



POTENTIALSTUDIE «WACHSTUM NACH INNEN» MÜNCHENBUCHSEE

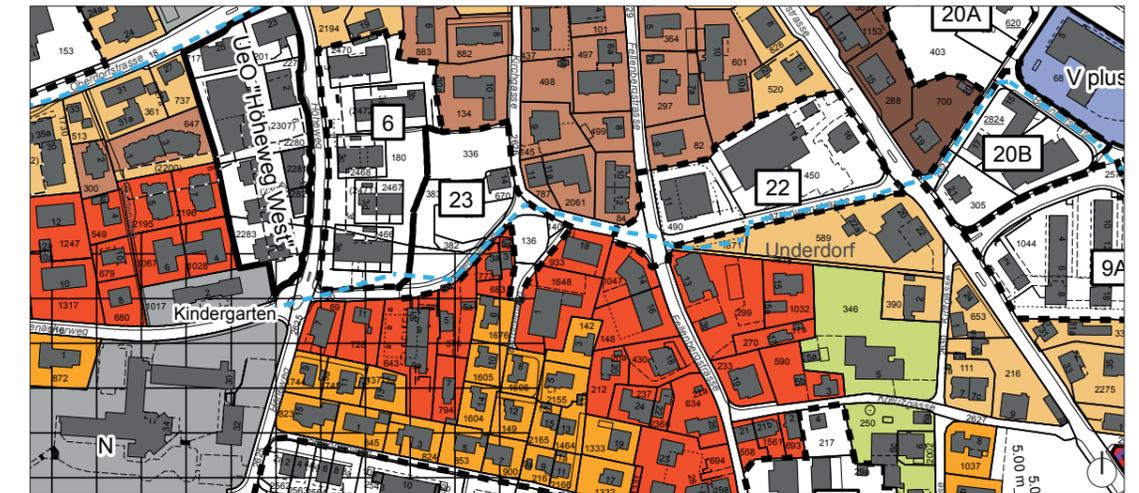
TEILGEBIET 5.1 UNDERDORF/SCHMIEDEGASSE

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

Teilgebiet 5.1 Underdorf/Schmiedegasse Münchenbuchsee

Foto	Siedlungstyp heute	Charakterisierung Bestand und Potenzial	Strategie	Umsetzungsvorschläge	Änderung der Grundordnung
	<p>5.1</p> <p>Gebäudetyp: MFH, Gewerbe</p> <p>Zonenart: ZPP, W3, K3</p> <p>Geschosse: 3-4</p> <p>Dichte: sehr hoch (ausser Potenzialfläche)</p> <p>Baujahre: divers</p>	<p>Heute: Restaurationsbetrieb, Einkaufsläden des täglichen Bedarfs, MFH, vereinzelt Kleingewerbe (Läden), Potenzialfläche mit baufälligem Haus</p> <p>Zukunft: Östlicher Bereich: Sanierung und Verdichtung Einkaufszentrum mit Ausrichtung auf Bern- und Löwenstrasse; attraktive Strassenraumgestaltung (Begegnungszone prüfen); Westlich: attraktive und dichte Neubebauung der Potenzialflächen; Platzgestaltung im Kreuzungsbereich Kirch-, Schmiedegasse sowie Höheweg-, Schmiedegasse prüfen.</p> <p>Verdichtung: Potenzialflächen im westlichen Bereich, dichte Ersatzneubauten im östlichen Teil</p>	C	<ul style="list-style-type: none"> Ersatzneubau Ergänzungsneubau Richtplan Zentrum beachten 	Anpassung der ZPP-Vorschriften

