

Gemeinde Münchenbuchsee / Box Immobilien AG
Arealentwicklung Schöneegg

Schlussbericht zum Workshopverfahren nach Art. 99a BauV



22. Februar 2022

Impressum

Auftraggeberin

BOX Immobilien AG
Schauplatzgasse 31
Postfach
3001 Bern

Verfahrensbegleitung

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG
Yvonne Urwyler, BHP Raumplan AG

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Ziele des Workshopverfahren	6
1.3 Lage und Umgebung.....	6
2. Raumplanerische Rahmenbedingungen	8
3. Aufgabenstellung.....	9
3.1 Ziele	9
3.2 Perimeter.....	9
3.3 Ortsbauliche Anforderungen	10
3.4 Bau- und Umgebungsgestaltung.....	10
3.5 Erschliessung und Energie.....	11
4. Verfahren.....	12
4.1 Art des Verfahrens	12
4.2 Beteiligte im Verfahren.....	12
4.3 Ablauf und Termine.....	13
4.4 Grundlagen.....	13
4.5 Beurteilungskriterien	14
4.6 Erwartetes Ergebnis.....	14
5. Ergebnisse.....	15
5.1 Ergebnisse während des Verfahrens.....	15
5.2 Projektbeschreibung.....	20
5.3 Würdigung des Projekts.....	25
6. Empfehlungen des Begleitgremiums	28
7. Genehmigung.....	29
 Anhang 1	Schlussdokumentation des Projekts
 Anhang 2	Modellfotos

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

*Entwicklungsabsicht
Projektträgerschaft*

Die Mehrfamilienhäuser am Schöneggweg 4-14 sollen auf Wunsch der Grundeigentümerin mit einer zeitgemässen Ersatzbebauung ersetzt werden.

Das Areal mit den Parzellen GB Nrn. 881, 884, 885, 886, 887 und 888 wie auch 1003 am Schöneggweg ist gemäss dem heute geltenden Zonenplan der Wohnzone W2 zugeordnet. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser auf diesen Grundstücken stammen aus den 1950er-Jahren.

Die BOX Immobilien AG (Bern) als Grundeigentümerin sowie Vertreterin der weiteren Grundeigentümer (ausgenommen Parzelle 1003) ist mit der Absicht einer Arealentwicklung und Neuüberbauung an die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee getreten.



Abbildung 1: Luftbild zum Areal (Perimeter in blau)

*Unterstützung durch
Gemeinde*

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee unterstützt die Arealentwicklung. Auch die Gemeinde sieht an diesem Standort Potenziale für eine dichtere Bebauung. Im Bericht der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» von 2016 wurde das Areal als Gebiet mit grossem Entwicklungspotenzial bezeichnet. In der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision OPR17+ wurde das Gebiet bisher vom Beschluss der Revision ausgenommen (Sistierung). Die Planungsbehörde hat sich im Gebiet «Schönegg» für diese planerische Massnahme entschieden, damit diese Spielräume in näherer Zukunft in einem eigenen Planungsverfahren ausgelotet und konkretisiert werden können.

*Durchführung Work-
shopverfahren*

Einwohnergemeinde und Grundeigentümerin sind überein gekommen, zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchzuführen. Mit diesem Verfahren soll die Qualität der Arealentwicklung hinsichtlich Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

1.2 Ziele des Workshopverfahren

Mit dem Workshopverfahren streben Gemeinde und Projektträgerschaft folgende Planungsziele an:

- Realisierung einer Wohnüberbauung mit angemessenen hoher Dichte (Siedlungsentwicklung nach innen)
- Städtebauliche Analyse und Klärung möglicher Bebauungsvarianten unter Berücksichtigung von Topografie, Hanglage, Parzellenform, Landschaft- und Ortsbild, etc.
- Ausloten und festlegen des verträglichen Nutzungsmasses
- Ausarbeitung eines Richtprojekts

Im Anschluss an das Workshopverfahren:

- Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) auf Basis des Richtprojektes
- Ausarbeitung sowie Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) gestützt auf Richtprojekt und ZPP

1.3 Lage und Umgebung

Arealentwicklung
Strahmmatte

Das Areal «Schöneegg» liegt an der Schöneeggstrasse (Gemeindestrasse) vis-à-vis des Siedlungsentwicklungsgebiets «Strahmmatte». Am 9. Februar 2020 haben die Stimmberechtigten der Änderung der ZPP Nr. 19 «Strahmmatte» zugestimmt und damit auf Stufe der Grundordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Strahmmatte geschaffen. Im Sommer 2020 wurden die beiden Teil-Überbauungsordnungen «Strahmmatte West und Ost» genehmigt. Der Baubeginn ist 2021 erfolgt.

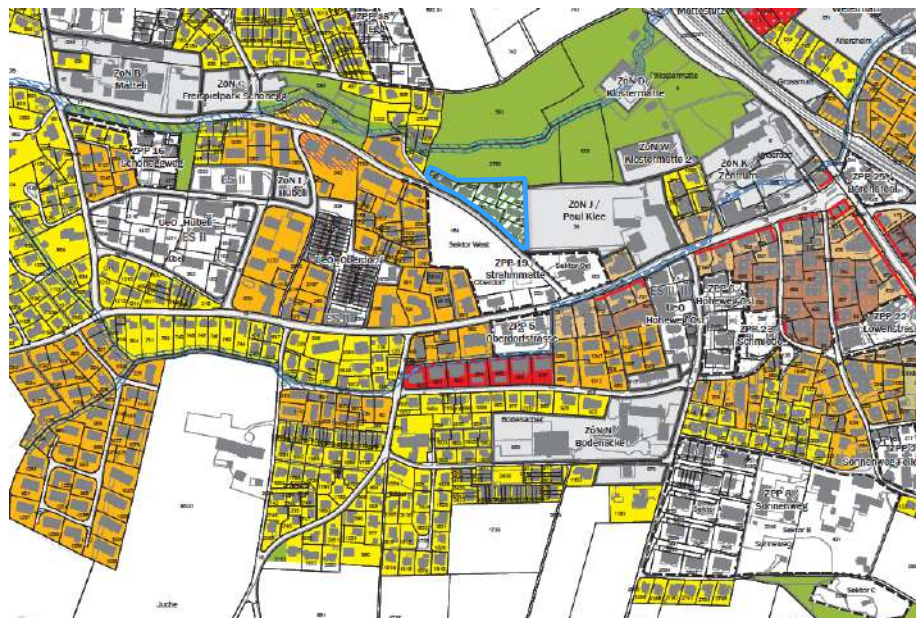


Abbildung 2 Nutzungszonenplan der OP-Revision Münchenbuchsee (Stand: Beschlussfassung 03/2022), Perimeter Arealentwicklung Schöneck in hellblau

Landschaftsraum Kilchmattbach

Nördlich des Planungsgebiets «Schöneegg» breitet sich die Landschaftskammer «Chlostermatte» mit dem «Kilchmattbach» aus. Die Umgebung des Kilchmattbachs bietet ökologisch und für die Naherholung wertvolle Lebensräume. Die Zugänglichkeit für die Bevölkerung ist allerdings nicht durchgehend gewährleistet. Der Kilchmattbach und die dort angelagerten Grünräume in West-Ost Richtung bilden das Rückgrat des inneren Grünsystems der Gemeinde Münchenbuchsee. Direkt mit diesem Raum verbunden sind das Umfeld der ehemaligen Klosteranlage, der Mattenstutz und der Park des Altersheims. Die aus der Abfolge dieser Grünräume entstehende Achse gilt es weiter zu entwickeln und isolierte Teilräume sollen verbunden werden.

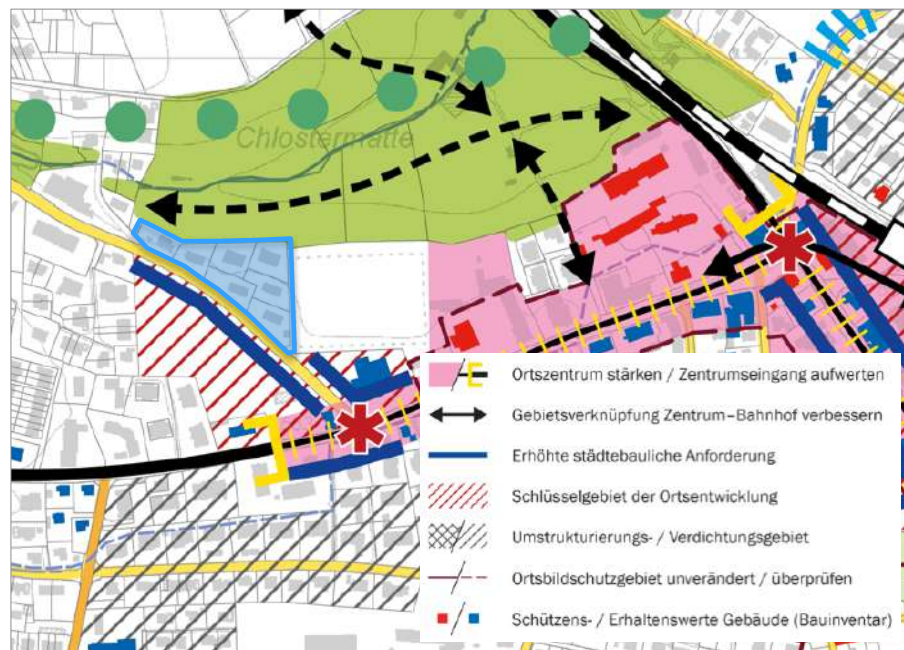


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (09/2017),
Perimeter Arealentwicklung Schöneegg in hellblau

Erschliessung durch öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet ist mit der Buslinie 36 Zollikofen – Münchenbuchsee - Hüslimoos und der Bushaltestelle Münchenbuchsee, Coop, in einer Distanz von ca. 160 m gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV- Erschliessungsgüte C; gute Erschliessung).

Perimeter

Der Planungssperimeter und vorgesehene Änderungsperimeter der baurechtlichen Grundordnung mit neuer ZPP umfasst die Parzellen GB Nrn. 881, 884, 885, 886, 887, 888 und 1003 gemäss Abbildung 5 (Seite 9). Aus Gründen der Einheit der Materie (wie z.B. gemeinsame Erschliessung) wird damit auch die Parzelle 1003 in den Planungssperimeter und damit den vorgesehenen ZPP-Perimeter aufgenommen.

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

Bund

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Störfallvorsorge

Kanton

- Kantonaler Richtplan

Region

- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Gemeinde

- Potenzialstudie zur Innenentwicklung der Gemeinde (2016)
- Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde (2017)
- Richtplan Ortsentwicklung
- Energierichtplan
- Zonenplan 1 Siedlung
- Zonenplan 2 Landschaft und Ortsbild
- Zonenplan 3 Gefahrenkarte

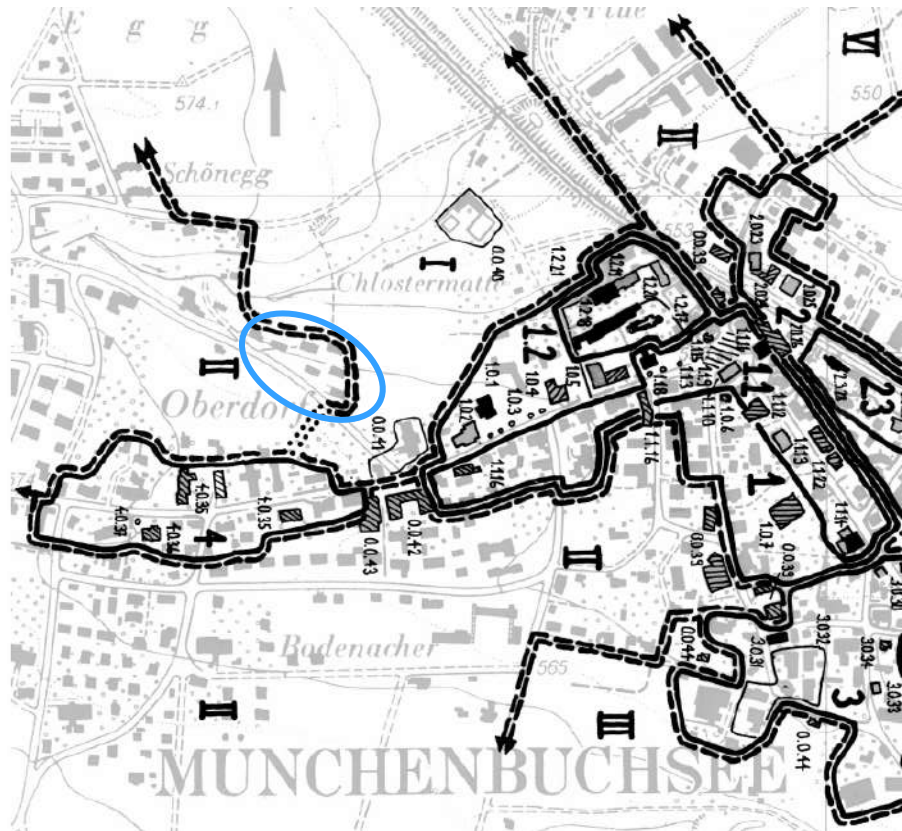


Abbildung 4: Ausschnitt ISOS Münchenbuchsee, Planungsgebiet hellblau markiert

3. Aufgabenstellung

3.1 Ziele

- Erarbeitung eines Richtprojekts für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung
- Siedlungsentwicklung nach innen, optimale Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen wie Orts- und Landschaftsbild, usw.
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume

3.2 Perimeter

Für die Projektstudie werden ein Bearbeitungsperimeter sowie ein grösserer Betrachtungsperimeter festgelegt.



Abbildung 5: Amtliche Vermessung mit Bearbeitungsperimeter (in blau)

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 881, 884, 885, 886, 887, 888 und 1003.

Betrachtungsperimeter

Für die Projektstudie ist insbesondere in der Analysephase ein grösserer Betrachtungsperimeter in die Überlegungen miteinzubeziehen und im Situationsmodell 1: 500 darzustellen. Der Betrachtungsperimeter umfasst ein grösseres Gebiet inklusive der geplanten baulichen Entwicklungen in diesem Bereich.



Abbildung 6: Auszug Plan amtliche Vermessung mit Betrachtungsperimeter (hellblauer Rahmen), entspricht dem Modellausschnitt 1:500

3.3 Ortsbauliche Anforderungen

Mit der Arealentwicklung sollen eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine positive Veränderung des Ortsbildes gelingen. Zentrale ortsbauliche Themen sind:

<i>Siedlungstypologie</i>	Einbindung in die Siedlungsstruktur der Umgebung, Klärung der ortsbaulichen Situation am Übergang zum Landschaftsraum Kilchmattbach und an die neue Wohnsiedlung auf der Strahmmatte.
<i>Umgang mit Topografie</i>	Gute Einbindung in die Topografie, sorgfältiger Umgang mit der leichten Hanglage.
<i>Erschliessung</i>	Lage und Bezug der Bauten und Aussenräume zur Strasse und zur Landschaft unter Berücksichtigung der erschliessungstechnischen Anforderungen (z. B. Zufahrt Einstellhalle, nach Möglichkeit nur ein Anschlusspunkt für die gesamte Überbauung, andernfalls ist eine Abweichung zu begründen und nachzuweisen).

3.4 Bau- und Umgebungsgestaltung

<i>Hohe Qualität</i>	Verlangt wird eine dem Ort und der Zeit angemessene qualitätsvolle Architektur.
<i>Wirtschaftlichkeit</i>	Es wird eine wirtschaftliche Bauweise angestrebt.
<i>Hohe Aussenraumqualität</i>	Gewünscht ist die Schaffung von attraktiven, naturnahen und qualitätsvoll gestalteten und für die Bewohner gut nutzbaren Aussenräumen unter Berücksichtigung von Aspekten wie Besonnung, Mikroklima und Lärm (Strasse). Erwartet wird eine standortgerechte Begrünung und soweit möglich eine Minimierung der Versiegelung. Falls mehr als 21 Familienwohnungen (ab 3-Zimmern) erstellt werden, muss auch eine grössere, gut dimensionierte Spielfläche für Ball- und Rasenspiele nach Art. 46 der kantonalen Bauverordnung erstellt werden. Ist dies auf dem Areal nicht möglich, so sind tragfähige alternative Lösungen zu suchen und zu sichern. Da sich in unmittelbarer Nähe (Überbauung «Strahmmatte») bereits eine solche Spielfläche befindet, ist eine gemeinsame Nutzung anzustreben.

