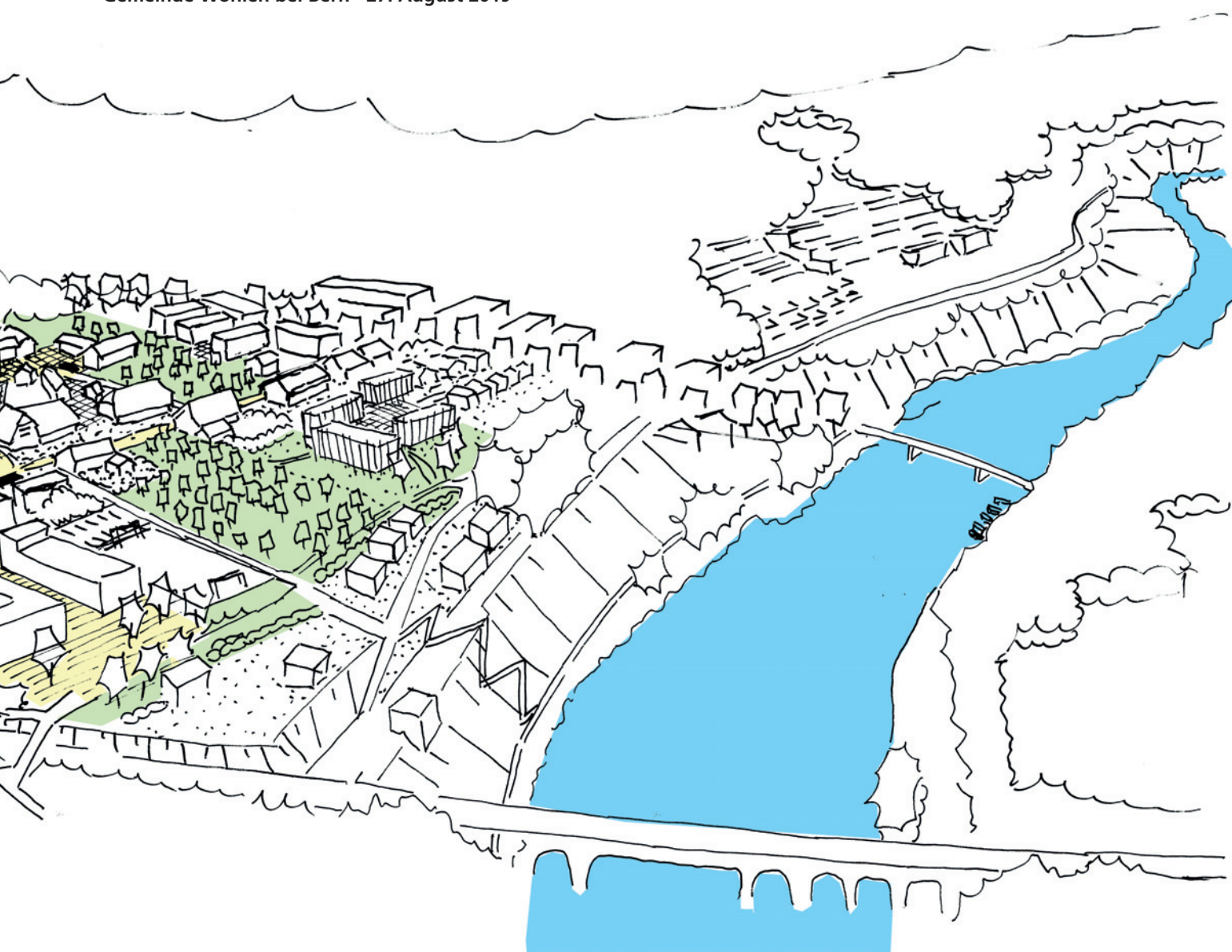


Herz von Hinterkappelen

Entwicklungskonzept für den Dorfkern

Gemeinde Wohlen bei Bern · 27. August 2019



Inhalt

Ausgangslage	4
Erarbeitung	5
1 Inspiration aus dem Bestand	6
2 Konzept	8
Leitideen	8
Zielbild	10
3 Ortsbauliche Prinzipien	12
Freiräume	12
Dorfstrasse im Kernbereich	14
Innenentwicklung	16
Erschliessung, Parkierung und Wegenetz	18
Öffentliche Nutzungen und publikumsorientierte Angebote	20
Umsetzung	22

Ausgangslage

Hinterkappelen ist eines der wichtigen Entwicklungsgebiete der Gemeinde Wohlen.

Das Zentrum von Hinterkappelen umfasst den Chappellemärit, den Kreisel an der Bernstrasse mit angrenzenden Nutzungen und den historischen Dorfkern. Dieser sowie Teile seines Umfeldes sollen behutsam baulich erneuert und ergänzt werden.

Verschiedene Anfragen und Absichten von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und von der Gemeinde sind Hinweise auf die bevorstehende bauliche Entwicklung. Diese bauliche Entwicklung wird das Dorfbild verändern.

Der alte Dorfkern von Hinterkappelen besitzt aufgrund der Geschichte und der baulichen Struktur und dem bestehenden Nutzungsmix eine Zentrumsfunktion in Hinterkappelen. Der Dorfkern weist eine gute bauliche Struktur auf und ist von hoher Qualität.

Bei den bevorstehenden Veränderungen muss auf den bestehenden Qualitäten aufgebaut werden. Es braucht ein Gesamtkonzept für ein zukünftiges Dorfbild und Dorfleben von Hinterkappelen. Die verschiedenen Planungsverfahren und Bauprojekte sollen auf dieses zukünftige Bild ausgerichtet werden. Ziel ist es, eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen und so zu steuern, dass zusätzliche Nutzungen möglich sind und die Qualitäten des Ortes dabei erhalten und gestärkt werden.

Im Auftrag der Gemeinde wurde vorliegendes Entwicklungskonzept für den Dorfkern von Hinterkappelen erarbeitet. Es beschreibt im ersten Teil die Herleitung der Konzeptideen, mit der Landschaft und den bestehenden Qualitäten als Ausgangspunkten. Im zweiten Teil werden Konzept und Leitideen für die künftige Entwicklung vorgestellt und ein mögliches Zielbild zeigt die Zusammenhänge auf. Der dritte Teil beschreibt die verschiedenen Themen und gibt Prinzipien für die künftige Entwicklung vor.

Das Entwicklungskonzept „Herz von Hinterkappelen“ ist für den Gemeinderat, Verwaltung und Behörden ein Leit- und Koordinationsinstrument, welches den Charakter eines Richtplans hat. Die Gemeinde verpflichtet sich, die räumliche Entwicklung des Dorfkerns nach Leitideen, Zielbild und Ortsbaulichen Prinzipien des Konzepts zu steuern.

Organisation

Zur Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Dorfkern Hinterkappelen wurde eine Projektgruppe zusammengestellt mit Behördenvertretern von Gemeinde und Kanton, Fachleuten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Vertretern der Interessengemeinschaft Dorfstrasse (Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer). Diese Projektgruppe steuert das Projekt, beurteilt die Ergebnisse und berät die Behörden.

Erarbeitung

Das Entwicklungskonzept wurde ab Oktober 2017 in mehreren Schritten unter Begleitung der Projektgruppe erarbeitet:

Testplanung

In einem ersten Schritt wurde eine kleine Testplanung durchgeführt. Drei Büros führten je eine Analyse des Dorfzentrums durch und entwickelten eine Leitidee. Die Projektgruppe wählte eines der Teams für die weitere Bearbeitung aus.

