

Gemeinde Meiringen
Überbauungskonzept Zumbrunnmatte,
Isenbolgen



Schlussbericht zum Gutachterverfahren
12. April 2023

Vom Gutachtergremium genehmigt am 12. April 2023

Impressum

Auftrag	Schlussbericht zum Gutachterverfahren Überbauungskonzept Zumbrunnmatte
Auftraggeberin	Büeler & Partner AG, Steinackerstrasse 12, 8902 Urdorf
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern
Projektbearbeitung	Lydia Gonthier, Dipl. Architektin ETH +41 469 44 53, Lydia.gonthier@planteam.ch Theodora Papamichail, Dr. sc. ETH, MAS Städtebau ETH, MSc Architektur Universität Patras +41 469 44 37, theodora.papamichail@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001
Dateiname	mei_GV_Zumbrunnmatte_Schlussbericht_Korrektumodus_20230412_6

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung Schlussbericht	5
2.	Ausgangslage	6
2.1	Bauzone	6
2.2	ISOS, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS	6
2.3	Projektperimeter	7
2.4	Planungsabsicht	8
2.5	Projektziele	8
2.6	Aufgabenstellung	8
3.	Planungsprozess	12
3.1	Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung	12
3.2	Verfahren und massgebende Unterlagen	12
3.3	Bearbeitungsteam	13
3.4	Gutachtergremium	13
3.5	Urheberrecht und Ansprüche	13
3.6	Entschädigung	14
3.7	Absichtserklärung Weiterbearbeitung	14
3.8	Beurteilungskriterien	14
3.9	Termine und Ablauf des Verfahrens	15
3.10	Formelles zur Durchführung des Verfahrens	16
4.	Erkenntnisse aus der Analyse	18
4.1	Ortsbauliche Entwicklung und Entwicklungsabsichten	18
4.2	Analyse Qualitäten der Bebauung und Strukturen	21
4.3	Landschaftliche Entwicklung und Qualitäten	23
4.4	Analyse Verkehr und Erschliessung	27
5.	Erkenntnisse aus der Projektentwicklung im Dialog	29
5.1	Erkenntnisse aus Workshop I	29
5.2	Erkenntnisse aus Workshop II	33
5.3	Erkenntnisse aus Workshop III	38
5.4	Erkenntnisse aus Workshop IV	42
5.5	Erkenntnisse Vision 2050	43
6.	Projektdokumentation und Beurteilung	45
6.1	Ortsbauliches Gesamtkonzept	45

6.2	Freiraumkonzept	48
6.3	Erschliessungskonzept	52
6.4	Architektonisches Konzept	55
6.5	Nutzungskonzept	57
6.6	Entwicklungsmöglichkeiten	59
6.7	Klimagerechtes Bauen	59
7.	Auseinandersetzung mit dem ISOS	61
7.1	Einordnung der Entscheidkompetenzen ISOS	61
7.2	Überlegungen zur Deutung des ISOS	61
7.3	Vertiefte Auseinandersetzung ISOS	62
7.4	Überprüfung Schutzziele ISOS	68
7.5	Fazit Schutzziele ISOS	70
8.	Erkenntnisse zu baurechtlichen Themen	72
8.1	Erkenntnisse zu Gebäudeabständen	72
8.2	Erkenntnisse zu Gebäude- und Fassadenhöhen	74
9.	Ausblick	78
9.1	Potential Weiterentwicklung	78
9.2	Etappierte Realisierung	78
9.3	Bauen nach Art. 75 Baugesetz Gestaltungsfreiheit	78
9.4	Nutzungsmass und Planungsrecht	79
9.5	Weitere Planungsschritte	79
10.	Würdigung und Dank	80
10.1	Würdigung	80
10.2	Kontinuität Qualitätssicherung	80
10.3	Dank	81
11.	Genehmigung	82
12.	Anhang: Beschreibung Bearbeitungsteam	83

1. Zusammenfassung Schlussbericht

Kapitel 1 Zusammenfassung	Das Gutachterverfahren ist ein Dialogverfahren, wo das Bearbeitungsteam mit dem Gutachtergremium die Projektentwicklung in einem iterativen Prozess bearbeitet.
Kapitel 2 Ausgangslage	Kapitel 2 Ausgangslage gibt eine Einführung in die Rahmenbedingungen Programm und ISOS, den Projektperimeter, die Planungsabsicht und die Aufgabenstellung.
Kapitel 3 Planungsprozess	Kapitel 3 gibt einen Überblick über den Planungsprozess, die Beteiligten, Formalitäten zum Verfahren und die massgebenden Unterlagen, Beurteilungskriterien und einen Einblick in den Ablauf und die Zeitschiene.
Kapitel 4 Erkenntnisse aus der Analyse	Kapitel 4 fasst die Erkenntnisse aus der Analyse zur ortsbaulichen Entwicklung und Entwicklungsabsichten, zu besonderen Qualitäten der Bebauung und Strukturen, zur freiräumlichen Entwicklung und zur verkehrlichen Analyse und Erschliessung zusammen.
Kapitel 5 Erkenntnisse aus der Projektentwicklung im Dialog	Kapitel 5 gibt die Erkenntnisse aus der Projektentwicklung im Dialog zwischen Bearbeitungsteam und Gutachtergremium wieder. Die Hauptaussagen und Erkenntnisse aus den vier Workshops werden hier chronologisch und thematisch wiedergegeben. Der Werdegang der Überlegungen zum Überbauungskonzept sind hier ersichtlich.
Kapitel 6 Projektdokumentation und Beurteilung	Im Kapitel 7 Projektdokumentation und Beurteilung wird auf die Qualitäten des Überbauungskonzeptes Stand Workshop IV ergänzt mit Plänen aus der Nachbearbeitung zum Workshop IV eingegangen. Das ortsbauliche Gesamtkonzept, das Freiraumkonzept, das Erschliessungs-, architektonische und Nutzungskonzept sind dokumentiert und beurteilt. Die Entwicklungsmöglichkeiten und Aspekte zu Klimagerechtem Bauen sind hier aufgeführt.
Kapitel 7 Auseinandersetzung ISOS	Ein Überblick in die Einordnung der Entscheidkompetenz ISOS ist hier zu finden. Die Überlegungen aus den Workshops zur Deutung des ISOS sind hier aufgeführt. Die Überprüfung der Schutzziele des ISOS und ein Fazit dazu sind erläutert.
Kapitel 8 Erkenntnisse zu baurechtlichen Themen	Kapitel 8 zeigt die Überlegungen zu Gebäudeabständen, Gebäude- und Fassadenhöhen auf, welche während der Workshops in Bezug auf das rechtskräftige Baureglement gemacht wurden. Überlegungen zu planerischen Instrumenten für die Umsetzung sind hier ebenfalls zu finden.
Kapitel 9 Ausblick	Der Ausblick zeigt die nächsten möglichen Schritte auf in Bezug auf eine etappierte Realisierung und Planungsrecht.
Kapitel 10 Würdigung und Dank	Würdigung und Dank sind hier formuliert.
Kapitel 11 Genehmigung	Das Gutachtergremium genehmigt den Schlussbericht.
Anhang	Im Anhang ist der ungeschmälernte Projektbeschrieb des Bearbeitungsteams abgebildet.

2. Ausgangslage

2.1 Bauzone

Ausgangslage

Das Areal Zumbrunnmatte ist der Bauzone zugewiesen, der Wohnzone 2 im nördlichen Teil und in der Mischzone 3 im südlichen. Das Areal ist weitgehend unbebaut.

Die Zumbrunnmatte ist im ISOS als Umgebungsfläche mit Erhaltungsziel a eingestuft. Mit vorliegendem Gutachterverfahren wurde in einem iterativen Abwägungsprozess ein Bebauungsmass und Bebauungskonzept gesucht, welches dem Schutzziel des ISOS und einer Verdichtung nach Innen entspricht. Dabei wurden Szenarien von keiner bis zu einer dichten Bebauung untersucht.

	Legende
Bearbeitungsperimeter	—
Betrachtungsperimeter	- - - - -
Ortsbildschutz	- - - - -
Wohnzone 2	■
Wohnzone 3	■
Mischzone Dorf	■
Mischzone 3	■
schützenswerte Baute	■
Geringe Gefahrengefährdung	· · · · ·

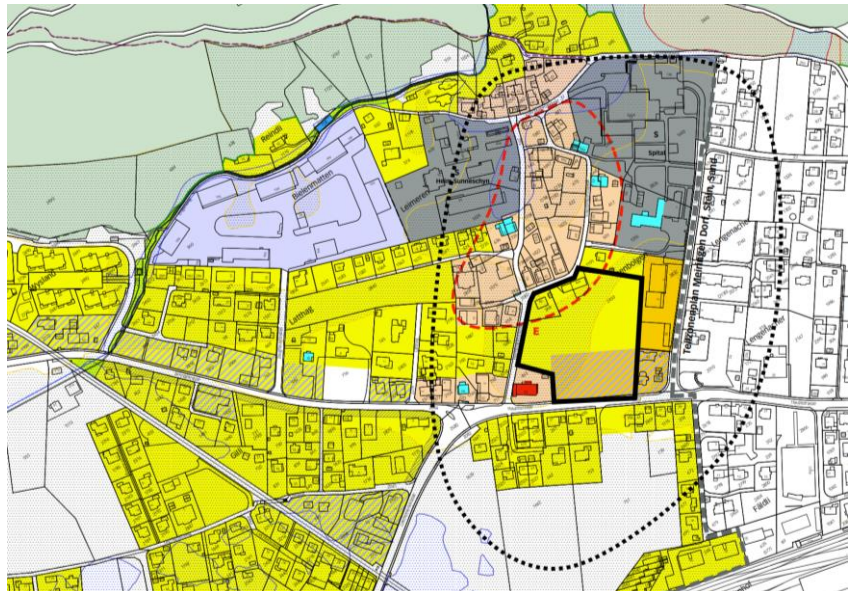


Abbildung 1: Ausschnitt Teilzonenplan Hausen Eisenbolgen, Stand Juni 2013

2.2 ISOS, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das ISOS legt für die Zumbrunnmatte das Erhaltungsziel a fest: Erhalten des unverbauten Vordergrundes für den Ortsteil Isebolgen. Die Freifläche soll nicht einfach aufgefüllt werden. Auf eine entsprechende Voranfrage der Gemeinde an den Kanton hat dieser als Antwort folgendes festgehalten:

«Im ISOS wird das fragliche Gebiet als Freifläche mit dem höchsten Erhaltungsziel a definiert. Als erster Schritt ist daher in einer Machbarkeitsstudie die Zumbrunnmatte aufgrund des ISOS städtebaulich zu untersuchen. Zunächst sind sinnvollerweise die Schutzziele zu konkretisieren bzw. ist die

grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit zu prüfen. Anschliessend ist gestützt darauf die zweite Phase des Verfahrens und damit die Festlegung von konkreten Rahmenbedingungen für ein Bauprojekt an die Hand zu nehmen (Varianten, Konzept).»


Die Baulandqualität des Areals wird folglich nicht in Frage gestellt, vielmehr ist mit einer Machbarkeitsstudie darzulegen, wie eine qualitätsvolle Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung auch die Ziele des ISOS berücksichtigen können.



Abbildung 2: Ausschnitt Karte ISOS, Perimeter in rot

2.3 Projektperimeter

Das Areal liegt auf der Nordseite der Hauptstrasse westlich des historischen Dorfkerns. Der Perimeter erstreckt sich über zwei Parzellen: GB Nr. 2433 und Nr. 364.

Perimeter  Legende

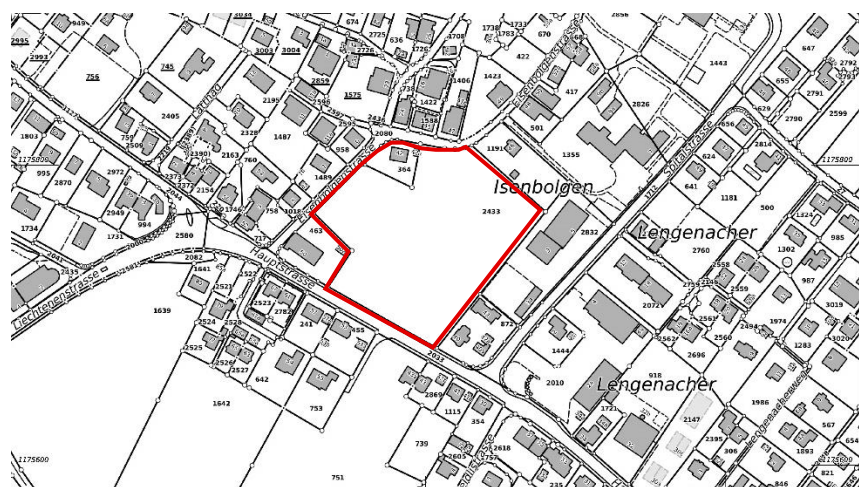


Abbildung 3.: Ausschnitt dem Geoportal Bern, amtliche Vermessung, Gemeinde Meiringen

2.4 Planungsabsicht

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt auf dem Areal mehrheitlich Wohnnutzung (Eigentum und Mietwohnungen), Gewerbe- / Dienstleistungsflächen sowie die entsprechenden Abstellflächen für Fahrzeuge zu realisieren.

Eine Etappierung der Realisierung ist vorgesehen. Die ersten Bauten sollen möglichst zeitnah realisiert werden.

2.5 Projektziele

Zielsetzungen Gutachterverfahren

Das Gutachterverfahren strebt einen räumlichen Ansatz an, welcher die verschiedenen Anliegen erfüllen kann. So sollen die städtebaulichen, freiräumlichen, nutzungsbezogenen sowie erschliessungstechnischen Fragestellungen im Licht der Ziele des ISOS geklärt werden. Es soll eine qualitative und verträgliche Gesamtlösung für alle Beteiligten gefunden werden. Auf dem Areal soll eine Gesamtlösung mit folgenden Zielsetzungen realisiert werden:

- Qualitätsvolle Bebauung des Areals im Sinne der Nutzungsplanung,
- Umsetzung der Schutzziele gemäss ISOS;
- Qualitätsvolle Freiräume und Umgebungsgestaltung, insbesondere mit Rücksichtnahme auf den Umgebungsschutz des als schützenswert eingestuften Bauernhaus Zumbrunnhaus von 1598 (Hauptstrasse 50)
- Optimierte, verhältnismässige, gestalterisch ansprechende Erschliessungslösung
- Abstimmung der Nutzungen in Lage und Art in Bezug auf den Lärmschutz.

2.6 Aufgabenstellung

Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen

Wohnnutzung

Es ist mehrheitlich eine Wohnnutzung gewünscht. Es ist mit ca. 100 Wohneinheiten zu rechnen. Davon sind ca. 60% der Wohnungen im Eigentum und ca. 40% als Mietwohnungen angedacht.

Differenzierte Wohnqualität

Es ist eine differenzierte Wohnqualität für unterschiedliche Zielgruppen gewünscht, für Junge und Alte, für Alleinwohnende und für Familien. Unterschiedliche Wohnlagen und Ausbaustandards sollen entsprechende Aussenräume und Aussenbezüge berücksichtigen.

Öffentliche Nutzungen

Es sind heute keine öffentlichen Einrichtungen oder Nutzungen für die Gemeinde vorgesehen.

Gewerbenutzung

Im Erdgeschoss ist Gewerbe denkbar. Eine flexible Nutzung der Erdgeschosse wird angestrebt. Der Anteil an Gewerbenutzung kann variieren.

Es ist mit Kleinläden zwischen 90m² bis 150m²- oder max. 180m² Nutzfläche und Büroräume / Backoffice gesucht. Gewerbeflächen können auch für Kleinpraxen, Büronutzung kompatibel gestaltet werden. Es werden in Verbindung mit gewerblicher Nutzung Begegnungsorte auf dem Areal Zumbrunnmatt gesucht.

Anforderungen an das Freiraumkonzept

Aussenräume

Ein hoher Anspruch an die Aussenraumgestaltung wird angesichts der Arealgrösse, den angrenzenden wertvollen Ortsbildern und Bauten, wie auch der zentralen Lage im Dorf gestellt. Im Zusammenhang mit der Überbauung sowie mit der Durchwegung wird ein differenzierter Umgang mit den Aussenräumen erwartet: privat, halbprivat und öffentlicher Charakter. Das Areal muss sich mit qualitativen Aussenräumen und Bauvolumen als Ganzes in das Ortsbild einfügen.

- Differenzierte Durchwegung
- Aufenthalts- und Bewegungsflächen, Spielplatz
- Bepflanzung

Anforderungen an Verkehr und Mobilität

Erschliessung / Parkierung

Die Parkierung soll in einer Tiefgarage stattfinden. Die Erschliessung ist zu prüfen. Synergien mit unmittelbarer Nachbarschaft können insbesondere im Osten angedacht werden.

- Erschliessungskonzept Areal
- Tiefgarage für Autoabstellplätze Bewohnende (1 Zufahrt)
- Besucher- und Kurzzeitparkplätze (oberirdisch)
- Veloabstellflächen

Etappierung

Es sind zwischen drei bis vier Etappen angedacht.

Es sind mehrere unterschiedlich grosse Baufelder pro Etappe denkbar.

Weitere Projektanforderungen

Es ist auch denkbar, dass sich unterschiedliche Investoren und Grundeigentümergruppierungen bilden, um die verschiedenen Baufelder zu bebauen.

- **Wirtschaftlichkeit:** Ein marktkonformes Konzept ist im Zusammenhang mit der Etappierung und Bauweise erforderlich.

- **Wasserhaushalt:** Überlegungen zum Wasserhaushalt auf der Zumbrunnmatte und eventuelle Synergien für die Gemeinde sind im Umgebungskonzept erwünscht.
- **Energie:** Keine Aussagen erwartet (nicht stufengerecht).

Umgang mit Bestand

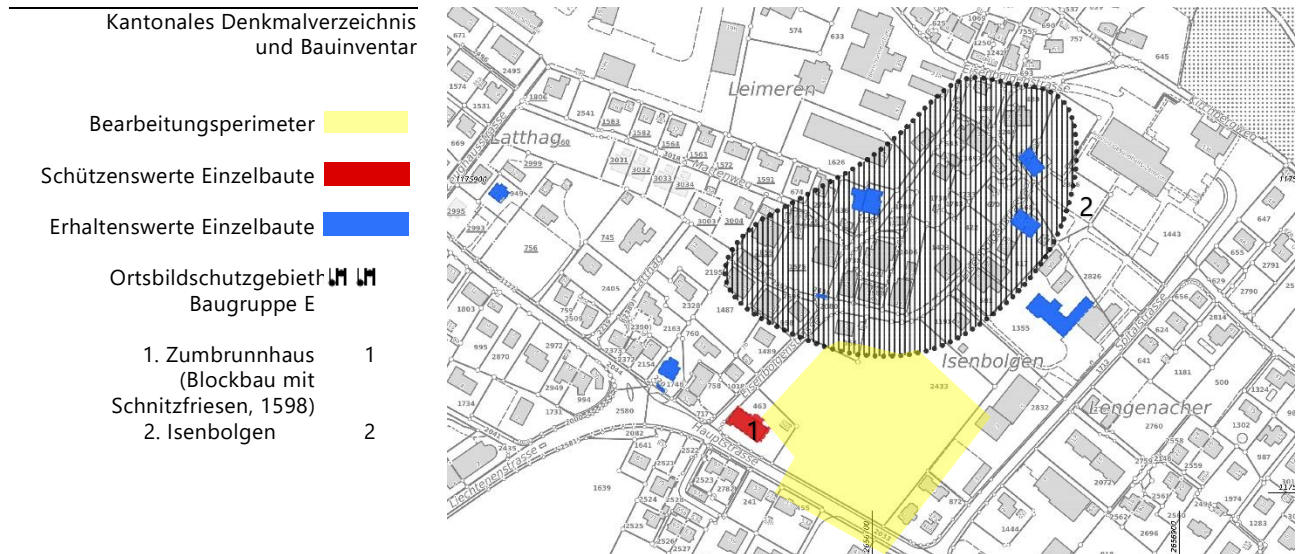


Abbildung 4.: Auszug aus dem kommunalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar

Ortsbildschutzgebiet Baugruppe	Trotz Veränderungen ist der historisch gewachsene Kern von Isenbolgen entlang der Eisenbolgenstrasse in einzelnen Teilen heute noch erkennbar. Locker gruppierte Bauernhäuser und Gewerbebauten aus verschiedenen Epochen vom 16. bis zum 20. Jahrhundert sowie andere Bauwerke (wie der Brunnen) weisen durch ihre Lage und Ausrichtung eine historische Zentralität auf und bilden ein qualitätsvolles Ortsbild.
-----------------------------------	--

Zumbrunnhaus (Blockbau mit Schnitzfriesen)	Auf der südwestlichen Parzellenecke steht das Zumbrunnhaus, ein schützenswertes Bauernhaus, erb. 1598, mit Anbau von 1775. Das Zumbrunnhaus auf der Pz. 463 ist im kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar als schützenswert eingestuft. Das Gebäude ist als wesentliches Element der angrenzenden Umgebung zu betrachten. Verschiedene Szenarien zur würdigen Integration der schützenswerten Baute in ein Gesamtkonzept prüfen:
---	---

- Interpretation der Qualitäten des Bauinventars und ISOS
- Umschwung Zumbrunnhaus und Ausbildung Übergang zu Überbauungskonzept Zumbrunnmatte

Bestehende Bauten	In der Nordwest-Ecke steht ein ehemals als Direktorenhaus bezeichneter Wohnbau. Die Scheune östlich davon wurde bereits rückgebaut (im Zonenplan noch ersichtlich). Die Bauten auf der Parzelle 364 können untersucht werden, ob sie bestehen bleiben sollen oder nicht.
-------------------	--

Umgang mit Ortsbild

Planen mit Qualität

Bei der Gestaltung der Bauten und Aussenräume ist auf eine hohe Lebens-, Aufenthalts- und Wohnqualität zu achten. Die Planung soll soziologische Aspekte berücksichtigen und für ein breites Spektrum von Bewohnern ausgerichtet sein. Eine soziale Durchmischung ist erwünscht.

Soziale Kontaktmöglichkeiten und Treffpunkte sollen bewusst eingeplant werden. Es ist eine Bebauung mit erkennbarer Ausstrahlung erwünscht, welche mit individuellen Bauvolumen und Architekturen eine qualitative Gesamtwirkung hat.

Volumetrie und Materialisierung

Die Bauvolumen sollen sich in den Siedlungskörper einfügen und diesen qualitativ ergänzen. Die Dachlandschaft kann frei gestaltet werden. Die Volumetrie und Körnung soll sich in den Siedlungskörper einfügen und eine würdige Interpretation des ISOS darstellen.

Dichte / Höhen

Die Arealüberbauung soll zeitgemäss verdichtet sein. Die Sichtbezüge der Wohnbauten zu und von der Baugruppe E Isenbogen sollen insbesondere beachtet werden. Die Höhen der Bauten sollen ortsverträglich getestet werden.

Materialisierung

Der Materialisierungsvorschlag soll eine nachhaltige und wirtschaftliche Bauweise berücksichtigen. Das Erscheinungsbild der Bauten soll sich in das Dorfbild einfügen.

3. Planungsprozess

3.1 Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberschaft des Verfahrens ist die Firma Büeler & Partner AG vertreten durch Josef K. Büeler und Sarah S. Zehnder.

