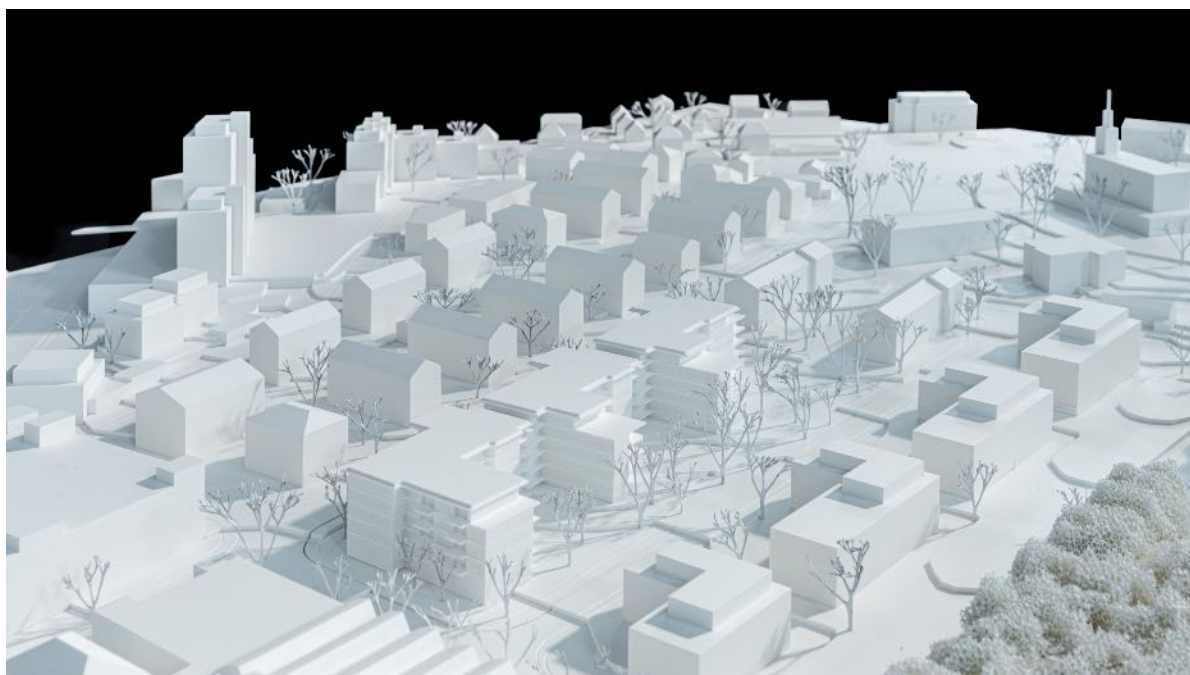


Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG
Arealentwicklung Jowa, Workshopverfahren

Schlussbericht zum Workshopverfahren



Bern, 25. Oktober 2022
(mit Aktualisierung Richtprojekt vom 4. November 2022)

Impressum

Auftraggeberin

JOWA AG
Erlenwiesenstrasse 9
8604 Volketswil

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Mario Bernhard

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Ziele des Workshopverfahrens	6
1.3 Lage und Umgebung.....	6
2. Raumplanerische Rahmenbedingungen.....	7
3. Aufgabenstellung	8
3.1 Ziele	8
3.2 Perimeter	8
3.3 Ortsbauliche Anforderungen	9
3.4 Architektur	9
3.5 Umgebungsgestaltung.....	10
3.6 Nutzungsaspekte	10
3.7 Erschliessung.....	11
3.8 Energie.....	11
3.9 Umwelt.....	12
3.10 Privatrechtliche Rahmenbedingungen.....	13
3.11 Altlasten.....	13
4. Verfahren.....	13
4.1 Art des Verfahrens	13
4.2 Beteiligte.....	13
4.3 Ablauf und Termine.....	14
4.4 Grundlagen	15
4.5 Erwartetes Ergebnis.....	15
5. Ergebnisse	16
5.1 Ergebnisse während des Verfahrens	16
5.2 Projektbeschreibung.....	21
5.3 Würdigung des Projekts.....	28
6. Empfehlungen des Begleitgremiums	29
6.1 Generelle Empfehlung	29
6.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung Richtprojekt	30
7. Genehmigung	31

