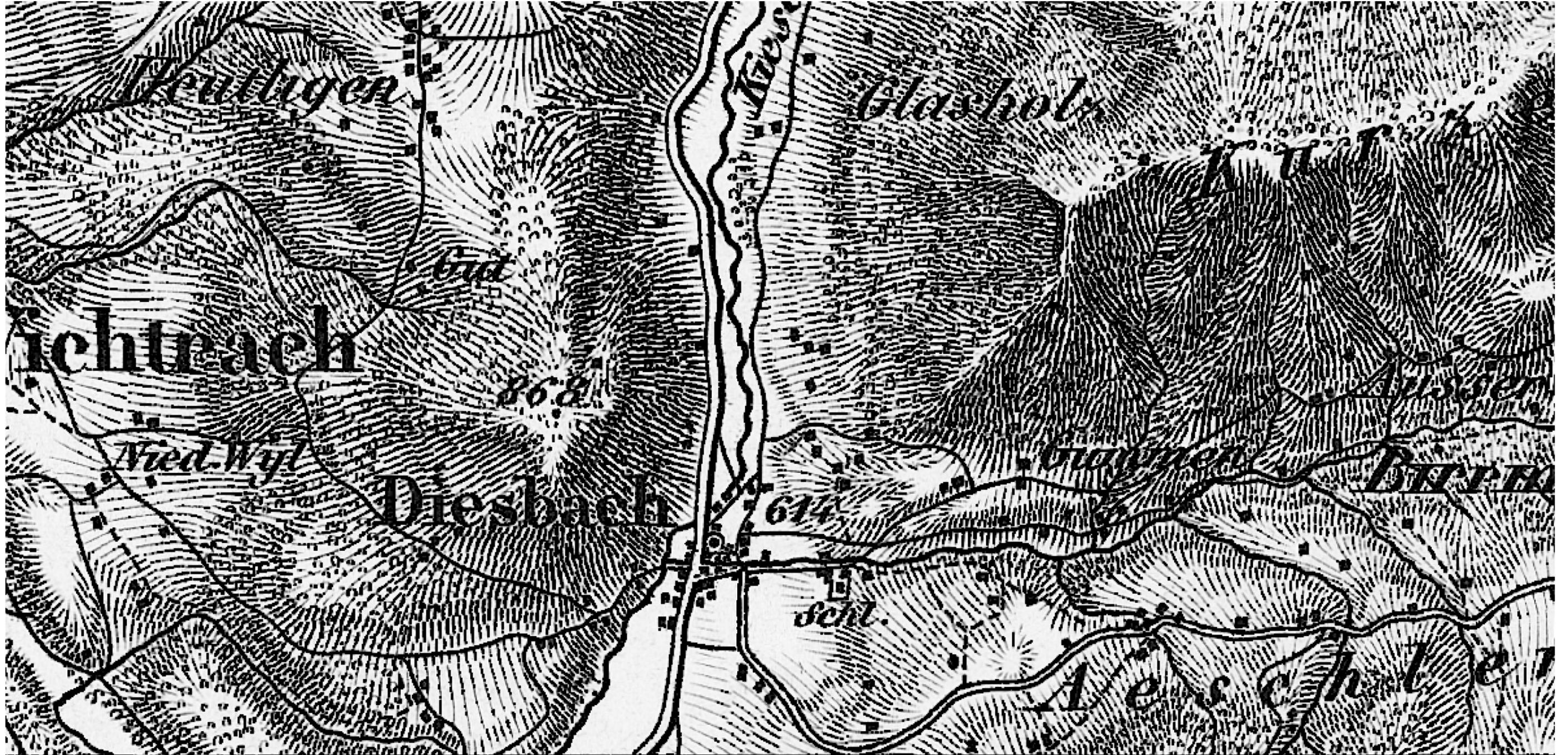


TESTPLANUNG VOGTAREAL, OBERDIESSBACH



B.O.X. ARCHITEKTEN GMBH

**WASSERSTRASSE 28
2502 BIEL/BIENNE
FON 032 345 17 77
FAX 032 345 17 78
MAIL@BOX-ARCHITEKTEN.CH**

**MÜLLER WILDBOLZ PARTNER GMBH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN SPORTSTÄTTENPLANUNG**

**FABRIKSTRASSE 31
3012 BERN
FON 031 954 16 60
FAX 031 954 16 61
INFO@MWP-LA.CH**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1**.....Vorwort
- 2**.....Chronologie Zeitraum 13Jh. - Gegenwart
- 2**.....Dorfentwicklung Zeitraum 1860 - 1890
- 3**.....Dorfentwicklung Zeitraum 1913 - 1969
- 3**.....Dorfentwicklung Zeitraum 1987 - 2010
- 4**.....Dorfplan Oberdiessbach / Standort
- 4**.....Städtebau Analyse
- 5**.....Zonen Analyse
- 5**.....Nutzung Analyse
- 6**.....Bauinventar Kt. Bern Analyse
- 6**.....Verkehr / Erschliessung Analyse
- 7**.....Parkierungsanlage Analyse
- 7**.....Vogt AG's Neustandort Analyse
- 8**.....Dorfanalyse
- 8**.....Aussenraum Analyse
- 9**.....Konzept / Leitidee Dreiecksverbindung
- 10**.....Schwarzplan Konzept / Variante Schanze, Scherbe, Splitter
- 11**.....Auswahlvariante Scherbe A
- 12**.....Schwarzplan Konzept / Variante Scherbe A/B
- 13**.....Freiflächen-,Nutzung / Belag Analyse / Variante Scherbe A
- 14**.....Promenade / Variante Scherbe A/B
- 15**.....Freiflächenkonzept / Variante Scherbe A/B
- 16**.....Schattenstudie / Variante Scherbe A
- 17**.....BGF/AZ Studie Variante Scherbe A/B
- 18**.....Auswahlvariante Splitter A
- 19**.....Schwarzplan Konzept / Variante Splitter A/B
- 20**.....Freiflächen-,Nutzung / Belag Analyse / Variante Splitter A
- 21**.....Promenade / Variante Splitter A/B
- 22**.....Freiflächenkonzept / Variante Splitter A/B
- 23**.....Schattenstudie / Variante Splitter A
- 24**.....BGF/AZ Studie Variante Splitter A/B

Für eine wegweisende und erfolgreiche Entwicklung einer Überbauung im Planungssperimeter der Vogtareals, stand für uns das Dorf als Ganzes mit seinen vorhandenen kulturellen und historischen Qualitäten im Vordergrund.

Entstanden ist Oberdiessbach aus dem Hof Diessbach im Mittelalter.

In der Folge entwickelte sich das Dorf inklusive Schlossanlage entlang der beiden Bäche der Chise und dem Diessbach. Mit der Nutzung der vorhandenen Wasserkraft sind während der Industrialisierung Gewerbebauten entstanden. Somit ist die Industrie ein historisch und gesellschaftlich gewachsener Bestandteil der Gemeinde Oberdiessbach.

Ab den vierziger Jahren entwickelte sich die Ortschaft sprunghaft. Die Errichtung massiver Industrieanlagen entlang der Chise und der Burgdorfstrasse wurde von der Entstehung weiterer Wohngebiete begleitet. Eine zukunftsweisende Dorfentwicklung kann nur mit einer integralen Berücksichtigung aller Bewohner von Oberdiessbach erfolgreich umgesetzt werden.

Könnte das heute gewerblich genutzte Nordareal einer durchmischten Zone zugeordnet werden, würde dies für die Dorfentwicklung eine qualitative Aufwertung bedeuten und zudem Wachstum auf mittelständischem Niveau mit attraktiven Steuereinnahmen generieren. Das Nordareal im Gehalte von 3'210m² ist mit einer verdichteten Bauweise ertragsstark. Zudem sind die Möglichkeiten einer qualitativen Gestaltung und Entwicklung des Areals im integralen Kontext höher. Lediglich den Südteil zu bebauen ist zwar möglich, betreffend einer mittelfristigen und nachhaltigen Dorfentwicklung jedoch in Frage zu stellen. Der heutige Nordteil, die Produktionsstätte der Firma Vogt AG, hat ihr Nutzungs- und Leistungspotenzial nicht vollumfänglich ausgenutzt da die Räumlichkeiten und Prozessabläufe zum Teil nicht mehr den effektiven Bedürfnissen angepasst sind. Wir schlagen deshalb vor, einen geeigneteren Ersatzstandort für die Firma Vogt AG zu suchen.

Als Leitidee stand für uns das „Dreieck“.

Mit dieser Dreiecksverbindung können wir die wichtigsten Orte der Gemeinde wie das Schlossareal und der historische Dorfkern mit dem neuen Wohn- und Dienstleistungsquartier verbinden. Grünräume, historische Bauten und Plätze sowie gestalterische Elemente (Sitzgelegenheiten, Leuchten, Brunnen etc.) begleiten und kennzeichnen diese Promenade. Der bestehende Schulweg durch die Neuanlage ist Teil des Konzeptes Promenade. Das Dorf wird dadurch miteinander verknüpft und erlebbar gemacht zudem stärkt es die bereits vorhandenen Qualitäten.

Dies schafft eine gemeinsame Identität mit dem Ort.

Als weitere wichtige Grundidee stellen wir uns vor, den Gewässerraum entlang des Baches „Chise“ welche durch das Vogtareal führt, für die künftigen Bewohner und die allgemeine Öffentlichkeit aufzuwerten und zugänglich zu machen. Ein breiter Grüngürtel entlang des Wasserraumes im Nordteil des Areals soll einen attraktiven Erholungsraum bieten.

Dieser ist auch Bestandteil der Promenade welcher den Dorfkern durch den südlich am Vogtareal angrenzenden Obstgarten „Grünfilter“ mit der Überbauung und der unbebauten Landwirtschaftszone im Norden verbinden soll.

Die heutige Parkierungsanlage der Firma Hofmann Neopac AG nördlich des Vogtareals gilt es zu substituieren oder mittels Alternativen zu optimieren. Mit dem bestmöglichen Ziel einen Grünraum für alle zu schaffen oder wenigstens die Absicht des verbindenden Grüngürtels entlang der „Chise“ bis hin zur Landschaftszone zu erhalten. Sollte das Nordareal nicht bebaut werden wird diese Idee hinfällig.

Bezugnehmend zur grossflächig überbauten Industriezone stellten wir uns als städtebauliche Idee eine Art „Sprengung“ dieser Kompaktstruktur vor.

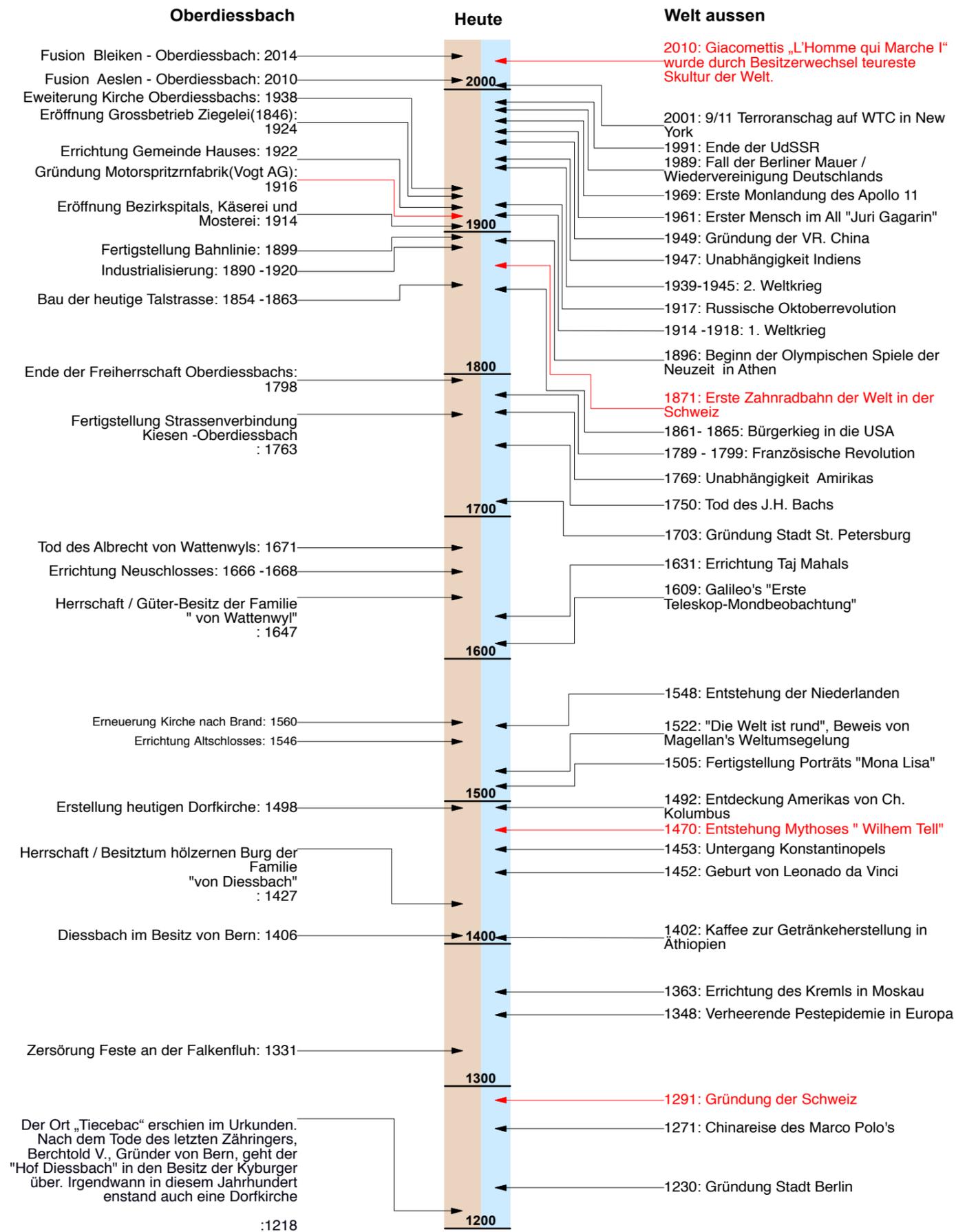
Durch diese von innen wirkende Aufspaltung der Grossfläche entstehen interessante kleinere Teile und ähnliche der bereits im Dorf vorhandenen Zwischenräume.

