




POTENTIALSTUDIE «WACHSTUM NACH INNEN» MÜNCHENBUCHSEE

TEILGEBIET 2.2 WALDEGG

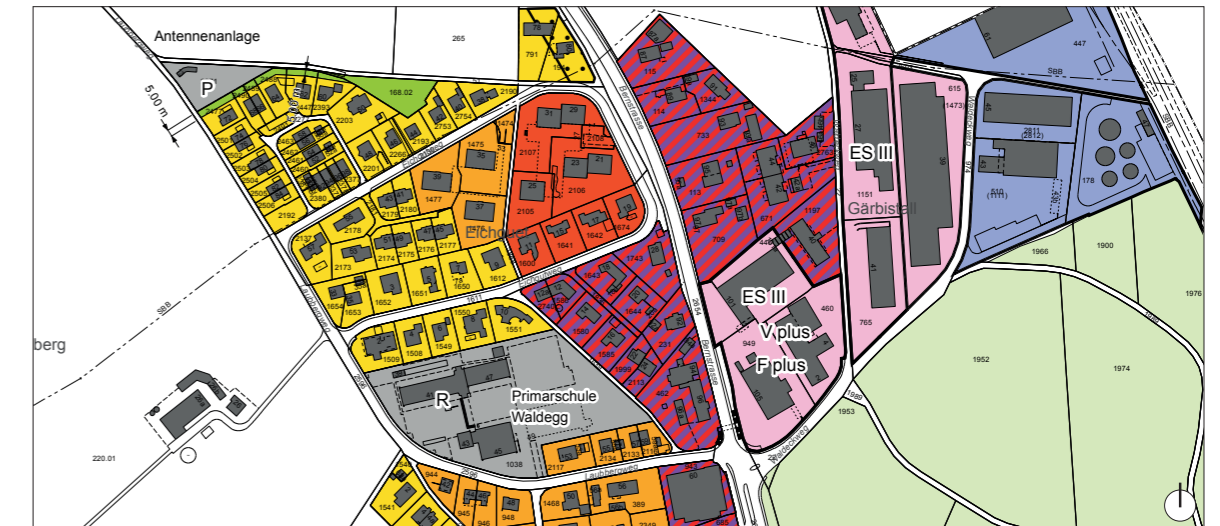
BHP Raumplan, Fliederweg 10, 3007 Bern
Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3098 Köniz

Version 20. Januar 2016

Teilgebiet 2.2 Waldegg Münchenbuchsee

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|---|--|-----------|--|--|
|  | <p>2.2</p> <p>Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe</p> <p>Zonenart: W3, WG3</p> <p>Geschosse: 2-3</p> <p>Dichte: mittel</p> <p>Baujahre: 1920er, 1960er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Mischnutzung, Gewerbebauten neben Einfamilienhäusern, sehr grosse Parzellen</p> <p><u>Zukunft:</u> Ergänzungsneubauten, zusätzliche Wohneinheiten, Erhöhung Wohnanteil, Verlagerung Gewerbe in ESP Bahnhof Zollikofen - Münchenbuchsee, Berücksichtigung der wertvollen Industrie- und Wohnbauten östlich der Bernstrasse</p> <p><u>Verdichtung:</u> Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial</p> | D | <ul style="list-style-type: none"> Ergänzungsneubau | Partielle Erhöhung auf vier Geschosse prüfen |

Ausschnitt Zonenplan



Übersicht



Luftbild mit Bebauung gemäss amtlicher Vermessung

Teilgebiet Waldegg

Besonderheiten/Charakteristik

Die Waldegg ist als Siedlungsgebiet mit einem Grüngürtel klar abgetrennt vom Siedlungskörper von Münchenbuchsee. Die Waldegg wird vom Betrachter von aussen eigentlich nur aufgrund der Ortstafel als zu Münchenbuchsee gehörend erkannt.





Die Waldegg wird durch die Bernstrasse in zwei Teile getrennt. Ostseitig befinden sich die sogenannten «Kästlihäuser», welche als ursprüngliche Bebauung das Gebiet heute noch prägen. Die Bauten gehören aktuell keiner Schutzkategorie Denkmalpflege an. Die Diskussion zur Klärung dieser Situation ist jedoch noch im Gange.

