

## Einwohnergemeinde Signau Ortsbildstudie Signau

---

### Schlussbericht

#### Beschluss



1. November 2021

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Signau  
Dorfstrasse 5  
3534 Signau

### **Fachgruppe Ortsbidstudie**

*Gemeinde Signau*

Arno Jutzi, Gemeindepräsident

Ulrich Hofstetter, Gemeinderat Signau, Ressort Bau + Planung, Präsident Bau- und Planungskommission

Rudolf Wolf, Gemeindeschreiber

### *Experten*

Christoph Schläppi, Architekturhistoriker, Beauftragter Ortsbidstudie

Ivo Thalmann, Fachexperte Städtebau / Architektur

Toni Weber, Fachexperte Landschaft / Freiraum

Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege

### *Wohnbaugenossenschaft Sonnenrain Bolligen / FRB Architekten*

Tony Iannino, Betriebsökonom FH und Steuerexperte, Präsident WBG

René Kaderli, Architekturbüro FRB+ Partner AG

### *BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung und raumplanerische Prüfung*

Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung PL

Moritz Iseli, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung Stv. PL (Protokoll)

### **Beauftragter Ortsbidstudie**

Christoph Schläppi

Architekturhistoriker

Seidenweg 24

3012 Bern

### **Synthese / Raumplanerische Prüfung / Verfahrensbegleitung**

BHP Raumplan AG

Fliederweg 10

Postfach 575

3000 Bern 14

### *Bearbeitung*

Philipp Hubacher, PL

Moritz Iseli, PL Stv.

Mario Bernhard, Bearbeitung morphologischer Kasten

Yvonne Urwyler, Bearbeitung Modellstudien

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>6</b>
1.1 Hintergrund und Anlass.....	6
1.2 Ziele.....	7
<b>2. Prozess und Methodik.....</b>	<b>8</b>
2.1 Gebiet ZPP 1 Gässli.....	8
2.2 Bahnhofgebiet Südwest .....	11
2.3 Campus Signau .....	16
2.4 Vorgehens- und Terminplan .....	18
<b>3. Ortsbildstudie Analyse.....</b>	<b>20</b>
3.1 Übergeordnete Elemente der Entwicklungsgebiete ZPP 1 Gässli und Bahnhof Südwest .....	20
3.2 Analyse und Beschreibung Entwicklungsgebiet ZPP 1 Gässli .....	21
3.3 Analyse und Beschreibung Entwicklungsgebiet Bahnhof Südwest .....	23
3.4 Zwischenfazit.....	25
<b>4. Raumplanerische Beurteilung .....</b>	<b>27</b>
4.1 Vorgehen und Methodik .....	27
4.2 Beurteilung raumplanerische Kriterien .....	28
4.3 Untersuchte Bebauungsszenarien .....	32
4.4 Beurteilung der Bebauungsszenarien .....	33
4.5 Beurteilung und Erkenntnisse .....	40
<b>5. Gesamtfazit.....</b>	<b>42</b>
5.1 Ortsbildstudie .....	42
5.2 Schlussfolgerungen.....	42
<b>6. Empfehlungen .....</b>	<b>44</b>
6.1 Allgemeine Empfehlungen für Bau- und Planungsprojekte in empfindlichen Bereichen des Ortsbildes .....	44
6.2 Entwicklungs- und Schutzziele für alle Entwicklungsgebiete.....	45
6.3 Entwicklungs- und Schutzziele gebietsspezifisch .....	45
<b>7. Beschluss.....</b>	<b>47</b>

## Zusammenfassung

### Teil A: Einleitung

Ausgelöst durch eine beabsichtigte Arealentwicklung im Gebiet der ZPP 1 Gässli, die Entwicklungsabsichten der Einwohnergemeinde für den Campus Signau sowie die planerische Weiterentwicklung des Gebietes südwestlich des Bahnhofs, wurden potenzielle Konflikte zwischen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung bzw. den Entwicklungsabsichten und dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) identifiziert (vgl. Kap. 1). Im ISOS ist das Dorf Signau als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung vermerkt, was dem höchsten Schutzstatus für Ortsbilder in der Schweiz gleichkommt.

Um die gesetzlich geforderte Auseinandersetzung mit dem ISOS zu gewährleisten und damit auch die notwendige Planungssicherheit sicherzustellen, wurde für die betroffenen Gebiete jeweils ein spezifisches Vorgehen gewählt (vgl. Kap. 2). Für das Gebiet Campus Signau, konnte mit der Visualisierung der Planungsprojekte eine zielführende Lösung zur Prüfung der ortsbaulichen Verträglichkeit gefunden werden.

### Teil B: Ortsbildanalyse

Für die Gebiete der ZPP 1 Gässli und des Gebiets Bahnhof Südwest wurde jedoch als belastbare Grundlage eine Grundlagenstudie zu den ortsbildnerischen Merkmalen unter Berücksichtigung der ISOS-Schutzziele erarbeitet. Es zeigte sich eine hohe Kongruenz zwischen den Resultaten der Studie sowie den bestehenden ISOS-Schutzzielen.

### Teil C: Vertiefung Gebiet ZPP 1 Gässli

Für das Gebiet der ZPP 1 Gässli wurden die Ergebnisse der Grundlagenstudie mit einer Auslegeordnung mittels morphologischem Kasten einer raumplanerischen Prüfung unterzogen (vgl. Kap. 4). Hier zeigte sich deutlich, dass eine Bebauung im Sinne der ZPP-Bestimmungen in klarem Konflikt zu den Schutzzielen des ISOS steht und eine Bebauung in der Talebene jenseits des Bahndamms nicht zu vertreten und nicht zulässig sein wird. Einzig der Bau von Einzelgebäuden entlang des Gässlis wird unter Berücksichtigung des ISOS nicht per se ausgeschlossen.

### Teil D: Schlussfolgerungen

Zuhanden der Gemeinde Signau konnte in einem weiteren Schritt eine Liste von allgemeinen Empfehlungen für Bau- und Planungsprojekte in empfindlichen Bereichen des Ortsbildes erarbeitet werden (vgl. Kap. 6.1). Für alle drei eingangs erwähnten Entwicklungsgebiete konnten fünf grundlegende Entwicklungs- und Schutzziele definiert werden. Für die zwei Entwicklungsgebiete, die ZPP 1 Gässli und das Gebiet Bahnhof Südwest, wurden anschliessend noch gebietspezifische Entwicklungs- und Schutzziele formuliert, welche für zukünftige Entwicklungen in diesen Gebieten konkrete und relativ präzise Vorgaben machen.

Während die Studie zum Schluss kommt, dass im Gebiet ZPP 1 Gässli eine Bebauung der Talebene aus Gründen des Konflikts mit dem ISOS nicht umsetzbar ist, sind im Bahnhofgebiet Südwest und im Gebiet Campus Signau ortsbildverträgliche Entwicklungen auch in Übereinstimmung mit den bestehenden und neu formulierten Schutzzielen möglich.

## TEIL A: EINLEITUNG

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Hintergrund und Anlass

##### *Anlass*

Die WGB Sonnenrain beabsichtigte eine Arealentwicklung mit Wohnnutzung im Gebiet ZPP 1 Gässli in Signau. Das Gebiet ist rechtskräftig eingezont. Das Bauen in einer ZPP nach Art. 92 BauG ff. bedingt jedoch den Erlass einer Überbauungsordnung.

Die Gemeinde Signau hat für die Planungsarbeiten eine Projektgruppe mit Vertretern der Gemeinde und der Projektträgerschaft sowie von extern Beauftragten einberufen. Diese begleitet die Planungsarbeiten und nahm ihre Arbeit im Oktober 2020 auf. In der Vorphase 1 (Oktober – Dezember 2020) wurden hierfür Abklärungen zu ausgewählten Schlüsselfragen vorgenommen. Von den untersuchten Themen stellte sich der Umgang mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS als grösste Herausforderung und als massgebliches Verfahrensrisiko im weiteren Planungsprozess heraus.

##### *Erkenntnisse Vorphase 1*

Signau ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen. Die Ergebnisse aus der Vorphase zeigten auf, dass im Hinblick auf die Überbauung des Planungsgebiets ZPP 1 Gässli eine Auseinandersetzung mit dem Ortsbild bzw. dem ISOS geführt werden muss. Eine Bebauung des Areals oder von Teilen davon ist nur möglich, wenn die Machbarkeit aus Sicht des Ortsbilds gegeben ist.

##### *Nutzung von Synergien*

Die Vorphase hat zudem zu den Erkenntnissen geführt, dass auch im Hinblick auf die Planung weiterer in ISOS-Ortsbildteilen liegender Schlüsselareale des Dorfs Signau dem ISOS eine grosse Bedeutung zukommt. Um Synergien zu nutzen und bezüglich der Thematik ISOS für kommende Planungsprozesse (u.a. OPR) auf weiteren Schlüsselarealen vorbereitet zu sein, wurde deshalb eine gesamthafte Betrachtung der Schlüsselareale als sinnvoll erachtet.

## 1.2 Ziele

### Vorgehenskonzept

BHP Raumplan wurde beauftragt, unter Beizug von Christoph Schläppi (Bern), Architekturhistoriker und Experte in Ortsbildfragen, für die Gemeinde ein Vorgehenskonzept für den Umgang mit dem ISOS in Planungsprozessen zu erarbeiten. Dieses zeigte für die drei Schlüsselareale (ZPP 1 Gässli, Bahnhof Südwest und Campus Signau) jeweils ein spezifisches Vorgehen für den Planungsprozess auf, welches die gesetzlich geforderte dokumentierte Auseinandersetzung mit dem Ortsbild bzw. dem ISOS sicherstellt (vgl. Kap. 2).

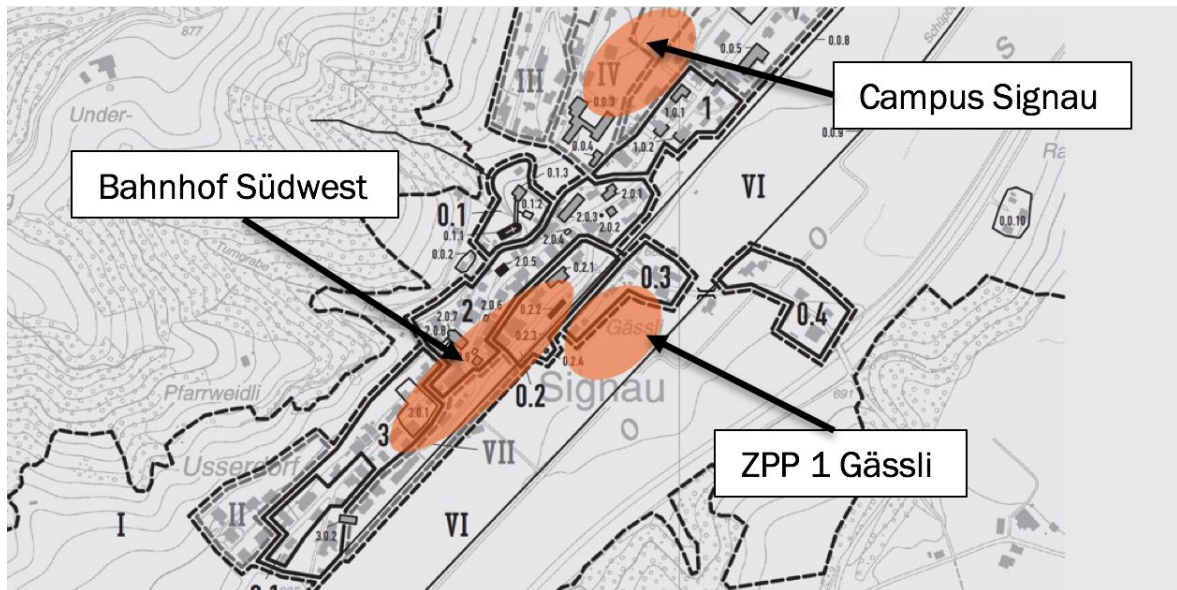


Abbildung 1 Ausschnitt ISOS mit den drei Entwicklungsgebieten (ZPP 1 Gässli, Bahnhof Südwest und Campus Signau).

## 2. Prozess und Methodik

### 2.1 Gebiet ZPP 1 Gässli

#### 2.1.1 Ausgangslage

##### ISOS und Zonenplan

Die rechtskräftige ZPP 1 «Gässli» der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Signau tangiert teils die ISOS-Baugruppe Nr. 0.3 «Gewerbe- und Tauernhäuser am Gässli» mit Erhaltungsziel B und die ISOS-Umgebungsrichtung Nr. VI «Signauer Moos» mit Erhaltungsziel a.

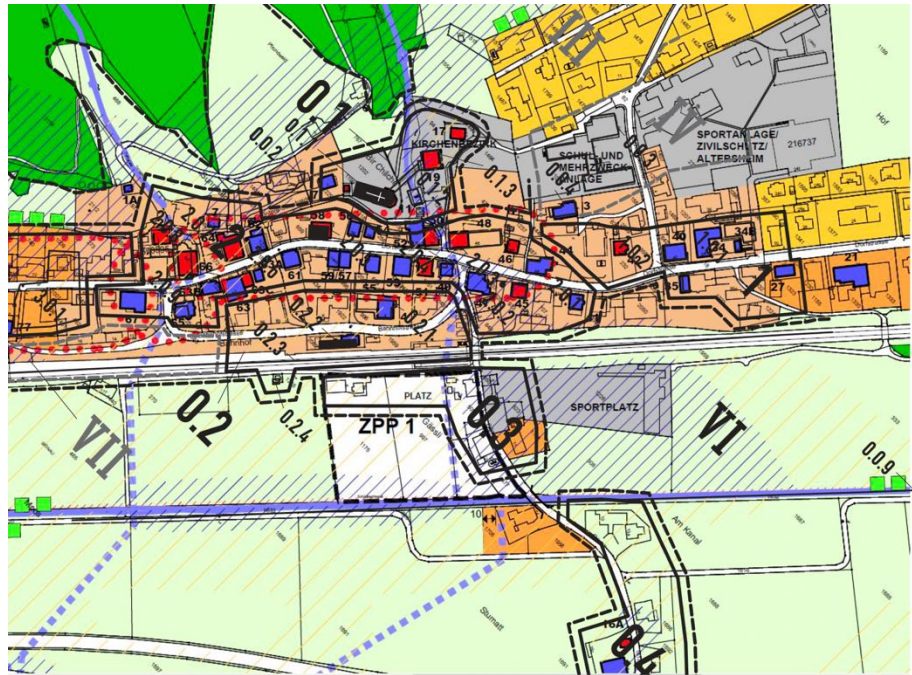


Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan mit ZPP 1 und Überlagerung mit ISOS Signau

##### Fehlende Machbarkeitsabklärung

Es ist fraglich (oder zumindest nicht verbrieft), ob bei der einstmaligen Einzonung (genehmigt durch das AGR am 25.6.2012) die Anliegen des ISOS berücksichtigt worden sind. Die Akten zeugen von einer Auseinandersetzung mit dem Thema «Aussichtsschutz» vom Baugebiet her und nicht von einem Schutz des äusseren Ortsbilds. Die Berücksichtigung des Ortsbilds wird bloss in den allgemeinen Bestimmungen zu den ZPP (Art. 33 GBR) bezeichnet: Die ZPP-Vorschriften bezwecken «die Integration von Bauten und Ausenräumen in das Orts- und Landschaftsbild». Die mutmassliche Unterlassung der Auseinandersetzung mit dem Ortsbild bzw. die geänderte Rechtssituation empfahl es, die seitens der Kantonalen Denkmalpflege als zwingend erachtete und damit geforderte Ortsbildstudie unter Einbezug des ISOS nachzuholen.

