



POTENTIALSTUDIE «WACHSTUM NACH INNEN» MÜNCHENBUCHSEE

TEILGEBIET 7.2 HÜBELI

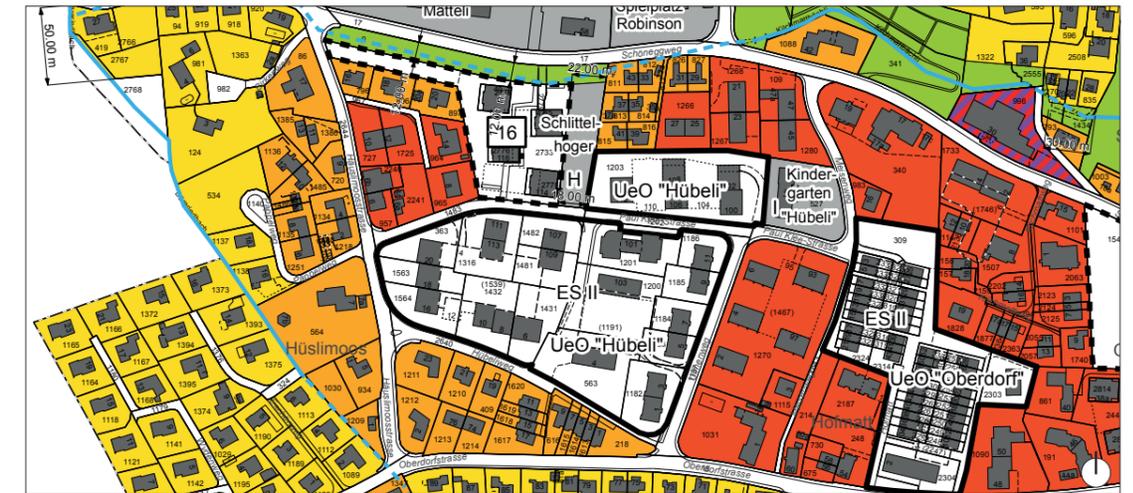
BHP Raumplan, Fliederweg 10, 3007 Bern
Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3098 Köniz

Version 20. Januar 2016

Teilgebiet 7.2 Hübeli Münchenbuchsee

Foto	Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Strategie	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
	7.2 Gebäudetyp: MFH Zonenart: W2, W3, ZPP, UeO, ZöN, Geschosse: 4-7 Dichte: hoch - sehr hoch Baujahre: 1970er	Heute: „Hübeliquartier“, grosse Mehrfamilienhäuser mit Erneuerungsbedarf der Bauten und Aussenräume Zukunft: Gesamtkonzept für die Erneuerung mit Prüfung von Ergänzungs(an-)bauten und Aufstockung Verdichtung: Potenzial im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Erneuerung der Siedlung UeO Hübeli prüfen	B	<ul style="list-style-type: none"> Ersatzneubau Ergänzungsneubau Anbau, Aufstockung 	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung der UeO Umstrukturierung ZöN

Ausschnitt Zonenplan



Übersicht



Luftbild mit Bebauung gemäss amtlicher Vermessung

Teilgebiet Hübeli

Besonderheiten/Charakteristik
 Das Hübeli präsentiert sich bereits heute als sehr dicht bebautes Teilgebiet. Verschiedene, seit Mitte der 70-er Jahre und auch erst vor kurzer Zeit entstandene Arealbebauungen und Überbauungen prägen das Quartier. Geschichte wurde die Hanglage genutzt und die leichte Erhebung im Siedlungsgebiet mit gegliederten, gestuften und leicht versetzten Volumen bebaut. Teilweise sind auch 7-geschossige Gebäude anzutreffen, interessanterweise ist die ungewöhnliche Höhe der Bauten im Gefüge nicht auffällig und erschliesst sich erst beim genauen Hinsehen. Die älteren Mehrfamilienhausbauten sind zumeist systematisch und gleich gestaltet: eine Balkonschicht gegen Süden oder Westen und auf den übrigen drei Seiten jeweils eine eher geschlossene, mit kleinformatigen Fenstern gestaltete Fassaden. Die Bauten wirken dadurch eher abweisend. Einzelne Einfamilienhausbauten sind an den Rändern des Teilgebietes anzutreffen. Die grosszügigen Aussenräume zwischen den Bauten lassen viele Durchblicke offen. Die Aussenraumgestaltung ist jedoch vorallem bei den älteren erstellten Bebauungen eher spröde. Eine gestalterische Aufwertung könnte die Quartieridentität fördern. Sanierungsmassnahmen stehen bei den älteren Bauten an und können gut mit einer gestalterischen Aufwertung verbunden werden. Mit grosszügigeren Öffnungen könnte vermehrt von den begrünten Aussenräumen und der teilweise beeindruckenden Aussichtslage profitiert werden.

Legende

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

Bauliche Entwicklung und Dichte

Historie

Das Hübeli war bis in die Mitte der 1970-er Jahre weitgehend unbebaut. Danach wurden verschiedene Überbauungen mit z.T. grossvolumigen Bauten (bis zu 7 Geschossen) errichtet. Den damaligen baurechtlichen Bedingungen gemäss, befinden sich zwischen den Bauten übergrosse Zwischenräume mit einer spärlichen Aussenraumgestaltung. Bis 2014 sind weitere Überbauungen zwischen der mittig durchs Areal führende Paul-Klee-Strasse und dem Schöneggweg nordseitig errichtet worden.