Auftraggeberschaft

Büeler & Partner AG
Steinackerstrasse 12
8902 Urdorf

- Josef K. Büeler, Vertreter Investor Büeler & Partner AG
- Sarah S. Zehnder, Vertreterin Investor Büeler & Partner AG

Verfahrensbegleitung

Planteam S AG
Inseliquai 10
Postfach 3620
6002 Luzern Mail: lydia.gonthier@planteam.ch

- Lydia Gonthier, Planteam S AG, Bern, Projektleitung
- Theodora Papamichail, Planteam S AG, Mitarbeit

3.2 Verfahren und massgebende Unterlagen

Massgebende Unterlagen

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Es dient der Qualitätssicherung der Gebietsentwicklung. An der Besprechung vom 28. Oktober 2021 im Gemeindehaus Meiringen mit Vertretern der Gemeinde, des AGR, der Kantonalen Denkmalpflege, Planern und Investoren wurde folgendes festgehalten:

Falls die Beeinträchtigung der ISOS Erhaltungsziele im Rahmen eines vom AGR anerkannten qualitätssichernden Verfahren (Sia 142 – 143) von der Kantonalen Denkmalpflege als gering und ortsbildverträglich beurteilt werden kann, ist ein ENHK-Gutachten für das Genehmigungsverfahren der Baubewilligung nicht erforderlich.

Kantonale Denkmalpflege KDP

Das vorgeschlagene Gutachterverfahren ist mit der Kantonalen Denkmalpflege abgestimmt. Der Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege vertritt in diesem Sinne im Verfahren die Meinung seiner Amtsstelle.

Bundesinteressen

Dieses Verfahren tangiert keine Bundesinteressen. Es wird von einer "geringfügigen und ortsbildverträglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes" ausgegangen. Die Ermessensfrage und Interessensabwägung unterliegt in diesem Fall der Kantonalen Denkmalpflege, KDP.

Anerkennung Vorgehen und Entscheide Anerkennung

Mit der Einreichung der Projekte anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Rechtsmittel

Es ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Für dieses Verfahren ist das Regionalgericht Oberland zuständig.
Regionalgericht Oberland, Verwaltungsgebäude Selve
Scheibenstrasse 11 B, 3600 Thun

3.3 Bearbeitungsteam

Bearbeitungsteam

- Reimann Sidler Architekten, Meiringen
- David Gnehm, extra Landschaftsarchitekten, Bern
- Felix Brunner, metron Bern
- Christoph Schläppi, Architekturhistoriker, Bern

3.4 Gutachtergremium

Fachgremium

- Alberto Fabbris, Amt für Kultur / Denkmalpflege
- Urs Ewald, Dällenbach/Ewald Architekten AG, Steffisburg
- Toni Weber, w+s Landschaftsarchitekten, Solothurn
- Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH, Raumplaner ETH

Sachgremium

- Sarah S. Zehnder, Vertreterin Investor Büeler & Partner AG
- Roland Frutiger, Gemeindepräsident, Gemeinde Meiringen

Ersatz Sachgremium

- Josef K. Büeler, Vertreter Investor Büeler & Partner AG
- Daniel Studer, Gemeinderat, Gemeinde Meiringen

Experte

- Thomas Fuchs, Bauverwalter, Gemeinde Meiringen

Nicht beteiligt

Nicht am Gutachterverfahren beteiligt ist die Grundeigentümerschaft. Diese wird durch die Büeler & Partner AG vertreten, welche einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen hat.

3.5 Urheberrecht und Ansprüche

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden. Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin kann die Rahmen des Gutachterverfahrens gewonnenen Erkenntnisse weiterverwenden (Verwertungsrecht).

3.6 Entschädigung

Die Entschädigungssumme für das Bearbeitungsteam (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr) gemäss Programm wird aufgrund des zusätzlichen 4. Workshops angepasst. Das Bearbeitungsteam hat Anspruch auf die gesamte angepasste Entschädigungssumme von CHF 70'000 exkl. MwSt. Der Architekturhistoriker wird separat entschädigt.

3.7 Absichtserklärung Weiterbearbeitung

Die Büeler & Partner AG beabsichtigt das Bearbeitungsteam mit der Erarbeitung des Richtprojektes und der Baueingabe, vorbehältlich der Ausführungsplanung, zu beauftragen.

3.8 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Teamentwürfe für alle vier Workshops orientiert sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (Version 2.0, August 2016). Die Beurteilungskriterien umfassen demnach die Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen.

- Ortsbauliches Gesamtkonzept (räumliche Wirkung und Sequenzen, Dichte, Massstäblichkeit und eingliedernde Gestaltung der Gebäude, insbesondere der Umgang mit den Schutzziele, dem ISOS und der erhaltens- und schützenswerten Bauten in der Umgebung).
- Freiraumkonzept (Differenzierung und Gestaltung von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Aussenräumen, Sichtbeziehungen, freiräumliche Vernetzung und angemessenem Umschwung für erhaltens- und schützenswerte Bauten, Standortgerechte Bepflanzung).
- Erschliessungskonzept (Arealerschliessung und Verkehrsführung, Parkierung, Funktionalität, öffentliche Zugänglichkeit, Vernetzung und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr).
- Architektonisches Konzept (Topografie, Bautypologie und Ausdruck, Adressbildung und Wirtschaftlichkeit).
- Nutzungskonzept (Nutzungsart und -verteilung, Gebrauchsqualität, Nutzungsflexibilität für sich wandelnde Nutzungsansprüche, Koexistenz verschiedener Nutzenden, Marktfähigkeit).
- Entwicklungsmöglichkeiten (Etappierbarkeit, Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Investition, Ertrag und Unterhalt).
- Klimagerechtes Bauen (Stellung der Bauten, Wärmespeicherfähigkeit, Auskühlung, Versiegelung usw.)

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Die jeweiligen Kriterien werden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet.

3.9 Termine und Ablauf des Verfahrens

	Verfahrensablauf	Das Verfahren erfolgt im Dialog zwischen dem Bearbeitungsteam und dem Gutachtergremium. Dabei hat das Gutachtergremium eine begleitende Rolle inne, es beurteilt die Beiträge und gibt Empfehlungen ab. Gemäss Programm sind eine Startveranstaltung und drei Workshops vorgesehen.
	Abweichung vom Programm	Die Anzahl Workshops wurde im Laufe des Verfahrens auf vier erhöht. Über die einzelnen Workshops gibt es Protokolle. Gemäss Programm ist nach dem Workshop III eine Voranfrage bei der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, OLK vorgesehen. Dies hat sich im Laufe des Verfahrens zu diesem Zeitpunkt als nicht zielführend erwiesen. Die OLK wird gegebenenfalls vom Regierungsstatthalter angefragt.

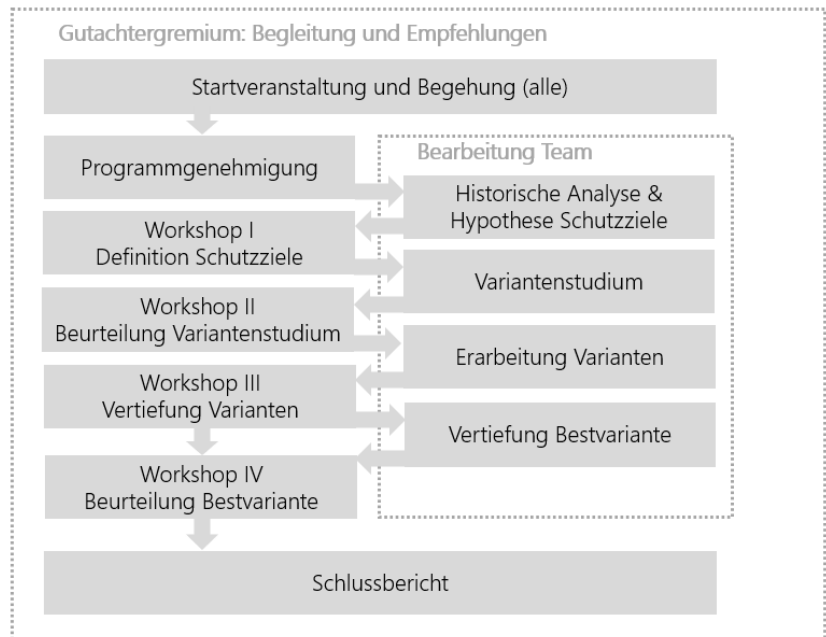


Abbildung 5: Schema durchgeführter Verfahrensablauf

Start Verfahren	Durchführung Gutachterverfahren	Zeitpunkt
	Startveranstaltung & Begehung (alle)	2. Sept 2022
	Verabschiedung Programm durch Gremium	13. Sept. 2022
Workshops I	Workshop I - Schutzziele	31. Okt. 2022
Workshop II	Workshop II - Variantenstudium	6. Dez. 2022
Workshop III	Workshop III – Vertiefung Varianten	24. Jan. 2023
Workshop IV	Workshop IV - Bestvariante	13. März 2023
Abschluss	Schlussbericht Zumbrunnmatte	12. April 2023

3.10 Formelles zur Durchführung des Verfahrens

Stimmberechtigtes Sachgremium	Während des Verfahrens wurde das Gemeindepräsidium personell neu besetzt. Bis und mit zum Workshop II war Roland Frutiger als stimmberechtigtes Sachgremiumsmitglied anwesend. Ab dem Workshop III hat Daniel Studer als neuer Gemeindepräsident und vormals Ersatz Sachgremium als stimmberechtigtes Sachgremiumsmitglied am Verfahren teilgenommen. Das Sachgremium war zu jedem Zeitpunkt durch zwei stimmberechtigte Personen vertreten.
Stimmberechtigtes Fachgremium	Das Fachgremium hat gemäss Programm zwei Stimmen mehr als das Sachgremium. Eine Stimme in der Überzahl im Vergleich zum Sachgremium wurde zu jedem Zeitpunkt eingehalten.
Beschlussfähigkeit	Die Beschlussfähigkeit und Mehrheitsverhältnisse Fach- und Sachgremium ist bei jedem Schritt gegeben.
Anwesende / Entschuldigte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeinsame Begehung Startveranstaltung 2. Sept. 2022 Anwesende: Bearbeitungsteam, Sach- und Fachgremium, Experte Entschuldigt: Roland Frutiger, Josef K. Büeler ■ Erste Lesung Programm am 2. Sept. 2022 Anwesende: Sach- und Fachgremium, Experte Entschuldigt: Daniel Studer, Josef K. Büeler ■ Genehmigung Programm per Mailverkehr 13. Sept. 2022 Sach- und Fachgremium, Experte ■ Workshop I - 31. Okt. 2022 Anwesende: Bearbeitungsteam, Sach- und Fachgremium, Experte Entschuldigt: Daniel Studer, Josef K. Büeler ■ Workshop II – 6. Dez. 2022 Anwesende: Bearbeitungsteam, Sach- und Fachgremium, Experte Entschuldigt: Roland Frutiger, Josef K. Büeler, Toni Weber ■ Workshop III – 24. Jan. 2023 Anwesende: Bearbeitungsteam, Sach- und Fachgremium, Experte Entschuldigt: Roland Frutiger, Josef K. Büeler ■ Workshop IV – 13. März 2023 Anwesende: Bearbeitungsteam, Sach- und Fachgremium, Experte und zusätzlich Markus Willi, Bauinspektor, Gemeinde Meiringen Entschuldigt: Roland Frutiger, Josef K. Büeler ■ Verabschiedung Schlussbericht per Mailverkehr am 12. April 2023
Vernehmlassung Dokumente	Die Vernehmlassung der Protokolle und Schlussbericht erfolgt durch die Verfahrensbegleitung per Mail an das gesamte Fach- und Sachgremium und Experte.
Verfahrensbegleitung	Lydia Gonthier war als Projektleiterin zu jedem Zeitpunkt anwesend und von verschiedenen Mitarbeitern begleitet.

Stellung der Dokumente zueinander

Der Schlussbericht beinhaltet die wesentlichen Inhalte der Protokolle der Workshops und steht für sich als eigenständiges Dokumentationsdokument. Bei allfälligen inhaltlichen Widersprüchen gilt folgende Rangfolge:

- Schlussbericht genehmigt am 12. April 2023
- Protokoll Workshop IV genehmigt per Mail am 12. April 2023
- Protokoll Workshop III genehmigt am 13. März 2023
- Protokoll Workshop II genehmigt am 24. Jan. 2023
- Protokoll Workshop I genehmigt am 6. Dez. 2022
- Programm Gutachterverfahren vom 13. September 2022

4. Erkenntnisse aus der Analyse

4.1 Ortsbauliche Entwicklung und Entwicklungsabsichten

Ortsbauliche Entwicklung

Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Meiringen befindet sich im Haslital am Oberlauf der Aare, die nach Westen zum Brienersee hin abfließt und erstreckt sich in den Ausläufern verschiedener Gebirgsketten. Erst entwickelte sich die Gemeinde in zwei Richtungen, entlang der heutigen Strassenstrasse Kirchgasse und der Eisenbolddenstrasse. Das Siedlungsteil Eisenboldden und das Dorfzentrum von Meiringen wuchsen fast gleichzeitig, allerdings wurde das mit einer höheren Dichte im Dorfzentrum festgestellt. Das Areal Zumbrunmatte wird heute als eine der beiden grössten Baulandreserve der Siedlung angesehen.

Historische Entwicklung



Abbildung 6: 1864

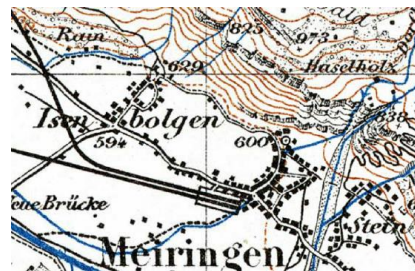


Abbildung 7: 1888



Abbildung 8: 1894

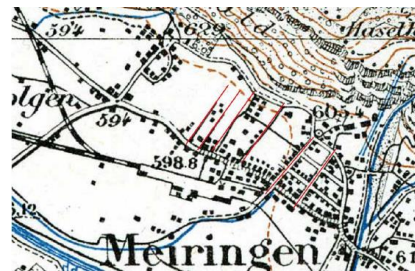


Abbildung 9: 1968

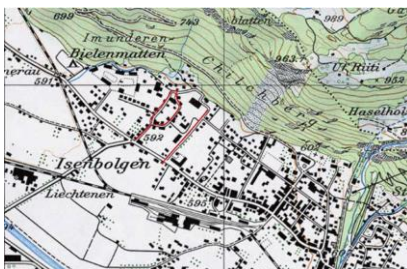


Abbildung 10: 1976



Abbildung 11: 1990

Vor dem Dorfbrand entwickelte sich Meiringen ähnlich wie Isenboldden. Ursprünglich war keine orthogonale Struktur zu erkennen. Es waren eigenständige Ortskerne. Ab 1888 ist ein allmählicher Zusammenbau entlang der Hauptstrasse zu erkennen. Nach dem Brand wurde Meiringen

orthogonal wiederaufgebaut. Isenbolgen blieb vernakulär. Im Plan von 1968 ist zu erkennen, wie sich die orthogonale Struktur vom Ortskern Meiringen nach Westen ausbreitet (rote Linien im Plan von 1968). Im Plan von 1976 ist die ursprüngliche, ovalförmige einmalige Erschliessungsstrasse Isenbolgens rot eingefärbt. Das orthogonale System Meiringen hat sich bis zur Spitalstrasse (auch rot im Plan) ausgeweitet. Die Ortsteile scheinen zusammenzuwachsen.

- Ursprünglich Eigenständige Ortsteile Meiringen - Isenbolgen
- Orthogonales Meiringen – vernakuläres Isenbolgen

Verbindung Meiringen-Isenbolgen

Es gibt zwei historische Verbindungen zwischen den Ortsteilen:

- entlang der Hauptstrasse und einem
- Weg entlang der Hangkante.

Dorfbrand 1891

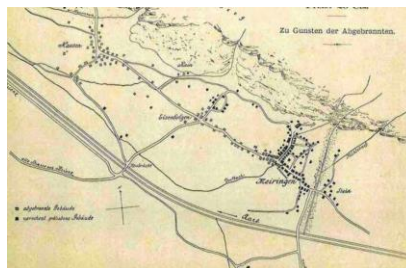


Abbildung 12: abgebrannte Bauten sind schwarz dargestellt



Abbildung 13: 1865 vor Brand

Der verheerende Dorfbrand von 1891 betraf eine Vielzahl von Bauten im Ortskern Meiringen.

Alleestrukturen in der Landschaft



Abbildung 14: Alleestrukturen in der Landschaft, 1931



Abbildung 15: 1865 vor Brand

Es sind markante Alleestrukturen in der Landschaft erkennbar. Diese zeichnen die Parzellenstruktur bildlich nach. Heute sind sie zum Teil Strassen geworden und prägen damit das Strassensystem.

Eigenschaften Meiringen

Der Ortskern Meiringen weist eine regelmässige, eng stehende, teilweise ausgeprägt raumbildende, überaus schön rhythmisierte bzw. getaktete öffentliche Räume schaffende Solitärbebauung auf.

- schmale Hauszwischenräume giebelständiger Bauten.,
- Erdgeschoss mit öffentlich zugänglicher Nutzung,
- Davor bis an die Hausfassade reichende hart belegte Vorbereiche (Trottoirs, Vorplätze) mit Baumreihen.

Orthogonalität

- Ausfallstrassen / Quartierstrassen: Die verhältnismässig dichte Aufreihung giebelständiger Fassaden ist auch ausserhalb des eigentlichen Zentrums anzutreffen (Bsp. Sandstrasse).
- Das Zentrum ist nach dem verheerenden Brand von 1891 nach dem Vorbild von Glarus orthogonal wiederaufgebaut worden. Das orthogonale Raster hat einen sehr städtischen Charakter. Meiringen scheint gegenüber Glarus oder Thuisis ein eigenes Wiederaufbaumass zu haben.

Wichtige Entwicklungsgebiete



Entwicklungsabsicht Richtplan

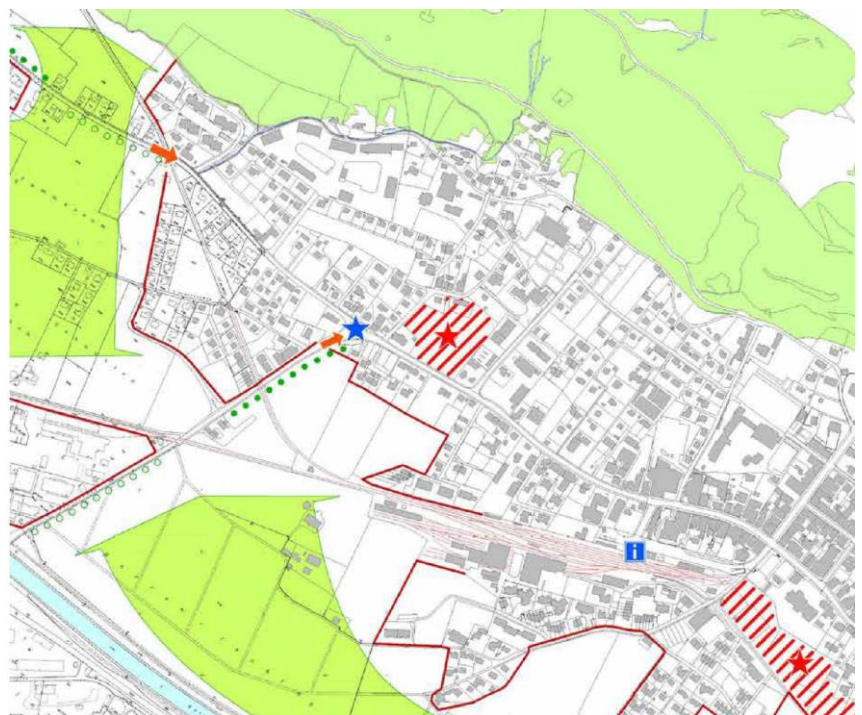


Abbildung 16: Ausschnitt Richtplanung 2003, Siedlungsrichtplan

- **Wichtiges Entwicklungsgebiet:** Die Zumbrunnmatte ist gemäss Nutzungsplanung als wichtiges Entwicklungsgebiet für Meiringen identifiziert. Im Ortskern ist Rudenz Ost und West ebenfalls als wichtiges Entwicklungsgebiet identifiziert.
- **Aufwertung Ortseingang:** Die Kreuzung Haupt-, Brünig- und Liechtenenstrasse soll als Ortseingang aufgewertet werden.
- **Baumreihe:** Entlang der Liechtenenstrasse soll die Baumreihe ergänzt werden.

4.2 Analyse Qualitäten der Bebauung und Strukturen

Analyse Bauungsstrukturen



Abbildung 17: Schwarzplan Bestand

Gemeinde Meiringen
Schwarzplan 1:4000

Schwarzplan

Im Schwarzplan Bestand ist das Zusammenspiel vom Orthogonalen Ortskern Meiringen und dem abgewinkelt dazu stehenden Isenbolgen besonders gut zu erkennen. Besonders augenfällig ist die Orthogonalität im Kern Meiringen und die historische enge Bebauung entlang der Hauptachse in Ost-West Richtung.

Analyse Bebauung Meiringen Zentrum

Die geringen Gebäudeabstände im Zentrum von Meiringen wurden analysiert. Die Gassenbreiten variieren zwischen ca. 2 und 4 Meter. Die dahinterliegende Hofsituation zeigt oft eine heterogene, teils bebaute Freiraumstruktur auf. Es sind sowohl Grün- wie Hartflächen, Bäume und Bauten auszumachen.



Abbildung 18: Geringe Gebäude Abstände entlang der Hauptstrass im Dorfkern (Kreuzgasse),



Abbildung 19: Diverse Hofsituation im Dorfkern bestehend aus Hart- und Grünflächen

Besondere historische Bausubstanz

Das ISOS zeigt in der Abbildung Isenbolgen drei markante giebelständige Satteldachbauten, welche den Ortsteil prägen.

Sie werden hier als **Dreiergelensemble** verstanden. Diese weisen eine gewisse Symmetrie auf, wobei das Mittlere am höchsten ist.

Dreigiebelensemble
3 giebelständige Satteldachbauten



Abbildung 20: Abbildung Isenbolgen aus dem ISOS mit giebelständigen Satteldachbauten

Zumbrunnhaus
(Blockbau mit Schnitzfriesen, 1598)



Abbildung 21.: Hauptstrasse 50, Blockbau mit Schnitzfriesen, 1598, Kant. Bauinventar

4.3 Landschaftliche Entwicklung und Qualitäten

Lineare Strukturen



Abbildung 22: Vergrößerung Luftbild 1927



Abbildung 23: Luftbild 1927

- **Lineare Ausrichtung** der Parzellen-/ Bebauungsstruktur erkennbar.
- **Baumreihen** betonen diese Struktur.
- **Isenbolgen** hat eine **eigene Strassenführung**, die Stichstrasse jedoch auch mit linearer Ausrichtung.
- **Obstbaumhostet** zwischen historischem Bauernhaus an der Hauptstrasse und Isenbolgen.
- **Zahlreiche Baum- und Heckenstrukturen** erkennbar.

Entwicklung Landschaft



Abbildung 24: 1940



Abbildung 25: 1960



Abbildung 26: 1987



Abbildung 27: 2007



Abbildung 28: 2022

- 1940 Bau Altersheim mit neuer Haupterschliessung via Isenbolgen und ein grosser stall einzeln auf anderer Strassenseite.
- 1960 zwei lineare Einfamilienhausreihen: ein in NS und eine in OW-Richtung.
- 1987 Wegfall der Bäume entlang der Spitalstrasse, Spitalstrasse neu als Erschliessungsstrasse für das Spital. Verdichtung des Siedlungsgebietes, Wegfall von Obstbäumen.
- 2007 keine Veränderung im Erschliessungssystem, einzelne Neubauten in bestehende Struktur integriert, Wegfall des traufständigen Baus entlang der Hauptstrasse, östlich der Spitalstrasse.