<i>Sorgfältiger Umgang mit Topografie</i>	Der Umgang mit der Topografie muss in den Plänen aufgezeigt und sichtbar gemacht werden. Terrainveränderungen, Höhenangaben, Gefälle usw. sind darzustellen. In den Umgebungsplänen sind Höhenkoten einzutragen.
<i>Strassenvorland</i>	Im Bereich der neuen Wohnüberbauung wird eine gute Gestaltung des Strassenvorlandbereichs unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Gegebenheiten angestrebt.
<i>Neue Wohnüberbauung</i>	Auf den Parzellen sollen attraktive Miet- und/oder Eigentumswohnungen realisiert werden. Geprüft werden soll auch ein Anteil kostengünstiger Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche und einfachem Ausbaustandard.
<i>Zugang zum Naherholungsgebiet</i>	Der Zugang ins Naherholungsgebiet soll geprüft werden, insbesondere zu der gemäss RP Ortsentwicklung vorgesehenen angrenzende Fusswegverbindung F 1.14.

3.5 Erschliessung und Energie

<i>Anbindung Einstellhalle</i>	Die Parkplätze für die neue Wohnüberbauung sollen, sofern möglich, unterirdisch in einer Einstellhalle realisiert werden. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll über diese gemeinsame Einstellhalle erfolgen. Für den motorisierten Individualverkehr ist eine einzige Zu- und Wegfahrt zu planen. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nicht zu einem Rückstau auf dem öffentlichen Strassennetz führen. Die Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt müssen den Vorgaben der geltenden VSS Normen entsprechen.
<i>Anzahl Abstellplätze</i>	Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch das Mass der Nutzung bestimmt. Die Berechnung hat nach der kantonalen Bauverordnung zu erfolgen. Für Wohnnutzung sind 0.5 bis 1.0 Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen. Alle Abstellplätze müssen im Bearbeitungssperimeter untergebracht werden. Für die Anordnung der Besucherparkplätze für die Wohnüberbauung muss eine klare Regelung getroffen werden (z.B. in offen zugänglichem Teil der Einstellhalle oder oberirdisch).
<i>Velo-Abstellplätze</i>	Für das Gesamtareal insbesondere für die neue Wohnüberbauung ist eine ausreichende Anzahl gut zugänglicher und attraktiver Veloabstellplätze gemäss BauV vorzusehen.
<i>Versorgung/ Entsorgung</i>	Geeignete Standorte für Kehr-, Papier-, Grüngutentsorgung (Container/Unterflur) werden im Rahmen des Verfahrens definiert. Geeignete Leitungsführungen werden im Rahmen des Verfahrens definiert.
<i>Energie</i>	Energieeffizientes Bauen wird angestrebt. Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist Rechnung zu tragen.

4. Verfahren

4.1 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens

Es wurde ein Workshopverfahren zur Erarbeitung des Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens, bei dem die Ergebnisse des Bearbeitungsteams im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium beurteilt werden. Die Fachexperten übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

4.2 Beteiligte im Verfahren

Projektträgerschaft

BOX Immobilien AG, vertreten durch Nicola Remund,
Schauplatzgasse 31, Postfach, 3001 Bern

Begleitgremium

Das **Begleitgremium** für das Workshopverfahren war wie folgt besetzt:

Vertretung	Personelle Besetzung
<i>Fachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	• Städtebau: Christian Wiesmann, stadt-raum-planung, Bern • Architektur: Fritz Schär, Schär Buri Architekten AG, Bern • Landschaft: Daniel Moeri, Moeri & Partner AG, Bern
<i>Sachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	• Manfred Waibel, Gemeindepräsident (Vorsitz) / Sonja Bucher, Gemeinderätin (Vorsitzende bis Mai 2021) • Nicola Remund, Box Immobilien AG, Projektträgerschaft
<i>Ersatzvertretungen (stimmberechtigt in Funktion als Ersatz)</i>	• Katharina Wüthrich, PL Planung/Umwelt/Energie (Ersatz Sachvertretung Gemeinde) • Patrick Remund, Projektträgerschaft (Ersatz Sachvertretung Projektträgerschaft) • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Ersatz Fachvertretung)
<i>Weitere Expertinnen / Experten</i>	• Claudia Thöni, Ressortleiterin Planung/Umwelt/Energie • Patrick Trummer, Abteilungsleiter Bau
<i>Verfahrensbegleitung</i>	• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (PL) • Yvonne Urwyler, BHP Raumplan AG (Stv. PL) • situativer Beizug weiterer Mitarbeitenden

Ein interdisziplinär zusammengesetzte **Planungsteam**, welches die Bereiche Städtebau/Architektur sowie Landschaftsarchitektur und Verkehr abdeckte, bearbeitete die Planungsaufgabe.

<i>Planungsteam</i>	• Daniel Boss, Architekturbüro Rudolf Remund AG, Bern • Jilana Rumpf, Architekturbüro Rudolf Remund AG, Bern • Andreas Ringli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG • Fritz Kobi, Verkehrsingenieur (situativer Beizug)
---------------------	---

4.3 Ablauf und Termine

Programmsitzung	26. Juni 2020, 13.30 – 16. 30 h
Workshop 1	27. August 2020, 13.30 – 16. 30 h
Workshop 2	22. Oktober 2020, 08.30 – 11.30 h
Workshop 3	26. November 2020, 08.30 – 11.30 h
<i>(Pandemiebedingter längerer Unterbruch)</i>	
Workshop 4	04. Mai 2021, 08.30 – 11.30 h
Beratung Bericht	15. Juni 2021, 09.30 – 12.00 h
Verabschiedung Bericht	2. Juli 2021 (erste Fassung)
Grundeigentümergegespräche	Juli - August 2021
Zusatzworkshop 5	25. November 2021, 13.00-15.30 h
Zusatzworkshop 6	25. Januar 2022, 14.00-15.30 h
Genehmigung Schlussbericht	Februar 2022

4.4 Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden im Rahmen der Arealentwicklung beigezogen:

- Geltende Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Münchenbuchsee, umfassend Nutzungszonenplan (genehmigt 4.10.2013). Schutzzonenplan (genehmigt 4.10.2013), Zonenplan 3 Naturgefahren (genehmigt 4.10.2013), Baureglement (genehmigt 7.3.1993, letztmals aktualisiert 20.12.2013)
- Räumliches Entwicklungskonzept der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee vom 4. September 2017 (REK OPR 17+)
- Revidierte Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) der Gemeinde Münchenbuchsee, Stand Vorprüfung, 2019: Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baulinienplan Kernzone, Richtplan Ortsentwicklung, Gemeindebaureglement, Erläuterungsberichte.
- Städtebauliche Studie „Betrachtung Umfeld Strahmmatte“. Rykart Architekten AG (Bern), 22.10.2018.
- Kommunaler Richtplan Energie, (genehmigt 2017)
- Potenzialstudie „Wachstum nach innen“, Schlussfassung vom 20.6. 2016 (Verfasser: BHP Raumplan AG, Rykart Architekten AG, KBP GmbH, alle Bern)
- Strassenprojekt zum Schöneggweg gemäss Teil-UeO Strahmmatte, Sektor West (genehmigt 26.6.2020).
- Im Weiteren wird auf die umfassenden Analysen zu den örtlichen Verhältnissen verwiesen, welche im Erläuterungsbericht zu den Teil-UeOs West und Ost der ZPP 19 Strahmmatte dargestellt sind.

Folgende Grundlagen wurden durch das Bearbeitungsteam beschafft:

- Grundbucheinträge und AV-Daten und Werkleitungspläne
- Höhenaufnahmen des Terrains
- Situationsmodell 1:500

4.5 Beurteilungskriterien

Es wurden folgende Beurteilungskriterien definiert:

- Ortsverträgliches Nutzungsmass
- Volumetrie und architektonischer Ausdruck
- Umgang und Übergang zum Grünraum (Landschaftsschutzgebiet)
- Wirtschaftlichkeit
- Zweckmässige Erschliessung

4.6 Erwartetes Ergebnis

Erwartet wurde ein Richtprojekt im Massstab 1:200 für die Bebauung des Areals inklusive Umgebungsgestaltung und Erschliessung. Das Schlussergebnis umfasst folgende Erzeugnisse des Bearbeitungsteams:

- Arbeitsmodell 1:500
- Konzeptuelle Darstellungen im Massstab 1:1'000 oder 1:500 zur Einbindung in die bestehende Landschaft, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur
- Situationsplan 1: 500 mit Darstellung der Umgebungsgestaltung
- Pläne mit Grundrissen aller Geschosse, zum Verständnis nötigen Schnitte und Fassadenansichten im Massstab 1:500
- Aussagen zur Eingliederung in die Topografie und die Umgebung (Nachbarliegenschaften, Vegetation) (z.B. Schnittdarstellungen durch das Gelände im Massstab 1:500)
- Visualisierungen (Stimmungsbilder), Aussagen zur Materialisierung
- Nachweis bezüglich Behebung der Hochwassergefahr (Fachbericht)

Das Ergebnis des Verfahrens wird durch die Verfahrensbegleitung in einem Bericht des Begleitgremiums dokumentiert (vorliegender Bericht). Der Schlussbericht zum Verfahren und die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung und zur Erarbeitung des Bauprojekts.

5. Ergebnisse

5.1 Ergebnisse während des Verfahrens

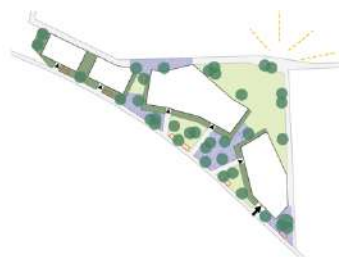
Workshop 1,
27.8.2020

Im ersten Workshop präsentierte das Bearbeitungsteam seine Ortsanalyse. Als zentrale Themen des Ortes wurden die Topografie, das vorhandene Wegenetz und die Siedlungsstrukturen und Gebäudetypologien in der Umgebung untersucht. Weiter wurden die identitätsstiftenden Elemente in der Umgebung, namentliche das Bachtal, die Kirche und die historische Klosteranlage bezeichnet. Die Erstellung eines neuen Spazierwegs entlang des Bachtals (Grünzone) wurde als wichtige Leitidee für das Areal «Schöneegg» bestimmt. Daneben wurde auch die Idee generiert, neue Aus- und Durchblicke vom Schöneggweg ins Bachtal zu schaffen. Im Rahmen einer Volumenstudie wurde ein breites Spektrum an verschiedenen Gebäudetypologien auf ihre Eignung für den Ort untersucht. Im Rahmen des ersten Workshops empfahl das Begleitgremium, die Bedeutung der Geländekante und die Geschichte des Terrains, insbesondere die Entstehung der künstlichen Terrassierung für den Sportplatz genauer zu untersuchen, um die Einbettung der Siedlung ins Terrain präzise gestalten zu können. Auch solle die Bedeutung des Areals für den Ort noch vertiefter untersucht werden. Es wurden drei Typologien als «geeignet» für eine Vertiefung und Weiterentwicklung am Ort bezeichnet:

- Eine Grossform als vis-à-vis zur Strahmmatte
- Eine fingerartige Bebauung mit Durchblicken in den Grünraum
- Einzelbauten

Workshop 2,
22.10.2020

Im zweiten Workshop wurde die Ortsanalyse vertieft und ergänzt. Anhand historischer Karten wurde aufgezeigt, wie die Hangkante durch den Bau der Kirche und Klosteranlage akzentuiert wurde. Die Klostermauer steht auf der Kante. Von Kirche und Kloster her führte früher ein Weg am Siedlungsrand westwärts zum Areal «Schöneegg». Durch den Bau des Sportplatzes 1964 und die damit verbundenen grossen Terrainverschiebungen wurde der historische Weg überdeckt und verschwand. Die Wiederherstellung eines Weges entlang des Bachtals wurde als leitende Idee für die Arealentwicklung Schöneegg bekräftigt. Im Weiteren wurden vier Bebauungsvarianten näher untersucht und in Bezug auf ihre Wohn- und Aussenraumqualitäten bewertet.



«vis-à-vis zur Strahmmatte»



«Punktbauten»



«Randbebauung»



«Finger»

Im Rahmen des zweiten Workshops empfahl das Begleitgremium, die beiden Varianten «Randbebauung» und «Finger» zur Weiterbearbeitung, da diese am besten auf die ortsbauliche Situation reagieren und die Qualitäten des Ortes am besten hervorheben. Mit beiden Varianten wird die Lage an der Hangkante und der historischen Wegführung betont. Für beide Varianten wurden konkrete Weiterbearbeitungsaufträge bezüglich Volumetrie, Höhenentwicklung und Anordnung der Aussenräume formuliert.

Workshop 3
26.11.2020

Im dritten Workshop wurde die Weiterentwicklung der beiden Varianten «Randbebauung» und «Finger» präsentiert und besprochen.



«Randbebauung»



«Finger»

In der Beurteilung erwies sich die Variante «Randbebauung» als Bestvariante. Der Bebauungsvorschlag überzeugte durch eine hohe Wohnqualität und attraktive Aussenräume, von welcher alle Wohnungen profitieren. Mit der Nord- / Südausrichtung entstehen attraktive Wohnungen, die von der Lage und Aussicht optimal profitieren. Auch wird ein klarer Ortsbezug geschaffen. Der Ortsbezug der Variante wurde sehr gut bewertet. Die Bebauung kommuniziert mit den identitätsstiftenden Elementen des Ortes, ordnet sich jedoch klar unter. Für die Weiterbearbeitung wurden Empfehlungen bezüglich Volumetrie, Ausgestaltung der Baukörper und Höhenentwicklung formuliert. So wurden eine Vereinfachung der Baukörper und eine feinere Höhenstaffelung angeregt.

Workshop 4,
4.5.2021

Im vierten Workshop wurde die Vertiefung der Bestvariante vorgestellt und beurteilt. Die Weiterentwicklung der Architektur wurde mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Fassadenkonzept dokumentiert. Die Einbettung der Gebäude ins Terrain und die Ausgestaltung und Materialisierung der Aussenräume wurden ebenfalls visualisiert.

Das Begleitgremium zeigte sich von den Vorschlägen weitgehend überzeugt. Das Fassadenkonzept und der Materialisierungsvorschlag Holz wurden begrüsst. Im Hinblick auf die Schlussfassung des Projekts wurden noch einige Prüfaufträge in den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Erschliessung erteilt:

- Überprüfung einer Höhenstaffelung der Gebäude 2 und 3
- Ausgestaltung eines mineralischen Sockels der Gebäude
- Brechung der Symmetrien in der Fassadengestaltung bei den Versätzen
- Optimierung der Geometrie der grösseren Spielfläche (Anforderungen AGR)
- Aussenaufgang aus Einstellhalle
- Prüfung Bäume auf Einstellhalle (Überdeckung)
- Auflockerung / Gruppierung der Baumreihe entlang des Schöneeggwegs
- Stärkere Diversifizierung der Aussenräume

Besprechung Bericht
15.6.2021

An der Besprechung vom 15. Juni 2021 wird das Projekt mit folgenden Optimierungen für die Dokumentation im Schlussbericht verabschiedet:

- Die Höhenstaffelung der Gebäude wird festgelegt und es wird entschieden, das Gebäude 2 ohne Höhenversatz auszubilden.
- Durch die Neuordnung der Wohnungstypen wird das Fassadenspiel noch verbessert, im Fassadenkonzept wird ein schiebbares Element eingeführt und der Sockel wird mineralisch ausgebildet.
- Die Einstellhalle wird mit einer zusätzlichen Aussentreppe ab dem Siedlungsplatz erschlossen und die Einfahrt sicherheitstechnisch verbessert.
- Die Umgebungsgestaltung wird mit den vorliegenden Überarbeitungen gutgeheissen.

