

EINWOHNERGEMEINDE MÜNSINGEN

WORKSHOPVERFAHREN  
«ROSSBODEN»

BERICHT DES  
BEURTEILUNGSGREMIUMS

08.11.2024

**Landplan AG**

Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50

info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur BSLA / Executive MBA
- Jasmine Stotzer, Landschaftsarchitektin BSc FHO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Revidierte Ortsplanung – ZPP AH «Rossboden» .....	4
1.2	Grundlagen .....	5
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
2.1	Art des Verfahrens .....	6
2.2	Auftraggeberin .....	6
2.3	Verfahrenssekretariat .....	6
2.4	Verfahrensbegleitung .....	6
2.5	Beurteilungsgremium .....	7
2.6	Bearbeitungsteam .....	7
2.7	Ablauf und Termine .....	7
2.8	Unterlagen .....	8
<b>3</b>	<b>Aufgabenstellung und Beurteilungskriterien</b> .....	<b>9</b>
3.1	Aufgabenstellung .....	9
3.2	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter .....	9
3.3	Rahmenbedingungen .....	10
3.4	Fragestellungen / Beurteilungskriterien .....	10
<b>4</b>	<b>Workshopverfahren</b> .....	<b>11</b>
4.1	Workshop I – 11. März 2024 .....	11
4.1.1	Vorstellung Projektstand .....	11
4.1.2	Projektdiskussion .....	12
4.1.3	Empfehlung .....	13
4.2	Workshop II – 28. Mai 2024 .....	14
4.2.1	Vorstellung Projektstand .....	14
4.2.2	Projektdiskussion .....	14
4.2.3	Empfehlung .....	15
4.3	Workshop III – 4. Juli 2024 .....	15
4.3.1	Vorstellung Projektstand .....	15
4.3.2	Projektdiskussion .....	16
4.3.3	Empfehlung .....	16
<b>5</b>	<b>Verfahrensergebnisse</b> .....	<b>18</b>
5.1	Richtprojekt .....	18
<b>6</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Genehmigung</b> .....	<b>19</b>
<b>Beilagen</b> .....		<b>20</b>
Ergebnissicherung / Protokolle Workshops .....		20
Richtprojekt vom 09.09.2024 .....		20

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 REVIDIERTE ORTSPLANUNG – ZPP AH «ROSSBODEN»

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030» wurden mit der neu geschaffenen Zone mit Planungspflicht (ZPP) AH «Rossboden» die für die betriebliche Entwicklung der Ökogärtnerei Maurer notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Die ZPP AH «Rossboden» liegt westlich des Schlossgutareals und umfasst einen Teil der Parzelle GBBL-Nr. 3735 an dem Gerbengraben in Münsingen, welche bereits heute für die Ökogärtnerei Maurer genutzt wird.

Die ZPP AH «Rossboden» bezweckt:

- die Ermöglichung von Bauten und Anlagen für die bodenabhängige oder bodenunabhängige resp. über die innere Aufstockung hinaus gehende Produktion pflanzlicher Erzeugnisse im Sinne einer Intensivlandwirtschaftszone,
- die möglichst optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung,
- den langfristigen Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und der Fruchtfolgefläche.

Die ZPP-Bestimmungen sehen vor, dass die baupolizeilichen Masse der für die Arealentwicklung erforderlichen Bauten und Anlagen auf der Grundlage des Ergebnisses eines einfachen qualitätssichernden Verfahrens unter Einbezug der Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) zu erarbeiten sind.