Ausschnitt Zonenplan



Übersicht



Luftbild mit Bebauung gemäss amtlicher Vermessung

Teilgebiet Uunderdorf/Schmiedegasse

Besonderheiten/Charakteristik
 Das Gebiet Uunderdorf/Schmiedegasse weist heute eine sehr heterogene Bebauung auf. Relikte aus der ursprünglichen Dorfgeschichte stehen neben Gebäuden aus späteren baulichen Weiterentwicklungen. Massstabsprünge sind häufig und prägen das Teilgebiet stark. Auf Seite Bernstrasse sind einige Entwicklungen im Gange, ein baubewilligtes Projekt entlang der Löwenstrasse ist in Ausführung.
 Bei der Einmündung Kirchstrasse-Schmiedegasse befindet sich heute eine Grünfläche mit einer Art Dorfbrunnen. Westlich davon wird ein heute unbebautes Grundstück welches einer ZPP zugeteilt ist als Weide für Tiere genutzt. Die Grünfläche wird von Anwohnenden und Passanten als wertvoll wahrgenommen.
 Zeugen der ursprünglichen Bebauung sind z.T. in schlechtem Bauzustand und können nur mit unverhältnismässigem Aufwand erhalten werden. Vermutlich werden sie bei künftigen Arealbebauungen im Teilgebiet verschwinden. Die Grünräume im Teilgebiet sind prägend und es wäre sinnvoll, sie im Zusammenhang mit neuen Bebauungen zu ordnen, zu stärken und neu zu definieren. Bei der Kirchstrasse-Schmiedegasse besteht bereits heute ein Ansatz zur Ausbildung einer Art Dorfplatz.
 Künftige Bebauungen könnten dieses Potential eines Treffpunktes ausbilden und verstärken.

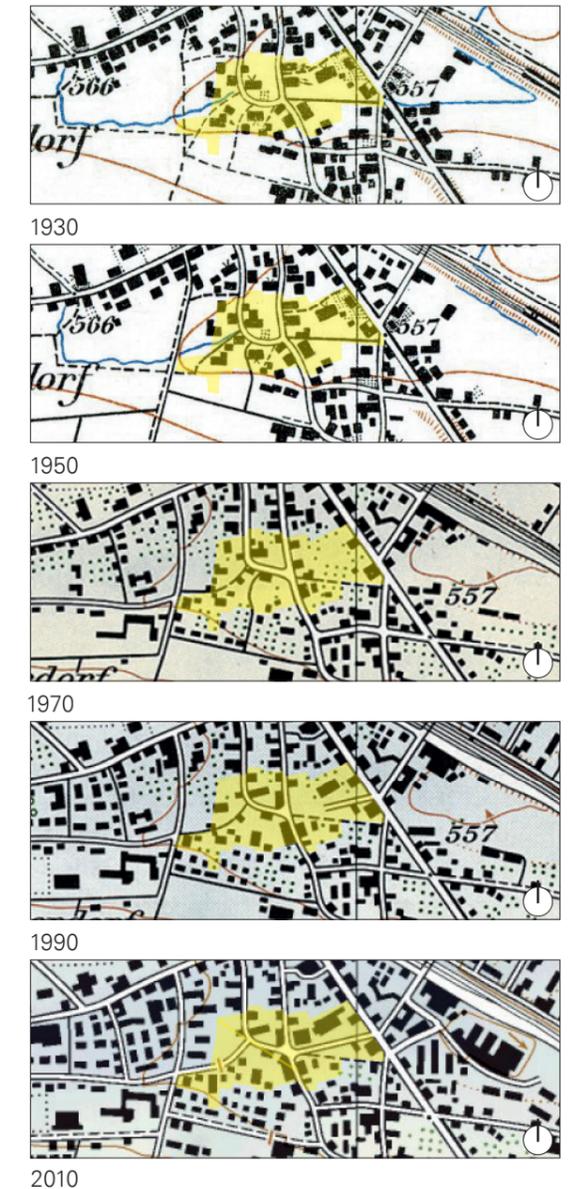
- Legende**
- Perimeterabgrenzung
 - schützenswerte/erhaltenswerte Bauten
 - projektierte Bauten (amtliche Vermessung)
 - Einzelbäume im Inventar

Bauliche Entwicklung und Dichte

Historie
 Das Teilgebiet Uunderdorf/Schmiedegasse ist einer der älteren Dorfteile von Münchenbuchsee. Ursprünglich war das Gebiet stark geprägt vom sichtbar geführten Dorfbach. Um 1930 wurden die Gewässer im Zusammenhang mit einer intensivierte Bebauung eingedolt. Schrittweise wurde die Bebauung im Gebiet erneuert, viele kleinmasstäbliche Bauten verschwanden und Bauten grösseren Massstabs veränderten den Charakter des Teilgebiets stark. Dennoch sind einige Relikte erhalten geblieben und werden heute noch als Zeugen der ursprünglichen Quartierstruktur wahrgenommen.

