

AREAL WULLEHUS

Informationsanlass

25. Juni 2025

wullehus

halter

Agenda

- 1. Begrüssung & Ziele der Veranstaltung**
- 2. Teil-Überbauungsordnung 8A – geringfügige Änderung**
- 3. Gutachterverfahren – Gestaltung und Ortsbild**
- 4. akkurat bauatelier ag – Architektonisches Konzept**
- 5. Halter – Entwickler und Gesamtleister**
- 6. Fragen & Anregungen**

Wullehus Konolfingen

Hinweis

- Bei den nachfolgenden Folien handelt es sich **ausdrücklich um einen Zwischenstand** in der laufenden Projektierung. Bis zur Baueingabe können sich einzelne Themen ändern und von den nachfolgenden Angaben abweichen.
- Die nachfolgenden Inhalte wurden im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 25.06.2025 präsentiert.

Begrüßung

Christine Brotbeck | Halter AG | Projektleitung

Wullehus Konolfingen

Ziele der Veranstaltung

- **Orientierung** über die Absichten und das geplante Vorhaben
- Vorstellung der **Ergebnisse** aus dem **qualitätssichernden Verfahren**
- Beantwortung von **Fragen und Anregungen**

Wullehus Konolfingen Überblick

Das Areal entspricht dem Perimeter der **rechtsgültigen Teil - Überbauungsordnung 8A** «Emmental-/Hünigenstrasse Etappe 1» mit Stand 1998.

Alleineigentümerin ist die **Wullehus-Mode AG**, welche den Standort mittelfristig verlassen wird.

Halter AG, als Gesamtleisterin, **entwickelt und realisiert** auf dem Areal eine gemischt genutzte Wohnüberbauung.

Grundstücksfläche	5'006 m ²
Planungszone	Rechtsgültige Überbauungsordnung
Zulässige Ausnutzung	~ 1.3



Teil - **Überbauungsordnung 8A**

Simon Buri | Gemeinderat Hochbau / Planung

Wullehus Konolfingen

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung 8A

Bedeutung des Areals für die Gemeinde Konolfingen

- Planungsperimeter «Wullehus» als **wichtiges Entwicklungsareal** im Dichtebogen und im Ortskern
- Arealentwicklung mit Ortsplanung sowie der **Aufwertung des Strassenraums** Emmentalstrasse und dem «Begegnungsraum Dorfplatz» abgestimmt
- Gemeinde legt Wert auf eine **gute Baugestaltung**, welche mit einem Gutachterverfahren sichergestellt werden kann
- Für Gewährleistung der **Verkehrssicherheit** prüft Gemeinde frühzeitig die Auswirkungen auf die Stichstrasse zum Altersheim