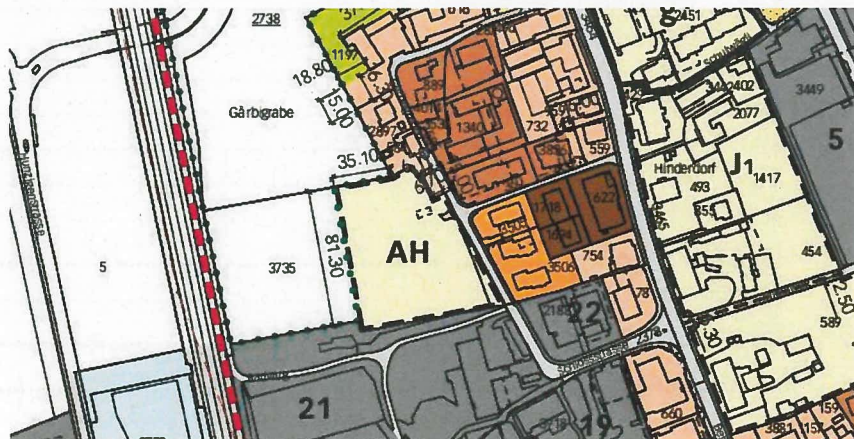


Abbildung 1 Ausschnitt Zonenplan 1 - 15.05.2022 (massstablos)

Die Ortsplanungsrevision wurde am 31.10.2023 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

## 1.2 GRUNDLAGEN

Grundsätzlich sind die übergeordnete Gesetzgebung sowie alle relevanten aktuellen Grundlagen für die Entwicklung der Gemeinde Münsingen zu beachten, insbesondere

### Bund

- Das schweizerische Recht, insbesondere die Bestimmungen des schweizerischen ZGB und OR
- Inventar der geschützten Ortsbilder der Schweiz ISOS

### Kanton

- Kantonales Baurecht
- Bauinventar Kanton Bern

### Gemeinde

- Baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Baureglement und Zonenplänen 1-3 der Gemeinde Münsingen gemäss genehmigter Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030», insbesondere die Bestimmungen zur ZPP AH «Rossboden»
- Richtpläne Energie, Mobilität und Landschaft vom 10.06.2022

### Verschiedenes

- Planungsvertrag
- Weitere Grundlagen

## 2 VERFAHREN

### 2.1 ART DES VERFAHRENS

Zur Anwendung kommt das Workshopverfahren nach Art. 99a BauV. Das Verfahren ist in mehrere Workshops strukturiert. Das Workshopverfahren ist kooperativ und diskursiv. Der Projektverfasser erarbeitet und diskutiert gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium die Entwurfs- und Lösungsansätze (mindestens drei Lösungsvorschläge).

Die Themen zur Weiterbearbeitung werden jeweils im Rahmen der Workshops formuliert. Die Workshops fördern den intensiven und offenen Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten und bündeln die Anstrengungen der Partner zur bestmöglichen Lösung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, die bestehende Infrastruktur (Bauten und Anlagen) sowie die betrieblichen Anforderungen und Abläufe.

### 2.2 AUFTRAGGEBERIN

Auftraggeberin für das Workshopverfahren ist:

Öko Gärtnerei Maurer  
Bernstrasse 17  
3110 Münsingen

### 2.3 VERFAHRENSSEKRETARIAT

Das Verfahrenssekretariat wird wahrgenommen durch:

Einwohnergemeinde Münsingen  
Abteilung Bau  
Sachbearbeiterin Raumplanung  
Charline Niemann  
Thunstrasse 1  
3110 Münsingen

### 2.4 VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die Verfahrensbegleitung sowie die Moderation und Ergebnissicherung erfolgt durch:

Marlies von Allmen  
Abteilung Bau  
Bereichsleiterin Bau, Planung, Umwelt  
Thunstrasse 1  
3110 Münsingen

## 2.5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus stimmberechtigten Sach- und Fachgutachtern sowie nicht stimmberechtigten Experten.

### Sachgutachter (mit Stimmrecht)

- Vertretung Bauherrschaft: Christoph Maurer (1. Stimmrecht)
- Vertretung Gemeinde: Marlies von Allmen (1. Stimmrecht)

### Fachgutachter (mit Stimmrecht)

- Kantonale Denkmalpflege KDP: Alberto Fabbris (1. Stimmrecht)
- Fachberatung Einordnung und Gestaltung: Barbara Schudel (1. Stimmrecht)
- Gemeinde Münsingen Fachbereich Raumplanung: Charline Niemann (1. Stimmrecht)

### Experten (ohne Stimmrecht)

Das Beurteilungsgremium behält sich in begründeten Fällen und nach Bedarf vor, weitere Fachexperten beizuziehen. Dies war im Rahmen des Verfahrens nicht erforderlich, entsprechend haben keine Experten am Verfahren teilgenommen.