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 Teilgebiets wurde grob eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZ o) ermittelt.
 Das Teilgebiet 5.1 Uunderdorf/Schmiedegasse weist heute eine Dichte GFZ o von 0.45 auf. Verdichtungsprozesse sind im Gange, vis-à-vis der Migros ist eine Neuüberbauung in Ausführung. Auch das Areal der heutigen Migros wird vermutlich in naher Zukunft verdichtet werden.

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: 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.

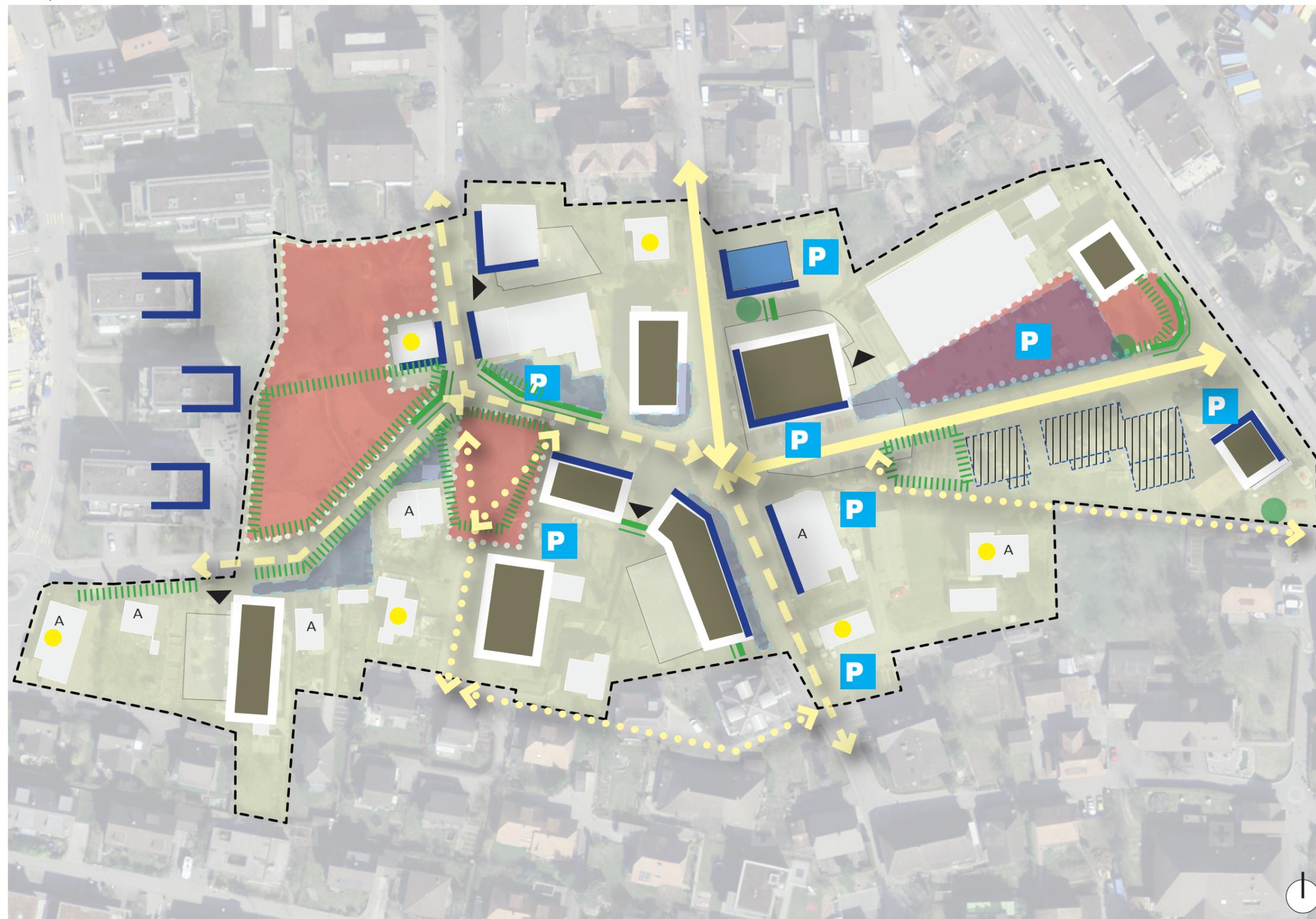
Prägende Bauteile: Stadtraumprägende Begrenzungen und für die Identität des Quartiers typische Bauten und Bauteile. Wichtig: nur auffallende Ausformung, festgestellt an Begehung. Die Qualität der Bauteile wird in dieser Analyse nicht bewertet,