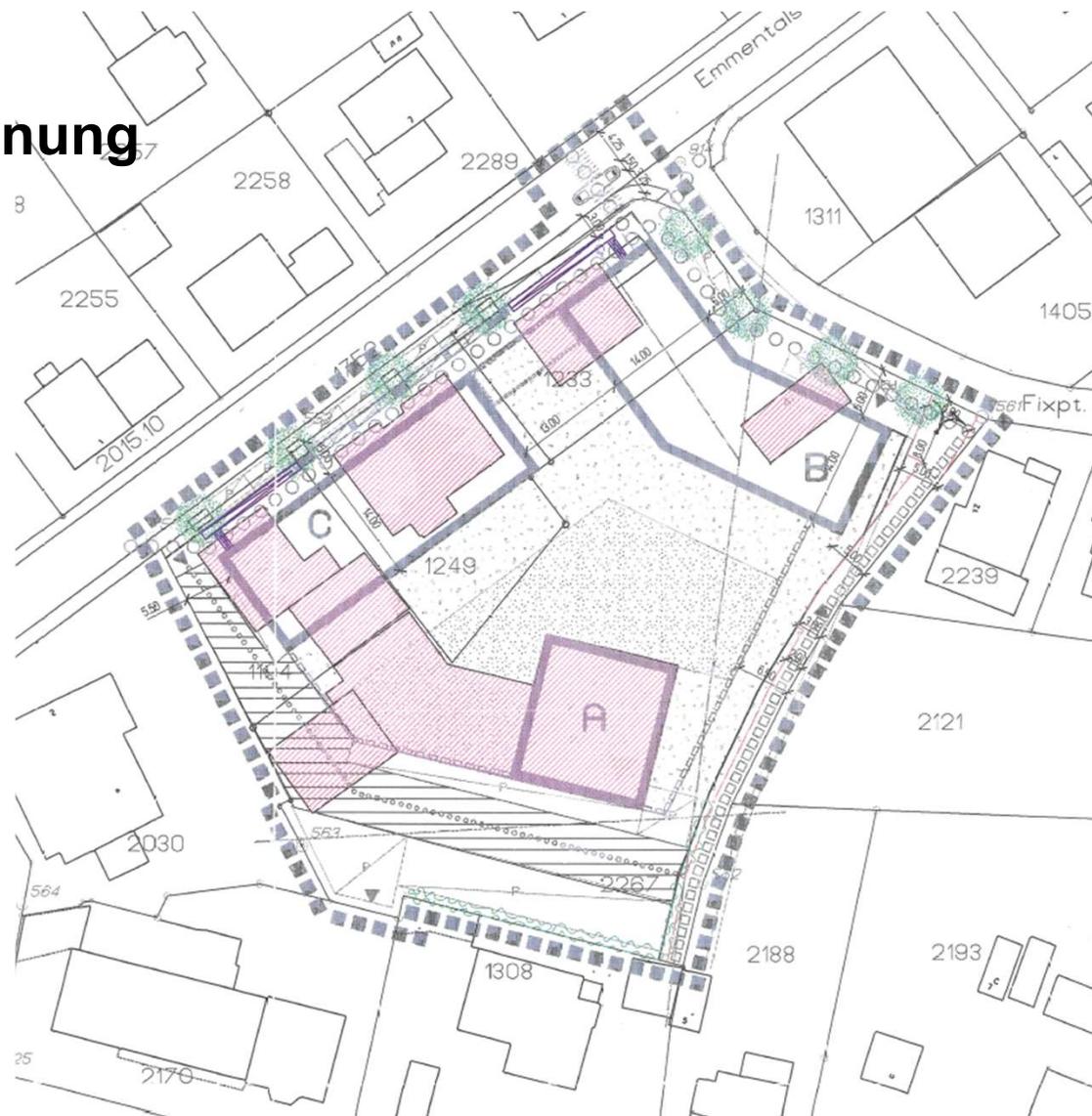
Wullehus Konolfingen

Rechtskräftige Überbauungsordnung

Die bestehende Rechtsgrundlage der Überbauungsordnung legt zahlreiche Themen der zukünftigen Überbauung fest. Insbesondere sind

- **die Nutzung** (Wohnen, publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss)
- **die Baufelder (Baufelder A, B und C)**
- **die Ausnützung** (maximale Bruttogeschossfläche)
- **die zulässige Anzahl Geschosse**
- **die Lage der An- und Einfahrten** sowie Anlieferung
- **die Strassenausgestaltung** zur Kantonsstrasse

definiert.



Wullehus Konolfingen

Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung 8A

Dennoch sind **geringe Änderung notwendig** aufgrund:

- Strassenraum, welcher mit dem laufenden Strassenprojekt des Kantons abzustimmen ist
- Geschosshöhe des Erdgeschosses ist auf die heutigen Rahmenbedingungen anzupassen,
– **keine Änderung der Gesamthöhe**
- Angleichung der Attikageschosse und Dachgestaltung
- **Planungsbehörde ist die Gemeinde Konolfingen**

Öffentliche Auflage vom 05.06.2025 – 07.07.2025

Gutachterverfahren

Christine Brotbeck | Halter AG | Projektleitung

Wullehus Konolfingen

Gutachterverfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der **guten Baugestaltung und der Qualität** des Bauvorhabens wurde ein Gutachterverfahren zusammen mit der Gemeinde gestartet. Das Verfahren ist in Gang und noch nicht abgeschlossen.