Anhang:

Anhang 1 Schlusssdokumentation des Projekts

Anhang 2 Modellfotos

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Migros-Tochter JOWA AG hat den Betrieb ihrer Bäckerei am Standort Münchenbuchsee im Jahr 2021 eingestellt. Die Jowa AG hat keinen Bedarf mehr für das bestehende Produktionsgebäude. Stattdessen soll auf dem Gebiet des heutigen Jowa-Areals an der Allmendstrasse 2 (Parzelle GB Nr. 898) baulich entwickelt und in primär zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Dazu soll eine Wohnüberbauung entstehen für mehrheitlich Mehrpersonenhaushalte.



Abbildung 1 Luftbild mit Bearbeitungsperimeter. Quelle: swisstopo.

Umzonung

Die Projektträgerschaft beabsichtigt vor diesem Hintergrund, eine Projektgrundlage zu erarbeiten, die als Basis (Richtprojekt) für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen im Sinne einer Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht oder eine Regelbauzone (Wohnzone 4) dient.

Unterstützung durch Gemeinde

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee unterstützt das Vorhaben der von der Grundeigentümerschaft gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen und Umnutzung. Sie hat dazu den Planungsperimeter in der laufenden Ortsplanungsrevision vom Beschluss ausgenommen. Die Planungsbehörde hat sich für diese planerische Massnahme entschieden, um diese Spielräume in näherer Zukunft in einem eigenen Planungsverfahren auszuloten und zu konkretisieren. Gemäss Richtplan Ortsentwicklung der Standortgemeinde Münchenbuchsee ist eine Umstrukturierung und Umzonung der JOWA-Parzelle an der Allmendstrasse in eine Wohnzone 4-geschossig beziehungsweise ZPP/UeO vorgesehen.

Qualitätssicherndes Verfahren

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.

Rahmenbedingungen

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft haben die Rahmenbedingungen für das Verfahren im Rahmen einer Planungsvereinbarung definiert.

Die Planungsvereinbarung wurde im November 2021 gegenseitig unterzeichnet. Die Rahmenbedingungen für das Workshopverfahren wurden im Verfahrensprogramm vom 20. Januar 2022 (bereinigt am 22. Februar 2022) festgelegt, dass von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unterzeichnet wurde

1.2 Ziele des Workshopverfahrens

Planungsziele

Mit der Entwicklung des Jowa-Areals soll an zentraler Lage neuer Wohnraum geschaffen werden und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Insgesamt wird ein Überbauungsprojekt von hoher Qualität gefordert, welches punkto Städtebau, Architektur und Freiraum-/Aussenraumplanung, Quartiervernetzung, sozialer Durchmischung und Erschliessung die hohen Anforderungen an die räumliche, sozialräumliche und gestalterische Qualität einer Siedlungsentwicklung nach innen erfüllt.

1.3 Lage und Umgebung



Abbildung 2 Lage des Planungsgebiets, Blick von Osten (Foto: Adrian Moser)

Parzellen und Topographie

Das Planungsgebiet des heutigen Jowa-Areals liegt auf Gemeindegebiet Münchenbuchsee an der Allmendstrasse 2 (Parzelle GB Nr. 898). Topographisch ist es von Südwesten nach Nordosten leicht abfallend (Höhendifferenz rund 5 m).

Umliegende Bestandesbauten

Das Planungsgebiet ist umgeben von einer Wohnzone 3 mit dreigeschossigen Wohnbauten im Norden, Westen und Süden. Die angrenzenden Bestandesbauten südseitig wurden Mitte der 1950er Jahren erstellt. Die Bestandesbauten westlich, nördlich und östlich stammen aus den frühen 1960er Jahren. Bei den Gebäuden im Süden, Westen und Norden handelt es sich um Wohngebäude mit mehrheitlich Wohnnutzungen. Im Osten des Planungsgebiets befindet sich eine Arbeitszone 3 mit dreigeschossigen Gewerbebauten. Darin befindet sich ein Industriebetrieb.