##### Einschätzung KDP

Laut Kantonalen Denkmalpflege KDP sind die durch das Planungsvorhaben tangierte Baugruppe 0.3 sowie die Umgebungsrichtung VI nicht parzellenscharf zu verstehen. Allerdings sind die entsprechenden generellen Erhaltungsziele B (Erhalten der Struktur) bzw. a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) zu berücksichtigen. Es besteht daher ein



Interessenkonflikt zwischen einer Überbauung gemäss der bestehenden ZPP und der Freihaltung des Gebietes (ISOS). Aufgrund der Nähe zu Dorfkern und Bahnhof ist eine Bebauung des Gebiets aus raumplanerischen Gründen nachvollziehbar. Eine potenzielle Überbauung kann jedoch nicht ohne die Auseinandersetzung mit dem national geschützten Ortsbild einhergehen.



Abbildung 3 Dorfansicht von Süden her (ZPP 1 gelb umrandet)

#### Zweistufiges Vorgehen

Für die geforderte Auseinandersetzung mit dem ISOS (Ortsbildstudie) und um die notwendig Planungssicherheit sicherzustellen, wurde ein Vorgehen in zwei Phasen vorgeschlagen.

#### Phase 1: Grundlagenstudie

Gegenstand der Phase 1 waren a) die Analyse und Reflexion zu den ortsbildnerischen Merkmalen des Planungsgebiets unter Berücksichtigung der im ISOS bezeichneten Ziele, b) die Konkretisierung der Schutzziele sowie c) die Formulierung entsprechender Folgerungen. Die Resultate der Phase 1 finden sich in Kapitel 3, die Empfehlungen sowie die Entwicklungs- und Schutzziele in Kapitel 6 dieses Berichtes.

#### Phase 2: Raumplanerische Prüfung

In Phase 2 sollten auf Grundlage der Erkenntnisse aus Phase 1 die massgebenden raumplanerischen Merkmale einer Bebauung aufgezeigt und beurteilt werden (z.B. Erschliessung, Ausdehnung Überbauung, Setzungen, Höhenentwicklung etc.). Anhand dieser raumplanerischen Auseinandersetzung erfolgte eine Einschätzung, ob eine (Teil-)Bebauung des Planungsgebiets als möglich und zweckmässig erachtet wird. Diese Arbeiten mussten stets die Kriterien zur Ortsbildverträglichkeit berücksichtigen. Die detaillierte Beschreibung der Arbeiten zur Phase 2 findet sich in Kapitel 4 dieses Berichtes.

#### Begleitgremium

Zur Durchführung der Studie wurde ein Begleitgremium eingesetzt, welches über beide Phasen grundsätzlich gleich zusammengesetzt war (vgl. Kap. 2.1.2 und 4.1).

#### 2.1.2 Phase 1: Grundlagenstudie Ortsbild / ISOS

#### Ziel Phase 1

In Phase 1 sollten mittels einer Grundlagenstudie die ortsbauliche und ortsbildnerische Situation aufgearbeitet, die generellen Schutzziele aus dem



	ISOS konkretisiert werden und eine Abklärung erfolgen, unter Berücksichtigung welcher Voraussetzungen (Kriterien), allenfalls gebaut werden kann.
<i>Bearbeitung</i>	Die Grundlagenstudie wurde durch den Architekturhistoriker Christoph Schläppi (Bern) erarbeitet.
<i>Inhalte der Grundlagenstudie</i>	<p>Die Grundlagenstudie lieferte Ergebnisse zu den folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbauliche und ortsbildnerische Analyse von Dorf und Planungsgebiet</li> <li>• Konkretisierung der generellen ISOS-Schutzziele bzw. bestimmen der prägenden Merkmale aus ortsbildpflegerischer Sicht</li> <li>• Einschätzung zur (Teil-)Bebaubarkeit des Planungsgebiets vor dem Hintergrund der interpretierten Schutzziele ISOS</li> <li>• Zu berücksichtigende Kriterien für eine raumplanerische Prüfung</li> </ul>
<i>Prozess</i>	Nach Vorliegen der Ergebnisse der Grundlagenstudie Phase 1 wurden die Ergebnisse dem Begleitgremium vorgestellt, diskutiert und bereinigt. Ziel war es, eine von allen Projektbeteiligten getragene Grundlagenstudie als Ausgangslage für die Arbeiten in Phase 2 zu erhalten.
<i>Begleitgremium Phase 1</i>	<p>Das Begleitgremium der Phase 1, welches als Diskussionspartner an der Schlussbesprechung die Grundlagenstudie reflektierte, war wie folgt zusammensetzt:</p> <p><u>Vertreter Gemeinde Signau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arno Jutzi, Gemeindepräsident</li> <li>• Ulrich Hofstetter, Gemeinderat, Ressort Bau + Planung, Präsident Bau- und Planungskommission</li> <li>• Rudolf Wolf, Gemeindeschreiber</li> </ul> <p><u>Vertreter Wohnbaugenossenschaft Sonnenrain Bolligen / FRB Architekten AG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tony Iannino, Betriebsökonom FH und Steuerexperte, Präsident WBG</li> <li>• René Kaderli, Architekturbüro FRB+ Partner AG</li> </ul> <p><u>Fachexperten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Christoph Schläppi, Architekturhistoriker, Beauftragter Ortsbildstudie</li> <li>• Ivo Thalmann, Fachexperte Städtebau / Architektur</li> <li>• Toni Weber, Fachexperte Landschaft / Freiraum</li> <li>• Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege</li> </ul> <p><u>Verfahrensbegleitung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, PL</li> <li>• Moritz Iseli, BHP Raumplan AG, Stv. PL</li> <li>• Yvonne Urwiler, BHP Raumplan AG, Projektunterstützung in Phase 2</li> <li>• Mario Bernhard, BHP Raumplan AG, Projektunterstützung in Phase 2</li> </ul>
<i>Ziel Phase 2</i>	<p><b>2.1.3 Phase 2: Raumplanerische Prüfung einer Bebaubarkeit</b></p> <p>Ziel der Phase 2 war die eigentliche Machbarkeitsabklärung vor dem Hintergrund raumplanerischer Kriterien. Die Erarbeitung erfolgte in Abstimmung auf die Grundlagenstudie aus Phase 1 und unter Berücksichtigung der darin formulierten Kriterien.</p>

	Die massgebenden raumplanerischen Merkmale einer Bebauung wurden aufgezeigt und unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit beurteilt. Damit wurde die gesetzlich geforderte Auseinandersetzung mit dem ISOS in Form einer Interessensabwägung sichergestellt und dokumentiert.
<i>Bearbeitung</i>	Die raumplanerische Machbarkeitsklärung wurde durch BHP Raumplan bearbeitet.
<i>Begleitgremium Phase 2</i>	Das Begleitgremium für die Phase 2 entspricht von der Zusammensetzung her demjenigen in Phase 1. Einzig Christoph Schläppi wechselte in der Phase 2 von der Funktion des Bearbeiters (Phase 1) in die Rolle des Experten.
<i>Morphologischer Kasten</i>	Als Instrument zur Erarbeitung der Bebauungsideen diente der Morphologische Kasten. Verschiedene raumplanerische Merkmale wurden der Systematik eines morphologischen Kastens zu Varianten weiterentwickelt. Die definitiven Merkmale wurden zu Beginn der Phase 2 unter Berücksichtigung der Grundlagenstudie festgelegt (vgl. Kap. 4.2.1).
<i>Empfehlungen z.Hd. GemeindeEmpfehlungen zuhanden Gemeinde</i>	Im Rahmen des Verfahrens wurden zuhanden der Gemeinde Empfehlungen erarbeitet (vgl. Kap. 6). Diese enthalten die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Verfahren, ein Fazit über die Schwere des Eingriffs in das Ortsbild sowie eine Einschätzung, ob eine (Teil-)Bebauung des Planungsgebiets möglich, zu empfehlen ist, oder als zu risikoreich erachtet wird.

#### **2.1.4 Mögliche Phase 3: Workshopverfahren (Richtprojekt)**

Das ergebnisoffene Vorgehen sah vor, dass nach Abschluss der Phase 2 die beteiligten Partner darüber zu entscheiden haben, ob die Voraussetzungen für weitere Planungsschritte gegeben sind und eine weitere Planung zweckmässig ist.

Aufgrund der Resultate der ortsbaulichen Machbarkeitsklärung (vgl. Kap. 4) wird für das Gebiet der ZPP 1 Gässli von der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens und der Erarbeitung eines Richtprojektes abgesehen.

## **2.2 Bahnhofgebiet Südwest**

### **2.2.1 Ausgangslage**

<i>ISOS und Zonenplan</i>	Das Planungsgebiet ist gemäss der baurechtlichen Grundordnung mehrheitlich der Dorfkernzone DK2 zugeordnet. Es wird zudem gemäss Zonenplan von zwei Baugruppen tangiert <sup>1</sup> . Das Bauernhaus Dorfstrasse 67 ist als erhaltenswertes K-Objekt im kantonalen Bauinventar aufgenommen. Das Planungsgebiet tangiert das ISOS-Gebiet 2 mit Erhaltungsziel A, das ISOS-Gebiet 3 mit Erhaltungsziel B sowie die ISOS-Umgebungsrichtung VII mit Erhaltungsziel b.
---------------------------	--

<sup>1</sup> Aufgrund der laufenden Revision des Bauinventars, existiert in Signau neu nur noch 1 Baugruppe. Dieser Planinhalt ist im Rahmen der nächsten OPR anzupassen.

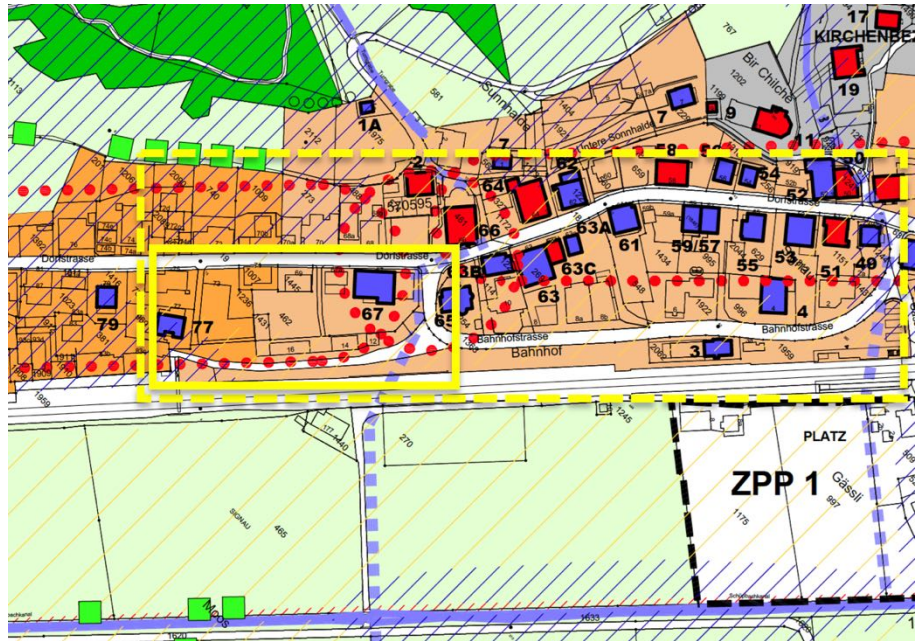


Abbildung 4 Ausschnitt Zonenplan mit Planungsgebiet (gelbes Rechteck) resp. weiter gefasstem Untersuchungsgebiet (gelb gestrichelt). Bauintentar-Baugruppen (rot punktiert)



Abbildung 5 Ansicht Planungsgebiet (gelb) von Süden.

#### *Einschätzung bauliche Entwicklung*

ISOS und Bauinventar bestätigen, dass es sich beim Planungsgebiet um einen aus ortsbild- und denkmalpflegerischer Sicht bedeutenden Ortsbildteil handelt. Dies macht eine ernsthafte Auseinandersetzung mit dem Ortsbild im Rahmen der Projektentwicklung notwendig. Die Realisierung einer ortsverträglichen baulichen Entwicklung innerhalb des Ortsbildes von nationaler Bedeutung verlangt zudem eine hohe Qualität und viel Augenmass. Allfällige Auf- oder Umzonungen können nur in Übereinstimmung mit dem Schutzzweck gemäss Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone erfolgen.

Ausgehend von Erfahrungen mit der Kantonalen Denkmalpflege kann die notwendige Auseinandersetzung mit dem Ortsbild und die Qualitätssicherung mittels eines qualitätssichernden Verfahrens sichergestellt werden. Die

Art des Verfahrens galt es gemeinsam mit der Projektträgerschaft, der Gemeinde sowie der kantonalen Denkmalpflege vor Projektbeginn zu konkretisieren.

### 2.2.2 Qualitätssicherndes Verfahren in zwei Stufen

<i>Ziele und erwartete Ergebnisse</i>	Ziel des Verfahrens sind die Ausarbeitung von Leitlinien zur Dorfentwicklung im Untersuchungsgebiet (Phase 1) und eines ortsbildverträglichen Projektvorschlags für das Planungsgebiet (Richtprojekt, Phase 2). Wichtig ist dabei, die Entwicklung in diesem Schlüsselareal im Kontext der Dorfkernentwicklung zu sehen und zu definieren.
<i>Verfahren</i>	Im vorliegenden Fall wurde ein Workshopverfahren in zwei Stufen als zielführend erachtet. Dieses Verfahren ermöglicht die Weiterentwicklung von Fragestellungen und Rahmenbedingungen im Dialog und dient überdies der Entwicklung eines gemeinsamen Planungsverständnisses.
<i>Erlass ZPP</i>	Im Zuge der Abstimmung zur anstehenden inhaltlich ausgerichteten Ortsplanungsrevision wird darüber zu entscheiden sein, ob auf Basis der Ergebnisse Phase 1 (d.h. vor Durchführung Phase 2) eine ZPP für das Planungsgebiet ausgearbeitet und erlassen werden soll. Mit dem Erlass einer ZPP vor der Durchführung des Workshopverfahrens Phase 2 bestünden für die Durchführung des Verfahrens klare Rahmenbedingungen und der inhaltliche Fokus würde sich mehr auf das Richtprojekt an sich, und weniger auf grundsätzliche Fragen der Ortsentwicklung richten, welche bereits bei der Erarbeitung der Leitlinien thematisiert wurden.
<i>Bearbeitung</i>	<p>Soweit die Gemeinde Auftraggeberin ist, sind allenfalls beschaffungsrechtliche Aspekte zu beachten. Das Team/die Teams sollten interdisziplinär zusammengesetzt sein. Die Teilnahme erfolgt auf Einladung. Denkbar sind folgende Möglichkeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeitung durch 1 Team</li> <li>• Bearbeitung durch mehrere Teams</li> <li>• Bearbeitung durch mehrere Teams in Phase 1 und einem Team in Phase 2 (Auswahl Team für Weiterarbeit nach Abschluss Phase 1)</li> </ul> <p>Für die Bearbeitung der Aufgabenstellung soll ein gut qualifiziertes Bearbeitungsteam bezeichnet werden. Voraussetzung für ein erfolgreiches Verfahren ist dabei die Wahl des Bearbeitungsteams. Das Planungsteam sollte die Disziplinen Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung/Aussenraum abdecken sowie Erfahrung in solchen Workshopverfahren und mit Aufgabenstellungen im Kontext von historischen wertvollen Ortsbildern vorweisen können. In mehreren Zwischenschritten mit zwischenzeitlicher Überarbeitung soll eine ortsbildverträgliche Bebauungsidee entwickelt werden. Um die Ideenvielfalt zu erhöhen, ist wie oben erwähnt auch eine Durchführung mit mehreren Bearbeitungsteams denkbar.</p>
<i>Schnittstellen zum Verfahren der ZPP 1</i>	Zwischen den Überlegungen im Schlüsselgebiet ZPP 1 Gässli und der Entwicklungsplanung im Gebiet Bahnhof Südwest gibt es verschiedene inhaltliche Schnittstellen, die als Synergien zu nutzen sinnvoll wären. Es sind dies beispielsweise:

- gleiche Fachexperten zur Beurteilung
- Christoph Schläppi als Fachexperte im Begleitgremium oder als Teammitglied (PL) bei einem Verfahren mit einem Team
- BHP Raumplan in der Verfahrensbegleitung
- Vertreter Kantonale Denkmalpflege in beiden Verfahren

*Begleitgremium*

Zur Begleitung des Verfahrens wird ein Begleitgremium mit Vertretungen von Gemeinde, Grundeigentümern, der Kantonalen Denkmalpflege und Fachexperten eingesetzt. Das Verfahren wird von einem externen Beauftragten moderiert. Im Workshopverfahren können, müssen aber nicht, die gleichen Fachexperten wie im Gebiet der ZPP 1 Gässli Einsitz nehmen.