Auf Basis dieses Projektstands wurde eine erste Fassung des Schlussberichts mit einer Projektbeschreibung, Würdigung des Projekts und Empfehlungen für den weiteren Planungs- und Bauprozess formuliert.



Abbildung 7 Situationsplan Bestvariante Stand Juni 2021



Abbildung 8 Schwarzplan, Schnitte und Ansichten Projektstand Juni 2021



Abbildung 9 Visualisierung Ansicht von Norden Projektstand Juni 2021



Abbildung 10 Visualisierung Siedlungsplatz Projektstand Juni 2021

Grundeigentümerge- spräche Sommer 2021

Im Sommer 2021 führte die Box Immobilien AG Gespräche mit der Grundeigentümerin der Parzelle 1003 bezüglich Umsetzung und Zeitplan der Arealentwicklung. Aufgrund dieser Kontakte wurde deutlich, dass für die Parzelle 1003 eine zeitlich unabhängige Entwicklung von den anderen Parzellen ermöglicht werden muss. Diese neue Anforderung wurde im November 2021 mit dem Begleitgremium in einem zusätzlichen Workshop besprochen.

Zusatzworkshop 5 25.11.2021

Im Zusatzworkshop 5 vom 25. November 2021 hat das Bearbeitungsteam ausgehend vom bisherigen Bebauungskonzept verschiedene volumetrische Varianten für eine unabhängige und etappierte Realisierung der Parzelle 1003 untersucht. Das Begleitgremium kam zum Schluss, dass sich das bisherige Bebauungskonzept mit dem vorgesehenen Doppelhaus 2A/2B nicht ohne weiteres etappieren lässt. Der Zwischenzustand nach Realisierung der ersten Etappe (Haus 2B) wäre unbefriedigend. Aufgrund der neuen Anforderung einer etappierten Realisierung wurde eine weitergehende Überarbeitung des Richtprojekts empfohlen. Anstelle des Doppelhauses 2A/2B sollten zwei Solitärbauten geprüft werden. Dabei sollte der erste Bau (2A) stärker als Scharnier ausgebildet werden. Er markiert einen wichtigen Punkt im gabelförmigen Bebauungsmuster, eine Aufstockung auf 5 Geschosse sollte für diesen Bau geprüft werden.

Zusatzworkshop 6 25.01.2022

Im Zusatzworkshop 6 vom 25. Januar 2022 wurde der gemäss den Empfehlungen weiterentwickelte Bebauungsvorschlag erneut dem Begleitgremium unterbreitet. Der präsentierte Projektstand vom Januar 2022 wird als Richtprojekt und als Basis für die ZPP und nachgelagerte UeO empfohlen.

5.2 Projektbeschreibung

Ortsbauliches Konzept

Auf dem Areal werden vier Baukörper gabelförmig angeordnet. Das Gebäude 1 folgt dem Schöneggweg, die anderen drei Gebäude besetzen die Hangkante. Die Baukörper 2A und 2B sind eigenständige Häuser mit je einem Hauseingang und Treppenhaus. Die Baukörper 1 und 3 sind jeweils in zwei Gebäudeteile unterteilt. Insgesamt sind es sechs Häuser mit je eigenem Hauseingang. Die Gebäude gruppieren sich um die Hauptadresse, dem Siedlungsplatz in der Mitte, welcher als Ankunftsort dient. Dabei markiert das Gebäude 2B als fünfgeschossiges Punkthaus die zentrale Scharnierstelle der Bebauung. Die Bebauung kann etappiert realisiert werden, wobei Haus 2A auf Parzelle 1003 als eigenständige zweite Etappe realisiert werden kann.



Abbildung 11 Situationsplan der Gesamtüberbauung (beide Etappen)



Abbildung 12 Situationsplan Etappe 1 (ohne Parzelle 1003) und Gebäudenummerierung

Freiraumkonzept

Neben dem zentralen Siedlungsplatz in der Mitte und der grösseren Spielfläche im Osten gibt es vier kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche an der Nordkante mit Ausblick in die Landschaft und das Bachtal. Der siedlungsinterne Hauptweg dient auch als Notzufahrt und führt an der Südseite der

nördlichen Häuserzeile dem Siedlungsplatz entlang in Richtung Sportplatz. Die Einstellhallenzufahrt befindet sich ganz im Osten und wird als schräge Ebene ausgestaltet. Das Umgebungsgestaltungskonzept funktioniert auch in der ersten Etappe ohne Realisierung von Haus 2A auf Parzelle 1003. In der ersten Etappe würden drei Aufenthaltsbereiche an der Nordkante realisiert (a, b, c).



Abbildung 13 Umgebungsgestaltungsplan Gesamtperimeter



Abbildung 14 Umgebungsgestaltungsplan erste Etappe (ohne Parzelle 1003)

Architektur

Die vier Gebäude sind als einfache Volumen ohne Rücksprünge und ohne Aufbauten konzipiert. Bei allen Gebäuden wird ein mineralisches Sockelgeschoss ausgebildet. Die Normalgeschosse weisen eine Holzfassade auf. Haus 2B markiert mit fünf Geschossen den zentralen Siedlungsplatz als Scharnierstelle. Die übrigen Häuser weisen vier Vollgeschosse auf. Die Einfügung in die Topographie wird bei den Gebäuden 1 und 3 mit einem leichten Höhenversatz zwischen den Gebäudeteilen bewältigt, wobei die Gebäudeteile A (1A, 3A) jeweils leicht höher sind als die Teile B.

Gebäude 1 an der Strasse ist als leichtes Hochparterre konzipiert. Die Gebäude 2 und 3 (an der Hangkante) nehmen die Topographie jeweils im 1. Vollgeschoss (EG) mit einem leichten Höhenversatz auf. Aufgrund der Topografie treten die Häuser 2 und 3 auf der Nordseite mit einem Geschoss mehr in Erscheinung. Ihre Untergeschosse liegen auf dem Niveau des neuen Klosterwegs. Die Gebäude 2 und 3 weisen gegen den Grünraum hin Wohnateliers auf. Diese Wohnateliers sollen den Klosterweg beleben, könnten auch eine Kita-Nutzung aufweisen oder ähnliche Dienstleistungen mit oder ohne Publikumsverkehr.

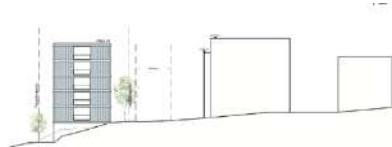


Abbildung 15 Querschnitt beim Siedlungsplatz



Abbildung 16 Ansicht Süd an Schöneeggweg



Abbildung 17 Ansicht Nord an Hangkante

Alle Gebäude werden über südseitige Hauseingänge erschlossen. Die Gebäude 1 und 3 sind identisch konzipiert, das Haus 2B bildet als Punktbau das «Gelenk» und weist andere Grundrisse auf. Das Haus 2A ist analog Haus 2B konzipiert. Die Hauptqualität der Wohnungen ist das Durchwohnen von Süden nach Norden. Viele Grundrisse wurden daher mit beidseitigem Ausblick konzipiert. Loggien sind im Südwesten angeordnet (Sonne), Küche/Essen gegen den Grünraum im Norden (Aussicht in Landschaft). Der Anteil grösserer Familienwohnungen ist aufgrund der Erfahrungen in der Pandemie (COVID-19) erhöht. Der erhöhte Platzbedarf für Homeoffice wird berücksichtigt.

Das Fassadenkonzept sieht eine Holzfassade mit geschosshohen Holzlamellen mit teilweise verschiebbaren Elementen, Fenstern und Loggien sowie horizontalen Bändern, welche die Geschosse betonen, vor.



Abbildung 18 Grundriss Normgeschoss



Abbildung 19 Visualisierung Siedlungsplatz



Abbildung 20 Visualisierung Nordseite entlang Bachtal

Erschliessung

Die Parkierung befindet sich in einer Einstellhalle mit rund 60 Parkplätzen. Sie ist unter der Spielfläche und dem Siedlungsplatz angeordnet. Die Einfahrt erfolgt ab dem Schöneggweg ganz im Osten gleich beim Auftakt der Bebauung vom Ortszentrum her. Nebst den direkten Zugängen in die Untergeschosse der Häuser gibt es einen zusätzlichen Aussenaufgang aus der Einstellhalle auf den Siedlungsplatz. Der unterirdische Verbindungsgang zu Haus 2A ist als Option zu verstehen. Der Zugang zur Einstellhalle aus Haus 2A könnte auch oberirdisch über den Siedlungsplatz erfolgen.



Abbildung 21 Grundriss Untergeschoss (Einstellhalle)

5.3 Würdigung des Projekts

Ortsbauliche Aspekte

Das Areal liegt zwischen der Überbauung «Strahmmatte» und dem geschützten Landschaftsraum «Chlostermatte» mit «Kilchmattbach». Östlich befindet sich der alte Dorfkern mit der Kirche und dem alten Kloster. Das Ortsbild ist im ISOS als von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Lage des Areals kann in diesem Kontext als bedeutend bezeichnet werden.

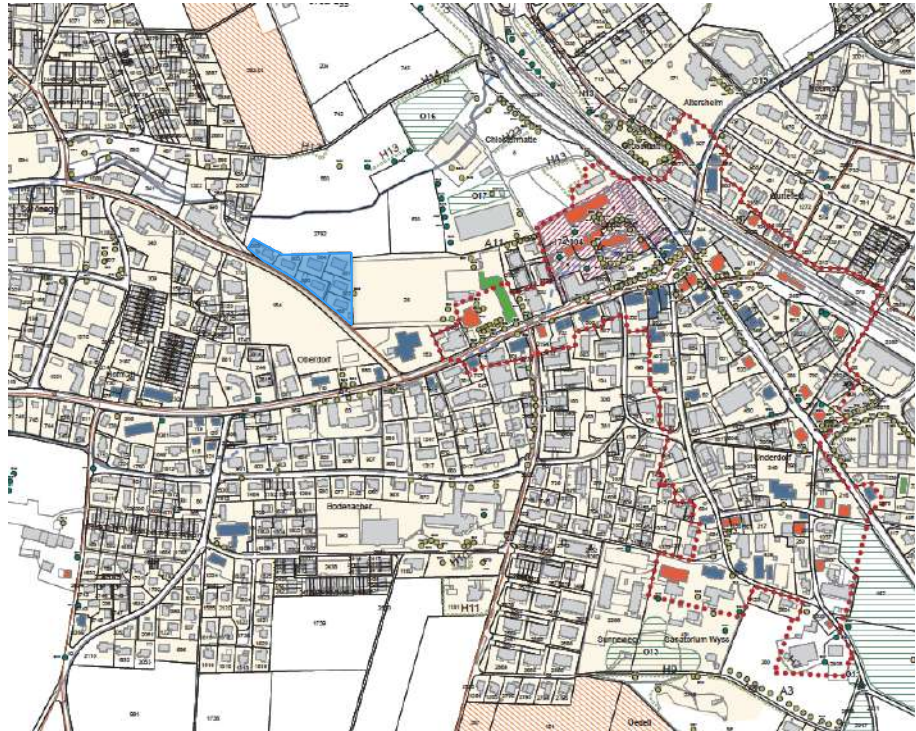


Abbildung 22: Ausschnitt Schutzzonenplan; Ortsplanungsrevision Münchenbuchsee 2017+, Stand Beschlussfassung 03/2022, mit bestehender Bebauung Schönegg (Planungsperimeter hellblau)

Es geht darum, eine gegenüber der «Strahmmatte» städtebaulich überzeugende Antwort zu geben und gleichzeitig den Übergang zum Grünraum des Bachtals respektvoll zu gestalten.

Die vier Volumen der beiden Etappen nehmen sowohl die Geometrie des Schöneggwegs als auch des Tals auf: zwei Gebäude stehen parallel zur Strasse, die zwei anderen übernehmen die Geometrie des Tals. Das Punkthaus 2B weist ein Geschoss mehr auf, wird dadurch zum Scharnier der beiden Geometrien und markiert das Zentrum der Überbauung. Davor entsteht ein kleiner Platz, der dieses Zentrum akzentuiert. Die drei Gebäude entlang des Tals bilden analog der Klosteranlage eine klare Grenze gegenüber dem Grünraum. Dieses Konzept ist aus dem Charakter des Ortes heraus entwickelt und überzeugt.

Durch die geschickte Höhenstaffelung der Gebäude entsteht eine Volumetrie, die sensibel auf den Verlauf des natürlichen Terrains Rücksicht nimmt. Der volumetrische Massstab ist einerseits stark genug, um gegenüber der Überbauung der Strahmmatte bestehen zu können und andererseits entspricht er der Volumetrie der geschützten Klosteranlage. Dadurch begrenzt

die Überbauung den Grünraum analog der Klosteranlage klar. Die Gebäude werden geschickt angeordnet, so dass der attraktive Blick in den Grünraum des Tales an mehreren Stellen gewährleistet ist. Die Wegführung des neuen Fusswegs am Fusse der Überbauung wird zu einem wichtigen Teil einer zukünftigen attraktiven Fussgänger Verbindung vom Dorfzentrum nach Westen entlang dem geschützten Grünraum.

Durch die geschickte Anordnung der Volumen haben alle Wohnungen einen Blick in das Tal.

Das Projekt zeigt exemplarisch auf, wie die gewünschte innere Verdichtung erreicht werden kann, ohne den Massstab des bestehenden Umfeldes zu sprengen. Die Dichte ist aus Sicht des Begleitgremiums gut ortsverträglich. Aus Sicht des Begleitgremiums wäre es wünschenswert das ganze Areal in einer einzigen Etappe zu realisieren. Der städtebauliche Ansatz ist jedoch so robust, dass eine erste Etappe auch eigenständig eine hohe Qualität aufweist.

Architektur

Der architektonische Ausdruck wird stringent aus der städtebaulichen Strategie entwickelt. Einfache Volumen mit Holzfassaden stehen auf Betonsockeln, welche die bestehende Topografie respektieren, beziehungsweise nachzeichnen. Dies ermöglicht gegenüber der Strasse und den öffentlichen Räumen Hochparterresituationen, gegenüber dem neuen Klosterweg ein nutzbares Sockelgeschoss.

Die Einfachheit der Volumina wird begrüsst. Der Verzicht auf vorspringende Bauteile stärkt die ortsbauliche Strategie sowie die Qualität der Aussenräume. Die geschosshohen Fenster sowie die verschiebbaren Holzlamellen bei den geplanten Loggen sind denkbar.

Das Richtprojekt erbringt den Nachweis, dass in den geplanten Volumen qualitätsvolle Wohnungen realisiert werden können. Zudem sind mit der gewählten Typologie in einzelnen Sockelbereichen zusätzliche Nutzungsvariationen wie Wohnateliers, Kita oder Dienstleistungsnutzungen mit oder ohne Publikumsverkehr möglich.

Freiraumkonzept

Der Freiraumplanung kommt bei der Arealentwicklung Schöneegg sowohl im Planungssperimeter selber, als auch an den Nahtstellen zu den angrenzenden Quartieren und im übergeordneten Kontext grosse Bedeutung zu.

Mit dem geplanten Klosterweg und den neuen, präzise gesetzten Bauvolumen wird die Hangkante und der Siedlungsrand zum Kilchmattbachtal baulich überzeugend definiert und gestärkt. Im Bereich der Sportanlage fehlt eine raumwirksame Begrenzung zwischen Tal und Sportanlage (heute räumliche Lücke). Diese Lücke zwischen der neuen Bebauung und dem historisch bedeutenden Klosterbezirk müsste durch die Gemeinde zwingend weiterentwickelt und geschlossen werden. Dies einerseits als durchgehende Wegführung und andererseits als landschaftsarchitektonische Ausbildung mit geeigneten Elementen (niedere Mauer, Bäume, etc.). Der Ort weist ein hohes gestalterisches Potential auf, das der Siedlung, der Landschaft und seinen Bewohnern zu neuen Qualitäten verhelfen kann (Landschaftsbild, Biodiversität, Erlebnis- und Erholungswert, etc.).

