig umschlossener Veloabstellplatz ausgestaltet, welcher nicht an die GFo angerechnet werden muss. Der bestehende Velounterstand wird aufgehoben. Im OG 1 und 2 entstehen je ein Pflegezimmer. Diese werden über den bestehenden Korridor erschlossen. In der Aufstockung entstehen acht neue Pflegezimmer. Diese werden über einen zentralen Korridor erschlossen. Insgesamt ergeben sich daraus zehn neue Pflegezimmer. Zusätzlich entstehen in der Aufstockung zwei Sitzbereiche, ein Freizeitraum, ein Stationszimmer und Raum für Wäsche und Disposition. Die gewünschte Raumrochade ist möglich. Insgesamt werden ausreichend Pflegezimmer erstellt. Die Fluchttreppe wird entlang der zum Innenhof zugewandten Fassade verlängert. Der Anbau, die Aufstockung sowie der Übergang zum bestehenden Aufbau erfolgen in derselben Materialisierung wie die Aufstockung aus dem Jahr 2006.

Der minimale Grenzabstand misst ca. 5.50 Meter. Die Zu- und Wegfahrt über den Innenhof sind gemäss heutigem Zustand gewährleistet. Die Autoabstellplätze sind neu anzuordnen und reduzieren sich von acht auf sechs Stück.

Variante 4

Aufstockung unter Berücksichtigung der Rücksprünge an drei Seiten. Variante 4 konsumiert mit 4'159 m² am wenigsten GFo. Diese Variante könnte ohne Anpassung des Baubereichs in der UeO umgesetzt werden.

In der Aufstockung entstehen acht neue Pflegezimmer. Diese werden über einen rückwärtigen Korridor auf der sonnenabgewandten Seite erschlossen. Zusätzlich entstehen hier ein Sitzbereich und ein Freizeitraum. Es entsteht kein Stationszimmer. Die gewünschte Raumrochade ist nicht möglich. Insgesamt wird das Raumprogramm nicht erfüllt. Die Fluchttreppe wird entlang der zum Innenhof zugewandten Fassade verlängert und um die Ecke an die Stirnseite geführt. Die Materialisierung der Aufstockung orientiert sich an derjenigen der Aufstockung des Ostflügels aus dem Jahr 2006.

Der Grenzabstand bleibt unverändert. Die acht Autoabstellplätze bleiben erhalten.

Variante 5

Aufbau unter Berücksichtigung des Rücksprungs an einer Seite. Variante 5 konsumiert mit 4'192m² GFo. Die Variante könnte ohne Anpassung des Baubereichs in der UeO umgesetzt werden.

Wer

In der Aufstockung entstehen acht neue Pflegezimmer. Diese werden über einen rückwärtigen Korridor auf der sonnenabgewandten Seite erschlossen. Zusätzlich entstehen hier ein Sitzbereich, ein Freizeitraum und ein Stationszimmer. Die gewünschte Raumrochade ist nicht möglich. Insgesamt wird das Raumprogramm erfüllt. Die Fluchttreppe wird entlang der zum Innenhof zugewandten Fassade verlängert und um die Ecke an die Stirnseite geführt. Die Materialisierung der Aufstockung orientiert sich an derjenigen der Aufstockung des Ostflügels aus dem Jahr 2006.

Der Grenzabstand bleibt unverändert. Die acht Autoabstellplätze bleiben erhalten.

3. Diskussion und Selektion der weiterzuverfolgenden Varianten und

alle

4. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

BG

Volumetrie und Gestaltung:
In der Grundform des Gebäudes erweist sich der längere, strassenseitige Flügel (Ost) als markanterer Flügel. Dieses Gestaltungselement wird durch einen möglichen stirnseitigen Anbau des Westflügels um zwei Raster in seiner Wirkung reduziert. Die Stärke des bestehenden Baus liegt in der Kombination der einzelnen Elemente. Jedes Teil steht für sich und im Ganzen. Diese Denkweise im Element soll auch für die Erweiterung beibehalten werden.

Der Anbau soll nicht als solcher in Erscheinung treten. Das Betonelement der Brüstung ist ein markantes Gestaltungselement des Gebäudes und soll die Oberkante des OG 2 umschliessen. Bei einem stirnseitigen Anbau ist die Brüstung zu erweitern.
Demgegenüber soll sich die Aufstockung gestalterisch von den darunterliegenden Vollgeschossen abheben und als eigenständiges Element in Erscheinung treten. Die Aufstockung kann im Bereich des Innenhofes an die Fassadenflucht gebaut werden. Entlang den übrigen Seiten ist ein Rücksprung analog zur bestehenden Aufstockung vorzuziehen. Die Variante 5 ohne Rücksprünge ist dennoch weiterzuverfolgen. Es ist denkbar, dass durch eine Materialisierung mit Holz aufgrund der leichteren Wirkung ein grösseres Volumen möglich ist. Die gleiche Materialisierung wie bei der Aufstockung des Ostflügels zu verwenden wird als nicht zielführend erachtet.

Der Übergang im Bereich des Erschliessungskerns zwischen der bestehenden und neuen Aufstockung soll als Leichtbau ausgeführt werden (vgl. Variante 2).
Dadurch ergibt sich eine optische Trennung der beiden Aufbauten und der Zylinder kommt besonders zur Geltung.

Die Fluchttreppe soll nicht um die Ecke geführt werden. Es sind Alternativen auszuarbeiten wie ein Doppellauf oder die Verschiebung der gesamten Fluchttreppe.

Wirtschaftlichkeit:
Es wird eine gesamtheitliche und nachhaltige Planung angestrebt, welche auch die Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen berücksichtigt.