Analyse Freiraumstrukturen

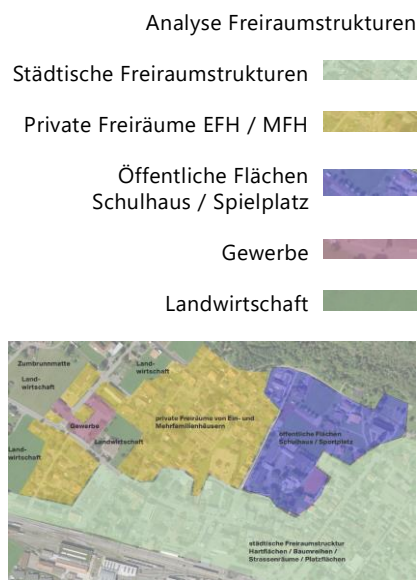


Abbildung 29: Analyse Freiraumstrukturen



Abbildung 30: Freiraumstrukturen um die Zumbrunnmatte

Freiraumstrukturen Meiringen

- **Städtische Freiraumstruktur:** Hartflächen, Baumreihen, Strassenräume, Platzflächen
- **Private Freiräume** von Ein- und Mehrfamilienhäusern
- **Öffentliche Flächen:** Schulhaus / Sportplatz
- **Gewerbe**
- **Landwirtschaft:** Zumbrunnmatte und weitere peripherere Gebiete

Freiraumelemente Isenbolgen

Prägende Freiraumelemente Isenbolgen

- Einfriedungen von Privatgärten an der Strasse,
- Obstbäume, wenig grosse Einzelbäume,
- Brunnen,
- Strassenraum ohne Trottoir,

Qualitäten der Freiräume

- Charakter von Strassenraum
- Grünanteil (Privatgärten)
- Einzelbäume
- Sichtbeziehungen / Aussicht

Defizite der Freiräume

- Kaum öffentliche Freiräume / Aufenthaltsbereiche
- Zumbrunnmatte als starke räumliche Trennung
- Geringer Beitrag zur Biodiversität
- Flächendeckende Ausbreitung von privatem Aussenraum. Kaum halböffentliche und gemeinschaftliche Freiräume

Raumorganisierende Elemente Isenbolgen

- **Staketenzäune auf Sockelmauern:** Die Quartierstrassen ohne Trottoir, werden von schönen Sockelmäuerchen von 10cm-30cm Höhe mit darüberstehendem Staketenzaun begrenzt.
- **Markierung Vorbereiche:** Der Wechsel des Bodenbelags, wie z.B. mit Natursteinplatten wird zum Markieren der Vorbereiche verwendet.
- **Obstbaumgärten** mit Zaunbegrenzung
- **Einzelbäume** in Strassennähe: Grosskronige alte Bäume ragen in Isenbolgen mit der Krone teils in den Strassenraum hinaus. Im Ortszentrum Meiringen sind die strassenbegleitenden regelmässigen Baumreihen eher kleinkronig und biodivers.
- **Sichtschneise auf Kirchturm:** Sichtachsen auf den Kirchturm von Meiringen sind ausserhalb des orthogonalen Ortskerns kein inszeniertes Motiv. Der Kirchturm wird vielmehr als zufällig entdecktes Motiv wahrgenommen. Dies könnte ein Gestaltungsmittel sein.
- **Sichtkorridore auf schräg stehende Bauten im Strassenraum:** Die Strassenräume sind oftmals von schräg stehenden Bauten im geschwungenen Strassenverlauf gefasst.
- **Gestaffelte Bauten** inszenieren die räumliche Tiefe. Dies ist auch beim Dreigiebelensemble der Fall.
- **Ebene Topografie:** Meiringen ist in der Ebene. Aufschüttungen und Terrainbewegungen wirken ortsfremd und stören die Lesbarkeit des Ortes. Die meisten Bauten stehen auf dem gewachsenen Boden. Dies wird als besondere Qualität der älteren Quartiere gewertet.
- **Wiesen:** Inselartige Wiesenflächen ohne inszenierte Bepflanzung ausser Obstbäumen und Einzelbäumen.



Abbildung 31: typische Sockelmauer mit Staktenzaun



Abbildung 32: Quartierstrassen ohne Trottoir, mit scharfen Abgrenzungen im Strassenraum



Abbildung 33: Markierung Vorbereiche, hier Beispiel mit Natursteinplatten



Abbildung 34: Obstgärten mit Zaunbegrenzung



Abbildung 35: In den Strassenraum von Isenbolgen ragende Baumkronen



Abbildung 36: Kleinkronige Baumreihe im Ortszentrum Meiringen



Abbildung 37: zufälliger Blickwinkel auf Kirchturm



Abbildung 38: Blickpunkt schräggehende Bauten schliessen Strassenraum ab



Abbildung 39: Staffelung der Bauten, hier Dreiecksbelymphonie Isenbolgen

Fazit Freiraumanalyse

- Aufeinandertreffen von zwei Siedlungs- und Freiraumstrukturen
- Meist private Aussenräume prägen das Bild von Isenbolgen
- Der Grünanteil ist aufgrund der teilweise grossen Gärten ist hoch
- Der Anteil an Obstbäumen wurde über die Jahre stetig reduziert
- Wiese als trennendes Element der Siedlungsstrukturen und undurchlässig für Fussgänger.
- Die Qualitäten von Isenbolgen besteht in der Diversität der Freiräume
- Identitätsstiftend ist vor allem der Bereich um den Brunnen mit den älteren und markanten Gebäuden und der Verengung im Strassenraum.

4.4 Analyse Verkehr und Erschliessung

Analyse Bestand Verkehre

- Einkaufen ●
- Öffentliche Einrichtungen ●
- Bahnhof
- Bushaltestelle ●

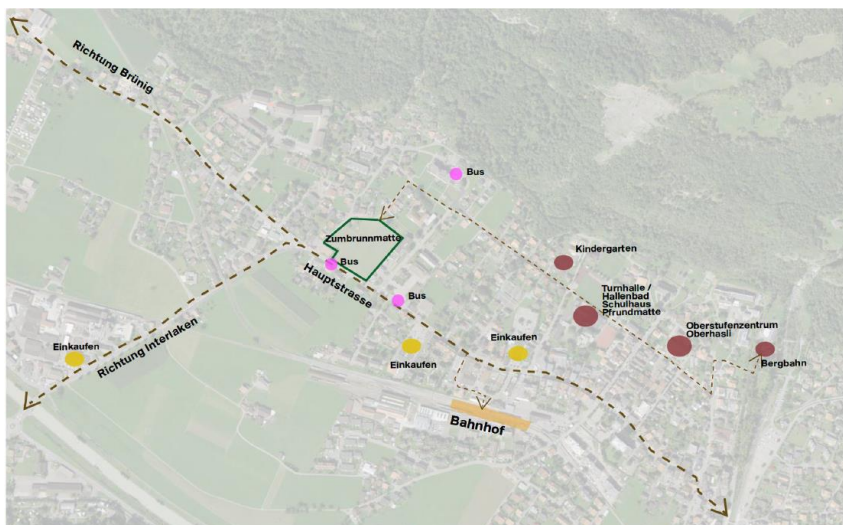


Abbildung 40: Analyse Bestand Verkehr

Entlang der Hauptstrasse als Haupteerschliessung und direkte Verbindung ins Zentrum befinden sich die Ankerpunkte Einkauf. Die öffentlichen Einrichtungen wie Schulen befinden sich entlang einer nördlich rückwärtigen ruhigeren Verbindungsachse.

Analyse Erschliessung



Abbildung 41: Analyse Erschliessung

Die Arealerschliessung ist theoretisch aus allen Richtungen möglich. Entlang der Hauptstrasse ist eine Bushaltestelle geplant.

Kennzahlen Verkehr

Verkehrslärm und Lärmempfindlichkeitsstufen

Es sind ca. 6000 Fahrten pro Tag auf der Hauptstrasse. Es wird mit ca. 80 Wohneinheiten und ca. 100 Parkplätzen gerechnet.

Das Areal ist gemäss Zonenplan und Bauordnung in zwei Lärmempfindlichkeitsstufen unterteilt. (Korrigenda zum Programm und Präzisierung):

- ES III im Bereich der Mischzone.
- ES II Im Bereich der Wohnzone W2

Der Grenzwert in der Mischzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III beträgt 60dB am Tag. Lärmempfindliche Räume müssen strassenabgewandt geplant werden.

Typologie Strassenräume

Typologie Strassenraum
Liechtenenstrasse-Hauptstrasse
Ortskern Meiringen

Die Liechtenenstrasse zwischen Aare und Bahnübergang wird von einer ostseitigen Baumreihe geprägt. Westseitig schliesst das Gewerbeareal an. Nach dem Bahnübergang stehen zwei Gebäude direkt an der Strasse. Entlang der Hauptstrasse rücken die Gebäude von der Strasse ab und Vorgärten und Abstandsgrün prägen das Bild.

Die Zumbrunnmatte trifft als offene Wiesenfläche auf die Hauptstrasse und sorgt für eine Trennung zwischen Meiringen und Isenbolgen.

Südseitig der Hauptstrasse stehen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einem geringen Abstand zur Hauptstrasse. Näher zum Ortskern Meiringen werden die Gebäude grösser und die Vorzonen sind meist als Hartflächen ausgestaltet. Geringe Gebäudeabstände und schmale Vorzonen prägen mit kleingehaltenen Bäumen prägen den städtischen Strassenraum.

Typologie Strassenraum Isenbolgen

Das Bild entlang der Eisenbolgenstrasse ist geprägt von privaten Aussenräumen, die meist mit Zäunen abgegrenzt sind, die drei rötlichen Gebäude im Zentrum von Isenbolgen orientieren sich zur Strasse hin und fallen durch ihre hohe Dichte auf.

Entlang der Spitalstrasse sind neben einzelnen Einfamilienhäusern auch grössere Wohnbauten anzutreffen. Diese fallen durch ihre zurückhaltend gestalteten aussenräume auf, welche vor allem als Abstandsgrün in Erscheinung treten.

Fazit Erschliessungsanalyse

- Die Zumbrunnmatte kann Teil einer Stärkung der Langsamverbindungssachse zwischen Hauptstrasse und rückwärtiger ruhigerer Verbindungssachse werden.
- Die Zumbrunnmatte soll zu beiden Achsen, Hauptstrasse und ruhigere Verbindung Bezugspunkte schaffen.
- Es soll keine MIV Erschliessung über die Zumbrunnmatte erfolgen.
- Arealinterne Fuss- und Veloverbindungen der Zumbrunnmatte dienen auch den Blaulichtorganisationen.
- Die Parkierung soll in einer Tiefgarage gelöst werden. Besucherparkplätze können oberirdisch sein.
- Eine Erschliessung der Tiefgarage über die bereits gut ausgebaute Spitalstrasse wird als naheliegend gesehen.
- Die Lage der Bushaltstelle wird als mögliche Lösung, aus vorliegendem Gutachterverfahren mitgedacht.
- Die weitere Vertiefung der Lösungen soll sich auf die städtebaulich beste Setzung konzentrieren. Der Umgang mit dem Lärm soll in dieser strategischen Phase untergeordnet sein.¹

¹ Hinweis Verfahrensbegleitung: Die Definition der Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgt über die Nutzungsplanung. Im Falle einer Teilzonenplanrevision für eine ZPP oder ÜO kann die Lärmempfindlichkeitsstufe überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

5. Erkenntnisse aus der Projektentwicklung im Dialog

5.1 Erkenntnisse aus Workshop I

Der Variantenfächer im Workshop I ist bewusst breit abgedeckt. Es wurden sehr viele, sehr unterschiedliche Bebauungsstrategien ausgetestet.

Der breite Fächer an Möglichkeiten gibt erste Hinweise auf Merkmale der Ortsverträglichkeit – und teils dezidierte Hinweise auf Ortsunverträglichkeit.

Modellstudien Stand Workshop I



Abbildung 42: Modellstudie V1, Stand WS I



Abbildung 43: Modellstudie V2, Stand WS I



Abbildung 44: Modellstudie V3, Stand WS I



Abbildung 45: Modellstudie V4, Stand WS I



Abbildung 46: Modellstudie V5, Stand WS I



Abbildung 47: Modellstudie V6, Stand WS I



Abbildung 48: Modellstudie V7, Stand WS I



Abbildung 49: Modellstudie V8, Stand WS I



Abbildung 50: Modellstudie V9, Stand WS I

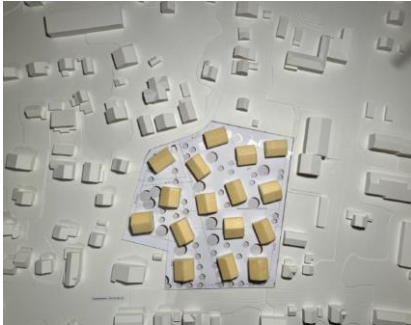


Abbildung 51: Modellstudie V10, Stand WS I



Abbildung 52: Modellstudie V11, Stand WS I



Abbildung 53: Modellstudie V12, Stand WS I

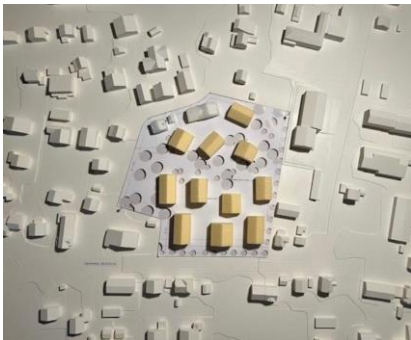


Abbildung 54: Modellstudie V13, Stand WS I



Abbildung 55: Modellstudie V14, Stand WS I

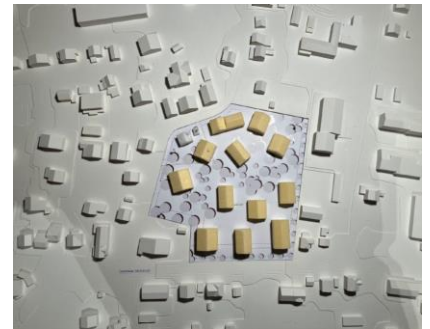


Abbildung 56: Modellstudie V15, Stand WS I



Abbildung 57: Modellstudie V16, Stand WS I



Abbildung 58: Modellstudie V17, Stand WS I



Abbildung 59: Modellstudie V18, Stand WS I



Abbildung 60: Modellstudie V19, Stand WS I

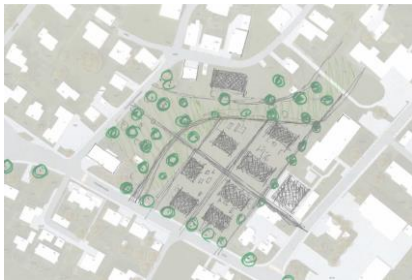


Abbildung 61: Modellstudie V20, Stand WS I



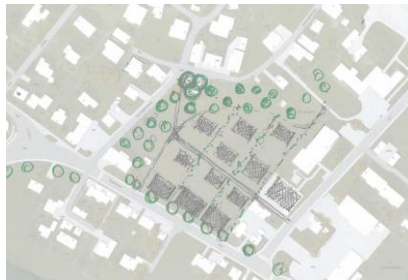
Abbildung 62: Modellstudie V21, Stand WS I

Variantenfächer aus Sicht Freiraum



Ehemalige Gebäude wiederbauen
 Abstandzone in Form von Grünraum
 (Obstbäume) Orthogonale Struktur trifft
 auf Grünraum, Weitführen von Baumreihe
 entlang Hauptstrasse

Abbildung 63: Ansatz 1, Stand Workshop I



Grünraum entlang Eisenbolgenstrasse als
 verbindendes Element zwischen den
 unterschiedlichen Bebauungsstrukturen.

Abbildung 64: Ansatz 2, stand Workshop I



Struktur von Isenbolgen weiterbauen
 Grünraum als vermittelndes Element zwi-
 schen den Bebauungsstrukturen Isenbol-
 gen und Meiringen.

Abbildung 65: Ansatz 3, stand Workshop I

Der Variantenfächer aus Sicht Freiraum testet verschiedene Strategien der Anordnung von Bebauung und durchgehenden Freiräumen in Kombination mit verschiedenen Fuss- und Velo-Erschliessungssystemen.

Erste Skizzen Gesamtplan



Abbildung 66: Gesamtplan V1, Stand WS I



Abbildung 67: Gesamtplan V2, Stand WS I



Abbildung 68: Plan V3., Stand WS I



Abbildung 69: Gesamtplan V4, Stand WS I

Fazit aus Workshop I

Isenbolgen als Weiler

Isenbolgen wird im hinteren Bereich als Weiler verstanden. Im vorderen Bereich mit der Dreieckselnsemble weist es eine städtische Komponente auf.

Isenbolgen als Ovalstrasse

Die Ovalstrasse in Isenbolgen ist eine einmalige Erschliessungsform. Ursprung und Grund für diese Erschliessungsform können nicht abschliessend festgelegt werden.

- Isenbolgen hat als Alleinstellungsmerkmal eine Ovalerschliessung.

Hostet Zumbrunnmatthaus	<p>Zwischen dem Zumbrunnmatthaus und Isenbolgen ist auf den historischen Luftaufnahmen eine dichte Hostet auszumachen.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Das Zumbrunnmatthaus verlangt nach einem allseitigen, angemessenen Freiraum.
Orthogonalität	<ul style="list-style-type: none">■ Eine orthogonale Struktur breitet sich im Schwarzplan von Meiringen im Osten nach Westen aus.
Rolle des Freiraums	<ul style="list-style-type: none">■ Der Freiraum wird als Vermittler zwischen Bebauungsstrukturen verstanden.
Freiraumstruktur	<p>Der Frage nach strukturierenden historischen Entwässerungskanälen wird nachgegangen. Im Zusammenhang mit der Melioration in Meiringen sind keine Entwässerungskanäle bekannt, welche den Freiraum strukturiert hätten.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Die linearen Baumreihen haben einen parzellären Hintergrund.
Bebauungsstrategien	<p>Es werden grundsätzlich verschiedene Bebauungsstrategien in Betracht gezogen.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Bauen wir von Isenbolgen her?■ Bauen wir von Meiringen her?■ Bauen wir von beiden Seiten her und lassen einen Zwischenraum dazwischen?■ Bauen wir gar nicht?
Bäuerliche Bebauungsstrategie	<p>Die freie Anordnung ist eine bäuerliche Bebauungsstrategie nach dem Legoprinzip – Aufwerfen von Klötzlis – sie landen, wo sie landen. Dies ist für den Weiler selbst typisch, für Meiringen indes ein ortsfremdes Prinzip.</p>
Dialog zwischen Strukturen	<p>Isenbolgen ist eine alte, gewachsene Struktur. Meiringen wurde im Ortskern orthogonal neu aufgebaut. Es treffen zwei sehr unterschiedliche Bebauungslogiken in der Zumbrunnmatte aufeinander.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Eine Differenz zwischen dem alt gewachsenen Isenbolgen und einer neuen Bebauungsstruktur soll lesbar sein.■ Das Weiterbauen von Isenbolgen wird als schwierig erachtet, da es ebendieses Ortsbild schwächen würde. <p>Isenbolgen soll eine andere Struktur gegenübergestellt werden. Es könnte sogar eine völlig andere Struktur geprüft werden. Der Dialog zwischen Strukturen kann Isenbolgen als Alleinstellungsmerkmal hervorheben und stärken.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Wird Isenbolgen als eigene Struktur erlebt, ist es eine Stärkung für den Ort.
Meiringen als Alpenstädtli	<p>Meiringen wird als Alpenstädtli verstanden. Dabei kann die Aufwertung des Ortseingangs an der Kreuzung im Westen durchaus als Ortseingang wahrgenommen werden.</p>

5.2 Erkenntnisse aus Workshop II

Im Workshop II werden vier Varianten vorgestellt. Diese werden eingehend mit dem Gremium diskutiert. Der Dialog zwischen Bearbeitungsteam und Gutachtergremium ist auch physisch am Modell iterativ durch Verschiebung, Addierung und Wegfall von Modellbauklötzchen geführt.

Schwarzpläne



Abbildung 70: Schwarzplan Variante 1



Abbildung 71: Schwarzplan Variante 3



Abbildung 72: Schwarzplan Ist-Zustand



Abbildung 73: Schwarzplan Variante 2



Abbildung 74: Schwarzplan Variante 4

Schwarzplan

Im Schwarzplan ist ein 4 x 4 Schachbrett-System erkennbar: vier Bauten in eine Richtung, vier Bauten in die andere, je nach Variante von unbesetzten Schachbrettfelder als Freiräume durchsetzt. Die Bauten nehmen entlang der **Hauptstrasse deren Strassenflucht** auf. In den hinteren Bautiefen ist eine unterschiedliche Ausrichtung des orthogonalen Systems erkennbar. Die orthogonalen Strukturen nehmen die **Ausrichtung der Spitalstrasse** auf. Zwischen beiden unterschiedlich ausgerichteten Bauungsstrukturen entsteht ein **Zwischenraum**.

Bei **Variante 2** sind die westlich vom Fussweg liegenden Bauten vom orthogonalen System abgedreht und stehen frei in der Hofstatt. Diese Lage verunklärt die räumliche Struktur. Der nordwestlichste Baukörper ist mit der Stirnseite zum Dreigiebelensemble ausgerichtet. Es entsteht ein eigenartiger Dialog. Bei **Variante 3** markieren zwei Längsriegel in OW-Richtung eine klare Abtrennung zwischen der Hauptstrassenorientierung und den hinteren Bautiefen. Dabei werden drei hintereinander gestaffelte Systeme gelesen: Dorfstruktur entlang der Hauptstrasse, dann zwei Längsriegel, dann zwei Bautiefen mit orthogonaler lockerer Ordnung. Bei **Variante 4** verweben sich die zwei Ausrichtungen Hauptstrasse und Orthogonalität der Spitalstrasse. Der Zwischenraum wird weniger prominent gelesen.

Varianten 1 bis 4 Workshop II

Variante 1, Stand Workshop II

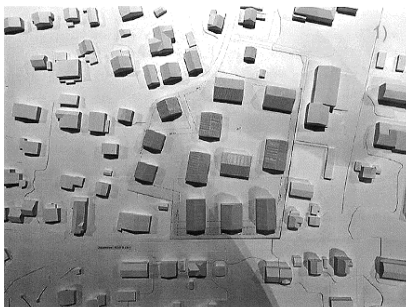


Abbildung 75: Modellstudie Variante 1, WS II



Abbildung 76: Plan Variante 1, Stand WS II

Variante 2, Stand Workshop II

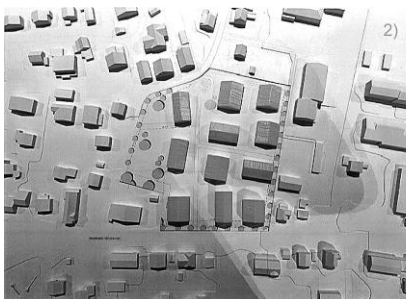


Abbildung 77: Modellstudie Variante 2, WS II



Abbildung 78: Plan Variante 2, Stand WS II

Variante 3, Stand Workshop II

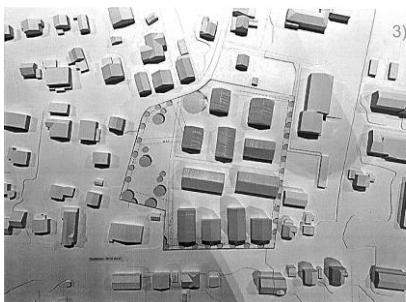


Abbildung 79: Modellstudie Variante 3, WS II



Abbildung 80: Plan Variante 3, Stand WS II

Variante 4, Stand Workshop II

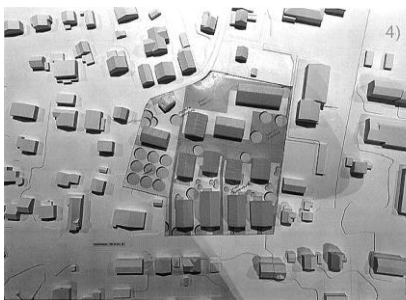


Abbildung 81: Modellstudie Variante 4, WS II



Abbildung 82: Plan Variante 4, Stand WS II

Fazit aus Workshop II

Hofstatt-Freiraum

Ein Freiraum ist zwischen Zumbrunnmatthaus und Dreigiebelensemble auszumachen. Die orthogonale Struktur ist kohärent und es entsteht eine strukturelle Zäsur zum Isenbolgen. Dabei werden sowohl Zumbrunnmatthaus wie auch das Dreigiebelensemble inszeniert. Sobald ein Baukörper in der Hofstatt oder entlang der Isenbolgenstrasse zu liegen kommt, wird die Situation verunklärt. Wenn der Strassenraum Isenbolgen und der Hofstatt-Bereich zwischen Zumbrunnmatthaus und Dreigiebelensemble freigespielt sind, sind die östlichen Bauten verständlich einreihbar. Durch die Setzung weiterer Bauten auch ausserhalb des Bearbeitungsperimeters, wird der Hofstatt-Freiraum gestärkt und aufgewertet. Mit einem Hostet-Freiraum hinter dem Zumbrunnmatthaus kann man nebenan angemessen verdichten, siehe Modell Hofstatt-Freiraum 2.