Verfahrensziele:

- **Qualitativ hochstehendes Richtprojekt** innerhalb des Planungsperimeters
- Architektonische und städtebauliche **Vision für das Areal**
- Würdigung der heutigen und zukünftigen Anforderungen
- Früher Einbezug der **kommunalen Fachberatung**

Wullehus Konolfingen

Gutachterverfahren

- Identifikation möglicher **Bebauungsvarianten** und der **Umgebungsgestaltung**
- **Dialogverfahren** (zwei Workshops, ein Workshop ausstehend)
- Verfahren von **Fachpersonen und Ortsplaner** begleitet
- Beurteilungsgremium mit **qualitätssichernder** Funktion für **Baugestaltung** – fortlaufende Beurteilung des Projektstands mit Empfehlungen für das weitere Vorgehen



Wullehus Konolfingen

Erkenntnis Gutachterverfahren

1. Sorgfältiger Umgang mit **Bestand Emmentalstrasse 10A**
2. **Strassenraum** «Emmentalstrasse» und **öffentliche Nutzung** im Erdgeschoss
3. qualitätsvoller **Aussenraum** unter Berücksichtigung des **Klimawandels**

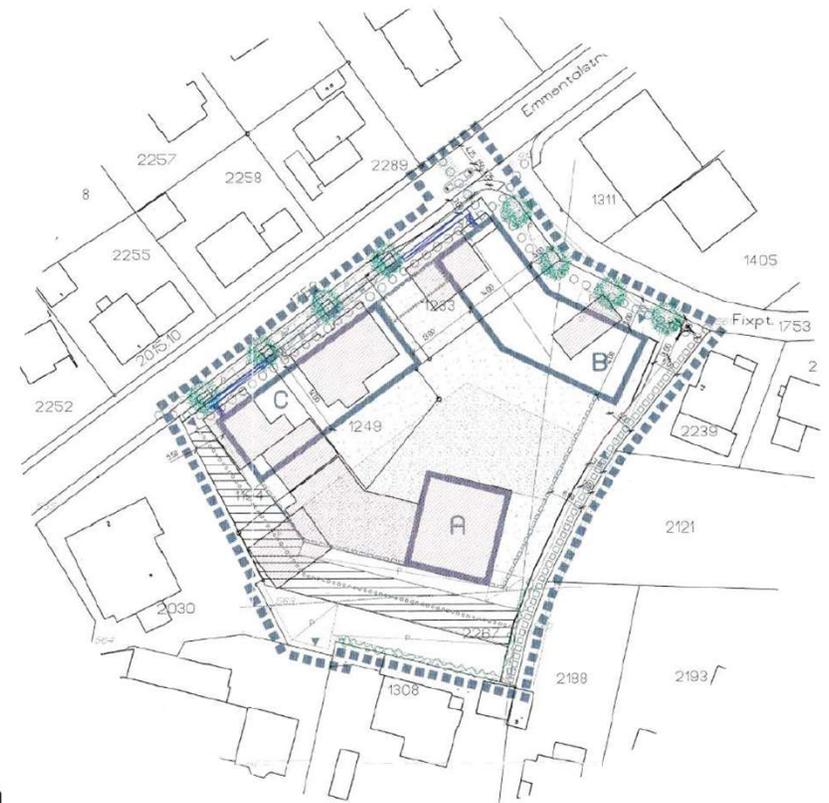
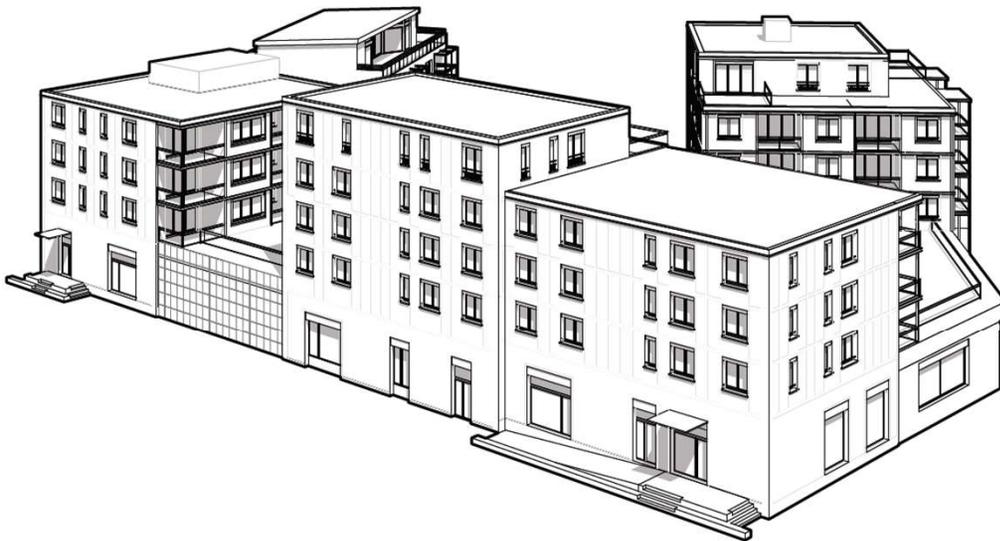