Strassenraum und Umgebung

Der Strassenraum um das Planungsgebiet ist geprägt von Autos und für den nun wegfallenden Betrieb mit Schwerverkehr ausgelegt. Nördlich, in unmittelbarer Gehdistanz, befindet sich das Schulhaus Allmend und daran angrenzend der Buchsiwald mit angrenzender Spielstrasse entlang dem Waldrand. Südöstlich und ebenfalls in unmittelbarer Gehdistanz befindet sich der Bahnhof Zollikofen. Unweit westlich des Planungsgebiets befindet sich mit dem Mormonentempel ein Sakralbau mit grosszügigem Umschwung.

Quartieridentität

Das Allmend-Quartier ist geprägt durch einkommensschwache Schichten und einen hohen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund. Zudem ist die Altersstruktur sehr divers.

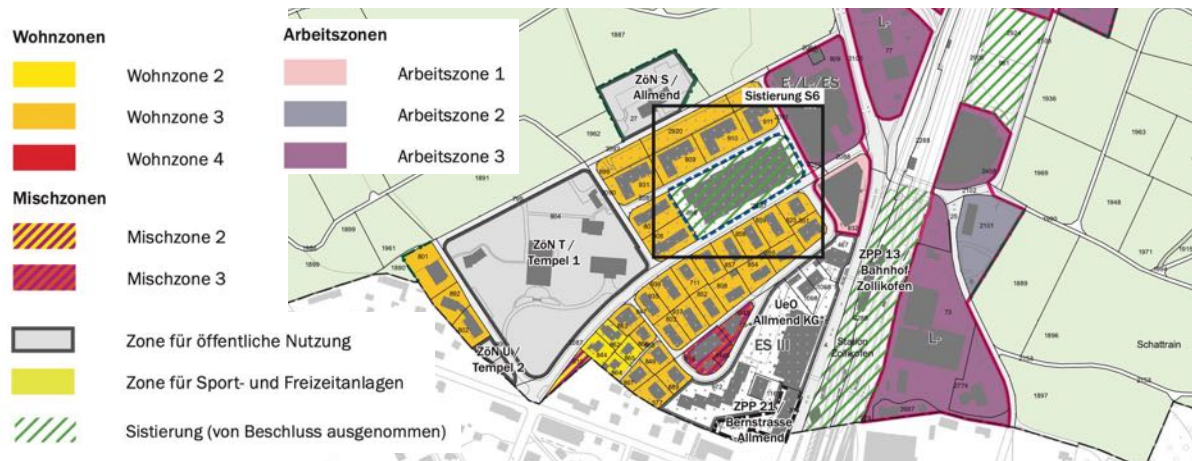


Abbildung 3 Ausschnitt Nutzungszoneplan (2022) mit sistiertem Planungsgebiet S6

2. Raumplanerische Rahmenbedingungen

**Bund**

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Umweltgesetzgebung und Störfallverordnung (USG, StFV)

Kanton

- Kantonaler Richtplan
- Kantonales Baugesetzgebung (BauG, BauV)

Gemeinde

- Potenzialstudie «Wachstum nach Innen» zur Innenentwicklung der Gemeinde (2016)
- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde (Zonenplan 1 Siedlung, Zonenplan 2 Landschaft und Ortsbild, Zonenplan 3 Gefahrenkarte)
- Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde (2017)
- Richtplan Ortsentwicklung
- Richtplan Verkehr
- Energierichtplan

3. Aufgabenstellung

3.1 Ziele

Generelle Ziele

Mit einem qualitätssichernden Verfahren in Form eines Workshopverfahrens soll ein Richtprojekts für die Umsetzung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung erarbeitet und verabschiedet werden.

Qualitative Ziele

Mit dem Richtprojekt werden folgende qualitativen Ziele verfolgt:

- Öffnung des Areals für das Quartier
- Vernetzung auf Fussgängerebene
- Hohe Qualität, Nutzbarkeit und Adaptabilität des Aussenraumes
- Ausloten der möglichen Verdichtung
- Architektonische Qualität der Gebäude
- Hohe Wohnqualität bei guter Durchmischung
- Ortsbauliche Setzung unter Berücksichtigung ortsspezifischer Merkmale
- Flexibilität der Grundrissgestaltung
- Orientierung an den Zielen des nachhaltigen Bauens
- Nachweis der ortsverträglichen Bebauungsdichte

3.2 Perimeter

Für die Aufgabenstellung wurde ein Bearbeitungs- und ein Betrachtungsperimeter definiert.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich für welchen ein Richtprojekt erarbeitet werden soll. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle GB Nr. 898 mit einer Fläche von 7'732 m².