Abbildung 83: Luftbild historische Hofstatt 1927

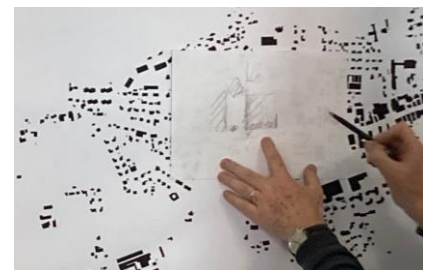


Abbildung 84: Skizze Hofstatt-Freiraum



Abbildung 85: Modell Hofstatt-Freiraum 1

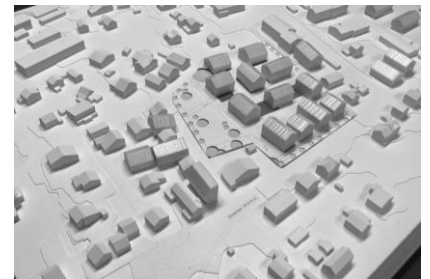


Abbildung 86: Modell Hofstatt-Freiraum 2

Freiraum

- Ein grosszügiger Hofstatt-Freiraum zwischen Zumbrunnmatthaus und Dreigiebelensemble wertet diese auf und bildet eine Zäsur im Sinne des ISOS.
- Es ist in der Weiterbearbeitung zu prüfen ob und wie die Hofstatt-Freifläche gestaltet und genutzt wird.

Geschossigkeit

- Eine Höhenstaffelung der Baukörper 2- und 3-geschossig scheint auf dem gesamten Bearbeitungsperimeter eine vielversprechende angemessene Eingliederung in den Kontext zu schaffen.

Dachform

- Schrägdächer mit Dachnutzung scheinen eine vielversprechende angemessene Eingliederung in den Kontext zu schaffen und soll weiterverfolgt werden.

Zumbrunnmatthaus

- Durch Freihaltung der Hofstatt wird das Zumbrunnmatthaus aufgewertet und erhält eine prominente Stellung im Strassenzug.

Rückbau Direktorenhaus am Isenbolgen

Bei Variante 3 wurde das bestehende Direktoren-Haus am Isenbolgen rückgebaut und ein inszenierender Hofstatt-Freiraum zwischen Dreigiebelensemble und Zumbrunnmatthaus aufgespannt. Die historische Hofstatt geht vom Zumbrunnmatthaus bis zum Isenbolgen. Das bestehende Direktoren-Haus könnte rückgebaut werden. Dies kann als Kernaussage des ISOS verstanden werden. Das bestehende Direktoren-Haus am Isenbolgen weist weder ortsbauliche noch architektonische Qualitäten auf.

Der Erhalt eines weder geschützten noch inventarisierten Baus soll in ein Verhältnis mit der möglichen Reparatur des Freiraums gesetzt und abgewogen werden. Der Freiraum hat im Zusammenhang mit der ISOS Schutzzielsetzung genauso eine wichtige Stellung wie die Bebauung.

- Die historische Hofstatt geht vom Zumbrunnmatthaus bis zum Isenbolgen. Eine Strategie im Umgang mit dem bestehenden Direktoren-Haus soll aufgezeigt werden.



Abbildung 87: Modell mit Direktoren-Haus am Isenbolgen



Abbildung 88: Modell ohne Direktoren-Haus am Isenbolgen

3 oder 4 Bauten entlang Hauptstrasse

Varianten 1 und 2 weisen entlang der Hauptstrasse drei Baukörper auf. Dabei entsprechen die Gebäudeabstände dem aktuellen Baureglement. Varianten 3 und 4 weisen entlang der Hauptstrasse vier Baukörper auf. Die Gebäudeabstände entsprechen hier nicht dem Baureglement. Aktuell im Dorfkern sind die Gebäudeabstände im Minimum 2m, im Vorschlag Zumbrunnmatte sind es 5m gemäss minimalem Brandschutzabstand. Gemäss Baureglement sollten es 10m sein.

- Aus Sicht des Gutachtergremiums ist eine dichtere Bebauung entlang der Hauptstrasse angemessen und bietet das Potential, die Dorfkernstruktur zeitgemäss zu interpretieren.

Erdgeschossnutzung Hauptstrasse

Für die Erdgeschossnutzung sind primär kleinere Gewerbeflächen und Ateliers denkbar. Auch Wohnnutzung kann in flexiblen Grundrissen denkbar sein. Die Typologie von eng zueinander stehenden Baukörper ist städtisch und impliziert Ladenlokale oder Hochparterre für Wohnnutzung. Es sollen flexible Grundrissstrukturen für Wohnen, Ateliers,

	<p>Gewerbe, Arztpraxen, ... mit entsprechenden Vorbereichen weiterverfolgt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Grossverteiler oder Tankstellennutzung werden ausgeschlossen.
Vorbereiche / Vorgärten	<p>Aktuell beträgt der Strassenabstand im Projektvorschlag 10m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Städtische Vorbereiche asphaltiert -> Gewerbe, Laden, Kurzzeit-PP, .. ■ Vorstadtelement: Mäuerchen, Zaun -> Hochparterre-Wohnen, Atelier ■ Eine flexible Grundrissstruktur für Erdgeschosse entlang der Hauptstrasse soll mit entsprechendem Konzept für eine flexible Vorbereichsstruktur weitervertieft werden.
Arealerschliessung	<p>Die Erschliessung für den MIV, motorisierter Individualverkehr, wird in allen Varianten via Spitalstrasse über die Nachbarsparzelle im Osten gesehen. Dies wird als Idealerschliessung verstanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Arealerschliessung über die Spitalstrasse ist die Grundlage für die Bestlösung.
Kurzzeit- / Besucherparkplätze	<p>Eine Erschliessung für Kurzzeitparkplätze / Besucherparkplätze ab der Hauptstrasse ist denkbar.</p>
Bushaltestelle Lage	<p>Die Lage der Bushaltestelle ist im Zusammenhang mit dem Vorbereichskonzept zu schärfen.</p>
Fusswegnetz	<p>Die Fusswegführung ist je nach Variante unterschiedlich in die Schichten und Reihen des Systems eingebettet – in Weiterbearbeitung zu vertiefen.</p>
Pockets-Parks	<p>Es sind verschiedene unbebaute Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten, Bepflanzung und Zielpublikum denkbar Das unterschiedliche Zielpublikum ist für den Gesamtraum zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Platzraum vor Dreigiebelensemble ■ Hofstatt hinter Zumbrunnmatthaus ■ Spielbereich im orthogonalen neuen Quartier ■ Geplanter Spielbereich ausserhalb des Bearbeitungsperimeters
Spielplätze	<p>Es wird aktuell ein Spielplatz für kleine Kinder ca. 40m nördlich des Bearbeitungsperimeters geplant (Genossenschaft). Im Zumbrunnmattareal sollen die Aussenflächen diversifiziertes Zielpublikum ansprechen. Eine Konkurrenz der Spielplätze ist zu vermeiden. Ein Angebot für Spielplätze mit Spielwiese für alle Generationen scheint in Meiringen zu fehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Bedürfnisse der Gemeinde an Aussenspielflächen und die aktuelle Spielplatzplanung nördlich des Bearbeitungsperimeters soll in die weitere Planung einfließen.
Soziale Mitte	<p>Der Raum vor der Dreigiebelensemble wird als potenzielle soziale Mitte angesehen.</p>

5.3 Erkenntnisse aus Workshop III

Am Workshop III wurden zwei Varianten vertieft vorgestellt, Variantenfamilie 5 und Variantenfamilie 6. Der wesentliche Unterschied besteht in der Anzahl Baukörper, 5 oder 6, im nördlichen Arealteil. Die Untervarianten weisen Unterschiede in der Aussenraumgestaltung und der Adressierung auf.



Abbildung 89: Variante 5.2



Abbildung 90: Variante 6.2

Variantenfamilie 5



Abbildung 91: Plan Variante 5, WS III



Abbildung 92: Plan Variante 5.1, WS III



Abbildung 93: Plan Variante 5.2, WS III

Variantenfamilie 6



Abbildung 94: Plan Variante 6, WS III



Abbildung 95: Plan Variante 6.1, WS III



Abbildung 96: Plan Variante 6.2, WS III



Abbildung 97: Schwarzplan Variante 5.2, 5 Baukörper N, Stand WS III



Abbildung 98: Schwarzplan Variante 6.2, 6 Bautenr N, Stand WS III

Diskussion Workshop III

3
 Schwarzplan
 Struktur entlang Hauptstrasse

Vorne entlang der Hauptstrasse ist eine eng aneinander liegende Baustruktur nach strengen Regeln analog zum Zentrum von Meiringen aufzufinden.

Platzraum Dreigiebelensemble

Es werden eingehend die Räume und Platzräume zwischen Dreigiebelensemble, Hofstatt-Freiraum und Bebauungskonzept diskutiert.



Abbildung 99: Variante 5.2



Abbildung 100: Variante 5.2

Es bildet sich ein Platzraum vor dem Dreigiebelensemble. Dieser ist gemäss Modell in mehrere kleinteiligen funktionalen Bereiche unterteilt. Das Dreigiebelensemble und der Isenbolgen als Alleinstellungsmerkmal sind nicht eigenständig klar lesbar.



Abbildung 101: Variante 5.2 mit verdichtetem westlichen Rand

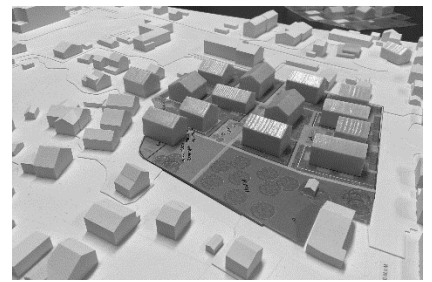


Abbildung 102: Variante 5.2 Weiterbau

Makroraum Hofstatt

In der Diskussion wurden am Modell zwei Ansätze zur Veranschaulichung simuliert. Die Abbildung oben links weist einen vierten Baukörper im westlichen Rand des Zumbrunnmattareals auf. Der gesamte Freiraum vor dem Dreigiebelensemble ist freigespielt – Makroraum Hofstattfreiraum.

Mikroraum Hofstatt – Platz

Die Abbildung oben rechts weist einen zwar schmucken und interessanten Platzraum vor dem Dreigiebelensemble auf – die Gesamtwirkung der Dreigiebelensembles von der Hauptstrasse und der Makroraum der Freifläche Hofstatt sind jedoch verunklärt.

ISOS-Qualitäten

Die ISOS-Qualitäten erhalten mit der Mikroraum-Haltung eine unerwünschte Umdeutung. Mit der Makro-Hofstatt werden sie geschärft.

Massgebende Setzung

Die Stellung der Bauten entlang der Strasse und dem Hofstattfreiraum ist für die Inszenierung des Isenbolgens und für die Qualität des Zumbrunnmatt-Quartiers massgebend. Die Stellung der Bauten dahinter kann unterschiedliche Qualitäten aufweisen und ist nicht primär massgebend.

Hinweise zur weiteren Bearbeitung und Vertiefung

Das Überbauungskonzept weist Stand Workshop III bereits ein hohes Mass an Qualität auf. Nachfolgend ist eine Zusammenstellung der Punkte, welche in der Diskussion mit Potential zur Überprüfung und Schärfung identifiziert wurden. Im Sinne einer Kurzhaltung des Schlussberichtes wird hier auf die Erwägungen aus der Diskussion verzichtet.

- Der Schwarzplan gibt noch keinen Hinweis auf die Erschliessung der Bauten durch ihre Lage / Gruppierung / Ausrichtung.
- Gleichmässigkeit der Zwischenräume - im Zusammenhang mit der Stellung der Bauten und der Fusswegerschliessung
- Öffentlichkeitsgrad als Kriterium für Freiraumgestaltung und Durchwegung
- Struktur des nördlichen Arealbereiches: Anzahl Bauten und Lage (3. + 4. Bautiefen)
- Entwurfsregel der Orthogonalität im Zusammenhang mit dem Dreigiebelensemble – wie stehen die Bauten zueinander und was ist der Freiraum dazwischen?
- Eigenständige Lesbarkeit des Dreigiebelensembles gewährleisten
- Erkennbarkeit des Alleinstellungsmerkmal Ovalerschliessung Isenbolgen sicherstellen.
- Gebäudeabstände 1. Bautiefe von 5m im Zusammenhang mit Grundrissqualitäten / Grundrisstypologien
- Gebäudehöhen / Geschosszahl in Bezug zu Bauten des Bebauungskonzeptes und zur Nachbarschaft
- Volumetrie: das Verhältnis von Fussabdruck zu Höhe
- Nähe zur östlichen Nachbarsparzelle
- Erschliessung Blaulichtorganisationen und Zügeln
- Etappierbarkeit der Einstellhalle im Zusammenhang mit Bauetappen
- Grösse der Einstellhalle im Zusammenspiel mit Unterkellerung und Freiraumkonzept
- Kurzzeitparkierung Anwohner und Besucherparkplätze
- Differenzierung der unterkellerten und nicht-unterkellerten Freiräume
- Baumreihe in Vorbereich
- Baum Nahe Dreigiebelensemble
- Ausgestaltung der Hofstatt-Spielflächen

Fazit Workshop III

Die beiden Varianten Bebauungskonzept sind auf sehr gutem Weg. Wichtige Themen sind erkannt und in den Grundsätzen bereits gelöst.

oder vier Bauten an Hauptstrasse

Die Anzahl Bauten entlang Hauptstrasse wurde eingehend diskutiert. Die Erkenntnisse sind im Kapitel 8.1 Erkenntnisse zu Gebäudeabständen zusammengefasst.

Hofbildende Rückseite

- Die Enge Anordnung von 4 Bauten entlang der Hauptstrasse ist stimmig und bietet einen gebührenden Umschwung für das Zumbrunnmatthaus und ermöglicht einen Sichtbezug zum Dreigiebelensemble.
- Die hofbildende Rückseite der Strassenbebauung wird als räumlich interessant und stimmig angesehen. In der hinteren Hälfte bildet der aufgelöste Umgang der Vorbereiche und Hofplatzbereiche eine interessante Verzahnung und bietet eine Flexibilität der Erdgeschossnutzungen.

Dachform

- Dachform: Verzicht von Dacheinschnitten oder Dachgauben als Qualität angesehen.

Höhenspiel

- Interessantes Höhenspiel der Bauten zu vertiefen

Überhohes Erdgeschoss

- Überhohe Erdgeschosse werden als zielführend für eine Nutzungsflexibilität und typologisches Merkmal von Meiringen geschätzt.

Osterschliessung

- Die Osterschliessung scheint die einzige sinnvolle Lösung für das Quartier zu sein.

5.4 Erkenntnisse aus Workshop IV

Weiterentwicklung seit WS III

- Überprüfung der 3. und 4. Bautiefe: Setzung, Grösse, etc.
- Abschluss mit Platz / Plätzen Ecke Nordwest bei Dreigiebelensemble
- Höhen in Bezug auf Dreigiebelensemble
- Abschluss Hofstatt

Situationsplan Workshop IV



Abbildung 103: Situationsplan Workshop IV, Stand Workshop IV

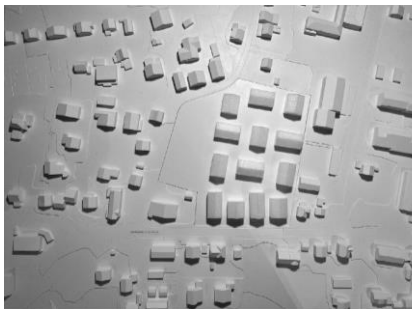


Abbildung 104: Modellfoto Workshop IV

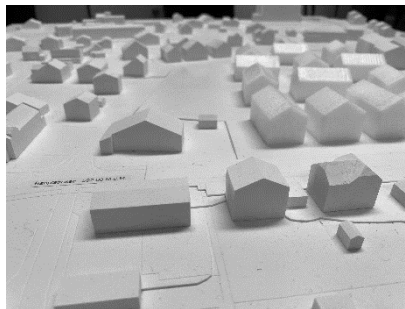


Abbildung 105: Modellfoto Workshop IV



Abbildung 106: Modellfoto Workshop IV

Fazit Workshop IV

Am Workshop IV wurde die vertiefte Bestvariante präsentiert und eingehend diskutiert und gewürdigt. Das Gutachtergremium sieht im vorliegenden Überbauungskonzept eine respektvolle und feinfühligende Eingliederung der Baukörper in ihre Umgebung und eine gleichzeitige Aufwertung der Freiraumqualitäten und Inszenierung der historischen Bebauung – in Einklang mit den Schutzziele des ISOS.

Die Projektwürdigung der Bestvariante ist im Kapitel 6 eingehend beschrieben.

5.5 Erkenntnisse Vision 2050

Die Frage nach dem Zukunftsbild und einer Vision für Meiringen hat sich früh im Gutachterprozess gestellt. Bereits im Workshop I wurden folgende Fragen in den Raum gestellt:

Workshop I- Fragen zu Vision

Wie wird Meiringen in 50, 100 Jahren aussehen?

Wird durch die Verdichtung nach Innen die heute bestehenden weiteren grösseren Freiflächen zwischen dem Ortsteil Meiringen und Isenbolgen weiter verdichtet?

Wie würde eine solche Verdichtung Meiringens aussehen?

Wird sich das heute prädominierende orthogonale System in den heute unbebauten Freiräumen durchsetzen?

Könnte die orthogonale Struktur auf Stufe Leitbild weiter nach Westen bis Isenbolgen gezogen werden?

Workshop II – Räumliches Leitbild

Meiringen verfügt aktuell noch über kein räumliches Leitbild, welches eine kongruente Gesamtvision für die Ortsentwicklung aufzeigt. Das enge aneinander stehen von Bauten ist ein typisches Merkmal vom Meiringer Dorfkern.

Aus Sicht Denkmalpflege soll auch ausserhalb des Bearbeitungsperimeter die Betrachtung der Ortsentwicklung angeschaut werden. Die Bebauungsform der Zumbrunnmatte soll in eine kohärente räumliche Strategie eingebettet sein.

Der Ansatz einer dichten Hauptstrasse wird vom Gutachtergremium als denkbare und plausible Entwicklungsmöglichkeit angesehen. Das Zumbrunnmatthaus erhält eine aufgewertete prominente Stellung im Strassenzug. Die freigehaltene Hofstatt fungiert als strukturelle Zäsur und Auftakt von Meiringen. Fragen wie: Wo fängt Meiringen an? Oder wo fängt ev. Tempo 30 an? Können mit einem räumlichen Entwicklungsleitbild beantwortet werden.

Workshop III –orthogonale Verdichtung

Die Vision 2050 sieht die Verdichtung der bestehenden Strukturen gemäss dem orthogonalen Meiringer System vor. Die Zeilen werden ergänzt. Eine Freiraumzäsur ist zwischen Isenbolgen und Meiringen erkennbar.

Workshop IV – Vision 2050

Die Verdichtung der Umgebung erzeugt zusammen mit der vorgesehenen Bebauung der Zumbrunnmatte eine Verstärkung der Freiraumqualität durch das Freispiel der Hofstatt und des Dreigiebelensembles.

1880 wurde Isenbolgen wie der Kern von Meiringen beim grossen Brand betroffen und wurde wieder aufgebaut. Mit vorliegendem Überbauungskonzept kann Isenbolgen inszeniert und gewürdigt werden – eingebettet in einer kohärenten Gesamtstrategie.

Vision 2050 von Workshop IV



Abbildung 107: Vision 2050, Stand Workshop IV

6. Projektdokumentation und Beurteilung

Der Austausch während den vier Workshops und die sorgfältige Bearbeitung des Bearbeitungsteam hat ein fein abgestimmtes Planungsergebnis mit hoher Qualität hervorgebracht.

Ein paar Punkte wurden vom Bearbeitungsteam im Nachgang an den Workshop IV nachbearbeitet. Hier wird der Stand aus Workshop IV mit den ergänzten Plänen gewürdigt.

Nachfolgende Kapitel sind gemäss den Beurteilungskriterien aus dem Programm aufgebaut.

6.1 Ortsbauliches Gesamtkonzept

Schwarzplan: V5.4



Abbildung 108: Schwarzplan V 5.4, Stand WS IV

Schwarzplan

Der Schwarzplan zeigt die gegenüber vorangehenden Varianten verkleinerten Gebäudegrundflächen auf, welche sich harmonisch in den Kontext eingliedern. Die unterschiedliche Ausrichtung der Längsbauten erzeugt eine subtile Unregelmässigkeit in der sonst starren Orthogonalität und ergibt diversifizierte Zwischenräume in den hinteren Bauzeilen.

Vier nahe zueinanderstehende Baukörper begleiten die Hauptstrasse im Süden. Dahinter sind sechs orthogonal angeordnete Baukörper mit unterschiedlicher Ausrichtung luftig angeordnet.

Körnung

Die Körnung ist ausgewogen. Das Überbauungskonzept passt sich als Ganzes ein. Es kann auch als zwei mal zwei Hofbereiche gelesen werden, welche einzeln oder zusammengehörend gelesen werden können. Es wird ein stimmiges Ganzes gesehen. Die subtile Krümmung entlang der Hofstatt wird besonders gewürdigt.

Struktur erste Bautiefe	Die eng aneinander stehende, regelmässige Stellung der Bauten entlang der Hauptstrasse erscheint im übergeordneten Kontext stimmig und bildet eine Referenz zur Bebauung des Zentrums von Meiringen.
Struktur südliche Arealhälfte	Die erste und zweite Bautiefe bilden zusammen einen interessanten, verzahnten Hofraum.
Struktur nördliche Arealhälfte	Die 3. und 4. Bautiefen bilden zusammen einen ruhigen Hofraum.
Gesamtstruktur	Das Überbauungskonzept bildet eine stimmige Gesamtstruktur und folgerichtige Ergänzung zu Meiringens Kernstruktur– im Dialog zum gewachsenen Isenbolgen.

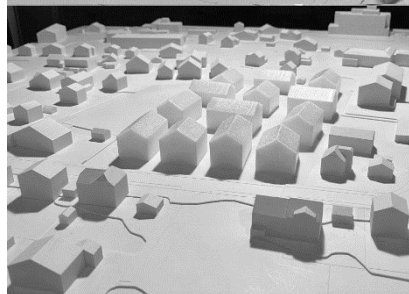
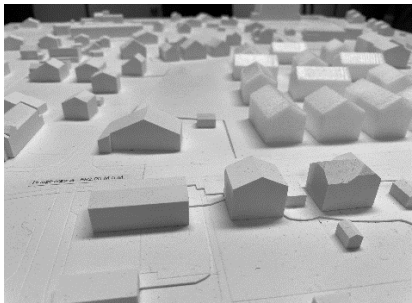
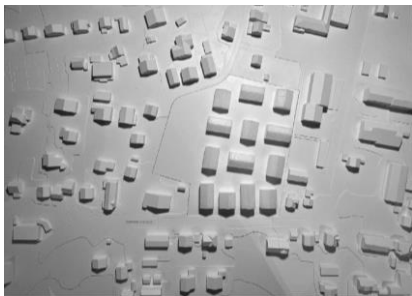


Abbildung 109: Modell Stand Workshop IV

Abbildung 110: Modell Stand Workshop IV

Abbildung 111: Modell Stand Workshop IV

Feinfühligkeit	Die feinfühligkeit der Bauten insbesondere mit dem leichten Schwung entlang der Hofstatt wird geschätzt.
Giebelrichtung	Die Bauten stehen entlang der Hauptstrasse stets giebelständig. In den hinteren Bautiefen wechselt die Giebelrichtung bei jedem zweiten Gebäude. Auf den ersten Blick ist diese Regelmässigkeit nicht frappant. Durch die leicht versetzte Lage der Bauten innerhalb einer Baureihe entsteht eine insgesamt sehr stimmige und verspielte Dachlandschaft mit strukturierender Regel. Das eine giebelständige Haus entlang der sonst traufständigen Reihe entlang der Hofstatt zeichnet diese subtile Gebäudeausrichtung aus. <ul style="list-style-type: none"> Die unterschiedlichen Giebelrichtungen weisen eine spannungsvolle und interessante Dachlandschaft auf, welche sich gut in die Umgebung einpasst – ohne diese zu konkurrenzieren.