Das Begleitgremium bestätigt die bezeichneten Teams für die Bearbeitung und nimmt die fachliche Begleitung und Beurteilung der durch die Teams erarbeiteten Vorschläge an den Veranstaltungen wahr. Es verabschiedet das Programm, diskutiert unter der Leitung des Moderators die einzelnen Entwürfe, legt die Vertiefungsschritte für die weitere Arbeit fest, begutachtet die abschliessende Projektidee der Teams und bestimmt die Inhalte des Schlussberichts. Die Zusammensetzung des Begleitgremiums ist gemeinsam festzulegen. Darin sind vertreten:

- externe FachexpertInnen
- Vertretungen Grundeigentümerschaft / Projektträgerschaft
- Vertretungen Gemeinde/Politik
- Vertretung Kantonale Denkmalpflege
- Weitere Experten / Vertretungen Verfahrensbegleitung

*Ablauf*

Ein Workshopverfahren dauert rund ein Jahr und umfasst folgende Veranstaltungen:

**Phase 1: Leitlinien Entwicklung Dorfkern und Gebiet Bahnhof Südwest**

- Startveranstaltung
- zwei Zwischenbesprechungen
- Schlussbesprechung: Bericht, Leitlinien

*Phase 1a: Entscheid zu Ausarbeitung und Erlass einer ZPP vor Durchführung Phase 2*

- Erarbeitung ZPP
- Durchführung Planerlassverfahren (separat oder parallel OPR)

**Phase 2: Ausarbeitung Richtprojekt (ggf. ZPP-Bestimmungen)**

- Startveranstaltung
- zwei Zwischenbesprechungen
- Schlusspräsentation Richtprojekt (ggf. ZPP-Bestimmungen)
- Schlusssitzung / Verabschiedung Schlussbericht

*Verfahrensprogramm*

Für das Workshopverfahren ist ein Verfahrensprogramm zu erarbeiten mit Definition der Rahmenbedingungen des Verfahrens (Auftraggeber, Entschädigung, Zusammensetzung des Begleitgremiums, Terminprogramm) sowie der konkreten Planungsaufgabe für die Teilnehmenden. Das Verfahrensprogramm mit der detaillierten Aufgabenstellung wird vom Begleitgremium

verabschiedet und anschliessend den zur Bearbeitung zugelassenen Teams abgegeben.

Als Grundlage zur Erarbeitung des Verfahrensprogramms und als dessen Beilage soll die Studie des Ateliers GWS «Dorfkern – Entwicklung Signau» dienen.

#### *Inhalte*

Die Entwicklung einer konkreten ortsbildverträglichen Projektidee für das Planungsgebiet soll in zwei Teilschritten erfolgen.

#### **Phase 1: Leitlinien Entwicklung Dorfkerne und Gebiet Bahnhof Südwest**

In einem ersten Schritt umfasste der Betrachtungssperimeter den ganzen Dorfkerne. Er dient der Erarbeitung einer ortsverträglichen Gesamtlösung zur Klärung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Abwägung der Potenziale.

Das Bearbeitungsteam erarbeitete auf Grundlage einer sorgfältigen ortsbau-lichen Analyse des historischen Dorfkerne Empfehlungen für Bau- und Planungsprojekte in empfindlichen Bereichen des Ortsbildes (vgl. Teil D, Kap. 6.1). Ausgehend von den Erkenntnissen aus den Zwischenbesprechungen wurden für das Planungsgebiet die baulichen Potenziale und ein verträgliches Bebauungsmass bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet. Die Ergebnisse wurden anschliessend in Form von allgemeinen und gebietsspezifischen Entwicklungs- und Schutzzielen aufbereitet (vgl. Teil D, Kap. 6.2 bzw. 6.3.2).

#### **Schritt 1a: ggf. Erarbeitung und Erlass ZPP**

Vgl. Ausführungen bei Marginalie „Verfahren“ und «Ablauf» zur allfälligen Ausarbeitung und dem Erlass einer ZPP.

#### **Schritt 2: Ausarbeitung Richtprojekt**

In der zweiten Stufe soll eine konkrete Projektidee im Sinne eines Richtprojekts erarbeitet werden. Das Bearbeitungsteam erarbeitet eine sogenannte Projektstudie. Diese hat die Realisierung eines konkreten Vorhabens zum Ziel. Die Studien werden an zwei Zwischenbesprechungen mit dem Beurteilungsgremium diskutiert und beurteilt und zum Abschluss des Verfahrens präsentiert.

#### *Schlussbericht zum Studienauftrag*

Gestützt auf die Beiträge des Beurteilungsgremiums (Diskussion, Beratung, Empfehlungen etc.) wird ein Schlussbericht zum Ablauf des Workshopverfahrens, zur Beurteilung und Würdigung der Projektidee verfasst. Der Schlussbericht enthält auch Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Der Schlussbericht wird anlässlich einer Schluss Sitzung vom Begleitgremiums verabschiedet und von dessen Mitgliedern unterzeichnet.



## 2.3 Campus Signau

### 2.3.1 Ausgangslage

#### ISOS und Zonenplan

Das Planungsgebiet ist gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) zugeordnet. Es wird vom Bauinventar nicht tangiert. Die derzeit sich konkretisierende bauliche Entwicklung tangiert die ISOS-Umgebungszone IV «Schulbereich» mit Erhaltungsziel b.

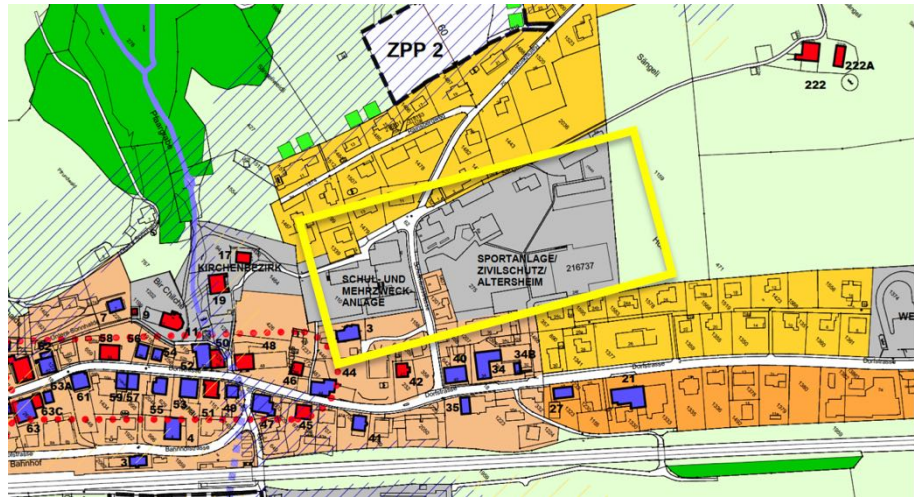


Abbildung 6 Ausschnitt Zonenplan mit Planungsgebiet (gelbes Rechteck)



Abbildung 7 Ansicht Dorf mit Campusgebiet im Hintergrund

#### Projektentwicklung Itten+Brechbühl AG

Die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet wird derzeit durch die Itten+Brechbühl AG bearbeitet. Im Sinne der Sache wird für den neuen Schulcampus eine Dimensionierung angedacht, welches sich von der umliegenden Bebauungsstruktur abhebt.

#### Einschätzung bauliche Entwicklung

Das unbebaute Gebiet liegt in einer ISOS-Umgebungsrichtung oder ISOS-Umgebungszone mit Erhaltungsziel b und ist gemäss Bauordnung der Bauzone zugewiesen. Gemäss Erläuterungen zum ISOS bedeutet das Erhaltungsziel b das Erhalten der wesentlichen Eigenschaften zum Schutz der umliegenden Ortsbildteilen und nicht den grundsätzlichen Erhalt als Freifläche. Im Normalfall ist somit das Schutzinteresse nicht so gewichtig und es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass das Planungsinteresse das Schutzinteresse

übersteigt. Im Rahmen der Planung ist dennoch eine Auseinandersetzung mit dem ISOS sicherzustellen und aufzuzeigen, dass durch die angestrebte Entwicklung die umliegenden, gemäss ISOS wertvolleren Ortsbildteile durch das Vorhaben in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Um die geforderte Berücksichtigung des ISOS im vorliegenden Fall sicherzustellen, ist der Nachweis zu erbringen, dass der geplante Neubau verträglich mit dem Ortsbild erfolgt. Es wird vorgeschlagen, die Ortsbildverträglichkeit des Neubaus im Planungsprozess mittels Visualisierungen zu untersuchen und nachzuweisen.

### 2.3.2 Visualisierungen

Um die Einbettung des Neubaus ins Ortsbild zu untersuchen und dessen Ortsbildverträglichkeit nachzuweisen werden Visualisierungen von drei Fotostandorten vorgeschlagen. Dabei steht insbesondere die Fernansicht des Dorfbildes im Vordergrund. Ebenfalls zu untersuchen ist eine allfällige Einsehbarkeit des Neubaus von der Hauptstrasse her. Die ungefähre Lage der Fotostandorte ist der nachfolgenden Illustration zu entnehmen.

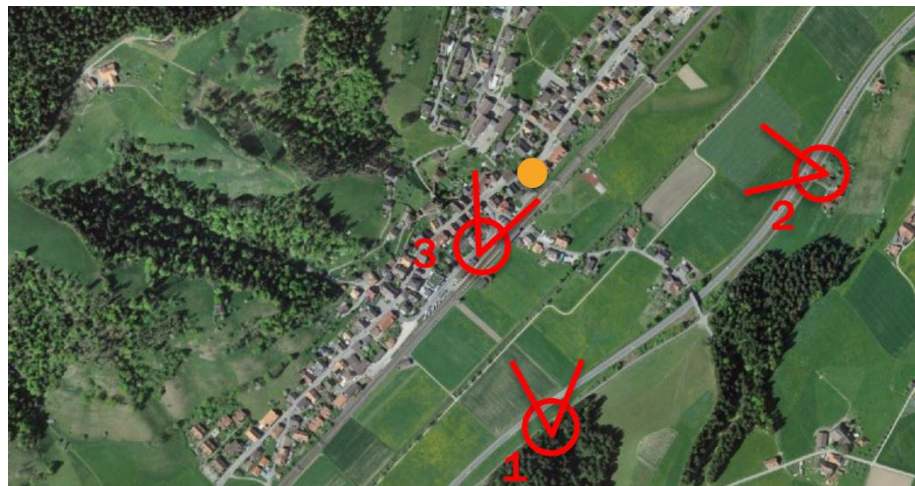


Abbildung 8 Luftbild mit ungefähre Lage und Ausrichtung der Fotostandorte  
Quelle: Swisstopo

- Fotostandort 1: Untersuchung der Fernwirkung vom Gegenhang Süd
- Fotostandort 2: Untersuchung der Fernwirkung vom Gegenhang Nord
- Fotostandort 3: Untersuchung der Einsehbarkeit von der Hauptstrasse her

## 2.4 Vorgehens- und Terminplan

### 2.4.1 Gebiet ZPP 1 Gässli

Der Vorgehens- und Terminplan für das Gebiet ZPP 1 Gässli bis hin zur grundeigentümlichen Verankerung umfasst insgesamt 4 Arbeitsschritte, wobei im Rahmen dieser Studie nur der erste Schritt mit der Vorphase 2, der Grundlagenstudie Ortsbild und der raumplanerischen Prüfung bearbeitet werden kann. Zu beachten ist, dass der Richtungsentscheid betreffend der weiteren Planungsschritte im 4. Quartal erfolgen wird. Auch bei problemlosem Planungsprozess ist ein Baubeginn vor Mitte 2024 kaum zu erwarten.

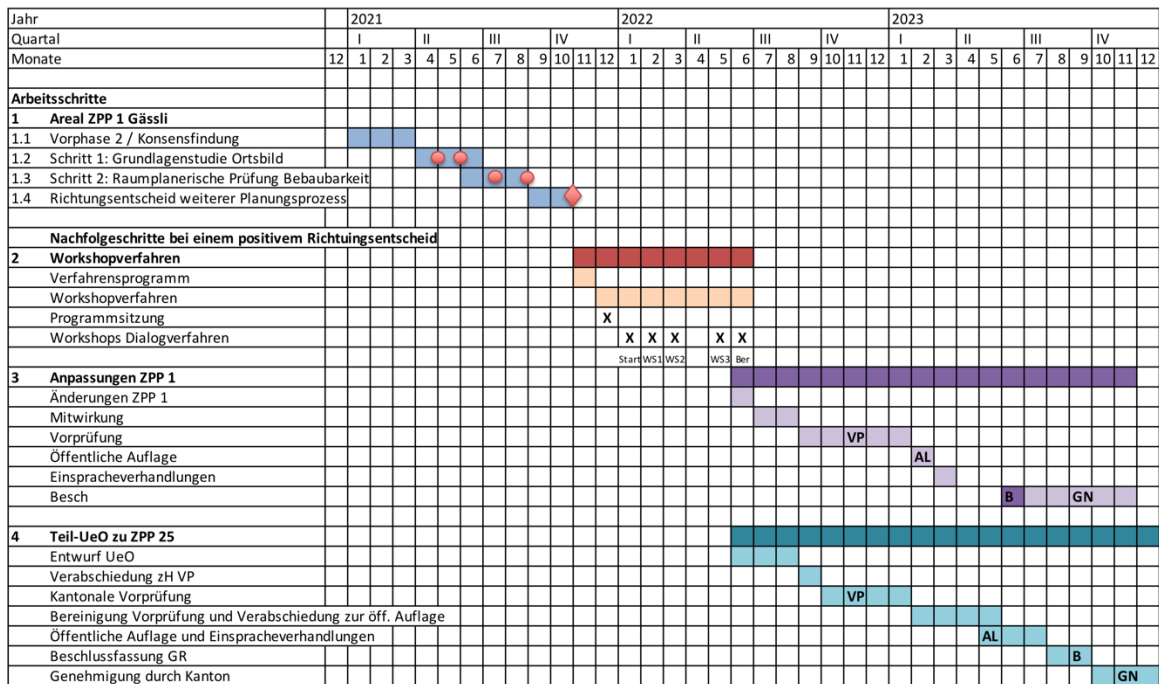


Abbildung 9 Ursprünglicher Vorgehensplan Gebiet ZPP 1. Hinweis: Unter Vorbehalt der Beschlüsse der Planungsbehörde, entfallen die Planungsschritte und Ziffer 3, Anpassungen ZPP 1

### 2.4.2 Gebiet Bahnhof Südwest

Betreffend des Bahnhofgebietes Südwest wurde ein Vorgehen in 4 Arbeitsschritten vorgeschlagen. Es umfasst die Phasen 0 (Vorbereitungsarbeiten), 1 (Leitlinien Entwicklung Dorfkern) und 2 (Workshopverfahren: Richtprojekt) sowie die Option auf die Ausarbeitung und den Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP).