Architektonisches Konzept

Martin Reutimann | akkurat bauatelier ag | Geschäftsleitung

Städtebau und Aussenraum

- Folgt grundsätzlich der UeO: Sockelgeschoss mit Aufbauten
- Interpretation der UeO: Aufbrechen in Einzelvolumen
> Ortsverträglichkeit
- Attika: nur punktuell maximale Höhe, i.d.R. viergeschossig
- Dachgarten auf dem Sockelgeschoss



Überbauungsordnung UeO Nr. 8A, 1998
Gemeinde Konolfingen





Zäziwil

Emmentalstrasse

Kreuzplatz

Wohnnutzung
1. Geschoss bis Attika



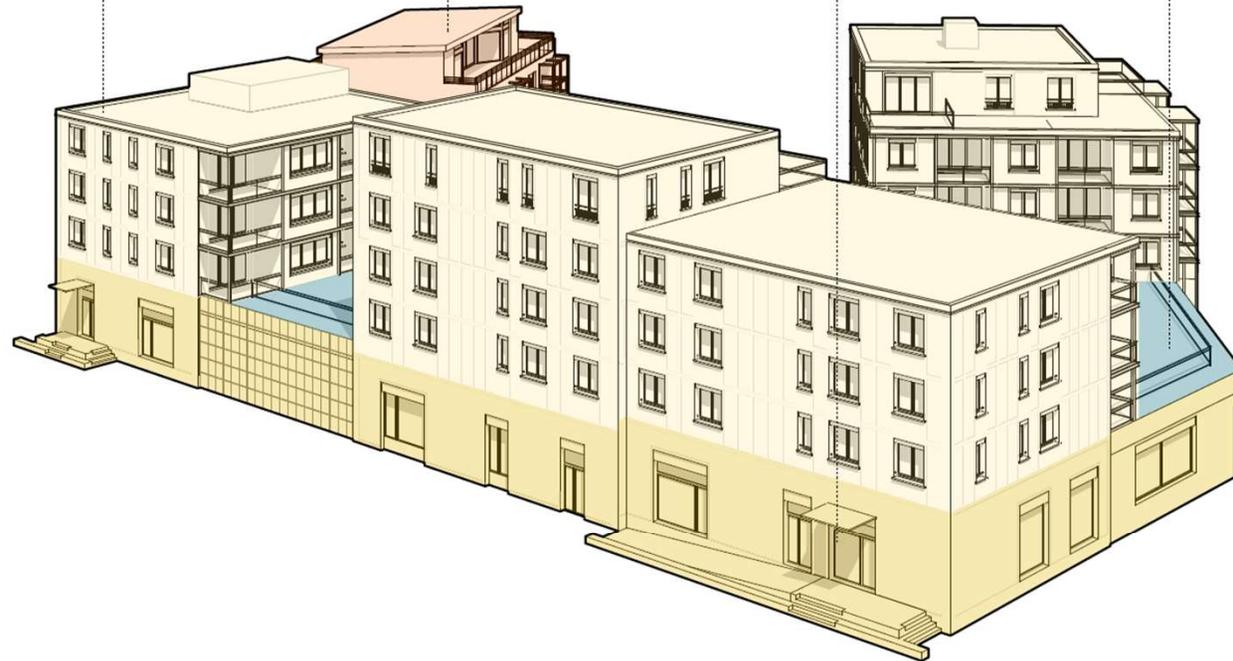
**Bestandesgebäude
10A**
6 Wohnungen,
Baujahr 2001