Diese Bebauungsstruktur wirkt zum restlichen Dorf massstäblich und durchlässig.

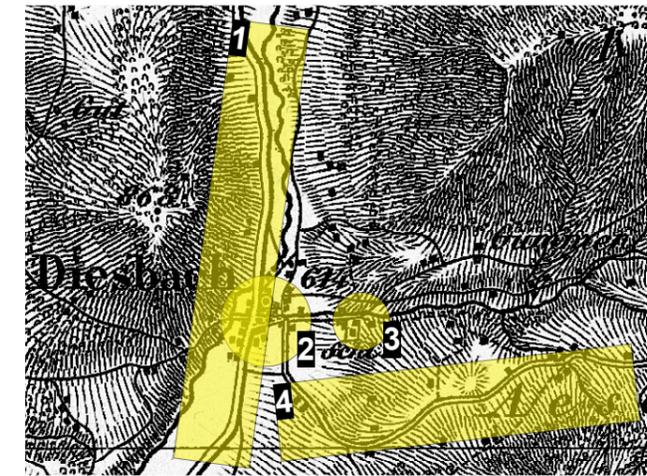
Gleichwohl soll sie als Bindeglied von der massigen Industriezone zum feinkörnigen Dorfkern wahrgenommen werden. Die Aussenräume als Bestandteil der Promenade haben öffentlichen, halbprivaten und privaten Charakter.

Das neue nachhaltige Quartier wird mit seiner städtebaulichen Sprache und Diversität betreffend Wohntypologien, Bewohnergruppen, Dienstleistungen, Raumangebote für die Allgemeinheit und öffentliche Plätze, Mehrwerte für die ganze Gemeinde generieren. Eine angemessene Dichte sorgt für einen schonenden Umgang mit der Ressource Bauland und soll das Objekt wirtschaftlich machen.

CHRONOLOGIE ZEITRAUM 13.JH - GEGENWART

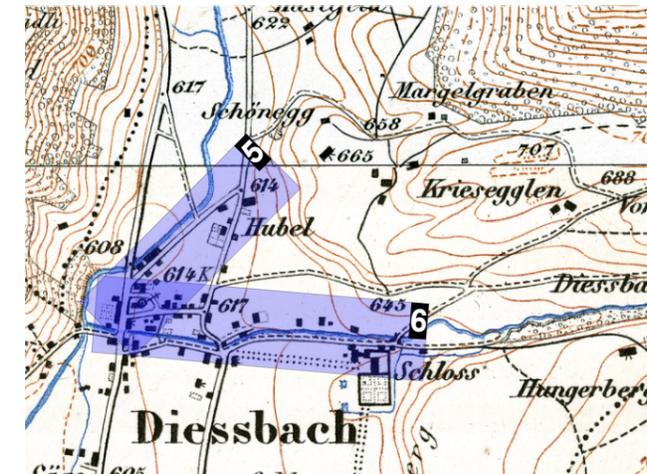


DORFENTWICKLUNG ZEITRAUM 1860 -1899



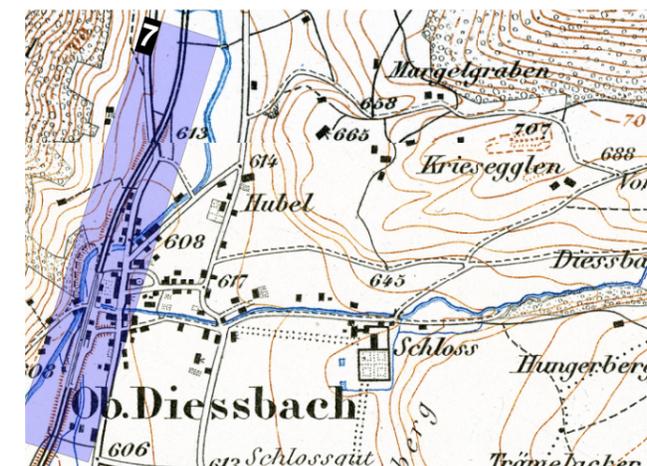
Dufourkarte 1860

- 1 Hauptstrasse Burgdorf-Thun bereits gebaut
- 2 Dorfkern mit einigen Häusern
- 3 Kleine Baugruppe bei der Schlossanlage
- 4 Strasse nach Aeschlen bereits gebaut



Siegfriedkarte 1873

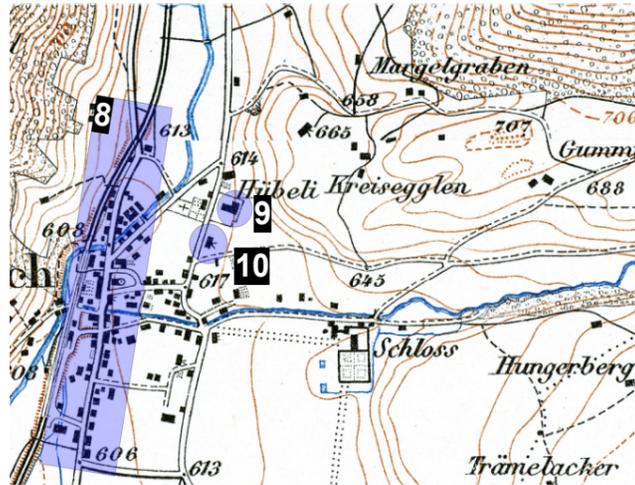
- 5 Zwischen Chise und Freimettigenstrasse entstanden einige Häuser (vermutlich Gewerbe mit Wasserkraftantrieb)
- 6 Zwischen Dorfkern und Schlossanlage reihten sich ein paar Häuser dem Diessbach entlang



Siegfriedkarte 1899

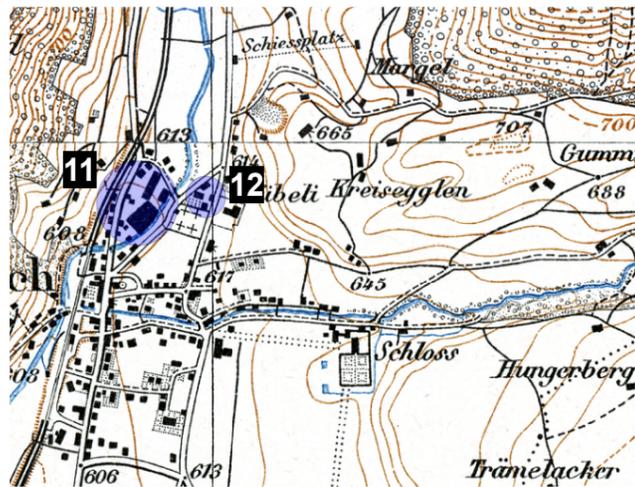
- 7 Eisenbahnlinie, 1899 Fertigstellung bereits zu sehen

DORFENTWICKLUNG ZEITRAUM 1913 - 1969



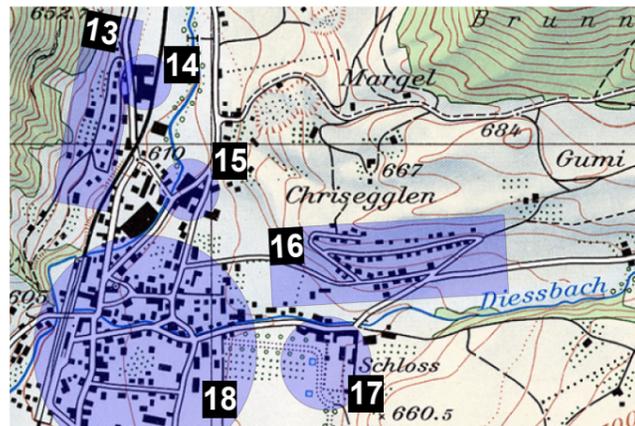
Siegfriedkarte 1913

- 8** Entlang die Hauptstrasse Burgdorf-Thun vermehren sich die Häuser und bilden eine Achse Nord-Süd.
- 9** Schulhaus Primarschule zu sehen (schützenwert)
- 10** Bauernhof (schützenwert) neben Schulhaus bereits zu sehen



Siegfriedkarte 1941

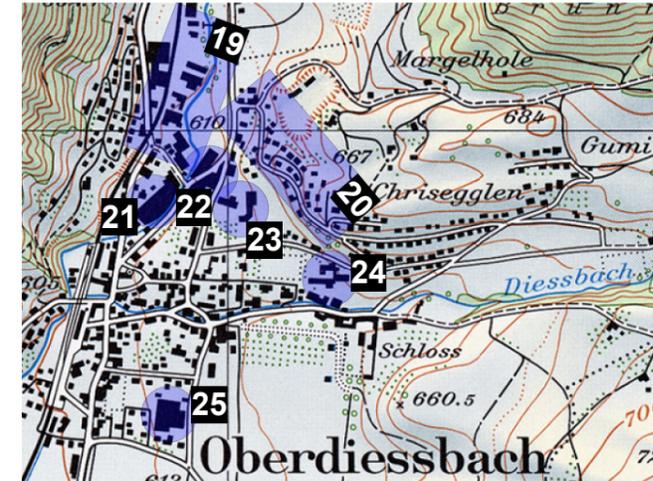
- 11** Raum zwischen Hauptstrasse Chisenbach und Freimettigenstrasse entwickelt sich deutlich zum Industriegebiet, massive Anlage (Hoffmann Neopac) wurde errichtet.
- 12** Verdichtung im Bereich des heutigen Süd-Perimeters (darunter Motorsprizenfabrik Vogt AG?)



Landeskarte 1969

- 13** Anfangs Wohnquartier Amselweg zu sehen
- 14** Massive Fabrikanlage zu sehen
- 15** Vogt AG erkenntbar
- 16** Beginn Wohnquartier Chilchbuel zu sehen
- 17** Areal Schloss überbaut
- 18** Dorfzentrum verdichtet sich

DORFENTWICKLUNG ZEITRAUM 1987 - 2010



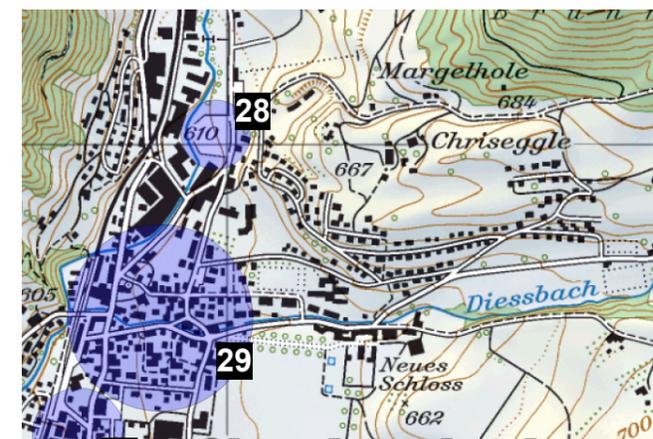
Landeskarte 1987

- 19** Industrieviertel dehnt sich Richtung Norden aus.
- 20** Beginn Wohnquartier Alpenweg zu sehen
- 21** Erweiterung Neopac
- 22** Heutige Form der Vogt AG erkennbar
- 23** Primarschule erweitert
- 24** Neubau Sekundarschule zu sehen
- 25** Bezirksspital zu sehen



Landeskarte 1998

- 26** Industrieviertel verdichtet sich im Raum zwischen Eisenbahn und Chisenbach
- 27** Heutige Form Neopacs erkennbar



Landeskarte 2010

- 28** Parkierungsanlage nördlich des Industriegebiets errichtet
- 29** Dorfzentrum erreicht heutigen Zustand
- 30** Coop errichtet (ZPP), Strasse-Kreisel ausgebaut



Heterogene Struktur

1 Dorfzentrum
 Form: grosse Fläche mit Zentrum
 Körnung: gemischt grosse, kleine und schmale Textur
 massive Textur sind Spitalgebäude, Coop und Restaurant Löwen
 Gebäudetyp: Wohnbau, Wohn-Gewerbe, zwei bis mehrgeschossig (Spital)

2 Schloss- und Schulanlage am Diessbach
 Form: dem Diessbach und der Schlossstrasse entlang gereiht,
 vom Grünräumen umschlossen
 Körnung: gemischt grosse, kleine und schmale Textur
 Gebäudetyp: Schulhaus, Schloss, Wohnbauten, zwei bis mehrgeschossig (Schulhaus)

3 Industrieviertel nord
 Form: langförmig, Richtung nord-süd
 an der Hauptstrasse und Bahnlinie entlang
 Körnung: gemischt grosse, massive Textur
 Gebäudetyp: Industrie- und Gewerbe, bis zu 17.50 Meter hoch

4 Bereich Bahnhofsareal West
 Form: langförmig entlang der Bahnlinie
 Körnung: gemischt kleine Textur
 Gebäudetyp: Wohnbau und Gewerbe, zweigeschossig

Homogene Struktur

5 Wohnsiedlung Amselweg
 Form: den Höhenkurven entlang gereiht
 Körnung: gemischt kleine Textur
 Gebäudetyp: Wohnbauten, zwei - dreigeschossig

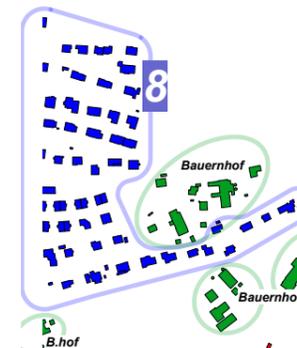
6 Wohnsiedlung Haselfeldweg
 Form: der Strasse entlang gereiht
 Körnung: kleine Textur
 Gebäudetyp: Wohnbauten, zweigeschossig

7 Wohnsiedlung Chichbüel
 Form: den Höhenkurven entlang gereiht
 Körnung: gemischt kleine Textur
 Gebäudetyp: Wohnbauten, zweigeschossig

8 Wohnsiedlung Eichhölzli
 Form: den Höhenkurven entlang gereiht
 Körnung: gemischt kleine Textur
 Gebäudetyp: Wohnbauten, zweigeschossig