Abbildung 4 Luftbild mit Bearbeitungsperimeter Parzelle 898. Quelle: swisstopo.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst ein grösseres Gebiet unter Berücksichtigung insbesondere der Lage im umliegenden Siedlungskörper und dessen Siedlungsstruktur sowie das nahegelegene Schulhaus, die Hauptstrasse und

die Eisenbahnlinie mit Bahnhof Zollikofen. Der Betrachtungsperimeter war bei der Analyse der Ausgangssituation sowie im Variantenstudium in die Überlegungen miteinzubeziehen.



Abbildung 5 Luftbild mit Bearbeitungsperimeter (Parzelle 898, in gelb) und Betrachtungsperimeter (gelber Rahmen). Quelle: swisstopo.

3.3 Ortsbauliche Anforderungen

Quartiervernetzung

Mit der baulichen Entwicklung des Jowa-Areals soll eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung und eine gute und ortsbaulich verträgliche Einbindung in den Ortsteil Allmend gelingen.

Siedlungstypologie

Es ist eine zweckmässige, orts- und landschaftserträgliche Siedlungstypologie mit guter Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur zu entwickeln.

NutzungsdichteMindestdichte

Unter Berücksichtigung einer häuslicher Bodennutzung ist zu überprüfen, mit welcher Ausnützung sich innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen ein Optimum an städte- und ortsbaulicher Qualität sowie an werthaltigen Nutzflächen realisieren lässt. Dabei ist sowohl die minimale als auch maximal verträgliche Dichte zu bestimmen. Eine Nutzungsdichte mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.80 ist zu erreichen. Die Verträglichkeit der maximal verträglichen resp. der optimalen Nutzungsdichte ist nachzuweisen.

3.4 Architektur

Hohe Qualität

Es wird eine Wohnüberbauung angestrebt, welche sich an den Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung orientiert. Verlangt wird ein Richtprojekt mit einer qualitätsvollen Architektur und hohen gestalterischen Qualität. Der Entwurf soll sowohl in seinem Gesamtkonzept wie auch seinen einzelnen Teilen überzeugen.

<i>Flexibilität</i>	Es ist eine hohe Flexibilität betreffend der Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten aufzuzeigen (Schaltzimmer, Flexibilität in der Grundrissgestaltung).
<i>Anordnung</i>	Bei der Anordnung der Volumen sind bestehende Immissionssituationen zu berücksichtigen (z.B. Lärm, weitere).
<i>Wirtschaftlichkeit</i>	Eine angemessene Wirtschaftlichkeit wird angestrebt.

3.5 Umgebungsgestaltung

<i>Hohe Aussenraumqualität</i>	Mit dem Richtprojekt sind attraktive, qualitativ gestaltetete, familienfreundliche und gut für die Arealnutzenden aneigenbare Aussenräume zu konzipieren, die die Nachbarschaftsbildung unterstützen. Die Verschattungs- und Besonnungsthematik ist zu berücksichtigen. Mikroklimatische Aspekte sind zu berücksichtigen. Der Anteil an befestigten Oberflächen ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren, damit dem Effekt einer Hitzeinsel entgegenge wirkt werden kann. Unterbaute Grünflächen haben hinsichtlich der Bepflanzung nach Möglichkeit eine Überdeckung von mind. 1.50 m aufzuweisen.
<i>Vernetzung der Freiräume</i>	Eine gute Vernetzung des Planungsgebiets in Quer- wie in Längsrichtung wie auch die Schaffung von identitätsstiftenden Sichtbeziehungen ist anzustreben. Die Fussgängervernetzung und Aufenthaltsbereiche sollen Begegnungsmöglichkeiten schaffen. Der Arealzugang für Zufussgehende erfolgt über die umgebenden Strassen. Die «Waldstrasse» im Nordosten ist Teil des kantonalen Wanderwegnetzes (vgl. Kapitel 4.3).
<i>Grössere Spielfläche</i>	Für die gem. 45ff. BauV geforderte zusammenhängende grössere Spielfläche von 600m ² (bei 40 Familienwohnungen à 3 oder mehr Zimmern) ist der Flächennachweis zu erbringen. Eine Auslagerung der grösseren Spielfläche auf das Rasensportfeld der Schule Allmend ist keine Option. Dies hat der Gemeinderat am 17.1.2022 beschlossen.
<i>Aspekte Nachhaltigkeit</i>	Nachhaltigkeitsaspekte wie Bodenverbrauch, Biodiversität, Versiegelung, Umgang mit Regenwasser, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen sind im Rahmen der Projektentwicklung stufengerecht zu bearbeiten und aufzuzeigen.