Wer

Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine stirnseitige Erweiterung um zwei Raster derjenigen um ein Raster vorzuziehen. Der Entscheid muss allerdings in einer Gesamtabwägung erfolgen und bspw. auch die Situation bzgl. Grenzabstand berücksichtigen. Kann mit der Eigentümerschaft der benachbarten Parzelle Nr. 353 keine Einigung bzgl. Näherbaurecht gefunden werden, ist eine Erweiterung um zwei Raster nicht möglich. Bei einer Erweiterung um ein Raster ist kein Näherbaurecht erforderlich.

Die Varianten sind unter den Aspekten der Wirtschaftlichkeit, des Raumprogrammes und der Gestaltung untereinander abzuwägen. Im aktuellen Bearbeitungsstand wird keine Variante ausgeschlossen.

Fazit:
Der Entscheid für eine Variante ist heute nicht möglich.

Für den Workshop 3 sind (unter Berücksichtigung der obigen Diskussion) zwei Varianten vertieft auszuarbeiten:
- Variante mit stirnseitigem Anbau und Aufstockung. Der Anbau soll nicht als solcher in Erscheinung treten und das Betonelement der Brüstung soll durchlaufen. Ob der Anbau ein oder zwei Raster umfasst, steht unter anderem in Abhängigkeit zur Möglichkeit eines Näherbaurechts. Die Aufstockung soll sich gestalterisch von den darunterliegenden Vollgeschossen abheben und als eigenständiges Element in Erscheinung treten. Eine Materialisierung in Holz ist denkbar.
- Variante nur mit einer Aufstockung, die sich gestalterisch von den darunterliegenden Vollgeschossen abhebt. Die Fluchttreppe soll nicht um die Ecke an die Stirnseite geführt werden. Das verträgliche Volumen und allfällig notwendige Rücksprünge sind unter Berücksichtigung der gewählten Materialisierung auszuarbeiten.
- Der Übergang zum bestehenden Aufbau ist in Leichtbauweise weiterzubearbeiten, damit der Zylinder entsprechend zur Geltung kommt.

5. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

rc

5.1 Weiteres Vorgehen
- Die Bauherrschaft sucht zeitnah das Gespräch mit den Nachbarn der Parzelle Nr. 353 um die Möglichkeit eines Näherbaurechts zu klären.
- Die Notzufahrt ist mit der Feuerwehr zu klären.

5.2 Termine
Der 3. Workshop findet am 29. Mai 2024 von 16.00 bis 18.00 Uhr statt.

Der 4. Workshop wird provisorisch für den 10. Juli 2024 von 15.00 bis 17.00 Uhr vorgesehen. Der Entscheid, ob der 4. Workshop durchgeführt werden soll, wird am 29. Mai 2024 gefällt.

5.3 Pendenzen

	Wer
– Vertiefte Abklärungen betreffend Parkplatzsituation, Rückfrage an Rene Müller	pd
– Abklärungen mit betroffenem Nachbar	pd/mt
– Abklärungen bzgl. Notzufahrt und Brandschutz	mt

Bern, 7. Mai 2024

Für die Aktennotiz
ecoptima ag

Sandra Meier

Beilagen:
– Angepasster Grobterminplan Gesamtprozess, Stand 2. Mai 2024
– Variantenstudium, Stand 1. Mai 2024

Verteiler:
– Alle Sitzungseilnehmende

Anhang 3 Aktennotiz Workshop 3

Workshopverfahren «Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil»

Aktennotiz zum 3. Workshop

Datum	Mittwoch, 29. Mai 2024		
Zeit	16.00 – 17:30 Uhr		
Ort	Abteilung Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10, Lyss		
Teilnehmende	Rolf Christen	Gemeinderat Lyss, Ressort Bau+Planung	rc
	Patrick Dürig	Institutionsleiter Altersheim Lyss-Busswil AG	pd
	Elisabeth Aellen	Dipl. Arch. TU Wien SIA, FGO	ea
	Simon Lüthi	Arch. FH SIA, FGO	sl
	David Zahnd	Arch. FH Reg. A, FGO	dz
	Nils Wimmer	Kantonale Denkmalpflege	nw
	Karola Kamp	Bereichsleiterin Planung/ Bauinspektorat Gemeinde Lyss	kk
	Thomas Hurst	Leiter Bauinspektorat Lyss	th
	Martin Trachsel	Werk32 GmbH	mt
	Barbara Bütikofer	ecoptima ag	bb
	Sandra Meier	ecoptima ag	sme

08052_AN_240529_WS 3.docx

Aktennotiz

Wer

1. Begrüssung, Zielsetzung rc

R. Christen begrüsst zur Sitzung.

Die Ziele des Workshop 3 sind:
- Verabschiedung des Richtprojekts durch die Begleitgruppe
- Ggf. Beurteilung und Auswahl der Variante die weiterverfolgt werden soll
- Empfehlungen für die Weiterbearbeitung z.H. UeO, Definition der konstituierenden Elemente des Richtprojekts

2. Projektstudie in Varianten an den Modellen mt

2.1 Rückblick auf den Workshop 2
Seit dem Workshop 2 wurde mit der benachbarten Eigentümerschaft bzgl. Näherbaurecht Kontakt aufgenommen und die Themen Schattenwurf und Parkplatzsituation vertieft bearbeitet. Die verschiedenen Abklärungen haben zu folgenden Erkenntnissen geführt:

Wer

Näherbaurecht Variante «Max», Variantenentscheid
R. Christen und P. Dürig haben mit dem Nachbarn gesprochen um die Möglichkeit eines Näherbaurechts für die Variante «Max» auszulosten. Der Nachbar wird dem Altersheim kein Näherbaurecht geben. Gleichzeitig haben vertiefte finanzielle Abklärungen seitens Altersheims gezeigt, dass die Variante «Max» auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht in Frage kommt. Erschwerend kommt bei dieser Variante hinzu, dass die Sicherstellung der Notzufahrt problematisch ist.