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 5.1 Underdorf/Schmiedegasse

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

Grossflächige Areale an der Löwenstrasse
In diesem Gebiet sind bereits Planungen im Gange. Die Bauten südlich der Löwenstrasse sind bereits baubewilligt und in Ausführung, nordseitig der Löwenstrasse sind bereits Überlegungen zu einer Vergrösserung der Verkaufsnutzung im Gange. Diese beiden Gebiete werden in der nachfolgenden Berechnung der Dichte ausgeklammert. Ersatzneubauten werden angrenzend an den Fussweg westseitig des «Underdorfs» vorgeschlagen. Ebenfalls lässt sich eine Vergrösserung der Nutzfläche z.B. mit Aufstockungen erreichen. Damit können individuelle Bedürfnisse nach mehr Wohnraum bzw. Gewerbefläche gedeckt werden und zu einer Verdichtung im Areal beitragen.

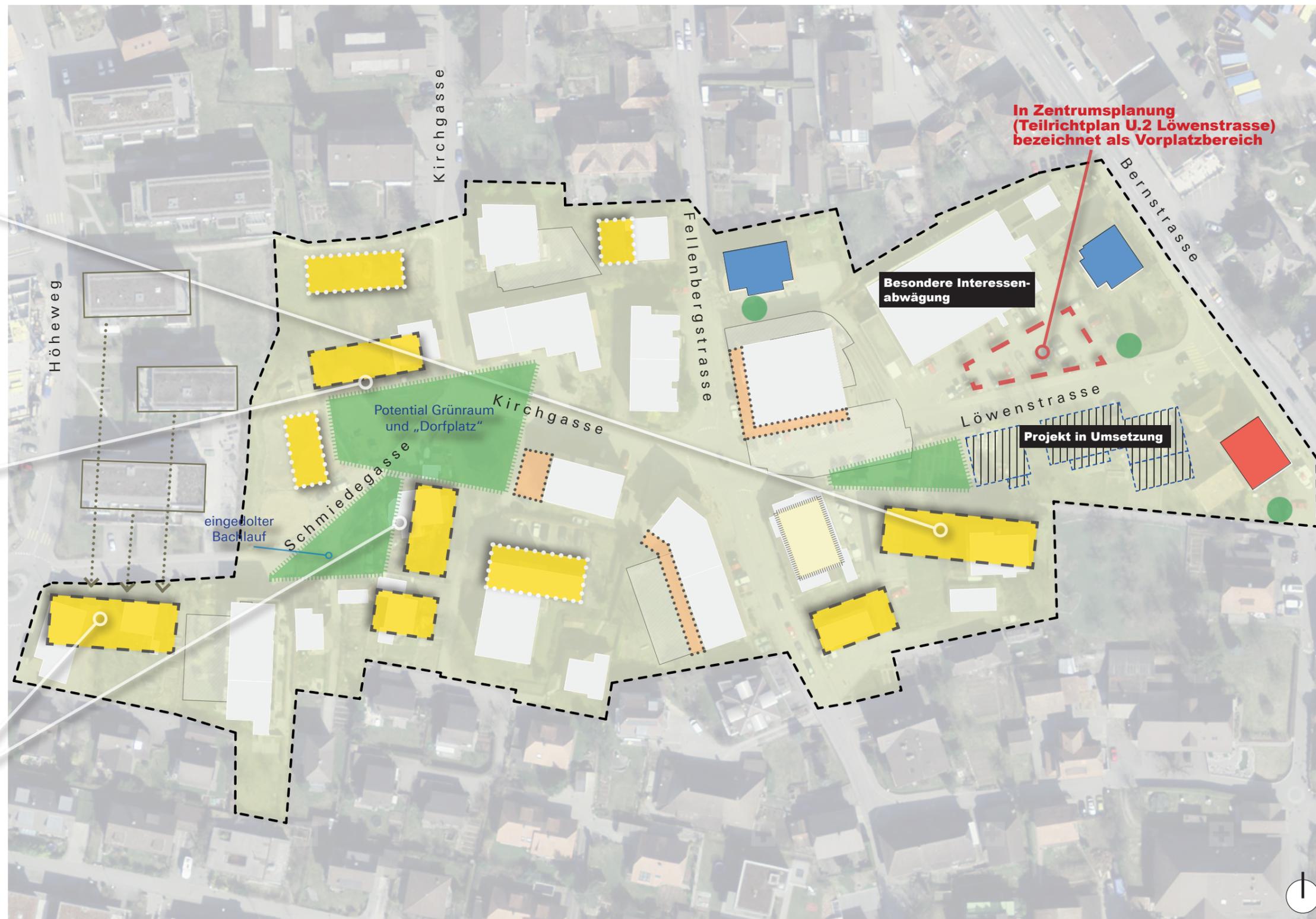
Ergänzungsneubauten ZPP 23 «Schmiedegasse»
Vorgeschlagen wird eine Erhöhung der Nutzung auf diesem Teilgebiet in Form von 3-geschossigen Ersatz- bzw. Ergänzungsbauten. Dabei wird versucht, bestehende gut erhaltene Bauten ins Gefüge zu integrieren. Sie verweisen auf die historische Entwicklung von Münchenbuchsee und des ursprünglichen Dorfzentrums. Theoretisch wäre aber durch Abbruch und Ersatzneubau eine grössere Nutzung möglich. Doch sind auch grad historische Bauten für eine Quartier- bzw. Dorfidentität wichtig. In gewissen Bereichen muss für die Realisierung ein parzellenübergreifendes Vorgehen gewählt werden, um sinnvolle Grössen und Platzierungen von Neubauten realisieren zu können.

