



POTENTIALSTUDIE «WACHSTUM NACH INNEN» MÜNCHENBUCHSEE

TEILGEBIET 7.1 HÜSLIMOOS/WEIHER

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

Teilgebiet 7.1 Hüslimoos/Weiher Münchenbuchsee

Foto	Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Strategie	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
	7.1 Gebäudetyp: EFH, MFH Zonenart: E2, W2 Geschosse: 2 Dichte: divers Baujahr: 1970er	Heute: nördlich: Einfamilienhausquartier; südlich Mehrfamilienhaussiedlung Zukunft: Erneuerungen, Sanierungen mit punktuellen Erweiterungen (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten) Verdichtung: Punktueller Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen; Baulücken und Potenzialflächen	B	<ul style="list-style-type: none"> Ergänzungsbau Anbau, Aufstockung Bereich Süd: Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) 	Aufzoning prüfen (E2 zu W2 od W3)

Ausschnitt Zonenplan



Übersicht



Luftbild mit Bebauung gemäss amtlicher Vermessung

Teilgebiet Hüslimoos/Weiher

Besonderheiten/Charakteristik
 Das Gebiet Hüslimoos/Weiher ist das grösste, der in dieser Potentialstudie untersuchten Teilgebiete. Es finden sich darin grossflächige Gebiete mit vorwiegend individuell ausgestalteten Einfamilienhausbauten (teilweise Zweifamilienhäuser).

Im nördlichen Bereich des Teilgebiets (Birnenweg) befinden sich grosszügige Einfamilienhäuser auf kleinteiligen Parzellen. Die Gestaltung der Häuser bezieht sich auf die jeweilige Parzelle - einen umfassenden gestalterischen Zusammenhang lässt sich kaum feststellen.

Nördlich der Oberdorfstrasse im Gebiet Eschenweg/Wydenweg befinden sich Einfamilienhäuser auf kleinteiligen Parzellen. Die Gestaltung der Häuser bezieht sich auf die jeweilige Parzelle - einen umfassenden gestalterischen Zusammenhang lässt sich kaum feststellen.

Südlich der Oberdorfstrasse am Weiherweg sind ab 1970 grössere zusammenhängende Bebauungen mit 2-3-geschossigen Mehrfamilienhäusern entstanden. Der Zusammenhang als Quartier lässt sich noch heute anhand der baulichen Gestaltung erkennen. Die zumeist gleiche Ausgestaltung der Bauten trägt wesentlich zur Erkennbarkeit des Quartiers und der Identität bei. Kurzfristig werden die Bauten in ihrer Gesamtheit in einen gesamtheitlichen Sanierungszyklus geraten. Bei einzelnen Bauten sind bereits Sanierungsmassnahmen realisiert worden. Anstehend sind jedoch beim Grossteil der Mehrfamilienhäuser zumeist die umfassende Erneuerung der inneren Infrastruktur und der Gebäudehülle.

Legende

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

Bauliche Entwicklung und Dichte

Historie
 Erste Bauten, zumeist Einfamilienhäuser entstanden in den 1950er Jahren auf grosszügigen Parzellen entlang der Oberdorfstrasse. Eine weitere Etappe fand mit der Errichtung des Weiherwegs statt, wo erste zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Das Gebiet nördlich der Oberdorfstrasse wurde ab 1975 grossflächig eingezont und bereits nach kurzer Zeit mit Einfamilienhäusern überbaut. Das Teilgebiet besteht heute noch zumeist aus kleinteiligen Strukturen, die Eigentumsverhältnisse mit den relativ kleinen Parzellen lassen eher grosse Aufwendungen für die Realisierung eines gemeinsamen Vorgehens erwarten.

Dichte
 Die Dichte der heutigen Bebauung ist aufgrund der grossen Unterschiede der Bebauung mit vorwiegend individualisierten Einfamilienhäusern nicht allgemeingültig zu bestimmen. Deshalb wurden die Überlegungen zu einer baulichen Verdichtung aufgeteilt und mit Hilfe von drei im Teilgebiet vorkommenden typischen Situationen betrachtet. Dabei wurde unterschieden in einen Betrachtungsperimeter A für eine grössere unbebaute Fläche im Gebiet Hüslimoosstrasse/Birnenweg, einen Betrachtungsperimeter B (Einfamilienhäuser an der Oberdorfstrasse), sowie einen Betrachtungsperimeter C (Mehrfamilienhaus-Siedlung am Weiherweg).