Mit Blick auf die oben aufgeführten Gründe (kein Näherbaurecht, wirtschaftlich nicht tragbar, problematische Notzufahrt) entscheidet die Begleitgruppe, die Variante «Max» auszuschliessen und auf eine ästhetische Beurteilung zu verzichten. Die Beurteilung konzentriert sich im Weiteren auf die Varianten «Midi» und «Kompakt»

Schattenwurf:
Der Anbau einer Raumschicht (Variante «Midi») führt zu keiner wesentlichen Mehrbelastung des Nachbarn. Dieser wünscht jedoch trotzdem noch die Erstellung eines Schattendiagramms. Die entsprechende Darstellung wird durch M. Trachsel nachgereicht. Der Nachbar zieht die Variante mit Aufstockung (Variante «Kompakt») zwar vor, würde sich aber wohl auch mit der Variante «Midi» einverstanden erklären.

Parkplatzsituation:
Die Nachfrage bei R. Müller ergab keine weiteren Erkenntnisse zur Parkplatzorganisation. Gemäss altem Nachweis in den Baugesuchsunterlagen wurden auf dem Grundstück des Altersheims 10 Parkplätze nachgewiesen. Zusätzlich wurden 7 zugemietete Parkplätze auf der Parzelle 1433 (gegenüberliegende Strassenseite, zukünftiges SUVA-Gebäude) aufgeführt. Es ist zu prüfen, ob diese Im Bauentscheid aufgeführt sind. Möglicherweise wurde damals bereits eine Ersatzabgabe bezahlt. Wäre dies der Fall, müsste mindestens für diese Parkplätze nicht noch einmal bezahlt werden. Gemäss BauV müssen Parkplätze auf fremden Grundstücken im Grundbuch eingetragen werden. Können die geforderten Parkplätze nicht nachgewiesen werden, muss eine Ersatzabgabe (Fr. 12'000.– pro Parkplatz) bezahlt werden. Gemäss Berechnungen von M. Trachsel werden für die beiden zur Diskussion stehenden Varianten total 22-23 Parkplätze benötigt. Davon ausgehend, dass auf dem Areal 8 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können, fehlen noch ca. 15 Stk. Gemäss R. Christen könnten die Angestellten des Altersheims evtl. eine Jahreskarte für Angestellte der Gemeinde erhalten, mit welcher man bspw. in der Einstellhalle des Restaurant Weisses Kreuz parkieren kann.

Fazit: Priorität hat ein guter architektonischer Entwurf, die Parkplatzsituation wird sich lösen lassen.

2.2 Vorstellung weiterbearbeitete Projektstudie

Variante «Kompakt»
Die Aufstockung wird bis an die Fassadenlinie und ohne Rücksprünge errichtet. Der Betonkranz bleibt erhalten. Die Materialisierung entspricht derjenigen der Aufstockung des Ostflügels aus dem Jahr 2006. Der Übergang zur bestehenden

Wer

Aufstockung im Bereich des Zylinders erfolgt in Leichtbauweise mit Glas. Die Nottreppe wird verschoben und einläufig entlang der dem Innenhof zugewandten Fassade ausgeführt. Durch die Verschiebung der Treppenpodeste sind Anpassungen in den bestehenden Geschossen erforderlich. Die Auswirkungen auf den Innenraum sind gering, da die innere Erschliessung an dieser Stelle erfolgt.

In der Aufstockung werden 8 Pflegezimmer und ein Stationszimmer erstellt. Diese werden über einen Korridor auf der sonnenabgewandten Fassade zum Innenhof erschlossen. Der Sitzbereich und der Freizeitraum befinden sich im Übergangsbereich (Gelenk) zur bestehenden Aufstockung. Das im Workshopprogramm geforderte Raumprogramm wird erfüllt, ohne zusätzliche Ressourcen zu schaffen. Die gewünschte Raumrochade im Erdgeschoss ist nicht möglich.

Diese Variante beansprucht 4'195 m^2 GFo der maximal zulässigen 4'400 m^2 GFo. Die Umsetzung dieser Variante kann ohne Anpassung des Überbauungsplans erfolgen. Die Baubereiche bleiben unverändert. Der zukünftige Parkplatzbedarf beläuft sich auf 22 Abstellplätze. Die bestehenden 8 Abstellplätze bleiben erhalten.

Variante Midi

Der Bestand wird stirnseitig (Nordwest) mit einer Raumschicht ergänzt. Die Aufstockung verfügt über drei Rücksprünge gegenüber der darunter liegenden Fassade (Betonkranz Attika) und wird lediglich zum Innenhof an die Fassade gestellt. Die Aufstockung verfügt allseitig über einen Dachvorsprung. Der Betonkranz wird um den Anbau erweitert. Die Materialisierung des Anbaus richtet sich nach dem Bestand, die Aufstockung wird (analog der bestehenden Balkone) in Holz ausgeführt. Der Übergang zur bestehenden Aufstockung im Bereich des Zylinders erfolgt in Leichtbauweise mit Glas. Die Nottreppe wird verlängert. Es ist keine Verschiebung notwendig.

Im Erdgeschoss wird der Anbau als gedeckter, nicht allseitig geschlossener Veloabstellplatz ausgebildet, welcher nicht an die GFo anzurechnen ist. Im ersten und zweiten Obergeschoss wird je ein Pflegezimmer erstellt. Diese werden über den bestehenden Korridor erschlossen. In der Aufstockung werden 8 Pflegezimmer und ein Stationszimmer erstellt. Diese werden über einen Korridor auf der sonnenabgewandten Fassade zum Innenhof erschlossen. Der Sitzbereich und der Aufenthaltsbereich werden stirnseitig Richtung Mühleplatz und im Übergangsbereich zur bestehenden Aufstockung angeordnet. Insgesamt entstehen 10 neue Pflegezimmer, wodurch die gewünschte Raumrochade möglich ist. Im Erdgeschoss werden die beiden isolierten Pflegezimmer im Ostflügel aufgehoben. Somit stehen nach Abschluss der Bauarbeiten 8 zusätzliche Pflegezimmer zur Verfügung.