9 Wohnsiedlung Chisenmattweg
 Form: flach liegen auf die Chisenmatt,
 von Chise und Bahnlinie abgegrenzt
 Körnung: gemischt von kleinen Texturen
 Gebäudetyp: Wohnbau, zweigeschossig

10 Wohnsiedlung Hubelacher
 Form: flach liegen, vom Landwirtschaftsraum
 umgeschlossen
 Körnung: gemischt kleine Textur
 Gebäudetyp: Wohnbauten, zweigeschossig



Gruppen-, Clusterstruktur

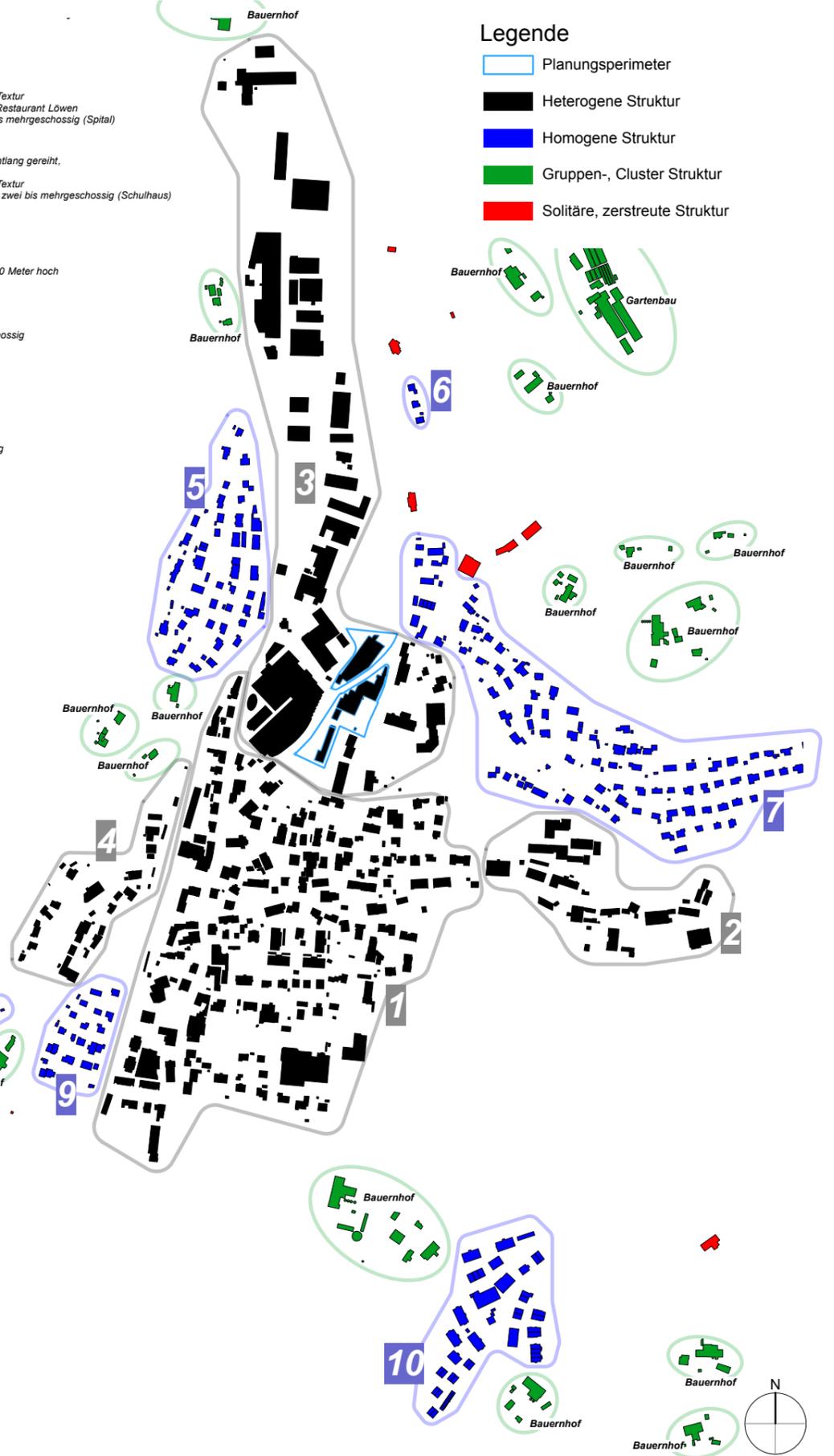
Meist Bauernhöfe
 Form: auf die Gelände gruppiert,
 vom Landwirtschaftsraum umgeschlossen
 Körnung: gemischt kleine, grosse Textur
 Gebäudetyp: Bauernhof

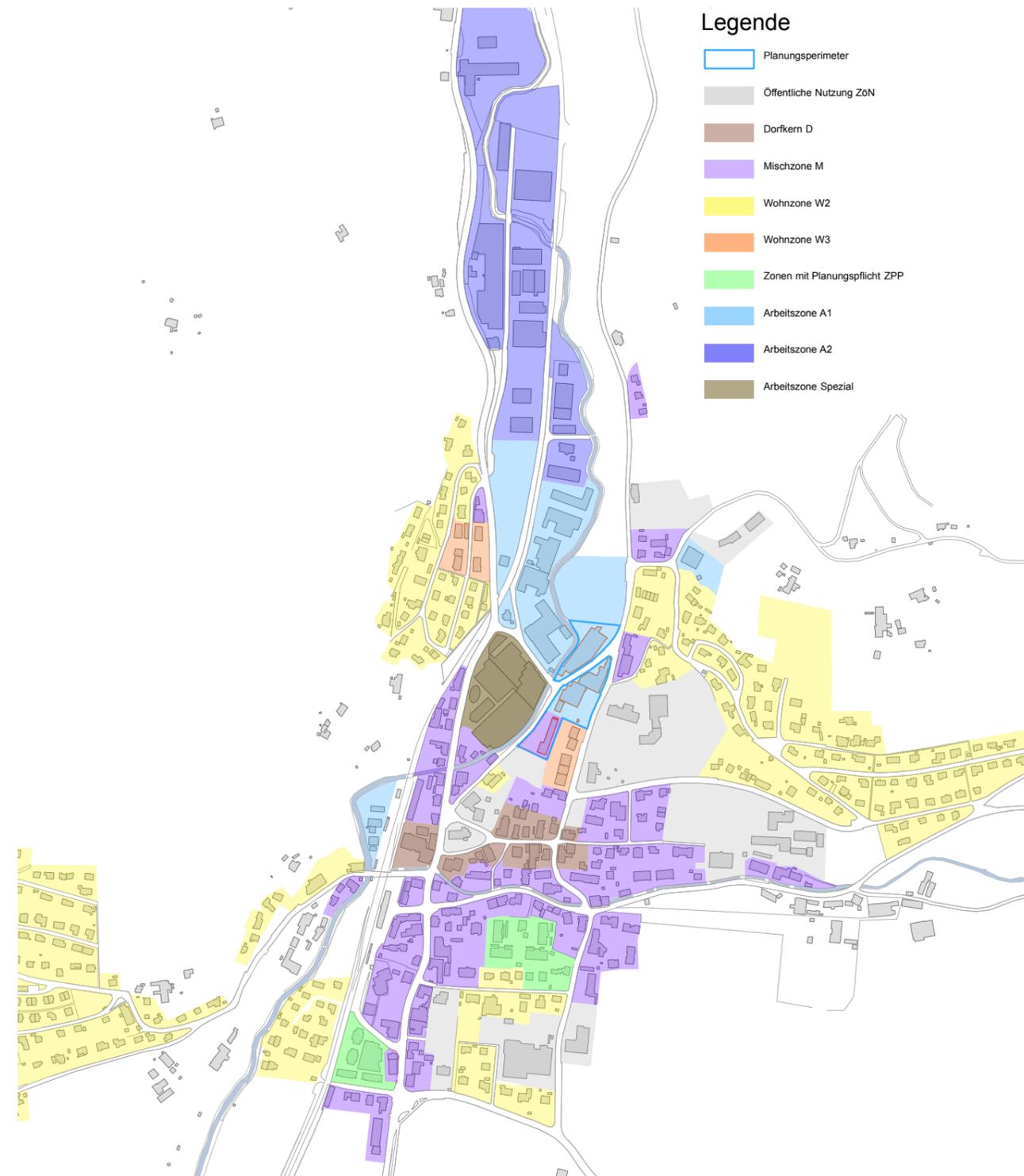
Zerstreute Struktur

Solitäre Bauten
 Form: Einzelfläche auf Freiraum,
 von anderen Bauten isoliert
 Körnung: kleine, grosse Textur
 Gebäudetyp: Bauernhof, Stall, Speicher, sowie
 öffentliche Bauten

Legende

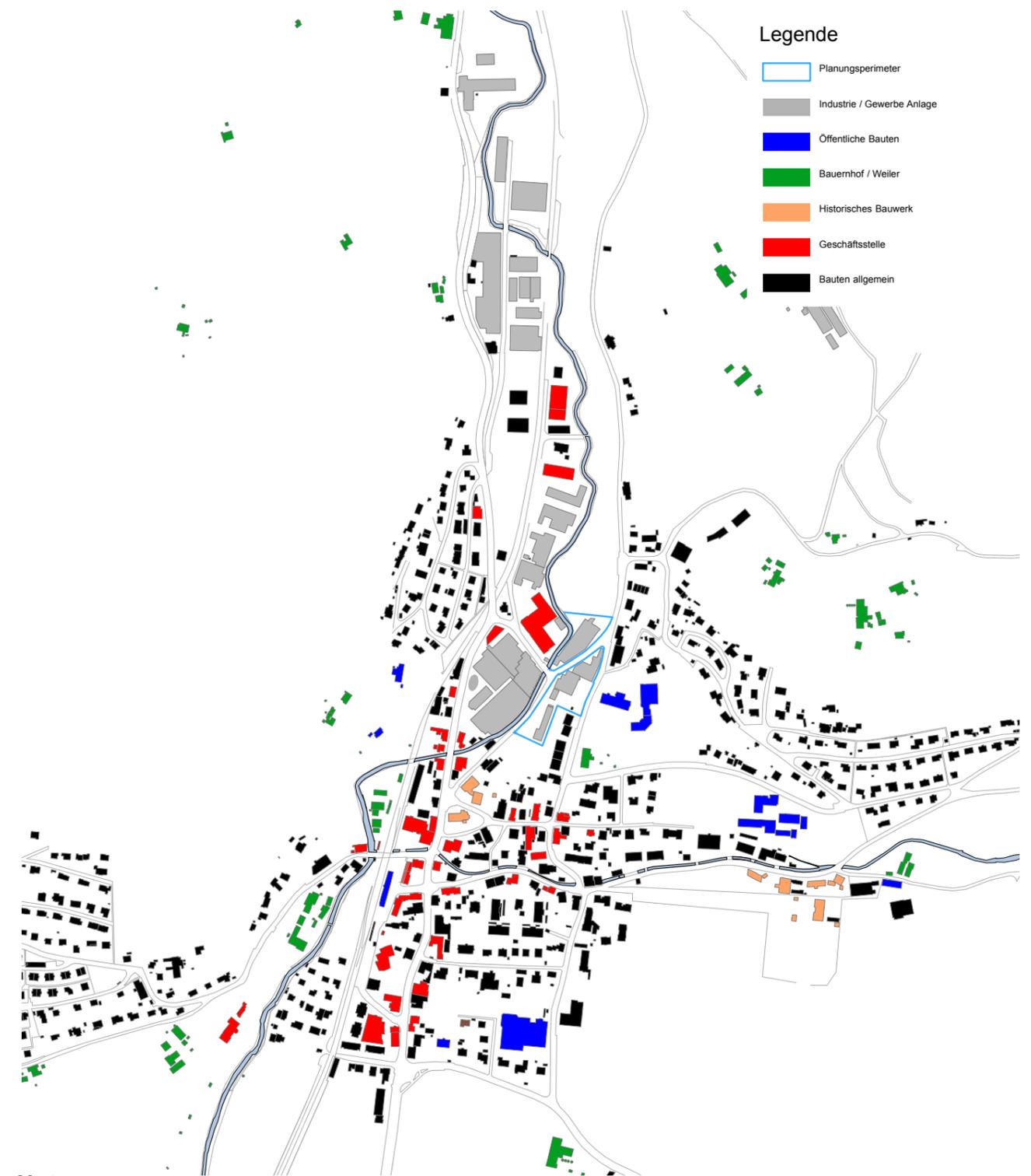
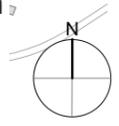
- Planungsperimeter
- Heterogene Struktur
- Homogene Struktur
- Gruppen-, Cluster Struktur
- Solitäre, zerstreute Struktur





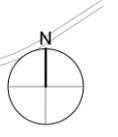
Zonierung

Der Bebauungsperimeter befindet sich im industriegeprägten Gebiet (Arbeitszone 1, Mischzone)
 Westlich angrenzend befinden sich voluminöse Industriebauten, im Norden eine Parkierungsanlage gefolgt von der Landwirtschaftszone.
 Östlich befinden sich ein Wohnquartier und die Schulanlage (vorwiegend freiräumlich) im Süden befindet sich das Dorfzentrum.
 Der Planungsperimeter sehen wir als Bindeglied zwischen der massiv wirkenden Industrie, der grossräumigen Schulanlage sowie dem kleingliedrigen Dorfzentrum.



Nutzung

In der angrenzenden Umgebung gibt es unterschiedliche Gebäudenutzungen: Industrie, Schule, Gewerbe und Wohnungen.
 Kleineres Gewerbe und Geschäfte befinden sich Bereich des Dorfkerns, Grössere Kaufhäuser- und Anlagen befinden sich in der Peripherie. (Firmen G. Neuenschwander und Söhne, Coop, Biosana, Primarschule, Sekundarschule und das Bezirksspital.)
 Ein Neubauprojekt mit primärer Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben wäre in diesem Kontext wünschenswert.