Erdgeschoss
Verkaufsflächen Retail
"Lidl Schweiz AG"
und Verkauf/
Dienstleistung



Dach Sockelnutzung
Dachgarten für
Bewohnende



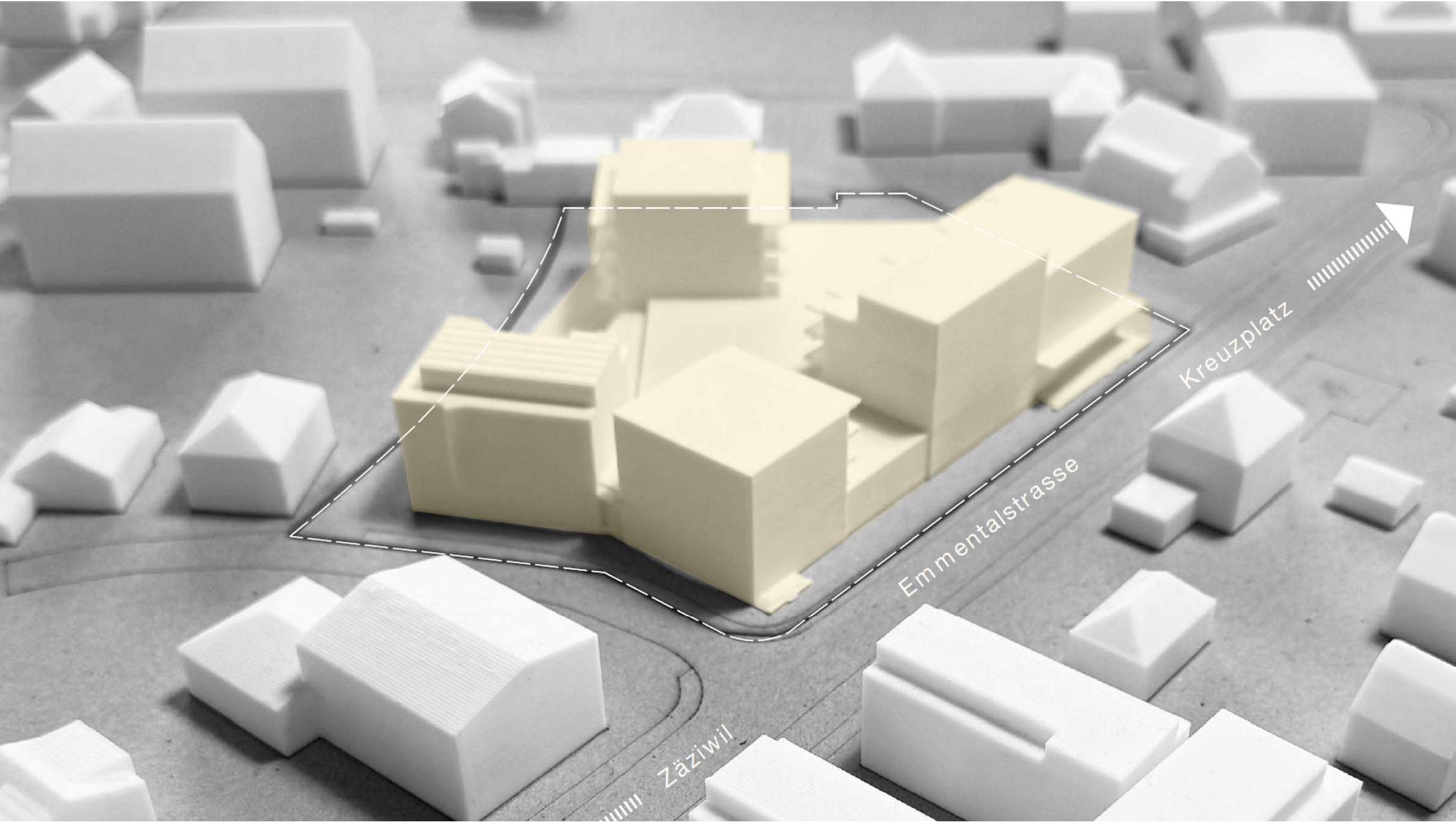
Organisation und Innenraum

- Nutzungsverteilung entspricht der UeO
- Verkauf im EG: Detailhändler und kleinere Mietfläche
- Gesicht zur Emmentalstrasse, Öffentlichkeit, einladend
- OGs: Mietwohnungen, grosse Bandbreite: Studios bis 5.5



Nachhaltigkeit

- Energetisch vorbildliche Überbauung
- Photovoltaik mit extensiver Begrünung auf Teilen des Dachs (Nr. 3)
- Nachhaltige Wärmeerzeugung
- Hochwärmegeämmte Fassaden und Fenster
- Begrünung zum Schutz vor Überhitzung, der Bauten sowie des Aussenraumklimas (Nr. 1&2)