Entwurf

Das Büro Eckhaus wurde beauftragt, auf Basis der Ideen aus der Testplanung, ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten. In der Diskussion mit der Projektgruppe wurden an einer Zwischenbesprechung die Inhalte der vertieften Bearbeitung geschärft.

Mitwirkung

Ein Entwurf des Entwicklungskonzepts wurde der Bevölkerung im Herbst 2018 zur Mitwirkung unterbreitet und am 6. November 2018 an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Bemerkungen aus der Diskussion an der Informationsveranstaltung und schriftlich eingegangene Mitwirkungsbeiträge wurden im Mitwirkungsbericht vom 30. Januar 2019 festgehalten. Aufgrund der eingegangenen Bemerkungen wurde das Entwicklungskonzept in folgenden Punkten angepasst:

- Klärung und Präzisierung der Verbindlichkeit
- Bereinigung einzelner Elemente (Wegführungen, Gebäudehöhen, öffentliche / publikumsorientierte Nutzungen)

Abgrenzung Dorfkern

Im Entwicklungskonzept wird der Dorfkern verstanden als ein Teil von Hinterkappelen, der sich durch den Charakter und die Entstehungsgeschichte der Bebauung sowie durch eine bestimmte topographische Lage auszeichnet und sich von den angrenzenden Siedlungsstruktur unterscheidet.

Der Dorfkern liegt auf dem relativ flachen Plateau zwischen dem zum Bergfeld hin ansteigenden Hang im Norden und der steilen Hangkante zur Aare hinunter. Im Westen wird der Dorfkern begrenzt durch den Strassenraum der Bernstrasse und ihrer seitlichen Böschungen, hervorgerufen durch den Einschnitt der Strasse in das ursprüngliche Terrain des Plateaus. Nach Osten hin ist die Hangkante zum Bachtal des Lättibachs die Abgrenzung. Dieser Übergang ist auch durch den Neigungswechsel beim Abschluss der Dorfstrasse im Kernbereich (auf der Höhe der Einmündung Bergfeldstrasse) gut erkennbar.

Die im Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Leitideen und Prinzipien beziehen sich schwerpunktmässig auf den Dorfkern.

1 Inspiration aus dem Bestand

Landschaftliche Grundlage

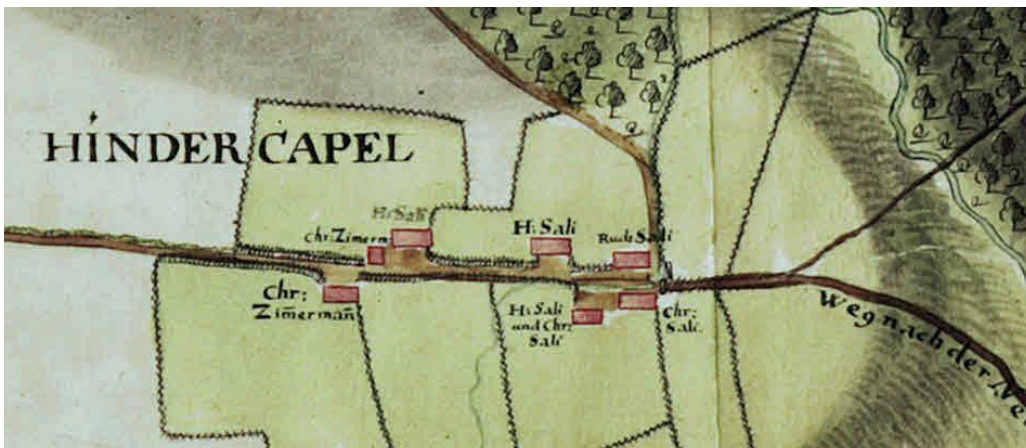
Hinterkappelen liegt auf einem Plateau zwischen bewaldeten Hügeln und der Aare. Auf alten Karten ist die der Landschaft zugrundeliegende Topographie klar ersichtlich. Durch das besiedelte Plateau schneiden Täler mit Bächen, die der Aare zuströmen. Im Fall von Hinterkappelen prägte der Lätti-bach stark die Topographie und fügte der steilen Hangkante zur Aare hin eine weitere im östlichen Teil des Dorfes hinzu.



Hinterkappelen um 1814, Historische Darstellung der Kirchgemeinde Wohlen um 1814 (Quelle: Staatsarchiv des Kantons Bern)

Ursprüngliche Siedlungsstruktur

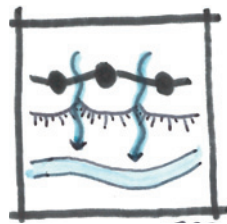
Der Ursprung des Ortes Hinterkappelen ist auf der Karte von 1719 klar ersichtlich. Entlang der Dorfstrasse reihen sich Ensembles aus grossvolumigen Bauernhöfen mit den zugehörigen landwirtschaftlich genutzten Flächen auf. Die Liegenschaften sind direkt ab der Dorfstrasse erreichbar, die schon damals als Abfolge von Räumen, mal schmaler mal breiter, funktionierte.



Plan der Herrschaft Hinder Capel, Hofen und Iliswyl um 1719 (Quelle: Staatsarchiv des Kantons Bern)

Siedlungsentwicklung und Funktion der Dorfstrasse

Lange Zeit entwickelte sich die Siedlung des bäuerlich geprägten Hinterkappelen gemächlich. Interessant ist, dass sich im Lauf der Geschichte aber mehrmals die Funktion der wichtigsten Strasse im Dorf, der Dorfstrasse, änderte. Rasantes Wachstum, dass sich im Bau mehrerer Siedlungen und später von Einfamilienhäusern zeigte, erfolgte in Hinterkappelen erst ab den 1960er bis in die 1990er Jahre. Das ehemalige Bauerndorf hat sich mittlerweile zu einem Vorstadtort entwickelt und ist heute in der Gemeinde der Ort mit den meisten Einwohnerinnen und Einwohnern.



um 1870

Hinterkappelen entwickelt sich als Bauerndorf im Bereich der Weggabelung Dorfstrasse / Bergfeldstrasse. Zunächst ist die Dorfstrasse ein Abschnitt in der **Durchgangsroute** in Ost-West-Richtung, die die Ortschaften am nördlichen Aareufer miteinander verbindet.



um 1890

Die Durchgangsroute wird über die Alte Kappelenbrücke verlegt. Hinterkappelen liegt neu an der direkten Verbindung von Aarberg nach Bern. Die Dorfstrasse behält ihre Funktion als **Hauptstrasse** im Kernbereich des Dorfes.



1926

Die Aare wird zum Wohlensee aufgestaut. Die Hauptroute nach Bern über die neue Kappelenbrücke lässt das Dorf "links liegen". Die Dorfstrasse wird zu **Sackgasse**.



1970

Rund um das Dorf entstehen Siedlungen mit eigenem Charakter wie der Kappelenring, die Aumatt und die Schlossmatten.

Die **Dorfstrasse** bekommt eine neue Rolle und **verbindet** die einzelnen Siedlungen miteinander, mit dem Dorfzentrum und über die Bernstrasse mit der Umgebung.