Projektiert und als baubewilligtes Vorhaben und bereits in die amtliche Vermessung aufgenommen ist jedoch ein Ersatzneubau. Er kommt anstelle eines als erhaltenswert eingestuften Gebäudes zu liegen.

Südöstlich angrenzend befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet mit grossvolumigen Bauten und abgegrenzten Aussenflächen. Zwei der Bauten sind besonders erwähnenswert: sie wurden mit sogenannten «Isler-Schalen» konstruiert.

Westlich der Bernstrasse präsentiert sich die Waldegg als heterogen bebautes Gebiet mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhaus-Bebauungen. Hier lassen sich nur partiell Ansätze einer Quartierbildung feststellen, einige wenige Bauten-Gruppen sind in einer zusammenhängenden Formensprache errichtet worden. Die Mehrheit der Bauten sind sehr individuell gestaltet und nur auf die zugehörige Parzelle konzipiert worden. Ansätze des Bauens zu einer übergeordnet zusammenhängenden Quartieridee sind nicht festzustellen.

Legende

-  Perimeterabgrenzung
-  schützenswerte/erhaltenswerte Bauten
-  Einzelbäume im Inventar
-  projektierte Bauten (amtl. Vermessung)

Bauliche Entwicklung und Dichte

Historie

Im Gebiet Waldegg, vormals mit der Flurbezeichnung «Gerbestall» bezeichnet, haben sich die ersten Bauten in lockerer Anordnung östlich entlang der Bernstrasse angesiedelt. Ein Bauernhof mit Nebenbauten bestand bis in die Mitte der 1950er Jahre, nach dem Abriss fanden die ersten Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebauten statt. Seit diesem Zeitpunkt wird das Gebiet in den Kartenwerken mit dem Flurnamen Waldegg geführt.

Prägend war die Entwicklung westlich der Bernstrasse ab den 1980-er Jahren, als zusammen mit Schulbauten um eine ringförmige Erschliessungsstrasse (Eichgutweg) die ersten Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhausbebauungen entstanden sind. Weitere Ansiedlungen entstanden gruppenweise bis in die heutige Zeit.

Die Dichte der beiden Teile westlich und östlich der Bernstrasse unterscheiden sich stark. Westlich sind es vorwiegend Bauten, die in den vergangenen 30-35 Jahren errichtet wurden. Die Wohnbauten östlich der Strasse stammen z. T. noch aus den 1930-Jahren und sind bis heute nur mit kleineren Nebenbauten ergänzt worden.

Dichte

Die Geschossfläche oberirdisch (GFZ o) der heutigen Bebauung wurde mit Hilfe der Gebäudedeckflächen aus der amtlichen Vermessung und der Geschossigkeit der Bauten, ausgewertet anlässlich eines Augenscheins, bestimmt. Mit Hilfe der Gesamtfläche des untersuchten Teilgebiets wurde grob eine Geschossflächenzahl oberirdisch (GFZ o) ermittelt.

Das Teilgebiet 2.2 Waldegg weist heute eine Dichte GFZ oberirdisch von 0.38 auf.

Das heisst pro 100 m² Teilgebietsfläche werden heute 38 m² genutzte oberirdische Geschossfläche ausgewiesen.

Entwicklung in Kartendarstellungen



1930



1950



1970



1990



2010

Analyse, Beschrieb

Umschlossene Grünräume: Diese Grünräume sind heute stark abgegrenzt. Überprüfen des Potentials für Nutzung und Zugänglichkeit, bzw. verbesserte Sichtbarkeit und Aufwertung im Zusammenhang mit dem Siedlungsgefüge.

Bereich mit Aufwertungspotential: Aussenbereiche im Siedlungsraum, bei denen eine gestalterische Aufwertung im Zusammenhang mit weiteren Massnahmen (verkehrliche oder bauliche Entwicklung) sinnvoll wäre.

Unbebautes Bauland im Siedlungsgefüge: Ungenutzte «Brachen» oder unbebaute Bauparzellen oder -bereiche. Städtebauliche Intervention und Potential für Verdichtung nach innen prüfen und entwickeln.

Prägende Grünelemente: Bestand von qualitätsvollen Grüninseln und -elementen die an der Begehung aufgefallen sind. Bestand im Zusammenhang mit Bebauung prüfen, stärken, ev. ergänzen. Ev. Ausrichtung von umliegender Bebauung auf diese qualitätsvollen Aussenräume anstreben.