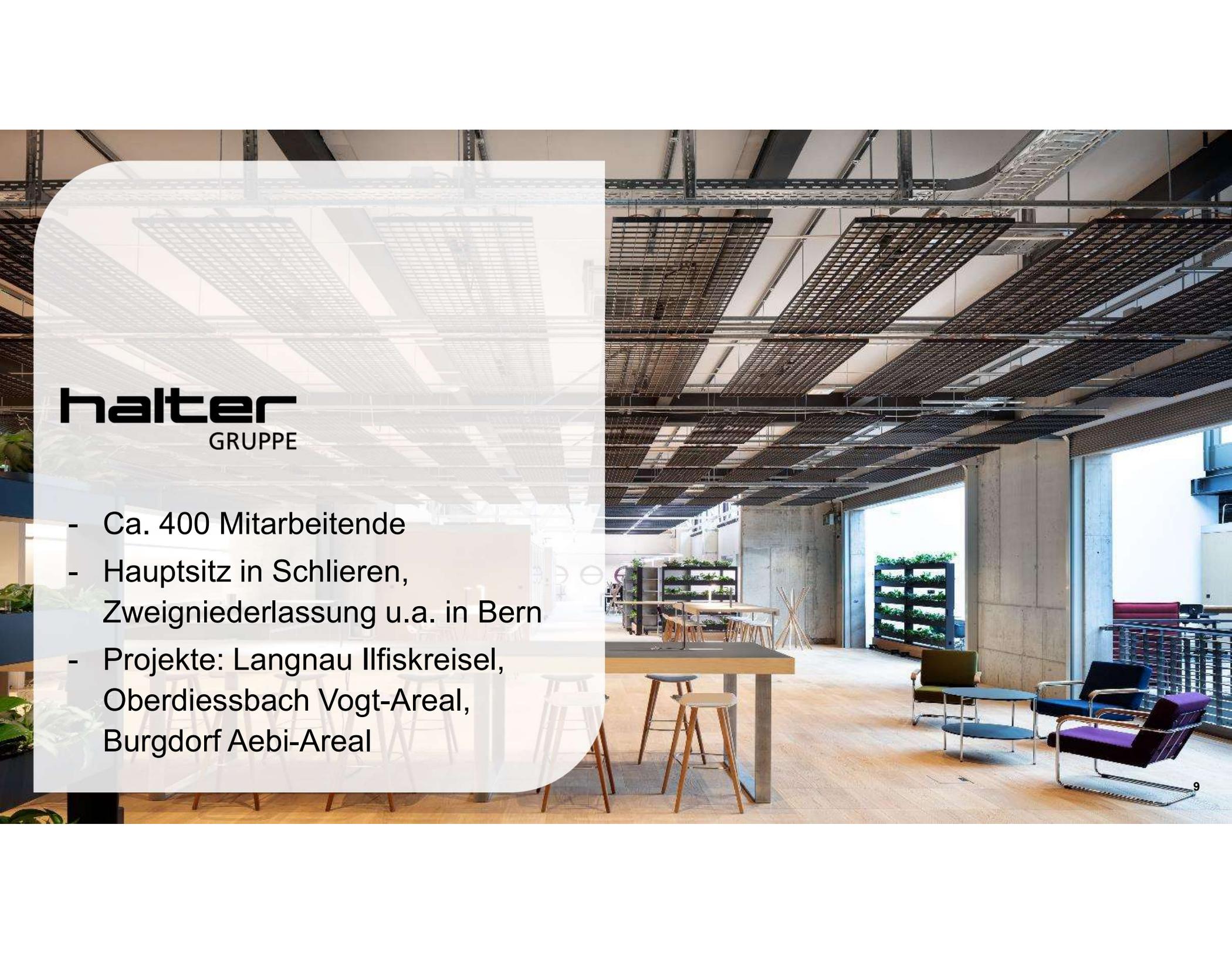
Projektentwicklung

Christine Brotbeck | Halter AG | Projektleitung

Unternehmergeist mit Tradition

Halter steht für zukunftsweisende Bau- und Immobilienleistungen mit Verantwortung für Mensch und Umwelt. Gegründet 1918, ist Halter heute eines der führenden und innovativsten Unternehmen für Bau und Immobilien in der Schweiz.