2 Konzept

Leitideen

Gerüst aus Freiräumen stärken

Ein Freiraumgerüst wird gesichert und gestärkt. Es wird den Dorfkern langfristig strukturieren. Das Freiraumgerüst besteht aus öffentlich zugänglichen Räumen im Freien. Dies sind Landschafts- und Grünräume, die Dorfstrasse, Plätze, Wege, kurz: Aufenthalts- und Begegnungsorte.

Schritt für Schritt werden die unterschiedlichen Freiräume zu einem Gerüst zusammengefügt. Diese feste Struktur sichert auch bei anstehender Innenverdichtung eine gute Versorgung mit Grün und Erholungsräumen für Alle und bleibt erhalten auch wenn sich die Bebauung mit der Zeit verändern sollte.

Räume verbinden

Für Fussgängerinnen und Fussgänger werden bestehende Wege mit kleinen Ergänzungen zu einem dichten und abwechslungsreichen Wegenetz verbunden.

Den Dorfkern entwickeln

Eine Erneuerung und Ergänzung der Bebauung und eine Erhöhung der Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ist erwünscht. Diese Entwicklung nach Innen erfolgt sorgfältig und mit Respekt vor den bestehenden Qualitäten.

Den Dorfkern beleben

Durch die Konzentration publikumswirksamer Nutzungen an der Dorfstrasse im Kernbereich, die Verbesserung öffentlich zugänglicher Freiräume und durch eine bessere Anbindung des Schulareals wird eine intensivere Nutzung und die Belebung des Dorfkerns gefördert.



Dorfkern mit Grünräumen und öffentlichen Freiräumen als strukturierende Elemente

Zielbild

Das Zielbild für Hinterkappelen zeigt ein lebendiges Dorf: klar strukturiert durch vielfältige Freiräume und gut vernetzt mit der umgebenden Landschaft. Das historische Erbe wird wertgeschätzt und die (ehemaligen) Bauernhöfe prägen das Dorfbild. Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten diese Qualitäten baulich weiter zu entwickeln und mitzugestalten.

Angebote für den Alltag, soziale und kulturelle Einrichtungen (Schule, Alterswohnungen, Kipferhaus, ...) und Begegnungsräume im Freien konzentrieren sich an der Dorfstrasse im Kernbereich. Ein feinmaschiges Wegenetz bietet Fussgängerinnen und Fussgängern direkte und abwechslungsreiche Verbindungen zur Dorfstrasse und vernetzt die Freiräume miteinander.

Die Schule orientiert sich mit einem Neubau an der grosszügigen Verbindungsachse über die Schulstrasse zu Dorfstrasse und Kipferhaus hin und wird so integraler Bestandteil des Dorfkerns. Der Schulplatz ist Teil der Freiraumstruktur und nach allen Seiten hin gut an das Fusswegenetz angeschlossen. Die Schulwege werden damit sicherer und direkter.

Am Kreisel Bernstrasse bilden das Domicil Hausmatte und das MartiMedia-Gebäude eine Portalsituation zum Dorfkern hin. Der öffentliche Raum im Bereich Kreisel Bernstrasse wird zusammen mit dem Dorfplatz weiterentwickelt um nicht nur Strassen- sondern auch Aufenthaltsraum zu sein. Wo möglich, orientieren sich die Gebäude mit Adressierung und Erdgeschoss zum öffentlichen Raum hin und tragen der Bedeutung des Ortes als Scharnier des Dorfes und als Ankunftsort in Hinterkappelen Rechnung.

Dieses mögliche Zielbild ist keine genaue Darstellung der zukünftigen Situation oder Teil einer detaillierten Planung. Es ist ein Konzept, das aufzeigt in welche Richtung sich der Dorfkern von Hinterkappelen in kleinen Schritten entwickeln könnte.





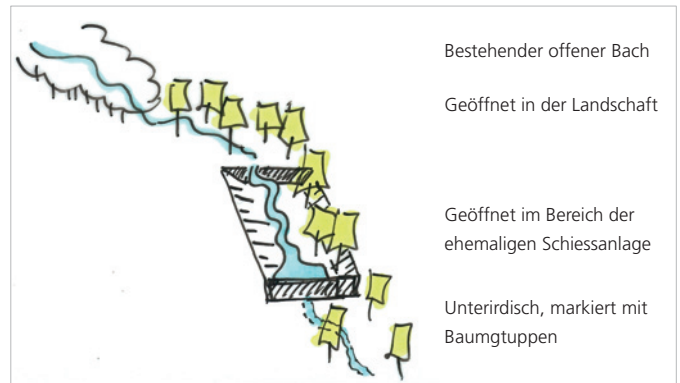
3 Ortsbauliche Prinzipien

Freiräume

Durch die Sicherung der öffentlich zugänglichen Räume, frei von Bebauung, bleiben innerhalb des Dorfkerns Durchsichten und für Alle erlebbare Aussichten erhalten.

Im Dorfkern finden sich noch einige ortstypische als Streuobstwiesen kultivierte Flächen, wie sie sich bis in die 1960er Jahre vom Waldrand bis an die Hangkante oberhalb des Wohlensees erstreckten. Einige Teile dieser wertvollen Kulturlandschaft können für die Erholung und Freizeit genutzt werden und sind wichtig für die Identifikation und das Dorfbild. Gemeinsame Pflege, Ernte und Verarbeitung des Obstes durch interessierte Anwohnerinnen und Anwohner, aber auch durch Schülerinnen und Schüler haben ausserdem einen sozialen Aspekt und bieten Möglichkeiten für Engagement und gemeinsame Erlebnisse innerhalb der Dorfgemeinschaft. Mögliche Verantwortliche für den Unterhalt könnten Obstbau-/ Imkervereine, Anwohner und/oder die Schule sein. Auch Patenschaften für Einzelbäume sind denkbar.

Der Lättibach wird heute ausserhalb des Waldes unterirdisch bis zum Wohlensee geführt. Bei Hochwasser besteht ein Überlauf bei der ehemaligen Schiessanlage. Ab dem Überlauf bis zur Unterdettigenstrasse liegt über dem eingedolten Bach eine Altlast. Das ursprüngliche Bachbett liegt teilweise einige Meter unter dem heutigen Terrain. Es wäre interessant zu prüfen, ob der Bach oberirdisch geführt werden könnte und der Überlauf des Baches unterirdisch erfolgen würde. Allerdings ist diese Option in Anbetracht der vorhandenen Altlast schwierig umzusetzen. Eine Ausdolung des Baches im landwirtschaftlich genutzten Teil ist denkbar. Wogegen eine Ausdolung im Siedlungsbereich sehr schwierig umzusetzen ist. Wünschenswert ist es, wenn das Tal des Lättibachs wieder als grüner linearer Raum erlebbar ist.



Abschnitte des sichtbaren Lättibachtals.