Inszenierung Isenbolgen	Die Freiraum-Zäsur zwischen Meiringen Dorfkern und Isenbolgen ist gut spürbar. Die Ausrichtung der Bauten entlang der Hauptstrasse und die orthogonale Weiterentwicklung in den hinteren Bautiefen erscheinen stimmig und harmonisch. Der Abschluss der Bebauung entlang des Hofstattbereiches im Westen inszeniert das Dreigiebelensemble und den Isenbolgen. Dies ist bereits im Schwarzplan gut erkennbar und gut nachvollziehbar.
Rückbau Direktorenhaus	Die Bebauung entlang der Strasse hat eine Prägnanz und starke Wirkung entwickelt. Das ISOS-Erhaltungsziel wird aufgewertet, das ISOS wird stärker lesbar. Insbesondere ist der Rückbau des Direktorenhauses eine wirkungsvolle Massnahme zur Stärkung des Freiraumes, des Isenbolgens als Ovalerschliessung und des Dreigiebelensembles.
Spannungsvolle Zwischenräume	Die unterschiedliche Ausrichtung der Bauten und subtil gesetzten Baukörper ergeben spannungsvolle Zwischenräume.
räumliche Wirkung und Sequenzen	Die räumliche Wirkung und Sequenzen sind in einem Gleichgewicht zwischen Verspieltheit und ruhendem Regelwerk.
Dichte	Das Überbauungskonzept weist eine ortsverträgliche Dichte auf.
Massstäblichkeit	Die Massstäblichkeit ist subtil austariert und ortsstimmig.
eingliedernde Gestaltung der Gebäude	Die Baukörper weisen eine eingliedernde Gestaltung auf.
Umgang mit den Schutzzielen ISOS	Der Umgang mit den Schutzzielen ISOS wird im Kapitel 7 Auseinandersetzung mit dem ISOS behandelt.
Umgang der erhaltens- und schützenswerten Bauten	Das Überbauungskonzept weist einen respektvollen Umgang mit den erhaltens- und schützenswerten Bauten in der Umgebung auf.
Umgang Dreigiebelensemble	Das Dreigiebelensemble wird durch den Rückbau des Direktorenhauses in der nordwestlichen Arealecke aufgewertet. Drei traufständige Bauten entlang der Hofstatt werden mit einem vierten giebelständigen Bau ergänzt. Dieser steht in einem subtilen Dialog mit dem Dreigiebelensemble. Gegenüber den Varianten aus dem 3. Workshop weist vorliegender Bebauungsabschluss zur Hofstatt eine klare räumliche, das Dreigiebelensemble freispielende, Haltung auf.
Zumbrunnhaus	Die konzentrierte Anordnung der Bauten im östlichen Arealbereich spielt einen grosszügigen Freiraum und Umschwung für das Zumbrunnhaus frei.

6.2 Freiraumkonzept

Situationsplan



Situationsplan Workshop IV, Stand Workshop IV



Abbildung 112: Situationsplan, Stand nach dem Workshop IV nachbearbeitet

Freiraumkonzept

Es ist ein ausgewogenes und ortsbezogenes Zusammenspiel zwischen Freiraum und Bebauung auszumachen, welches auf die direkte Umgebung und deren Kontext massvoll reagiert und diese dadurch stärkt. Das Freiraumkonzept orientiert sich an klaren Linien. Im Westen ist ein grösserer Hofstatt-Freiraum (Garten, Spielraum, ...) freigespielt. Das Freiraumkonzept unterstützt und stärkt die verdichtete Bebauung entlang der Hauptstrasse und weitet sich nach Norden immer begrünter aus. Dies wird gut nachvollzogen. Die zurückhaltende und natürlich gestalteten Spielbereiche sind stimmig in das Gesamtkonzept eingebettet.

Zwischenräume

Die Zwischenräume sind gegenüber dem 3. Workshop grösser und luftiger geworden und stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zur umliegenden Bebauung. Es ist eine Qualität von ungleichmässigen, spannungsvollen und differenzierten Zwischenräumen auszumachen.

Umschwung für erhaltens- und schützenswerte Bauten

Es ist ein angemessener Umgang mit Freiräumen für erhaltens- und schützenswerte Bauten auszumachen.

Freiraum Dreigiebelensemble

Das Dreigiebelensemble weist hier südseitig keinen Umschwung im Sinne eines Gartens auf. Dies wäre ortsuntypisch. Durch die entfernte Setzung der Bauten ist hier ein gebührender Freiraum mit der Ovalerschliessung Isenbolgen freigehalten.

Zumbrunnmatthaus mit Umschwung

In der 1. Präsentation wurde das Luftbild von 1927 gezeigt. Dieses weist das Bauernhaus mit Bäumen und einem freien Wiesenland auf. Das städtebauliche Konzept und das Freiraumkonzept zielen beide auf die Wiederherstellung des Luftbildes von 1927 ab. Der Umschwung des Zumbrunnmatthaus wird mit gegebenem städtebaulichen Vorschlag entlang der Hauptstrasse gebührend respektiert und inszeniert.

Hofstatt	Es ist ein grosszügiger Freiraum und Hofstattbereich auszumachen. Die Stellung der Bauten ist entlang einer klaren Linie zur Hofstatt hin ausgerichtet. Die nach Osten geschobene geradlinige Wegführung gibt von der Hauptstrasse her einen Blick auf das Dreigiebelensemble frei. Es wird ein grosszügiger Freiraum zwischen Zumbrunnmatthaus und Isenbolgen aufgespannt, welcher eine Inszenierung der historischen Bauelemente ermöglicht.
Bepflanzung Hofstatt	Die Anzahl Bäume in der Hofstatt ist in der Nachbearbeitung zum Workshop IV reduziert. Die Anordnung der Bäume ist nun luftiger.
Standortgerechte Bepflanzung	Die Wahl von möglichst einheimischen und standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen wird begrüsst.
Nutzungsgestaltung der Hofstatt	Der im Workshop IV vorgesehene Bauerngarten mitten in der Hofstatt ist im Nachgang entfernt worden. Es ist eine Wiesenfläche zur gemeinschaftlichen Benutzung auszumachen. Dies wird begrüsst. Eine Gartenutzung mit Aneignungspotential soll innerhalb der Siedlung angeordnet werden, so wie bereits vorgesehen. Gartenflächen sollen innerhalb des bebauten Bereiches angeordnet werden.
freiräumliche Vernetzung	Die freiräumliche Vernetzung wird mit einem hierarchisierten Wegsystem sichergestellt.
Weghierarchien	Das Wegnetz hat eine klare Hierarchie erhalten und steht in direktem Verhältnis zu der Ausgestaltung und zum Öffentlichkeitsgrad der Aussenräume und Vorbereiche.
Fusswegnetz	Es sind zwei Fusswegverbindungen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Eine entlang der Hofstatt, eine im Osten des Areals. Es sind drei Verbindungsachsen in OW-Richtung auszumachen. Jene zwischen der ersten und zweiten Bautiefe hat einen halb-öffentlichen Hofraum-Charakter. Jene zwischen der zweiten und dritten Bautiefe weist einen auf das Minimum reduzierten Hartbelag auf und ist gesäumt von Gartenvorbereichen. Die dritte OW-Verbindung ist ganz im Norden des Areals. Zwischen der dritten und vierten Bautiefe gibt es informelle Verbindungen in NW-Richtung zur Erschliessung des gemeinschaftlichen Aussengrünraumes.
Fusswegnetzanschluss Isenbolgen	Es wird eine Verbindung im Nordosten auf der Nachbarparzelle bis zur noch nördlicheren bestehenden OW-Verbindung vorgeschlagen. Diese könnte als direkte Wegbeziehung die Spielfläche im Norden ausserhalb des Perimeters erschliessen. Der Anschluss des Fusswegnetzes an die ovalgebogene Isenbolgenstrasse hat sich seit dem 3. Workshop weiterentwickelt. Die zwei Wege schliessen mit Abstand voneinander direkt an den Isenbolgen an, ohne eine Platzsituation zu bilden. Eine Sockelmauer begleitet die Biegung der Strasse und definiert einen grosszügigen privaten Garten-Vorbereich. Dies wird geschätzt.

	<p>Der Anschluss an den Isenbolgen wird besonders geschätzt, da dieser Vorschlag die Strassenkrümmung des Isenbolgens in der Wahrnehmung stärkt und nicht durch eine Platzraumsituation verwässert.</p>
Adressierung	<p>Die Eingänge für Wohnnutzung der ersten Bautiefe befinden seitlich in den Zwischengängen. Die Adressierung der zweiten und dritten Bautiefe erfolgt über die OW-Fusswegverbindung. Die Zugänge für Wohnnutzung der vierten Bautiefe erfolgen nordseitig über den nördlichen OW-Verbindungsweg. Die Erschliessung der vierten Bautiefe von Norden her wird als ein wenig anspruchsvoller gesehen, ist aber durchaus denkbar. Eine arealinterne Adressierung ist ebenfalls denkbar.</p> <p>Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss wie Café, Ladenlokal oder Atelier sind direkt ab der Hauptstrasse erschlossen.</p>
Einfriedung	<p>Mal sind Bauerngarteneinfriedungen mit Sockelmauer und Zaun, mal geschnittene Hecken, mal sind Gehölze zur Einfriedung und Abgrenzung zwischen den privaten Aussenbereichen und öffentlicher Durchwegung angedacht – analog zu den in Isenbolgen vorgefundenen Elementen.</p> <p>Die Einfriedung mit Zäunen und Sockelmäuerchen der Freiräume entlang der Hofstatt können zu einem prägnanten Abschluss zur Hofstatt beitragen. Das Thema von Gärten mit Sockelmäuerchen mit Zaun wie bei einem Bauerngarten ist sehr gut vorstellbar. Es sollen dahinter dann auch tatsächlich Gärten angeordnet werden und keine Spielplätze oder Vorbereiche mit Abstellflächen. In solchen Fällen ist auf eine Bauerngarteneinfriedung zu verzichten. Sind die Gärten der EG-Nutzung zugewiesen, kann die Bauerngarteneinfriedung ernst genommen werden und seine Raumwirkung entfalten.</p>
Strassenrücksprung	<p>Der hauptstrassenseitige Rücksprung von 10m ergibt ein interessantes Potential für die Gestaltung und flexible Nutzung der Vorbereiche.</p>
Bäume entlang Hauptstrasse	<p>Die Bäume entlang der Hauptstrasse werden eingehend diskutiert. Gemäss Projektvorschlag sind diese in einer regelmässigen Reihung im Vorbereich angeordnet. Es gibt in Meiringen mehrere Einfallsachsen mit Baumalleen. Im Bereich der Zumbrunnmatte handelte es sich, zumindest heute, nicht um eine solche Baumallee-Einfallsachse. Wenn eine Baumallee beabsichtigt ist, ist die konsequente Umsetzung mit Bäumen, welche zum Strassenraum gehören und nicht in den Vorbereichen stehen, durchzuführen. In den Vorbereichen können gut Einzelbäume oder Baumgruppen stehen. Strassenseitig, wo auch Kurzzeitparkplätze angeordnet sind, besteht das Potential für Bäume einer Baumallee/-reihe. Eine solche Baumallee/-reihe müsste in einem übergeordneten Bepflanzungskonzept der Gemeinde erarbeitet werden – als Leitbildfrage. Vorgartenbäume und Baumallee/-reihe sind miteinander kompatibel.</p>
Vom Hartbelag zum grüngerprägten Raum	<p>Der zur Hauptstrasse zugewandte Bereich ist mehrheitlich von Hartbelägen geprägt. Die Grünbereiche prägen die rückwärtigen Bautiefen. Zwischen der ersten und zweiten Bautiefe ist der Hofraum teilweise mit Hartbelag zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen. Nach Norden hin</p>

wird der Aussenraumcharakter immer begrünter. Die zweite Bautiefe weist bereits begrünte Privataussenräume für die Erdgeschosswohnnutzung auf. Zwei grössere Bäume sind im nördlichen sehr begrünten Hofraum zur Beschattung der halbprivaten Aussenraumnutzung mit Spielgelegenheiten für das Quartier vorgesehen.

Reduktion Versiegelung

Eine Reduktion der Versiegelung wird besonders begrüsst. Das Freiraumkonzept und das Wegnetz entsprechen diesem Leitgedanken. Auf eine lokale Versickerung ist für die weitere Bearbeitung zu achten. Sickerschächte werden hier nicht als bewilligungsfähig erachtet.

Differenzierung Aussenräume

Die Differenzierung und Gestaltung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenräumen hat sich im Laufe des Gutachterverfahrens geschärft. Der Öffentlichkeitsgrad nimmt von Süden nach Norden ab. Die im Projektvokabular vorgesehenen unterschiedlichen Einfriedungsarten können differenziert für die jeweilige Freiraumnutzung gewählt werden. Das Konzept lässt den stufengerechten Spielraum für eine qualitative Weiterbearbeitung zu.

Sichtbeziehungen

Durch die präzise Setzung der Bauten entstehen differenzierte Sichtbeziehungen innerhalb der Zumbrunnmatte, von Aussen in das Überbauungskonzept und insbesondere von und zur Umgebung. Besonders ist hier die neu geschaffene Sichtbeziehung zwischen Hauptstrasse und Dreigiebelensemble zu erwähnen.

Referenzbilder Stand Workshop IV



Abbildung 113: Referenzbild für den Zwischenraum der Baureihen 2 und 3



Abbildung 114: Referenzbild für Vorbereiche entlang der Hauptstrasse



Abbildung 115: Referenzbild für die Gartensituation



Abbildung 116: Referenzbild für den Zwischenraum der Baureihen 3 und 4

Bepflanzung



Abbildung 117: Referenzbild für Innenhof-Bepflanzung



Abbildung 118: Referenzbild für Obstbaum-Bepflanzung

Referenzbilder

Die Referenzbilder sind stimmig und passend gewählt. Das Freiraumkonzept wird insgesamt gut nachvollzogen.

6.3 Erschliessungskonzept

Erschliessung



Abbildung 119: Veloabstellplätze (rot)



Abbildung 120: Erschliessungsplan mit Bushaltestelle

Erschliessungskonzept

Die Projektentwicklung von Workshop I zu Workshop IV hat ein insgesamt stimmiges Erschliessungskonzept hervorgebracht.

Autofreies Quartier

Es ist ein autofreier Aussenraum vorgesehen. Die Parkierung soll mehrheitlich unterirdisch in der Einstellhalle erfolgen. Die Besucherparkplätze sind möglichst nahe an der Strasse vorgesehen. Die Fusswegverbindungen sollen so ausgelegt sein, dass sie primär dem Fuss- und teilweise dem Veloverkehr dienen. Die Wege sind für Blaulichtorganisationen und Zügelfahrzeuge ausgelegt.

Lage Bushaltestelle	Die Lage der Bushaltestelle könnte idealerweise dort bleiben, wo sie heute ungefähr schon liegt, nämlich am Ende des NS-Fussweges zum Ilsenbolgen.
Besucherparkplätze	Die Besucherparkplätze sind entlang der OW-Achse auf der Nachbarsparzelle angeordnet. Die periphere und kompakte Anordnung der oberirdischen Parkplätze ermöglicht das verkehrsfreie Quartier.
Kurzzeitparkplätze	Entlang der Hauptstrasse sind mit Nutzungsbezug zu den gewerblichen und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen Kurzzeitparkplätze für Besucher:innen / Gewerbe vorgesehen.
Veloabstellplätze	Die Veloabstellplätze sind möglichst dezentral mit einer Verteilung nahe an den Hauszugängen vorgesehen. Die eingezeichneten Veloabstellplätze entsprechen 2 VPP pro Wohnung. Es sind weitere VPP in der Einstellhalle oder in den Erdgeschossen denkbar.
Varianten Einstellhalle	Für die Einstellhalle wurden verschiedene Varianten studiert. Die Anordnung der Parkierung in der Einstellhalle und die Lage sind so gewählt, dass möglichst keine Unterkellerung des Freiraumes entsteht.



Abbildung 121: Konzept Einstellhalle, WS IV

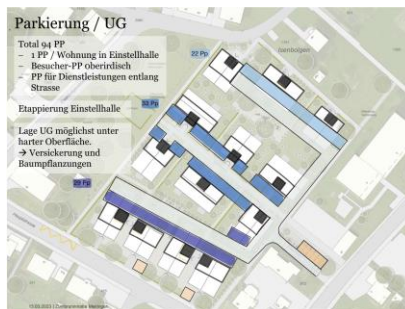


Abbildung 122: Parkierung/UG, WS IV

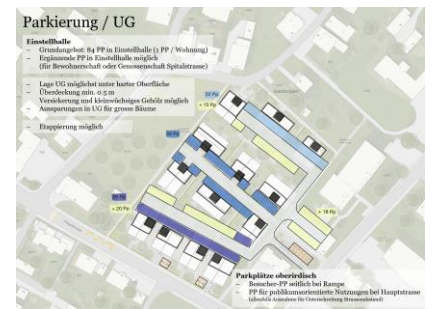


Abbildung 123: Parkierung/UG, Stand Nachbearbeitung WS IV

Es sind insgesamt drei Etappen für die Einstellhalle denkbar – analog der oberirdischen Bebauung von Süden nach Norden. Eine optimale Abstimmung zwischen nicht-unterkellertem Freiraum und Nutzwert der Parkierungsanlage wird angestrebt.

Das Parkierungskonzept wurde im Nachgang an den Workshop IV vertieft und es ist eine Abstimmung mit dem Freiraumkonzept auszu-machen. Es wird ein Grundangebot von ca. 84 Parkplätzen angeboten. Dies entspricht einem Parkplatz pro Wohnung. Es wurden ergänzende Parkplätze (gelb im Plan oben) identifiziert.

- Grundangebot 1. Etappe = 29 PP + 20 PP Ergänzende PP = 49 PP
- Grundangebot 2. Etappe = 33 PP + 0 PP Ergänzende PP = 33 PP
- Grundangebot 3. Etappe = 22 PP + 15 PP Ergänzende PP = 37 PP

Grundangebot total 84PP+35 Ergänzende PP = 117 PP auf Areal

Gemeinsame Tiefgarage mit Nachbarsparzelle	Zusätzlich wurden Parkplätze für die Nachbarsparzelle mit der gemeinsamen Zufahrtsrampe ausgewiesen. Es sind hier ca. 18 PP auf der Nachbarsparzelle realisierbar.
Einstellhalle / Bepflanzungskonzept	Die Abstimmung der Tiefgarage mit dem Freiraumkonzept und Bepflanzungsplan, insbesondere in der Variante mit einer verbreiterten Ausdehnung, könnte stufengerecht in einer weiteren Bearbeitungsphase weiter geschärft werden. Die Überdeckung der Einstellhalle soll mindestens 50-60 cm betragen in Bereichen, wo Begrünung vorgesehen ist. Bäume sind ausserhalb des unterkellerten Bereiches zu setzen (Unabhängigkeit der ESH-Sanierung von Baumpflanzung). Eine Einstellhalle gemäss Parkierungskonzept UG mit vor- und rückspringenden Bereichen ist daher anzustreben.
Kurzzeitparkplätze Hauptstrasse	Die Kurzzeitparkplätze entlang der Hauptstrasse scheinen in ihrer Funktion und Lage korrekt. Die Umsetzbarkeit ist auch gegeben, da es sich bei der Hauptstrasse um eine Gemeinde- und nicht eine Kantonsstrasse handelt. Die Rückwärtsparkierung der Kurzzeitabstellplätze wurde im Nachgang zum Workshop IV angepasst und kann in der weiteren Bearbeitung stufengerecht ausgestaltet werden. Parkplätze, auch ungedeckte, gelten als Bauwerk. Dies wäre hier im Unterstabstand zur Strasse zu lösen. Für den Strassenraum und Vorbereichsbereich ist die grundsätzliche Anordnung von Kurzzeitparkplätzen stimmig. Eine strassenparallele Fahrspur zur Erschliessung von Kurzzeitparkplätzen ist zu vermeiden. Direkte Trottoirüberfahrten sind zu bevorzugen.
Entsorgung	In einer späteren Phase soll ein Entsorgungskonzept erstellt werden.
Erschliessung via Nachbarsparzelle	Entscheidend für die Qualität der Isenbolgenstrasse und für das autofreie Quartier ist die Erschliessungszufahrt der Einstellhalle. Diese ist aktuell über die Nachbarsparzelle im Osten vorgesehen. Für den Fall, dass keine Lösung über die Nachbarsparzelle gefunden werden könnte, wurden Alternativen angedacht und ausdrücklich als deutlich weniger geeignet befunden: Eine MIV-Erschliessung über die Isenbolgenstrasse ist in keinem Fall ortsverträglich. Eine Erschliessung von Norden scheint nicht angemessen. Eine Erschliessung von der Hauptstrasse wäre eine mögliche, aber nicht eine erstrebenswerte Lösung. Eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für beide Parzellen ist in jedem Fall anzustreben. Mit der vorgesehenen Anordnung der TFG-Zufahrtsrampe, sind Abstellplätze für die Nachbarparzelle auch innerhalb ihrer Parzelle möglich.
Arealerschliessung	Die Arealerschliessung für motorisierte Fahrzeuge von Osten her direkt in eine Einstellhalle ist hier als Bestlösung identifiziert.
Verkehrsführung	Die Verkehrsführung wird auf ein Minimum reduziert. Das autofreie Quartier wird begrüsst.
öffentliche Zugänglichkeit	Die öffentliche Zugänglichkeit des Areals ist für Fuss- und Veloverkehr gegeben. Insbesondere wird die NS-Verbindung im Westen eine wichtige Rolle für das Isenbolgenquartier haben.

Lage Bushaltestelle	Die Lage der NS-Verbindung und die optimale Lage der Bushaltestelle (ungefähr am gleichen Ort wie heute) bieten einen Mehrwert für die Bewohner von Isenbolgen.
Vernetzung und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr	Die Vernetzung und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr ist gegeben. Sie weist ein hierarchisiertes Wegnetz auf.

6.4 Architektonisches Konzept

Umgang mit Topografie	Das architektonische Konzept berücksichtigt die ebene Topografie. Es sind keine ortsuntypische Erdaufschüttungen oder Abgrabungen vorgesehen. Die Bauten stehen auf dem Talboden.
Bautypologie	Die Bautypologie inspiriert sich vom Meiringer Ortskernbau für die erste Bautiefe (überhöhtes Erdgeschoss). Die hinteren Bautiefen weisen einen ähnlichen Bautyp auf – mit dem Unterschied des überhöhten Erdgeschosses. Es ist eine kompakte und klare Volumetrie mit leicht schrägem Satteldach mit unterschiedlichen Giebelrichtungen auszumachen. Es sind Zweispänner mit Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen.