Diese Variante beansprucht 4'359 m^2 GFo der maximal zulässigen 4'400 m^2 GFo. Die Umsetzung dieser Variante erfordert eine Anpassung des Überbauungsplans. Der minimale Grenzabstand des Westflügels mit Anbau beträgt 5.50 m. Der zukünftige Parkplatzbedarf beläuft sich auf 23 Abstellplätze. Die Parkplätze sind neu anzuordnen und reduzieren sich voraussichtlich von 8 auf 6 Stück. Allenfalls können im heutigen Velounterstand im Innenhof künftig noch 1-2 Parkplätze angeboten werden.

Wer

3. Diskussion und Selektion der weiterzuverfolgenden Varianten und alle

4. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Aufstockung und Balkone
Die Aufstockung der Variante «Midi» ist weniger dicht und hat mehr Spielraum in der Gestaltung der Aufstockung sowie der Treppenanordnung als die Variante «Kompakt». Die Varianten «Midi» erscheint ästhetisch ausgeglichener und wird bevorzugt. Das auskragende Vordach der Variante «Midi» verleiht der Aufstockung eine gewisse Leichtigkeit. Die Anordnung der Pflegezimmer mit Blick auf den Mühlebach und die grossen Panoramafenster werden als hohe Qualität für die Bewohnenden angesehen, zumal diese Zimmer über keinen Balkon verfügen. Es wird empfohlen, die Erstellung von französischen Balkonen zu prüfen. Dabei ist die Thematik der Absturzsicherung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen zu berücksichtigen. Die bestehende Brüstung soll nicht mit einem Geländer versehen werden.

Materialisierung
Die Angleichung der Materialisierung der Aufstockung an diejenige der bestehenden Aufstockung wird kritisch betrachtet. Die grossen und dunklen Platten wirken in der Erscheinung schwer. Bei einer Materialisierung im selben Stil, wäre eine Abstufung der Farbe zu prüfen. Zudem heizen sie sich im Sommer auf. Die neue Aufstockung darf differenziert in Erscheinung treten und eine andere Materialisierung haben als jene des Ostflügels. Dies auch mit Blick auf die unterschiedliche innere Organisation der beiden Aufstockungen. Als mögliche Materialisierung wird Holz genannt, da dieses Material bereits im Bestand vorhanden ist und somit ein Element aus dem Bestand übernommen werden kann. Die genaue Farbgebung ist im Weiteren noch zu diskutieren (roh oder behandelt wie die Balkone).

Obschon für den Sockelanbau die gleiche Materialisierung gewählt wird wie beim Bestand, wird der Anbau als solcher erkennbar sein (Fugen, witterungsbedingte Farbveränderungen). Dies ist aus denkmalpflegerischer Sicht sogar erwünscht. Eine künstliche Alterung der neu eingesetzten Materialien wird als nicht zielführend erachtet. Eine gesamthafte Sanierung der Aussenfassade kommt aus finanzieller Sicht nicht in Frage.

Fassadengestaltung, Sonnenschutz und Nottreppe
Die perforierte regelmässige Fassadengestaltung mit grossen, regelmässigen Fenstern gegenüber dem Lyssbach wirkt leicht und wird begrüsst. Für die Fassade zum Innenhof wird die Prüfung einer aufgelösteren Fassadenstruktur (z.B. im Sinne eines Laubengangs) empfohlen.

Die stirnseitige Fassade zum Mühleplatz hin ist in der Vertikalen zu lesen. Die Fassadengestaltung ist entsprechend von unten nach oben fortzuführen (Verglasung hinter dem Vordach und wenig strukturiert). Die stirnseitige Fassade des Anbaus der Variante «Midi» wird als gut empfunden, da die Öffnungen der Fenster im ersten und zweiten Obergeschoss im Erdgeschoss in Form des Zugangs zur Veloabstellanlage übernommen wird.

Wer

In der Weiterbearbeitung ist zu prüfen, ob (in Anlehnung an den Bestand) die Vertikalität der Fenster bspw. mit Unterteilungen stärker betont und dadurch eine elegantere Wirkung erzielt werden kann.

Bezüglich des Sonnenschutzes der Pflegezimmer wurden unterschiedliche Varianten diskutiert. Die Attika kann oder ist anders als die Regelgeschosse zu behandeln (z.B. Ausstell-Markise). Das Thema ist in der Weiterbearbeitung des Richtprojekts vertieft auszuarbeiten.

Die in der Variante «Kompakt» angedachte Verschiebung der Nottreppe wird als machbar eingeschätzt. Die in der Variante «Midi» vorgeschlagene Verlängerung wird jedoch als bessere Lösung angesehen.

Übergangbereich
Durch das Herabsetzen des verglasten Übergangbereichs kommen der Zylinder und die beiden Aufstockungen entsprechend zur Geltung. Diese Anpassung wird begrüsst. Die vertikale Struktur der Glassfassade soll entsprechend den darunter liegenden Geschossen des Bestands fortgeführt werden. Die Materialisierung der Aufstockung soll nicht über den Betonkranz hinausragen, die Gestaltung ist in diesem Bereich noch zu überarbeiten. Die Ausbildung des Aufenthaltsbereichs als gedeckter Aussenraum könnte hier auch eine gestalterische Verbesserung mit sich bringen.

Flexibilität in Grundrissen
In beiden Varianten besteht die Möglichkeit das Stationszimmer zukünftig im Kopfbau anzuordnen und das wegfallende Pflegezimmer entsprechend in der Aufstockung zu kompensieren. Der Sitzbereich der Variante «Midi» kann zu einem späteren Zeitpunkt zu einem zusätzliches Pflegezimmer umgenutzt werden. Insgesamt bietet die Variante «Midi» langfristig mehr Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung und den Betrieb. Aus Gründen der Flexibilität ist die Variante «Midi» vorzuziehen.