Monate ab Start der Planung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
<b>Arbeitsschritte</b>																												
<b>1 Phase 0: Vorbereitungsarbeiten</b>																												
1.1 Voranfragen, Konstituierung																												
1.2 Verfahrensprogramm																												
1.3 Klärung offener Fragen																												
<b>2 Phase 1: Leitlinien Entwicklung Dorfkern</b>																												
2.1 Programmsitzung, Verfahrensstart																												
2.2 Bereinigung Verfahrensprogramm																												
2.3 Bearbeitung und 1. Zwischenbesprechung (x)																												
Bearbeitung und 2. Zwischenbesprechung (x)																												
Finalisierung und Schlussbesprechung (x)																												
2.4 Aufbereitung Ergebnisse und Folgerungen																												
<b>2 Phase ZPP: ggf. Ausarbeitung und Erlass ZPP</b>																												
<b>3 Phase 2: Workshopverfahren (Richtprojekt)</b>																												
3.1 Programm inkl. Bereinigung																												
3.2 Programmsitzung, Start																												
3.3 Bearbeitung und 1. Zwischenbesprechung (x)																												
3.4 Bearbeitung und 2. Zwischenbesprechung (x)																												
3.5 Finalisierung und Schlusspräsentation (x)																												
3.6 Schlussbericht und Schlussitzung																												

Abbildung 10 Vorgehensplan Gebiet Bahnhof Südwest

### 2.4.3 Gebiet Campus

Die Visualisierungen können unabhängig der Ortsbildstudie erstellt werden. Für dieses Gebiet besteht damit im weiteren Verlauf keine prozessuale Abhängigkeit zur Ortsbildstudie oder nachgelagerten Schritten.

## TEIL B: ORTSBILDANALYSE

### 3. Ortsbildstudie Analyse

#### Gegenstand

Das bestehende Ortsbild von Signau wurde im Rahmen dieser Studie umfassend analysiert. So befasste sich die Autorenschaft sowohl mit historischen Dokumenten (Karten, Bilder, Fotografien) und den vorgefundenen Naturräumen, dem historischen Raum, dem gestalteten Raum und den für Signau spezifischen Qualitäten des Ortsbildes. So liessen sich für das Ortsbild von Signau grundlegende Erkenntnisse, aber auch Störungen und Mängel herleiten. Anschliessend erfolgte ein Abgleich mit dem Eintrag im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). In einem nächsten Schritt liessen sich aus der Analyse die konkreten Entwicklungs- und Schutzziele für Signau und die zwei untersuchten Teilgebiete definieren (vgl. Teil D, Kap. 6).

#### 3.1 Übergeordnete Elemente der Entwicklungsgebiete ZPP 1 Gässli und Bahnhof Südwest

##### 3.1.1 Die Eisenbahn als trennendes Element zwischen Dorf und Landschaft

#### Charakteristische Merkmale

Die Identität des Orts- und Landschaftsbildes beruht massgeblich auf der Spannung zwischen der Siedlung, der Naturlandschaft und den Verkehrs- und Meliorationsbauwerken des 19. und 20. Jahrhunderts. Die Linienführung der Linie Bern-Langnau wurde ausserhalb der südöstlichen Peripherie des Dorfkörpers zwischen den dem Dorf südostseitig vorgelegten Gärten und dem offenen Landschaftsraum angelegt. Dabei wurde die natürliche Senke, an welcher der südliche Dorfrand gegen den Hang zurückweicht, mit einem künstlich aufgeschütteten Damm von bis zu 4 m Höhe überbrückt. Die Eisenbahn bildet seither eine künstliche Grenze zwischen Dorf und Landschaft.

##### 3.1.2 Siedlungsrand und Zwischenbereich

#### Veränderungen mit Eisenbahnbau

Bis zum Bau der Eisenbahn bestand die ursprüngliche Bebauung Signaus aus der an der Talseite der Dorfstrasse angeordneten Hauszeile mit talseitig vorgelagerten Gärten. Mit dem Eisenbahnbau entstand zwischen diesem Siedlungsrand und dem Bahndamm ein Zwischenbereich, welcher seit dem späten 19. Jahrhundert teilweise wohl leicht aufgeschüttet und planiert wurde. Der Zwischenbereich im Teilabschnitt Dorf (siehe unten) wurde im Verlauf des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit einem zusätzlichen Register von Bauten ergänzt. Die Breite des Zwischenbereiches variiert abschnittsweise entsprechend der Linienführung der Dorfstrasse.

## 3.2 Analyse und Beschreibung Entwicklungsgebiet ZPP 1 Gässli

### 3.2.1 Wegführung

Mit seiner geschwungenen Linienführung ist das Gässli eine Nebenstrasse mit historischen Ursprüngen im 18. Jahrhundert oder früher. Das Gässli verbindet die Dorfmitte Signaus mit den Weilern Hasli und Schlapbach auf der südseitig vorgelagerten Anhöhe. Das Gässli gehört nicht zum Ortskern von Signau, sondern ist eine Landstrasse mit geschwungenem Verlauf und episodischer Bebauung. Die Wegführung des Gässlis folgt behutsam der Topographie. Sie ist nach der Trockenlegung des Moooses um 1850 nicht begradigt worden. Eine Störung entstand durch den Bau der Brücke über die Umfahungsstrasse südöstlich des Hofes Nr. 16/16a.



Abbildung 11: Luftbild Dorfkern Signau und «Gässli» über die Ebene (Quelle: ISOS)

### 3.2.2 Ankerpunkte und Wegabschnitte

Der Verlauf des Gässlis ist durch zwei Ankerpunkte vorgegeben: hier die Dorfmitte, dort der natürliche Einschnitt, durch welchen der Stalden verläuft. Das Gässli hat drei Abschnitte: einerseits der im erwähnten Zwischenbereich verlaufende dorfseitige erste Abschnitt zwischen Dorfplatz und Unterführung. Dieser war seit den Anfängen ein als Rampe ansteigender Übergangsraum. (Das Haus Gässli 1/3 ist hinsichtlich seines historischen Ursprungs, seiner Typologie und Körnigkeit sowohl Teil der Bebauung des Gässlis wie auch des Dorfes, obwohl diese Liegenschaft als Ausnahme noch an der Dorfseite des Bahndammes liegt.) Der weitere Verlauf des Gässlis erfährt bei der Brücke über den Schüpbachkanal eine weitere räumliche Zäsur. Der südwestliche Abschnitt hat ausgeprägter ländlichen Charakter als der erste, nordöstliche Abschnitt. Der Hof Gässli 16/16a (datiert 1786) liegt auf dem Schwemmkegel am Fuss des Staldens, welcher einen trockenen Hausplatz bietet und bereits in der Phase vor der Melioration des Schüpbachkanals vor Überschwemmungen und Feuchtigkeit im Moos schützte.



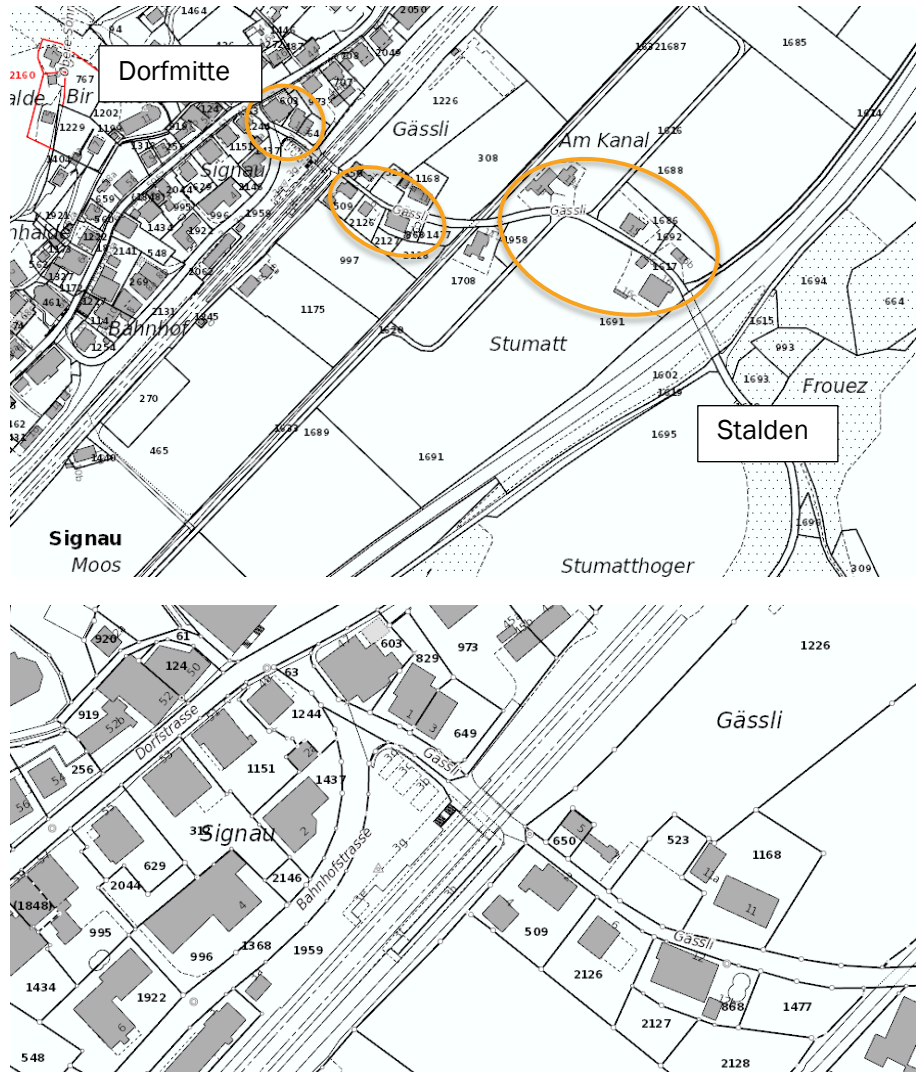


Abbildung 12: Übersichtskarten Signauer Moos mit Gässli (Quelle: kant. Geoportal)

### 3.2.3 Bebauungsstruktur

Die Bebauung des Gässlis entstand hauptsächlich in der Phase nach der Trockenlegung des Moores, also in den 1860er bis 1880er Jahren. Sie besteht aus abwechslungsreich gesetzten Einzelbauten, je eine Zeile an beiden Seiten der Strasse. Die schön austarierte Komposition der Bauten des 19. Jahrhunderts ist in jüngerer Zeit durch unsensible Abbrüche (Haus Nr. 9, erhaltenswert, abgebrochen), und Neubauten (Haus Nr. 6) gestört worden.

### 3.2.4 Räumliche Qualität, Sichtverhältnisse

Obwohl die Bebauung des Gässlis ausnahmslos aus Einzelbauten in offener Bauweise besteht, entsteht durch seinen gekrümmten Verlauf der Eindruck eines geschlossenen Innenraums. Dieser Raum wird in der Querrichtung von Ausblicken ins Moos und die umgebende Landschaft überlagert. Der Ausblick in die Weite zeichnet das Gässli als besondere Qualität aus.

### **3.2.5 Aussenraum, Grünraum und Gewässer**

Der Aussenraum im zentralen Abschnitt des Gässlis wird von einer abwechslungsreichen Abfolge von Vor- und Hausplätzen, Gärten und Durchblicken gebildet. Der Charakter der Oberflächen und Abgrenzungen ist vielfältig; es sind sowohl wertvolle historische Elemente wie Pflästerungen als auch ephemere Elemente wie Strassenmobiliar, gekieste Leerflächen und Kleinbauten vorhanden. Die Qualität der Gärten und Grünraumelemente ist ebenfalls uneinheitlich. Namhafte Baumbestände sind vor allem im Bereich der beiden Bauten südlich des Schüpbachkanals vorhanden.

## **3.3 Analyse und Beschreibung Entwicklungsgebiet Bahnhof Südwest**

### **3.3.1 Teilabschnitte Zwischenbereich zwischen Eisenbahn und Dorfstrasse**

Der Zwischenbereich zwischen Eisenbahn und Dorfstrasse gliedert sich über das ganze Dorfgebiet in mehrere Abschnitte. Jeder dieser Abschnitte hat einen spezifischen Charakter, welcher aus der Beziehung zum angrenzenden Dorfteil und der Bautiefe zwischen Dorfstrasse und Eisenbahn hervorgeht. Die einzelnen Abschnitte sind (von Südwesten nach Nordosten):

1. Ausserdorf: Verzweigung Dorfstrasse/Moos bis und mit Turmscheune (Dorfstrasse 67). Das in diesem Bereich liegende Entwicklungsgebiet der Umgebungszone Bahnhof Südwest/Landi ist Teil dieses Abschnittes.
2. Dorf: Doktorhaus (Dorfstrasse 65) bis und mit Salzhaus (Dorfstrasse 45). Teil dieses Abschnittes ist das im ISOS als Kleiner Bahnhofbereich, Bahnanlagen und Gewerbe bezeichnete Gebiet.
3. Ortseingang Nordost: Salzhaus bis und mit Dorfstrasse 35a.
4. Hof: Dorfstrasse 33 bis und mit Dorfstrasse 3.

### **3.3.2 Besonderheiten Teilbereichs 1. Ausserdorf und des Entwicklungsgebiets Bahnhof Südwest**

Der Teilbereich 1 Ausserdorf besitzt eine ruhige Geometrie zwischen den sich ortsauwärts nur geringfügig aufspreizenden Verkehrsachsen der Eisenbahn und der Dorfstrasse. Vom Teilbereich 2 Dorf unterscheidet er sich dadurch, dass die Bahnhofstrasse sich in letzterem um den Betrag des Bahnhofsgebäudes von den Geleisen entfernt. Nach der Aufhebung des Bahnübergangs beim Mooshüsi ist die hier die nach Westen verlaufende Stichstrasse der Bahnhofstrasse Teil des grossflächig chaussierten Vorplatzes unmittelbar entlang der Bahngeleise.

Die Bebauung besteht ausgehend von der Dorfstrasse aus folgenden Elementen: Einer Reihe von stattlichen Häusern des 18. bis 20. Jahrhunderts, welche sich zur Dorfstrasse hin orientieren. Diesen Bauten talseitig vorgelagert ist ein Bereich historischer Gärten und Hofstätten. Die Kleinteiligkeit und Vielfalt dieses Grünraumes geht aus der Parzellierung, den von der

Dorfstrasse zur Bahnlinie hinunter verlaufenden Wegverbindungen und dem Bewuchs hervor. Nach dem Bau der Eisenbahn wurde diesem Grünraum talseitig ein zweites Register von Bauten vorgelagert, welche eine repräsentative Schaufront gegen die Eisenbahnlinie hin bilden und damit eine räumliche Beziehung zwischen Dorf und Eisenbahn herstellen. Prägend für den Geleisevorbereich sind zudem mehrere Holzschöpfe in filigraner, qualitätvoller Machart sowie einfache Gewerbebauten. Hinzu kommen Kleinbauten in freier Anordnung, mit denen das Terrain durchsetzt ist.

Die Qualität der Bestandesbauten beruht u. a. auf ihrer wohl bemessenen, klaren Volumetrie sowie den nicht von Aufbauten und Dachfenstern gestörten Ziegeldächern.

### **3.3.3 Blickachsen und Vorbereich Turm, Turmscheune und Doktorhaus**

Die Abfahrtsrampe der Bahnhofstrasse von der Dorfstrasse herunter bildet eine platzartige Situation am südwestlichen Dorfeingang. Diese wird vom bedeutenden Ensemble historischer Bauten – dem Restaurant Turm, der Turmscheune und der ehemaligen Pferdestallung – geprägt. Zwei Sichtbeziehungen sind für die räumliche Integrität des äusseren und inneren Ortsbildes von Signau von besonderer Bedeutung: Die Turmscheune als Blickpunkt der Dorfstrasse dorfauswärts und als raumbildendes Gebäudevolumen sowie der leicht diagonal von der Eisenbahn zur Dorfstrasse hinauf verlaufende Korridor, welchem das Restaurant Turm seinen eindrücklichen Auftritt verdankt.