Referenzbilder Architektonischer Ausdruck	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Abbildung 124: Wohnüberbauung Riedmühldorf, Brüttsellen</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Abbildung 125: Wohnüberbauung Riedmühldorf, Brüttsellen</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Abbildung 126: Mehrfamilienhaus «Langbau», Hauptwil</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Abbildung 127: Wohnüberbauung Spalihof, Sachseln</p> </div> </div>
---	--

Architektonischer Ausdruck	Die Referenzbilder werden als passend und nachvollziehbare geschätzt. Die konkrete Ausarbeitung des architektonischen Ausdrucks ist im Gutachterverfahren nicht phasengerecht.
Individueller architektonischer Ausdruck	Eine leicht individuelle Prägung der Bauten wird begrüsst. Die Zumbrennmatt soll nicht den Eindruck einer Siedlung, sondern eines Quartieres erwecken, mit Individualisierung der Bauten. Ein gewisser Spielraum soll auch für die weitere Bearbeitung gegeben sein. Es besteht die Absicht Bauten mit Diversität und eigenständiger Wirkung zu planen. Dies wird sehr begrüsst. Die eigenständige Wirkung könnte durch ein gemeinsames Material mit unterschiedlicher Ausprägung oder

	durch ein gemeinsames System mit Variationen erreicht werden. Dieser Ansatz wird gut nachvollzogen.
Differenzierte Farbgebung	Eine Differenzierung mit Nuancierung in der Farbgebung der Bauten wird als Zielbild verfolgt.
Materialisierung entlang Strasse	Stufengerecht kann in einer weiteren Vertiefungsphase die Materialität zwischen der ersten Bautiefe und der hinteren Bautiefen geprüft werden. Entsteht ein dialektischer Dialog zwischen dem alten Zumbrunnmatthaus und der Bebauung entlang der Strasse?
Rhythmisierte Tiefenwirkung	Das Bearbeitungsteam sieht eine rhythmisierte Fassadengestaltung mit Tiefenwirkung vor. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis von horizontalen und vertikalen Gestaltungselementen angestrebt. Insbesondere wird ein Potential für die Tiefenwirkung mit eingezogenen oder teils-eingezogenen Loggien gesehen. Laubengangerschliessungen sind auch denkbar, wurden hier aber nicht weiter untersucht.
Dachaufbauten	Es sind keine Dachaufbauten vorgesehen. Das wird begrüsst und als Qualität festgehalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht ortstverträglich.
Vorspringende Gebäudeteile	Das Bearbeitungsteam beabsichtigt eingezogene Loggien. (Nicht zu verwechseln mit den symbolischen Kennzeichen, welche in den nachfolgenden Flächenschemen als Balkone gelesen werden könnten, aber symbolisch für die Ausrichtung der privaten Aussenräume zu verstehen sind.) Auskragende Balkone oder Balkontürme sind nicht angedacht. In den Berechnungen und Umwandlungsfaktoren von Bruttogeschossfläche BGF zu Hauptnutzfläche HNF sind Loggien bereits mitberücksichtigt. Es ist wichtig, dass die privaten Aussenräume innerhalb der aufgezeigten Gebäudeflächen angeordnet werden. Es sollen auch keine Vordächer für Eingänge angehängt werden. Vorgesehen sind eingezogene Eingangsbereiche – dies begünstigt auch den Freiraumfluss. ■ Für eine gute Wahrnehmbarkeit der Durchlässigkeit des Aussenraumes soll dieser nicht durch vorspringende Gebäudeteile durchsetzt werden. Private Aussenräume wie Loggien sollen innerhalb der aufgezeigten Gebäudegrundflächen angeordnet werden. Vorspringende Gebäudeteile sind in der Zumbrunnmatte nicht geeignet.
Wirtschaftlichkeit	Die kompakten Bauten weisen ein gutes Potential für eine hohe Wirtschaftlichkeit auf.
Adressbildung	Die Adressbildung wird durch die Stellung der Bauten am hierarchisch abgestimmten Wegnetz definiert.

6.5 Nutzungskonzept

Zielpublikum Wohnnutzung	<p>Es sollen Mietwohnungen wie auch Stockwerkeigentumswohnungen entstehen. Das Zielpublikum richtet sich primär an ständige Bewohner in Meiringen. Ein Zweitwohnungsangebot wird weder von der Gemeinde noch dem Investor prioritär angestrebt. In der Diskussion hat sich gezeigt, dass die Lage der Zumbrunnmatte im Gegensatz zum Adler im Zentrum, doch eher peripherer liegt und für Zweitwohnungen weniger attraktiv sein dürfte. Ausserdem ist ein höherer Anteil an Mietwohnungen vorgesehen, welche die Bedürfnisse eines lokales Zielpublikums abdecken.</p>
Nutzungsanordnung	<p>Die Nutzungsanordnung entspricht dem Zonenplan. Entlang der Hauptstrasse ist eine Mischnutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung vorgesehen. Dabei sind die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss angeordnet. Diese publikumswirksamen Flächenangebote können auch als Wohnungen fungieren.</p>
Koexistenz verschiedener Nutzenden	<p>Die Anordnung der Nutzungen Gewerbe und Wohnen stellt die Grundätze einer positiven Nutzungskoexistenz sicher. Die Eingänge sind differenziert und die Bepflanzung des Aussenraumes ist nutzungsgerecht vorgesehen.</p>
Markttaugliche Nutzungsflexibilität	<p>Die gewerblichen Flächen variieren in ihrer Grösse zwischen 50 und 170 m². Es können zwei kleinere Flächen pro Haus unterteilt oder auch zusammengeschlossen werden. Damit entsteht ein vielfältiges und flexibles Flächenangebot, welches sich an Marktgegebenheiten anpassen kann.</p>
Gebrauchsqualität	<p>Die meist nordseitig angelegten Erschliessungskerne bieten ein gutes Potential für hohe Wohnqualität.</p>

- Plan mit Nutzungsverteilung
Workshop IV
- Miet- oder Eigentumswohnung 2.5 bis 4.5 Zimmer, NGF 56 bis 113 m²
 - Miet- oder Eigentumswohnung 2.5 bis 4.5 Zimmer, NGF 56 bis 113 m²
 - Öffentliche Nutzung im EG: Café, Laden, Büro, Atelier oder vergleichbar
 - Gebäude-Erschliessung

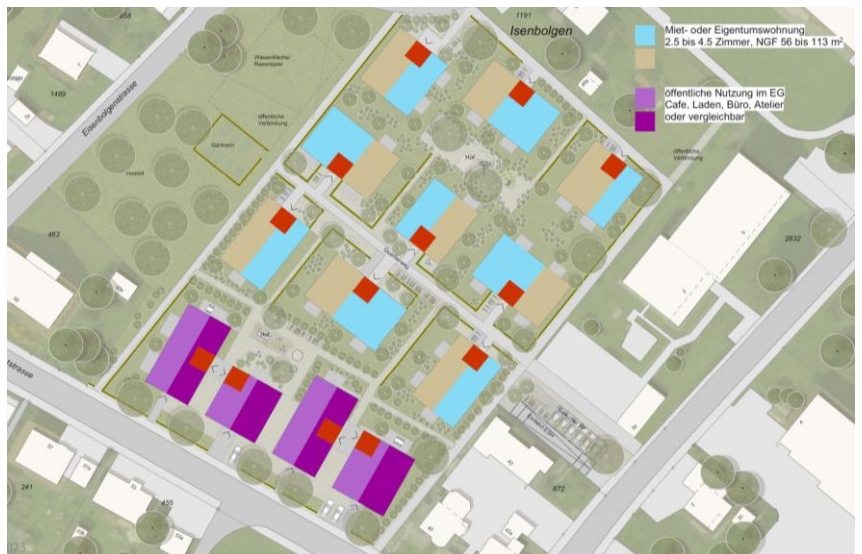


Abbildung 128: Plan mit Nutzungsverteilung Workshop IV

Nutzungsverteilung Wohnungsspiegel



Abbildung 129: Erdgeschoss



Abbildung 130: Regelgeschoss

Wohnungsspiegel*

*Zusammenstellung ist OHNE Gewerbeflächen im Erdgeschoss (falls alles mit Wohnungen belegt werden würde).

Wohnungsspiegel* Erdgeschoss

4-8x	Läden, Café, Gewerbe
2x	2.5 Zimmer Whg
11x	3.5 Zimmer Whg
5x	4.5 Zimmer Wgh
18 Whg im EG plus 4-8 Läden etc.	

Wohnungsspiegel*Regelgeschoss

6x	2.5 Zimmer Whg
13x	3.5 Zimmer Whg
7x	4.5 Zimmer Wgh
26 Whg im 1. und 2. OG	

Wohnungen EG bis DG

Anzahl Whg	Zimmer	Fläche (HNF)	Prozent
6x	5.5 Zimmer	130-140 m ²	7%
26x	4.5 Zimmer	100-128 m ²	31%
35x	3.5 Zimmer	80-95 m ²	41%
18x	2.5 Zimmer	Bis 77 m ²	21%

Verteilung pro Geschoss

EG	26 Wohnungen
1. OG	26 Wohnungen
2. OG	20 Wohnungen
DG	13 Wohnungen
Total	85 Wohnungen

Nutzungsmass

Das Nutzungsmass und weitere Kennwerte wurden vom Bearbeitungsteam berechnet.

Kennwerte BGF / NGF

Kennwerte 1. Bautiefe
 Total BGF 955m² EG, Regelfall
 Total NGF 717m²
Kennwerte 3. Bautiefe
 Total BGF 769m²
 Total NGF 577m²

Kennwerte 2. Bautiefe
 Total BGF 788m²
 Total NGF 591m²
Kennwerte 4. Bautiefe
 Total BGF 751m²
 Total NGF 563m²

Ausnutzung

Es wird eine Ausnutzung AZ von 0.90 ausgewiesen:

Ausnutzung

Regelgeschoss: 3 x 3'263m ²	9'789m ²
Dachgeschoss: 0.75 x 3'263m ²	2'447m ²
Summe BGF	12'236m ²
Abzüglich 2-geschossige Gebäude	715m ²
Summe BGF	11'521m ²
Grundstücksfläche	12'876m ²
AZ	$11.521 \div 12.867 \approx 0.90$

Ortsverträgliches Nutzungsmass

Das Gutachtergremium ist nicht im Detail auf die Kennwerte oder den Wohnungsspiegel eingegangen.

Das Nutzungsmass gemäss Modell und der ausgewogene Nutzungsspiegel sowie die Flexibilität der Erdgeschossnutzung entlang der Hauptstrasse wird als ortsverträglich angesehen. Die Ausnutzungsziffer von 0.90 berechnet sich über die gesamte Perimeter-Bezugsfläche.

- Die vorgesehene Bebauungsstruktur wird als ortsverträglich und angemessen angesehen. Die Konzentration der Bebauung auf den östlichen Arealbereich zu Gunsten eines grosszügigen Hofstatt-Freiraumes wird als besondere Qualität angesehen.
- Der Wohnungsspiegel ist diversifiziert. Dies bildet eine gute Voraussetzung für soziale Durchmischung.

6.6 Entwicklungsmöglichkeiten

Etappierbarkeit

Die beabsichtigte Etappierbarkeit ist aufgezeigt. Das Wohnungsangebot soll gestaffelt auf dem Markt angeboten werden.

Flächeneffizienz

Die kompakten Baukörper und die konzeptionell optimal angeordneten Erschliessungskerne lassen auf eine hohe Flächeneffizienz der Grundrisse schliessen. Die weitere Bearbeitung wird dieses Thema stufengerecht vertiefen.

Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Investition, Ertrag und Unterhalt

Zu Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Investition, Ertrag und Unterhalt kann auf dieser Stufe noch keine konkrete Aussage gemacht werden.

6.7 Klimagerechtes Bauen

Stellung der Bauten

Die Grundsätze für klimagerechtes Bauen sind durch die kompakten Bauten und die luftige Setzung der Bauten gegeben.

Wärmespeicherfähigkeit

Es wird auf dieser Stufe kein Energiekonzept oder Aussagen zu Wärmespeicherfähigkeit erwartet. Dies wird in einer weiteren Vertiefung zu beachten sein.

Auskühlung, Versiegelung

Die grosszügigen und weitgehend unversiegelten Freiräume bilden eine optimale Grundlage für ein angenehmes Mikroklima, Auskühlung durch Verdunstung und beschleunigter Nachtauskühlung.

Entwässerungslösung Gemeinde

Die Regenwasserversickerung soll für die Zumbrunnmatte vor Ort stattfinden. Die Gemeinde Meiringen hat ein Interesse an einer Sauberwasserentsorgung. Es ist denkbar, dass eine Mehrmenge für die Gemeinde vor Ort versickern werden könnte. Solche Massnahmen könnten im Bereich der Hofstatt stattfinden. Sofern die Wasser-Volumina angemessen sind, ist auch keine sichtbare Beeinträchtigung des Hofstatt-Charakters zu erwarten. Eine solche Regenwasserversickerung wäre entsprechend angemessen zu dimensionieren.

7. Auseinandersetzung mit dem ISOS

7.1 Einordnung der Entscheidkompetenzen ISOS

Auszug Schreiben kant. Denkmalpflege

Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6, Abs. 2 NHG). Gemäss Art. 7 NHG ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt je nach Zuständigkeit das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das Bundesamt für Kultur oder das Bundesamt für Strassen, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Absatz 1 erforderlich ist. Ist der Kanton (KDP) zuständig, so obliegt diese Beurteilung der kantonalen Fachstelle nach Artikel 25 Absatz 2.23. Im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele muss die Bundeskommission zuhanden (ENHK) der Entscheidbehörde ein Gutachten (NHG Art. 7, Abs. 2) verfassen. Falls die KDP jedoch die vom Vorhaben verursachte Beeinträchtigung als gering und ortsbildverträglich im Rahmen eines QV beurteilt, ist ein ENHK-Gutachten nicht notwendig.

7.2 Überlegungen zur Deutung des ISOS

An jedem Workshop wurde das ISOS und dessen Schutzziel-Absicht diskutiert.

Überlegungen zur Deutung ISOS
Workshop I

Wie wichtig ist eine Sichtachse von der Hauptstrasse her auf die Dreigiebelsymphonie? Ist die Sichtweise des ISOS jene, des Schutzes eines äusseren Ortsbildes?

Braucht es dafür die heute unbebaute Zumbrunnmatte, damit die drei Häuser von der Hauptstrasse her sichtbar sind? **Insbesondere unter Berücksichtigung, dass die drei Bauten aus grosser Distanz aktuell als Ensemble kaum sichtbar sind** (Bau in NW-Ecke).

Eine Sichtachse auf die drei Häuser wird nicht als das, was das ISOS mit dem Schutzziel meint, verstanden. In Isenbolgen ist das prägende Element das Nacheinander-Entdecken von unterschiedlichen Räumen und Raumabfolgen.

Im ISOS ist das Umland als Erhaltungsziel aufgenommen, nicht die Bebauung ist geschützt. Es geht mehr um das Zumbrunnmatthaus und die Lesung beider Ortschaften als Zäsur.

→ Eine prominente Inszenierung der Sichtachse auf die Dreigiebelsymphonie von der Hauptstrasse her scheint für den Ort und den Charakter Isenbolgens unangemessen.

→ Die typische Raumwahrnehmung in Isenbolgen ist geprägt durch die sukzessive Entdeckung unterschiedlicher Raumsituationen und Freiräumen.

Einschätzung ISOS Stand Workshop III

Der Stand aus dem Workshop III zeigt eine vielversprechende Projektentwicklung auf. Eine Weiterentwicklung des Projektvorschlages auf der Zumbrunnmatte hat das Potential, die ursprünglichen Qualitäten des Isenbolgens hervorzuheben und zu stärken. Eine verbesserte Situation gegenüber dem Ist-Zustand ist absehbar. Das raumbildende System an der Strasse und entlang der Hofstatt scheint den ISOS Zielen zu entsprechen.

Aus Sicht Stand Workshop III sind die vorgesehene Aufwertung der Hofstatt durch den Rückbau des störenden Direktorenhaus zwischen Zumbrunnmatthaus und Dreigiebelensemble, das Freispielen des Zumbrunnmatthaus und die Inszenierung des Dreigiebelensembles ISOS-würdige Qualitäten. Das Freispielen der Hofstattmatte ist eigentlich eine Verbesserung.

Das ISOS ist macht wenig Aussagen zum Areal. Die gemachten Aussagen und erwähnten Hauptqualitäten sind für den 4. Workshop herauszuschälen und mit dem Projektstand WSIV zu vergleichen.

7.3 Vertiefte Auseinandersetzung ISOS

Vertiefung ISOS Workshop IV

Das Beurteilungsgremium hat sich während des ganzen Gutachterverfahren mit dem ISOS auseinandergesetzt und insbesondere am Workshop IV nochmals vertieft. Es wurden folgende Textpassagen aus dem ISOS diskutiert.

*Zitate vom ISOS Bericht. 2. Fassung September 2006 sind kursiv / **kursiv**.*

→ Aussagen des Gutachtergremiums sind hervorgehoben.

Auszug ISOS

Planauszug ISOS



Abbildung 131: Auszug ISOS

- **Isenbolgen (G)** Isenbolgen, ums Strassenoval locker gruppierte Bauernhäuser und Bauten aus unterschiedlichen Epochen vom 16.-20. Jh.
- **Zumbrunnmatte (X)** Wiesland, unverbauter Vordergrund des Ortsteils Isenbolgen
- **Dreigiebelsemble 9.0.1** Den Strassenraum prägende, giebelständige Satteldachbauten um 1900
- **Zumbrunnmatthaus (0.0.32)** Oberländer Haus, Blockbau auf gemauertem Sockel mit Schnitzfriesen, 1598

Auszug ISOS Legende

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	9	Isenbolgen, um Strassenoval locker gruppierte Bauernhäuser und gewerbliche Bauten aus unterschiedlichen Epochen vom 16.–20. Jh.	BC	/	/	/	B			30,31
	9.0.1	Den Strassenraum prägende, giebelständige Satteldachbauten, um 1900						o		30
	9.0.2	Dorfbrunnen mit zwei aus Granit gehauenen Trögen, 1900 und 1901						o		
	9.0.3	Ehemaliges Bauernhaus, Blockbau auf gemauertem Kellersockel, im Kern um 1600						o		
	9.0.4	Kleines Oberländer Haus mit Fassadenzier, 1760						o		
U-Zo	X	Wiesland, unverbauter Vordergrund des Ortsteils Isenbolgen	a				X	a		
	0.0.32	Oberländer Haus, Blockbau auf gemauertem Sockel mit Schnitzfriesen, 1598						o		31

Umgebungsbereiche

Hinweis Planauszug ISOS
 Lokalisation Wiesen

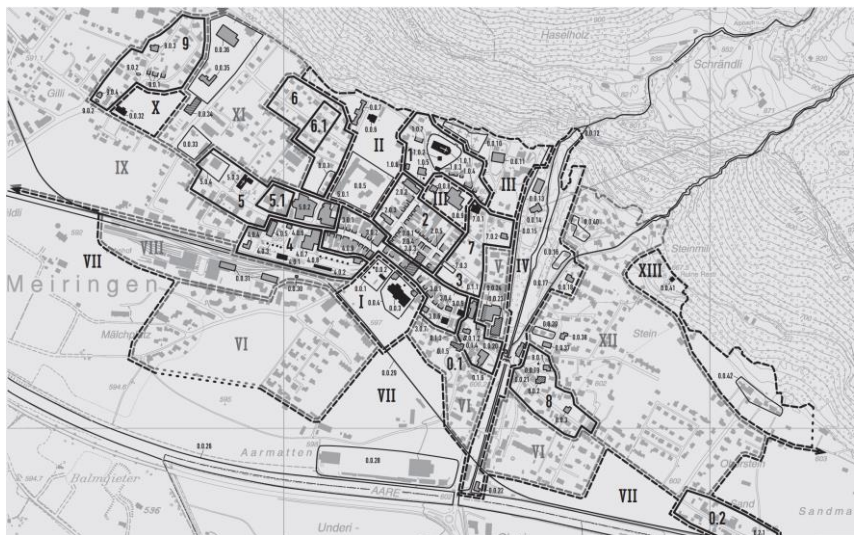


Abbildung 132: Planauszug ISOS

- **Umgebungsbereich III:** Schulanlage Kapellen und Grünbereich am Hangfuss mit Friedhof und Altersheim
- **Umgebungsbereich II: Pfrundmatte,** (auch Pfrundwiese) Bereich öffentlicher Bauten wie Amthaus, Schulen und Sportanlagen

Wiederaufbau, Neuplanung

Wiederaufbau, Neuplanung

Ein neues Baureglement war nun überfällig. Man wollte in Alignment nach Glarner Vorbild erarbeiten, eine «rationelle» Planung, wie damals die orthogonalen Strassensysteme genannt wurden. Der Bebauungsplan von Franz Neuhaus trat 1892 in Kraft.

Das Wachstum ist baulich vor allem an den Quartieren aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in der Talebene abzulesen. Die auf der Siegfriedkarte deutlich abgesetzten Weiler Stein und Isenbolgen sind heute mit dem alten Dorf zusammengewachsen. Das Wachstum in diese Richtungen dauert an.

→ Mit der konzentriert angeordneten vorgeschlagenen Bebauung und dem Rückbau des Direktorenhauses wird die räumliche Situation zwischen der Kernbebauung von Meiringen und Isenbolgen geklärt und gestärkt. Das Wachstum von Meiringen wird klar abgegrenzt und lässt den Blick frei auf den Isenbolgen, welches heute durch das Direktorenhaus von ca. 1950 verdeckt wird. Die durch gezielten Rückbau freigegebene Sichtachse auf den Isenbolgen und das Dreigiebelensemble wertet diesen auf. Isenbolgen ist auch im Schwarzplan als eigenständiger Ortsteil durch die präzise Setzung der Bauten besser als solcher erkennbar.

Der ehemalige Weiler Isenbolgen

Der ehemalige Weiler Isenbolgen

Durch neuere Einfamilienhausquartiere und den Spitalbereich (XI) ist der ehemals losgelöste Weiler Isenbolgen (9) in den Siedlungsbereich von Meiringen eingebunden. In dem quer zum Tal liegenden Ortsteil unterstreichen zwei Dorfbrunnen mit Granittrog den bäuerlichen Charakter (9.0.2), ebenso die Oberländer Häuser und die stattliche Stallscheune am nördlichen Ende von Isenbolgen. Drei mit ihrer Giebelseite regelmässig gereimte Satteldachhäuser aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert (9.0.1), bestimmen die Stelle, wo sich die Erschliessung zur Ringstrasse verzweigt. An der Hauptstrasse steht in einem grossen Stück Wiesland (X) ein weiteres Oberländer Haus: Der 1598 erbaute und 1775 erweiterte Blockbau mit breitem Satteldach (0.0.32) ist mit Inschriften, Zierfriesen und Flachschnitzereien besonders reich geschmückt.

→ Durch die verdichtete und konzentrierte Bauweise sowie durch den Abbruch der Direktorenhauses entsteht ein Freiraum und eine Sichtachse auf den Isenbolgen, respektive auf die drei im ISOS genannten Satteldachhäuser («Dreigiebelensemble»). Die ovale Ringstrasse bleibt unangetastet. Die direkte Umgebung des schützenswerten Zumbrunnmatthauses bleibt intakt. Die Brunnen werden weder angetastet noch in ihrer Wirkung geschmälert. Der ehemalige Weiler Isenbolgen wird durch die präzise Bebauung sogar aufgewertet.

Umgebungen

Die historischen Ortsteile sind weitgehend von Neubauquartieren umgeben. Das ehemalige Landwirtschaftsland in der Talebene wurde in den letzten Jahrzehnten vermehrt mit Wohnbauten überstellt (VI), die alten Ortsteile drohen im Häusermeer zu versinken. Auch im Westen und im Osten grenzen überbaute Bereiche an die schützenswerte Altbebauung an (IX, XII).