Lättibach Schnitt Bestand: Bach eingedolgt, Hochwasserüberlauf oberirdisch



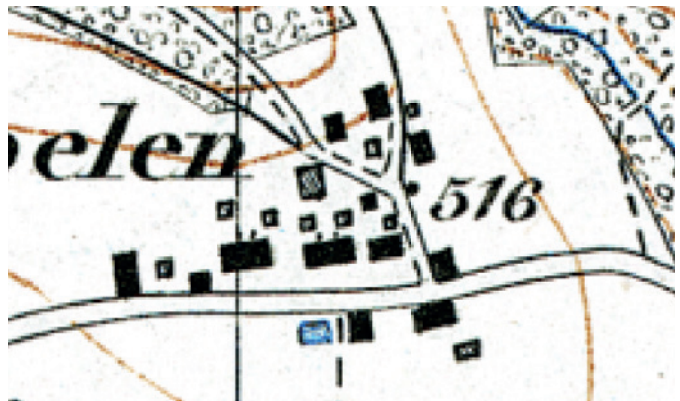
Lättibach Schnitt Zukunft: Bach offen, Hochwasserüberlauf unterirdisch



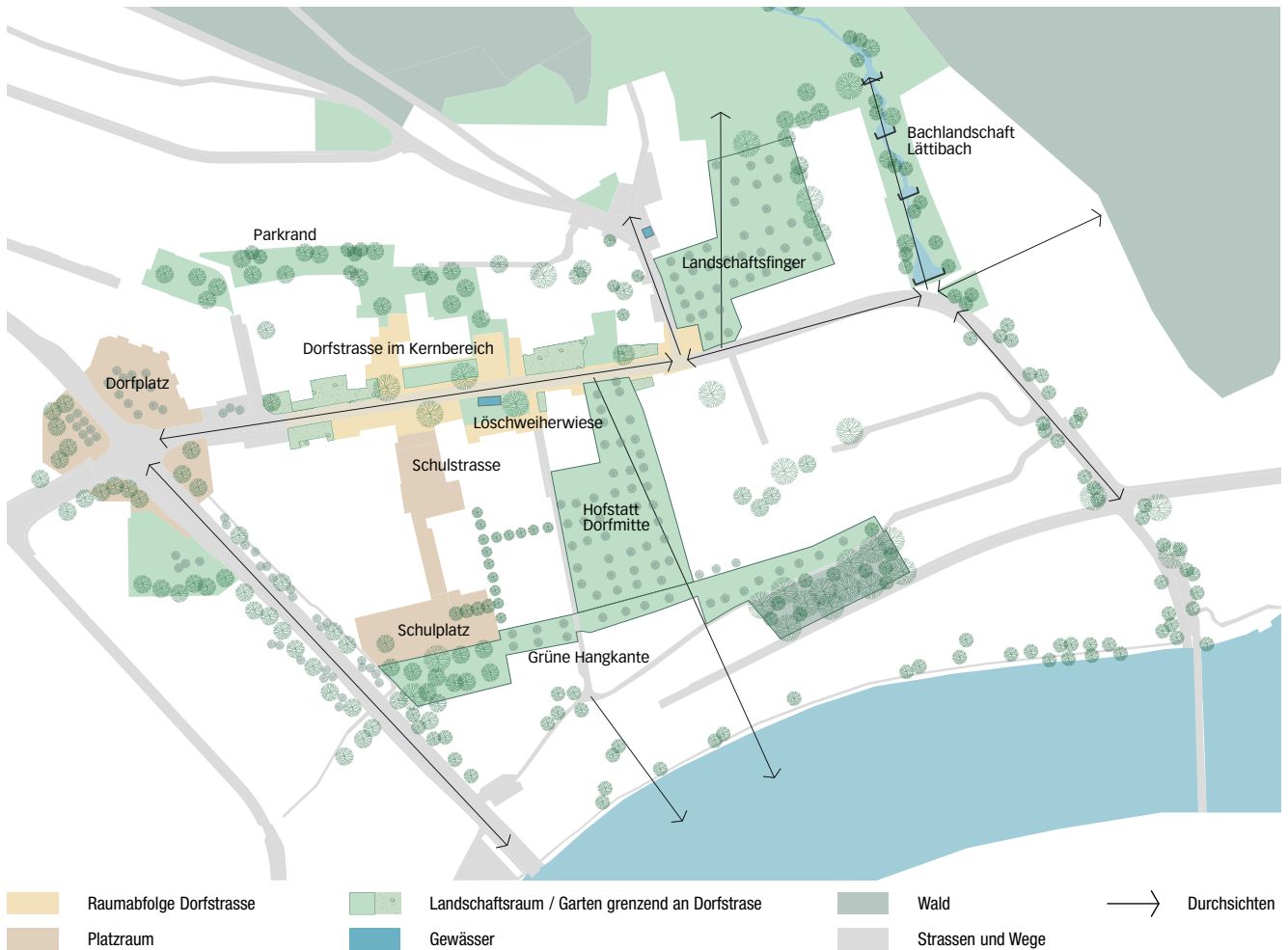
Parkrand hinter dem Kipferhaus



Hofstatt Dorfmitte, Streuobstwiese



Lössweiher an der Dorfstrasse (1870)



Hofstatt Dorfmitte

Die Streuobstwiese ist Zeugin der Kulturlandschaft. Einfache Picknickplätze, ausgemähte Wiesenstücke als Spielplatz sowie einfache Spazierwege können angelegt werden. Für den Unterhalt müssen Strukturen geschaffen und Verantwortlichkeiten festgelegt werden.

Landschaftsfinger

Die umgebende Landschaft bleibt bis in den historischen Kern des Dorfes hinein erhalten und bildet den Hintergrund für die historischen Gebäude. Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und extensiv als Streuobstwiese gepflegt.

Bachlandschaft Lättibach

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit der Altlast und der baulichen Situation könnte die ursprüngliche Bachlandschaft als linearer Grünraum mit gestalterischen Massnahmen wieder erlebbar gemacht werden.

Parkrand

Der Park hinter dem Kipferhaus wird hinter dem angrenzenden Hof erweitert und erhält einen durchgehenden Spazierweg. So entsteht eine direkte Wegverbindung von

der Bergfeldstrasse bis zum Dorfplatz. Dieser Grünraum hat ausserdem die wichtige Funktion den Übergang zwischen dem bäuerlich geprägten Ortsteil und dem dahinterliegenden Wohnquartier zu markieren. Damit trägt er zu einer klaren Ablesbarkeit der Ortsteile sowie der Wachstumsphasen von Hinterkappelen bei.

Grüne Hangkante

Entlang der Hangkante verbindet ein Spazierweg mit Aussichtspunkten über das Aaretal verschiedene Grünräume.

Löschweierwiese

Der Löschweiher ist ein historischer Zeitzeuge, der unbedingt erhalten bleiben sollte. Auf einer offenen Rasenfläche ohne Abgrenzung durch eine Hecke käme er noch besser zur Geltung.

Schulstrasse

Die Schulstrasse wird in Richtung des ehemaligen Kindergartens verbreitert und als Aufenthalts- und Bewegungsraum mit eingeschränkter Verkehrsfunktion neu gestaltet. Es entsteht eine sichere und attraktive Verbindung zwischen Schule und Kipferhaus.