### **3.3.4 Terrain, Oberflächen und Spuren**

Die Topographie des Entwicklungsgebiets Bahnhof Südwest/Landi ist auf Höhe der Häuser Turm und Turmscheune durch die Strassenrampe der Bahnhofstrasse geprägt und bildet hier eine markante Geländewelle. Diese teils natürliche, teils künstliche Formation wurde für die im gleichen Bereich liegende Verladerampe genutzt, von wo aus Material ebenerdig auf die Eisenbahn verladen werden konnte. Die Fläche trägt Erschliessungs- und Werkhofcharakter und diente dem ursprünglich intensiven Warenaustausch zwischen Eisenbahn und Strasse.

### **3.3.5 Gewässer**

Der so genannte Turmgraben fliesst aus dem gleichnamigen Gebiet am Hang oberhalb des Dorfes entlang der Strasse beim Mooshüsi in den Schüpbachkanal. Dieses Gewässer ist vollständig eingedolt. Ein künstlicher Kanal wurde im Galgenfeld vom Schüpbachkanal abgezweigt und floss parallel zwischen Dorfstrasse und Eisenbahnlinie durch das Entwicklungsgebiet, bevor er im Bereich vor dem Mooshüsi wieder in den Schüpbachkanal geleitet wurde. Dieses Gewässer, welches auf historischen Karten seit der Dufourkarte 1864 dokumentiert ist, unterquert heute noch in einem kurzen offenen Abschnitt die Eisenbahnlinie.

### 3.4 Zwischenfazit

#### 3.4.1 Allgemeine Erkenntnisse

*Unterschiedliche  
Teilgebiete*

Die Resultate der Analyse der zwei untersuchten Gebieten ZPP 1 Gässli und Bahnhofgebiet Südwest unterscheiden sich stark. Die bereits in Kapitel 3.1.1 beschriebene Trennwirkung des Bahndamms spiegelt sich auch in der bisherigen baulichen Entwicklung der Gebiete. So besteht nördlich des Bahndamms eine lange gewachsene, gut erhaltene Strassendorf-Bebauung. Südlich des Bahndamms umfasste die Besiedlung der Talebene seit der Melioration jeweils nur Einzelbauten entlang des historischen Gässlis.

*Gute Übereinstimmung  
mit ISOS*

Grundsätzlich zeigt sich beim Abgleich der Resultate der Ortsbildanalyse in weiten Teilen eine gute Übereinstimmung mit dem ISOS-Eintrag. Sowohl die zentralen Siedlungsteile wie auch das Signauer Moos als Landschaftskammer werden als Räume mit hohen Schutzziele vermerkt. Die Bebauung am Gässli ist hier von leicht untergeordneter Bedeutung. Ebenfalls von Bedeutung für das Ortsbild sind zudem die Dachlandschaft, die Nebenbauten und weitere Elemente wie Mauern, Strassenräume und Brunnen.

#### 3.4.2 Gebietsspezifische Erkenntnisse

Für die beiden untersuchten Gebiete konnten im Rahmen des 2. Workshops der Phase 1 jeweils spezifische Erkenntnisse gewonnen werden.

##### ZPP 1 Gässli

Die aktuelle Abgrenzung der ZPP 1 Gässli im Südwesten lässt sich nicht schlüssig herleiten und begründen. Die aktuelle Bebauung am Gässli mit einem Register ist jedoch nachvollziehbar. Die notwendigen Ausblicke in die Landschaft sind auch zukünftig sicherzustellen und der Landstrassen-Charakter des Gässlis ist zu bewahren.

Mögliches Verdichtungspotenzial am Gässli bietet sich möglicherweise im Bereich der bestehenden Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Die weitere Differenzierung der Gebiete zwischen «nördlich» und «südlich» des Schüpbachkanals ist nicht notwendig. Eine mögliche Bebauung mit einem zweiten Register entlang des Gässlis bzw. mit einem Register entlang der Bahnlinie ist am Modell zu prüfen bzw. zu falsifizieren (vgl. Teil C, Kap. 4). Gleich nördlich des Schüpbachkanals soll keine Bebauung erfolgen und der Durchblick in die Landschaft ist dauerhaft frei zu halten.

*Vertiefung zur  
ZPP 1 Gässli*

Im folgenden Teil C (vgl. Kapitel 4) wurde das Gebiet der ZPP 1 Gässli einer vertieften raumplanerischen Beurteilung unterzogen. Hierzu wurden in einem ersten Schritt raumplanerische Kriterien definiert und anhand des morphologischen Kastens visualisiert. In einem zweiten Schritt wurden Bebauungsstudien entworfen, diskutiert und unter Einbezug des Beurteilungsgremiums beurteilt.

##### Bahnhofgebiet Südwest

Im langgezogenen Gebiet zwischen dem Bahnhofgebäude und dem Gebäude der Landi ist der spezielle Charakter des ehemaligen Umschlagplatzes noch spürbar. Besonders im Bereich mit historischer Rampenanlage ist

diesem Charakter Rechnung zu tragen. Bei einer Bebauung entlang der Bahnlinie haben sich Einzelbauten auch zur Bahnlinie hin zu orientieren. Auf die Gestaltung einer abweisenden Gebäudefront ist zu verzichten.

Die Wegverbindungen innerhalb der Gebäudeinseln zwischen Dorfstrasse und Bahnhofstrasse und die Platzbildung bei der Turmscheune sind zu erhalten. Die bereits von der Gemeinde angedachten Parkplätze (Park&Ride) bei Bahnhof sind in die Planung einzubeziehen und deren Anzahl ist hinsichtlich gestalterischer Verträglichkeit zu überprüfen. Dem äusseren Ortsbild mit seinen Volumetrien und Dachlandschaften ist eine hohe Bedeutung beizumessen.

## TEIL C: VERTIEFUNG GEBIET ZPP 1 GÄSSLI

### 4. Raumplanerische Beurteilung

Bei der raumplanerischen Beurteilung handelt es sich um Phase 2 gemäss dem in Kapitel 2.1.3 erläuterten Vorgehen.

#### Ziel Phase 2

Ziel der Phase 2 ist die eigentliche Machbarkeitsabklärung vor dem Hintergrund raumplanerischer Kriterien. Damit wird die gesetzlich geforderte und seitens der Kantonalen Denkmalpflege als zwingend erachtete Auseinandersetzung mit dem ISOS in Form einer Interessensabwägung sichergestellt und dokumentiert.

#### 4.1 Vorgehen und Methodik

Die Phase 2 unterteilt sich in zwei Schritte:

- 1) In einem ersten Schritt werden die massgebenden raumplanerischen Merkmale einer Bebauung anhand eines morphologischen Kastens aufgezeigt und beurteilt. Diese knüpfen an die Erkenntnisse der Ortsbildanalyse und die in Phase 1 formulierten Kriterien an. Anhand dieser raumplanerischen Auseinandersetzung erfolgt eine Einschätzung, ob eine (Teil-)Bebauung des Planungsgebiets als möglich und zweckmässig erachtet wird.
- 2) In einem zweiten Schritt werden verschiedene Bebauungsszenarien entworfen, die massgebenden raumplanerischen Merkmale aufgezeigt, in Modellstudien diskutiert und unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit beurteilt. Dieser Schritt geschieht unter Einbezug des Begleitgremiums.

Anlässlich von zwei «Workshops» wurden erst die raumplanerischen Kriterien und danach die daraus abgeleiteten Bebauungsszenarien diskutiert. Jeweils im Anschluss daran erfolgt eine Weiterentwicklung aufgrund der Diskussionen und Ergebnisse aus den Workshops. Zentral ist dabei, dass es sich um eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit raumplanerischen Kriterien im Zusammenhang mit dem Ortsbild ging und nicht um ein konkretes städtebauliches Konzept in Form eines Richtprojekts.

Das diskursive Verfahren der Phase 2 dauerte rund vier Monate und umfasste folgende Veranstaltungen:

- 16.9.2021: Zwischenbesprechung mit Experten (Experten-Workshop)
- 1.11.2021: Schlussbesprechung mit Begleitgremium

#### Experten-Workshop

Am Expertenworkshop vom 16. September 2021 wechselte Christoph Schläppi von der Funktion des Bearbeiters (Phase 1) in die Rolle des Experten. Ebenfalls beigezogen wurde die Kantonale Denkmalpflege (Adrian Stäheli). Der Gemeindepräsident repräsentierte die Gemeinde als Beobachter. Moderiert und protokolliert wurde der Workshop durch die



Verfahrensbegleitung. Das Begleitgremium für die raumplanerische Beurteilung unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit setzte sich wie folgt zusammen:

- Christoph Schläppi, Architekturhistoriker, Beauftragter Ortsbildstudie
- Ivo Thalman, Fachexperte Städtebau / Architektur
- Toni Weber, Fachexperte Landschaft / Freiraum
- Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege
- Arno Jutzi, Gemeindepräsident
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Verfahrensbegleitung PL
- Mario Bernhard, BHP Raumplan AG, Bearbeitung und Protokoll
- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan AG, Bearbeitung

#### Schlussbesprechung

Das Begleitgremium wurde für die Schlussbesprechung wieder um die weiteren Vertreter von Seiten der Gemeinde sowie der WBG Sonnenrain Bolligen und der FRB Architekten AG erweitert.

## 4.2 Beurteilung raumplanerische Kriterien

Die einzelnen raumplanerischen Kriterien wurden anhand eines morphologischen Kastens aufgezeigt und beurteilt. Der Morphologische Kasten schafft die Erzeugung einer Ideenvielfalt über die systematische Zerlegung der komplexen Aufgabe in abgrenzbare Einzelelemente (Merkmale), Erarbeitung von Varianten je Merkmal und der Kombination der Varianten zu neuen Gesamtlösungen. Er bietet die Möglichkeit, zu einem gestellten Problem die Gesamtheit der denkbaren Lösungen aufzuzeigen. Dazu sind die Parameter (Merkmale) potentieller Lösungen aufzustellen. Sie werden als Vorspalte einer Tabelle angeordnet. Hinter jeden Parameter werden alle denkbaren konkreten und theoretischen Ausführungsmöglichkeiten (= Varianten) aufgelistet. Einzelne Gesamtlösungen entstehen dadurch, dass man aus jeder Parameterzeile irgendeine Variante wählt und diese (durch Linien) miteinander verbindet.

### 4.2.1 Kriterien

Folgende raumplanerischen Kriterien wurden untersucht:

- Erschliessung: Zur Erschliessung kommen zwei Varianten in Frage: Von oben, d.h. ab Gässli nach der Unterführung via bestehenden Flurweg entlang des Damms, oder von unten, d.h. ab Gässli über eine Stichstrasse über die Parzellen GB Nr. 1477 und 2128.
- Beanspruchung Eigentum Dritter: Je nach Erschliessung und Temporegime auf der Strasse, in welche die Erschliessung mündet, wird Eigentum Dritter beansprucht. Tangiert ist insbesondere die Parzelle 509 bei einer Erschliessung von oben.
- Gewässer: Das Planungsgebiet ist von zwei Gewässern tangiert, dem begradigten Schüpbachkanal und dem eingedolten Pfarrgraben. Eine Renaturierung des Schüpbachkanals und/oder eine Ausdolung des Pfarrgrabens schränken die Überbaumungsmöglichkeit ein.

- Freihaltebereich: Es wurden verschiedene Varianten der Anordnung von Freihaltebereichen untersucht, die aus landschaftlicher Perspektive unbebaut bleiben sollen (z.B. für ökologische Vernetzung und Erhalt bestehender Landschaftskammern, o.Ä.). Gemäss der bestehenden ZPP dürfen im Bereich von 30 m ab dem Gässli maximal zweigeschossige Gebäude erstellt werden. Weitere Varianten für den Freihaltebereich orientieren sich am Gewässerraum mit Vernetzungstreifen oder an der historischen Bebauung der Landstrasse «Gässli».
- Baubereich: Die Varianten für den Baubereich orientieren sich am bestehenden Siedlungskörper. Die bestehende ZPP sieht eine Bebauung des gesamten ZPP-Perimeters vor, während alternative Varianten eine Bebauung im Sinne einer 2. Bauungsreihe, entlang dem Bahndamm oder einer kombinierten Variante davon vorsehen.
- Zone: Denkbar sind Varianten mit der bestehenden Zone mit Planungspflicht, einer Reduktion derselben oder gar eine Umzonung in eine Regelbauzone (bspw. Wohnzone W2).
- Höhenentwicklung: Für die Bebauung wurde eine Höhenentwicklung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise untersucht.
- Dachform: Folgende Dachformen kommen für die Bebauung in Frage: Giebeldach, Flachdach, Pultdach oder eine Kombination).
- Stellung der Gebäude: Es werden verschiedene Ausrichtungen/Stellungen der Gebäude geprüft (Stellung giebelständig oder parallel zum Damm oder kombiniert)
- Typologie: Es werden folgende Haustypologien geprüft: EFH, Reihen-EFH Mehrfamilienhäuser (Zeilen- und Punktbauten).
- Körnigkeit: Es werden verschiedene Körnigkeiten (Grösse der Häuser) geprüft (EFH/MFH).

### 4.2.2 Morphologischer Kasten

Vgl. auch Vergrößerungen im Anhang 4:

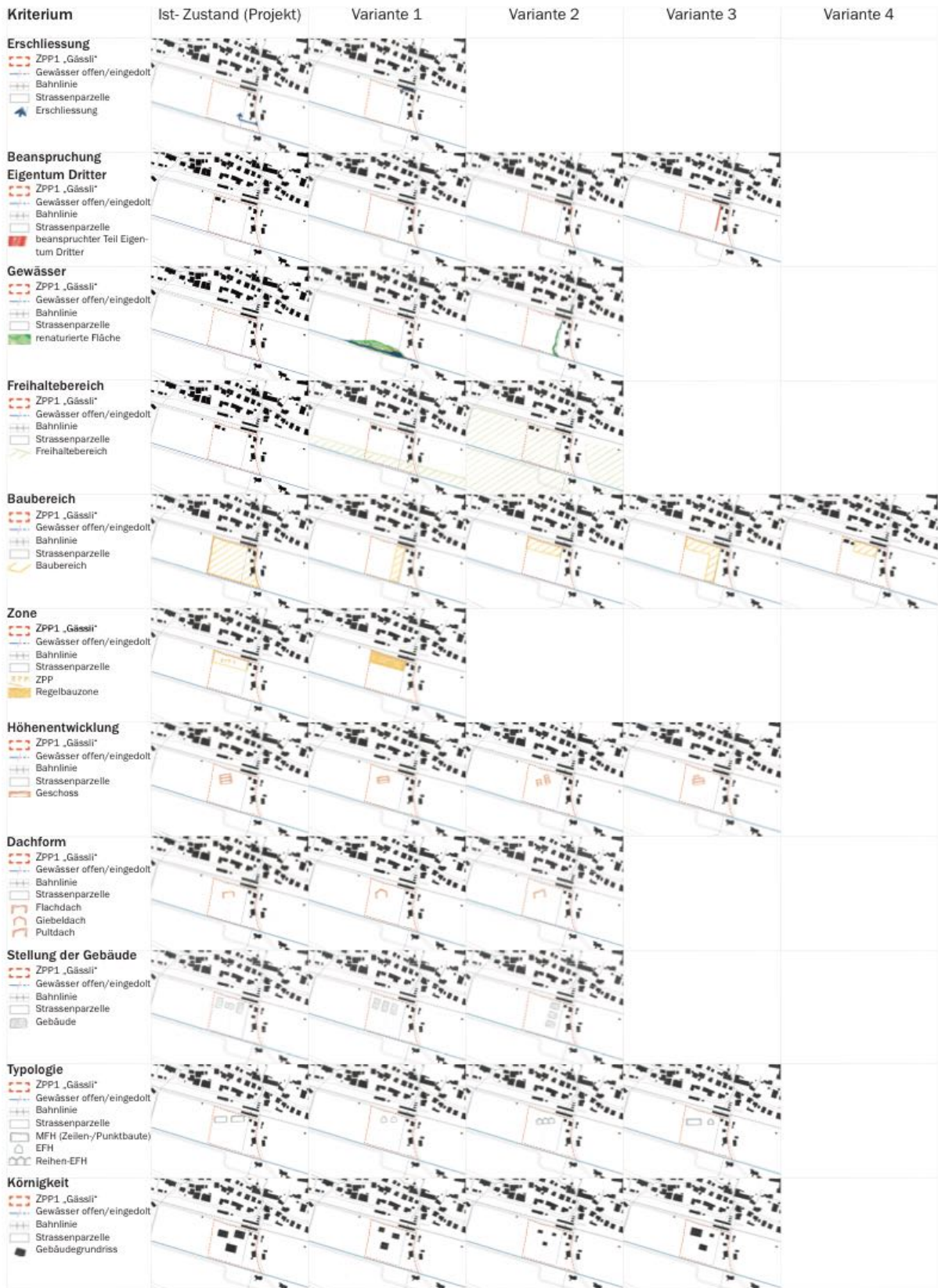


Abbildung 13: Morphologischer Kasten der raumplanerischen Kriterien (Vgl. Anhang 4).