Die wichtigste Nahumgebung des ältesten Ortsteils um die Kirche ist die Pfrundmatte (II), die einen Sichtbezug vom Kirchenbezirk zum Amthaus (0.0.6) ermöglicht. Der grosse Satteldachbau mit durchgehenden Fensterreihen und bemaltem Giebfeld steht am nördlichen Rand der grossen Wiese, die auch als Sportplatz der nahen Schule (0.0.5) genutzt wird. Von ähnlicher Bedeutung für den alten Dorfkern sind die auf der anderen Seite anschliessenden Nahumgebungen (III). Der Grünbereich mit Friedhof und Altersheim am Waldsaum (0.0.10, 0.0.11) und die Schulanlage Kapellen wirken dank der Grünanlagen als parkähnliche Umgebung. Der lichte Wald entlang dem Alpbach bildet mit der «Langen Mauer», der Wildbachverbauung aus dem 18. Jahrhundert (0.0.15), einen wichtigen Grün- und Trenngürtel (IV) zwischen den Ortsteilen. Hinter den Bäumen versteckt befinden sich das die Wasser des Alpbachs (0.0.12) nutzende Kraftwerk (0.0.13) und die Talstation der Seilbahn auf den Hasliberg (0.0.14). Teil der touristischen Attraktivität ist auch die Nahumgebung des Hotels «Du Sauvage» (I) mit ihrer Aussicht auf die Wetterhörner und die Reichenbachfälle.

→ Die ausführliche Beschreibung der Umgebungen im ISOS erwähnt die Zumbrunnmatte nicht. Sie wird im übergeordneten Kontext nicht als besonders wichtiger Freiraum für Meiringen identifiziert.

Empfehlungen

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele Die alten Holzbauten pflegen, umsichtig renovieren, insbesondere in Alt-Meiringen Ökonomieteile nur mit grösster Zurückhaltung ausbauen.

Jeglichen historischen Details, auch den Fassaden der Bauten aus der vorletzten Jahrhundertwende Beachtung schenken; insbesondere die wenigen noch vorhandenen alten Ladenausbauten bewahren.

Den Strassen- und Trottoirbereich im Zentrum als touristische Flanierpromenade aufwerten, die Baumreihen pflegen.

Die Ebene vor dem Hotel «Du Sauvage» unbedingt vor Überbauung schützen.

Keine neuen Einfamilienhäuser verstreut am Rand der schützenswerten Altbebauung erstellen (es gibt genügend Neubauquartiere).

→ Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich nicht um Einfamilienhäuser, sondern um Mehrfamilienhäuser mit teilweiser Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss entlang der Hauptstrasse. Die

Baukörper weisen eine räumlich strikt abgegrenzte, konzentrierte Anordnung auf.

Bewertung Lagequalität Lagequalitäten

Qualifikation des verstärkten Dorfes im regionalen Vergleich

Trotz der verbauten Ortsränder gewisse Lagequalitäten: erstens durch die Situation des Orts auf einem Schuttkegel am Nordrand der Aareebene inmitten der einmaligen Berglandschaft des Oberhasli, zweitens dank der grossen Freifläche in der Umgebung des ältesten Ortsteils, der Pfrundwiese, und drittens dank der Parkanlage des Grandhotels «Du Sauvage».

→ Bei der Bewertung der Lagequalitäten wird die Zumbrunnmatte nicht als ein übergeordnetes Qualitätsmerkmal identifiziert.

Bewertung räumliche Qualitäten Räumliche Qualitäten

Beachtliche räumliche Qualitäten um die Kirche wie auch im noch erhaltenen bäuerlichen Ortsteil Kapellen dank der fächerartig leicht versetzten Stellung der Oberländer Blockbauten. Gute Qualitäten auch in den geschlossen wirkenden, rechtwinklig sich kreuzenden Strassenräumen in den nach dem Brand neu geplanten Quartieren sowie an der leicht gekrümmten, durch regelmässig gereichte und ähnlich gestaltete Wohn-/Geschäftshäuser gefassten Hauptstrasse.

→ Bei der Bewertung der räumlichen Qualitäten wird die Zumbrunnmatte nicht als ein übergeordnetes Identitätsmerkmal identifiziert.

Bewertung architekturhistorische Qualitäten

Architekturhistorische Qualitäten

Besondere architekturhistorische Qualitäten dank des einzigartigen Nebeneinanders von historisch wertvollen Bauten und von in der Blütezeit des Tourismus Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Quartieren: der ins 10. Jahrhundert zurückzufolgenden mehrschichtigen Kirchenanlage mit frei stehendem romanischen Glockenturm und der Oberländer Häuser aus dem 16. bis 18. Jahrhundert im ältesten Ortsteil, des nach Vorbild von Glarus infolge des verheerenden Brands von 1891 auf orthogonalem Grundriss als Neuplanung aufgebauten Ortsteils, aber auch des touristischen Ortszentrums mit dem Grandhotel «Du Sauvage» und des Bahnhofquartiers.

→ Bei der Bewertung der architektonischen Qualitäten wird die Zumbrunnmatte nicht als ein übergeordnetes Identitätsmerkmal identifiziert. Das historische Zumbrunnmatthaus von 1598 und die drei Giebelständigen Bauten am Isenbolgen sind als die massgebenden Architekturen identifiziert. Sie werden mit dem vorgesehenen Konzept inszeniert und aufgewertet. Sie spannen einen neu durchgehenden Freiraum durch den Rückbau des Direktorenhaus auf (Hofstatt).

→ Die vom ISOS erkannten Qualitäten werden mit vorliegendem Konzept aufgenommen und verstärkt - auch aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege.

7.4 Überprüfung Schutzziele ISOS

Überlegungen Schutzziele gemäss AGR

Überlegungen Schutzziele gemäss AGR

Gemäss Schreiben vom AGR vom 4. März 2022 als Antwort zu einer Voranfrage wurden folgende Aspekte zur Umsetzung der Schutzziele gemäss ISOS formuliert.

- *....Berücksichtigung der Freihaltezone, da der Matte als Grüngürtel eine wichtige Funktion bezüglich der historischen Abgrenzung zwischen den ehemaligen Dörfern Meiringen und Eisenbolgen zukommt.*
- *Festlegung eines Freihaltegürtels zum alten Ortsteil Eisenbolgen*
- *Sicherung von Sichtachsen gegen den alten Ortsteil Eisenbolgen*
- *Stimmige Umgebung und ortsbauliche Inwertsetzung des als schützenswert eingestuften Bauernhauses von 1598 (Hauptstr. 50)*

Schutzziele gemäss Erkenntnissen Gutachterverfahren

Während dem Gutachterverfahren wurden die Schutzziele diskutiert, formuliert und mit sukzessiven gewonnenen Erkenntnissen ergänzt.

Kursive Texte, entsprechen den Erkenntnissen vorangehender Workshops.

- **SZ* = Schutzziel**
- **SZ* Isenbolgen 1: Inszenierung der Abfolge von unterschiedlichen Raumsequenzen.**
 - *Das Schutzziel soll in der Weiterbearbeitung konkretisiert werden.*

→ Das vorgesehene Überbauungskonzept Stand Workshop IV erzeugt durch die abwechslungsreiche Ausrichtung der Bauten innerhalb des orthogonalen Systems unterschiedliche Raumsequenzen. Die Wegbeziehungen und die Setzung der Bauten erzeugen unterschiedliche Raumabfolgen und Aussenraumqualitäten, welche den Charakter von Isenbolgen in der Gestaltung der Vorbereiche **aufnehmen**.

- **SZ* Isenbolgen 2: Alleinstellungsmerkmal Ovalerschliessung**
 - *Das Alleinstellungsmerkmal der Ovalerschliessung soll in der Weiterbearbeitung im Zusammenhang mit der Fusswegführung, der neuen Bebauung, dem bestehenden Direktoren-Haus am Isenbolgen und dem Charakter des Hofstatt-Freiraum zwischen Dreigiebelensemble und Zumbrunnmatthaus geschärft werden.*

→ Das Alleinstellungsmerkmal der Ovalerschliessung des Isenbolgens wird **erhalten und** nicht durch neue übergeordnete Erschliessungen tangiert. Die Fusswege schliessen selbstverständlich an den Isenbolgen an, ohne diesen in seiner Form zu beeinträchtigen. Die Ovalerschliessung Isenbolgen wird räumlich nicht beeinträchtigt. Die nördlichen Bauten und ihre Vorbereiche weisen einen angemessenen Abstand und eine zurückhaltende Gestaltung auf.

- **SZ* Isenbolgen 3: Alleinstellungsmerkmal Dreigiebelensemble:**

- *Das Alleinstellungsmerkmal des Dreigiebelensembles wird mit einem grosszügigen Freiraum bis zum Zumbrunnmatthaus inszeniert. Der Charakter und das Nutzungsambiente des Vorbereichs des Dreigiebelensembles ist in der Weiterbearbeitung zu schärfen.*

→ Das **Dreigiebelensemble** erhält durch den Rückbau des Direktorenhauses, den Rückbau dessen Einfriedung **und die aufgewertete Hofstatt** einen neu geschaffenen würdigen Freiraum. Die Hofstatt **des Zumbrunnhauses** dehnt sich neu bis an den Isenbolgen aus. Die Hofstatt wird **wiederhergestellt und** analog dem historischen Luftbild von 1927 gestaltet. Im nördlichen Bereich sind keine Obstbäume vorgesehen, was dem Dreigiebelensemble zusätzlichen Freiraum **und Sichtbarkeit verschafft**. Die Bauten im nördlichen Arealteil stehen in einem stimmigen Verhältnis **zum Dreigiebelensemble** und weisen **insbesondere** eine angemessene Distanz zu diesem auf. Das Dreigiebelensemble erhält durch die geschickte Setzung der Bebauung eine Aufwertung, die der heutige Zustand vermissen lässt.

■ SZ* Isenbolgen 4: Bauungsstrukturen im Dialog

- *Der Schwarzplan soll in der Weiterbearbeitung in Bezug auf die Bauungsstrukturen und Bauten zueinander weiter geschärft werden.*

→ Das Überbauungskonzept weist eine angemessene Körnung und Struktur auf und fügt sich gut in den Bestand ein. Zwischen dem historischen Isenbolgen und der Bebauung Zumbrunnmatt wird eine Zäsur gut erkennbar **inszeniert**. Die Orthogonalität von Meiringens Kern ist kohärent aufgenommen: Entlang der Hauptstrasse wird die enge Bauungsstruktur weitergeführt. Zwischen 1. und 2. und zwischen 3. und 4. Bautiefen entstehen spannungsvolle Zwischenräume. Die Bauungsstruktur kann zweiteilig Nord und Süd oder als Ganzes gelesen werden. Sie bezieht sich eindeutig auf die Bebauung vom Ortskern Meiringens. Es entsteht ein spannungsvoller Dialog mit der vernakulären Bebauung Isenbolgens, dem schräg abgewinkelten Dreigiebelensemble und der vorgesehenen Bebauung. Die Freiraumzäsur vermag diesen Dialog zu akzentuieren.

- *Die Bebauung des Zumbrunnmattareals ist mit der Entwicklung des grösseren Kontextes (einem erweiterten Betrachtungsperimeter mit den Nachbarsparzellen) reflektiert und dargestellt worden.*

→ Die Vision 2050 zeigt, dass mit einer weiteren Verdichtung der Bauungsstrukturen in der Umgebung, die Freiraumzäsur zwischen Isenbolgen und der Zumbrunnmatt noch stärker zum Tragen kommen wird. Interessanterweise gewinnen Isenbolgen und das Dreigiebelensemble durch eine verstärkte Bebauung der Umgebung an Erkennbarkeit. **Im Schwarzplan ist das deutlich ablesbar; die Hofstatt spielt als Freiraum eine wichtige Rolle.**

■ **SZ* Zumbrunnmatte: angemessene Dichte**

– *Es ist in der Weiterbearbeitung weiterhin zu schärfen.*

→ Die Dichte ist angemessen. Das Verhältnis von Fussabdruck und Höhenentwicklung ist stimmig und ortsverträglich.

■ **SZ* Zumbrunnmatthaus: angemessener und stimmiger Freiraum**

– *Einhaltung des Schutzziels auf gutem Weg: In der Weiterbearbeitung weiterhin zu schärfen: Charakter Hofstatt-Freiraum.*

→ Das Zumbrunnmatthaus weist einen angemessenen Umschwung auf. Die viel östlicher vorgesehene, eng aneinander gereihete Bebauung entlang der Hauptstrasse trägt auch massgeblich dazu bei, dass die prominente Stellung des Zumbrunnhauses verstärkt wird. Der bebaute Strassenzug nordseitig erfährt eine grosszügige Lücke, in der das Zumbrunnmatthaus zur Geltung kommt. Der vorgesehene Hofstatt-Freiraum nordseitig kann wie zum Zumbrunnmatthaus gehörend gelesen werden. Es ist allseitig ein angemessener, das Zumbrunnmatthaus inszenierender Umschwung auszumachen.

– *Es ist zu prüfen, ob überhaupt und falls ja, wie die geforderten Spielflächen, Wiesen mit der Hostet-Freifläche vereinbar sind. Der Charakter und gegebenenfalls Unterteilung in verschiedene Zonen der Hofstattfläche ist in der Weiterbearbeitung zu schärfen.*

→ Die Hofstatt weist im südlichen Bereich Obstbäume auf. Im nördlichen Bereich ist eine eingemähte Wiese ohne Einfriedung als Spielplatz diskret eingefügt. So sind Nutzungsansprüche beispielhaft durch eine geschickte Gestaltung mit den Schutzzielen des ISOS vereinbar. Die Hofstatt erhält einen ausgesprochenen Hofstatt-Charakter.

■ **SZ* Umgebung: Einklang von Erschliessung und Freiraum**

– *Einhaltung des Schutzziels auf gutem Weg: In der Weiterbearbeitung weiterhin zu schärfen.*

→ Die Erschliessung für MIV wird östlich direkt unterirdisch geführt. Das Quartier ist autofrei. Die Wegerschliessungen sind primär für Fuss- und Veloverkehr ausgelegt, unter Berücksichtigung von Ansprüchen der Blaulichtorganisationen. Die Hierarchisierung der Wege ist auch im Schwarzplan lesbar. Die Weiterentwicklung hat massgebend an Qualität gewonnen. Der Fussweg von der Hauptstrasse nach Norden zum Isenbolgen weist eine besonders nennenswerte Qualität auf. Der Sichtbezug zum Isenbolgen wird nicht nur gewährleistet, er wird auch räumlich erfahrbar.

7.5 Fazit Schutzziele ISOS

Die Schutzziele des ISOS wurden im Verlauf des Verfahrens geschärft.

Basierend auf allen Faktoren der Analyse wurde sodann ein Überbauungs-, Freiraum-, und Erschliessungskonzept Zumbrunnmatt entwickelt, das eine stimmige Antwort auf den Ort und insbesondere auf die Anliegen des ISOS gibt:

- Mit dem neu herausgearbeiteten Freiraum wurde nicht nur ein Erhalt herausgearbeitet, sondern eine Stärkung der Situation.
- Bestehende wichtige Bauten wie das Zumbrunnmatthaus und das Dreigiebelensemble erhalten angemessene und inszenierende Freiräume.
- Die räumlich bedeutsame Ovalerschliessung von Isenbolgen wird nicht beeinträchtigt.
- Der Rückbau des bestehenden Direktorenhauses und die Wiederherstellung einer nutzbaren Hofstatt bieten die stimmigen Freiräume für das Zumbrunnmatthaus und das Dreigiebelsenemble.
- Die Bebauungsstruktur von Isenbolgen wird durch den Freiraum und die orthogonale Weiterentwicklung von Meiringen gestärkt.

Die kontinuierliche und vertiefte Auseinandersetzung mit dem ISOS und mit den vom ISOS identifizierten Qualitäten hat massgebend zur ortsspezifischen städtebaulich und freiräumlich hochstehenden Lösung beigetragen.

8. Erkenntnisse zu baurechtlichen Themen

8.1 Erkenntnisse zu Gebäudeabständen

Vertiefung Analyse Gebäudeabstände erste Bautiefe am WS III

Gebäudeabstände 10m durchgehend

Die Anzahl Baukörper, ihre Grösse und der Abstand zwischen den einzelnen Baukörper wurde für die erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse untersucht.

Gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) im Kanton Bern gelten als mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand der doppelte kleine Grenzabstand. Für den südlichen Bereich (Mischzone) beträgt der kleine Grenzabstand 5m. Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand ergibt hier also 10m.

Pläne



Abbildung 133: Gebäudeabstand nach BauG; 10 m vier Gebäudekörper



Abbildung 134: Gebäudeabstand nach BauG; 10 m drei Gebäudekörper

Obige Plandarstellungen zeigen die Einhaltung des Gebäudeabstandes von 10m. Im Plan links sind vier Baukörper auszumachen, welche jedoch sehr schmal ausfallen (10.60m) und kaum vernünftige Grundrisse ermöglichen. Im Plan rechts sind drei Gebäudekörper entlang der Strasse abgebildet. Auch hier wird der Gebäudeabstand von 10m eingehalten.

Gebäudeabstände 10m teilweise Unterschreitung

Es wurden weitere Bebauungsvarianten für die südliche Zeile untersucht, wo der Gebäudeabstand strassenseitig unterschritten wird und im nördlichen Teil der Baukörper eingehalten wird.



Abbildung 135: L-Baukörper im Teil Süd, Abstand 3 bis 5 m



Abbildung 136: L-Baukörper im Teil Süd, Abstand 3 m



Abbildung 137: Abgeschrägte Baukörper im Teil Süd, Abstand 3 m

Vertiefung Analyse Gebäudeabstände erste Bautiefe am WS IV

Der Planstand des Workshop IV wurde auf die Gebäudelänge, Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement vom Bearbeitungsteam untersucht.

Gebäudelänge	Die maximale Gebäudelänge von 22m ist überall eingehalten.
Grenzabstand	Der Strassenabstand von 10m zur Hauptstrasse ist eingehalten. Der grosse Grenzabstand zum Zumbrunnmatthaus ist eingehalten. Die Grenzabstände werden überall eingehalten.
Gebäudeabstand	Die zweite, dritte und vierte Bautiefe weisen einen arealinternen Gebäudeabstand gemäss Baureglement auf. Der Gebäudeabstand wird einzig in der ersten Bautiefe, wo enge Zwischenräume die Bebauungsstruktur von Meiringens Kern weiterführen, unterschritten. Die Bauten weisen hier einen Gebäudeabstand von 5m auf.

Grenz- und Gebäudeabständen

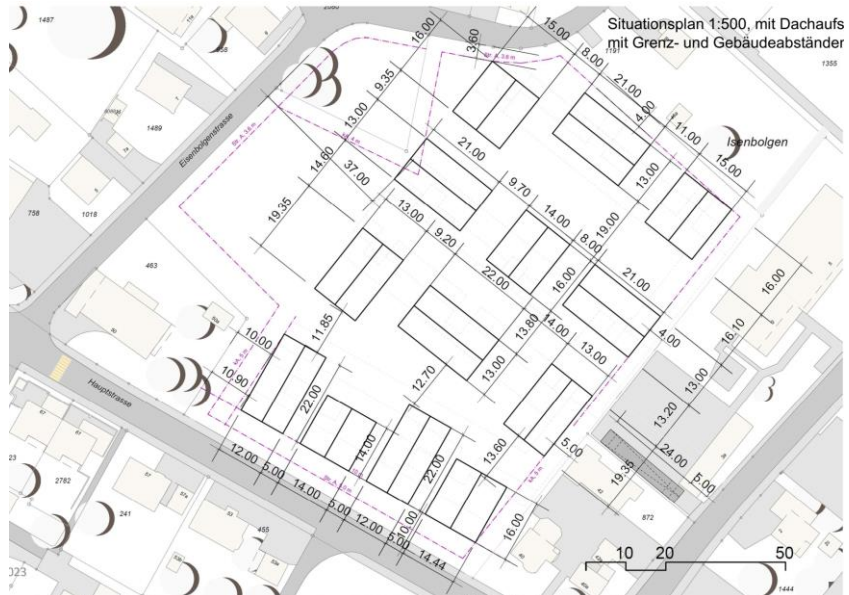


Abbildung 138: Situationsplan mit Dachaufsicht und Grenz- sowie Gebäudeabständen

Fazit Gebäudeabstände

Gebäudelänge	Die maximale Gebäudelänge gemäss Baureglement ist auch für die Zumbrunnmatte angemessen. Der Fussabdruck ist immer im Verhältnis zur Gebäudehöhe zu betrachten und ist hier insgesamt stimmig.
Grenzabstand	Die Abstände zu Nachbarsparzellen oder der Strasse sind angemessen.
Gebäudeabstand	Die Referenz der engen Zwischenräume gemäss Kernbebauung Meiringen ist eine Weiterführung dieser Bebauungsstruktur entlang der Strasse.

➔ Die Unterschreitung des Gebäudeabstandes entlang der Hauptstrasse ist die Konsequenz der städtebaulich angemessenen und konsequenten Lösung, die Struktur von Meiringens Kern weiter führt; sie ist deshalb in jedem Fall zu befürworten.

8.2 Erkenntnisse zu Gebäude- und Fassadenhöhen

Analyse Geschossigkeit aus WS I

Auf der Zumbrunnmatte sind zwei Grundnutzungen mit unterschiedlichen Höhenbestimmungen zu finden. Entlang der Hauptstrasse ist eine 3-geschossige Mischzone vorgesehen und nördlich davon Richtung Isenbolgen ist eine 2-geschossige Wohnzone vorgesehen.

- 2-geschossige Wohnzone
- 3-geschossige Mischzone entlang Hauptstrasse

Analyse Geschossigkeit

2-geschossig gelb

3-geschossig orange
& braun



Abbildung 139: Auszug Zonenplan, links Teil Eisenbolgen, rechts Teil Dorf

Es stellt sich die Frage nach der Geschossigkeit entlang der Hauptstrasse. Im Bereich der Zumbrunnmatte sind im Bereich der Mischzone 3 Geschosse zulässig. Wenn man die Geschossigkeit über die gesamte Länge der Hauptstrasse anschaut, sieht man, dass meist eigentlich 2-geschossig gebaut wird, bis zur Kernzone, die wieder mehr Höhe hat. Im Bereich der Wohnzone w2 sind auf dem nördlichen Teil der Zumbrunnmatte 2 Geschosse zulässig.

Fazit Geschossigkeit WS I

Die Einteilung der Geschossigkeit ist auf der Zumbrunnmatte und entlang der Hauptstrasse schwierig nachvollziehbar. Eine dreigeschossige Bauweise entlang der Hauptstrasse scheint stimmiger zu sein.

Vertiefung Analyse Gebäude- und Fassadenhöhen aus WSIII

Schnitte -- Höhen gemäss BauR



Fassadenhöhe / First und Dachneigung nach BauR

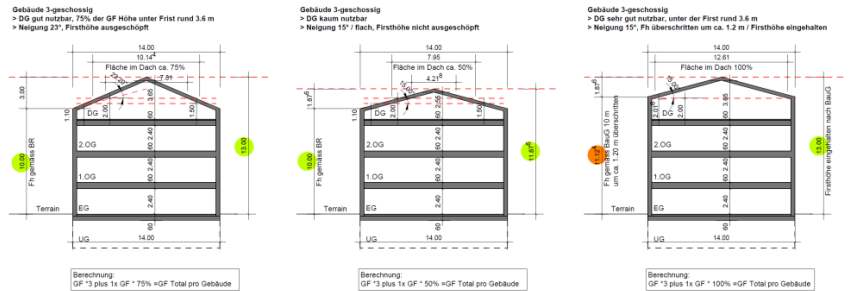


Abbildung 140: Schnitte zur Untersuchung der Gebäude- und Fassadenhöhe

Schnitt oben links

Der Schnitt oben links entspricht dem Baureglement und weist ein steiles Dach auf (23.2). Die Nutzfläche des Dachgeschosses beträgt ca. 75% des Regelgeschosses.