Haupterschliessung: Durchfahrtsachse, Strassenraum wird bei Begehung teilweise als sehr kanalisiert wahrgenommen.

Quartierserschliessung: Detailerschliessung der heutigen Bebauung. Ev. Anpassen Dimensionen aufgrund von dichter und zusätzlicher Bebauung.

Fussgängererschliessung: Fusswege ausparzelliert oder sogenannte «Schleichwege», bedeutsame Wegführungen oder Abkürzungen.

Parkierung/Zufahrt unterird. **Parkierung:** Bestehende Ein-/Ausfahrten von unterirdische Parkieranlagen sowie gruppierte oberirdische Parkierung.

Prägende Bauteile: Stadtraumprägende Begrenzungen und für die Identität des Quartiers typische Bauten und Bauteile. Wichtig: nur auffallende Ausformung, festgestellt an Begehung. Die Qualität der Bauteile wird in dieser Analyse nicht bewertet,

Bauten mit überdurchschn. Dichte: Bauten, die im Vergleich zu der umgebenden Bebauung bereits heute eine überdurchschnittliche Dichte aufweisen. Weiteres Potential in Form von Ergänzungen (Balkone, Anbauten und Nebenbauten) möglich.

Potential für grössere Nutzung: Das gemäss der aktuellen baurechtlichen Grundordnung mögliche Nutzungspotential wird mit den vorhandenen Bauten nicht erreicht. Wichtig: Feststellung nur aufgrund Augenschein und Bildmaterial, keine Innenbesichtigung der Bauten.

Potential für Aufstockung: Bauten mit Potential, unternutzte Dachraumbereiche auszubauen, bzw. Aufstockung des bestehenden Volumens mit Vollgeschoss und/oder Attikageschoss. Teilweise Korrelierung mit Potential für grössere Nutzung.

Analyse, Plan



Aussenräume

- umschlossene Grünräume
- Bereiche mit Aufwertungspotential
- unbebaute Bereiche im Gefüge
- prägende Grünelemente/-räume

Verkehrswege

- Haupterschliessung
- Quartierserschliessung
- Fussgängererschliessung
- Parkierung/Zufahrt unterird. Parkierung

Bestehende Bebauung

- Prägende Bauteile
- Bauten mit überdurchschn. Dichte
- Potential für grössere Nutzung
- Potential für Aufstockung

Weiteres

- Perimeterabgrenzung
- schützenswerte/erhaltenswerte Bauten
- Einzelbäume im Inventar
- projektierte Bauten (amtl. Vermessung)