Die Erschliessung und Adressierung der Siedlung sind einfach und klar. Der motorisierte Verkehr wird am Anfang der Siedlung in die Einstellhalle geleitet und der Zugang der Fussgänger werden über den zentralen Siedlungsplatz und eine anschliessende «Wohnstrasse» zu den Häusern geführt. Das Haus 1 wird direkt vom Schöneeggweg erreicht.

Die zentrale Grünfläche (gesetzlich geforderte «grössere Spielfläche») orientiert sich Richtung Fussballplatz der Gemeinde. Die gemeinsame Gestaltung der Böschung ist zielführend und zwingend.

Das Bepflanzungskonzept überzeugt durch seine Differenziertheit und unterstützt den Städtebau.

Anstelle privater Gärten gibt es für alle Bewohner attraktive Balkone. Die Aussenräume sind für alle Bewohner zugänglich.

In der Siedlung entstehen durch die geschickte Konzeption von Architektur und Landschaftsarchitektur attraktive und interessante Aussenräume mit hohem Wohnwert.

Fazit

Das vorliegende Richtprojekt gibt schlüssige Antworten auf die wesentlichen Fragestellungen. Sowohl das ortsverträgliche Nutzungsmass als auch die im Modell dargestellten Volumetrien mit deren architektonischem Ausdruck werden plausibel nachgewiesen. Das Richtprojekt bildet eine robuste Grundlage für die nächsten Planungsschritte (Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Erlass Überbauungsordnung, Erarbeitung des Bauprojektes).

6. Empfehlungen des Begleitgremiums

Das Begleitgremium dankt den Projektverfassenden für die sorgfältige Arbeit im Rahmen des Workshopverfahrens.

Es empfiehlt der Gemeinde, das Schlussergebnis des Workshopverfahrens als Richtprojekt und Basis für die Ausarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) mit nachfolgender Überbauungsordnung (UeO).

Für die nächsten Planungsschritte und die Weiterbearbeitung des Projekts in der Bauprojekt- und Realisierungsphase werden folgende Empfehlungen formuliert:

- Die Volumina und deren Situierung sind beizubehalten.
- Der einfache architektonische Ausdruck ist weiter zu bearbeiten, insbesondere der definitiven Materialisierung ist grösste Beachtung zu schenken.
- Der zentrale Platz ist in der Weiterbearbeitung in Lage, Grösse und Funktion noch zu optimieren.
- Die Erschliessung der Einstellhalle muss so konzipiert sein, dass später auch eine Erschliessung des Areals der Gemeinde (heutiger Sportplatz) erfolgen kann.
- Der Klosterweg und der Übergang zum Spielfeld der Schulanlage müssen mit der Gemeinde gemeinsam weitergeplant werden.
- Der Gemeinde wird empfohlen, gegen Osten den Klosterweg zur Klosteranlage hin zu verlängern und gegen Westen einen Anschluss an den Weg ins Bachtal zu suchen.
- Infolge der exponierten Lage des Projektes ist die Qualitätssicherung der weiteren Bearbeitungsschritte sicherzustellen.
- Im Rahmen der Planerlass- und des Baubewilligungsverfahrens sind bei auftretenden Unsicherheiten erneut die externen Fachexperten des Workshopverfahrens zur Qualitätssicherung beizuziehen.

7. Genehmigung

Die Mitglieder des Begleitgremiums genehmigen den vorliegenden Schlussbericht zum Workshopverfahren:

Münchenbuchsee, 22. Februar 2022

Manfred Waibel, Gemeinde Münchenbuchsee, Gemeindepräsident,
Sachvertretung (Vorsitz)

Nicola Remund, Box Immobilien AG, Projektträgerschaft, Sachvertretung

Fritz Schär, Experte Architektur/Städtebau, Fachvertretung

Christian Wiesmann, Experte Architektur/Städtebau, Fachvertretung

Daniel Moeri, Freiraum / Landschaftsarchitektur, Fachvertretung

Philipp Hubacher, Ortsplaner, Ersatz Fachvertretung

Katharina Wüthrich, Gemeinde Münchenbuchsee, Ressort Planung-Umwelt-
Energie, Ersatz Sachvertretung

Patrick Remund, Box Immobilien AG, Projektträgerschaft, Ersatz Sachvertretung

Anhang

Anhang 1 Schlusdokumentation des Projekts

Anhang 2 Modellfotos

Anhang 1 ☐ Schlusdokumentation des Projekts

Arealentwicklung Schöneggweg | Workshopverfahren der Gemeinde Münchenbuchsee

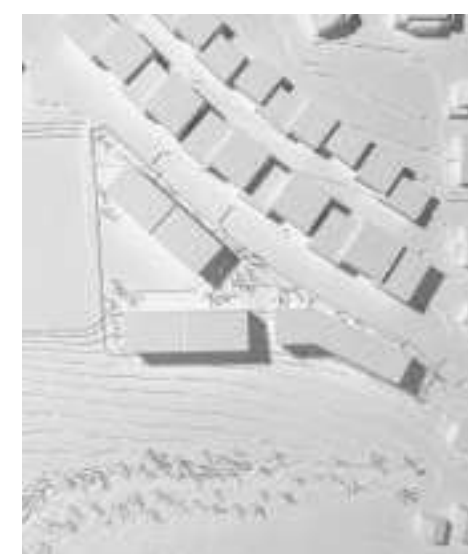
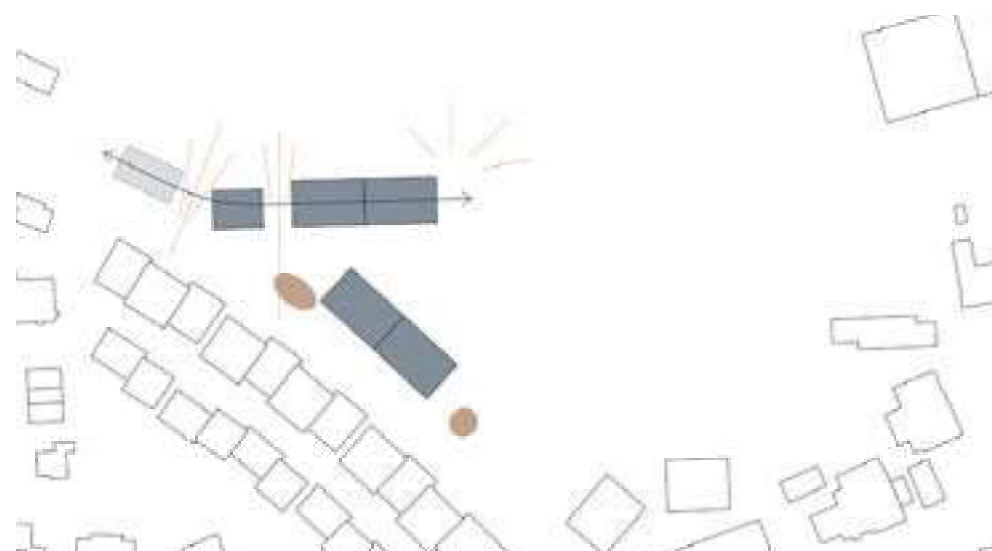
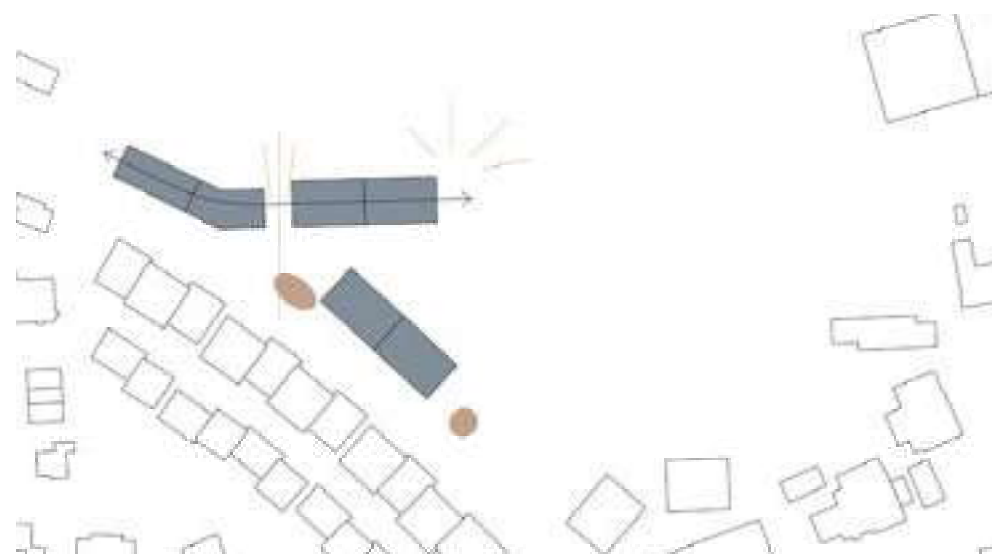
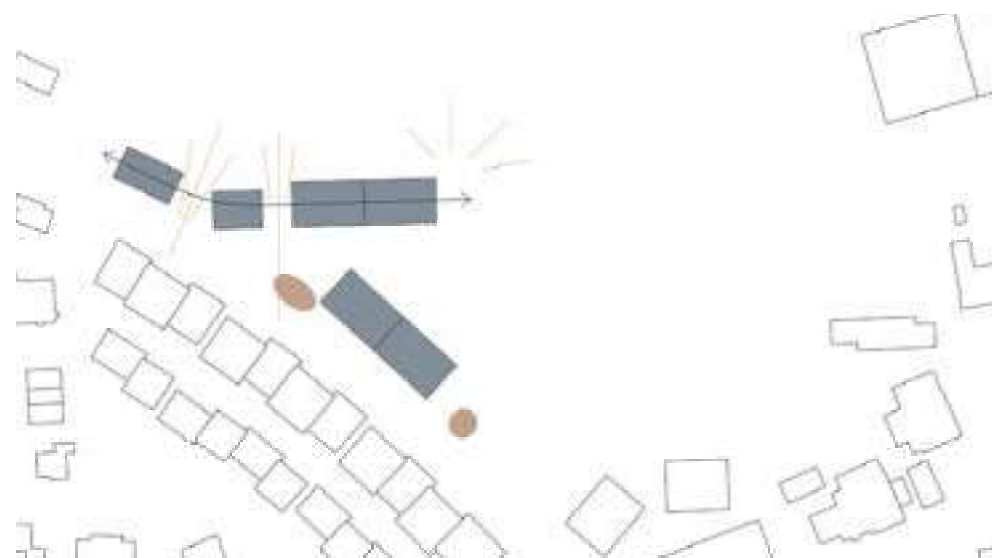
Workshop 7 | Die Bereinigung | Begegnung am Klosterweg



Etapierung | **Volumen_Prüfung** | Situation | Konzepte | Gebäude | Landschaft | Visualisierungen



-  Identität stiften - Platz für Begegnungen schaffen
-  Grünraum erstreckt sich durch das Tal - schützen und aufwerten
-  Alter, hochwertiger Baumbestand - erlebbar machen
-  Historischer Weg wird zu Rundweg
-  Skyline stärken - Fassaden als Gesicht des Quartiers
-  Anschluss finden - Quartierzusammengehörigkeit
-  Niveauunterschiede berücksichtigen

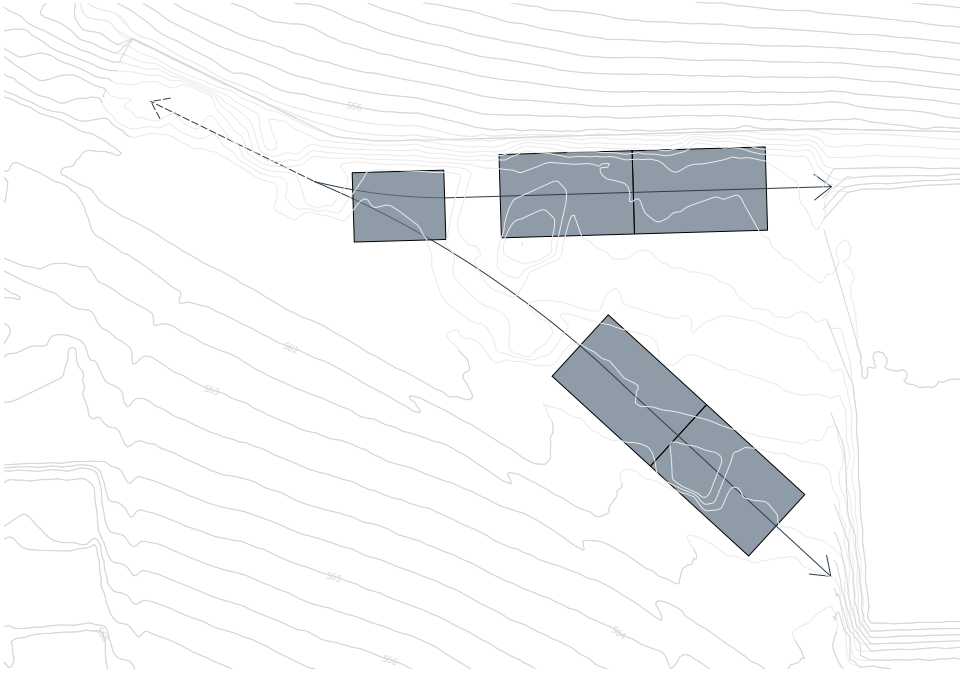
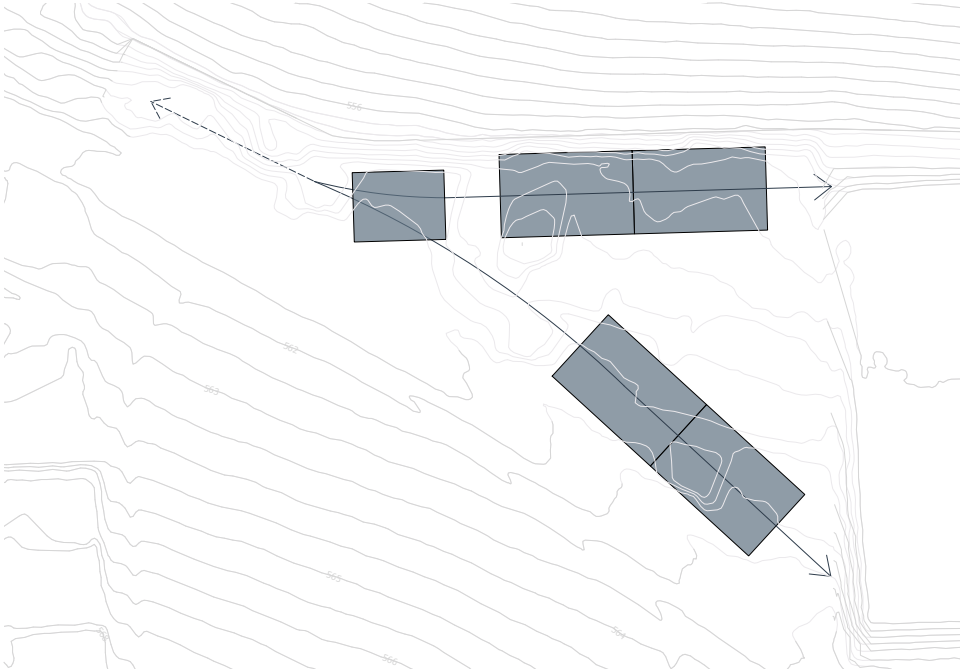






Etappierung | Volumen_Prüfung | Situation | **Konzepte** | Gebäude | Landschaft | Visualisierungen