Schnitt oben Mitte

Bei einer weniger steilen Dachneigung (15°) unter Einhaltung der baurechtlichen Firsthöhe ist eine Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich.

Schnitt oben rechts

Eine Dachnutzung mit genügend Raumhöhe und mit weniger steilem Dach führt zu einer Überschreitung der Firsthöhe gemäss Baureglement.

Schnitte – Höhen nicht gemäss BauR



Fassadenhöhe (Fh) und Firsthöhe überschritten, nicht nach BauR

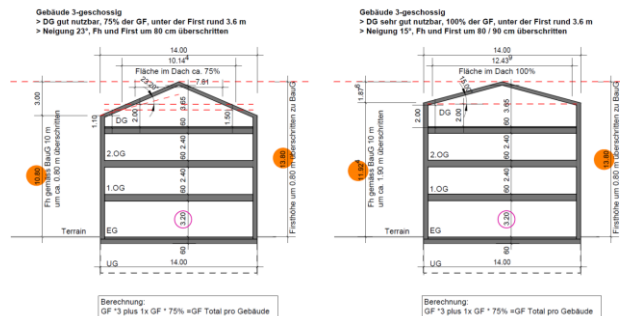


Abbildung 141: Schnitte zur Untersuchung der Gebäude- und Fassadenhöhe

Überhöhtes EG

Mit einer Überhöhe des Erdgeschosses wie sie in Meiringen üblich ist, 3.20m, wird das baurechtliche Mass von Fassaden- und Firsthöhe in jedem Fall überschritten – sowohl für die steile wie auch weniger steile Dachneigung.

Deckenstärke

Die Deckenstärke von 60cm sieht eine hybride Holzbau-Massivbauweise vor, welche die Spannweiten im Fertigausbau überbrücken kann und eine Flexibilität der Grundrisse ermöglicht.

Höhenspielraum

Es wird ein Spielraum von 10-15cm in den Schnitten ausgemacht.

Vertiefung Analyse Gebäude- und Fassadenhöhen aus WSIV

Überhöhe Erdgeschoss

Bei den zwei mittleren Bauten entlang der Hauptstrasse ist ein überhohes Erdgeschoss vorgesehen. Damit soll eine Nutzungsflexibilität für Wohn- und / oder Gewerbe- oder Dienstleistung gewährleistet werden. Die Bauten östlich und westlich davon weisen diese Überhöhe nicht auf.

Das überhöhte Erdgeschoss führt kombiniert mit einer grosszügig dimensionierten Konstruktionsstärke zu einer Überhöhe gemäss Baureglement. Ein Spielraum für ein überhöhtes Erdgeschoss besteht auch innerhalb des gegebenen Baureglements und soll weiterverfolgt werden.

2- und 3-Geschossigkeit mit Dachgeschoss

Entlang der Hauptstrasse ist eine dreigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die nördlichen Baureihen sind mehrheitlich dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Nordwest- und Nordostecke des Areals schaffen zwei zweigeschossige Bauten mit Dachgeschoss den Übergang zum bestehenden Quartier.

Die drei Bauten in der Nordwestecke beim Iisenbolgen entsprechen in ihrer Höhe dem Baureglement. Die dreigeschossigen Bauten mit Dachgeschoss der zweiten, dritten und vierten Bautiefe weichen um ein Geschoss von der Regelbauweise ab (2-geschossige Wohnzone).

Höhenstudie

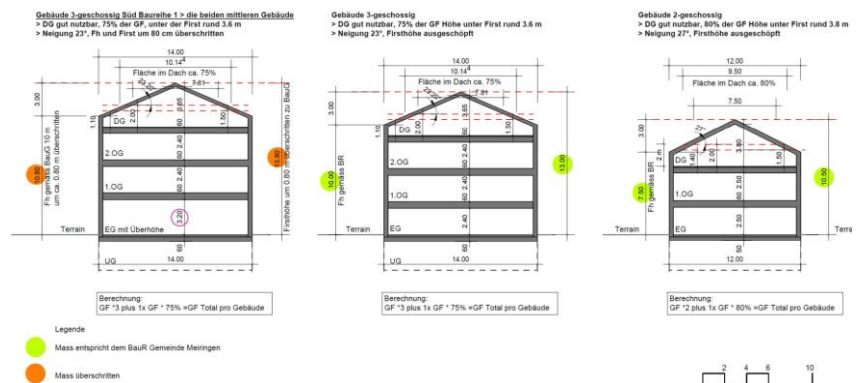


Abbildung 142: Schemaskizze Höhe/Fassadenhöhe (Fh) und Firsthöhe

Fazit Gebäude- und Fassadenhöhen

Überhöhe EG / Firsthöhe

Überhöhe Erdgeschosse werden für ein flexible Nutzungsangebot begrüsst. So auch die abgestufte Höhenentwicklung entlang der Hauptstrasse. Der Schnitt weist einen Spielraum auf und es wird davon ausgegangen, dass die genannten städtebaulichen Qualitäten auch innerhalb der Höhenbestimmungen gemäss Baureglement eingehalten werden können. Insbesondere wird ein Potential in der Optimierung der Konstruktionsstärke zu Gunsten einer Überhöhe innerhalb der gegebenen Firsthöhe von 13m gesehen.

2- und 3-Geschossigkeit mit Dachgeschoss

Die ausgewogene volumetrische Erscheinung der Baukörper und der Höhenentwicklung in die Arealtiefe wird geschätzt. Das Szenario einer

Zweigeschossigkeit mit Dachgeschoss für den nördlichen Arealbereich gemäss Baureglement wurde eingehend im Gremium diskutiert. Die Frage, ob auf ein Geschoss verzichtet werden kann, wird diskutiert. Eine Reduktion der Höhe bei gleichbleibender Gebäudegrundfläche würde die wohlproportionierte Eleganz der Baukörper beeinträchtigen.

Die Geschossigkeit ist eher durch die Verdichtung nach Innen und mit der Frage nach dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu beantworten und könnte von der ISOS-Thematik losgelöst betrachtet werden. Die Verträglichkeit der ortsbaulichen Dichte ist angemessen. Das Verhältnis der Geschossigkeit und der Freiräume ist hier sehr stimmig – zusätzliche Geschosse werden nicht mehr als ortsverträglich angesehen. Es gibt jetzt ein gutes Verhältnis.

- Die vorgesehene Dichte ist sowohl in ihrer Gebäudegrundfläche (siehe Schwarzplan Stand WS IV) wie auch in der Höhenentwicklung (siehe Modell Stand WSIV) ortsverträglich und angemessen. Eine Minderung der Höhenentwicklung um ein Geschoss bei gleichbleibender Gebäudegrundfläche würde die wohlproportionierten Baukörper beeinträchtigen. Bei einer gleichzeitigen Reduktion der Gebäudegrundfläche würde die Gesamtbebauung gegenüber der Umgebung unproportional klein wirken. Die Vereinbarkeit mit dem Bundesauftrag einer Verdichtung nach Innen würde so nicht gegeben sein.
- Fazit ist: eigentlich stimmt das Verhältnis - weder ein zusätzliches Geschoss, noch eine Geschossreduktion wird als zielführend angesehen.

9. Ausblick

9.1 Potential Weiterentwicklung

Das Gutachtergremium hat sich auch über eine Weiterentwicklung des Überbauungskonzepts ausgetauscht.

Potential Weiterentwicklung

Die erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse weist heute eine repetitive Abwechslung von tiefen schmalen und kurzen breiteren Baukörpern auf. Es wird hier noch ein Potential zur freieren Weiterbearbeitung gesehen. Die Grundrichtung und der gewählte Ansatz sind gute Voraussetzungen für eine stufengerechte Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitätsmerkmale. Das Überbauungskonzept hat das Potential für eine stufengerechte Weiterentwicklung.

9.2 Etappierte Realisierung

Es ist eine etappierte Realisierung vorgesehen. Insbesondere auch, um das Wohnungsangebot gestaffelt auf dem Markt anzubieten.

Eine erste Etappe ist entlang der Hauptstrasse im Süden vorgesehen. Die erste Bautiefe entspricht – ausser bezüglich Gebäudeabstand – dem rechtsgültigen Baureglement. Der östlichste Bau der zweiten Bautiefe kann in der ersten oder in der zweiten Etappe erstellt werden.

9.3 Bauen nach Art. 75 Baugesetz Gestaltungsfreiheit

Art. 75 4 Gestaltungsfreiheit Baugesetz Kt. BE sieht bei gemeinsamer Projektierung folgendes vor:

Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter bestimmten Voraussetzungen frei bestimmt werden.

Die erste Bautiefe im Süden entspricht diesen Anforderungen. Es ist denkbar, die erste Bautiefe nach Baureglement mit diesem Artikel zu erstellen.

Die planungsrechtliche Sicherung der Qualitäten für die nördliche Bebauung und insbesondere des Hofstatt-Freiraumes müsste abgeklärt werden.

9.4 Nutzungsmass und Planungsrecht

Räumliche Konzentration Nutzungsmass
/ Zonenplan

Insgesamt wird die Nutzung auf den östlichen Arealbereich zu Gunsten des Freiraumes Hofstatt konzentriert. Bei einer allfälligen künftigen Anpassung des Zonenplans (Auszonung des Hofstattbereiches oder Definition als Freihaltezone oder Landwirtschaftszone) würde das Nutzungsmass auf eine verkleinerte Bezugsfläche berechnet und müsste entsprechend berücksichtigt werden. Dabei wäre wohl eine Aufzonung für den nördlichen Teil eine zielführende Massnahme – mit der Auszonung der Hofstattfläche als Kompensationsmassnahme. Es gibt mehrere Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Umsetzung. Der Lösungsweg wird nicht mit vorliegendem Gutachterverfahren definiert werden können und wird mit der kommunalen und kantonalen Planungsbehörde im Anschluss an das Verfahren gesucht werden müssen.

9.5 Weitere Planungsschritte

Infrastrukturkommission

Das Ergebnis aus dem Gutachterverfahren wird im März/April 2023 in der Infrastrukturkommission diskutiert.

Behördenverbindliches
Überbauungskonzept

Der Schlussbericht des Gutachterverfahrens wird dem Gemeinderat vorgelegt. Dieser kann den Schlussbericht als *behördenverbindliches Überbauungskonzept Zumbrunnmatte - Schlussbericht zum Gutachterverfahren* erklären.

Voranfrage Regierungsstatthalter

Das behördenverbindliche Überbauungskonzept kann als Voranfrage zur Bebauung der ersten Bautiefe beim Regierungsstatthalter eingereicht werden. Bauvorhaben dieses Ausmasses werden vom Regierungsstatthalter beurteilt.

Bauen nach Baureglement und
Art. 75 BG

Damit kann die erste Bautiefe gemäss Baureglement mit Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 Baugesetz (für Gebäudeabstand) als Baugesuch eingereicht werden. Der Schlussbericht Überbauungskonzept Zumbrunnmatte soll dem Baugesuch beigelegt werden.

Sicherung Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept über die östliche Nachbarsparzelle kann privatrechtlich gesichert werden. Die Kontaktaufnahme zur benachbarten Grundeigentümerschaft sowie die Erstellung einer Planungsabsicht obliegt der Auftraggeberschaft.

Planungsrechtliche Sicherung
nördlicher Teil

Die raumplanerischen Instrumente zur Sicherung des nördlichen Überbauungskonzeptes müssen noch geklärt und gewählt werden.

- Aufzonung des nördlichen Baubereiches mit gleichzeitiger Auszonung des Freiraumes Hofstatt (Kompensation) als Landwirtschaftsfläche oder Freihaltefläche im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision oder als Teilzonenplanrevision.
- Erstellung einer Zone mit Planungspflicht ZPP
- Erstellung einer Überbauungsordnung, ÜO.

10. Würdigung und Dank

10.1 Würdigung

Das Gutachterverfahren hat viele Lösungsansätze untersucht und mit jedem Schritt verfeinert und geschärft. Das Resultat im 4. Workshop weist ein feinfühliges, selbstverständliches und ungezwungenes Erscheinungsbild auf.

Sicht der kant. Denkmalpflege KDP

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ist das ISOS berücksichtigt. Durch die neue Bebauung wird der Freiraum zwar reduziert, die Qualitäten des Freiraumes sind immer noch gegeben und werden sogar im Zusammenspiel von Freiraum und Bebauung verstärkt.

10.2 Kontinuität Qualitätssicherung

Die Kontinuität der Qualitätssicherung wird durch die Einberufung des Gutachtergremiums wie im vorliegenden Gutachterverfahren spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung oder bei allfälliger Konzeptänderung gewährleistet.

Stand Baubewilligung

Das Gutachtergremium soll den Stand Baueingabe nochmals prüfen, ob die gesetzten Ziele und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung stufengerecht den Qualitätsmerkmalen aus vorliegendem Verfahren entsprechen.

Allfällige Konzeptänderungen

Allfällige Konzeptänderungen werden ebenfalls vom selben Gutachtergremium wie für vorliegendes Verfahren beurteilt. Das Gutachtergremium kann von der Gemeinde oder einem der Mitglieder des Gremiums einberufen werden.

10.3 Dank

Dank an Bearbeitungsteam

Das Gremium bedankt sich beim Bearbeitungsteam für die feinfühlig und präzise städtebauliche Setzung, Freiraumkonzept und Erschliessungskonzept.

Der Text vom Architekturhistoriker Christoph Schläppi wird gewürdigt und verdankt für seine qualitative und stimmungsvolle Beschreibung. Dieser ist hier im Anhang eingefügt.

Dank vom Bearbeitungsteam

Das Bearbeitungsteam bedankt sich für den konstruktiven Austausch mit dem Gremium und die gute Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure.

Dank Verfahren

Der Austausch auf hohem Niveau wird insgesamt im Verfahren geschätzt.

Dank der kant. Denkmalpflege, KDP-

Ein besonderer Dank wird von der kantonalen Denkmalpflege den Investoren ausgesprochen. Vorliegendes Verfahren kann als Beispiel für weitere Verfahren in sensiblen Gebieten angesehen werden.

Dank der Gemeinde

Die Gemeinde Meiringen bedankt sich bei allen für ihre Bemühungen zur Lösungsfindung im Sinne der Gründerväter und -mütter von Meiringen.

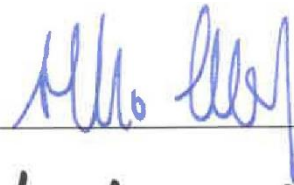
Die gut abgestützten Grundlagen und werden als gute Voraussetzungen gesehen, dass das Projekt und das Verfahren auch von einer breiten Öffentlichkeit getragen wird.

11. Genehmigung

Der Entwurf des Schlussberichtes wurde, anders als im Programm vermerkt, der OLK Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder nicht vorgängig vorgelegt. Der vorliegende Schlussbericht zum Gutachterverfahren *Überbauungskonzept Zumbrunnmatte* wurde am 12. April 2023 vom Gutachtergremium genehmigt.

Fachgremium

Alberto Fabbris



Urs Ewald



Toni Weber



Martin Eggenberger



Sachgremium

Sarah S. Zehnder



Daniel Studer



Ersatz Sachgremium

Josef K. Büeler



12. Anhang: Beschreibung Bearbeitungsteam

Nachfolgend ist die Projektbeschreibung von Christoph Schläppi, Architekturhistoriker und Mitglied des Bearbeitungsteams, unverändert abgebildet.

Arealentwicklung Zumbrunnmatte

Das hier beschriebene ortsbauliche Projekt ist das Resultat eines Gutachterverfahrens in den Jahren 2022/23. Die Vorgaben und Stellungnahmen des Begleitgremiums sind den entsprechenden Dokumenten zu entnehmen.

Projektbeschreibung

Als Ausgangslage für das Projekt waren die Bestimmungen im ISOS ausschlaggebend. Dieses hält für die Zumbrunnmatte das oberste Erhaltungsziel a/a für Grünräume fest, formuliert dazu jedoch kaum vertiefende Aussagen. Der historische Ortsteil Isenbolgen ist trotz der teils bis ins 16. Jahrhundert zurückgehenden Bausubstanz nur in der Schutzkategorie BC/B eingestuft. Die Beschreibung beschränkt sich auf die Erwähnung der Bauten und zweier Dorfbrunnen. Zur allgemeinen Siedlungsentwicklung Meiringens hält das ISOS fest, dass «die alten Ortsteile» nicht «im Häusermeer versinken» sollen.

Die Dimensionen des Neubaugebiets reichen aus, um als eigenständiges Quartier wahrgenommen zu werden – wahrscheinlich wird es weiterhin den Namen Zumbrunnmatte tragen. Der vorliegende Entwurf strebt eine zeitgemässe Bebauung mit grosszügig bemessenen Häusern an, freilich mit der Ambition, ein glaubwürdiger Teil eines grösseren Kontextes zu werden. Er will Identität bilden und Individualität entfalten, ohne hierfür auf eine anmassende Inszenierung zurückzugreifen. Er will zu einem Teil Meiringens werden, als ortstypisch erkannt und angenommen werden, ohne sich in den Vordergrund zu drängen. Da am Standort vor allem unauffällige Merkmale strukturprägend sind, sind auch die Themen und Motive des Entwurfs unterschwellig. Seine Kraft soll das Projekt nicht aus banalem Pathos, sondern aus poetischer Anspielung und Aneignbarkeit sowie Mehrdeutigkeit und Mehrfachlesbarkeit schöpfen.

Die vom ISOS hervorgehobene Qualität der Zubrunnmatte beruht auf ihren Eigenschaften als offenes Wiesland. Dieses kann als trennendes und vermittelndes Element, als Synkope zwischen verschiedenen Ortsteilen, als Erinnerung an die offene Landschaft oder auch als Distanz vermittelnder Freiraum gelesen werden. Diese Themen sollen auch in Zukunft wahrnehmbar bleiben.

Den Ausgangspunkt des ortsbaulichen Konzeptes bilden vorwiegend die örtlichen Baubestände: das Blockhaus mit Kern von 1598 an der Hauptstrasse sowie der Dreiklang der giebelständigen Bauten, welche am

südlichen Abschluss des Isenbolgens seit ihrem Neubau nach dem Dorfbrand Ende des 19. Jahrhunderts eine einzigartige Signatur bilden. Dieser Dreiklang kündigt einerseits den Auftakt zum Isenbolgen an, referenziert andererseits auf den Meiringer Ortskern. Auch andere wesentliche Referenzen stammen aus dem ortsbaulichen Repertoire des Dorfes Meiringen: Einerseits das zur Hauptstrasse hin vorgeschlagene Motiv der regelmässigen, engen Aufreihung von giebelständigen Solitärbauten, das den Hauptachsen des Dorfzentrums entlehnt ist. Andererseits die Quartierbebauung mit ungezwungen, informell nebeneinander gestellten Solitärbauten, wie sie in den Ortsteilen Lengenacher oder Sandmatten ebenso angetroffen werden können.

Daneben greift das vorliegende Projekt auch auf sehr niederschwellige Motive zurück, die eine atmosphärische Annäherung an ortsspezifische Eigenheiten suchen: Die bemerkenswerte Ebenheit der Topographie und die Art und Weise, wie die Quartierstrassen in diese hineingelegt sind. Zäune, Sockelmäuerchen und Einfriedungen, mit denen diese Elemente voneinander abgegrenzt werden. Die vorhandenen Bodenbeläge. Das Wiesland. Die Setzung einzelner Bauten an Verzweigungen und Ecksituationen oder in der Flucht von Quartierstrassen – sie lässt an mehreren Orten spezifische, anekdotische, gleichwohl wirkungsvolle räumliche Qualitäten entstehen. Schliesslich die Grünraumelemente: Bäume und Pflanzen, welche vorwiegend im Bereich von Wirtschafts- und Obstgärten präsent sind.

Im Verlauf des Workshopverfahrens*² herrschte früh ein Konsens, dass das Gebiet der Zumbrunnmatte in zwei Hauptteilen beplant werden soll: Einerseits als Freifläche im westlichen Teil. Diese wird zwischen dem Blockhaus und dem Dreiklang in Form eines weiträumigen Obstgartens aufgespannt. Die Obstgärten bzw. freistehenden Obstbäume sind ein typisches Motiv der historischen Dorfränder wie auch des umgebenden Quartiers. Der eingehagte Pflanzgarten an auffallend zentraler Stelle hat als Erinnerung an die Tradition der bäuerlichen Selbstversorgung Symbolgehalt. Das bestehende Einfamilienhaus der 1950er Jahre ist zum Abbruch freigegeben. Mit dieser Intervention kann vor allem der Sichtbezug zum Dreiklang aktiviert werden. Die Solitärstellung des Blockhauses bleibt gewahrt.

Neben diesem Freiraum entsteht im östlichen Teil der Zumbrunnmatte eine Quartierbebauung. Den Übergang zwischen diesen Hauptteilen des Planungsgebiets säumt eine bescheidene Fussgängerverbindung, mit der die künftige Bushaltestelle mit dem Isenbolgen kurzgeschlossen wird. Eine Quartiergasse unterteilt das neue Quartier in zwei ähnlich grosse Bereiche von je zwei Bautiefen. Mit dieser Erschliessung wird das Baugebiet als Abfolge von Hof- und Strassenräumen rhythmisiert.

Der südliche Bereich grenzt mit einer markanten Figur von vier giebelständigen Bauten und einer Baumreihe an die Hauptstrasse. Hier entsteht sozusagen der öffentliche Auftritt des Quartiers, wo nebst dem Wohnen

2. Anmerkung der Verfahrensbegleitung: Workshopverfahren und Gutachterverfahren sind hier synonym zu verstehen.

auch Dienstleistung oder Gewerbe erwünscht sind. Dahinter folgen Hofräume, deren Umriss von den umgebenden Bauten geprägt werden. Die Privatheit und Vielfalt dieser Hofräume profitiert von einem unmerklichen Bruch in der Quartiergeometrie. Von hier an folgen bis zum nördlichen Rand der Zumbrunnmatte drei Reihen von je drei Solitärbauten. Dem potentiell schematischen Charakter dieser an sich sehr ruhigen, regelmässigen Grundfigur wirkt die Stellung der Bauten entgegen. Darüber hinaus entfaltet sich zwischen diesen Bauten ein abwechslungsreiches Spiel von Gebäudehöhen, Ausrichtungen, Giebelrichtungen, Konstruktionsweisen, Materialisierungen, Typologien etc., die jeglicher Uniformität entgegenwirken. Am Übergang zum Dreiklang am Isenbolgen wird der stattliche Maststab der Neubauten mit niedrigeren Gebäudehöhen zurückgenommen. Die Scharnierstelle wird mit einem Versprung in der Setzung der hintersten Reihe von Bauten angedeutet.

Auf grosszügige öffentliche Räume und Anlagen wird verzichtet. Soziale Begegnung findet auf den Quartierwegen, den Höfen, dem eingehagten Wirtschaftsgarten und auf den frei zugänglichen Spielflächen statt.

Die ortsbauliche Sprache des neuen Quartiers beruht somit auf lokalen Motiven und Typologien. Dem Spektakel und schematischer Strenge verweigert sie sich; vielmehr sucht sie eine unaufdringliche, leise Vielfalt des Ephemeren. So entstehen zwischen den Bauten Situationen, welche von kleinen Abweichungen und Spannungen, von Mehrdeutigkeit und Mehrfachlesbarkeit leben. Das Resultat des Prozesses ist ein Quartier, das auf den ersten Blick unpräzisen Charakter hat, auf Extravaganz oder gar Spektakel verzichtet, dabei aber konstruktive, räumliche, materielle Individualität und Diversität ausstrahlt. Dabei zeigt es eine klare Gestalt in einem starken räumlichen Zusammenhalt. Innerhalb der zahlreichen Motive und Muster, welche sich innerhalb dieses Bebauungsmusters überlagern, entfalten sich Wärme und Wohnlichkeit.

Christoph Schläppi

März 2023

*Anmerkung: Workshopverfahren und Gutachterverfahren sind synonym.