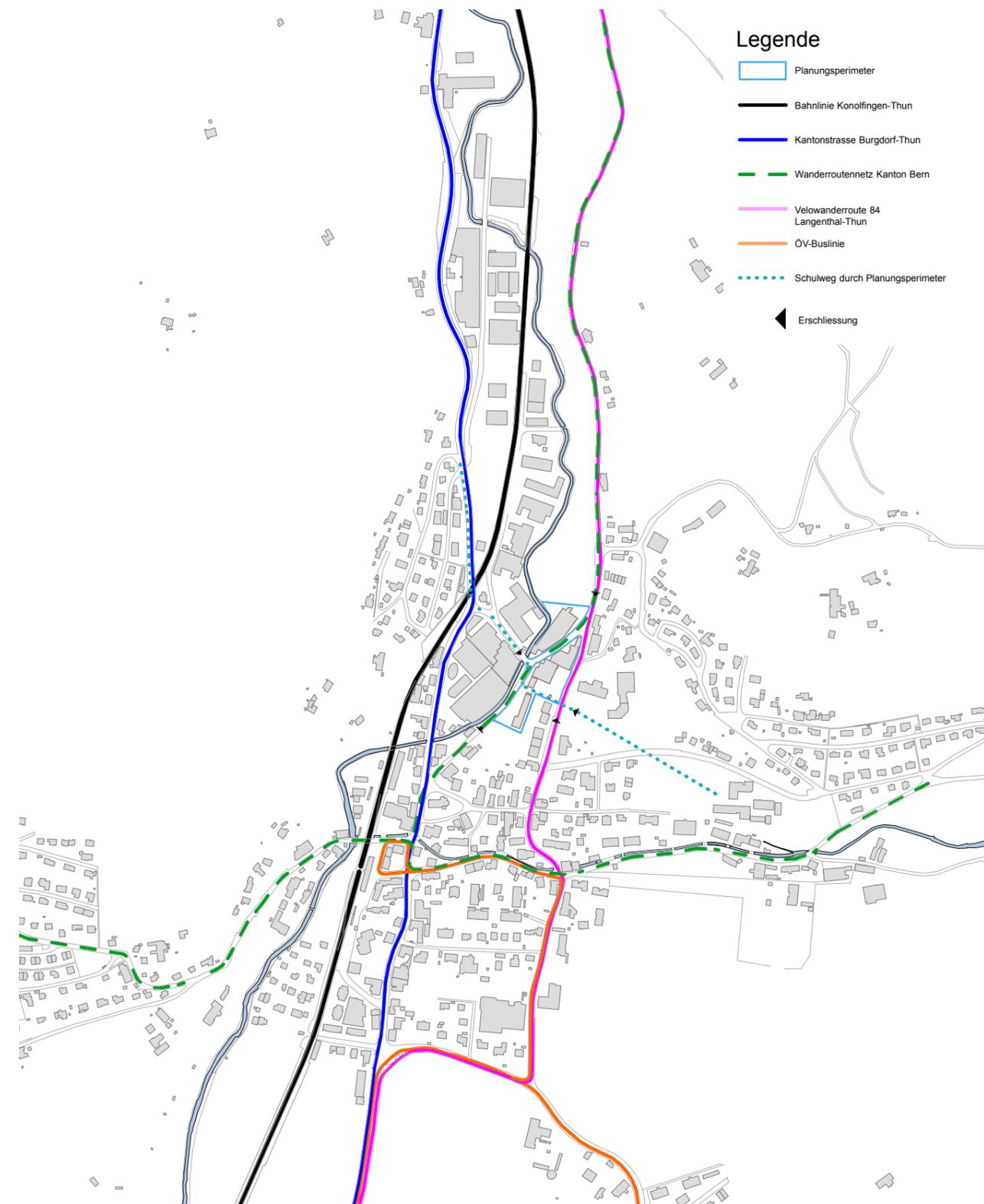
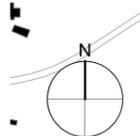




- Legende**
- Planungsperimeter
 - Schützenswertes Bauobjekt
 - Erhaltenswertes Bauobjekt
 - Bauten allgemein

Bedeutende Bauwerke

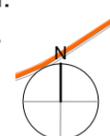
Die meisten schützens- und erhaltenswerten Gebäude konzentrieren sich im historischen Teil des Dorfes. (Dorfkern, Schlossareal)
 In unmittelbarer Nähe zum Perimeter befinden sich zwei Schutzobjekte das Primarschulhaus und ein stattlicher historischer Bauernhof, der grossräumigen Schulanlage sowie dem kleingliedrigen Dorfzentrum.

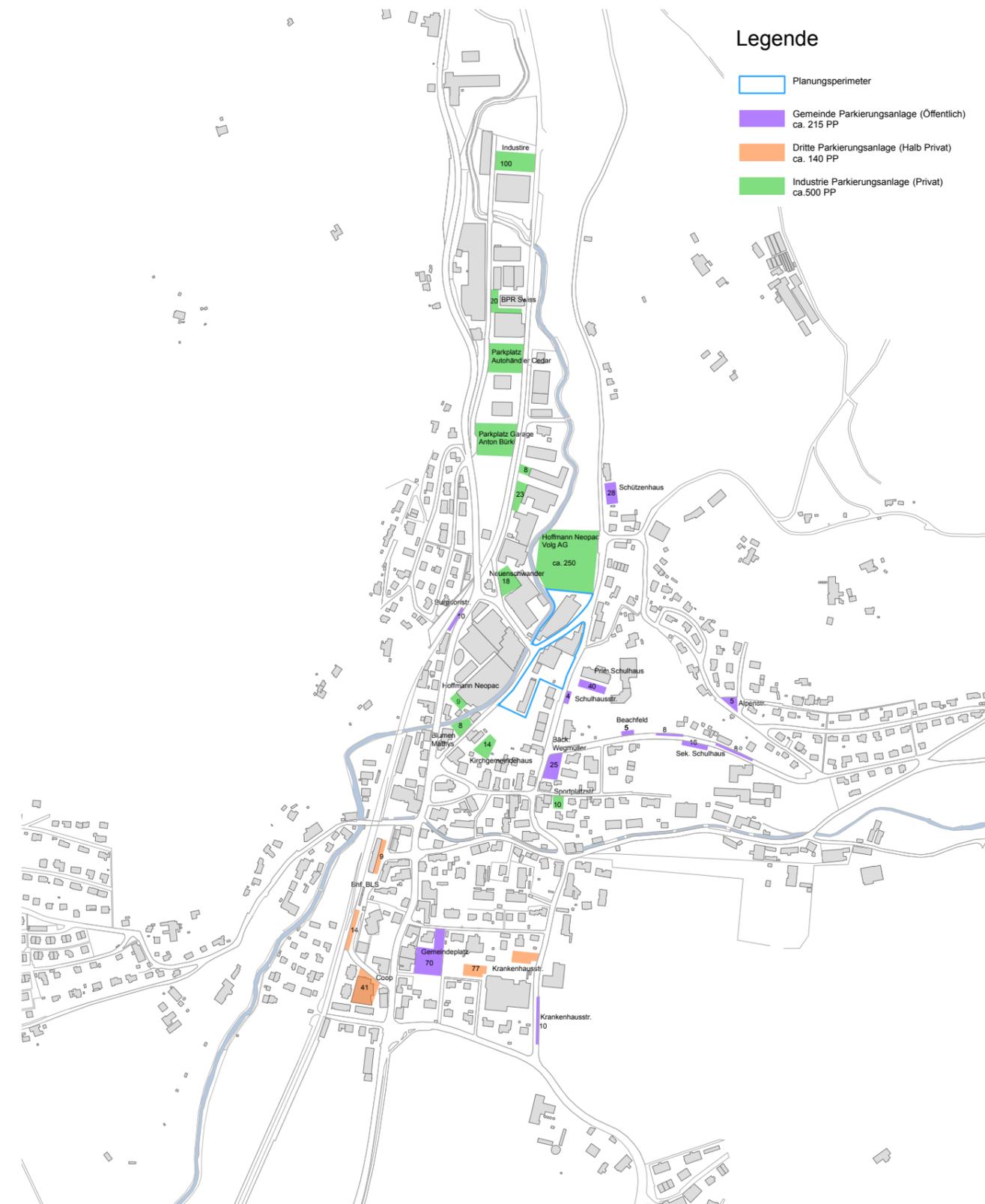


- Legende**
- Planungsperimeter
 - Bahnhof Konolfingen-Thun
 - Kantonstrasse Burgdorf-Thun
 - Wanderroutennetz Kanton Bern
 - Velowanderoute 84 Langenthal-Thun
 - ÖV-Buslinie
 - Schulweg durch Planungsperimeter
 - Erschliessung

Verkehr und Erschliessung

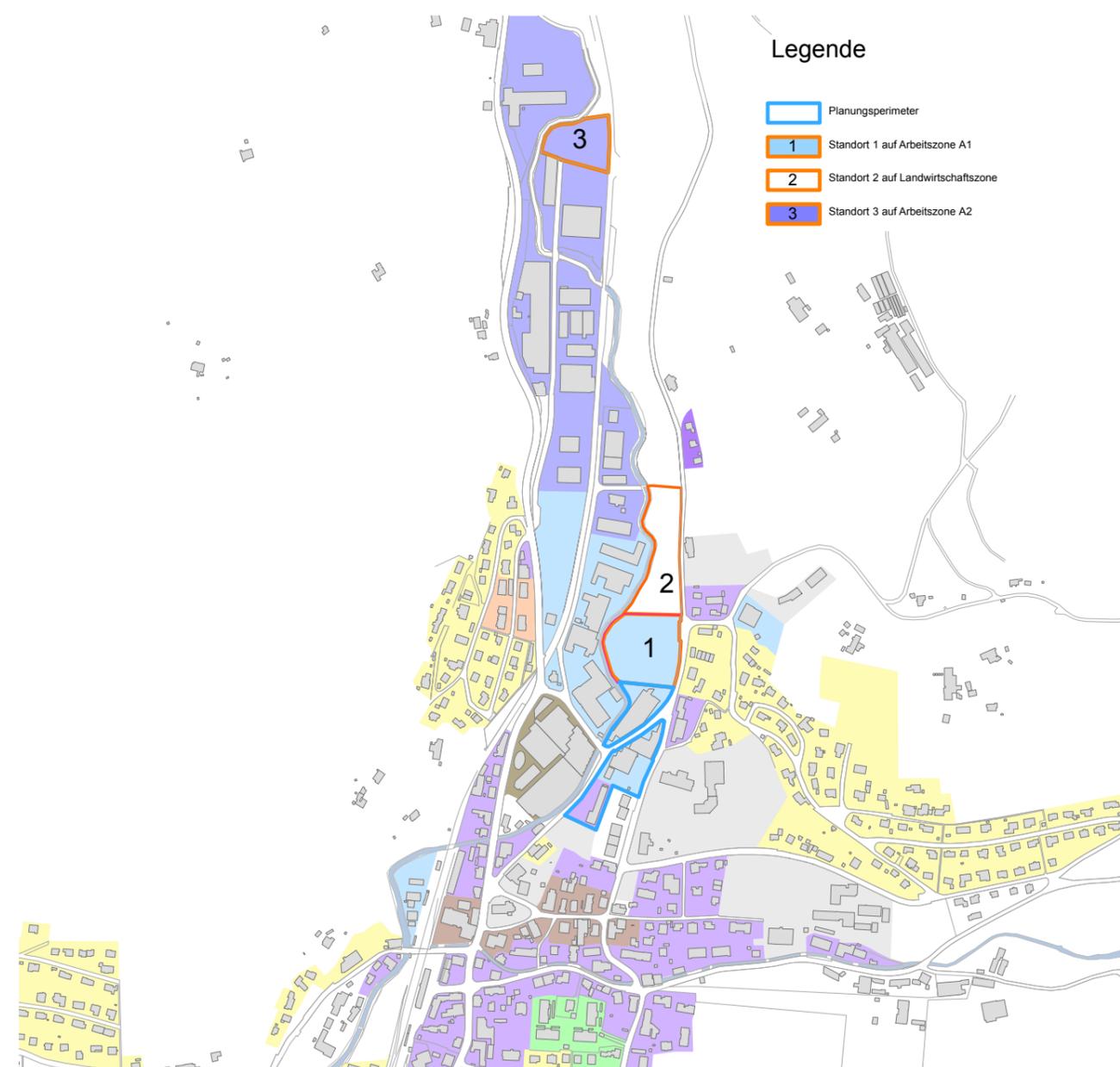
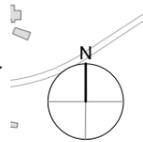
Das Vogtareal von der Hauptstrasse (Burgdorfstrasse) via Industriestrasse erschlossen. Die Distanz zum BLS Bahnhof beträgt 400m beziehungsweise zum Dorfzentrum 300m. Das Vogtareal ist von der lärmigen und vielbefahrenen Hauptstrasse und Bahnstrecke durch Industriebauten abgeschirmt. Eine Wander- und Veloroute des Kt. Bern führt durch den Bebauungsperimeter. Somit hat das Areal bereits heute einen für den Besucher öffentlich zugänglichen Charakter.





Parkierungsmöglichkeiten

Durch Private, Öffentliche und Dritte stehen ca. 850 Parkplätze zur Verfügung. Die Dorferweiterung Vogtareal benötigt nach einer Grobschätzung 100 - 150 neue Parkplätze. Der heutige offene Parkplatz der Hoffmann Neopac AG mit ca. 250 Plätzen könnte allenfalls durch ein Parkhaus ersetzt werden damit ein offener Grüngürtel vom Nordteil hin zur Landwirtschaftszone entstehen könnte.