Die Geschossfläche oberirdisch der heutigen Bebauung wurde in den einzelnen Teilgebieten mit Hilfe der Gebäudeflächen aus der amtlichen Vermessung und der Geschossigkeit der Bauten bestimmt. Für das Gebiet Hüslimoos/Weiher lässt sich nicht generell eine Dichte mit der Geschossflächenzahl oberirdisch (GFZ o) über die ganze Teilgebietsfläche bestimmen. In den Betrachtungen zu den Teilgebieten A, B, und C werden auf den folgenden Seiten jedoch detaillierte Aussagen dazu gemacht.

Entwicklung in Kartendarstellungen



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: Detailschliessung der heutigen Bebauung. Ev. Anpassen Dimensionen aufgrund von dichterem 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, unernutzte 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
- unbebautes Bauland 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 7.1 Hüslimoos/Weiher

Auf der Basis der vorangegangenen Analyse wird auf nebenstehender Skizze ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Gebiets Hüslimoos/Weiher vorgeschlagen. Ungefähre Flächenangaben zu Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten wurden aufgrund dieser städtebaulichen Idee ermittelt und auf den folgenden Seiten zusammengestellt.

Fokus unbebaute Bauzonenfläche Betrachtungspereimeter A

Innerhalb des Perimeters A befindet sich eine recht grosse unbebaute Bauzonenfläche. Das Gebiet ist charakterisiert durch einzelne Bauten mit grosszügigem Umschwung. In Gebieten mit grosszügigem Wohnen sind im Grundsatz Überlegungen zur einer Verdichtung sicher sinnvoll. Oft sind solche Gebiete aber auch geprägt durch Grünräume mit einer gestalteten Bepflanzung. Z.T. mit wertvollen Grünelementen, welche auch auf angrenzende Gebiete ausstrahlen.

Im Teilbereich A bildet der Bach mit der Uferbegrenzung eine natürliche Grenze zur Landwirtschaftszone. Es besteht ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftsnutzung. Dass eine bauliche Verdichtung aus Renditeüberlegungen Priorität bei den Grundeigentümerschaft besitzt, ist vermutlich nicht zu erwarten. Doch wird auf den folgenden Seiten eine Möglichkeit der Verdichtung aufgezeigt.

Fokus Verdichtung Einfamilienhäuser Betrachtungspereimeter B

Im Untersuchungsgebiet befinden sich recht viele Einfamilienhäuser. Ihre Volumetrie und Ausgestaltung ist - wie es in solchen Siedlungsgebieten üblich ist - sehr unterschiedlich und vielgestaltig.

Eine Idee für eine bauliche Verdichtung als Systemlösung wird vorgeschlagen und auf einer einzelnen Parzelle berechnet. Dieses Szenario wird auf der folgenden Seite untersucht und das mögliche Potential von zusätzlicher Nutz-/Wohnfläche dokumentiert.

Zum Aufzeigen der Möglichkeiten bei den Einfamilienhäusern schlagen wir darum eine vertiefte Ausarbeitung einer Art «Baukasten» vor. Mit einer für alle Parzellen geltenden Vorgehensweise soll eine verstärkte Erkennbarkeit als Quartier iniiert werden. Ein Baukastensystem soll für die Verdichtung, die Art und Weise der Ergänzungen und für die Materialwahl als Richtschnur dienen.

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 infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

Potential für Aufstockung



Aufstockung

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

Städtebauliche Idee Verdichtung Teilgebiet 7.2 Hüslimoos/Weiher

Auf der Basis der vorangegangenen Analyse wird auf nebenstehender Skizze ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Gebiets Hüslimoos/Weiher vorgeschlagen. Ungefähre Flächenangaben zu Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten wurden aufgrund dieser städtebaulichen Idee ermittelt und auf den folgenden Seiten zusammengestellt.