Parkplatzsituation
Die Parkplatzsituation ist vertieft zu klären (vgl. Ziff. 2.1). Die bestehenden 8 Parkplätze am Übergang zur nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 353 müssen in der Variante «Midi» neu angeordnet und evtl. reduziert werden. Allenfalls können im heutigen Velounterstand im Innenhof noch 1-2 Parkplätze untergebracht werden, dies müsste allerdings in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten geschehen, weshalb von dieser Möglichkeit aus praktischen und gestalterischen Gründen abgesehen werden soll. Aus konzeptioneller Sicht sind Parkplätze innerhalb des Hofes nicht zu empfehlen. Sie beeinträchtigen durch Lärm und Aussicht die Qualität der Zimmer des Südflügels.

Fazit
Es wird entschieden, die Variante «Midi» weiterzuverfolgen.

Die Variante «Kompakt» überzeugt insgesamt weniger als die Variante «Midi» und wird aus den folgenden Gründen nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen:

Wer

- Die Variante «Kompakt» wirkt zu dicht und bringt zu viele ästhetische Kompromisse mit sich. Eine leichtere Gestaltung (bspw. durch Rücksprünge von der darunterliegenden Fassade) würde dazu führen, dass das minimale Raumprogramm nicht umgesetzt werden kann.
- Die Variante ermöglicht lediglich die Umsetzung eines minimalen Raumprogramms und ist damit wenig zukunftsgerichtet.
- Die Variante bietet langfristig keine Flexibilität bezüglich Weiterentwicklung.
- Die Nottreppe kann entlang der Innenhoffassade geführt werden, dies bedingt aber Anpassungen in den Geschossen.

Für den Workshop 4 ist (unter Berücksichtigung der obigen Diskussion) die Variante «Midi» vertieft auszuarbeiten:
- Die Gestaltung des Übergangs zur bestehenden Aufstockung im Bereich des Zylinders soll von unten nach oben gelesen und die Vertikalität der unterliegenden Geschosse aufgenommen werden. Die Trennung zwischen der Aufstockung und der Verkleidung des Zylinders ist präziser zu setzen und auf das umlaufende Betonkranz zu begrenzen.
- Prüfung eines gedeckten Aussenraums als stirnseitige Loggia in der Attika.
- Präzisierung der Materialisierung.
- Die Parkplatzsituation ist vertiefter zu klären. Mit Blick auf die UeO-Änderung muss eine Lösung aufgezeigt werden.
- Das Thema des Sonnenschutzes der Zimmer ist zu vertiefen und Lösungen vorzuschlagen.
- Die Erstellung von französischen Balkonen ist unter den Aspekten der Absturzsicherung und des denkmalpflegerischen Erscheinungsbildes zu prüfen.
- Die Ausgestaltung der zum Innenhof gerichtete Fassade als Laubengang ist zu prüfen.
- Die bestehenden Unterteilungen der Fenster (Laubengang) sind in den Ansichten darzustellen und die Proportionen der neuen Fenster darauf abzustimmen.

5. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

rc

5.1 Weiteres Vorgehen

- Ausarbeitung des Richtprojekts durch M. Trachsel.
- Entwurf der UeO Änderung durch ecoptima ag.

5.2 Termine

Der Workshop 4 findet am 10. Juli 2024 von 15.00 bis 17.00 Uhr statt. Die Ziele des Workshops sind die Verabschiedung des Richtprojekts und die Besprechung des Entwurfs der Änderung der Überbauungsordnung.

5.3 Pendenzen

- Vertiefte Abklärungen betreffend Ersatzabgaben Parkplätze — pd / th
- Abklärungen betreffend Notzufahrt und Anordnung Parkplätze — mt

Bern, 13. Juni 2024

Für die Aktennotiz
ecoptima ag

Sandra Meier

Verteiler:
– Alle Sitzungseilnehmende

Anhang 4 Aktennotiz Workshop 4

Workshopverfahren «Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil»

Aktennotiz zum 4. Workshop

Datum	Mittwoch, 10. Juli 2024		
Zeit	15.00 – 16:45 Uhr		
Ort	Abteilung Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10, Lyss		
Teilnehmende	Rolf Christen	Gemeinderat Lyss, Ressort Bau+Planung	rc
	Patrick Dürig	Institutionsleiter Altersheim Lyss-Busswil AG	pd
	Elisabeth Aellen	Dipl. Arch. TU Wien SIA, FGO	ea
	David Zahnd	Arch. FH Reg. A, FGO	dz
	Nils Wimmer	Kantonale Denkmalpflege	nw
	Karola Kamp	Bereichsleiterin Planung/ Bauinspektorat Gemeinde Lyss	kk
	Thomas Hurst	Leiter Bauinspektorat Lyss	th
	Martin Trachsel	Werk32 GmbH	mt
	Barbara Bütikofer	ecoptima ag	bb
Entschuldigt	Simon Lüthi	Arch. FH SIA, FGO	sl
	Sandra Meier	ecoptima ag	sme

08052_AN_240710_WS 4_def.docx

Aktennotiz

Wer

1. Begrüssung, Zielsetzung rc

R. Christen begrüsst zur Sitzung. S. Lüthi muss sich aus geschäftlichen Gründen kurzfristig entschuldigen, hat jedoch schriftlich Stellung zu den Unterlagen von M. Trachsel genommen. Diskussion und Ergebnis des heutigen 4. Workshops werden in vorliegendem Protokoll festgehalten, welches ebenfalls mit S. Lüthi konsolidiert wird. Die Qualitätssicherung ist somit sichergestellt.
S. Meier ist ferienhalber entschuldigt.