Schema



Topographie und Rhythmus

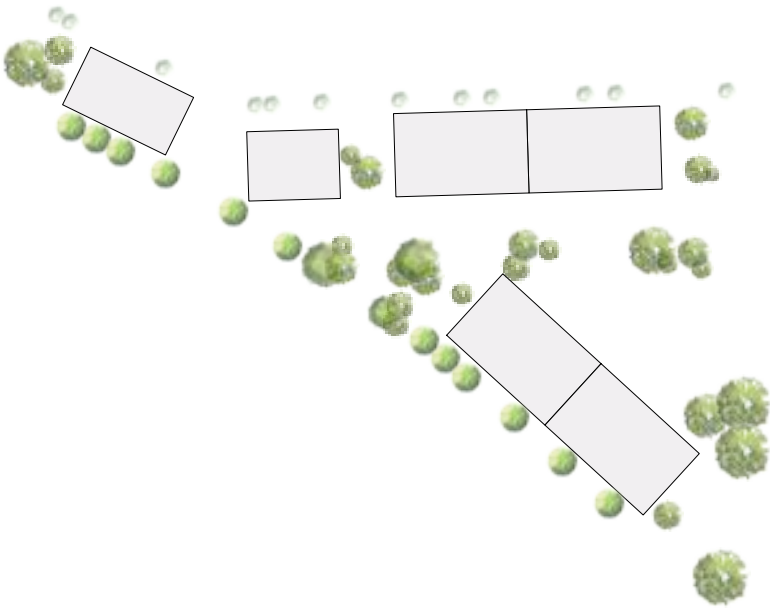
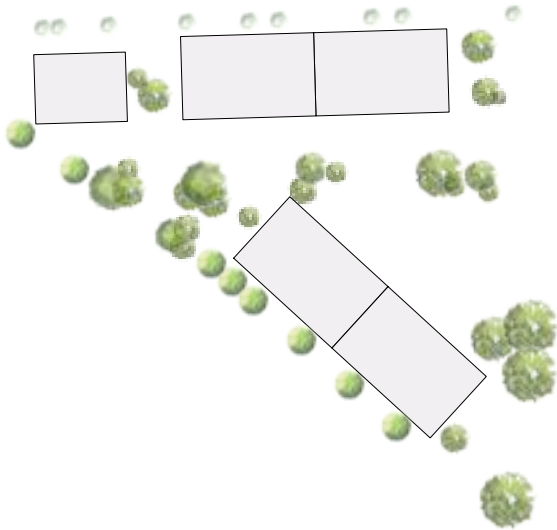
Situation

Konzepte

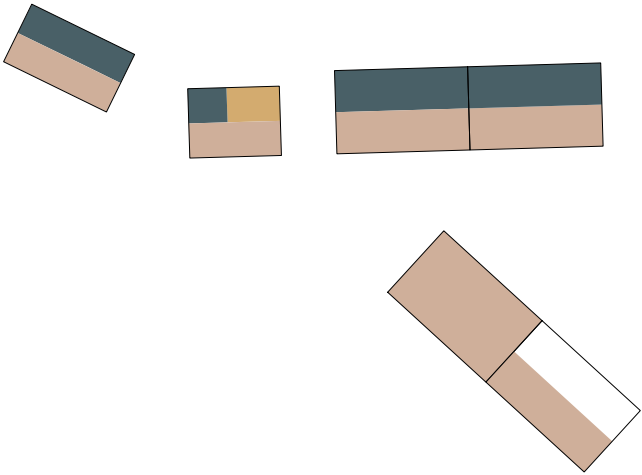
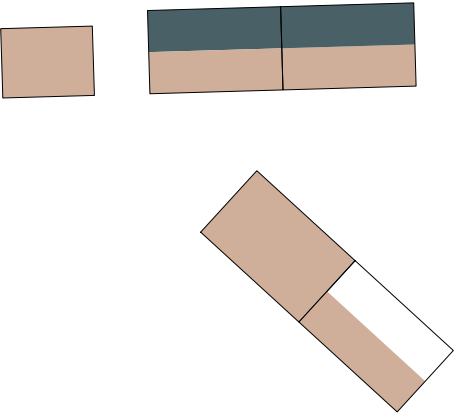
Gebäude

Landschaft

Visualisierungen



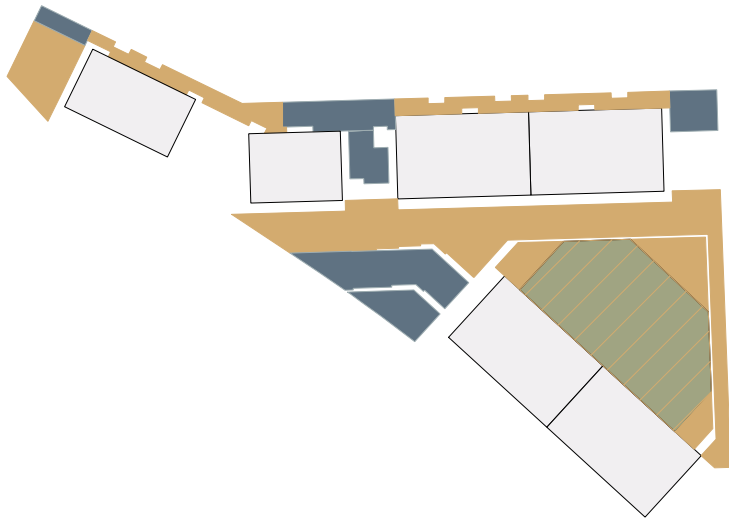
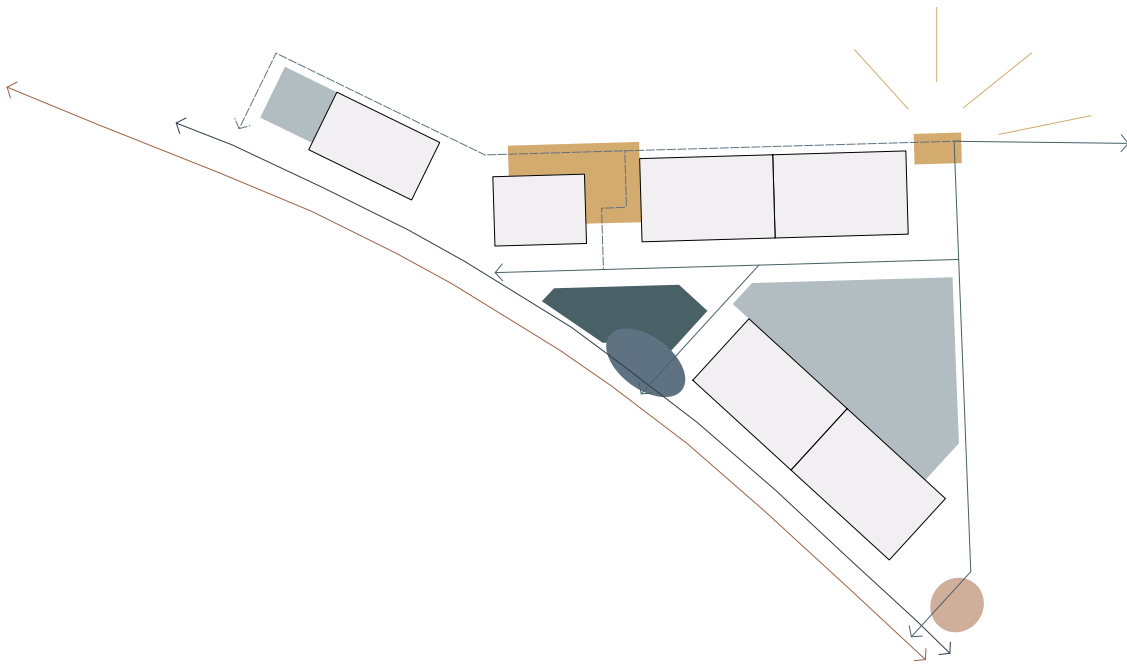
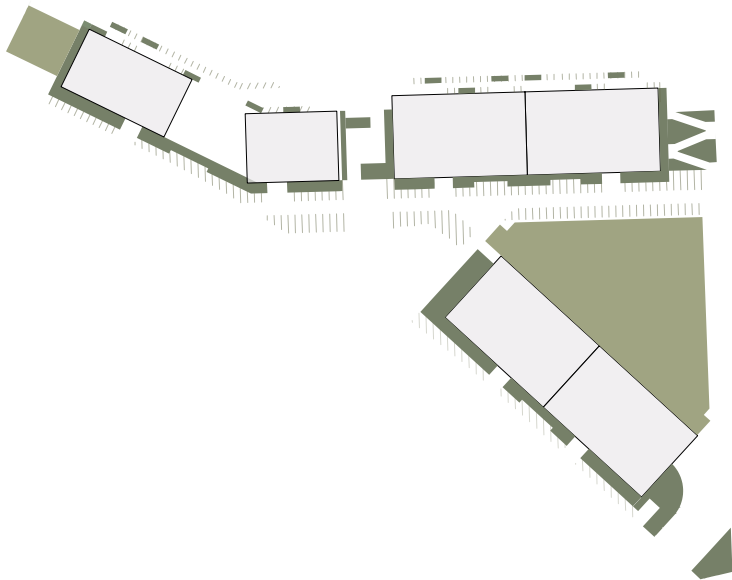
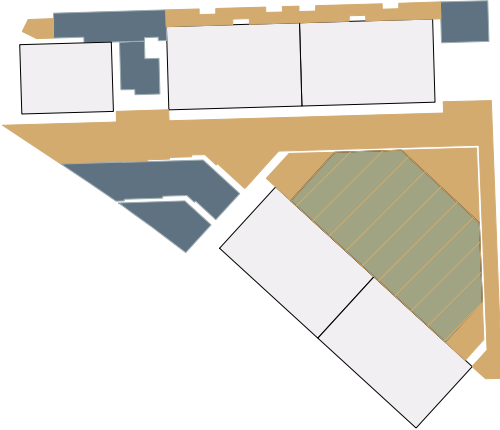
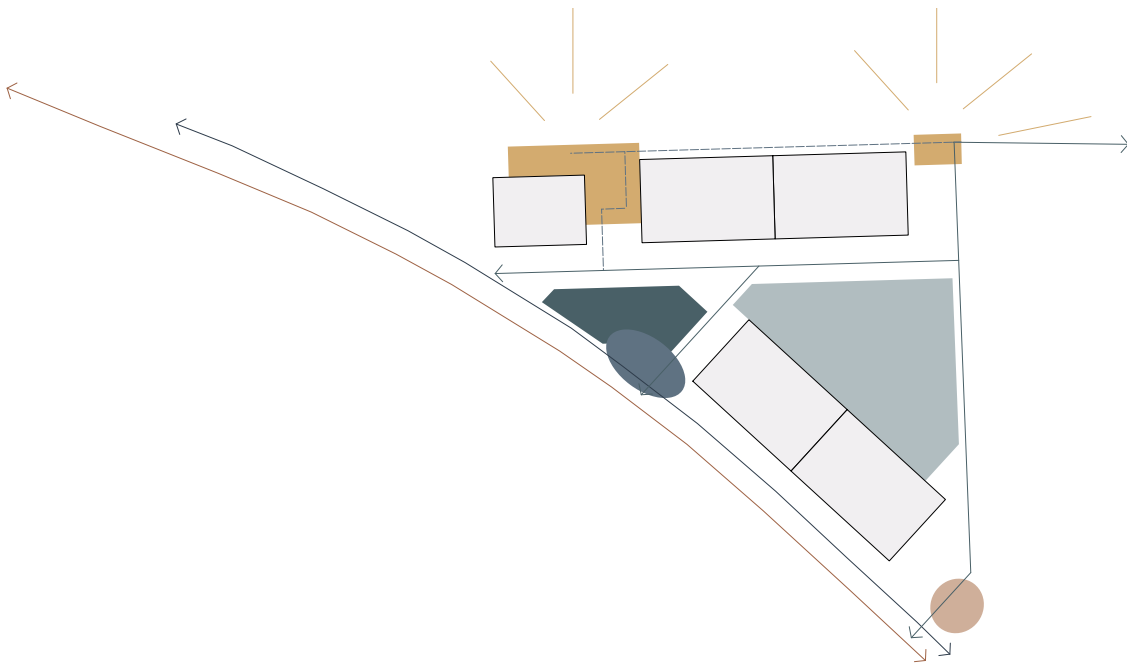
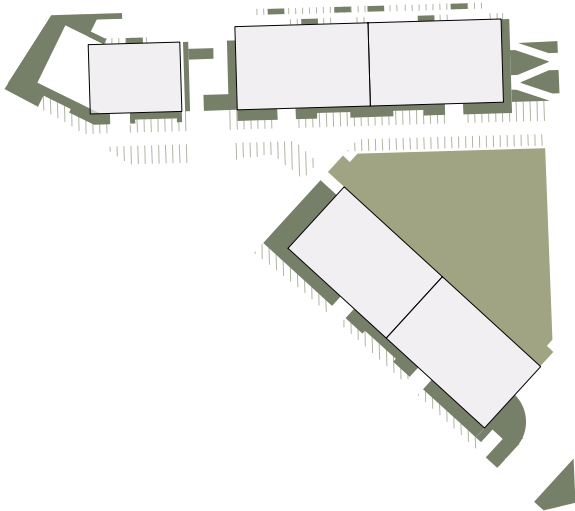
Bäume



Nutzung Untergeschoss

Etappierung | Volumen_Prüfung | Situation | **Konzepte** | Gebäude | Landschaft | Visualisierungen

Schema



Grünraum

Wege und Plätze

Spiel- und Aufenthaltsfläche

Etap pierung | Volumen_Prüfung | Situation | Konzepte | Gebäude | Landschaft | Visualisierungen

Flächen

WEST Haus 2A

Geschosse	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	HNF + KF	GFo
Sockelgesch.(1VG)	Wohnatelier à 63.5m2	Wohnatelier à 40 m2				103.5 m2	238 m2
2. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 70m2			5.5-Zi-Wohnung à 120.5m2	183.5 m2	220 m2
3. Vollgeschoss			3.5-Zi-Wohnung à 74m2		5.5-Zi-Wohnung à 122m2	196 m2	217 m2
4. Vollgeschoss			3.5-Zi-Wohnung à 74m2		5.5-Zi-Wohnung à 122m2	196 m2	217 m2
5. Vollgeschoss			3.5-Zi-Wohnung à 74m2		5.5-Zi-Wohnung à 122m2	196 m2	217 m2
Total		1 x 2.5-Zimmer-Wohnung	3 x 3.5-Zimmer-Wohnung		4 x 5.5-Zimmer-Wohnung	875 m2	1'109 m2

MITTE Haus 2B

Geschosse	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	HNF + KF	GFo
Sockelgesch.(1VG)	Wohnatelier à 52m2	Wohnatelier à 42m2				94 m2	207 m2
2. Vollgeschoss	2.5-Zi-Wohnung à 70m2		3.5-Zi-Wohnung à 75m2			145 m2	185 m2
3. Vollgeschoss			3.5-Zi-Wohnung à 80m2	3.5-Zi-Wohnung à 81m2		161 m2	185 m2
4. Vollgeschoss			3.5-Zi-Wohnung à 80m2	3.5-Zi-Wohnung à 81m2		161 m2	185 m2
5. Vollgeschoss			3.5-Zi-Wohnung à 80m2	3.5-Zi-Wohnung à 81m2		161 m2	185 m2
6. Vollgeschoss			3.5-Zi-Wohnung à 80m2	3.5-Zi-Wohnung à 81m2		161 m2	185 m2
Total	1 x 2.5-Zimmer-Wohnung			9 x 3.5-Zimmer-Wohnung		883 m2	1'132 m2

OST Haus 1A

Geschosse	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	HNF + KF	GFo
Sockelgesch.(1VG)	Bastelräume etc. 230m2					260 m2	260 m2
2. Vollgeschoss	1.5-Zi-Wohnung à 35m2		3.5-Zi-Wohnung à 109m2		5.5-Zi-Wohnung à 145m2	289 m2	333 m2
3. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
4. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
5. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
Total	1 x 1.5-Zimmer-Wohnung	3 x 2.5-Zimmer-Wohnung	4 x 3.5-Zimmer-Wohnung	3 x 4.5-Zimmer-Wohnung	1 x 5.5-Zimmer-Wohnung	1'440 m2	1'556 m2