Ersatzneubauten entlang der Schmiedegasse
Vorgeschlagen werden entlang der Schmiedegasse 3-geschossige Ersatzneubauten anstelle der heute in kleinteiligen Etappen erweiterten Wohnhäusern. Durch die Verdichtung und durch die mögliche Erstellung von Mehrfamilienhäusern (bereits heute möglich aufgrund des Baureglements) könnte die Nutz-/Wohnfläche auf diesen Parzellen erheblich vergrössert werden. Eine Fortsetzung der Bebauung im Sinne der grossen prägenden Volumen wäre auf den heutigen unternutzten Parzellen in der Nähe des Höhwegs denkbar.

Weitere Massnahmen

An weiteren bestehenden Volumen werden Ergänzungen vom Bestehenden z.B. mit Balkonschichten oder Raumerweiterungen bzw. mit Anbauten vorgeschlagen.

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

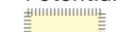
Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

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 5.1

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.

N.B. die Gebiete bezeichnet als «Gebiet in Planung» bzw. «Projekt in Umsetzung» werden nicht mit in die Berechnung einbezogen. Die Planung und die zukünftige Entwicklung bei der Liegenschaft Migros nordseitig der Löwenstrasse ist unklar. Die Entwicklung im Gebiet südseitig der Löwenstrasse ist momentan in Ausführung, Einbezug dieser Flächen würden die Berechnungen massiv beeinflussen und Aussagen zu den Möglichkeiten im Bestand verfälschen.