Die Ziele des Workshops 4 sind:
- Verabschiedung des Richtprojekts durch die Begleitgruppe
- Empfehlungen für die Weiterbearbeitung z.H. UeO-Änderung resp. Baubewilligungsverfahren
- Definition der konstituierenden Elemente des Richtprojekts
- Vorstellung des Entwurfs der UeO-Änderung

Wer

2. Richtprojekt

mt

2.1 Rückblick auf den Workshop 3

Am 3. Workshop hat die Begleitgruppe insbesondere zu den folgenden Punkten Inputs zur Weiterbearbeitung der gewählten Variante «Midi» gemacht:

- Klären der Parkplatzsituation
- Gestaltung des verglasten Übergangsbereichs zwischen den beiden Hauptflügeln analog den darunterliegenden Geschossen
- Prüfen der Realisierung von französischen Balkonen bei den Fenstern der Aufstockung an der Fassade zum Lyssbach
- Klären des Sonnenschutzes der Aufstockung

P. Dürig informiert, dass der Nachbar (Parzelle Nr. 353) gemäss einem weiteren Gespräch mit ihm mit der Aufstockung leben könne, jedoch nicht mit der seitlichen Erweiterung, auch wenn diese nur eine Zimmertiefe umfasst.

2.2 Vorstellung und Diskussion Richtprojekt

M. Trachsel stellt das anhand der oben genannten Inputs weiterbearbeitete Richtprojekt «Midi» vor. Die drei verschickten Varianten unterscheiden sich in der Befensterung der Hoffassade der Aufstockung (Fensterformate und Rhythmisierung) sowie der Lyssbachfassade mit und ohne französische Balkone.

Parkplätze

Die Möglichkeit der Erstellung von zwei Parkplätzen entlang der Hauptstrasse wurde mit dem Oberingenieurkreis III (OIK III) geklärt. Gemäss Rückmeldung des OIK III ist es nicht möglich, private Parkplätze teilweise auf kantonalem Grund zu erstellen. Die bestehende Vorfahrt für die Ambulanz ist unproblematisch.

P. Dürig hat parallel dazu Abklärungen zu weiteren möglichen Parkplatzstandorten gemacht und konnte bereits 7 oberirdische Parkplätze beim Rest. Weisses Kreuz anmieten. Es besteht die Option, beim Weissen Kreuz noch weitere Parkplätze zu mieten. Bei Anlässen am Wochenende werden die Parkplätze durch das Rest. Weisses Kreuz genutzt und stehen dem Altersheim nicht zur Verfügung. Gemäss Aussage von P. Dürig reichen die Parkplätze, welche auf dem Grundstück des Altersheims realisiert werden können, am Wochenende für die Mitarbeitenden aus.

Die bestehenden Parkplätze an der Schulgasse werden gespiegelt angrenzend an den Garten erstellt. Sofern bei der Erweiterung auf eine Balkonstütze verzichtet wird, können 5 Parkplätze erstellt werden. Ein direkter Zugang zum Garten von dieser Seite ist dadurch nicht mehr möglich. Gemäss Aussage von P. Dürig ist das kein Problem, da sich der Hauptzugang auf der anderen Seite am Mühleplatz befindet. Mit der vorgeschlagenen Anordnung der Parkplätze ergibt sich eine gerade Erschliessungsachse zwischen Schulgasse und Hauptstrasse.

P. Dürig informiert, dass der Nachbar (Parzelle Nr. 353) damit einverstanden wäre, die Parkplätze am heutigen Standort zu belassen. Für die Erschliessung des Gartens wäre diese Anordnung besser. Zudem wäre klar, dass zwischen Schulgasse

Wer

und Hauptstrasse keine Durchfahrt möglich ist. Problematisch ist, dass gezwungenermassen rückwärts auf die Schulgasse gefahren werden muss. Unter Berücksichtigung der genannten Argumente wird beschlossen, dass die Parkplätze am heutigen Standort belassen und auf vier Stück reduziert werden sollen. So verbleibt genügend Manövrierfläche, damit nicht rückwärts auf die Schulgasse gefahren werden muss.

Zusätzlich wurden im Innenhof drei Parkplätze vor dem bestehenden Velounterstand positioniert. In der Diskussion wird (u.a. unter Berücksichtigung der Ersatzabgabe von Fr. 12'000.– pro Parkplatz) beschlossen, dass diese – in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten – so möglich sein sollen.

Zudem besteht noch ein Parkplatz im Erdgeschoss des Westflügels.

Insgesamt können so auf dem Grundstück des Altersheims acht Parkplätze bereitgestellt werden. Im weiteren soll geprüft werden, ob zusätzlich zur Vorfahrt noch ein Behindertenparkplatz erstellt werden kann.

T. Hurst informiert, dass die Ersatzabgabe gemäss Bauentscheid erst fällig wird, wenn der Mietvertrag mit dem Rest. Weisses Kreuz hinfällig würde.

Gestaltung Hoffassade

Für die Gestaltung der Hoffassade der Aufstockung werden drei unterschiedliche Varianten vorgestellt, die sich in der Format und Rhythmisierung der Fenster unterscheiden.

Variante 1 überzeugt, da sie am meisten Licht in die Aufstockung bringt, mit der regelmässigen Anordnung der Fenster ruhig gestaltet ist und die Aufstockung leicht wirken lässt. S. Lüthi hat sich in seiner schriftlichen Stellungnahme für Variante 1 ausgesprochen. Allerdings wirken die liegenden Fensterformate etwas drückend. Möglicherweise könnte mit einer angepassten Fenstereinteilung mehr Vertikalität und damit eine leichtere Wirkung erreicht werden. Als etwas störend erachtet wird ebenfalls, dass die Fenster den Eindruck vermitteln, dass dahinter Zimmer liegen und nicht eine Erschliessung. Das Fensterformat der Lyssbachfassade sollte nicht 1:1 auf die Hoffassade kopiert werden. Die unterschiedlichen Funktionen der hinter den Fassaden liegenden Räume sollen in der Fassadegestaltung ablesbar sein.