Fokus Verdichtung Mehrfamilienhäuser Betrachtungssperimeter C

Im Gebiet Hüslimoos/Weiher befindet sich eine grosse Anzahl von ähnlichen Mehrfamilienhäusern: meist 2- bis 3-geschossig, Satteldach, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, jeweils zwei Wohnungen pro Geschoss durch ein Treppenhaus erschlossen (2-Bünder). Anbauten mit Einzelgaragen befinden sich aneinandergereiht im Untergeschoss, davor sind grosse Vorbereiche mit offener Parkierung anzutreffen.

Die Häuser stammen aus dem gleichen Entstehungszeitraum und sind sich darum allesamt ähnlich. Das Erscheinungsbild der Bauten trägt darum viel zur Ablesbarkeit des Quartiers bei. Darum wird in dieser Studie der Fokus auf einige wenige Häuser als Gruppe gelegt, statt sich in einer Betrachtung über die gesamte Bebauung im Gebiet Hüslimoos/Weiher zu verlieren.

Eine mögliche Vorgehensweise für das Erweiterungspotential wird nachfolgend anhand einer Gruppe von sechs Häusern aufgezeigt. Das Beispiel soll als Anregung für den Umgang mit den ähnlichen Haustypen innerhalb des Teilgebiets dienen. Die aufgezeigte Verdichtung bringt einen erheblichen Gewinn an Wohnfläche.

Wichtig ist und bleibt die geamthafte Betrachtung der heute vorhandenen, ähnlichen Bauten. Die Erkennbarkeit als Quartier soll nicht durch eine Vielfalt von individuellen baulichen Einzelmassnahmen verunklärt werden. Die Vielfalt von Verdichtungsmaßnahmen wird vermutlich in den Bereichen mit den Einfamilienhäusern nicht zu vermeiden sein.

Zum Aufzeigen der Möglichkeiten bei den Mehrfamilienhäusern schlagen wir darum eine vertiefte Ausarbeitung einer Art «Baukasten» vor. Dieser soll für die Verdichtung, die Art und Weise der Ergänzungen und für die Materialwahl als Richtschnur dienen.

Zur Inspiration sind beim Teilbereich C Beispielsbilder von ähnlichen Verdichtungsprojekten an Mehrfamilienhäusern eingefügt.

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 infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

Potential für Aufstockung



Aufstockung

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

Verdichtung Teilgebiet 7.1 Betrachtungsumperimeter A

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 herbeigezogenen ermittelt worden.

In einem zweiten Schritt wurde das mögliche Potential von Einzelmassnahmen mit volumetrisch ähnlichen Bauformen 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.

N.B. Das Potential bei Einfamilienhausgebieten mit grossem Umschwung ist unterschiedlich. Ob eine Verdichtung in Form einer Ergänzung oder eines weiteren Volumens möglich ist, ist abhängig von der Parzellengrösse. Auch bestimmt die Grösse bzw. auch die heutige Nutzung des bestehenden Volumens, ob eine zusätzlicher Ausbau zu Nutzfläche möglich ist oder nicht.

Berechnungen

Ungefähre Geschossflächen bisher und neu - mögliches Verdichtungspotential

Grundfläche Teilgebiet 7.1 A Hüslimoos/Weiher
ca. 8'000 m²

Geschossfläche GF oberirdisch bisher
ca. 200 m²

Potential Verdichtung gesamt
ca. 2'800 m² GF oberirdisch neu für Wohnen

Geschossfläche GF oberirdisch, Abbruch
0 m²

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung
ca. 3'000 m²

GFZ/o bisher und neu
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher
200 : 8'000 = 0.03

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu
mit Einbezug des Verdichtungspotentials
3'000 : 8'000 = 0.38

Dies bedeutet:

- ein Plus von 35 m² oberirdische Geschossfläche pro 100 m² Teilgebietsfläche oder
- ein Plus von bis zu 56 zusätzlichen Einwohnenden auf der Teilgebietsfläche (50m²/Person)

Potentialstudie „Wachstum nach innen“, Münchenbuchsee
Teilgebiet 7.1 Hüslimoos/Weiher, 20.01.2016

Übersicht Potential Verdichtung von grosszügigen Aussenräumen



Potential für Ergänzungsneubau

Ergänzungsneubau

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

Potential Freiräume

Freiräume

Vorhandene Freiräume stärken bzw. Potential für neuen Freiraum.