Die Fachgutachter formulieren gemeinsam Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung und verfassen eine Würdigung zum Richtprojekt.

## 2.6 BEARBEITUNGSTEAM

Die fachliche Bearbeitung erfolgt durch die Landplan AG, welche für die Aufgabenstellung die erforderlichen Qualifikationen und Fachkenntnisse aufweist.

## 2.7 ABLAUF UND TERMINE

Das Workshopverfahren umfasst drei Workshops, deren Ablauf und Inhalte nachfolgend beschrieben sind.

### Workshop I

- Ortsbegehung (45 min), Präsentation durch Planer (15 min), Fragerunde und Diskussion im Plenum. Vertiefte Diskussion des Beurteilungsgremiums, Formulierung von Erkenntnissen und Aufträgen zur Weiterbearbeitung. Formulierung des Auftrags für den 2. Workshop (45 min)
- Geforderte Unterlagen: Analyse (Papier, Plan, Präsentation) sowie für das Verständnis relevante Grundrisse und Schnitte / Ansichten

- Präsentation der erarbeiteten Grundlagen. Aufzeigen von Ansätzen der räumlichen Entwicklung / Organisation. Die wesentlichen Inhalte umfassen: Ortsbauliche Analyse des Standorts (Inventare, Nutzungen, räumliche Strukturen, Stärken, Defizite, usw.), räumliche Organisation / Konzeption betreffend betriebliche Abläufe sowie Integration in das Orts- und Landschaftsbild, Variantenstudium, orts- und städtebauliche Integration

#### Workshop II

- Präsentation durch Planer (15 min), Fragrunde und Diskussion im Plenum. Diskussion des Beurteilungsgremiums, Formulierung von Erkenntnissen und Aufträgen zur Vertiefung und Weiterbearbeitung des Richtprojekts (60 min)
- Geforderte Unterlagen: Richtprojekt bestehend aus Grundriss mit Zonierung Flächen, Erschliessung, Nutzung, Umgebungsgestaltung, Dimensionierung von Bauten und Anlagen (baupolizeilichen Masse der für die Arealentwicklung erforderlichen Bauten und Anlagen gemäss Bestimmungen / Anforderungen ZPP), Materialisierung, usw. sowie relevante Schnitte / Ansichten

#### Workshop III

- Präsentation durch Planer (15 min), Fragrunde und Diskussion im Plenum. Diskussion des Beurteilungsgremiums, Formulierung von Erkenntnissen und Aufträgen zur Finalisierung des Richtprojekts (60 min)
- Geforderte Unterlagen: Richtprojekt bestehend aus Grundriss mit Zonierung Flächen, Erschliessung, Nutzung, Umgebungsgestaltung, Dimensionierung von Bauten und Anlagen (baupolizeilichen Masse der für die Arealentwicklung erforderlichen Bauten und Anlagen gemäss Bestimmungen / Anforderungen ZPP), Materialisierung, usw. sowie relevante Schnitte / Ansichten

Die Erkenntnisse der einzelnen Workshops werden mit einem Protokoll festgehalten. Die Empfehlung und Würdigung verfassen die Fachpreisrichter im Schlussbericht zeitnah im Anschluss an den letzten Workshop.

## 2.8 UNTERLAGEN

Die einzureichenden Unterlagen umfassen:

- Richtprojekt 1:500/1:200  
Im Richtprojekt werden die für die Beurteilung im Rahmen des Workshopverfahrens und anschliessende Ausarbeitung der Überbauungsordnung UeO relevanten Inhalte dargelegt (Inhalte siehe Workshop II, Geforderte Unterlagen).
- Schnitte und Ansichten 1:1'000  
Die Schnitte und Ansichten umfassen die für das Verständnis des Projekts erforderlichen Inhalte (v.a. Höhenentwicklung), insbesondere im Kontext mit dem angrenzenden Schlossgut und der Kirche.