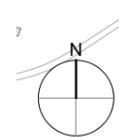
Mögliche Standorte für Vogt AG

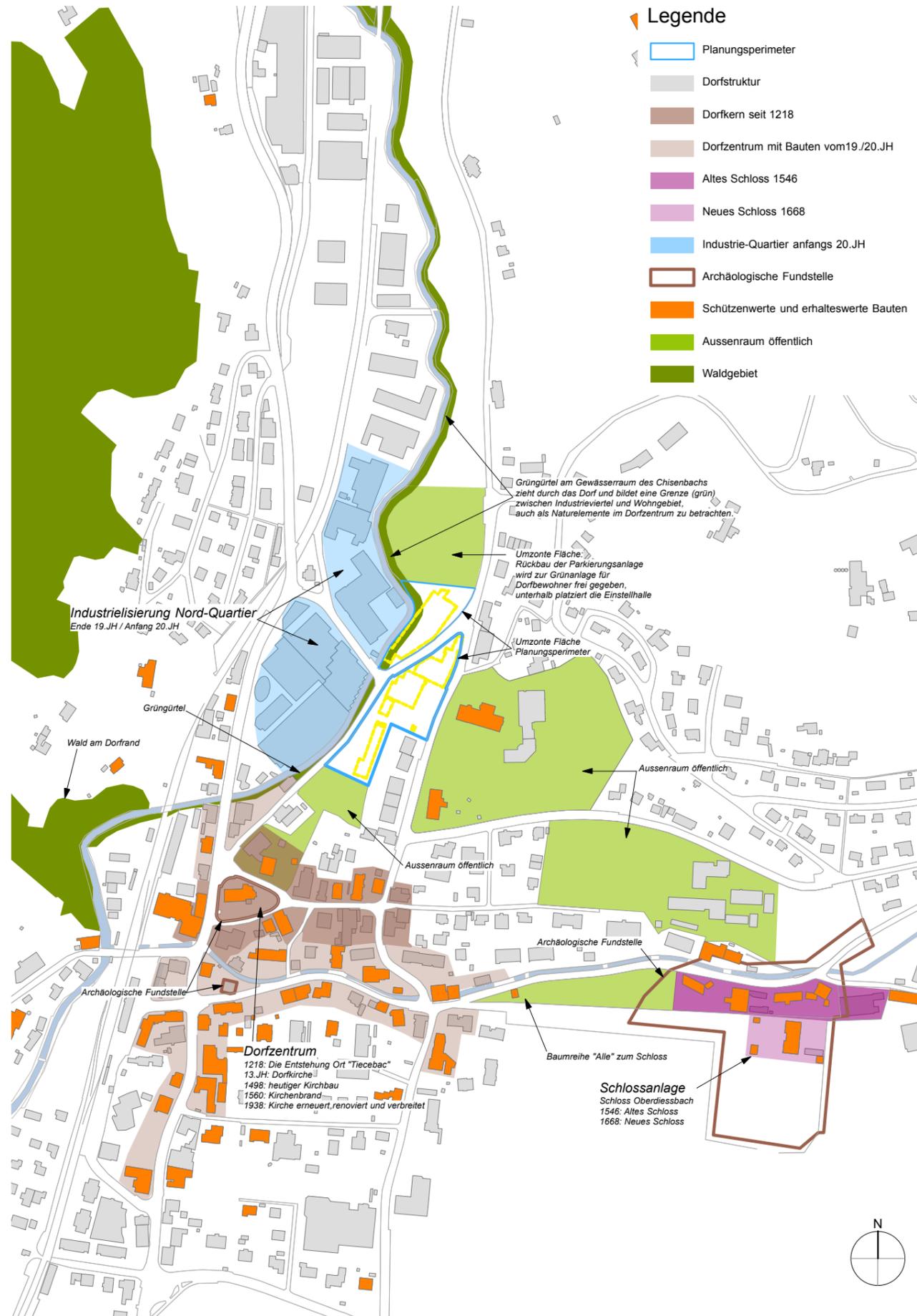
Standort bestehend: Parkierungsmöglichkeiten und Produktionsstätten bleiben bestehen. Qualitative Mehrwerte für die Dorferweiterung dadurch gehemmt. Städtebauliche Grundidee beschnitten. Verkehr dito heute.

Standort 1: Grosse optische Wirkung auf den Planungsperimeter. Nach wie vor Parkierungs- und Anlieferungsverkehr.

Standort 2: Industriestandort neu in heutiger Landwirtschaftszone. Parzelle könnte ev. von Norden für den Schwerverkehr erschlossen werden?

Standort 3: Kein Einfluss auf den Bebauungsperimeter. Parkierungsanlage für die Hoffmann Neopac AG bleibt bestehen oder kann mit einem Parkhaus oder Tiefgarage optimiert werden. Zusätzliche Parkplätze für die Bewohner vor allem vom Nordteil könnten geschaffen werden. Die Grundidee des Grüngürtels kann weiterhin realisiert werden.

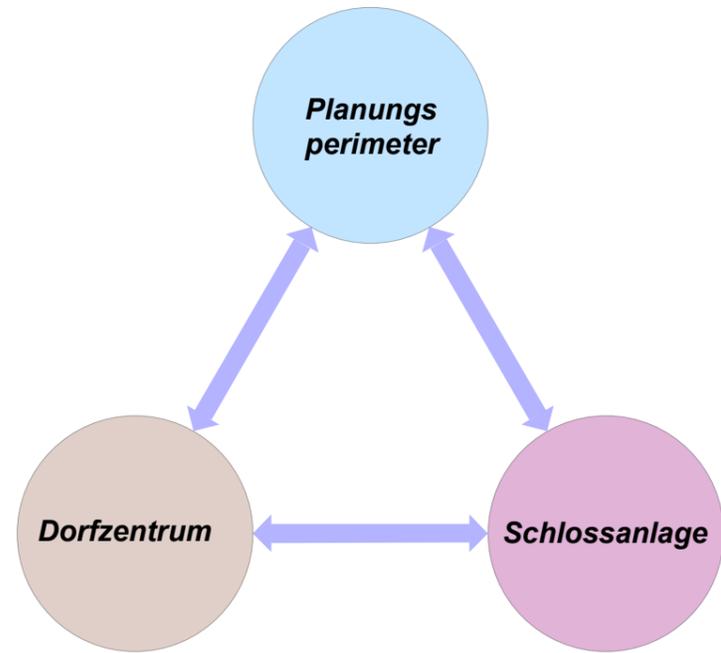




Der historische Dorfkern weist ein dicht verzweigtes Gassensystem auf. Neben den Hauptstrassen führen rückwertige Verbindungsgässchen zwischen klar abgegrenzten Privatgärten hindurch. Trotz öffentlicher Nutzungen wirkt der Dorfkern mehrheitlich durchgrünt.



Das Industriequartier entlang der Chise ist der Nutzung entsprechend, vorwiegend durch Erschliessungsflächen und somit durch Hartbeläge geprägt. Auch die Chise selbst weist durch die Art ihrer Verbauung und baulichen Elementen, wie dem Schwellenwerk, einen industriellen Charakter auf. Das Vogtareal ist durch die Chise vom übrigen Industriequartier abgetrennt.

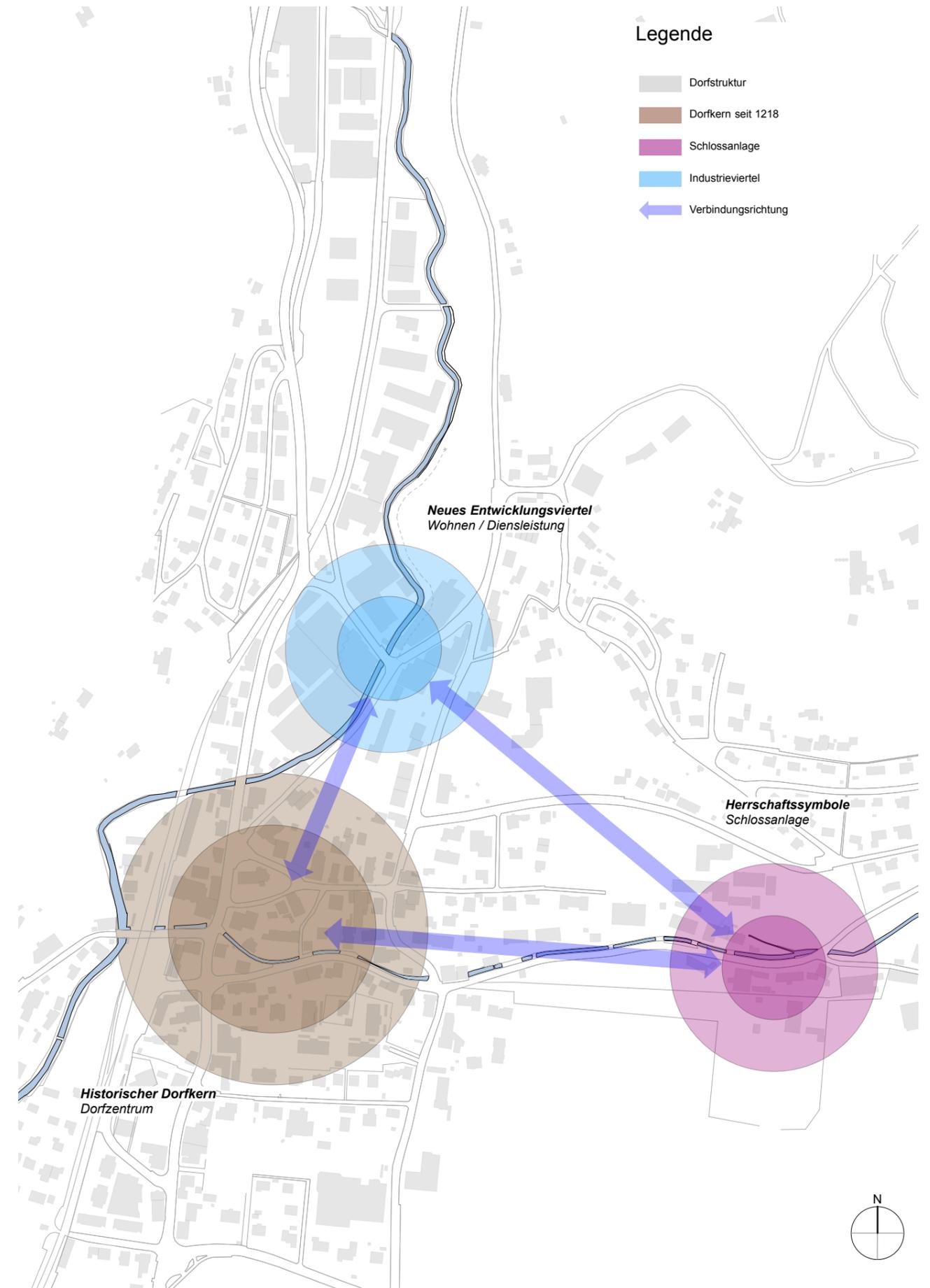


Konzept „Dreiecksverbindung“

Drei Faktoren sind zu betrachten: Entstehung, Herrschaft und Industrialisierung. Bedeutende Orte, Objekte im Dorf können miteinander verknüpft werden. Attraktivierung des Dorfes als Ganzes, gemeinsame Identitäten schaffen. Dreiecksverbindung durch eine Promenade. Grünräume, historische Bauten und Plätze sowie gestalterische Elemente begleiten und kennzeichnen die Promenade. Öffentlicher Grüngürtel entlang dem Chisenbach führt die Natur als attraktiver Ort der Erholung und des Seins in das Zentrum der Bebauungszone und das Dorf. Der heutige Grossparkplatz im Norden mittels der Promenade erschlossen wird zu einer Grünfläche für alle. Der bestehende Schulweg durch die Neuanlage ist Bestandteil des Konzeptes "Promenade".

Konzept Positionierung der neuen Überbauung

Das Vogtareal liegt im Spannungsfeld zwischen Industriequartier und historischem Ortskern. Mit der grünen Pufferzone zwischen der neuen Überbauung und dem historischen Ortskern wird die Ablesbarkeit der Ortsentwicklung gestärkt. Die Ausformulierung der Umgebung reagiert auf die vorgesehene Nutzung der Überbauung. Je öffentlicher der Charakter, um so härter fällt die Gestaltung der Umgebung aus. Der dadurch definierte Durchgrünungsgrad beeinflusst wiederum, ob die Überbauung in ihrem Charakter stärker zum Industriequartier rückt oder stärker zum historischen Ortskern.





Schwarzplan Variante „Schanze“

Struktur: heterogen

Körnung: schmal, winkelförmig

Charakter:

Die erste Variante mit schmalen Winkelbauten wurde als Übergangszone und Bindeglied zwischen der grobkörnigen Industrie- und feinkörnigen Dorfzone gesehen. In der Situation betrachtet wirkt die Körnung und Formensprache interessant und stimmig. Die Dichte ist ergiebig (AZ=1,7). Es entstehen spannende Hof- und Aussenraum-Situationen. Die industrielle Epoche bleibt spürbar jedoch mit einer eigenen Identität.

Bei intensiverer Betrachtung stellten wir diverse Negativpunkte fest.

Die zt. spitzwinkligen Volumen sind in den Hofbereichen eher mässig besonnt.

Auch eine Grundrissgestaltung in diesen Eckbereichen ist machbar aber anspruchsvoll.

Die gewünschte attraktive Promenade zum Dorfkern gestaltet sich schwierig da die winkelförmige Baustruktur das Umfeld eher abschottet anstatt öffnet. Ein Winkelbau mit einer West-Ost Orientierung muss einen Terrainunterschied von bis 5m aufnehmen können, was für das Volumen eher unvorteilhaft ist. Diese blockähnliche Baustruktur wird städtisch wahrgenommen.

SCHANZE



Schwarzplan Variante „Scherbe“

Struktur: heterogen

Körnung: schmal, langförmig

Charakter:

Diese Baustruktur mit länglichen Volumen wird als starkes Bindeglied zwischen der Industriezone und der Dorfzone wahrgenommen. Die Dichte ist ergiebig (AZ=1,6).

Auch hier entstehen spannende Hof- und Aussenraum-Situationen. Die industrielle Vergangenheit bleibt spürbar. Die Besonnung der Volumen sowie der Aussenräume ist positiv. Die einfache Formensprache ist vorteilhaft für eine vielseitige, ökonomische und demnach auch nachhaltige Grundrissentwicklung. Die Aussenräume haben öffentlichen, halbprivaten und privaten Charakter. Mit attraktiven öffentlichen Plätzen, wird eine siedlungsinterne Identität- aber auch eine Verbindung zum ganzen Dorf geschaffen. Die bestehende Hangsituation kann durch diese Gebäudetypologie besser aufgenommen werden. Die Bebauungsstruktur gestaltet sich offen und eignet sich gut, die Idee der direkten Verbindung mit dem Dorf umzusetzen. Diese Struktur hat einen spürbar städtischen- und industriellen Charakter. Die Gebäudeabmessungen sind jedoch nicht konform mit dem heutigen Baureglement.