Dorfstrasse im Kernbereich

Die Dorfstrasse ist die wichtigste Strasse in Hinterkappelen und das Rückgrat des Dorfkerns. Im Kernbereich ist ein charakteristischer Teil noch sehr gut erkennbar und soll in seinen Qualitäten erhalten und gestärkt werden. Der Auftakt wird gebildet durch die einander gegenüber stehenden Gebäude mit der Nummer 5 und 10. Besonders auffällig ist das monumentale Dach des Hofes Hausnummer 5. Am östlichen Ende findet die Dorfstrasse im Kernbereich einen räumlichen Abschluss durch das Zusammenspiel der Fassaden der drei Gebäude Nummer 15, 17 und 24 sowie durch den Neigungswechsel in den steilen unteren Teil der Dorfstrasse. Die Dorfstrasse im Kernbereich zeichnet sich aus durch eine Abfolge von Räumen. Vor- und rückspringende Gebäude, grosse Einzelbäume, Hofbereiche und angrenzende Grünräume stärken das Gefühl aneinander gereihter Räume im Gegensatz zu einem linearen Strassenraum. Öffentliche, halb-private und private Freiräume an den Rändern des Strassenraumes bereichern das Bild, ermöglichen Begegnungen und laden zum Verweilen ein. Die historische Bebauung und die vielfältigen Ränder bilden eine interessante, abwechslungsreiche Kulisse und schaffen zusammen mit publikumsorientierten Nutzungen eine belebte Atmosphäre.



Vielfältige Räume erweitern die Ränder der oberen Dorfstrasse



Grosse Einzelbäume



Dorfplatz und Ergänzungen des öffentlichen Raumes am Portal Dorfstrasse



Transparente Gartenabgrenzung

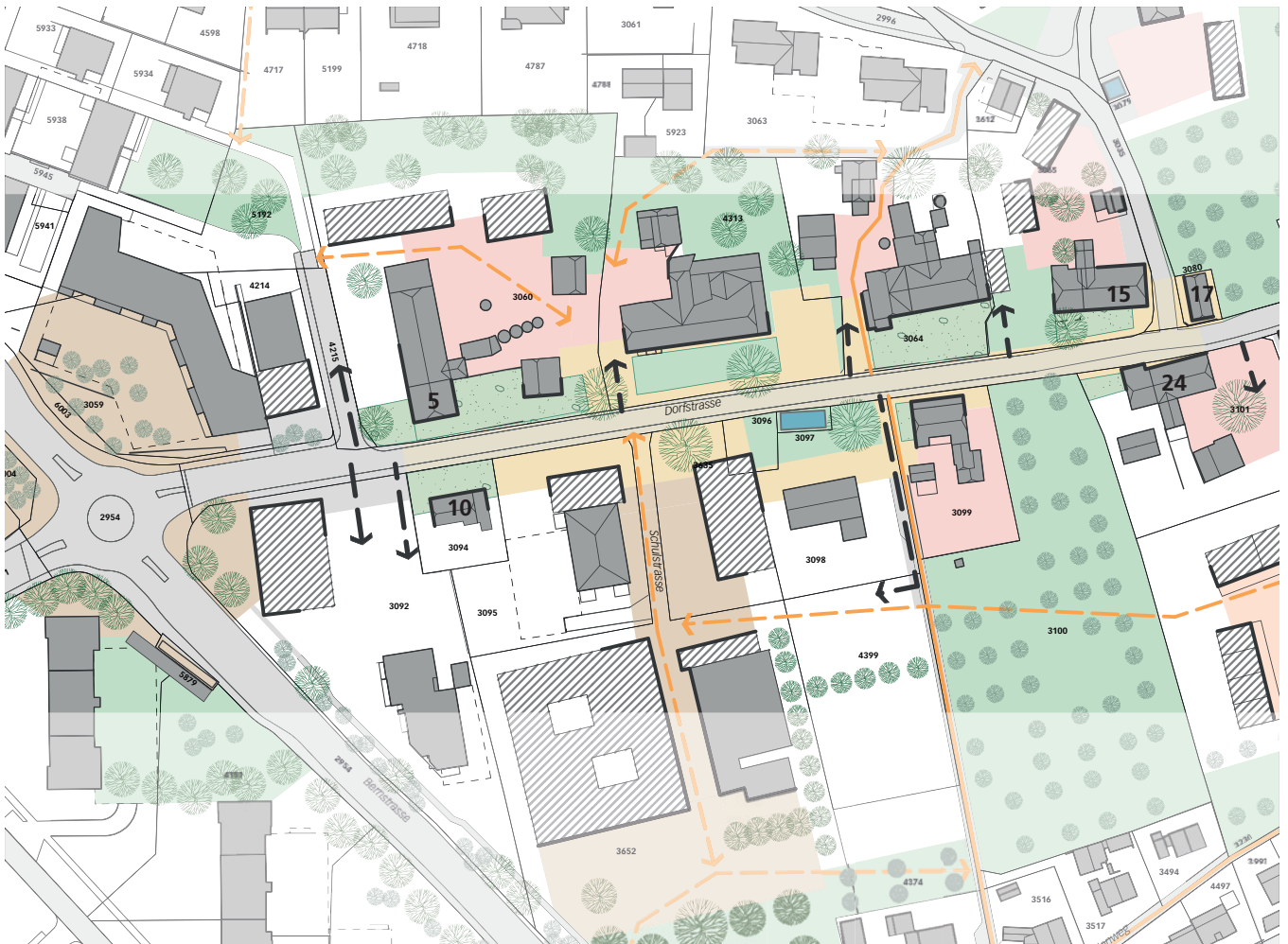


Beginn der Dorfstrasse im Kernbereich



Abschluss der Dorfstrasse im Kernbereich

Prinzipien für die Obere Dorfstrasse



Räumliche Aspekte der Dorfstrasse im Kernbereich

Der deutlich lesbare Auftakt und Abschluss der Dorfstrasse im Kernbereich ist beizubehalten. Bauten können unter Berücksichtigung der Prinzipien für die Umsetzung (vgl. S. 22-23) sowie der Anforderungen von Ortsbild- und Denkmalpflege ergänzt oder ersetzt werden. Die Abfolge unterschiedlicher Räume durch die Vor- und Rücksprünge der angrenzenden Gebäude ist weiter zu stärken. Die Qualität der vielfältigen angrenzenden Elemente bleibt erhalten mit der Betonung auf Gärten, zugänglichen Vorbereichen, platzartigen Erweiterungen und Grünräumen.

Strassengestaltung

Die Strassengestaltung bleibt zurückhaltend, einfach und siedlungsbetont. Zwischen Fahrbahn und Trottoir gibt es nur kleine Höhenversätze um die Querung auch für weniger mobile Personen zu erleichtern.

Freiraum Portal Bernstrasse

Der Dorfplatz und der öffentliche Raum gegenüber, an der südlichen Ecke Bernstrasse / Dorfstrasse werden zusammen weiterentwickelt. Die öffentlichen Räume im Bereich des Portals Bernstrasse (siehe auch Thema Innenentwicklung)

sollen nicht nur Strassen- sondern auch Aufenthaltsraum sein. Wo möglich richten sich angrenzende Gebäude mit Adressierung, Erdgeschossniveau und -nutzungen zum öffentlichen Raum hin.

(Vor-)Gärten entlang der Dorfstrasse

Die angrenzenden Gärten stellen eine grosse Qualität für die Dorfstrasse dar und ihre Sichtbarkeit ist wichtig für die Atmosphäre. Notwendige Abgrenzungen sollten in Form von Mäuerchen oder transparenten Zäunen ausgeführt werden. Nicht geeignet sind dichte, geschnittene Hecken oder Sichtschutzelemente. Falls notwendig, sollten diese erst hinter der Fassadenflucht verwendet werden.