Die Abgabe sämtlicher Unterlagen erfolgt in digitaler Form im PDF-Format.

### 3 AUFGABENSTELLUNG UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

#### 3.1 AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen des Workshopverfahrens soll für den Planungssperimeter (ZPP AH «Rossboden») ein auf den massgeblichen Bestimmungen (v.a. Bestimmungen der ZPP AH «Rossboden» gemäss Baureglement 2021, Anhang A) basierendes Richtprojekt für die betriebliche Weiterentwicklung der Ökogärtnerei Maurer erarbeitet werden.

Das Workshopverfahren soll die Plattform für einen intensiven Dialog und Diskussionsprozess bieten und das Testen von verschiedenen Denk- und Entwurfsansätzen ermöglichen. Mit Abschluss des Workshopverfahrens soll ein Richtprojekt vorliegen, welches die Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung darstellt.

#### 3.2 BEARBEITUNGS- UND BETRACHTUNGSPERIMETER

Der Bearbeitungsperimeter umfasst einen Teil der Parzelle GBBL-Nr. 3735 am Gerbengraben in Münsingen. Der Bearbeitungsperimeter entspricht damit der im Rahmen der Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030» neu geschaffenen ZPP AH «Rossboden».

Der Betrachtungsperimeter ist weiter gefasst und schliesst auch Übergänge und Schnittstellen zu angrenzenden wichtigen Standorten und Entwicklungen mit ein.

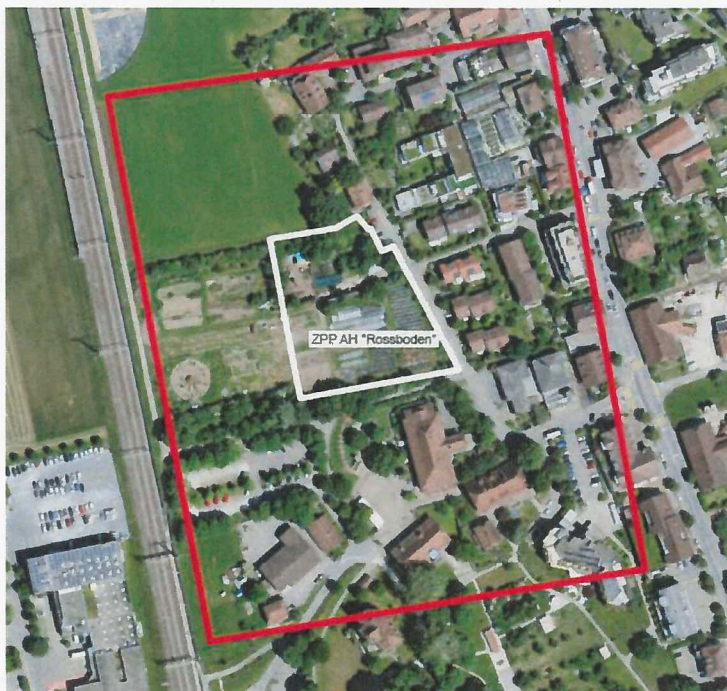


Abbildung 2 Bearbeitungsperimeter (weiss) und Betrachtungsperimeter (rot)

### 3.3 RAHMENBEDINGUNGEN

Die Infrastruktur und die Nutzungsmöglichkeiten wie auch die Bauten und Anlagen im Perimeter der ZPP AH «Rossboden» entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen betrieblichen Anforderungen. Gleichzeitig weist das Areal ein grosses Potenzial für die Verbesserung der Produktionsbedingungen und -abläufe auf. Auf Grund dessen wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision die ZPP AH «Rossboden» erlassen.

Die Ökogärtnerei Maurer hat in diesem Zusammenhang im Jahr 2023 die Gelegenheit erhalten, kostenlos Gewächshäuser vom Kanton Bern zu erwerben, die für die zukünftige betriebliche Ausrichtung des Betriebs unerlässlich und wirtschaftlich tragbar sind. Es ist beabsichtigt, die Gewächshäuser am Standort Rossboden aufzubauen und dort die heute bereits bestehende Pflanzenproduktion als Schwerpunkt des Gärtnereibetriebs zu stärken. Zudem soll die Überdachung der Kompostieranlage und des Holzschnitzlagers im Zuge dieser Arbeiten fertiggestellt werden.