Städtebauliche Idee Verdichtung Teilgebiet 2.2 Waldegg

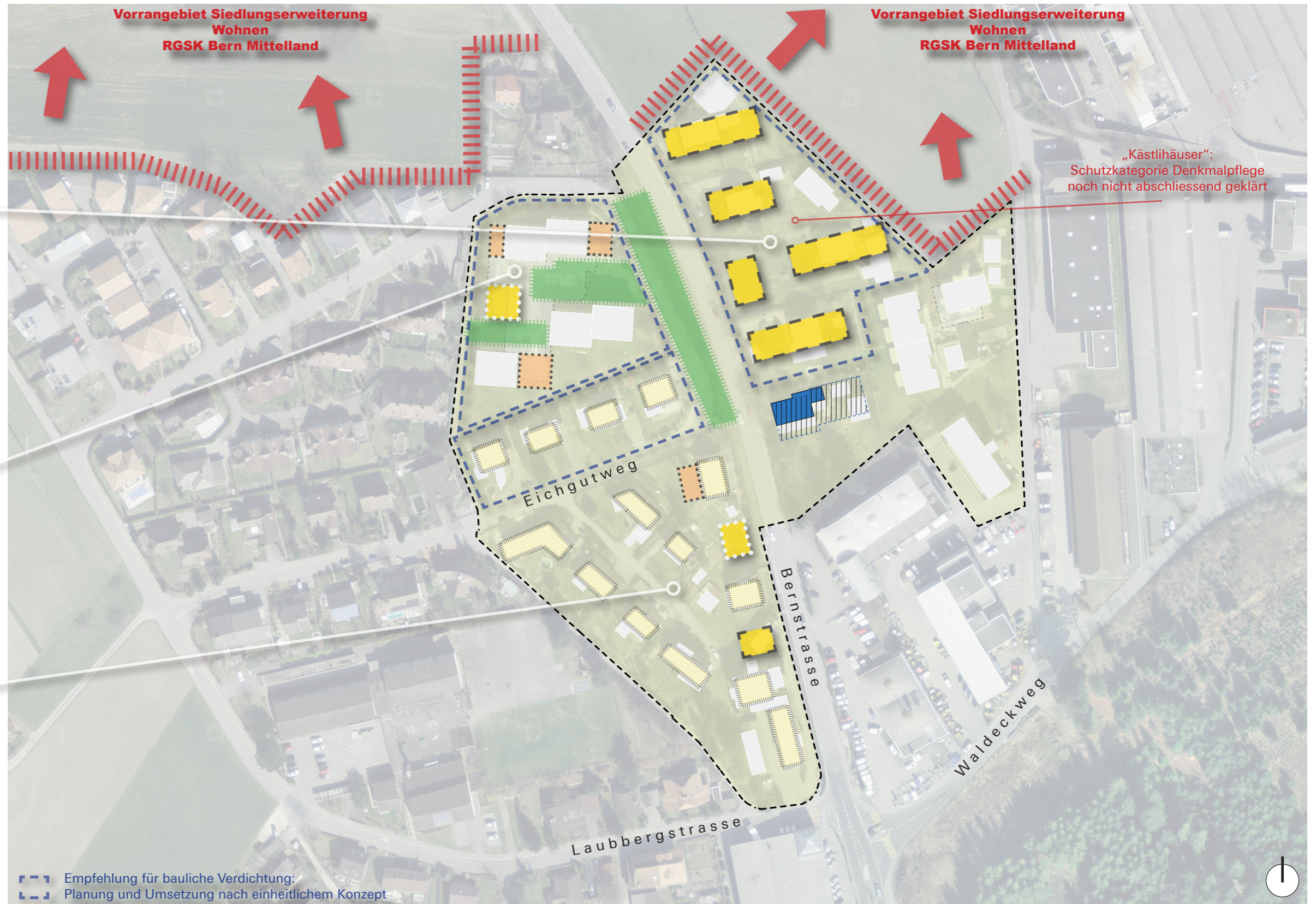
Auf der Basis der vorangegangenen Analyse wird auf nebenstehender Skizze ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Gebiets Waldegg vorgeschlagen. Ungefähre Flächenangaben zu Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten wurden aufgrund der städtebaulichen Idee ermittelt und auf der nächsten Seite zusammengestellt.

Ersatzneubauten östlich der Bernstrasse
Vorgeschlagen wird eine Erhöhung der Nutzung auf diesem Teilgebiet in Form von dreienhalbgeschossigen Ersatzneubauten (3 Vollgeschosse plus Attikageschoss). Im Vergleich mit der heutigen Bebauung wird klar, dass die bestehenden Bauten eine theoretisch mögliche Nutzung, wie sie in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) möglich wäre, massiv unterschreiten. Hier liegt das grösste Potential innerhalb des Teilgebiets Waldegg. So findet eine Angleichung der Volumetrie an die bereits angrenzend realisierten grossen Volumen statt. Teilweise muss für die Realisierung ein parzellenübergreifendes Vorgehen gewählt werden, um eine sinnvolle Grösse und Anordnung der Neubau-Volumen realisieren zu können.

Überbauung Eichgutweg 21-31
Die Bebauung aus den 1970-er Jahren befindet sich in der Wohnzone 3 (W3). Sie nützt die maximal mögliche Gebäudehöhe aus. Durch eine Verdichtung mit Anbauten oder einem Ergänzungsneubau könnte die Nutzfläche partiell erhöht werden. Vorgeschlagen werden Ergänzungen an den Schmalseiten der bestehenden Volumen. Ein einzelner Ergänzungsneubau schliesst den Siedlungsplatz gegen Westen ab. Hier müsste vertieft untersucht werden, ob der grosse Siedlungsplatz seinerzeit auch für weitere Nutzer angelegt worden ist und ein Zusammenhang mit der Aussenspielfläche der Mehrfamilienhaus-Siedlung westlich der Überbauung besteht.