Variante 2 wird aus gestalterischer Sicht als am unpassendsten bewertet.

An Variante 3 gefällt das Fensterformat, welches leichter wirkt als bei Variante 1, sich deutlich von der Lyssbachfassade absetzt und die Funktion des dahinterliegenden Raums ablesbar macht. Die Fenster sollten jedoch höher sein (analog den Fenstern der Lyssbachfassade) und auch die Rhythmisierung überzeugt noch nicht.

In der Diskussion zeigt sich, dass eine Lösung zwischen Variante 1 und 3 gesucht werden soll. Die Belichtungsfläche der Variante 1 kombiniert mit dem

Wer

Fensterformat welches in Richtung Variante 3 geht, wobei die Fenster möglichst hoch sein sollten. Diskutiert wird auch, ob ein hölzerner Filter, wie er im ländlichen Raum oft bei Bauernhäusern angewandt wird, eine Lösung darstellen könnte. Diese Möglichkeit wird jedoch als für das Altersheim nicht passend wieder verworfen. Die Hoffassade der Aufstockung soll mehr Fenster aufweisen als jene der unterliegenden Geschosse sowie eine gewisse Regelmässigkeit der Anordnung. In diesem Zusammenhang sollte das Innenleben der Aufstockung berücksichtigt werden (Fenster bei Zimmertüren). Zu berücksichtigen ist, dass noch eine (horizontale) Absturzsicherung angebracht werden muss, welche das Erscheinungsbild ebenfalls beeinflussen wird. Sie soll möglichst filigran gestaltet werden.
Die Türe des Notausgangs soll in die Holzschalung integriert werden.

Gestaltung Lyssbachfassade

Die Gestaltung der Lyssbachfassade unterscheidet sich in den Varianten darin, dass die Varianten 2 und 3 im Gegensatz zur Variante 1 über französische Balkone verfügen. Die Fenster sind alle gleich gross, mit einem Flügel und einer Festverglasung.

Aus Sicht der Begleitgruppe kann die Variante 1 realisiert werden. S. Lüthi hat sich in seiner schriftlichen Stellungnahme für Variante 1 ausgesprochen. Im Vergleich zu den Varianten 2 und 3 bedeutet die Variante 1 aus Sicht der Begleitgruppe aufgrund der fehlenden französischen Balkone jedoch einen Qualitätsverlust für die Zimmer. Die Begleitgruppe favorisiert eine Variante mit französischen Balkonen. Zu berücksichtigen ist, dass in der Darstellung der Variante 1 noch die Absturzsicherung fehlt.

Wie bereits am Workshop 3 festgehalten, soll in der Weiterbearbeitung geprüft werden, ob die Vertikalität der Fenster, beispielsweise mit einer angepassten Einteilung stärker betont und damit eine leichtere Wirkung erzielt werden kann. Dabei ist immer die Nutzerfreundlichkeit zu berücksichtigen: Die Zugänge zu den französischen Balkonen müssen mindestens so breit sein, dass sie mit einem Rollstuhl/Rollator nutzbar sind. Die Geländer sollen möglichst filigran und mit möglichst wenig vertikalen Elementen gestaltet werden. Um die Gestaltung möglichst ruhig zu halten, soll der obere Handlauf über alle Balkone durchgehend sein.

Gestaltung Fassade zum Mühleplatz

Die Gestaltung des verglasten Übergangsbereichs ist gemäss der Diskussion am letzten Workshop angepasst worden und wird von der Begleitgruppe begrüsst. Die in den Plänen aktuell noch geschlossene rechte Fassadenseite des Übergangsbereichs soll ebenfalls verglast werden. Die Fenster des Aufenthaltsraums sollen, wie der Übergangsbereich mit Schiebetüren ausgestattet werden.

Sonnenschutz

Der vorgeschlagene Sonnenschutz mit Stoffmarkisen wird begrüsst. Die Markisen werden in die Konstruktion eingebunden. Sie können vertikal heruntergelassen oder schräg ausgestellt werden.

Wer

Photovoltaikanlage
Das Dach der Aufstockung soll mit einer PV-Anlage ausgerüstet werden. Diese soll möglichst diskret und abgestimmt auf die denkmalpflegerischen Vorgaben in die Dachgestaltung integriert werden.

Veloparkierung
Die geforderten 44 Veloabstellplätze können auf dem Grundstück des Altersheims im bestehenden Velounterstand und im neuen Veloraum im Erdgeschoss des stirnseitigen Anbaus des Westflügels untergebracht werden.

3. Verabschiedung Richtprojekt, Empfehlungen für die Weiterbearbeitung, konstituierende Elemente

3.1 Verabschiedung Richtprojekt
Die Begleitgruppe bedankt sich bei M. Trachsel für die geleistete Arbeit. Das Richtprojekt hat einen sehr guten Bearbeitungsstand und wird in vorliegender Form als Grundlage für die Erarbeitung der UeO-Änderung und des Bauprojekts verabschiedet.