### 3.4 FRAGESTELLUNGEN / BEURTEILUNGSKRITERIEN

Im Rahmen des Workshopverfahrens hat sich das Beurteilungsgremium an den folgenden Fragestellungen und Beurteilungskriterien orientiert und hat an Hand dieser die Beurteilung vorgenommen.

- Wie gestaltet sich die Setzung des Gewächshauses innerhalb des ZPP-Perimeters unter Berücksichtigung der gegebenen Volumetrie des Gewächshauses und der bestehenden Infrastruktur in Bezug auf die Integration in das Orts- und Landschaftsbild am besten? (Beurteilungskriterium: Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild)
- Wie kann ein qualitätsvoller Übergang von der Siedlung zur Landschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur und der beabsichtigten Entwicklung sichergestellt werden? (Beurteilungskriterium: Einordnung in das Umfeld / die nähere Umgebung)
- Wie können die betrieblichen Abläufe, die Setzung des Gewächshauses und die räumliche Organisation von Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Erhaltung der bestehenden Infrastruktur bestmöglich umgesetzt werden? (Beurteilungskriterium: Funktionalität, bestehende Infrastruktur, betriebliche Anforderungen, Wirtschaftlichkeit)

## 4 WORKSHOPVERFAHREN

Im nachfolgenden Kapitel sind die wesentlichen Aspekte und Ergebnisse der Workshops beschrieben.

### 4.1 WORKSHOP I – 11. MÄRZ 2024

#### 4.1.1 VORSTELLUNG PROJEKTSTAND

Um dem Beurteilungsgremium einen Eindruck der bestehenden Situation zu vermitteln, fand vor der eigentlichen Projektvorstellung eine gemeinsame Begehung vor Ort statt. Wesentliche Punkte wurden in diesem Rahmen angesprochen.

Einleitend werden die Grundlagen präsentiert, welche bei der Charakterisierung der Landschaft berücksichtigt wurden. Die bestehenden Hecken zum Schlossgut und zur offenen Landschaft hin, werden als strukturierende und raumbildende Grünelemente wahrgenommen. Der bestehende Feuchtbereich auf der Parzelle ist eine weitere Restriktion in Bezug auf die Setzung der Gewächshäuser. Aus dem Variantenstudium unter Berücksichtigung der internen betrieblichen Nutzungsanforderungen, resultierte eine zentrale Setzung der Gewächshäuser entlang der bestehenden Haupteerschliessung mit einer neuen Sekundäerschliessung rundherum.

Die zentrale Lage der Gewächshäuser berücksichtigt eine räumliche Freihaltung des geschützten Schlossgutareals im Süden und des Strassenraums im Osten, zudem wird die Einsehbarkeit in das Gebiet gewährleistet. Eine Bewirtschaftung der rund um die Gewächshäuser liegenden Staudenflächen ist wirtschaftlich effizient.

In den Schnitten ist die Traufhöhe von 3.50 m und die Gesamthöhe von 6.00 m für die Gewächshäuser ersichtlich. Die bestehende Kompostieranlage, welche überdacht werden soll, ist mit einer Traufhöhe von 6.00 m und einer Gesamthöhe von 9.00 m vorgesehen.



Abbildung 3 Grobkonzept (massstablos)

#### 4.1.2 PROJEKTDISKUSSION

Die drei Varianten für die Setzung des Gewächshauses werden besprochen.

##### Variante 1 «Treibhäuser angrenzend an den westlichen Planungserimeter»

In dieser Variante präsentieren sich die Treibhäuser gegenüber der Landschaft als zu prominent. Zudem entsteht ein geschlossener rückwärtiger Raum gegenüber dem Siedlungsgebiet. Die räumliche Wirkung wird insgesamt geschmälert.