OST Haus 1B

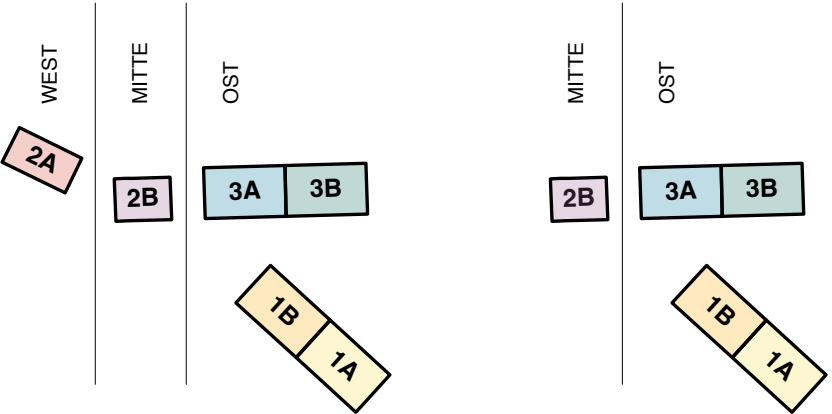
Geschosse	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	Wohnungstyp / HNF + KF	HNF + KF	GFo
Sockelgesch.(1VG)	Bastelräume etc. 331m2					331 m2	360 m2
2. Vollgeschoss	1.5-Zi-Wohnung à 35m2		3.5-Zi-Wohnung à 109m2		5.5-Zi-Wohnung à 145m2	289 m2	333 m2
3. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
4. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
5. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
Total	1 x 1.5-Zimmer-Wohnung	3 x 2.5-Zimmer-Wohnung	4 x 3.5-Zimmer-Wohnung	3 x 4.5-Zimmer-Wohnung	1 x 5.5-Zimmer-Wohnung	1'511 m2	1'656 m2

OST Haus 3A

Geschosse	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	HNF + KF	GFo
Sockelgesch.(1VG)	Wohnatelier à 80m2	Wohnatelier à 104m2			Bastelräume etc. 93m2	328 m2	360 m2
2. Vollgeschoss	1.5-Zi-Wohnung à 35m2		3.5-Zi-Wohnung à 109m2		5.5-Zi-Wohnung à 145m2	289 m2	333 m2
3. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
4. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
5. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
Total	1 x 1.5-Zimmer-Wohnung	3 x 2.5-Zimmer-Wohnung	4 x 3.5-Zimmer-Wohnung	3 x 4.5-Zimmer-Wohnung	1 x 5.5-Zimmer-Wohnung	1'509 m2	1'656 m2

OST Haus 3B

Geschosse	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche	Wohnungstyp u. Fläche		HNF + KF	GFo
Sockelgesch.(1VG)	Wohnatelier à 80m2	Wohnatelier à 104m2				128 m2	360m2
2. Vollgeschoss	1.5-Zi-Wohnung à 35m2		3.5-Zi-Wohnung à 109m2		5.5-Zi-Wohnung à 145m2	289 m2	333 m2
3. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
4. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
5. Vollgeschoss		2.5-Zi-Wohnung à 57m2	3.5-Zi-Wohnung à 109m2	4.5-Zi-Wohnung à 131m2		297 m2	321 m2
Total	1 x 1.5-Zimmer-Wohnung	3 x 2.5-Zimmer-Wohnung	4 x 3.5-Zimmer-Wohnung	3 x 4.5-Zimmer-Wohnung	1 x 5.5-Zimmer-Wohnung	1'509 m2	1'656 m2



Ausnutzungsziffer

Grundstücksfläche	5'700 m2
Geschossfläche oberird.	8'765 m2

Ausnutzungsziffer

Grundstücksfläche	5'050 m2
Geschossfläche oberird.	7'656 m2

Wohnungsspiegel

Wohnatelier	8 Stück
1.5-Zi-Wohnung	4 Stück
2.5-Zi-Wohnung	14 Stück
3.5-Zi-Wohnung	28 Stück
4.5-Zi-Wohnung	12 Stück
5.5-Zi-Wohnung	8 Stück
Total	74 Stück
Familienwohnungen	48 Stück

Wohnungsspiegel

Wohnatelier	6 Stück
1.5-Zi-Wohnung	4 Stück
2.5-Zi-Wohnung	13 Stück
3.5-Zi-Wohnung	25 Stück
4.5-Zi-Wohnung	12 Stück
5.5-Zi-Wohnung	4 Stück
Total	64 Stück
Familienwohnungen	41 Stück

Parkplätze

Veloparkplätze	mind. 148
PKW-Parkplätze	58 = 0.8

Parkplätze

Veloparkplätze	mind. 128
PKW-Parkplätze	58 = 0.9

Aufenthaltsbereiche

5% HNF + KF aller Wohnungen
7'727 m2 x 0.05 = 386.35 m2

Aufenthaltsbereiche

5% HNF + KF aller Wohnungen
6'852 m2 x 0.05 = 342.60 m2

Kinderspielplätze

15% HNF + KF der Fam.-Wohnungen
6'192 m2 x 0.15 = 928.8 m2

Kinderspielplätze

15% HNF + KF der Fam.-Wohnungen
5'317 m2 x 0.15 = 797.55m2

	GFo
WEST	1'109 m2
MITTE	1'132 m2
OST	6'524 m2

Berechnung mit Haus 2A	7'727 m2	8'765 m2
Berechnung ohne Haus 2A	6'852 m2	7'656 m2

Referenzbilder und Materialisierung



Fassade Nord



Fassade Süd



Grundrisse Etappe 1



Normgeschoss 1 - 500

Grundrisse Etappe 1



Grundrisse Etappe 1



Untergeschoss 1 | Erdgeschoss 1 - 500

Grundrisse Etappe 1



Grundrisse Etappe 2



Grundrisse Etappe 2



Grundrisse Etappe 2



Grundrisse Etappe 2



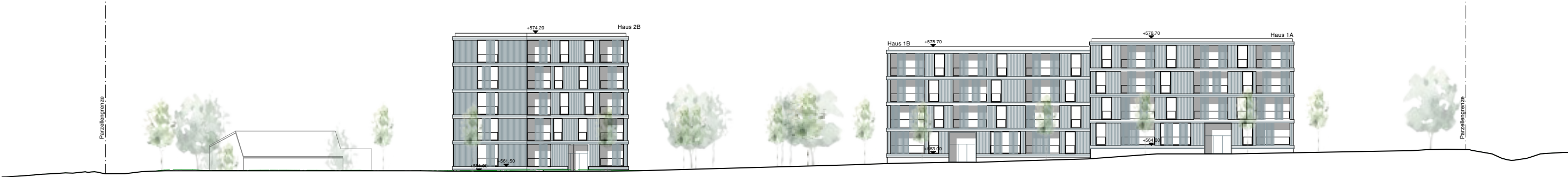


Einfahrt ESH

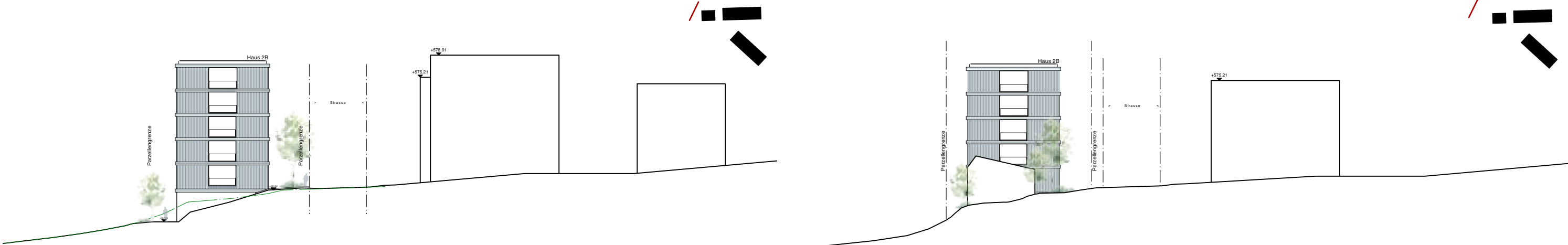
Schnitte und Fassaden - Etappe 1



Fassadenansicht Nord 1 - 500



Fassadenansicht Süd 1 - 500



Schnitt E - E 1 - 500

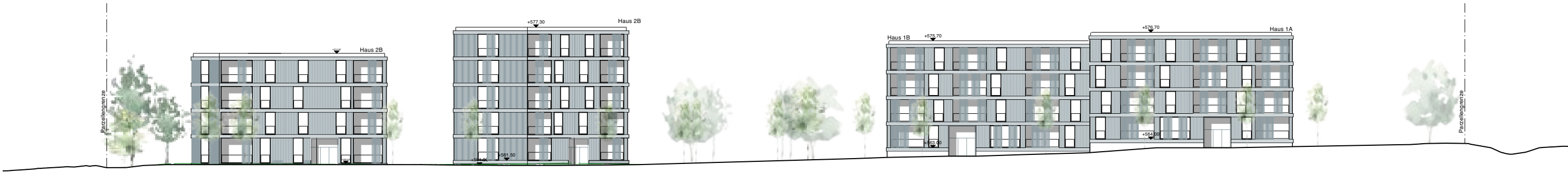
Schnitt F - F 1 - 500



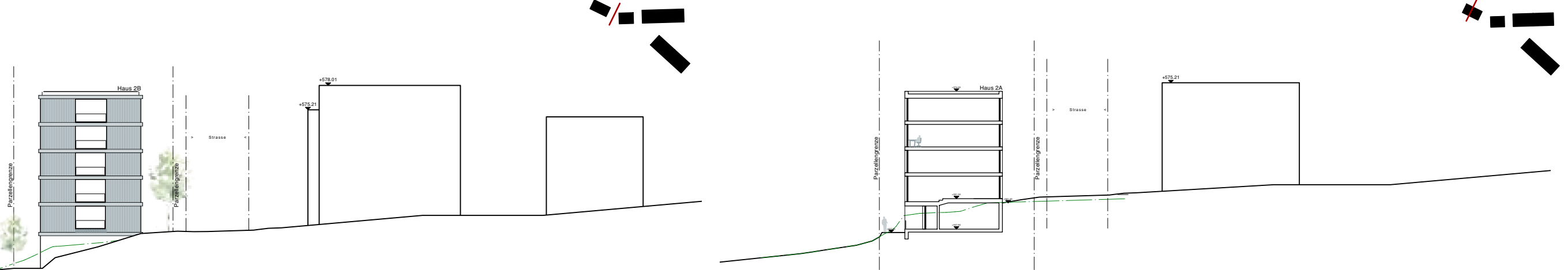
Schnitte und Fassaden - Etappe 2



Fassadenansicht Nord 1 - 500



Fassadenansicht Süd 1 - 500



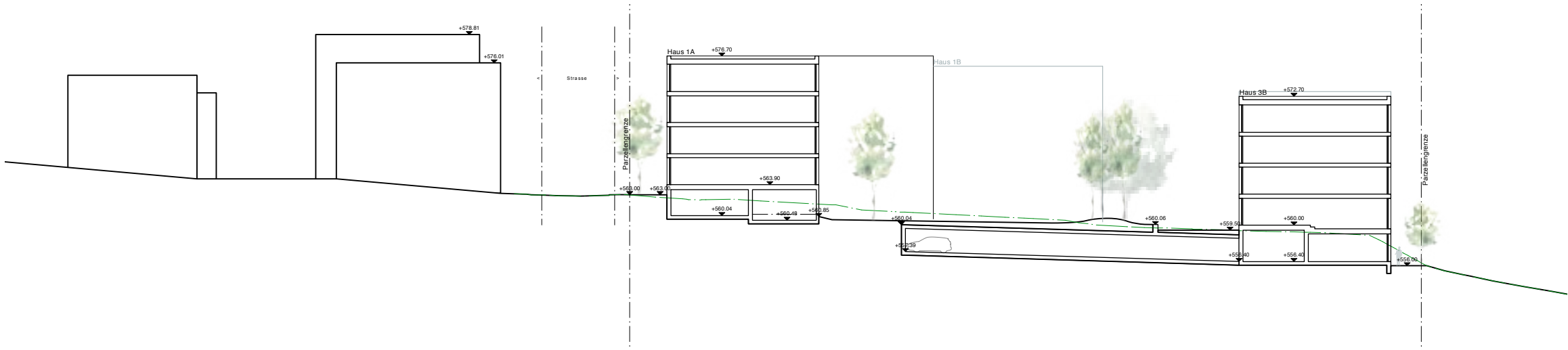
Schnitt E - E 1 - 500

Schnitt F - F 1 - 500

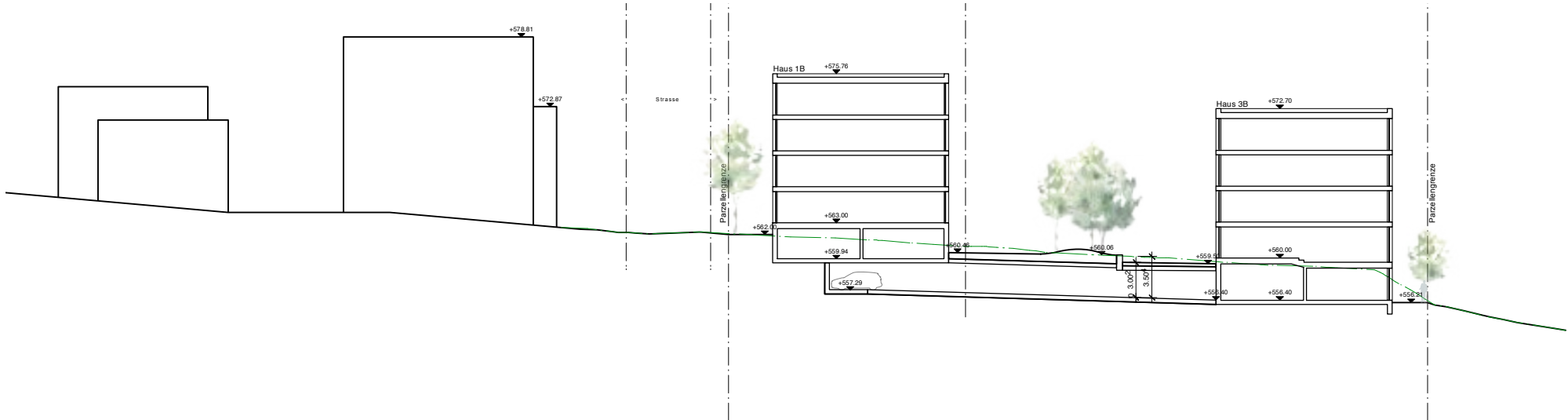


Etappierung | Volumen_Prüfung | Situation | Konzepte | **Gebäude** | Landschaft | Visualisierungen

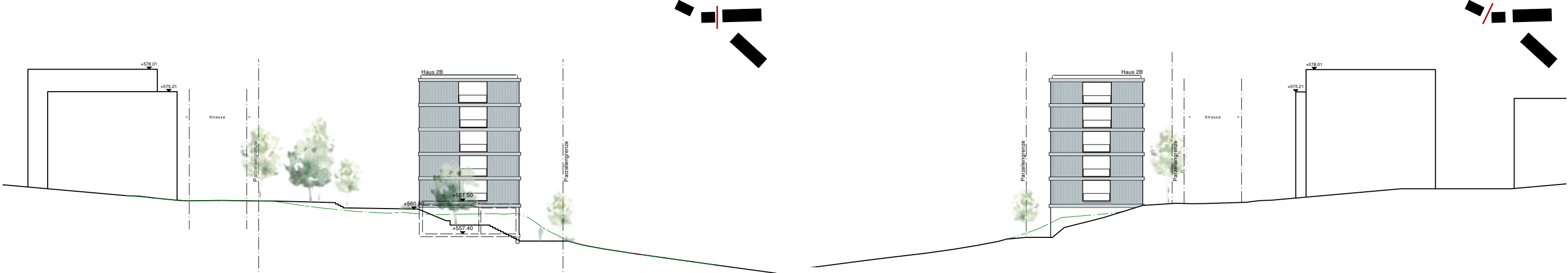
Schnitte und Fassaden



Schnitt A - A 1 - 500



Schnitt B - B 1 - 500



Schnitt D - D 1 - 500

Schnitt E - E 1 - 500



Situationsplan Etappe 1



Situationsplan Etappe 2



Etappierung | Volumen_Prüfung | Situation | Konzepte | Gebäude | **Landschaft** | Visualisierungen