3.2 Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts sind folgende Aspekte weiter auszuarbeiten resp. zu prüfen und im Baubewilligungsverfahren einem Ausschuss der Begleitgruppe, bestehend mindestens aus der Fachgruppe Ortsbild und einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen:

- Es soll geprüft werden, ob zusätzlich zur Vorfahrt noch ein Behindertenparkplatz an der Hauptstrasse erstellt werden kann.
- Die Parkplätze an der Schulgasse sollen am heutigen Standort belassen und auf vier Stück reduziert werden. Im Innenhof können (in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten) drei Parkplätze erstellt werden.
- Die Lyssbach- und die Hoffassade sollen sich unterscheiden und die unterschiedlichen Funktionen der dahinter liegenden Räume zum Ausdruck bringen.
- Die Hoffassade der Aufstockung soll sich von der Fassadengestaltung der darunterliegenden Geschosse unterscheiden. Die Fenster der Hoffassade sollen möglichst gleich hoch sein wie an der Lyssbachfassade. Das Fensterformat ist zwischen den Varianten 1 und 3 zu suchen. Die Hoffassade der Aufstockung soll mehr Fenster aufweisen als jene der unterliegenden Geschosse sowie eine gewisse Regelmässigkeit der Anordnung. Bei der Anordnung der Fenster ist das Innenleben der Aufstockung zu berücksichtigen (Fenster bei Zimmertüren). Die Absturzsicherung soll möglichst filigran ausgestaltet werden. Die Türe des Notausgangs soll in die Holzschalung integriert werden.
- Eine Variante mit französischen Balkonen wird favorisiert. Die Geländer sollen möglichst filigran und mit möglichst wenig vertikalen Elementen gestaltet werden. Um die Gestaltung möglichst ruhig zu halten, sollte der obere Handlauf durchlaufend sein. Es ist zu prüfen, ob mit einer angepassten Fenstereinteilung etwas mehr Vertikalität und damit Leichtigkeit in die Fassadengestaltung gebracht werden kann. Dies immer mit Blick auf die Nutzerfreundlichkeit (Rollstuhl/Rollator).

Wer

- Die rechte Fassadenseite des Übergangsbereichs angrenzend an den Ostflügel soll ebenfalls verglast werden.
- Die Fenster des Aufenthaltsraums sollen, wie der Übergangsbereich mit Schiebetüren ausgestattet werden.
- Die geplante PV-Anlage soll möglichst diskret in die Dachgestaltung integriert und in Abstimmung mit den denkmalpflegerischen Vorgaben realisiert werden.

3.3 Definition der konstituierenden Elemente des Richtprojekts

Die nachfolgend aufgeführten verbindlichen konstituierenden Elemente beschreiben die zentralen architektonischen Qualitäten des Richtprojekts, welche im Rahmen der weiteren Planung zu sichern sind:

- Eine Aufstockung des Westflügels des Altersheims um ein mit Ausnahme der Hoffassade leicht von den darunterliegenden Fassaden zurückversetzten Vollgeschoss sowie ein stirnseitiger Anbau an die Nordwestfassade um eine Zimmertiefe.
- Materialisierung der Aufstockung in Holz, analog den bestehenden Balkonen. Der stirnseitige Anbau wird in der gleichen Materialisierung wie der bestehende Sockel ausgeführt.
- Die Aufstockung hebt sich durch ein geschlossenes, durchlaufendes Betonband von den darunterliegenden Geschossen ab.
- Die Aufstockung zeichnet sich durch eine unterschiedliche, an den jeweiligen Funktionen der dahinter liegenden Räume ausgerichteten, regelmässigen Gestaltung der Fassaden aus. Der Fassadenaufbau unterscheidet sich auch von den darunterliegenden Geschossen. Die Gestaltung der Lyssbachfassade ist durch grossformatige Fenster mit französischen Balkonen charakterisiert. Die Balkongeländer sind filigran und mit möglichst wenig vertikalen Elementen ausgeführt. Der obere Handlauf ist über alle Balkone durchlaufend. Die Gestaltung der Hoffassade zeichnet sich durch mehr Fenster als in den darunter liegenden Geschossen und schmalere Fenster als jene an der Lyssbachfassade sowie eine filigrane Absturzsicherung aus. Mit Ausnahme des Attikageschosses verfügt die stirnseitige Fassade über ein grosses Fenster pro Geschoss, die Türe zum Veloraum im Erdgeschoss übernimmt das Fensterformat.
- Die oberirdische Parkierung an der Schulgasse wird auf vier Parkplätze reduziert. Im Innenhof können (in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten) drei Parkplätze erstellt werden. Falls aus kantonaler Sicht möglich kann an der Hauptstrasse ein Behindertenparkplatz erstellt werden.

Das Bauprojekt ist im Baubewilligungsverfahren einem Ausschuss der Begleitgruppe, bestehend mindestens aus der Fachgruppe Ortsbild und einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen.

4. Vorstellung und Diskussion Entwurf UeO-Änderung

B. Bütikofer stellt den Entwurf der UeO-Änderung kurz vor. Die Änderung beschränkt sich auf das notwendige Minimum. Nach der heutigen Diskussion muss im Überbauungsplan der Bereich für die Parkierung an der Schulgasse angepasst werden. Falls an der Hauptstrasse ein Behindertenparkplatz erstellt werden soll, muss dieser im Überbauungsplan eingetragen werden. Die im Überbauungsplan

Wer

eingezeichnete bestehende Absperrung zwischen Schulgasse und Mühleplatz gibt es nicht und kann gestrichen werden.

5. Weiteres Vorgehen, Termine, Pendenzen

5.1 Weiteres Vorgehen, Pendenzen

– Entwurf und Konsolidierung Schlussbericht Workshopverfahren inkl. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und Formulierung der konstituierenden Elemente des Richtprojekts. — ecoptima
– Entwurf und Konsolidierung der UeO-Änderung. — ecoptima
– Abklärung der Zulässigkeit eines Behindertenparkplatzes an der Hauptstrasse. — mt

5.2 Termine

Die UeO-Änderung soll der Bau- und Planungskommission und dem Gemeinderat im August zum Beschluss zuhanden der Vorprüfung vorgelegt werden. Die genauen Termine werden mit M. Trachsel nach dessen Ferien und mit K. Kamp noch definiert.

Bern, 6. August 2024

Für die Aktennotiz
ecoptima ag

Barbara Bütikofer

Verteiler:
– Alle Sitzungseilnehmende