Zugängliche Vorbereiche

Bleibt zwischen Trottoir und angrenzender Gebädefassade nur wenig Platz, sollten diese Flächen in die Trottoirgestaltung einbezogen werden und funktionieren so für Fussgänger als eine Art Trottoirverbreiterung. Hierbei geht es vor allem um die Vermeidung unnötiger Abgrenzungen und Höhenunterschiede, wobei diese Vorbereiche versiegelt (Asphalt, Pflasterungen etc.) oder grün ausgeführt werden können (Rasen, ausgestattet mit Kübelpflanzen etc.)

Innenentwicklung

Da sich die Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfkern allesamt im, teils historischen, Bestand bewegen sind erhöhte Anforderungen an die Qualität von Bebauung und Freiräumen, an die Abstimmung mit der Nachbarschaft sowie an den Umsetzungsprozess zu berücksichtigen. Dies gilt für alle Liegenschaften im Kernbereich. In einem angemessenen Prozess können die unterschiedlichen Interessen miteinander abgewogen werden und Synergien entstehen.

So kann es möglich sein zu Gunsten einer guten Gesamtlösung (ortsbaulich wie architektonisch) auch höhere Volumen zuzulassen und kann gegebenenfalls die Zonenordnung lokal angepasst werden.

Ortsbaulich besonders zu behandeln sind das Portal Bernstrasse, die an die Dorfstrasse angrenzenden Gebäude, die bezeichneten Hof-Ensembles sowie kleinere Neubau-Siedlungen.



Umnutzung eines Bauernhauses (Keltenweg, Holzmühle bei Jegenstorf)



Neubau Wohnhäuser unter einem Dach im dörflichen Kontext (Elsau)



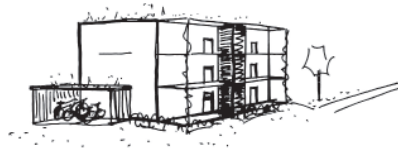
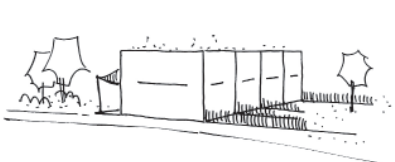
Übergang von privaten Balkonen zum gemeinschaftlichen Aussenraum (Onex)



Ergänzung eines bestehenden Hof-Ensembles mit Neubauten



Gemeinschaftlicher Begegnungsort (Aumatt, Hinterkapelen. Foto: Paedu_-79)



Ideen für mehrere Wohnungen unter einem Dach für Klein-Siedlung (Reihenhäuser, Etagenwohnungen, Kombination Maisonette- und Etagenwohnungen)



Portal Bernstrasse

Langfristig könnte das städtebauliche Gegenüber für das Domicil Hausmatte durch eine bauliche Ergänzung oder Erneuerung auf dem MartiMedia-Grundstück gestärkt werden und so eine räumliche und nutzungsmässige Klärung erfolgen. Es ist zu prüfen, ob dort zwischen den unterschiedlichen Niveaus von Dorf- und Bernstrasse vermittelt werden kann, indem sinnvolle Erdgeschossnutzungen und Eingänge auf beiden Niveaus angeordnet werden. Die Parzelle eignet sich für publikumsorientierte Nutzungen, Arbeiten und in den oberen Stockwerken gegebenenfalls für Wohnen. Die heutigen Nutzungen sollen erhalten und ergänzt werden. Für die Parkierung (Besucher/Kunden/Bewohner) ist eine unterirdische Lösung zu suchen mit Erschliessung ab der Dorfstrasse.

Hof-Ensembles

Die Weiterentwicklung der bestehenden Höfe basiert auf einem Zusammenspiel von Haupthaus, Nebengebäuden und Hofbereich als baulichen Ensembles. Bauliche Entwicklungen sind möglich durch eine Intensivierung der Nutzung in Bestandsgebäuden sowie durch die Zufügung von Einzelgebäuden. Dabei bleibt das Haupthaus klar das grösste Volumen. Die Erschliessung für Autos (oberirdische Parkierung

oder Tiefgaragenlösung) erfolgt ab der Dorfstrasse. Eingänge orientieren sich zum gemeinsamen Hofbereich. Auf Grund der historischen Bausubstanz und der hohen Relevanz für das Ortsbild bestehen besondere Anforderungen an die Qualität in der Umsetzung sowie bei denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Fragen.

Klein-Siedlungen

Hauptnutzung für die Neubau-Siedlungen ist Wohnen, wenn möglich mit gemeinschaftlichen und nachhaltigen Aspekten. Die Bebauung mit einer eigenständigen, zusammenhängenden Architektursprache sollte drei Geschosse aufweisen und in einem Volumen mehrere Wohnungen zusammenfassen. Bei Nachweis besonderer Qualitäten sind partiell vier Geschosse möglich. Eingänge orientieren sich zu einem halböffentlichen, gemeinschaftlichen Bereichen zwischen den Baukörpern, die als Garten oder Hof gestaltet sind und Begegnungen begünstigen. Autostellplätze können unterirdisch oder auf einem Sammelplatz oberirdisch realisiert werden. Aussenräume mit unterschiedlichen Ausprägungen haben einen hohem Stellenwert: Gärten, Terrassen, Balkons, gemeinschaftliche Grünräume. Die gemeinsame Verantwortung für den Unterhalt angrenzender Landschaftsräume ist denkbar.

Erschliessung, Parkierung und Wegenetz

Erschliessung ab Dorfstrasse

Wo möglich erfolgt die Erschliessung der Liegenschaften direkt ab der Dorfstrasse.

Parkierung

Oberirdisch

Oberirdische Parkierung sollte wo möglich gesammelt in kleinen Paketen hinter der Fassadenflucht angelegt werden.

Parkplätze mit kurzer Verweildauer für die ansässigen Betriebe sind wichtig. Entlang der Dorfstrasse sollten sie aus Gründen der Verkehrssicherheit als Längsparkplätze vorgesehen werden.

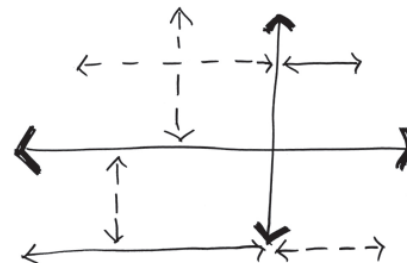
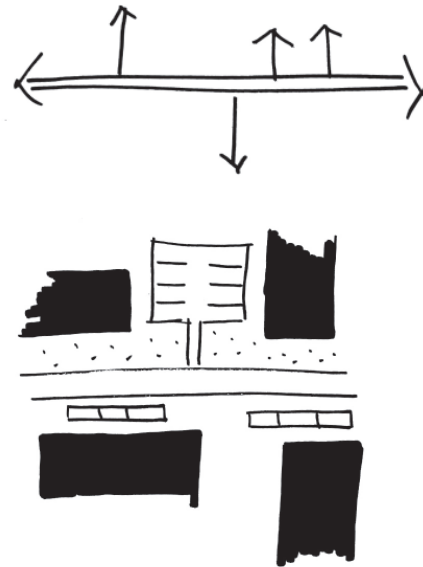
Unterirdisch

Rampen für Tiefgaragen beginnen frühestens hinter der Fassadenflucht und sollten in Gebäude integriert werden. Somit treten sie im öffentlichen Raum nur als Tore in Erscheinung. Ist die Integration in das Volumen des Hauptgebäude nicht möglich kann ein pavillionartiges Einfahrtsgebäude erstellt werden.