Abbildung 4 Variante 1 (massstablos)

##### Variante 2 «Treibhäuser angrenzend an den östlichen Planungserimeter»

Durch das Anbinden der Treibhäuser an die Böschung erfolgt eine räumliche Zuordnung an die Wohnbauten. Insbesondere der Strassenraum wird dadurch wahrnehmbar verengt und es entsteht durch die tiefere räumliche Setzung direkt an der Böschung eine unstimmige Gesamtsituation.



Abbildung 5 Variante 2 (massstablos)

### Variante 3 «Treibhäuser in der Mitte»

Diese Variante ermöglicht eine stimmige Einbettung der Treibhäuser in den Landschaftsraum und gibt dem gesamten Gebiet «Luft». Durch die direkte Anbindung an die bestehende Erschliessungssachse sind keine zusätzlichen Erschliessungsinfrastrukturen erforderlich.



Abbildung 6 Variante 3 (massstablos)

Die Setzung gemäss Variante 3 «Treibhäuser in der Mitte» wird bevorzugt. Die Dimensionierung der Erschliessung wird thematisiert, die Dimensionierung und die Schleppkurven sollen vertieft betrachtet werden. Die betrieblichen Anlagen in den Freiflächen wie zum Beispiel Folientunnel und Stellflächen sollen aufgezeigt werden. Besonders in der Diskussion steht die Kompostieranlage, welche eine Gesamthöhe von 10 Meter nicht überschreiten soll. Zudem soll die Dachlandschaft möglichst ruhig und einheitlich ausgestaltet werden. Die vorgeschlagene räumliche Organisation und die Setzung der Bauten und Anlagen wird insgesamt als stimmig erachtet.

#### 4.1.3 EMPFEHLUNG

Für die Ausarbeitung des Richtprojekts soll die Variante des mittig gesetzten Gewächshauses weiterverfolgt werden. Die Ausrichtung des Gewächshauses (parallel zum Schlossgut, zur Strasse oder zur internen Erschliessung) soll geklärt werden. Die Dimensionierung von Haupt- und Sekundärererschliessung soll anhand von Schleppkurven und einer Vermessung geprüft und bestimmt werden. Im Richtprojektplan sollen die Dimensionen der einzelnen Flächen sowie die Materialisierung der Beläge und Hochbauten definiert werden. Die Überdachung der Kompostieranlage soll präzisiert werden, insbesondere die Ausrichtung und Gestaltung des Daches unter der Berücksichtigung der Anlieferung mit einem Kippfahrzeug. Da die Kompostieranlage direkt an der bestehenden Hecke liegt, soll der Umgang bei möglichen Eingriffen geklärt werden.



Die Höhe der Kompostieranlage mit 10 Meter wird als zu hoch beurteilt und ist zu überprüfen. Die seitliche Verkleidung der Stahlkonstruktion mit Holzlatten bis zur Traufe wird als verträglich bewertet.

Erstmals diskutiert wurden die Gestaltung und Materialisierung der Schopfbauten, welche erneuert werden sollen. Die Erhaltung des Schopfcharakters wird als wichtig erachtet, entsprechend sollen die Dachformen vertieft betrachtet werden.

Es stellt sich die Frage der Etappierung bei der Umsetzung. Mögliche Entwicklungsszenarien werden besprochen und sollen im nächsten Workshop konkretisiert werden. Weiter wird die räumliche Strukturierung (Baubereiche, Erschliessung und Nutzungsflächen) als Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung diskutiert.

#### 4.2.3 EMPFEHLUNG

Die Materialisierung und die Dimensionierung der Bauten und Anlagen sollen für das Richtprojekt präzisiert und festgelegt werden. Insbesondere ist die Verträglichkeit der Höhe der Kompostieranlage zu prüfen und zu reduzieren.

Varianten der Dachtypologie und der Höhe der Schöpfe sollen in Systemschnitten dargestellt werden. Die Gesamthöhe soll so niedrig wie möglich gehalten werden, damit sie sich den Gewächshäusern unterordnen.

Der Baubereich der beiden Schöpfe soll gemäss der Diskussion auf zwei Flächen aufgeteilt werden. Im Weiteren soll der Etappierungsplan konkretisiert werden.