Siedlung mit grosszügigen Parzellen z.B. Hüslimoosstrasse/Birkenweg

Ein Grossteil der Wohnhäuser mit grossem Umschwung um den Betrachtungsumperimeter A im Gebiet Hüslimoosstrasse/Birkenweg sind etwa im Zeitraum 1965/1970 entstanden. Die ursprüngliche Idee des grosszügigen Wohnens mit entsprechend grossem Umschwung hat sich bis heute bewahren können. Die Umgebung der Bauten ist inzwischen stark eingegrünt. Beim Betrachter von aussen entsteht der Gedanke eines Wohnens im Park.

Möglichkeit Verdichtung

Eine Verdichtung des Gebiets mit wenigen zusätzlichen Bauten könnte Potential für mehr als 50 zusätzliche Einwohnende schaffen. Die Grösse der zusätzlich vorgeschlagenen Volumens lehnt sich an die durchschnittliche Körnung der bereits bestehenden Bauten an. Auf die bestehende Parzellenstruktur ist bei der Bebauungsidee nur marginal eingegangen worden. Um sinnvolle Grössen von baulichen Volumens erhalten zu können sollte die Parzelleneinteilung modifiziert werden. Die Frage von baulichen Erweiterungen an bestehenden Villenbauten wurde bewusst ausgeklammert, für die individuell ausgestalteten Bauten lässt sich nur schwer eine Art «Baukasten» entwickeln. Trotzdem bleibt offen, ob an dieser peripheren Lage innerhalb des Bautengefüges eine Verdichtung sinnvoll wäre. Das Gebiet liegt ziemlich abseits des Einzugsgebiets zum öffentlichen Verkehr, zum Bahnhof SBB besteht eine erhebliche Distanz.

Quartierentwicklung

Gerade beim individuellen Wohnen (Einfamilienhaus, Villa) ist es vermehrt schwierig, alle betroffene Bewohner und Bewohnerinnen einzubeziehen. Zu individuell ist die Wohnform des einzelnen Wohnens und die jeweiligen Vorstellungen und Wünsche nach Veränderung dieser Situation. Anders als beim Mehrfamilienhaus, wo unter anderem eine gewisse Rentabilität erwünscht ist und dieser Aspekt als Richtschnur in eine bauliche Entwicklung der Liegenschaft mit einbezogen wird, ist das individuelle Wohnen meist frei von Renditegedanken. In dieser Situation eine gemeinsame Linie für ein koordiniertes Vorgehen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen zu finden, dürfte schwierig sein.

Aufzoning des Teilgebiets A

Berechnungen Aufzoning E2 auf W3

Das Teilgebiet befindet sich heute in der Einfamilienhauszone E2. Bei einer Aufzoning auf W3 ergibt sich folgendes Verdichtungspotential:

Grundfläche Teilgebiet 7.1 A Hüslimoos/Weiher
ca. 8'000 m²

Geschossfläche GF oberirdisch bisher
ca. 200 m²

Potential Verdichtung gesamt (3 Vollgeschosse plus Attikageschoss 50%)
ca. 4'900 m²

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung
ca. 5'100 m²

GFZ/o neu
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher
200 : 8'000 = 0.03

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu
mit Einbezug des Verdichtungspotentials
5'100 : 8'000 = 0.64

Dies bedeutet:

- ein Plus von 61 m² oberirdische Geschossfläche pro 100 m² Teilgebietsfläche oder
- ein Plus von bis zu 98 zusätzlichen Einwohnenden auf der Teilgebietsfläche (50m²/Person)

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

Verdichtung Teilgebiet 7.1 Betrachtungsumperimeter B

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 von Einzelmassnahmen bei gebietstypischen Bauformen 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 herangezogen.

N.B. Das Potential bei Einfamilienhäusern ist unterschiedlich. Ob eine Verdichtung in Form einer Ergänzung oder eines weiteren Volumens möglich ist, ist abhängig von der Parzellengrösse. Auch bestimmt die Grösse bzw. auch die Höhenentwicklung des bestehenden Volumens, ob eine weitere Nutzung möglich ist oder nicht. Für die Berechnung wurde ein Beispiel einer Parzelle an der Oberdorfstrasse durchgerechnet.