Materialisierung und Impressionen



Stauden

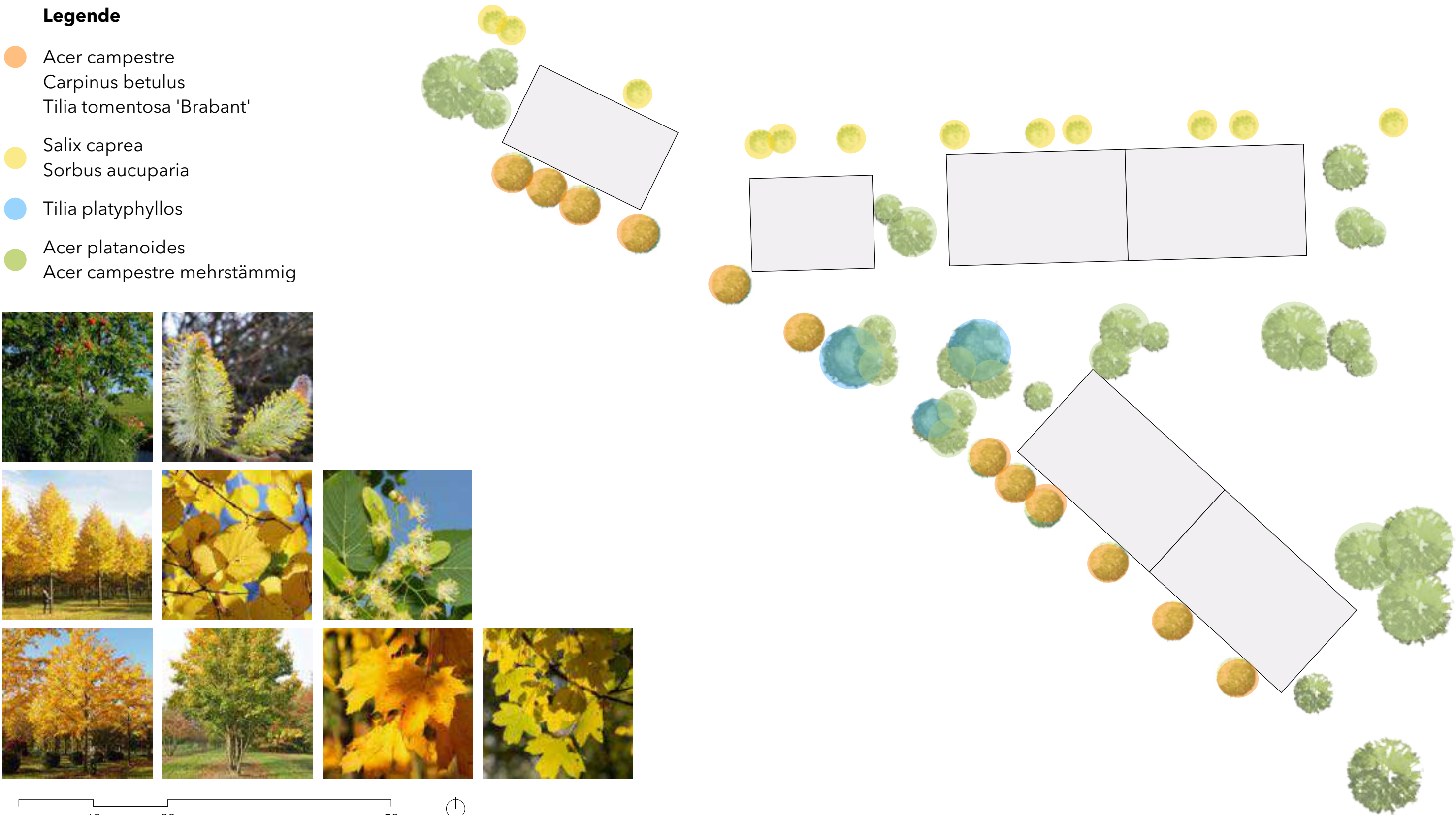
- Kugel-Distel (Echinops ritro)
- Schafgarbe (Achillea filipendulina ,Coronation Gold')
- Edel-Gamander (Teucrium chamaedrys)
- Schillergras (Koeleria vallesiana, Koeleria glauca)
- Steppen-Salbei (Salvia nemorosa)
- Salbei (Salvia officinalis ,Robin Hill')
- Aufrechter Ziest (Stachys recta)
- Ginster (Cytisus nigricans, C. supinus, C. scoparius)
- Färber-Ginster (Genista tinctoria)
- Königskerze (Verbascum)



Gehölze

Legende

-  Acer campestre
Carpinus betulus
Tilia tomentosa 'Brabant'
-  Salix caprea
Sorbus aucuparia
-  Tilia platyphyllos
-  Acer platanoides
Acer campestre mehrstämmig



Etappierung

Volumen_Prüfung

Situation

Konzepte

Gebäude

Landschaft

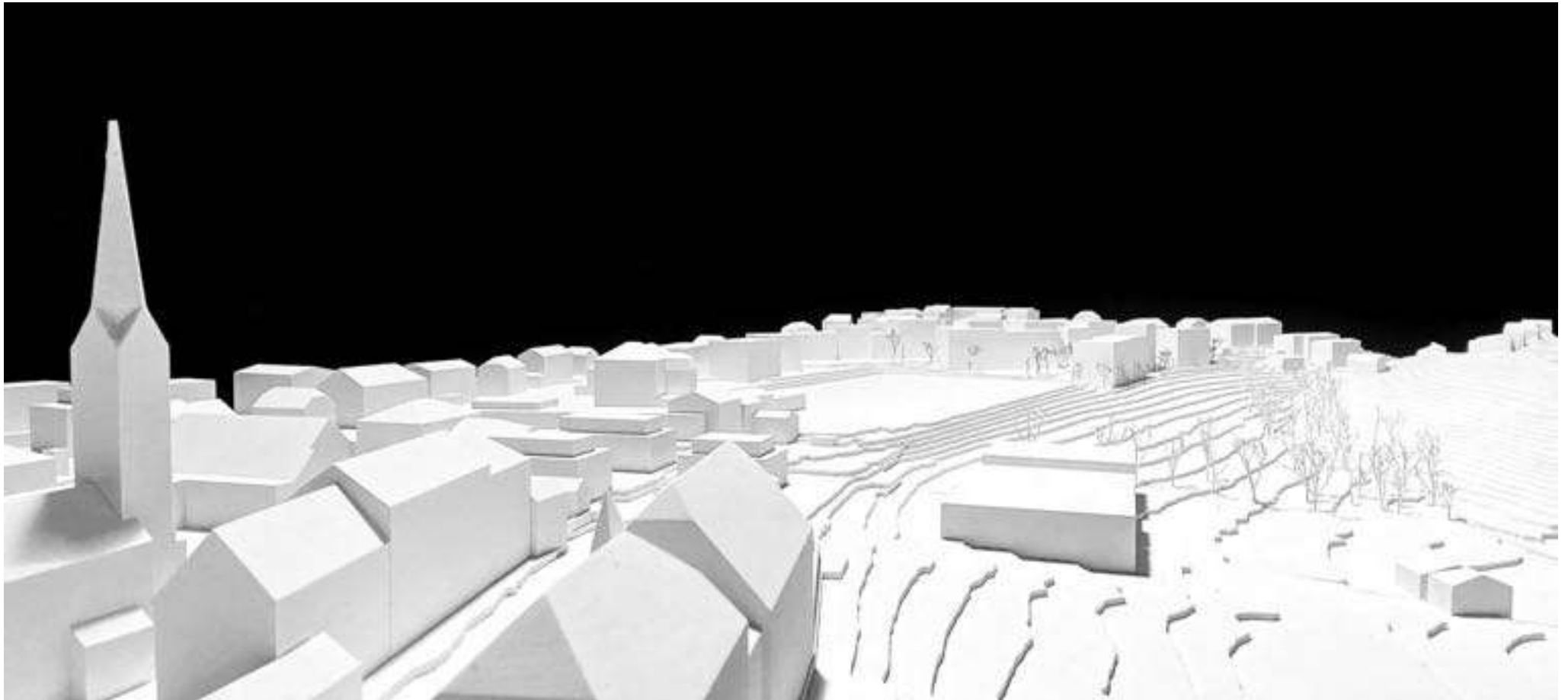
Visualisierungen



Anhang 2 Modellfotos

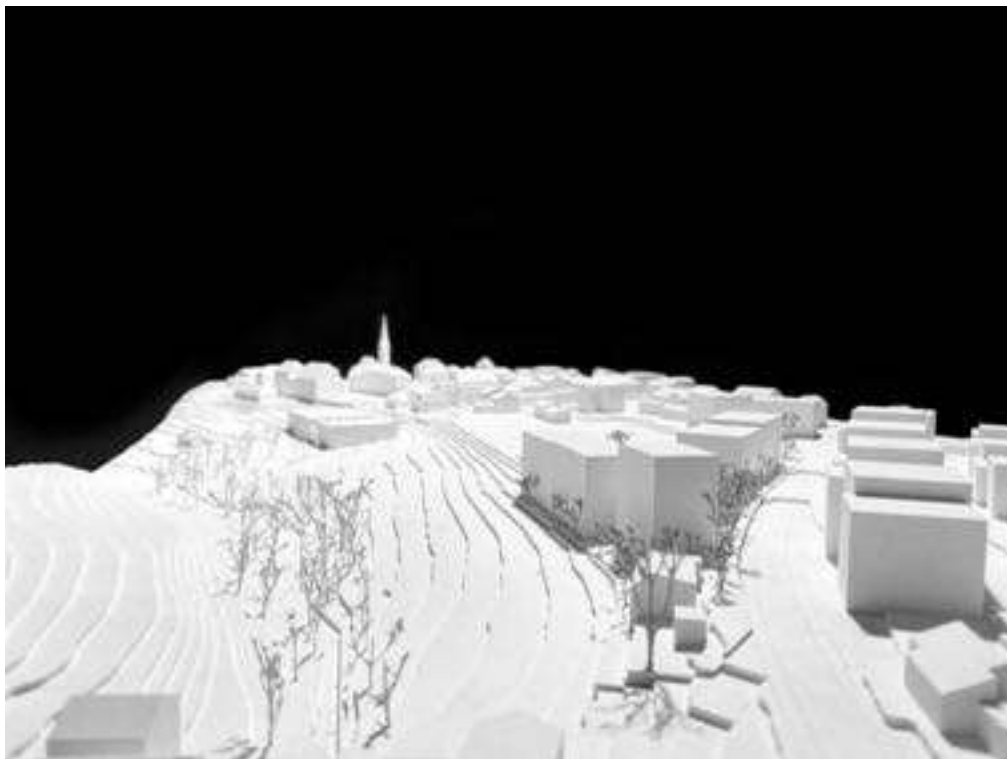
Arealentwicklung Schöneggweg | Workshopverfahren der Gemeinde Münchenbuchsee