3.6 Nutzungsaspekte

<i>Durchmischung</i>	Hinsichtlich der demografischen Zusammensetzung der Bewohnenden und der sozio-ökonomischen Struktur ist eine möglichst hohe Durchmischung anzustreben. Es sind geeignete Möglichkeiten für Aufenthalt und Begegnung zu schaffen, welche die sozialräumlichen Ziele der Nachbarschaftsbildung unterstützen.
<i>Familienfreundliche Wohnüberbauung</i>	Infolge der unmittelbaren Nähe zu Schule und Wald soll auf dem Planungsgebiet eine familienfreundliche Wohnüberbauung realisiert werden. Angestrebt werden 75 Prozent Familienwohnungen (3 oder mehr Zimmer).
<i>Stille Gewerbe, Ateliernutzungen</i>	Dienstleistungen sind keine geplant. Wohnateliers oder weitere Ateliernutzungen als stilles Gewerbe sind zu prüfen und denkbar.

<i>Öffentliche Nutzung</i>	Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen (bspw. Hort, Kita oder Kindergarten) im Umfang von ca. 200 m ² GfO sind einzuplanen und so auszugestalten, dass sie alternativ auch eine Nutzung als Wohnung erlauben.
<i>Gemeinschaftliche Nutzungen</i>	Es ist aufzuzeigen, wie beispielsweise mit einzelnen Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung die Interaktion der Arealnutzenden unterstützt und gefördert werden kann (wie beispielsweise mit Jugendzimmer, Werkstatt, Hobby-/Sportraum, multifunktionaler Raum inkl. Option für Quartiertreffpunkt etc.).

3.7 Erschliessung

<i>Verkehrsregime</i>	Im gesamten Quartier ist von einer Tempo-30-Zone auszugehen. Das umgebende Strassennetz weist bereits heute ein Tempo-30-Regime auf.
<i>Erschliessung MIV</i>	Die Erschliessung MIV hat möglichst nahe zum übergeordneten Netz zu erfolgen.
<i>Parkierung</i>	Es ist eine unterirdische Einstellhalle vorzusehen. Das Arealinnere soll oberirdisch autofrei gestaltet werden. Das Planungsgebiet ist im Nutzungszonenplan dem «Gebiet mit guter öV-Erschliessung» zugeordnet, weshalb die Bandbreite der Parkierung gegenüber den kantonalen Vorgaben reduziert sind. Für die Parkierung gelten in diesen Gebieten die Bestimmungen des revidierten Gemeindebaureglements nach Art. 552 (Bandbreite 0.5 bis 1.25 Parkplätze pro Wohnung). Infolge der gut erschlossenen Lage beabsichtigt die Gemeinde ein arealspezifischer Zielwert von 0.7 Parkplatz/Wohnung. Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit in der Einstellhalle anzuordnen. Oberirdisch können Spezialparkplätze wie Car-Sharing-, IV-Parkplätze, Parkplätze für Waren- und Personenumschlag etc. angeordnet werden. Dabei ist eine gute Gestaltung der Schnittstellen zum Strassenraumgestaltung und die Nähe zu den Hauszugängen zu berücksichtigen.
<i>Mobilitätskonzept</i>	Gemäss Art. 552 Abs. 2 GBR besteht die Möglichkeit einer Unterschreitung der Mindestanzahl für Parkplätze anhand eines Mobilitätskonzepts.
<i>Logistik</i>	Es sind Flächen für den Warenumschlag (Logistik und Paketflächen) aufzuzeigen.
<i>Veloinfrastruktur</i>	Der Bearbeitungsperimeter liegt gemäss «Richtplan Ortsentwicklung», Teilrichtplankarte Veloverkehr, in unmittelbarer Nähe zur kantonalen Veloroute Alltagsverkehr. Eine velofreundliche bauliche Entwicklung mit ausreichenden und attraktiven Veloabstellplätzen ist anzustreben.
<i>Elektromobilität</i>	Für Elektromobilität ist ein Anteil von mindestens 10% der Parkplätze mit Ladezustattung auszustatten.