Berechnungen

Ungefähre Geschossflächen bisher und neu - mögliches Verdichtungspotential

Grundfläche
Teilgebiet 5.1 Uerdorf/Schmiedegasse
ca. 35'000 m²

Geschossfläche GF oberirdisch bisher
ca. 16'000 m²

Potential Verdichtung gesamt
ca. 9'000 m² GF oberirdisch neu für Wohnen

Geschossfläche GF oberirdisch, Abbruch
ca. 2'000 m²

Geschossfläche GF oberirdisch nach Verdichtung
ca. 23'000 m²

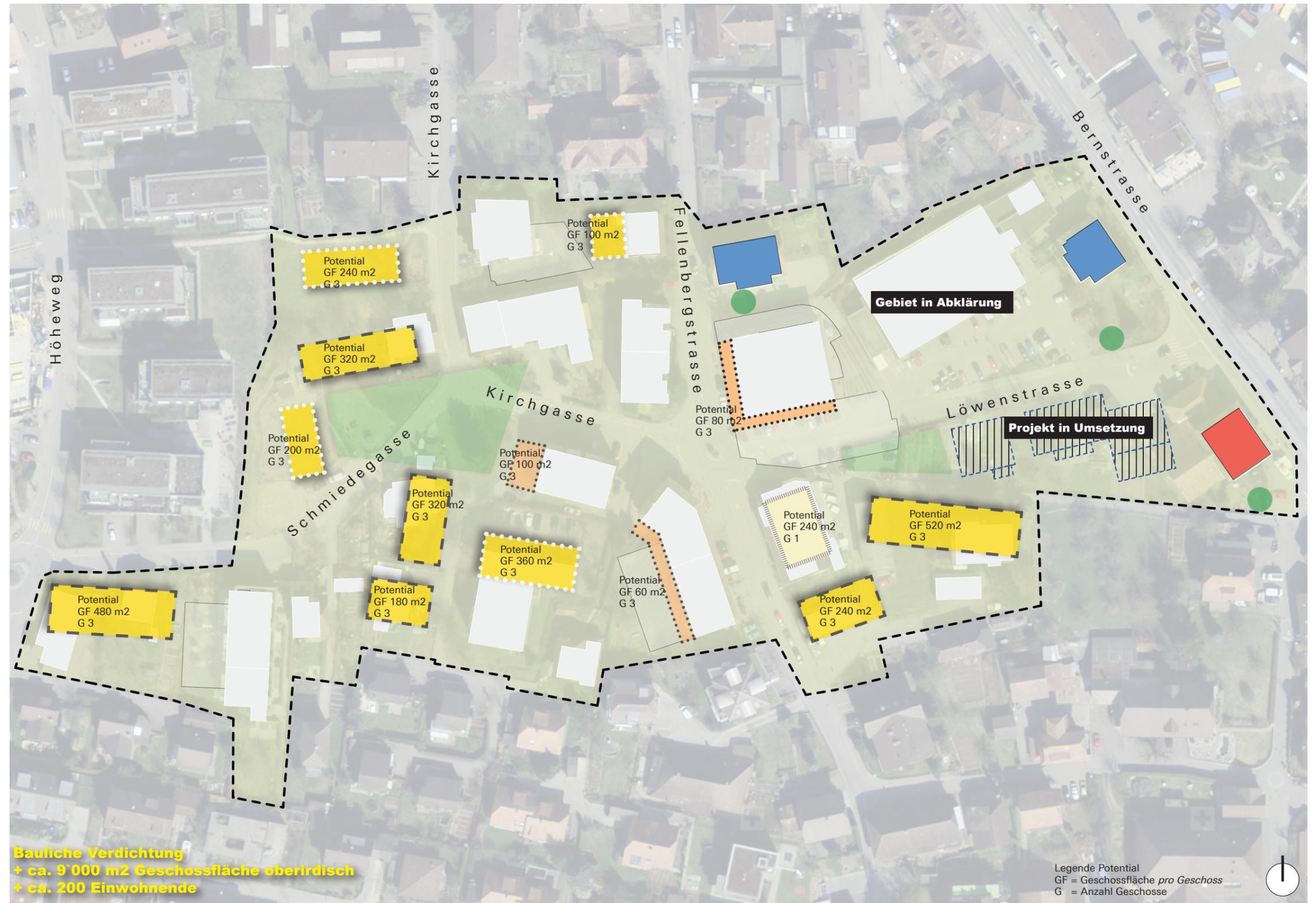
GFZ/o bisher und neu
Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o bisher
 $16'000 : 35'000 = 0.45$

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZ/o neu
mit Einbezug des Verdichtungspotentials
 $23'000 : 35'000 = 0.66$

Dies bedeutet:

- ein Plus von 21 m² oberirdische Geschossfläche pro 100 m² Teilgebietsfläche oder
- ein Plus von ca. 200 Einwohnenden auf der Teilgebietsfläche

Übersicht mit Potential



Bauliche Verdichtung
+ ca. 9'000 m² Geschossfläche oberirdisch
+ ca. 200 Einwohnende

Potential für Ersatzneubau

Ersatzneubau

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