Modellfoto □ Begegnung am Klosterweg

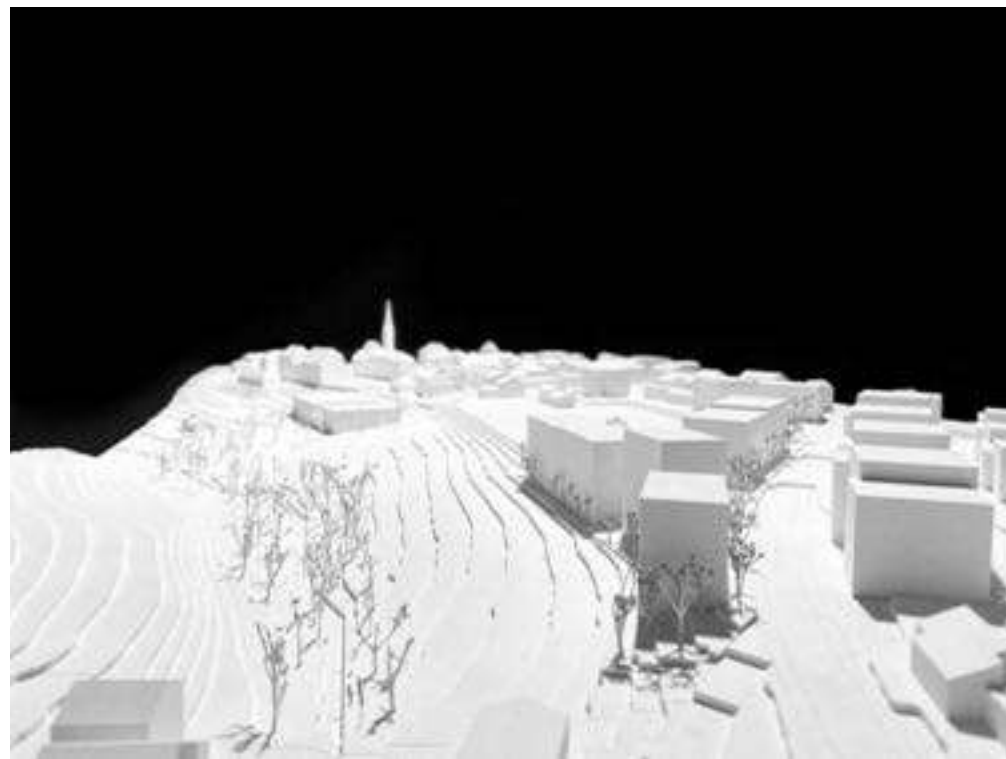


□ □ □ e l l □ □ □ □

Ansicht West



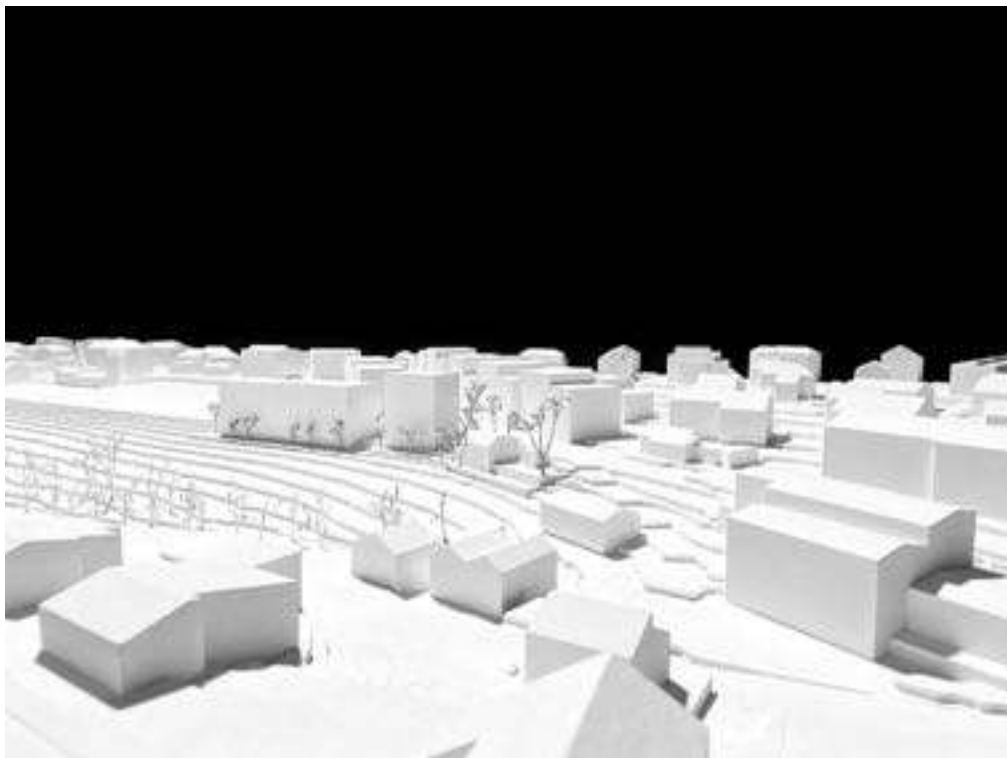
Etappe 1



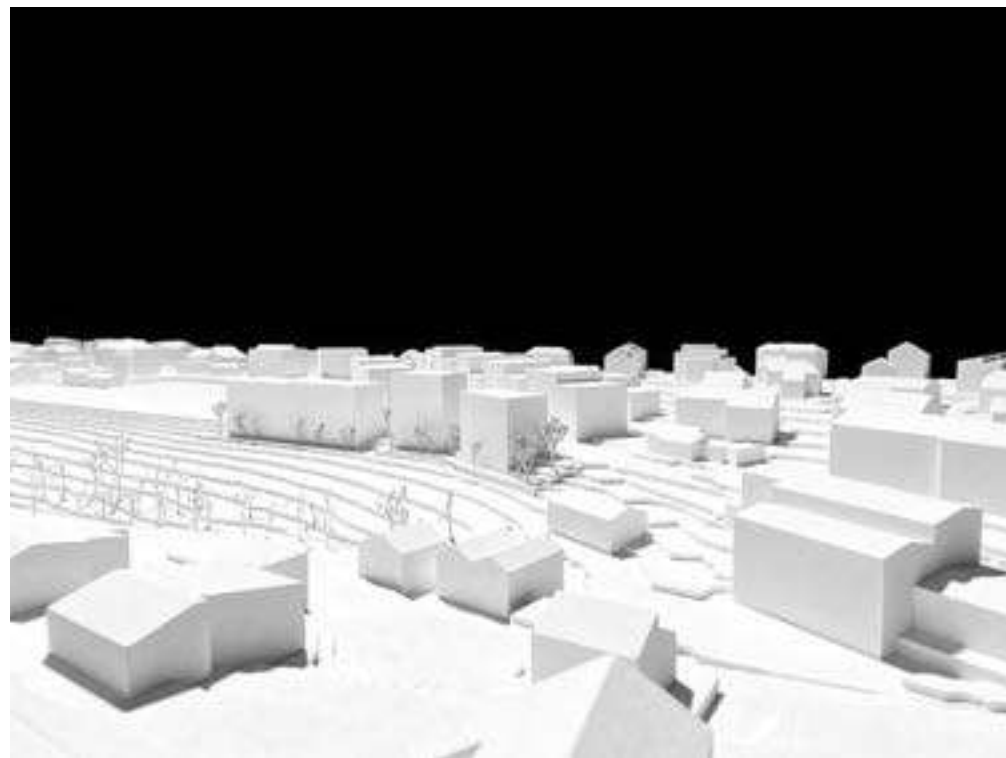
Etappe 2

□ □ e l l □ □ □

Ansicht Nord-West



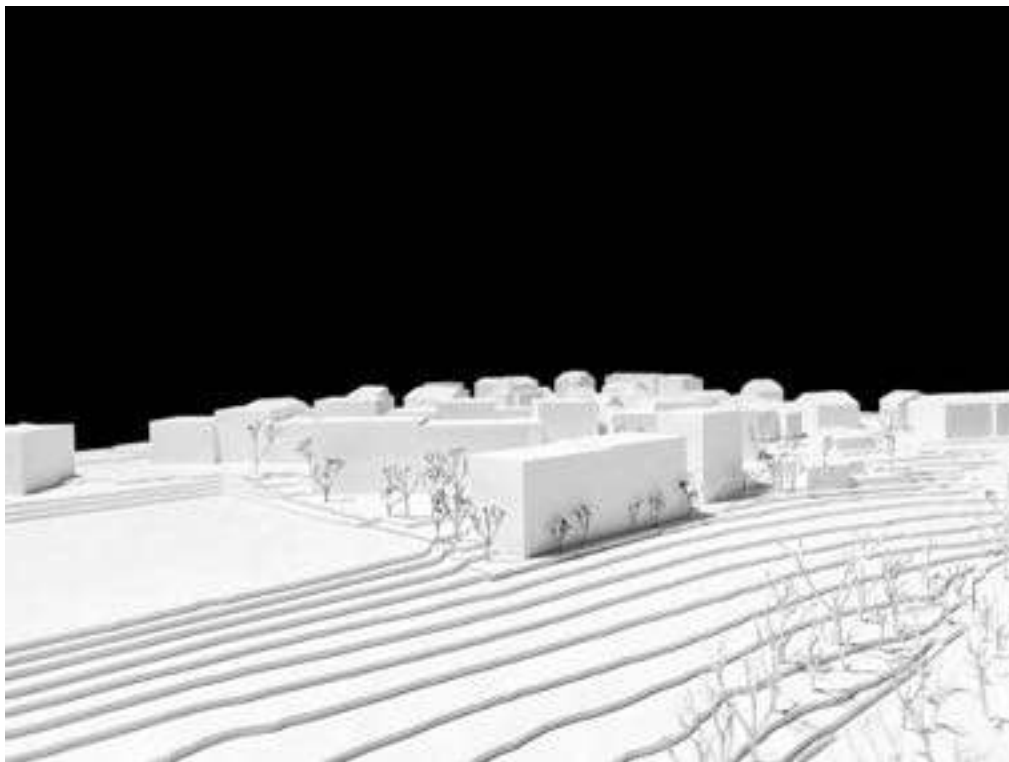
Etappe 1



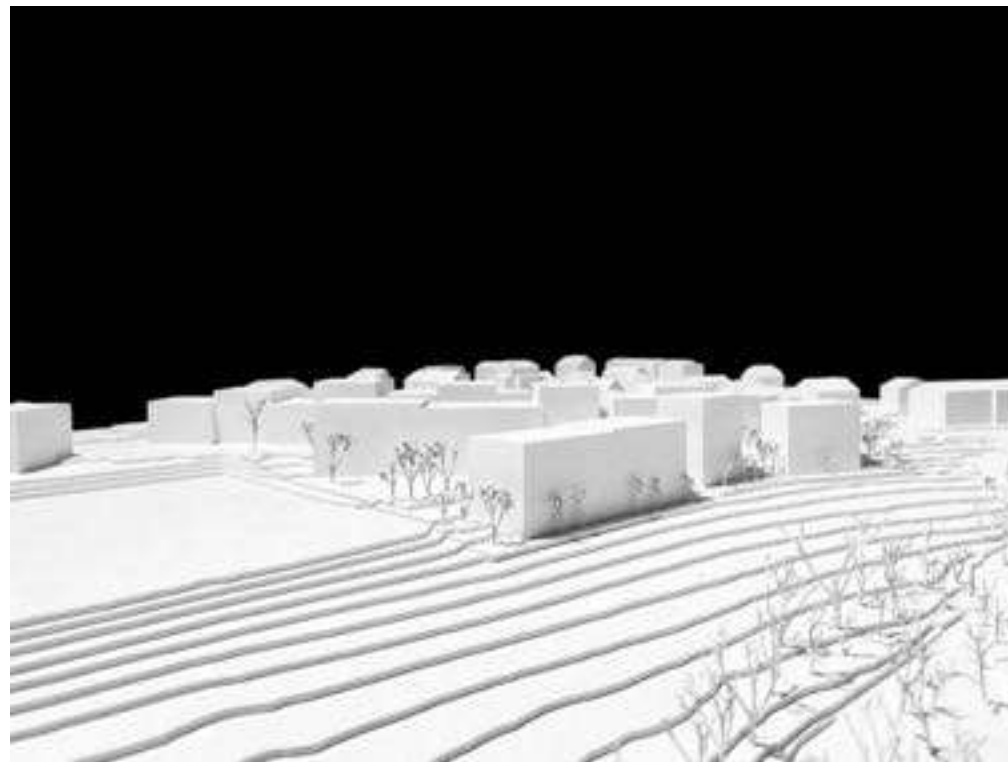
Etappe 2

□ □ e l l □ □

Ansicht Nord-Ost



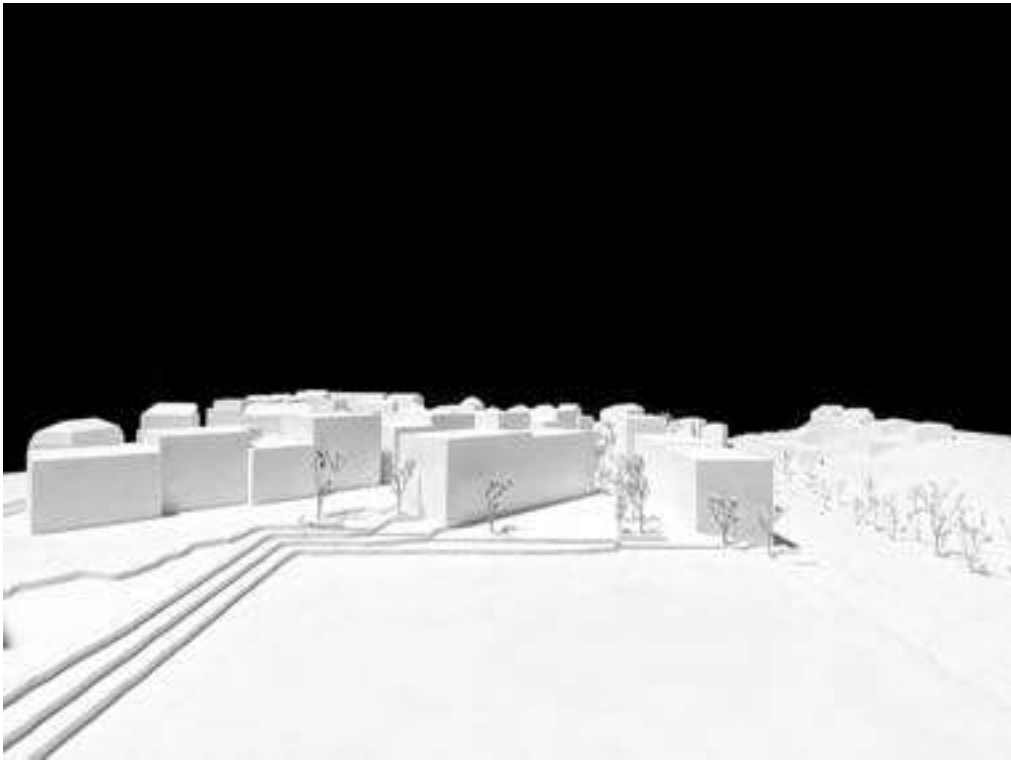
Etappe 1



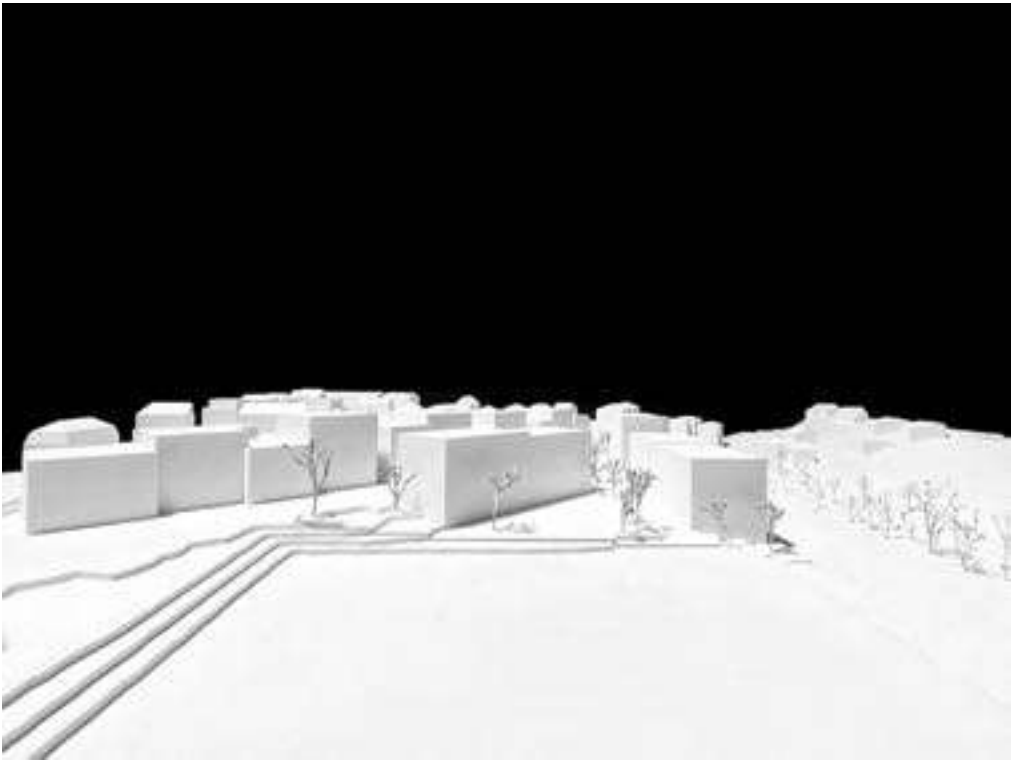
Etappe 2

□ □ □ e l l □ □ □

Ansicht Ost



Etappe 1



Etappe 2

□ □ e l l □ □

Ansicht Süd-Ost



Etappe 1

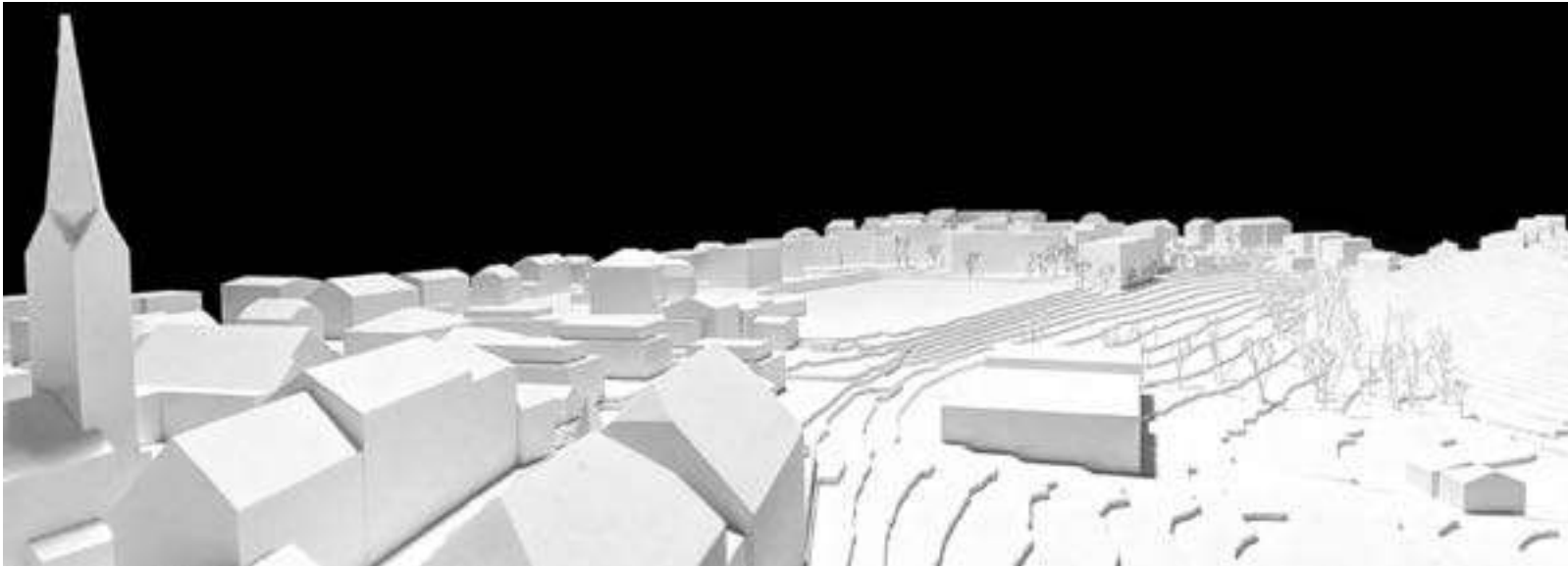


Etappe 2

□ □ □ e l l □ □ □ □

Ansicht Ost

Etappe 1



Etappe 2