3.8 Energie

<i>Standards</i>	Die neue Wohnüberbauung soll hochwertige, auf die Zukunft gerichtete Objekte schaffen, mit hoher Energieeffizienz, erneuerbaren Energien und Klimafreundlichkeit. Auch die graue Energie soll berücksichtigt werden. Eine Zertifizierung nach einem Energie-Standard/Label wird seitens Gemeinde und Projektträgerschaft nicht gefordert.
------------------	---

Energie

Die Bestimmungen des neuen Gemeindebaureglements (Stand Beschluss OPR vom September 2022) sind zu berücksichtigen.

Fernwärmenetz

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz mit entsprechender Energiezentrale existiert gegenwärtig nicht, wäre für die Projektträgerschaft jedoch interessant. Auch die Energie Münchenbuchsee AG EMAG hat Interesse an einer Erweiterung der Infrastrukturen.

Trafostation

Die bestehende Trafostationen ist (privatrechtlich) durch einen Vertrag seit 1970 gesichert. Die EMAG braucht die Anlage und den Standort auch weiterhin. Für den Unterhalt ist ein separater Zugang zur bestehenden Trafostation zu gewährleisten. Aufgrund nichtionisierender Strahlung (NIS) gilt es die NIS-Verordnung (NISV) und einen Abstand zur bestehenden Trafostation von sicherlich 10 m zu berücksichtigen. Dieser Wert ist stufengerecht zu verifizieren.



Abbildung 6 Lage bestehende Trafostation

3.9 Umwelt

Störfallvorsorge

Gemäss Geoportal des Kantons Bern liegt das Planungsgebiet im weiteren Umfeld des Konsultationsbereichs von störfallrelevanten Anlagen. Namentlich tangiert das Planungsgebiet am südöstlichen Rand der Parzelle den Konsultationsbereich der Strasse (blau; DTV 18'800).



Abbildung 7 Konsultationsbereich Störfallvorsorge der Strasse gem. Geoportal Kt. Bern

Einerseits ist eine Störfallvorsorge erst ab einem Verkehrsvolumen von DTV 20'000 notwendig. Andererseits dürfte durch das Vorhaben die kritische Raumnutzerdichte von 210 Pers./ha nicht erreicht werden. Einzige Auflage

ist daher, dass im Gebiet innerhalb des Konsultationsbereichs keine empfindlichen Einrichtungen errichtet werden dürfen.

Lärm

Für das Planungsgebiet ist eine für Wohnnutzung übliche Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV vorzusehen.

3.10 Privatrechtliche Rahmenbedingungen

Dienstbarkeiten

Auf dem Areal gilt privat-rechtlich vereinbart ein Konsumladenverbot. Ebenso ist eine Gasleitung privat-rechtlich per Dienstbarkeit gesichert. Genauer Angaben dazu befinden sich im Leitungskataster.

3.11 Altlasten

Altlasten

Das Jowa-Areal diene als Betriebsstandort der Jowa AG der Produktion von Lebensmitteln. Die Parzelle 898 ist gemäss Abfrage des Geoportals Kanton Bern vom 13.12.2021) im Kataster der belasteten Standorte nicht verzeichnet. Eine allfällige Altlastensanierung wird im Rahmen des Rückbaus durch die JOWA AG vorgenommen. Das Planungsgebiet wird folglich befreit von Altlasten übergeben.

4. Verfahren

4.1 Art des Verfahrens

Gemeinde und Projektträgerschaft führten zur Qualitätssicherung bei der Erarbeitung eines Richtprojekts ein Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143 durch. Dabei wurden unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten und der Rahmenbedingungen mögliche Bebauungsvarianten identifiziert, die Bestvariante und das verträgliche Nutzungsmass bestimmt. Beim Workshopverfahren handelt es sich um eine freie Form eines Studienauftrages im Dialogverfahren, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch eine Begleitgruppe begleitet wird. Die Fachexperten des Beurteilungsgremiums übernehmen dabei die qualitätssichernde Funktion.