### 4.2.3 Beurteilung





Die raumplanerische Auseinandersetzung und Beurteilung geschah anhand eines diskursiven und iterativen Vorgehens, in Anlehnung an ein Workshopverfahren. Anhand jedes Merkmals wurden verschiedene Umsetzungsoptionen (Varianten) aufgezeigt. Die Varianten wurden unter Berücksichtigung der Kriterien aus Phase 1 qualitativ beurteilt und als grundsätzlich möglich bestätigt oder verworfen.

Erschliessung	Eine Erschliessung von unten wurde frühzeitig verworfen, da sie die offene Landschaftskammer zu stark beansprucht.
Beanspruchung Eigentum Dritter	Bei einer Erschliessung von oben scheint die Beanspruchung von Eigentum Dritter unumgänglich, da Schleppkurven und Sichtbermen privaten Grund tangieren. Die Bewilligungsfähigkeit wird als kritisch beurteilt.
Gewässer	Der Pfarrgraben verläuft sehr tief im Boden, weshalb für dessen Offenlegung massive bauliche Massnahmen nötig sind. Das kantonale TBA OIK hat im Rahmen der Sitzungen vom 5.2.2013 und 25.11.2020 bestätigt, dass aus technischen Gründen auf eine Offenlegung des Pfarrgrabens verzichtet werden kann.
Freihaltebereich	Die Beurteilung der Varianten zum Freihaltebereich wurde im Rahmen der Untersuchung anhand verschiedener Bebauungsszenarien vorgenommen.
Baubereich	Die Beurteilung der Varianten zum Baubereich wurde im Rahmen der Untersuchung anhand verschiedener Bebauungsszenarien vorgenommen.
Zone	Von einer Bebauung in einer Regelbauzone wird tendenziell abgesehen, da dadurch keine Qualitätssicherung möglich ist.
Höhenentwicklung	3-geschossige Bauten werden tendenziell als zu hoch eingestuft. Die Beurteilung der Varianten zur Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Untersuchung anhand verschiedener Bebauungsszenarien vorgenommen.
Dachform	Die Beurteilung der Varianten zur Dachform wurde im Rahmen der Untersuchung anhand verschiedener Bebauungsszenarien vorgenommen.
Stellung der Gebäude	Die Beurteilung der Varianten zur Stellung der Gebäude wurde im Rahmen der Untersuchung anhand verschiedener Bebauungsszenarien vorgenommen.
Typologie	Die Beurteilung der Varianten zur Typologie wurde im Rahmen der Untersuchung anhand verschiedener Bebauungsszenarien vorgenommen.
Körnigkeit	Die Beurteilung der Varianten zur Körnigkeit wurde im Rahmen der Untersuchung anhand verschiedener Bebauungsszenarien vorgenommen.

### 4.3 Untersuchte Bebauungsszenarien

#### Szenarienfächer

Ausgehend von den Erkenntnissen der Ortsanalyse (vgl. Kap. 3.2) und der Auslegeordnung des morphologischen Kastens (vgl. Kap. 4.2) wurden folgende vier Bebauungsszenarien untersucht:

	Szenarien	Unterszenarien
	«ganze ZPP»	«dicht»: 3-geschossige MFH «dörflich»: 2-geschossige EFH
	«Winkel»	«dicht»: 3-geschossige MFH «dörflich»: 2-geschossige EFH
	«Zweite Reihe»	«dicht», MFH, parallel «dörflich», EFH, giebelständig
	«am Damm»	«dicht», MFH, parallel «dicht», MFH, giebelständig «dörflich», EFH, giebelständig

#### Herleitung Szenarien

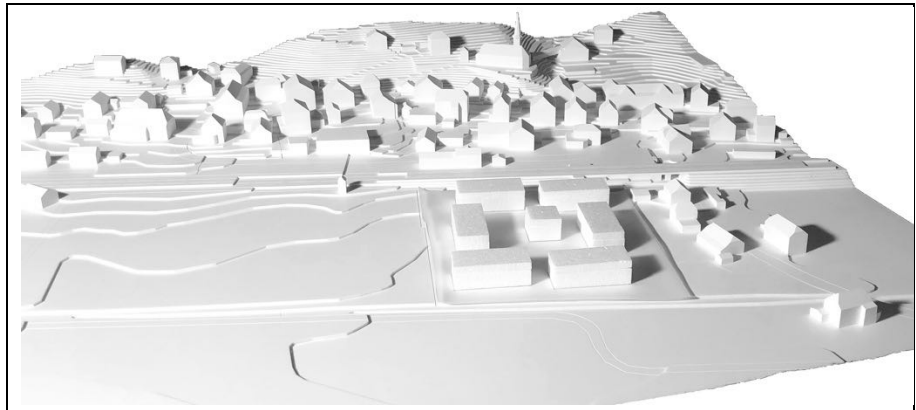
Hinter der Szenarienbildung stehen folgende Überlegungen: Aus der Ortsanalyse resultiert die Feststellung, dass die bestehende ZPP 1 ganz grundsätzlich in Konflikt zum Ziel der Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten, freien Ebene des «Signauer Moooses» steht (ISOS: Umgebungsrichtung VI «Signauer Moos» mit Erhaltungsziel a). Daher wurde bei der Szenarienbildung der Fokus besonders auf mögliche Reduktionen des Baubereichs und der Untersuchung einer allenfalls ortsbaulich verträglichen Teilbebauung gelegt. So wurden neben dem Szenario 1 «Bebauung der ganzen ZPP 1» zusätzlich drei Szenarien (2-4) untersucht, die nur eine Teilbebauung der ZPP 1 vorsehen und somit einen grösseren Bereich der Ebene freihalten würden. Zu allen vier Szenarien wurden Unterszenarien untersucht, die sich bezüglich der Grösse («Körnigkeit»), Geschossigkeit (zwei- bis dreigeschossig), Typologie (EFH/MFH), sowie Dachformen und Ausrichtung der Bauten unterscheiden.

## 4.4 Beurteilung der Bebauungsszenarien

Die Fachexperten des Begleitgremiums gaben im Rahmen des Expertenworkshops vom 16. September 2021 folgende Einschätzungen zu den Bebauungsszenarien ab:

### 4.4.1 Szenario 1 «ganze ZPP»

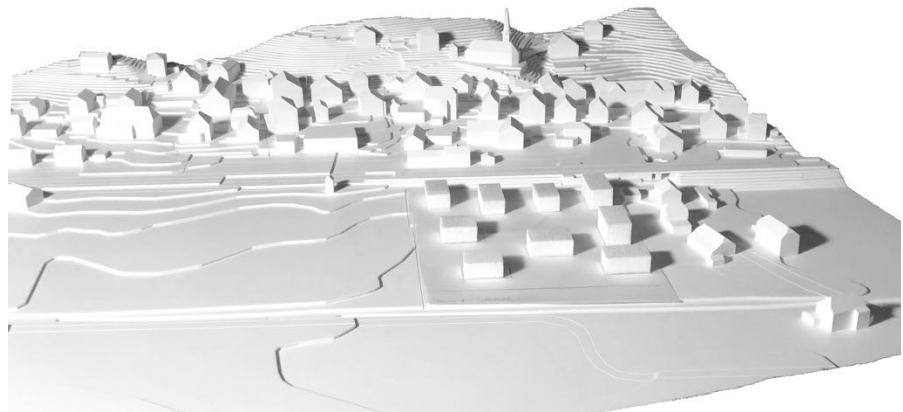
#### a) Dichte Bebauung ganze ZPP mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern



##### Beschreibung

- Baubereich ganze ZPP
- Erschliessung mit Stichstrasse entlang Gewässerraum Schüpbachkanal
- dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach
- entspricht im Wesentlichen der Machbarkeitsstudie FRB+

#### b) Dörfliche Bebauung ganze ZPP mit zweigeschossigen EFH/REFH



##### Beschreibung

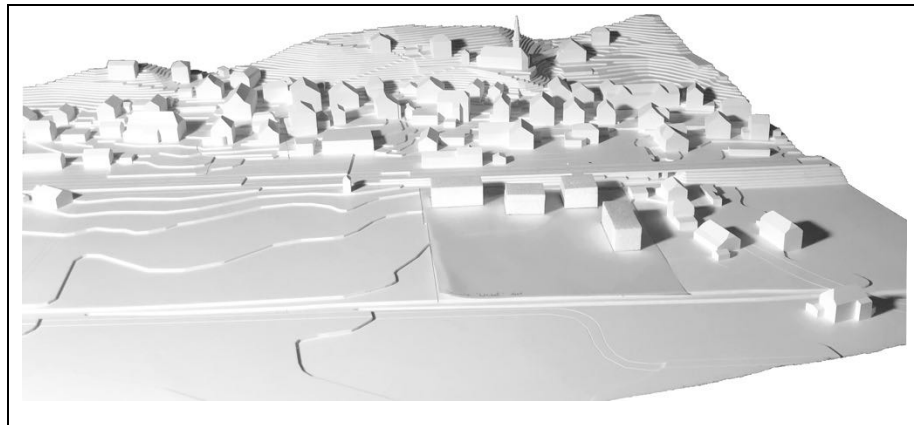
- Baubereich ganze ZPP, jedoch mit Freiraum am Schüpbachkanal
- Erschliessung ab Bahndamm
- Orientierung an «üblicher Häusergrösse» (Körnigkeit) im Dorf
- Mehrheitlich zweigeschossig (EFH, DEFH), punktuell dreigeschossige MFH

### Beurteilung Szenario 1

- Die Struktur ist völlig losgelöst und eigenständige ohne Bezug zum bestehenden Ort.
- Die historische Siedlungsentwicklung erfolgte entlang der Strassen. Die neue Bebauung abseits der bestehenden Strassen kommt einer «Ortsneugründung» in der Ebene gleich.
- Dieses Überbauungsszenario stellt den Auftakt für eine Fortführung der Bebauung der Ebene dar, lädt ein zur Ausdehnung der Siedlung in der Ebene.
- Das Szenario widerspricht dem ISOS Erhaltungsziel der freien Ebene des «Sighnauer Moooses» grundsätzlich (ohne Ermessensspielraum).
- Im Unterszenario b) entsteht durch die Reduktion der Volumina, die Erschliessung am Bahndamm und den grösseren Freihaltebereich gegen den Schüpbachkanal zwar ein besserer Bezug zu den bestehenden Bauten des Ortes, der Konflikt zum Freihaltungsziel der Ebene und die fehlende strukturelle Anbindung an den Ort bleiben jedoch bestehen.

### 4.4.2 Szenario 2 «Winkel»

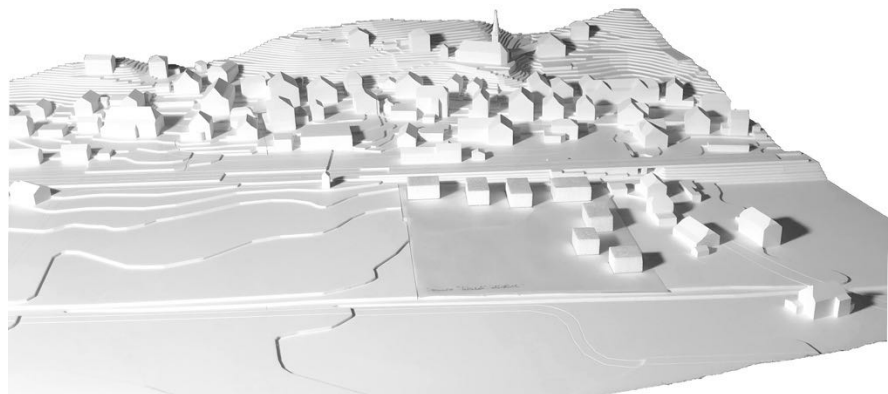
#### a) Dichte Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern



#### Beschreibung

- winkelförmiger Baubereich
- Erschliessung mit Stichstrasse entlang Gewässerraum Schüpbachkanal oder entlang Bahndamm
- dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach

#### b) Dörfliche Bebauung mit 2-geschossigen EFH

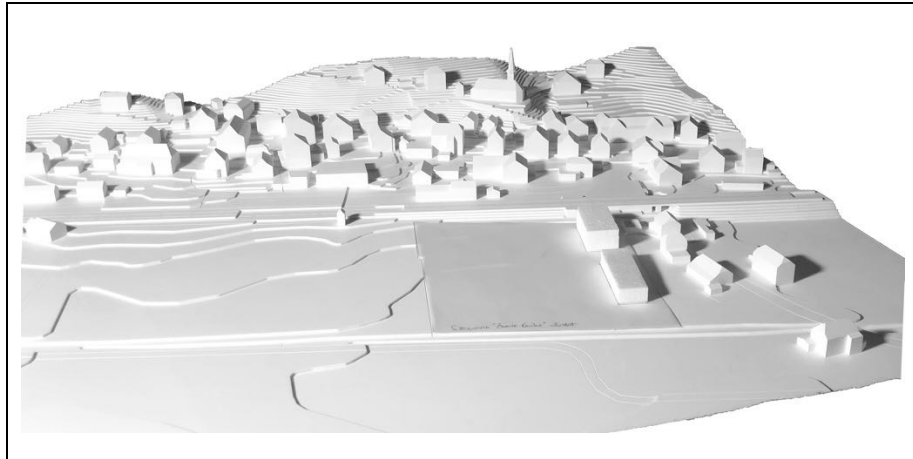


**Beschreibung**

- Winkelförmiger Baubereich
- Erschliessung mit Stichstrasse entlang Gewässerraum Schüpbachkanal oder entlang Bahndamm
- Orientierung an «üblicher Häusergrösse» (Körnigkeit) im Dorf

**Beurteilung Szenario 2**

- Stellt Auftakt für eine Fortführung der Bebauung der Ebene dar, lädt ein zur Ausdehnung der Siedlung in der Ebene.
- Die historische Siedlungsentwicklung erfolgte entlang der Strassen. Die neue Bebauung abseits der bestehenden Strassen kommt einer «Ortsneugründung» in der Ebene gleich.
- Widerspricht dem ISOS Erhaltungsziel der freien Ebene des «Signauer Mooses»

**4.4.3 Szenario 3 «zweite Reihe»****a) Dichte Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern, parallel****Beschreibung**

- Szenario 3 realisiert ein zweites Register am Gässli, jedoch abgesetzt aufgrund Freihaltung Gewässerraum Pfarrgraben
- Die Neubauten weisen eine parallele Setzung zu den bestehenden Häusern am Gässli auf
- Die Erschliessung erfolgt mit Stichstrasse entlang Gewässerraum Schüpbachkanal oder entlang Bahndamm
- Typologie: Zwei- bis dreigeschossige MFH oder REFH mit Flachdach