SCHERBE



Schwarzplan Variante „Splitter“

Struktur: heterogen

Körnung: spitzenförmige gesprengte Gruppe, kleinere Formate

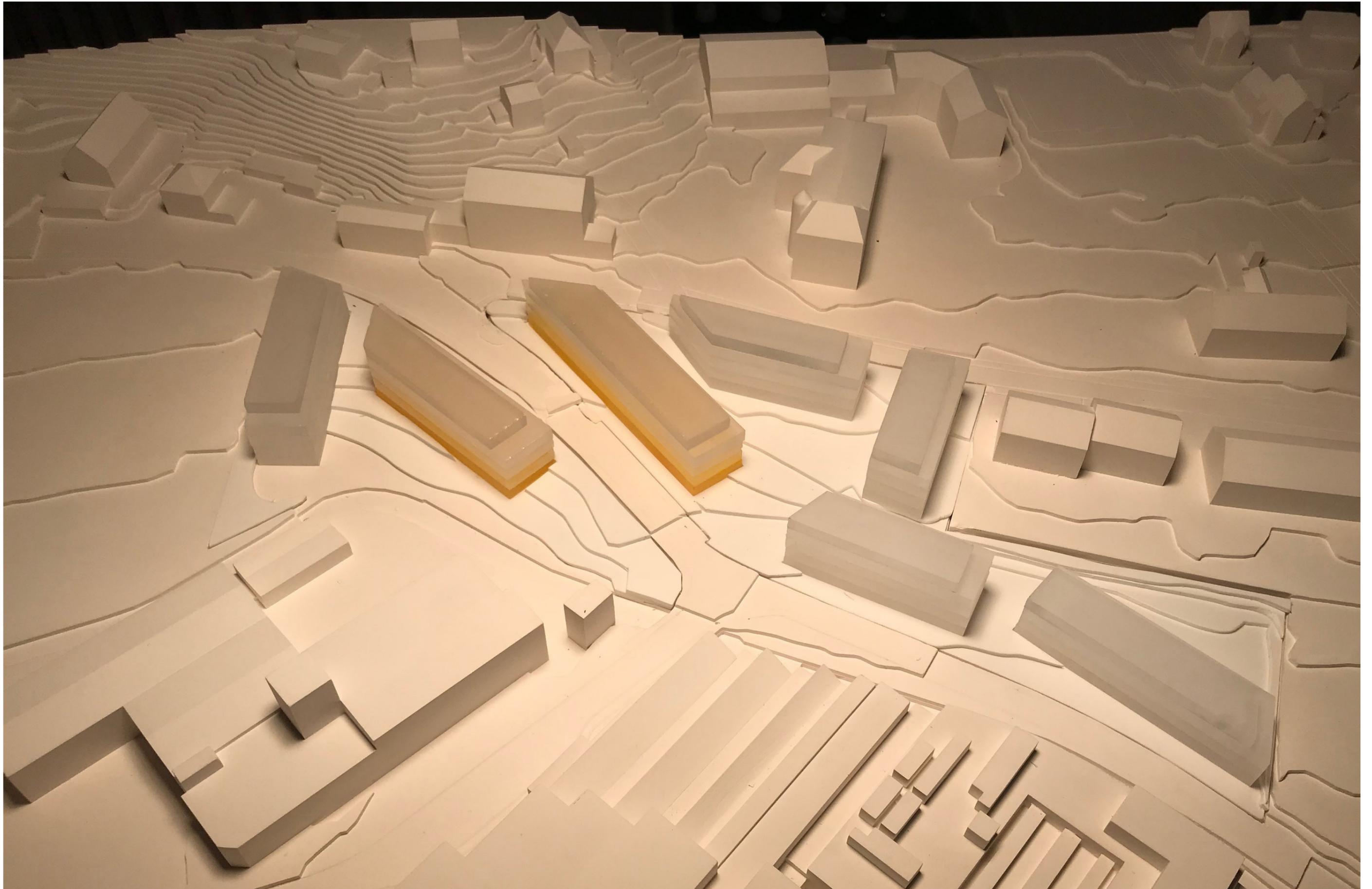
Charakter:

Diese dritte Variante „Splitter“ hat ähnliche Qualitäten wie die Variante „Scherbe“, sie ist jedoch kleingliedriger. Die kleineren Volumen wirken zum Rest des Dorfes massstäblich und vermitteln einen leicht ländlichen Charakter. Sie wirkt gleichwohl gut als Bindeglied zwischen Industrie und Dorfkern. Durch diese Aufspaltung der Grossfläche entstehen interessante Gebäudevolumen und Zwischenräume. Mit attraktiven, öffentlich genutzten Gebäuden und Plätzen wird eine starke Identität mit den Bewohnern und dem Dorf geschaffen. Die Besonnung und die topographischen Verhältnisse stellen keine Problematiken dar. Diese Variante ist jedoch weniger wirtschaftlich, sie erreicht dennoch eine ansehnliche Dichte (AZ=1,5).

Die Gebäudeabmessungen entsprechen den bereits im Dorf gebauten Wohneinheiten.