Berechnungen

Ungefähre Geschossflächen bisher und neu - mögliches Verdichtungspotential auf einer Parzelle

Grundfläche
Teilgebiet 7.1 Hüslimoos/Weiher: eine Parzelle mit bestehendem Einfamilienhaus
ca. 1'176 m²

Geschossfläche GF oberirdisch bisher
ca. 214 m²

Potential Verdichtung gesamt
ca. 200 m² GF oberirdisch neu für Wohnen

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung
ca. 414 m²

GFZ/o bisher und neu
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher
214 : 1'176 = 0.18

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu mit Einbezug des Verdichtungspotentials
414 : 1'176 = 0.35

Dies bedeutet:

- ein Plus von ca. 17 m² oberirdische Geschossfläche pro 100 m² Parzellenfläche oder
- ein Plus von ca. 36 Einwohnenden auf den 9 Parzellen (bei 50m²/Person)

Potentialstudie „Wachstum nach innen“, Münchenbuchsee
Teilgebiet 7.1 Hüslimoos/Weiher, 20.01.2016

Einfamilienhäuser z.B. Oberdorfstrasse 83

Das am Rand der Siedlungsfläche gelegene Einfamilienhaus-Quartier mit einer feingliedrigen Parzellensstruktur und ebensolchen Eigentumsverhältnissen soll verdichtet und umgewandelt werden. Gleichzeitig stellt sich die Frage, welche baurechtlichen Vorkehrungen getroffen werden müssen, um diese Entwicklung zu steuern.

Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur scheint eine grossflächige Erneuerung unrealistisch. Vermutlich ist von einer Entwicklung von mehreren Jahren bzw. Jahrzehnten auszugehen. Um das zu erreichen müssten die baurechtlichen Spielregeln für dieses Quartier abgeändert werden. Ziel dieser städtebaulichen Entwicklung müsste es sein, die bestehende Einfamilienhaus-Siedlung massiv zu verdichten zu können und Anreize zu schaffen, damit sich eine gewisse Urbanität breit machen könnte.

Aus unserer Sicht stellen sich folgende Fragen:

- Lässt die Parzellengrösse ein weiteres Volumen zu? Bei grossen Parzellen wäre ein Zusatzvolumen problemlos möglich. Einschränkend sind die kleinen Parzellen und mit ihnen verbunden die kleinen Gebäudegrundflächen.
- Könnte verstärkt in die Höhe gebaut werden? Heute bestehen die meisten Einfamilienhausbauten im Teilgebiet aus einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Wäre eine Aufzonung auf W2 bzw. W3 als Startschuss für eine umfassendere und parzellenübergreifende Verdichtung denkbar?
- Grenzabstände: Können seitliche Grenzabstände generell minimiert werden? Wäre z.B. eine Vorschrift sinnvoll, dass auf einer Parzellenseite bis auf die Grenze gebaut werden kann? So wird im Gegenzug eine grössere Fläche geschaffen für die Realisierung eines Zusatzvolumens.

Wie könnte eine Mehrnutzung realisiert werden?

Die Möglichkeit, dass sich zwei benachbarte Parzellen-Eigentümer zusammenschliessen und ein gemeinsames Bauprojekt verwirklichen, ist selten. Zudem gelten bei einem Zusammenschluss immer noch die Vorschriften der Einzeleinfamilienhauszone bzw. der Einfamilienhauszone 2-geschossig.

Sinnvoll wäre es, mit der Zuteilung der Parzellen in eine Wohnzone mit grösseren Gebäudeabmessungen, sozusagen «die Möglichkeit zuzulassen», mehr Nutzung und mehr Geschosse zu bauen. Die Landparzelle bekommt so einen höheren Wert. Der Druck zu einem koordinierten Vorgehen bei Neubebauung wird erhöht. Die weiteren Marktmechanismen lassen so «quasi von selber» eine Verdichtung entstehen.

Den Beispielen gemeinsam ist eine gesamtheitliche Strategie. Die Idee eines Näherbaurechts braucht die Zustimmung von allen Eigentümern der Parzellen. Für die Gestaltung ist ein gemeinsames Vorgehen ausserordentlich wichtig (Baukasten), so dass eine Siedlung und die Identität als eigenständiges Quartier auch künftig erlebbar und ablesbar ist.