**b) Dörfliche Bebauung mit 2-geschossigen EFH/DEFH, giebelständig**

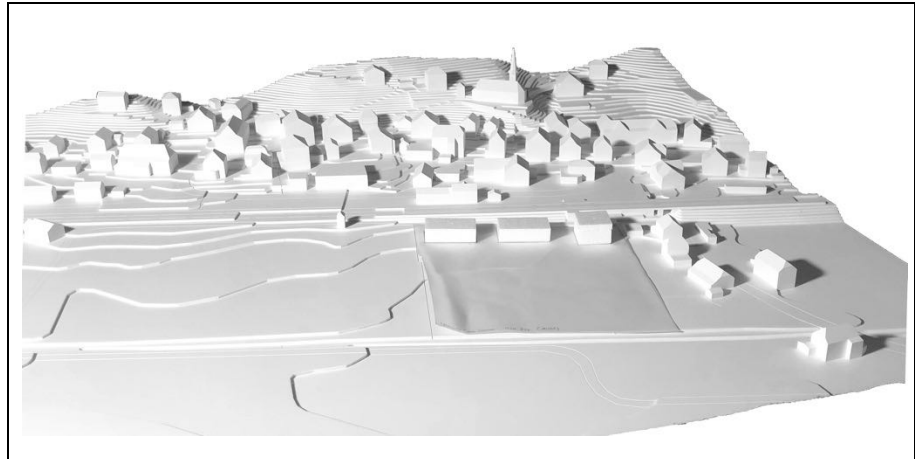


**Beschreibung**

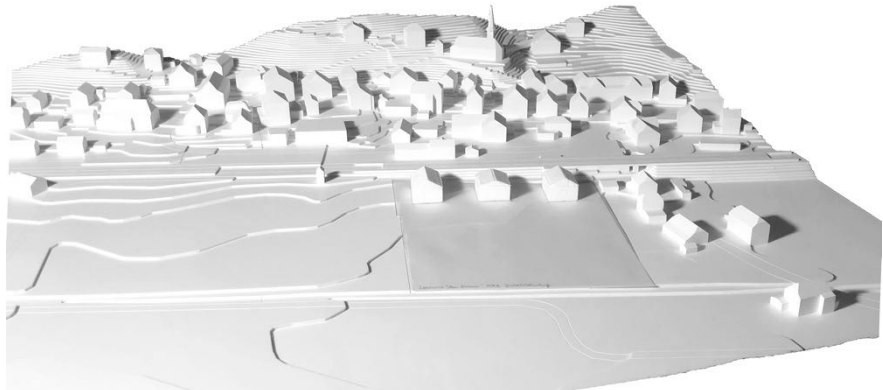
- Dieses Szenario realisiert ein zweites Register am Gässli, jedoch abgesetzt aufgrund Freihaltung Gewässerraum Pfarrgraben
- Es weist giebelständige Setzungen zu den bestehenden Häusern am Gässli auf
- Erschliessung mit Stichstrasse entlang Gewässerraum Schüpbachkanal oder entlang Bahndamm
- Orientierung an «üblicher Häusergrösse» (Körnigkeit) im Dorf

**Beurteilung Szenario 3**

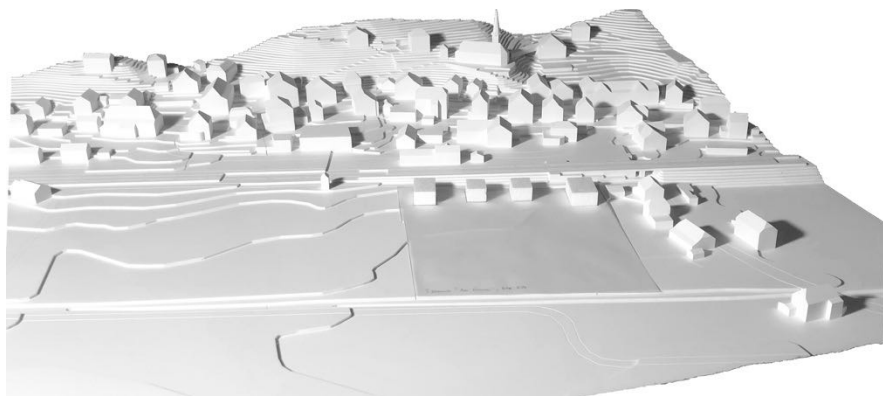
- Historisch kommt zwar ein Bauen im zweiten Register infolge Erbteilung vor, im konkreten Fall hier, muss jedoch die zweite Reihe aufgrund des Gewässerraums des Pfarrgrabens (11 Meter) so stark von der ersten Reihe abgesetzt werden, dass kein Anknüpfen mehr an die bestehende Struktur möglich ist, sondern ein neues Siedlungsmuster begonnen wird.
- Sowohl die Variante a) wie b) erschienen als neues eigenständiges Siedlungsmuster in der Ebene.
- Dadurch entsteht wieder die gleiche Problematik, dass mit dieser Bebauungsform ein Auftakt zu einer Siedlungs-Neugründung in der Ebene gebildet wird.

**4.4.4 Szenario 4 «am Damm»****a) Dichte Bebauung mit 2- bis 3-geschossigen MFH, parallel zum Damm****Beschreibung**

- Baubereich innerhalb ISOS-Baugruppe 0.3
- Erschliessung ab Flurweg entlang Bahndamm
- Parallele Stellung zu Bahndamm mit Sicht nach Süden in die freie Ebene
- zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, oder als
- Reiheneinfamilienhäuser
- mittlere Körnigkeit

**b) Dichte Bebauung, Mehrfamilienhäuser mit Giebel, giebelständig zum Damm****Beschreibung**

- Baubereich innerhalb ISOS-Baugruppe 0.3
- Erschliessung ab Flurweg entlang Bahndamm
- giebelständige Aufreihung entlang des Flurwegs am Bahndamm
- zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachgeschoss
- mittlere Körnigkeit

**c) Dörfliche Bebauung mit 2-geschossigen EFH, giebelständig zum Damm****Beschreibung**

- Baubereich innerhalb ISOS-Baugruppe 0.3
  - Erschliessung ab Flurweg entlang Bahndamm
  - giebelständige Aufreihung entlang des Flurwegs am Bahndamm
  - Zweigeschossige Bauweise (EFH, DEFH), auch mit Giebeldächern möglich
  - «kleinkörnige», dörfliche Hausgrösse
- Beurteilung**
- Eine Bebauung am Damm lässt sich am ehesten als Fortführung der bestehenden Dorfstruktur bzw. «Weiterbauen» innerhalb der bestehenden ISOS-Baugruppe 0.3 «Am Gässli» verstehen.
  - Durch die giebelständige Aufreihung am Damm wird in der Fernwirkung des Ortsbildes auch die Mächtigkeit des Bahndamms gebrochen.
  - Die ISOS-Baugruppe 0.3 «Am Gässli» verzeichnet Taunerhäuser aus dem 19. Jhr. wobei im ISOS-Ortsbeschrieb explizit festgehalten ist, dass einige davon auch parallel zum Damm standen.

- Anhand von historischen Flugaufnahmen lässt sich ein Taunerhaus identifizieren, das sich an dieser Stelle befand, wobei das Wohnhaus giebelständig zum Damm stand, der später erbaute Schopf dagegen stand parallel.
- Historisch waren hier jedoch ausschliesslich landwirtschaftliche Nutzungen angesiedelt. Wohnhäuser wurden entlang der Strassen im Dorf aufgereiht. Das reine Wohnen in der Ebene ist atypisch.
- Die Bebauung entspricht nicht der gängigen Orientierung der Gebäude entlang von historischen Strassen. Es handelt sich am Damm um einen landwirtschaftlich genutzten Flurweg und nicht um eine Strasse.
- Die Anbindung ans Dorf ist nicht gut. Durch die enge Unterführung ist keine Ver- und Entsorgung oder Rettung gewährleistet.
- Die Lage mit der nördlichen Sicht auf den Bahndamm ist für eine Wohnnutzung nur teilweise attraktiv.
- Es stellt sich grundsätzliche Fragen zur Verhältnismässigkeit einer entsprechenden Planungsmassnahme oder einer Bebauung (inkl. Erschliessung), den bleibenden Risiken zur Beeinträchtigung des Ortsbilds. Aus Sicht der Experten ist auch das Szenario 4 deshalb zu verwerfen.

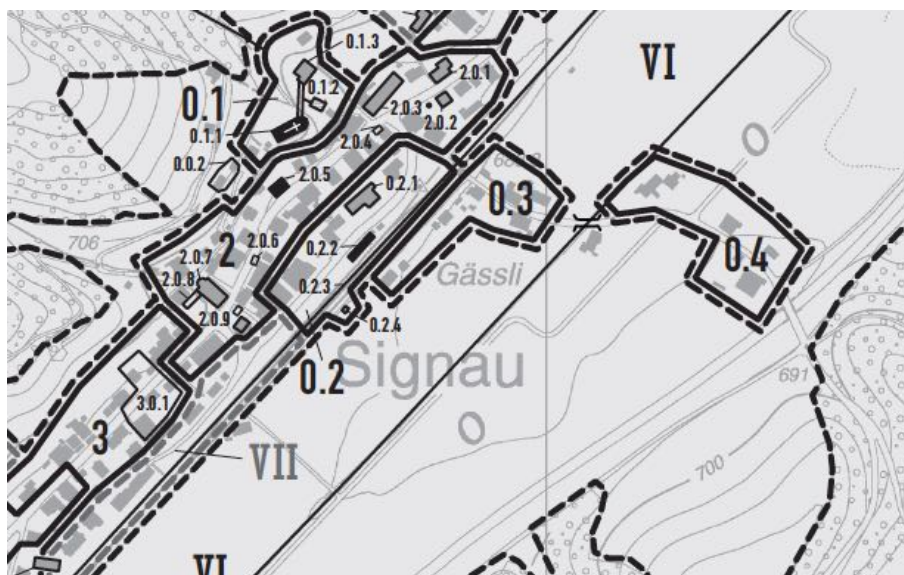


Abbildung 14: ISOS Aufnahmeplan mit Baugruppen 0.3 und 0.4 "am Gässli"

#### 4.4.5 Zukunftsszenario «Bebauung der Ebene im Talboden»

*Ein Nukleus für mehr ?*

In allen vier untersuchten Bebauungsszenarien kann eine Verknüpfung zum bestehenden Ortskörper nur schlecht hergestellt werden. Die Bebauung kommt daher in allen Fällen eher einer «Siedlungs-Neugründung» gleich und stünde in Widerspruch zum bestehenden Ortsbild. Eine konsequente Gegenposition wäre deshalb, die Bebauung losgelöst vom bestehenden Ortskörper zu denken. Als zusätzliches Szenario wird daher im Folgenden auch eine eigenständige Bebauung des Talbodens als Zukunftsszenario untersucht. Es ist offensichtlich, dass dieses Szenario im Widerspruch zum im ISOS angestrebten Ortsbildschutz steht. Das ISOS sieht für die freie Ebene des «Signauer Moores» (Umgebungsrichtung VI) ein Erhaltungsziel a) (entspricht höchster Schutzstufe) vor.

Gleichwohl vermag dieses Szenario aufzuzeigen, was im Kern das Problem einer Überbauung des Talbodens ist: Nämlich, dass jede vom Gässli abgesetzte Überbauung einen Nukleus einer prinzipiell nicht gewünschten und aus Sicht ISOS nicht möglichen Neugründung darstellt.

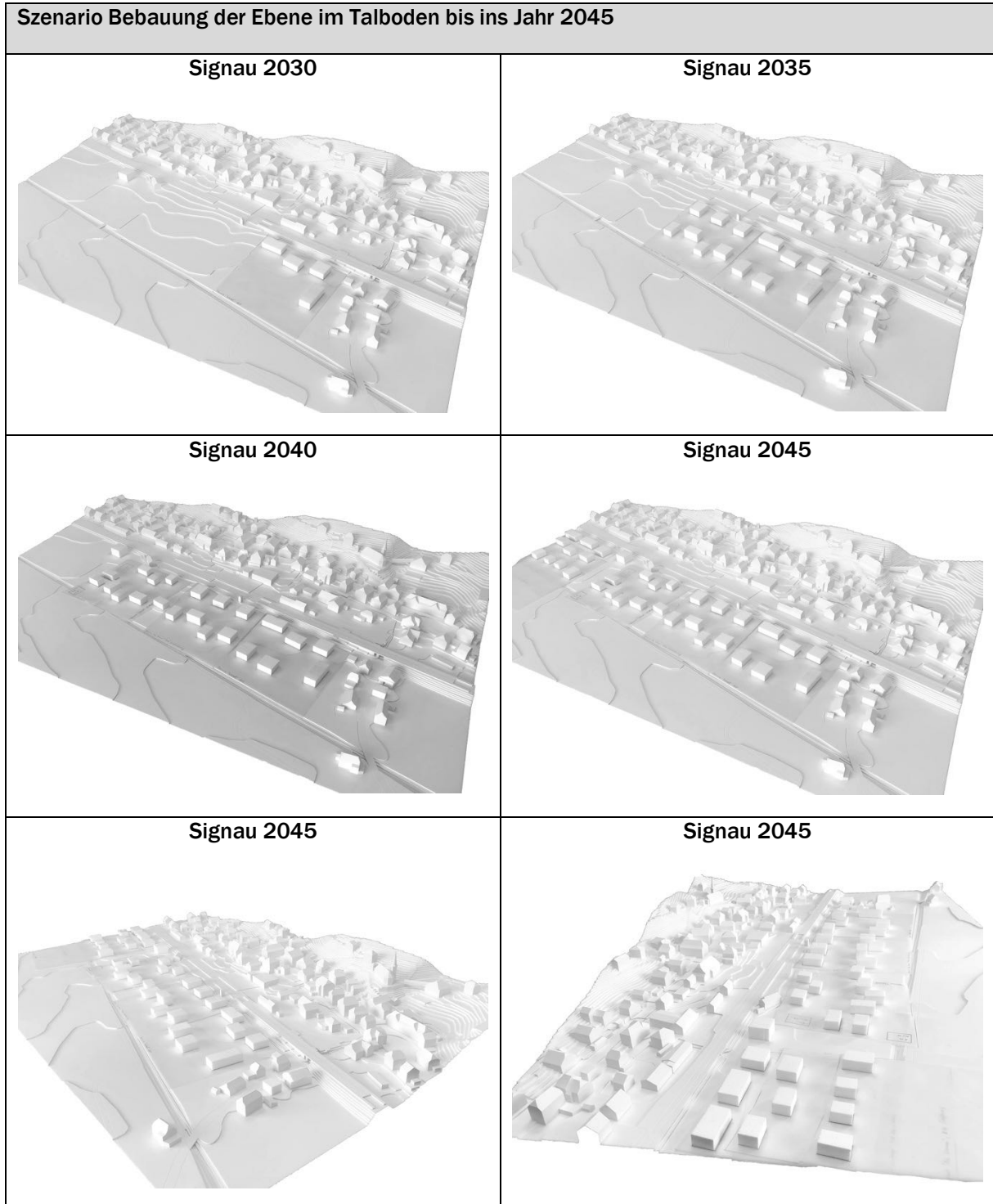


Abbildung 15: Szenario «überbauungs Talboden»

## 4.5 Beurteilung und Erkenntnisse

Aus den vorliegenden Untersuchungen der verschiedenen Szenarien halten die Fachexperten zusammenfassend folgende Punkte fest:

1. Die meisten der untersuchten Szenarien kommen einer «Siedlungs-Neugründung» in der Ebene gleich und werden als Auftakt für eine neue Bebauung der Ebene gelesen.
2. Eine Bebauung der Ebene im Talboden schmälert Wirkung und Qualität des bestehenden, historisch gewachsenen Ortsbildes.
3. Das bestehende Ortsbild von Signau ist ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Abgrenzung des ISOS wurde überprüft und für korrekt befunden. Damit würde eine künftige Bebauung der Ebene in Konflikt mit den Schutzziele des Bundes (ISOS) stehen.
4. Eine Bebauung ist daher in jedem Fall unverträglich, wenn sie die weitere Bebauung der Ebene nach sich ziehen könnte.
5. Reine Wohnnutzungen sind in der Ebene atypisch, historisch findet sich hier nur Wohnen von landwirtschaftlichen Betrieben.
6. Denkbar sind einzig punktuelle Erweiterungen der bestehenden Baugruppen «am Gässli». Die ISOS-Baugruppen sind nicht parzellenscharf zu verstehen und könnten auch angedockt oder ausgeweitet werden.
7. Die Einführung eines zweiten Registers ist jedoch aufgrund des Freihaltbereichs bedingt durch den Gewässerraum des Pfarrgrabens nicht möglich. Die zweite Reihe müsste zu weit von der ersten abgesetzt werden.
8. Der Gewässerraum für das eingedolte Gewässer «Pfarrgraben» beträgt 11 Meter. Dieser Bereich ist von Bauten freizuhalten.
9. Eine Ausdolung wird aufgrund der Tieflage auch seitens des kantonalen Tiefbauamt OIK als unverhältnismässig beurteilt.
10. Hingegen könnte es längerfristig zu einer Renaturierung oder Aufweitung des Schüpbachkanals kommen. Dieser Gewässerraum hat landschaftlich eine grosse Bedeutung (Signauer Moos).
11. Eine Erschliessung mit einer neuen Stichstrasse über die Landschaft des Signauer Moores ist aus Gründen des Ortsbildes auszuschliessen.
12. Bei einer Erschliessung über den bestehenden Flurweg entlang des Bahndamms ist privates Grundeigentum tangiert (vgl. Schleppkurven, Sichtbermen in der Beilage). Es ist zudem zu beachten, dass die Unterführung für grössere Fahrzeuge (Kehricht, Feuerwehr, Zügelwagen) nicht befahrbar ist.
13. Eine neue, punktuelle und angedockte Bebauung, ist im Sinne einer Ausweitung der historischen Bebauung «am Gässli» nicht per se auszuschliessen. Sie wird jedoch nach einer Gesamtabwägung der Interessen aus Gründen der Verhältnismässigkeit und der damit einhergehenden Risiken zur Minderung der Ortsbildqualität des Dorfes nicht als zielführend beurteilt.
14. Die ortsbildnerische Integration bedarf einer angepassten Körnigkeit (Volumengrösse) und stimmige Proportionen der Baukörper.