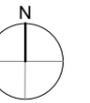
SPLITTER

AUSWAHLVARIANTE „SCHERBE A“





SCHERBE A



SCHERBE B

Legende

- Öffentlich
- Gemeinschaftlich
- Privat



FREIFLÄCHE NUTZUNG

Legende

- Befestigte Fläche
- Grünfläche



FREIFLÄCHE BELAG

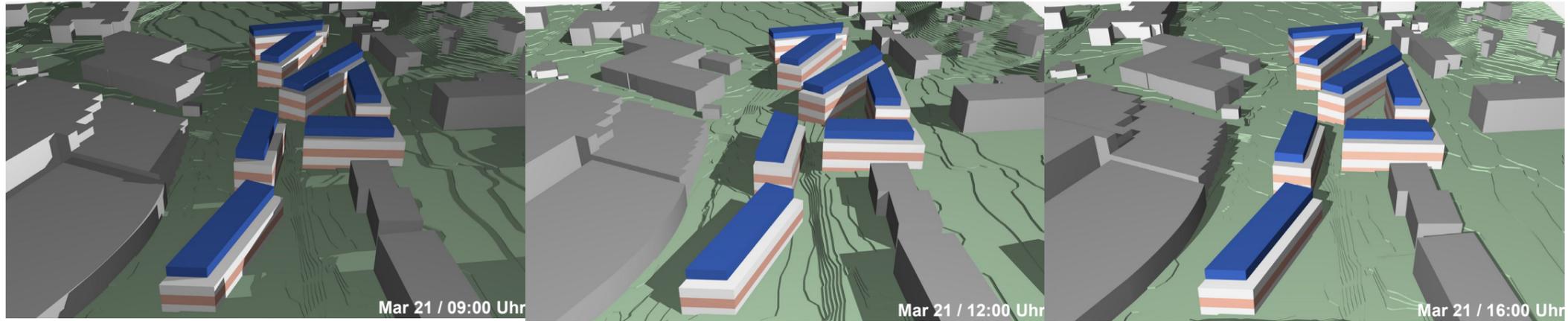


SCHERBE A

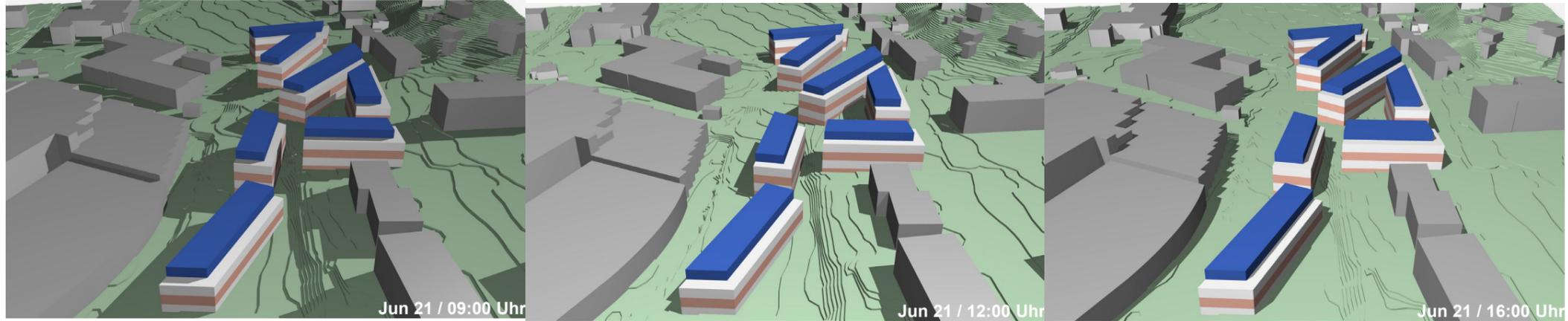


SCHERBE B

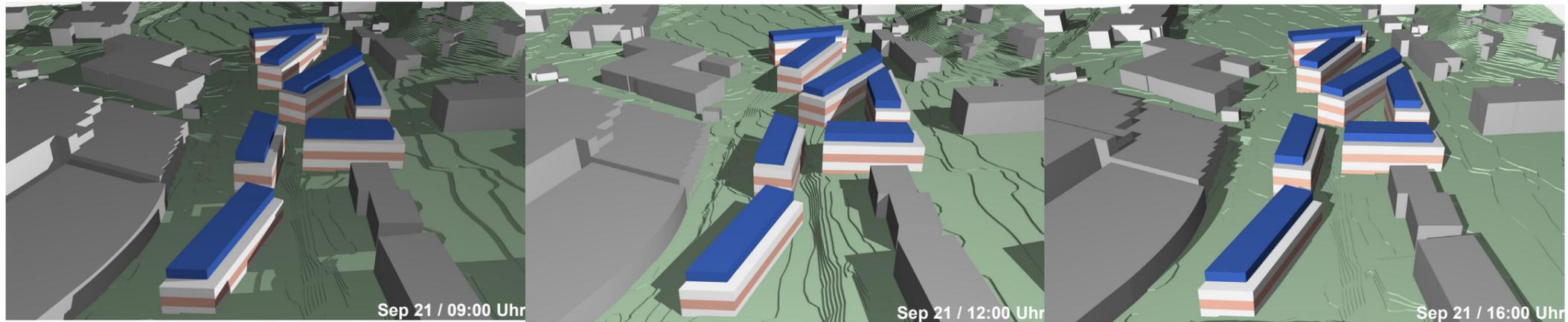




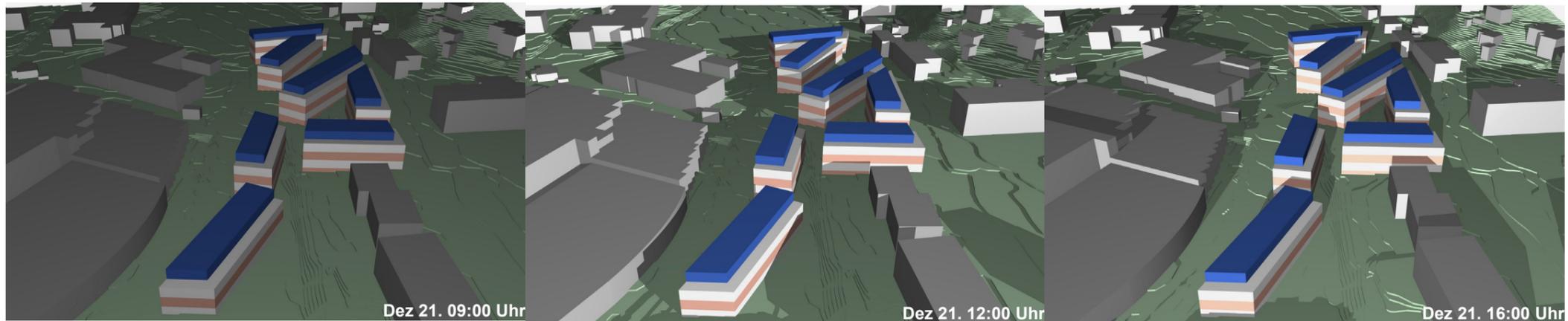
FRÜHLING



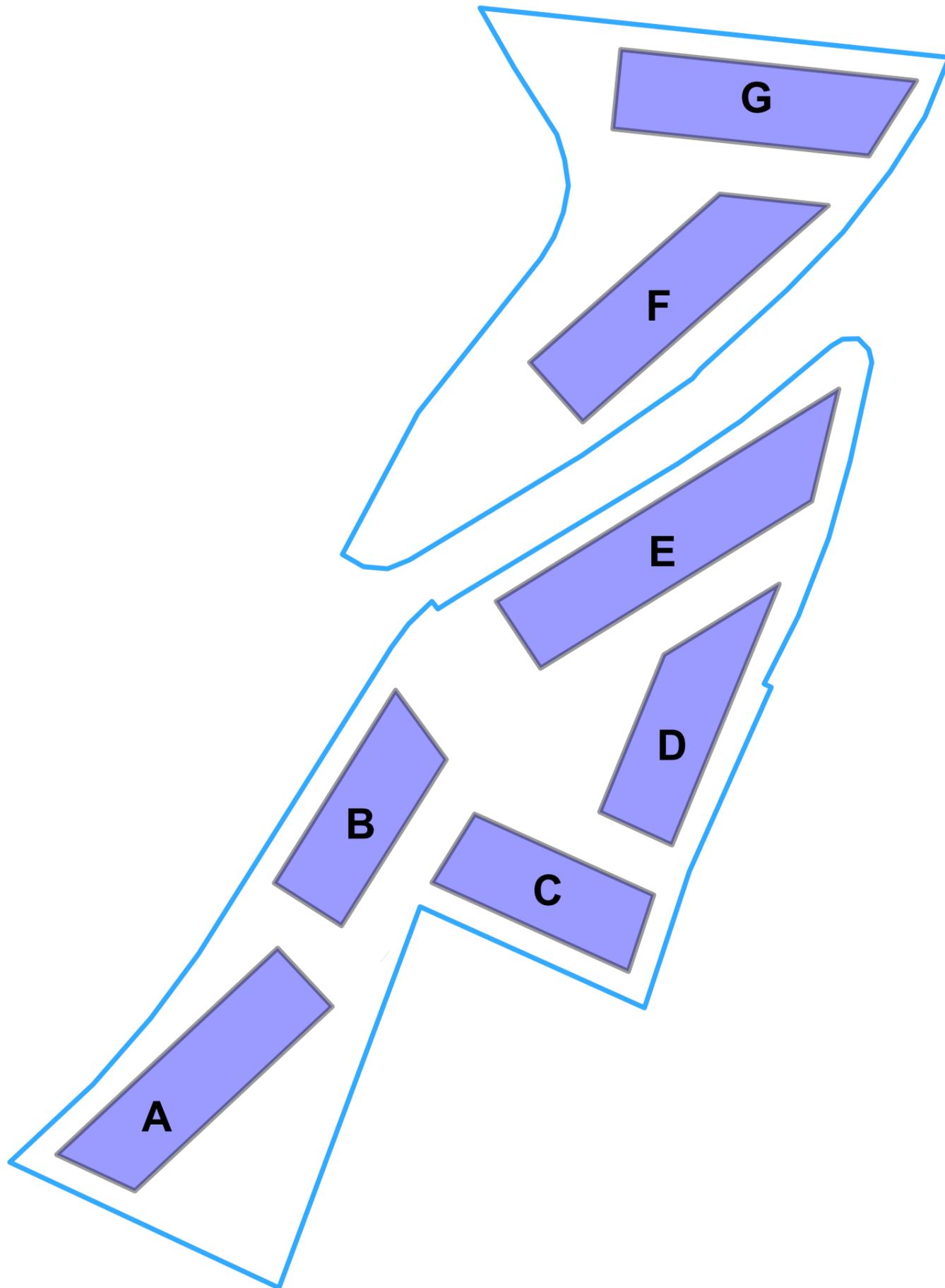
SOMMER



HERBST



WINTER



BGF/AZ Variante Scherbe A

Perimeter Nord

Parzellenfläche: 3'210 m²

BGF: Total: 4'011 m²

Block F: 3x Geschosse + Attika: 1'928 m²

Block G: 3.5x Geschosse + Attika: 2'083 m²

*Fläche Attika: 2/3 Geschoss

AZ: 4'011/3'210 = 1,25

Perimeter Süd

Parzellenfläche: 6'098 m²

BGF: Total: 9'960 m²

Block A: 3x Geschosse + Attika: 1'892 m²

Block B: 4x Geschosse + Attika: 1'787 m²

Block C: 3.5x Geschosse + Attika: 1'321 m²

Block D: 4x Geschosse + Attika: 1'899 m²

Block E: 4x Geschosse + Attika: 3'061 m²

*Fläche Attika: 2/3 Geschoss

AZ: 9'960/6'098 = 1,63

BGF/AZ Variante Scherbe B

Perimeter Süd (ohne Nord)

Parzellenfläche: 6'098 m²

BGF: Total: 9'960 m²

Block A: 3x Geschosse + Attika: 1'892 m²

Block B: 4x Geschosse + Attika: 1'787 m²

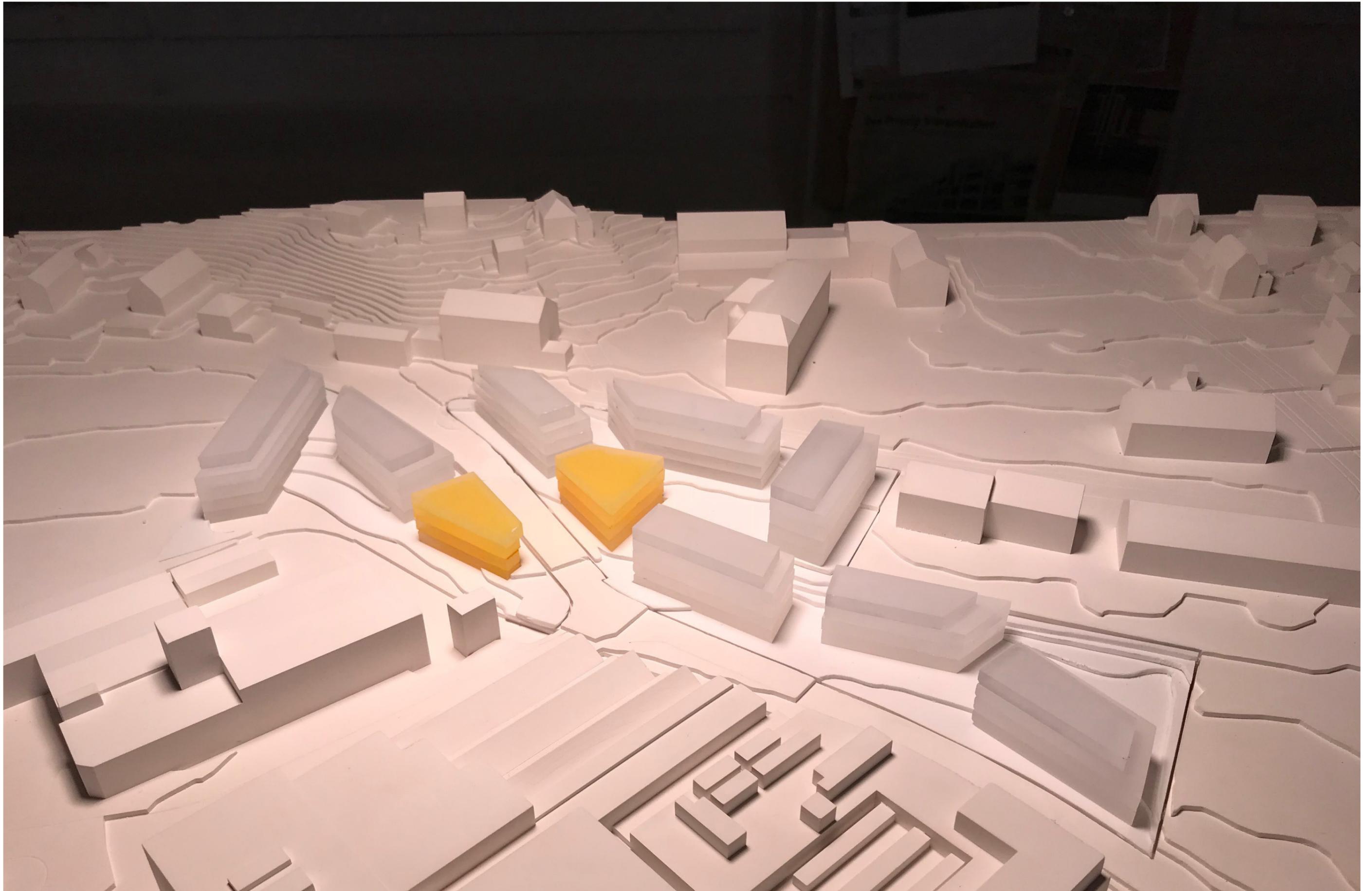
Block C: 3.5x Geschosse + Attika: 1'321 m²

Block D: 4x Geschosse + Attika: 1'899 m²

Block E: 4x Geschosse + Attika: 3'061 m²

*Fläche Attika: 2/3 Geschoss

AZ: 9'960/6'098 = 1,63






SPLITT A




SPLITT B

Legende

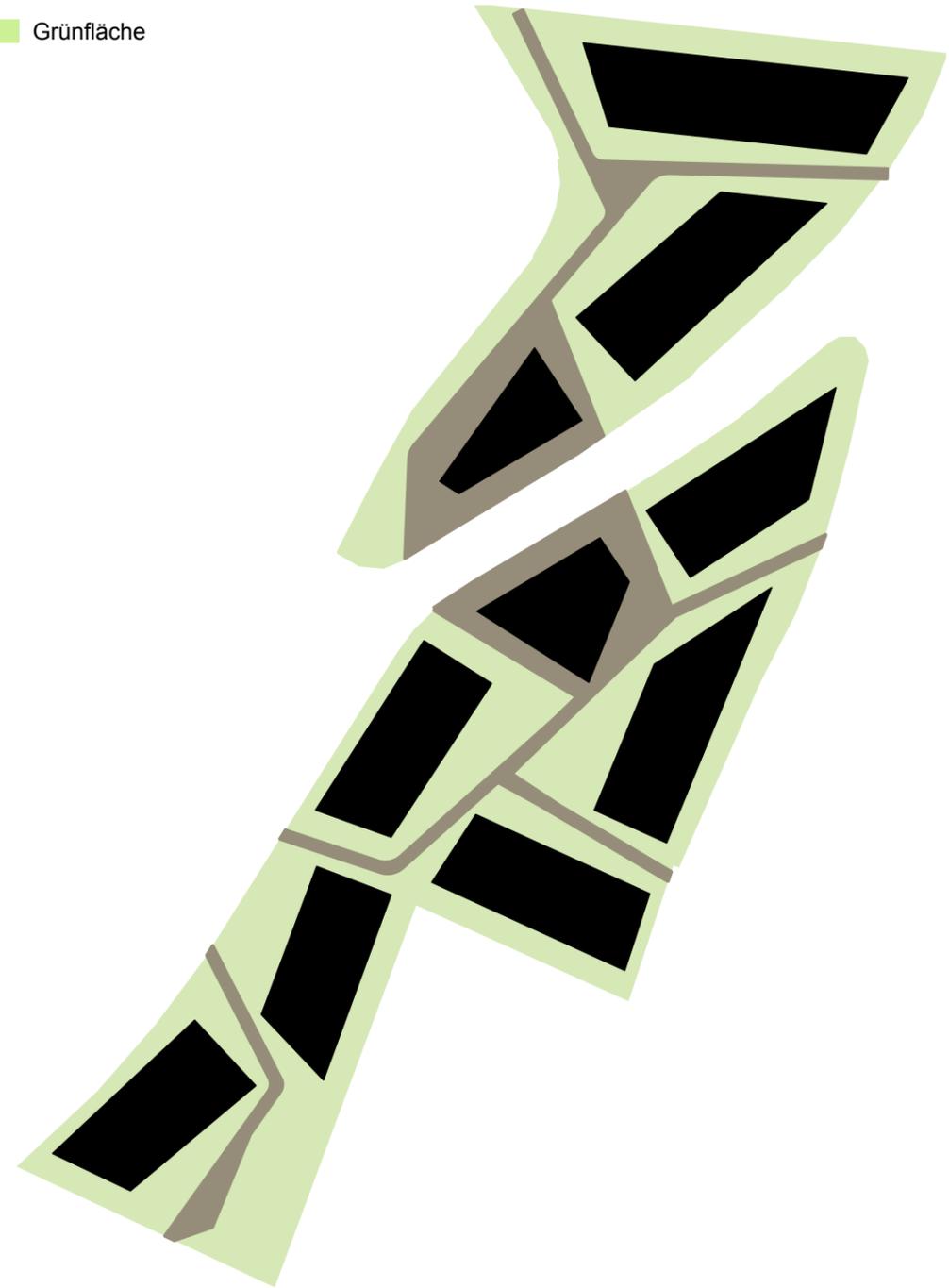
- Öffentlich
- Gemeinschaftlich
- Privat



FREIFLÄCHE NUTZUNG

Legende

- Befestigte Fläche
- Grünfläche

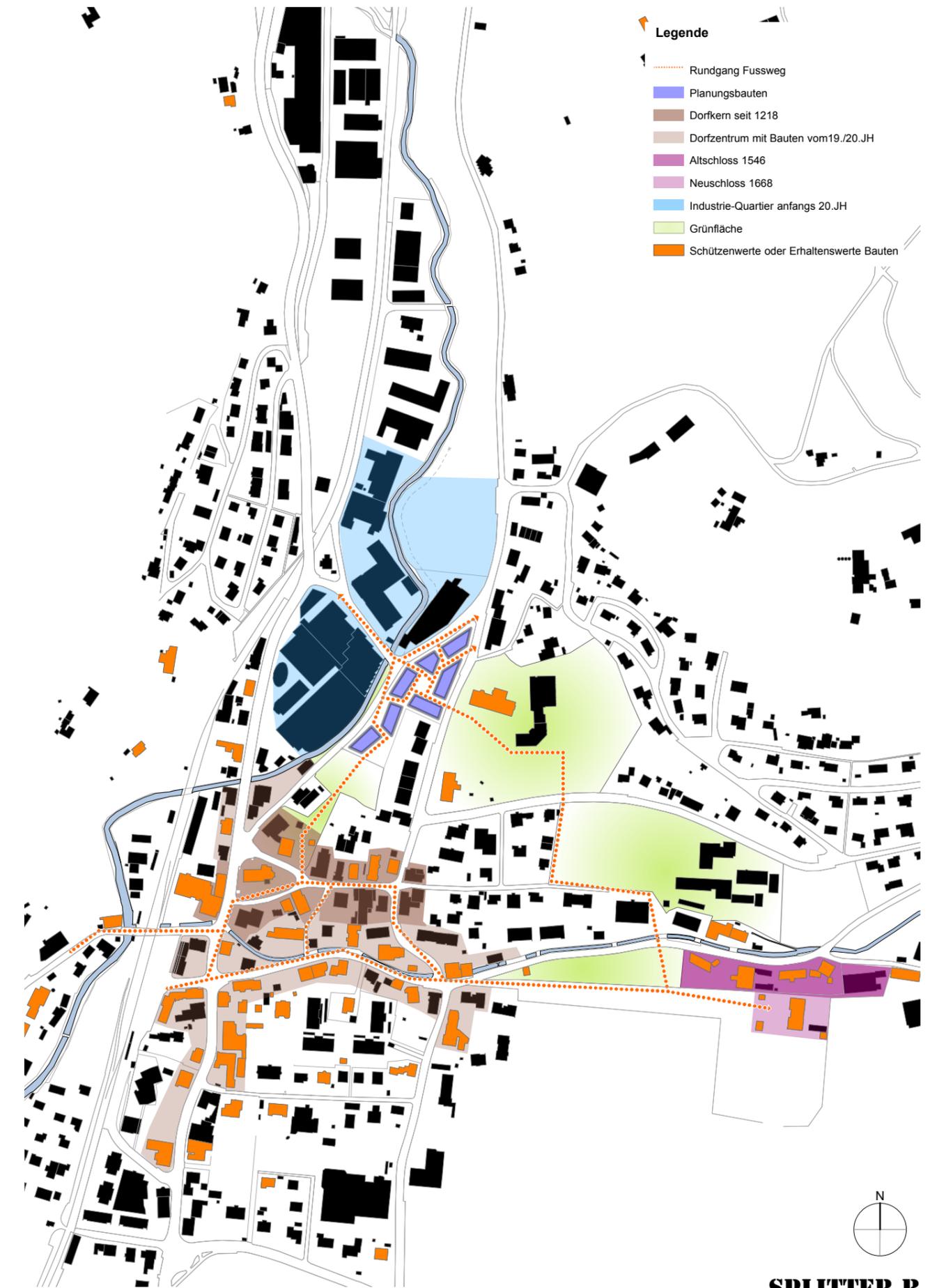


FREIFLÄCHE BELAG



- Legende**
- Rundgang Fussweg
 - Planungsbauten
 - Dorfkern seit 1218
 - Dorfzentrum mit Bauten vom 19./20. JH
 - Altschloss 1546
 - Neuschloss 1668
 - Industrie-Quartier anfangs 20. JH
 - Grünfläche
 - Schützenwerte oder Erhaltenswerte Bauten