Übersicht mit Potential 9 Einfamilienhaus-Parzellen



Potential für Anbau
Anbau

Potential für Ergänzungsneubau
Ergänzungsneubau

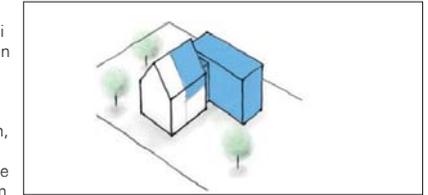
Potential Freiräume
Freiräume

Die Ausnutzung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

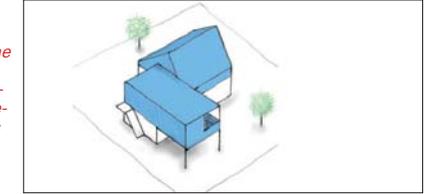
Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

Vorhandene Freiräume stärken bzw. Potential für neuen Freiraum.

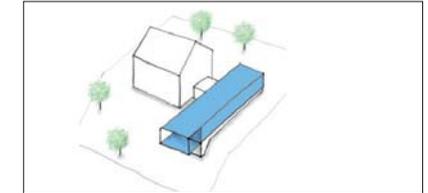
Beispiele Skizzen



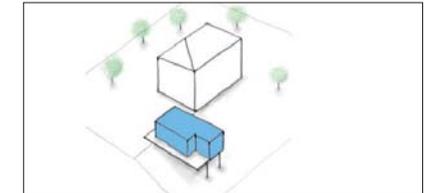
Anbau



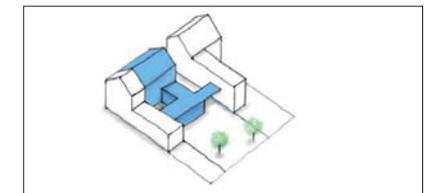
Anbau und Aufstockung



Ergänzungsneubau



zusätzliches Volumen



Parzellenübergreifender Ergänzungsneubau

Bildbeispiele aus dem Buch
«Weiterbauen, Wohneigentum im Alter neu nutzen»
Mariette Beyeler, Christoph Merian Verlag, 2011
Version im Internet

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

Verdichtung Teilgebiet 7.1 Betrachtungsumperimeter C

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 von Einzelmassnahmen bei gebietstypischen Bauformen 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.

N.B. Die Vergrösserung der Grundflächen der bestehenden Mehrfamilienhäuser bedingt ein koordiniertes Vorgehen von Grundeigentümern, Gemeinde und raumplanerischen Stellen. Es gilt eine allgemeine Stossrichtung und Richtschnur festzulegen, welche als Grundlage für die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung dienen kann. Dazu muss aber bekannt sein, ob eine Sanierungs- bzw. Erweiterungsabsicht von Seiten der Grundeigentümer besteht.

Berechnungen

Ungefähre Geschossflächen bisher und neu - mögliches Verdichtungspotential Perimeter C

Grundfläche Teilgebiet 7.1 C Parzellen 6 Wohnhäuser
ca. 6'077 m²

Geschossfläche GF oberirdisch bisher
ca. 3'120 m²

Potential Verdichtung gesamt
ca. 2'262 m² GF oberirdisch neu für Wohnen

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung
ca. 5'382 m²

GFZ/o bisher und neu

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher
 $3'120 : 6'077 = 0.51$

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu mit Einbezug des Verdichtungspotentials
 $5'382 : 6'077 = 0.89$

Dies bedeutet:

- ein Plus von 38 m² oberirdische Geschossfläche pro 100 m² Teilgebietsfläche oder
- ein Plus von 45 Einwohnenden auf der Teilgebietsfläche (bei 50m²/Person)

Potentialstudie „Wachstum nach innen“, Münchenbuchsee
Teilgebiet 7.1 Hüslimoos/Weiher, 20.01.2016

Übersicht Potential Siedlung mit Mehrfamilienhäusern

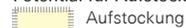


Potential für Anbau



Die Ausnutzung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

Potential für Aufstockung



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

Potential Freiräume



Vorhandene Freiräume stärken bzw. Potential für neuen Freiraum.