*Grundsätzliche  
Erkenntnis*

Die ortsbauliche und raumplanerische Überprüfung unter Einbezug des ISOS zeigt auf, dass eine Bebauung der Ebene grundsätzlich nicht möglich ist. Die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung südöstlich des Bahndamms beschränken sich auf die bestehenden Strukturen entlang des Gässlis und sind nur punktuell zu ergänzen. Eine Bebauung am Damm wird als nicht unproblematisch und risikoreich beurteilt und daher aus Expertensicht nicht als zielführend beurteilt. Es gilt in jedem Fall, die historische Bebauung entlang der bestehenden Strassen weiterzuentwickeln. Die Planung neuer Strassen in der Ebene kommt nicht in Frage. Die Innenentwicklungspotenziale innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes von Signau werden im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu klären sein.

## TEIL D: SCHLUSSFOLGERUNGEN

### 5. Gesamtfazit

#### 5.1 Ortsbildstudie

##### *Grundlagenstudie*

Als Grundlage für die Ortsbildstudie in Signau wurde in einem ersten Schritt eine umfassende Analyse der vielfältigen bestehenden Charakteristiken der historischen Bebauung vorgenommen. So wurden sowohl übergeordnete Elemente des Ortsbildes, als auch spezifische Elemente der beiden Entwicklungsgebiete der ZPP 1 Gässli und des Gebietes Bahnhof Südwest untersucht und beschrieben. Anschliessend erfolgte eine Analyse und Beschreibung der Entwicklungsgebiete anhand bestimmter Merkmale. Für das Teilgebiet der ZPP 1 umfasste diese die folgenden Merkmale: Wegführung, Ankerpunkte, Bebauungsstruktur, räumliche Qualitäten, Sichtverhältnisse, Aussenräume, den Grünräume und Gewässer. Für das zweite Teilgebiet wurden insbesondere der Bereich zwischen der Eisenbahn und der Dorfstrasse, das Gebiet um den Turm und die Turmscheune, das Terrain und die vorhandenen Gewässer untersucht. Eine umfangreiche Dokumentation zur Ortsbildstudie findet sich in der separaten Beilage zu diesem Bericht.

##### *Raumplanerische Beurteilung ZPP 1*

Das Gebiet der ZPP 1 Gässli wurde anschliessend in einem zweiten Schritt einer raumplanerischen Beurteilung und Modellstudien unterzogen. Damit erfolgte eine Prüfung sowohl auf inhaltlich methodischer Ebene als auch auf räumlicher anhand des Ortsmodells. Mittels Prüfung zahlreicher raumplanerischer Merkmale und anhand von Volumen- und Variantenstudien mit verschiedenen Szenarien ist das Expertengremium zum Schluss gelangt, dass eine Bebauung des Planungsgebiets ZPP 1 Gässli aufgrund der unauflösbaren Konflikte mit dem ISOS weder möglich noch wünschbar ist. Punktuell können Neubauten höchstens im ersten Register entlang des Gässli realisiert werden. Der Spielraum hier ist jedoch gering.

#### 5.2 Schlussfolgerungen

Die Ortsbildstudie brachte für die drei Teilgebiete unterschiedliche Resultate hervor. So ist von einer Bebauung der ZPP 1 Gässli aufgrund des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes abzusehen. Eine weitere Siedlungsentwicklung im Talboden wird, abgesehen von oben erwähnten Ausnahmen ausgeschlossen.

Im Gegensatz hierzu wird in den anderen beiden Teilgebieten auch zukünftig eine weitere planerische und bauliche Entwicklung unter Einhaltung der Schutz- und Erhaltungsziele möglich sein. Für das Bahnhofsgebiet Südwest ist im Falle einer Planung zwingend die Qualitätssicherung vorzunehmen. Hier wird noch zu entscheiden sein, ob, wann und über welchen Perimeter die zukünftige Entwicklung mittels einer Zone mit Planungspflicht gesteuert werden soll.

Für das Gebiet Campus Signau kann die notwendige Auseinandersetzung mit dem ISOS durch 3D-Visualisierungen gewährleistet werden.



Für alle weiteren potenziellen Entwicklungsgebiete von Signau werden die möglichen Potenziale im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision zu evaluieren sein. Hierbei ebenfalls zu berücksichtigen sind weitere Gebiete, die möglicherweise mit den Schutzziele des ISOS in Konflikt stehen.

Vorgängig zur Ortsplanungsrevision sollte eine verbindliche Regelung der Grundsätze im Umgang mit dem ISOS auf Ebene der Planungsbehörde (Gemeinderat) erfolgen. Ebenfalls geregelt werden sollten die fachliche Zusammensetzung, der Beizug und der Umgang mit den Empfehlungen des für die Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben notwendigen Fachgremiums.

## 6. Empfehlungen

Als Resultat der Ortsbildstudie können die folgenden allgemeinen Empfehlungen für Bau- und Planungsprojekte in empfindlichen Bereichen des Ortsbildes formuliert werden.

### 6.1 Allgemeine Empfehlungen für Bau- und Planungsprojekte in empfindlichen Bereichen des Ortsbildes

1. Die empfindlichen Bereiche des Ortsbildes erstrecken sich über die Gebiete Dorf, Ausserdorf, Hof, Moos, insbesondere Gässli und Liechtgut. In diesen Bereichen werden Bauprojekte auf ihre Auswirkungen auf das Ortsbild geprüft.
2. Dabei gelten im Grundsatz die in den übergeordneten Grundlagenwerken formulierten Empfehlungen. Massgeblich hierfür sind das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN, das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS sowie das kantonale Bauinventar. Weiter gelten die im kantonalen Baugesetz, im Gemeindebaureglement sowie die in der Ortsplanung formulierten Empfehlungen zur Einordnung in das Ortsbild.
3. Bestehende Bauten sowie Spuren historischer und baulicher Entwicklungen sind zu respektieren und zu schonen. Dies gilt auch für das Terrain, den Boden und die Topographie.
4. Vor der Eingabe von Baugesuchen sind Projekte als Voranfragen an die Behörden zu richten.
5. Für die Prüfung von Voranfragen und Baueingaben wird ein Gremium einberufen, welches sich aus VertreterInnen der Politik und FachexpertInnen für Ortsbild und Ortsbau, Architektur, Umgebungsgestaltung/Landschaftsarchitektur und Planung zusammensetzt. Die Stellungnahmen des Gremiums an die Baubewilligungsbehörde haben empfehlenden Charakter.
6. Bauprojekte sind auf ihre Einordnung in das Ortsbild und Ensemblequalität zu prüfen. Dabei sind die Teilaspekte Stellung, Gebäudeabstände, Körnigkeit, Volumetrie, Dachlandschaft und Integrität der Dächer, Materialisierung, Oberflächen, Farbe und Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.
7. Gruppen von mehreren gleichartigen Gebäuden sind nicht zulässig.
8. Wenn zwei oder mehrere aneinandergrenzende Grundstücke gemeinsam beplant werden, können die Grenzabstände ausser Kraft gesetzt werden. Das theoretische Maximum der Ausnutzung berechnet sich in dem Fall aus der Summe der Parzellenflächen. Bei der Festlegung des verträglichen Nutzungsmasses ist die Topographie zu berücksichtigen.
9. Für Gebäudeabstände können, unter Vorbehalt der Brandschutzbestimmungen, Ausnahmen bewilligt werden, sofern diese aus ortsbaulichen Gründen gerechtfertigt sind.
10. Die Gemeinde kann die Durchführung qualitätssichernder Verfahren empfehlen und unterstützen.

## 6.2 Entwicklungs- und Schutzziele für alle Entwicklungsgebiete

Weiter werden im Rahmen der Ortsbildstudie die nachstehenden Entwicklungs- und Schutzziele für alle Entwicklungsgebiete aufgeführt.

1. Die untersuchten Teilgebiete werden analysiert. Ihre wichtigsten We-senszüge werden beschrieben und charakterisiert. Die hierbei angewen-dete Lektüre umfasst die historischen, topographischen, ortsbaulichen, architektonischen, aussenräumlichen und denkmalpflegerischen Ele-mente.
2. Die bestimmenden Qualitätsmerkmale der Teilgebiete werden geschont, erhalten und gepflegt.
3. Die bauliche Weiterentwicklung der Teilgebiete ist zulässig, sofern sie zur qualitativen Wahrung oder Aufwertung der bestimmenden örtlichen und räumlichen Merkmale eines Gebiets beiträgt.
4. Die Entwicklungen der untersuchten Teilgebiete werden so geplant, dass sie jeweils einer langfristig festgelegten, klar und konsequent ausgerich-teten Logik folgen. Hierfür werden Schutzziele benannt und geeignete Planungsverfahren durchgeführt (Workshops, Masterpläne). Die Resul-tate dieser Planungsverfahren sind verbindlich, können jedoch ange-sichts neuer Prozesse oder Bedürfnisse angepasst werden. Die planeri-schen Grundlagen werden periodisch überprüft und allfälligen Anpas-sungen unterzogen.
5. Störungen werden benannt. Die planerischen Grundlagen benennen Ziele und zeigen Wege auf, Störungen kurz- bis langfristig zu beheben und künftige Störungen zu vermeiden.

## 6.3 Entwicklungs- und Schutzziele gebietsspezifisch

Für die beiden vertieft untersuchten Gebiete ZPP 1 Gässli und Bahnhofge-biet Südwest wurden zusätzlich noch spezifische Entwicklungs- und Schutz-ziele abgeleitet.

### 6.3.1 Entwicklungs- und Schutzziele ZPP 1 Gässli

1. Der in der obenstehenden Analyse beschriebene Charakter und die Ele-mente des Gässlis werden gewahrt und gepflegt. Hierzu gehören insbe-sondere:
  - Die Wegführung
  - Die ortsbauliche Struktur, bestehend in der Gesamtkomposition und Setzung der Einzelbauten
  - Die Ausführung der Strasse, soweit sie die räumliche Beziehung zwi-schen der Strasse und den Bauten betrifft.
  - Der räumliche Charakter, bestehend aus dem von der Bebauung defi-nierten Raum und den querliegenden Ausblicken in das Moos und in die Landschaft.
2. Auf beiden Seiten der Strasse ist je ein Register von Hauptbauten zulässig.
3. Neubauten respektieren den Charakter der Siedlung und die Beziehung zur Landschaft.
4. Stichstrassen und befestigte bzw. harte Vorplätze zwischen den Bauten sind zu vermeiden.

5. Entlang des Schüpbachkanals ist ein ausreichender Sichtkorridor freizulassen.
6. Folgende Störungen sind zu beheben oder in ihren Auswirkungen zu mildern:
  - Die dem Massstab der Bebauung nicht angemessenen Infrastrukturen der Eisenbahn, insbesondere die Unterführung, die überdimensionierte Stützmauer sowie die Intensität der Beleuchtung.
  - Durch Abbrüche entstandene Leerflächen.

### 6.3.2 Entwicklungs- und Schutzziele Bahnhofgebiet Südwest

1. Die Bebauung des Gebiets soll das bestehende innere und äussere Ortsbild respektieren und sinngemäss weiterentwickeln. Dabei ist den Sichtachsen vom Mooshüsi, vom ehemaligen Haus Brüderverein, insgesamt von der Umfahrungsstrasse im Südosten her besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
2. Architektur, Typologie, Ausdruck, Körnigkeit von Neubauten soll sich in das innere und äussere Dorfbild integrieren. Dabei sollen sie sich an Massstäblichkeit, Volumetrie, Dachlandschaft und Materialität der Bestandesbauten orientieren.
3. Erschliessungen sind im Sinn der historischen Typologie zu planen.
4. Vom Restaurant Turm erstreckt sich ein ausgeprägter platzartiger, leicht diagonal angeordneter Vorbereich bis an die ehemalige Verladerampe an der Eisenbahn. Dieser Raum bildet eine für das Ortsbild konstituierende Sichtverbindung u. a. dadurch, dass das Restaurant Turm und die zugehörige Turmscheune als Ensemble weiträumig in Erscheinung treten. Diese Qualität ist zu wahren.
5. Die Turmscheune und das Gebäude Täfelmacherei (Dorfstrasse 77) sind gemäss den Richtlinien der kantonalen Denkmalpflege für erhaltenswerte Baudenkmäler zu erhalten und zu pflegen. Umnutzungen von Teilen der Gebäude sind möglich.
6. Im Entwicklungsgebiet befinden sich mehrere Lagerhäuser und Schöpfe in Holzbauweise. Diese sind nach Möglichkeit zu erhalten. Hierfür dürfen sie innerhalb des Entwicklungsgebietes an andere Standorte verschoben werden.
7. Die noch existierende Verladerampe ist zu erhalten. Über gestalterische Interventionen an diesem Element wird gemäss den unter 6.1 formulierten Allgemeinen Empfehlungen für Bau- und Planungsprojekte in empfindlichen Bereichen des Ortsbildes entschieden.
8. Der Umgang mit dem Terrain soll mit besonderer Sorgfalt geplant werden. Mit weiteren Spuren von Bauten und Infrastrukturen soll bei der Planung schonungsvoll umgegangen werden. Die Erinnerung an diese Elemente soll atmosphärisch und gestalterisch aufrechterhalten werden. Der Konflikt mit den bestehenden Parkplätzen ist in die Überlegungen einzubeziehen.
9. Die Gewässer sollen wenn möglich offen gelegt und in das ortsbauliche Gefüge integriert werden. Sie sind als Auftrag und Thema in das ortsbauliche Entwicklungsprojekts einzubeziehen. Umgekehrt ist die Siedlung mit den Gegebenheiten des Gewässerraumes abzustimmen.

## **7. Beschluss**

Die Mitglieder des Begleitgremiums verabschieden den vorliegenden Schlussbericht "Ortsbildstudie Signau":

*Signau, den 1. November 2021*