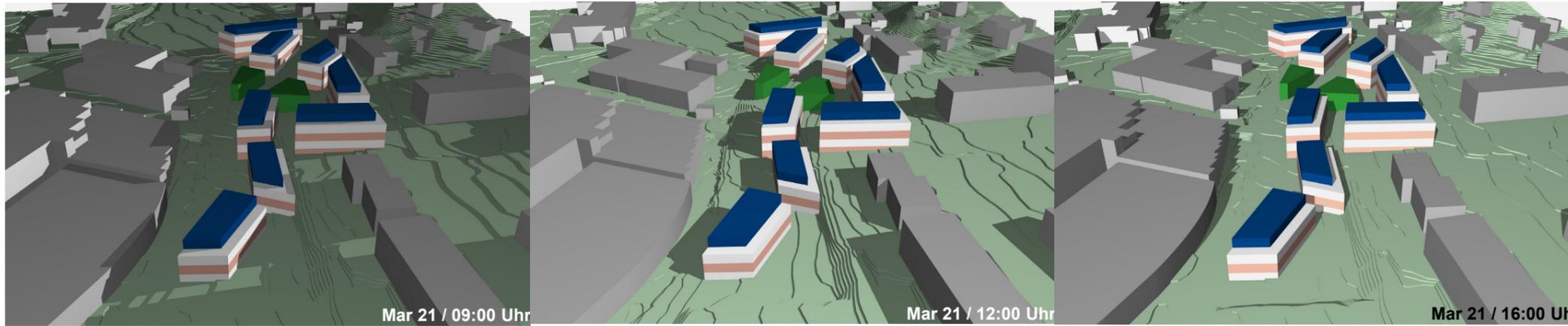
SPLITTER A



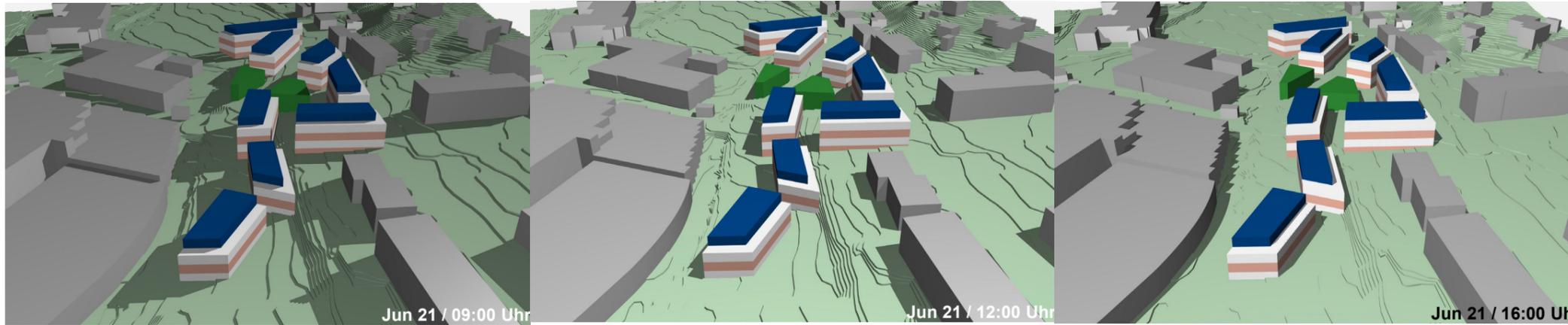
- Legende**
- Rundgang Fussweg
 - Planungsbauten
 - Dorfkern seit 1218
 - Dorfzentrum mit Bauten vom 19./20. JH
 - Altschloss 1546
 - Neuschloss 1668
 - Industrie-Quartier anfangs 20. JH
 - Grünfläche
 - Schützenwerte oder Erhaltenswerte Bauten

SPLITTER B

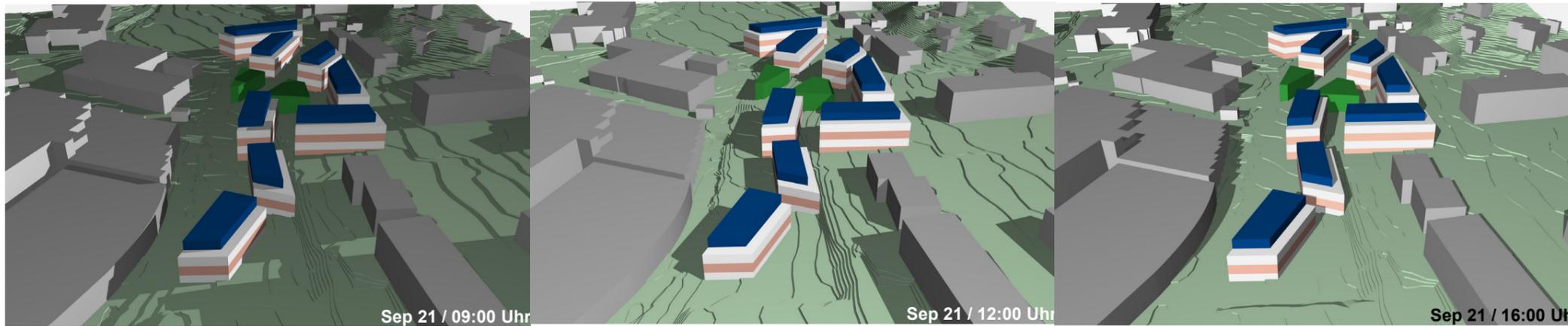




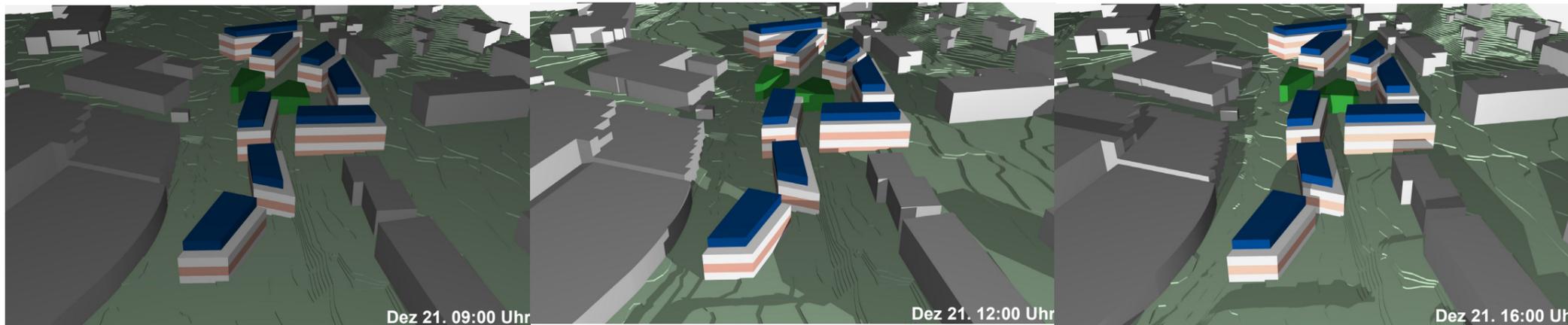
FRÜHLING



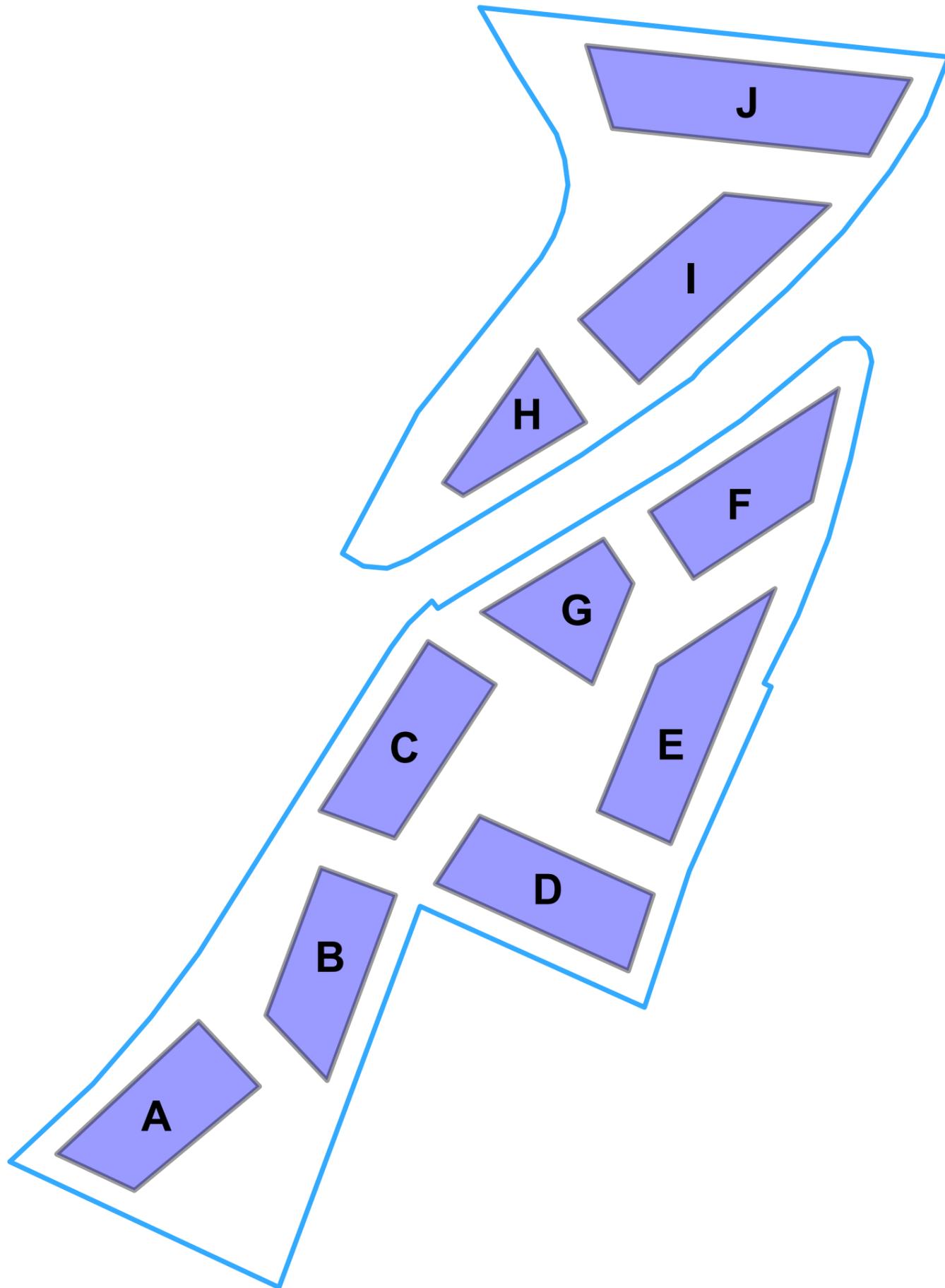
SOMMER



HERBST



WINTER



BGF/AZ Variante Splitter A

Perimeter Nord

Parzellenfläche: 3'210 m²
BGF: Total: 4'113 m²

Block H: 2x Geschosse: 366 m²
 Block I: 3x Geschosse + Attika: 1'551 m²
 Block J: 3.5x Geschosse + Attika: 2'196 m²

* Fläche Attika: 2/3 Geschoss

AZ: 4'113/3'210 = 1,28

Perimeter Süd

Parzellenfläche: 6'098 m²
BGF: Total: 9'205 m²

Block A: 3x Geschosse + Attika: 1'243 m²
 Block B: 3x Geschosse + Attika: 1'173 m²
 Block C: 4x Geschosse + Attika: 1'596 m²
 Block D: 3.5x Geschosse + Attika: 1'513 m²
 Block E: 4x Geschosse + Attika: 1'815 m²
 Block F: 3.5x Geschosse + Attika: 1'375 m²
 Block G: 2x Geschosse: 490 m²

*Attika: 2/3 Geschoss

AZ: 9'205/6'098 = 1,51

BGF/AZ Variante Splitter B

Perimeter Süd (ohne Nord)

Parzellenfläche: 6'098 m²
BGF: Total: 9'205 m²

Block A: 3x Geschosse + Attika: 1'243 m²
 Block B: 3x Geschosse + Attika: 1'173 m²
 Block C: 4x Geschosse + Attika: 1'596 m²
 Block D: 3.5x Geschosse + Attika: 1'513 m²
 Block E: 4x Geschosse + Attika: 1'815 m²
 Block F: 3.5x Geschosse + Attika: 1'375 m²
 Block G: 2x Geschosse: 490 m²

* Fläche Attika: 2/3 Geschoss

AZ: 9'205/6'098 = 1,51