A photograph of a modern office interior. The ceiling is a prominent feature, consisting of a grid of dark, perforated metal panels. Below the ceiling, there are several wooden tables and stools arranged in a casual seating area. In the background, there are large windows and a wall with a grid pattern. The overall atmosphere is bright and open.

halter

GRUPPE

- Ca. 400 Mitarbeitende
- Hauptsitz in Schlieren, Zweigniederlassung u.a. in Bern
- Projekte: Langnau Ilfiskreisel, Oberdiessbach Vogt-Areal, Burgdorf Aebi-Areal

Wullehus Konolfingen

Projektentwicklung

ZAHLEN UND FAKTEN*

Anzahl Geschosse	1 Untergeschoss 4 Vollgeschosse tw. mit Attika
Anzahl Wohnungen	47 Stück
TOTAL Bruttogeschossfläche	6'494 m²

*Stand Juni 2025, laufende Projektierung

WOHNUNGSTYP

ANZAHL

Studio	5
2.5 Zimmer-Wohnung	22
3.5 Zimmer-Wohnung	11
4.5 Zimmer-Wohnung	6
5.5 Zimmer-Wohnung	3
TOTAL Wohnungen inkl. Bestand	47

Wullehus Konolfingen Terminplanung

Bisher:
Vorabklärungen Kanton; Start Qualitätssicherndes Verfahren

heute



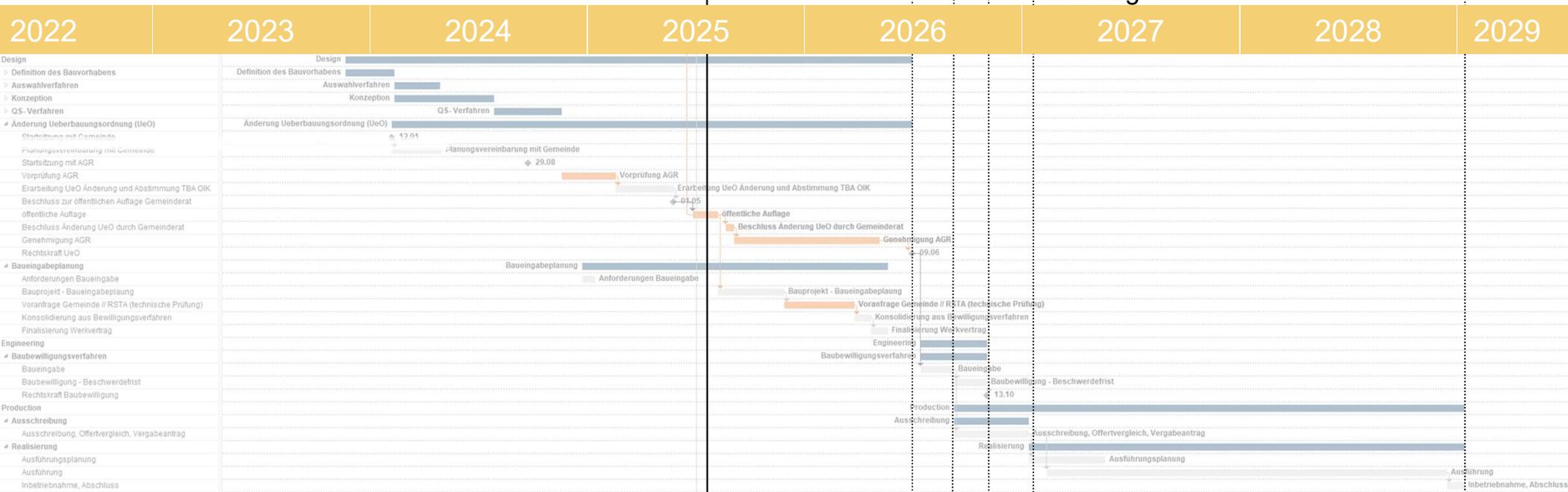
Jun 2026
Rechtskraft
UeO

Aug 2026
Baueingabe

Nov 2026
Baubewilligung

Feb 2027
Baubeginn

Jan 2029
Inbetriebnahme



Wullehus Konolfingen

Ihr Kontakt

Halter AG
Europaplatz 1A
3008 Bern, Schweiz
+41 31 925 91 91
mail@halter.ch

Projektentwicklung: **Christine Brotbeck**, Gesamtprojektleitung

+41 31 310 98 19
christine.brotbeck@halter.ch

Wullehus-Mode AG: **Thomas Rothenbühler**
Karin Alioth

+41 31 790 20 20
thomas.rothenbuehler@wullehus.ch
karin.alioth@wullehus.ch

Fragen & Anregungen

halter