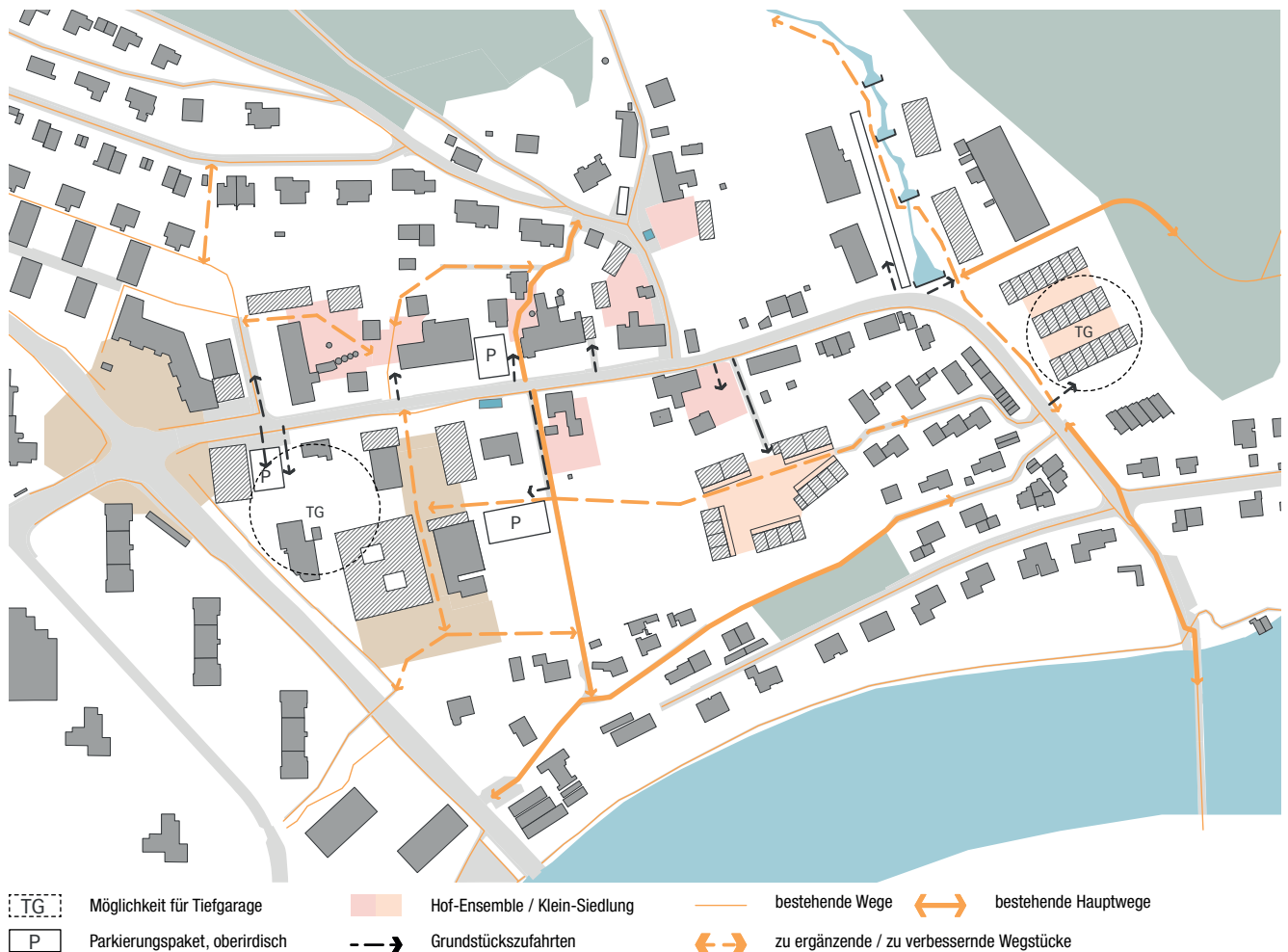
Wegenetz

Bestehende Wege sollen verbessert und wo möglich in Teilstücken ergänzt zu einem zusammenhängendes Netz verbunden werden. Das Wegenetz wird abwechslungsreicher und erschliesst und verknüpft die zugänglichen Freiräume.

Velos können sowohl Strassen als auch Wege nutzen. Vom Kopf der Kappelenbrücke aus ist eine Lösung zu suchen um direkt mit dem Velo in die Wyhalenstrasse zu gelangen. Die Verbindung Wyhalenstrasse - Kappelenbrücke ist im Velorichtplan der Gemeinde vorgesehen.



Prinzipien für Erschließung, Parkierung und Wegenetz



Erschließung ab Dorfstrasse

Die Erschließung der Grundstücke für Autos erfolgt ab der Dorfstrasse.

Parkierung

Oberirdische Parkierung wird wenn möglich hinter der Fassadenflucht in kleinen "Paketen" von mehreren Stellplätzen realisiert.

Parkplätze mit kurzer Verweildauer für die ansässigen Betriebe sind wichtig und werden als Längsparkplätze entlang der Dorfstrasse vorgesehen.

Tiefgaragen sind abzustimmen mit Nachbarn und ortsbildverträglich sowie baulich gut zu integrieren..

Die verkehrliche Belastung der Dorfstrasse, die Parkierungssituation und die zukünftigen Erschließung der Schulanlage werden in Varianten und Konzepten untersucht und bearbeitet (vgl. S. 22, Folgeprojekte).

Feinerschließung / Wegenetz

Für Fussgängerinnen und Fussgänger werden bestehende Wege mit kleinen Ergänzungen zu einem dichten und abwechslungsreichen Wegenetz verbunden.

Öffentliche Nutzungen und publikumsorientierte Angebote

Öffentliche Nutzungen

Das Kipferhaus, ein Ersatzneubau an Stelle des ehemaligen Kindergartens und die Schulanlage können zusammen für Nutzungen in Kultur, Sport und Bildung weiterentwickelt werden. Bereits heute befindet sich an dieser Achse eine Ballung öffentlicher und öffentlich zugänglicher Nutzungen und Angebote für die Bevölkerung, die durch zusätzliche Angebote noch gestärkt werden könnte.

Die Erschliessung der Schulanlage muss neu gelöst werden.

Ein Variantenstudium (vgl. S. 22, Folgeprojekte) soll zeigen wie die Schulanlage künftig erschlossen wird. Ausgangspunkt dabei ist, dass motorisierter Verkehr auf der Schulstrasse in Zukunft nur noch eingeschränkt vorgesehen ist und die Schulwegsicherheit erhöht werden soll.

Publikumsorientierte Angebote

Publikumsorientierte Angebote, wie Läden, Gastronomie, Praxen, Büros mit Kundenverkehr etc. konzentrieren sich heute an der Dorfstrasse im Kernbereich und beim Kreisel Bernstrasse. Bestehende Nutzungen bleiben erhalten und können intensiviert sowie durch weitere Angebote ergänzt werden.



Vorschlag Neustrukturierung und Gestaltung: Achse Schulstrasse als Aufenthaltsraum mit öffentlichen Nutzungen im Bereich Kultur, Sport, Bildung.

Prinzipien für öffentliche Nutzungen und publikumsorientierte Angebote



1 - Kipferhaus

Gemeinschaftszentrum mit zahlreichen sozialen und kulturellen Angeboten.