Aufstockungen und partielle Ergänzungen bei Bebauung südwestlich der Bernstrasse
In diesem Gebiet - ebenfalls der WG3 zugeteilt - befinden sich mehrheitlich Einfamilienhäuser. Sie sind im Laufe der Zeit angebaut, ergänzt und erweitert worden. Eine Vergrösserung der Nutzfläche in diesen kleinparzelligen Strukturen lässt sich am ehesten mit Aufstockungen erreichen. Damit können individuelle Bedürfnisse nach mehr Wohnraum gedeckt werden. Die Parzellenstruktur ist kleinmasstäblich. Um ein ähnliches Potential an Verdichtung wie im Gebiet östlich der Bernstrasse zu erreichen, müssen sich Eigentümerschaften von mehreren nebeneinanderliegenden Parzellen auf ein gemeinsames Vorgehen einigen können. Wo es möglich schien, wurde vorgeschlagen, eine Lücke mit einem Ergänzungsneubau aufzufüllen. Angeregt wird, dass bei Bautengruppen mit ähnlicher Architektursprache und Entstehungszeit die Konzeption und bauliche Umsetzung von Verdichtungsmassnahmen in einer gewissen Einheitlichkeit erfolgen sollte.

Übersicht



 Empfehlung für bauliche Verdichtung:
 Planung und Umsetzung nach einheitlichem Konzept

Potential für Ersatzneubau
 Ersatzneubau

Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit grösserer Ausnutzung.

Potential für Ergänzungsneubau
 Ergänzungsneubau

Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

Potential für Anbau
 Anbau

Die Ausnutzung wird mit Hilfe einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

Potential für Aufstockung
 Aufstockung

Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Potential Freiräume
 Freiräume

Vorhandene Freiräume stärken bzw. Potential für neuen Freiraum.

Verdichtung Teilgebiet 2.2

Abschätzen der Geschossflächen bisher und neu bzw. des Verdichtungspotentials

Aus den Grundlagen der amtlichen Vermessung, sowie aufgrund von Luftbildern und Begehungen wo auch die Geschossigkeit der vorhandenen Bauten bestmöglichst erfasst worden sind, sind ungefähre Geschossflächen der Bestandesbauten ermittelt worden.

In einem zweiten Schritt wurde das mögliche Potential gemäss nebenstehendem Plan erfasst und in die mögliche Geschossfläche umgerechnet. Um eine Verhältniszahl zur Dichte vorher-nachher zu erhalten, wurde die Teilgebietfläche als Grundfläche zur Ermittlung einer Art oberirdischen Geschossflächenziffer herbeigezogen.

Im Teilgebiet 2.2 sehen wir östlich der Bernstrasse ein Schwerpunktgebiet für eine massive Erhöhung der Nutzung mit Hilfe von Ersatzneubauten. In diesem Gebiet kann aufgrund der Parzellensstruktur und auch aufgrund der Zonenzuteilung zu einer WG3 das grösste Verdichtungspotential erwartet werden. Wir schlagen vor, aufgrund des Verlaufes des Siedlungsentwicklungsgebiets eine Aufzoneung zur WG4 (in Berechnung unten bereits eingesetzt) zu prüfen. In der Einfamilienhaus-Bebauung sind neue Flächen in Form von Aufstockungen oder Ergänzungsbauten möglich.

Berechnungen

Ungefähre Geschossflächen bisher und neu - mögliches Verdichtungspotential

Grundfläche Teilgebiet 2.2 Waldegg
ca. 37'000 m²

Geschossfläche GF oberirdisch bisher
ca. 14'000 m²

Potential Verdichtung gesamt
ca. 14'000 m² GF oberirdisch neu für Wohnen

Geschossfläche GF oberirdisch, Abbruch
ca. 2'500 m²

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung
ca. 25'500 m²

GFZ/o bisher und neu
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher
 $14'000 : 37'000 = 0.38$

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu mit Einbezug des Verdichtungspotentials
 $25'500 : 37'000 = 0.69$

Dies bedeutet:

- ein Plus von 31 m² oberirdische Geschossfläche pro 100 m² Teilgebietsfläche oder
- ein Plus von ca. 300 Einwohnenden auf der Teilgebietsfläche

Übersicht mit Potential



Potential für Ersatzneubau

Ersatzneubau

Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit grösserer Ausnutzung.

Potential für Ergänzungsneubau

Ergänzungsneubau

Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

Potential für Anbau

Anbau

Die Ausnutzung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

Potential für Aufstockung

Aufstockung

Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.