Siedlung mit Mehrfamilienhäusern z.B. Weiherweg 18-28

Die meisten Mehrfamilienhäuser im Gebiet Hüslimoos/Weiher sind etwa im gleichen Zeitraum entstanden. Aus detaillierten Ansichten von Kartenausschnitten lässt sich ein Entstehungszeitraum der ganzen Siedlung zwischen 1968 bis 1976 ermitteln. D.h. die errichteten Bauten sind heute bis fast 40 bzw. bald 50 Jahre alt. Vermutlich stehen überall die gleichen Sanierungsmassnahmen an: die Erneuerung und Sanierung der Fassaden fällt mit einem Ersatz der Infrastruktur zusammen (Wasser, Elektro, Heizung), in diesem Fall wird von einer grosszyklischen Erneuerung gesprochen. Was liegt näher, als sich zu diesem Zeitpunkt grundsätzliche Überlegungen zur Liegenschaft zu machen:

- Entsprechen die vorhandenen Wohnungsgrundrisse noch den heutigen Ansprüchen?
- Sind die Raumgrössen zeitgemäss?
- Wohnen/Essen/Kochen: Ausstattung und Raumzusammenhänge?
- Wie könnte eine Mehrnutzung realisiert werden?

Nebenstehende Beispiele wurden untersucht und erste Überlegungen dazu gemacht.

Eine Grundidee ergab sich aus der heute bestehenden Geschossigkeit: Ein Grossteil der Mehrfamilienhäuser besitzt heute eine Nutzung auf nur 2 Geschossen. Die Bauten im Fokus haben meist ein flachgeneigtes Satteldach, zumeist als Abstellraum genutzt. Ein Volumen mit Abmessungen einer halben Geschosshöhe wäre also bereits vorhanden. Ein Ersatz dieses Dachstuhls mit einer Aufstockung um ein Geschoss (mit Flachdach) könnte durch diesen Umstand optisch verkraftet werden.

Damit kann eine zusätzliche Wohnfläche von der Hälfte der heute vorhandenen Nutzfläche geschaffen werden. Gesamthaft wäre pro Haus jeweils ein Plus von weiteren zwei Wohnungen möglich.

Weitere Überlegungen betreffen den Grundriss und den Aussenraum, bzw. Balkon. Hier könnte mit einer zusätzlichen Schicht einerseits zusätzliche Zimmerfläche bzw. eine grosszügige Aussenraumfläche geschaffen werden. Die heutigen zum Teil ins Volumen einspringenden Flächen der Balkone könnten im Zuge einer umfassenden Sanierung zu beheizter Wohnfläche umgebaut werden. So wäre es möglich, die Fläche der Wohnungsgrundrisse auf ein zeitgemässes Mass anzupassen.

Wichtig ist der folgende Aspekt: Die Bauten wurden ursprünglich in einer gleichen Formensprache errichtet.

Um eine Quartieridentität bewahren zu können, ist es sinnvoll, dass die Bauten auch nach den Sanierungen als ähnlich wahrgenommen werden.

Schade wäre es, wenn jede Sanierung komplett unterschiedlich ausgeführt würde, und kein gemeinsames Vorgehen gefunden wird.

Die zusammenhängende Identität der Siedlung wäre zukünftig nicht mehr erkennbar.

In dieser Spalte sind einige Beispielbilder von Ergänzungsmassnahmen an bestehenden Mehrfamilienhäusern aufgeführt.



Sanierung Langacher-Quartier Greifensee
Dietrich Schwarz Architekten, Zürich



Sanierung Siedlung Niklausen, Schaffhausen
Beat Rothen Architekten, Winterthur



Sanierung Wohnsiedlung Hofmatt, Solothurn
Stäubli Schneider Mosimann Arch., Solothurn



Sanierung MFH Eibenweg, Solothurn
Graf Stampfli Jenny Architekten, Solothurn

Allen Beispielen gemeinsam ist eine gesamtheitliche Gestaltung und gemeinsames Vorgehen, dass die Siedlung und ihre Identität als Quartier auch künftig ablesbar geblieben ist.

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