2 - Schule

Die Oberstufenschule ist mit den Schülerinnen und Schülern die täglich dort verkehren einer der aktivsten Orte in Hinterkappelen. Auch nach einer Erneuerung des baulichen Bestandes bleiben Freiräume und Sportinfrastruktur für die Dorfbewohnerinnen und -bewohner nutzbar.

3 - Ehemaliger Kindergarten

Der in der Verantwortung der Gemeinde liegende ehemalige Kindergarten weist einen schlechten Zustand auf und muss in näherer Zukunft abgebrochen werden. Er wird auf längere Sicht nicht mehr für Schulzwecke benötigt. Der Ort wäre ideal um in einem Neubau Alterswohnungen oder Mehrgenerationen-Wohnen zu entwickeln. Im Erdgeschoss und auf dem Vorplatz könnte so ein Begegnungsort (offener Speisesaal) entstehen. Das heute in einem kleinen Einzelgebäude untergebrachte Feuerwehrmuseum könnte hier einen Platz finden, ebenso wie die Dorfbibliothek. Mit dem Kipferhaus und der Schule könnten Synergien gefunden werden.

4 - Domicil Hausmatte

Die belebten Erdgeschosse im Bereich des Dorfplatzes und der Bushaltestelle bilden einen wichtigen Teil des Angebots für Begegnung in Hinterkappelen.

5 - Marti Media Liegenschaft

Hier besteht das Potenzial, gegebenenfalls zusammen mit den angrenzenden Liegenschaften, zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation zu gelangen. Die heutigen Nutzungen (Post, Büros, Verkaufsflächen) sollen dabei erhalten und ergänzt werden (siehe auch Prinzipien Innenentwicklung).

Umsetzung

Die Umsetzung des Entwicklungskonzepts erfolgt auf verschiedenen Ebenen. Planungen oder Projekte im Dorfkern, die die ortsbauliche Entwicklung beeinflussen, können unterschiedliche Grössen und Eingriffstiefen aufweisen: bereits mit der Aufwertung eines Aussenraums oder mit einem Anbau kann ein Puzzleteil des Konzepts umgesetzt werden. Grössere Projekte sind beispielsweise die Umsetzung der Klein-Siedlungen.

Bei der Umsetzung eines Projekts muss zuerst geklärt werden, ob eine Anpassungen der Grundordnung nötig ist. Frühzeitig sollte zudem die Qualitätssicherung und das damit verbundene Vorgehen festgelegt werden. Dies kann bei Bauvorhaben mit Neubauten zum Beispiel ein kleiner Wettbewerb sein zu ortsbaulichen Fragen, Freiräumen und Architektur sowie die sorgfältige Auswahl der Fachplaner.

Um die Qualitäten des Dorfkerns zu stärken und um die Akzeptanz und Bewilligungsfähigkeit von Bauvorhaben zu erhöhen ist es wichtig zur richtigen Zeit die notwendigen Abstimmungen zu treffen. Dies spart Zeit und Kosten und ermöglicht es Synergien zu finden und optimal zu nutzen. Durch das Angehen von Entwicklungen gemeinsam mit der Gemeinde, der Nachbarschaft und weiteren Partnerinnen und Partnern können ausserdem oft die Spielräume bei einzelnen Vorhaben erweitert werden.

Die erhöhten Qualitäts- und besonders die Abstimmungsanforderungen gelten im Bereich des Dorfkerns sowohl für Bauvorhaben von Privaten als auch für Planungen der Gemeinde oder von Veranstaltungen und Aktivitäten.

Folgeprojekte

Aus der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts sowie aus der Mitwirkung ergaben sich einige Themen, die in Folgeprojekten bearbeitet werden:

- Prüfung der Verkehrsbelastung der Dorfstrasse und die Möglichkeit Tempo 30 einzuführen und Verkehrsempfehlungen für die weitere Entwicklung formulieren
- Koordination des Sanierungs- und Erneuerungsprojekts Oberstufenschule Hinterkappelen mit dem Entwicklungskonzept Dorfzentrum Hinterkappelen
- Erarbeitung eines Parkplatzkonzepts im Rahmen der Schulsanierung für den ganzen Dorfkern

Für die Bearbeitung dieser drei eng verknüpften Themen wurden vom Gemeinderat Aufträge an die Departemente Gemeindebetriebe und Liegenschaften, Land und Forst erteilt.

Vorgehen bei Bauprojekten

Schritt	Verantwortlichkeit
1. Idee erarbeiten	Grundeigentümerin / Bauherrschaft
2. Vorgehen und Organisation klären mit der Gemeinde Verfahren, Koordination, Kommunikation und Qualitätssicherung festlegen. Bei einem Planungsverfahren wird eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Unterstützung der Gemeinde einholen für: - Klärung von Spielräumen und rechtlichen Anforderungen - Vernetzung mit weiteren Vorhaben von Nachbarn - Klärung von unterstützenden Partnern in der Planung (beispielsweise Denkmalpflege)	Grundeigentümerin / Bauherrschaft in Abstimmung mit Planungspartnern: - Gemeinde - Nachbarn - bei Bedarf kantonale Stellen
(3.) Anpassung Grundordnung durchführen (wenn nötig) Bei ordentlichem Planungsverfahren mit den Phasen Entwurf, Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss, Genehmigung. Wenn keine Anpassung der Grundordnung nötig ist, kann nach Schritt 2 direkt die Projektierung durchgeführt werden.	Gemeinde
4. Projektierung / Baubewilligungsverfahren Erarbeitung des Bauprojektes in enger Abstimmung mit den relevanten Planungspartnern (siehe Schritt 2.) und mit qualitätssicherndem Vorgehen. Einreichen de	Grundeigentümerin / Bauherrschaft mit Unterstützung ihrer FachplanerInnen (Architektur, Verkehr, Bauunternehmung, ...) und der Planungspartner
5. Realisierung, Bauphase	Grundeigentümerin / Bauherrschaft

Kommunale Planungen

Durch die Gemeinde initiierte und verantwortete Planungen richten sich nach den Zielen des Entwicklungskonzeptes und werden früh und transparent kommuniziert.

Private Bauvorhaben

Grundeigentümer mit Entwicklungsabsichten auf ihren Grundstücken nehmen früh die Unterstützung der Gemeinde in Anspruch. Zur Sicherstellung der erhöhten Qualitätsanforderungen im Dorfkern und zur Klärung baurechtlicher Spielräume kann so gemeinsam ein geeignetes Vorgehen definiert werden. Eine frühe Abstimmung mit der Nachbarschaft schafft Akzeptanz und kann Chancen eröffnen um zusammen zu entwickeln.

Veranstaltungen und Aktivitäten

Auch bei Ideen zu Aktivitäten im öffentlichen Raum oder um Flächen / Räume zu finden für unternehmerische, Vereins-, soziale oder kulturelle Nutzungen ist die Gemeinde die erste Anlaufstelle. Sie kann Hand bieten bei der Vernetzung mit ähnlichen Aktivitäten oder Gruppen und kennt die Rahmenbedingungen für Veranstaltungen und betriebliche Nutzungen.



im Auftrag der
Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern
Departement Bau und Planung
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen

Kontakt: Felix Haller

erarbeitet durch
Eckhaus AG
Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10, 8037 Zürich
+41 44 545 30 10, www.eckhaus.ch

Nina Scherer, Timo Setz, Christian Blum