### 4.3 WORKSHOP III – 4. JULI 2024

#### 4.3.1 VORSTELLUNG PROJEKTSTAND

Die Höhenüberprüfung der Kompostieranlage wurden mit den Massen eines zukünftigen Kippfahrzeuges vorgenommen und hat ergeben, dass eine maximale Gesamthöhe von 9.00 m und eine Traufhöhe von 5.70 m ausreichen, um die betriebliche Nutzung zu gewährleisten.

Die verschiedenen Dachformen der Schöpfe wurden in Systemschnitten geprüft. Flachdächer werden als schlechteste Variante aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes beurteilt und werden nicht weiterverfolgt. Als Bestvariante werden symmetrische Satteldächer beurteilt. Als maximale Gesamthöhe wird 6.0 m vorgeschlagen. Der Etappierungsplan und der ein Konzeptplan der räumlichen Strukturierung (Entwurf Plan Überbauungsordnung) werden vorgestellt.

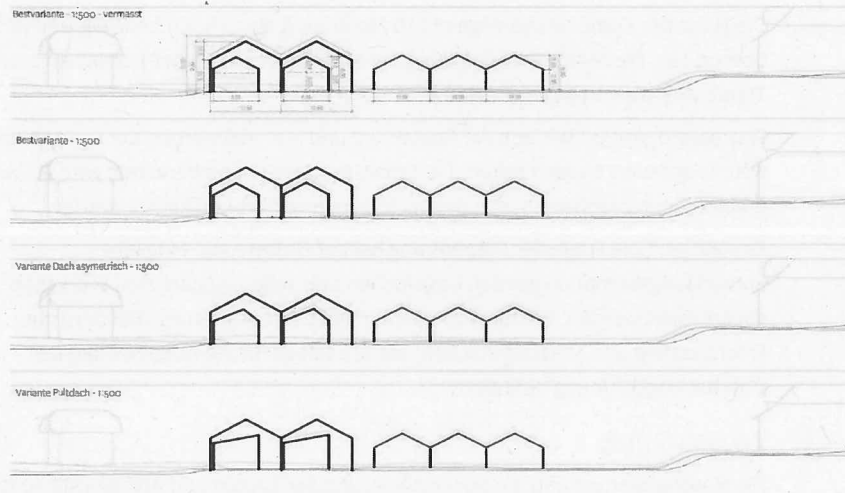


Abbildung 8 Systemschnitte Varianten (massstablos)

#### 4.3.2 PROJEKTDISKUSSION

Die überprüfte und reduzierte Höhe von 9.0 m der Grüngutaufbereitung wurde positiv beurteilt. Mit der Reduktion wird eine für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Gesamthöhe von erreicht, was jedoch zu betrieblichen Einschränkungen führt. In diesem Zusammenhang wird eine Terrainabsenkung im Inneren der Grüngutaufbereitung um +/- 30 cm als möglich beurteilt, damit genügend Spielraum für den Ablad entsteht. Die Durchfahrt zwischen Gewächshaus und Grüngutaufbereitung wird bezüglich der Durchfahrtsbreite für Lastwagen diskutiert, wobei durch die Projektverfasser nachgewiesen werden kann, dass genügend Raum für die Frequentierung besteht.

Die Empfehlung zur Anwendung von symmetrischen Satteldächern bei den Schopfbauten zwecks Ausbildung einer möglichst ruhigen und harmonischen Dachlandschaft wird positiv beurteilt, wobei auch andere Dachformen gestützt auf die Beurteilung der Fachberatung angewendet werden können (asymmetrisches Dach, Pultdach).