Dichte

Die Geschossfläche oberirdisch der heutigen Bebauung wurde mit Hilfe der Gebäudeflächen aus der amtlichen Vermessung und der Geschossigkeit der Bauten bestimmt. Mit Hilfe der Gesamtfläche des untersuchten Teilgebietes wurde grob eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZ o) ermittelt. Das Teilgebiet 7.2 Hübeli weist heute eine Dichte GFZ o von 0.60 auf. Die Bebauungsdichte ist im Verhältnis zu anderen Teilgebieten bereits heute recht hoch. Trotzdem sind einige Bereiche im Areal mit Potential z.B. für Ergänzungsbauten bzw. Anbauten oder Aufstockungen vorhanden. Einzelne Areale im Teilgebiet 7.2 bestehen aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Hier besteht ein grosses Potential für z.B. Ersatzneubauten.

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

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 7.2 Hübeli

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

7-geschossige Wohnhäuser

Die aussergewöhnliche Höhe dieser Bauten ist im bestehenden Gefüge kein Problem, störend ist jedoch ihre spröde und eher abweisend wirkende Fassadengestaltung. Es ist zu vermuten, dass in der nächsten Zeit eine grosszyklische Erneuerung anstehend ist. Wir schlagen vor, zusammen mit diesen Massnahmen mit einer Ergänzung zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. Die Wohnungen können mit dieser zusätzlichen Fläche geschossweise neu organisiert werden, die Wohnungsgrössen werden an die heutigen Standards angepasst, eine neue Balkonschicht schafft einen grosszügigen Aussenraum (vgl. Skizze).

Erweiterung 7-geschossige Bauten

Potential für Neuorganisation der inneren Struktur und Anfügen von Ergänzungsneubau, Balkonschicht und Fassadenaufwertung

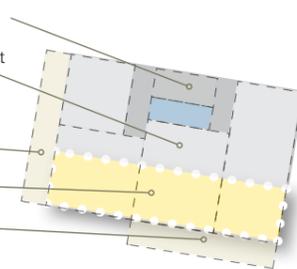
Erschliessung mit Lichthof

Wohnungen neu organisiert
4 pro Geschoss
(je 1x 140, 120, 100, 80 m²)

Balkonschicht

Ergänzungsneubau

Balkonschicht



Ergänzungen und Aufstockungen im Areal

Partiell werden Aufstockungen von 3-geschossigen auf 4-geschossige Bauten sowie Anbauten in Form von neuen tiefen Balkonschichten vorgeschlagen. Die Bauten aus den 1970 und -80er Jahren weisen zumeist eine etwas spröde Fassadengestaltung auf. Eine neue Schicht für Balkone und Zimmererweiterungen trägt zu der gestalterischen Aufwertung des Fassadenbildes bei.

Aufwertungen im Zwischenraum

Der heutige Siedlungsraum erscheint wenig attraktiv. Wir schlagen begleitende Massnahmen zu der Erneuerung der Bauten vor, wie z.B. auf beiden Seiten der Überbauung eine Art «Eingang» zu den Spielflächen und in den Aussenraum der Siedlung zu schaffen. Vordächer sollen bei den beiden Zugängen einen Auftakt zu diesem Siedlungsraum schaffen. Angegliedert befinden sich auch Bereiche für gedeckte Fahrradabstellplätze und Nebenräume. Für die Autos wird ausserhalb eine Parkierung geschaffen. Vielleicht entsteht sogar ein gedeckter eingeschossiger Spielpavillon zwischen den beiden 7-geschossigen Bauten?

Übersicht



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 7.2

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 Teilgebietsfläche als Grundfläche zur Ermittlung einer Art oberirdischen Geschossflächenziffer herbeigezogen.

N.B. Die Vergrößerung der Grundflächen der beiden 7-geschossigen Bauten schafft gleichzeitig die Möglichkeiten, die Wohnungsgrundrisse neu zu organisieren und auf eine zeitgemässe Grösse anzupassen. Gleichzeitig kann eine grundsätzlich neue Fassadengestaltung realisiert werden. Heute profitieren die Wohnungen kaum von der Abendsonne, die Fassaden gegen Westen sind sehr spärlich befenstert. Mit den neuen Wohnungsgrundrissen wären pro Geschoss jeweils zwei Wohnungsbalkone gegen Westen hin orientiert.

Berechnungen

Ungefähre Geschossflächen bisher und neu - mögliches Verdichtungspotential

Grundfläche Teilgebiet 7.2 Hübli
ca. 53'000 m²

Geschossfläche GF oberirdisch bisher
ca. 32'000 m²

Potential Verdichtung gesamt
ca. 15'000 m² GF oberirdisch neu für Wohnen

Geschossfläche GF oberirdisch, Abbruch
ca. 3'000 m²

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung
ca. 44'000 m²

GFZ/o bisher und neu
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher
 $32'000 : 53'000 = 0.60$

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu mit Einbezug des Verdichtungspotentials
 $44'000 : 53'000 = 0.83$

Dies bedeutet:

- ein Plus von 23 m² oberirdische Geschossfläche pro 100 m² Teilgebietsfläche oder
- ein Plus von ca. 300 zusätzlichen 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.