#### 4.3.3 EMPFEHLUNG

Das Richtprojekt wird in der präsentierten Bearbeitungstiefe positiv beurteilt mit nachfolgenden Empfehlungen:

- Hinsichtlich der Schopfdächer soll festgelegt werden, dass auch andere Dachformen ausser symmetrischen Satteldächern gestützt auf die Beurteilung der Fachberatung zur Anwendung kommen können. Flachdächer sind davon auszuschliessen.
- Um die Qualität des Projekts in der Bau- und Ausführungsphase zu gewährleisten, empfiehlt die kantonale Denkmalpflege, das Bearbeitungsteam (Landplan AG), das das Richtprojekt im qualitätssichernden Verfahren entwickelt hat, weiterhin angemessen einzubeziehen.
- Zudem müssen die endgültige architektonische Gestaltung der Gebäude (Dachgestaltung) sowie des Freiraums und das Farb- und Materialkonzept für das Baugesuch mit der kantonalen Denkmalpflege und den Fachexperten des

Beurteilungsgremiums abgestimmt werden, falls diese vom Richtprojekt abweichen.

- Der Konzeptplan der räumlichen Strukturierung (Entwurf Plan Überbauungsordnung) wird in der vorliegenden Form für die Weiterbearbeitung bestätigt.
- Die kantonale Denkmalpflege wird die Bewilligungsfähigkeit des Projekts gemäss Art. 10b Abs. 1 BauG prüfen. Eine möglichst präzise und qualitativ hochwertige Umsetzung des vorliegenden Richtprojekts beeinflusst diese Beurteilung positiv.

## 5 VERFAHRENERGEBNISSE

### 5.1 RICHTPROJEKT

Als Ergebnis des Workshopverfahrens liegt ein Richtprojekt bestehend aus folgenden Unterlagen vor:

- Plan «Richtprojekt»: In diesem Plan ist der End- resp. Zielzustand der beabsichtigten Entwicklung nach Abschluss sämtlicher baulicher Arbeiten dargelegt. Ausgehend vom einem zentralen Infrastrukturbereich umfassend das neue Gewächshaus, einen Manövrier- und Umschlagplatz sowie eine zentrale Erschliessungsachse (bestehend) sind im weiteren Anschluss die Stellflächen für die Stauden, die Schöpfe sowie die Grüngutaufbereitung gedeckt / ungedeckt organisiert.
- Plan «Richtprojekt – Nutzung, Masse und Materialisierung»: In diesem Plan sind die Nutzungen, Bauten und Anlagen sowie deren Masse und die Materialisierung festgehalten.
- Plan «Richtprojekt Ansichten / Schnitte»: Die Ansichten zeigen die städtebauliche Setzung und die Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand auf, insbesondere Kirche und Schlossgutareal. Die Bauten und Anlagen des Gärtnereibetriebes ordnen sich unter und werden gegenüber der offenen Landschaft durch die bestehenden Gehölzstrukturen eingefasst.
- Plan «Etappenplan»: Der Etappenplan gibt einen groben Überblick über die bereits bestehenden Bauten und Anlagen sowie eine mögliche Etappierbarkeit in Bezug auf die Realisierung.
- Plan «Konzept Überbauungsordnung / UeO»: Der Plan zeigt konzeptionell die verschiedenen Bereiche der zu erarbeitenden Überbauungsordnung auf und bildet die Grundlage für die weitere Bearbeitung.

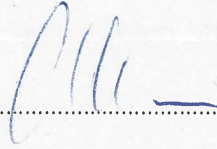
## 6 WÜRDIGUNG

In drei Workshops wurde in konstruktiver Zusammenarbeit und Diskussion eine Grundlage für die betriebliche Weiterentwicklung der Öko-Gärtnerei Maurer geschaffen. Das Beurteilungsgremium bedankt sich für die ortsbaulich gut hergeleitete Lösung sowie die sorgfältige Ausarbeitung des Richtprojekts.

## 7 GENEHMIGUNG

Der Bericht zum Workshopverfahren ist auf dem Korrespondenzweg durch das Beurteilungsgremium genehmigt worden.

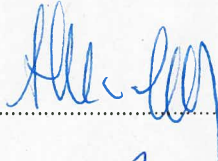
Christoph Maurer



Marlies von Allmen



Alberto Fabbris



Barbara Schudel



Charline Niemann



# BEILAGEN

ERGEBNISSICHERUNG / PROTOKOLLE WORKSHOPS

RICHTPROJEKT VOM 09.09.2024