4.2 Beteiligte

Auftraggeberin

JOWA AG
Andreas Seubert
Erlenwiesenstrasse 9
8604 Volketswil

vertreten durch den Migros-Genossenschafts-Bund MGB, Peter Strebel.

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

Vertretung	Personelle Besetzung
<i>Fachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	
Architektur / Städtebau	• Sabine Herzog, Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
Architektur / Städtebau	• Raffael Graf, Dipl. Architekt ETH, Bern
Landschaft	• Daniel Baur, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur
<i>Sachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	
Projekträgerschaft	• Peter Strebel, Migros-Genossenschafts-Bund, stv. für die JOWA AG
Gemeinde	• Manfred Waibel, Gemeindepräsident (Vorsitz)
<i>Ersatzvertretungen</i>	
	• Claudia Thöni, Ressortleiterin Planung / Umwelt / Energie (Ersatz Sachvertretung Gemeinde)
	• Sandro Giove, Migros-Genossenschafts-Bund (Ersatz Sachvertretung)
	• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Ersatz Fachvertretung)
<i>Weitere Expertinnen/Experten</i>	
Gemeinde	• Patrick Trummer, Ressort Tiefbau, Abteilungsleiter Bau
Weitere Experten/Expertinnen	• Alice Hollenstein, Expertin Sozialraum
<i>Verfahrensbegleitung</i>	
	• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, PL
	• Mario Bernhard, BHP Raumplan AG, PL Stv.

Bearbeitungsteam

Ein interdisziplinär zusammengesetztes Bearbeitungsteam erarbeitete die Projektentwürfe und arbeitete die Rückmeldungen aus der Begleitgruppe ein. Die Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur waren vertreten. Das Bearbeitungsteam setzt sich wie folgt zusammen:

Architektur / Städtebau	• Claude Rykart, Rykart Architekten und Planer AG
	• Anna Martin, Rykart Architekten und Planer AG
	• Dominik Hutz, Rykart Architekten und Planer AG
Landschaft / Freiraum	• Sandra Kieschnik, DUO Landschaftsarchitekten SARL

4.3 Ablauf und Termine

Programmsitzung	20. Januar 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Workshop 1	17. März 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Workshop 2	6. Mai 2022, 13.30 – 16.30 Uhr
Zusatzworkshop 2a	23. Juni 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Workshop 3	20. September 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Schlussitzung (per Video)	25. Oktober 2022, 13.00 – 14.30 Uhr

4.4 Grundlagen

Für das Verfahren standen folgende Grundlagedokumente zur Verfügung:

- Verfahrensprogramm inkl. Darstellung der raumplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde (siehe Kap. 4) vom 20. Januar 2022, bereinigt am 22. Februar 2022.
- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münchenbuchsee (Stand Beschluss OPR, 25. September 2022)
- Übergeordnete Erlasse der Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung
- Machbarkeitsstudie der Rykart Architekten AG vom 4. Juni 2021
- Gemeinde Münchenbuchsee, Potenzialstudie «Wachstum nach innen» inkl. Anhang (01/2016)

Folgende Grundlagen wurden durch die Gemeinde bereitgestellt:

- Werkleitungsplan, Leitungskataster
- Angaben zur Trafo Station (Mail EMAG, R. Wälchli vom 11.1.2022)
- Situativ und nach Rücksprache weitere vorhandene Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden durch das Bearbeitungsteam beschafft:

- Grundbucheintrag zur Parzelle GB Nr. 898
- AV-Daten
- Höhenaufnahmen des Terrains
- Arbeitsmodell 1:500

4.5 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
- Konzeptionelle Darstellungen im Massstab 1:1'000 oder 1:500 zur Einbindung in die bestehende Freiraum-, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur
- Situationsplan 1: 200 mit Darstellung der Umgebungsgestaltung und Nutzungen im 1. Vollgeschoss
- Pläne aller Geschosse auf Stufe Grundriss, zum Verständnis nötigen Schnitte und Fassadenansichten im Massstab 1:200
- Aussagen zur Eingliederung in die Umgebung (z.B. Schnittdarstellungen durch das Gelände im Massstab 1:200)
- Geeignete Visualisierungen (Stimmungsbilder), Aussagen zur Materialisierung

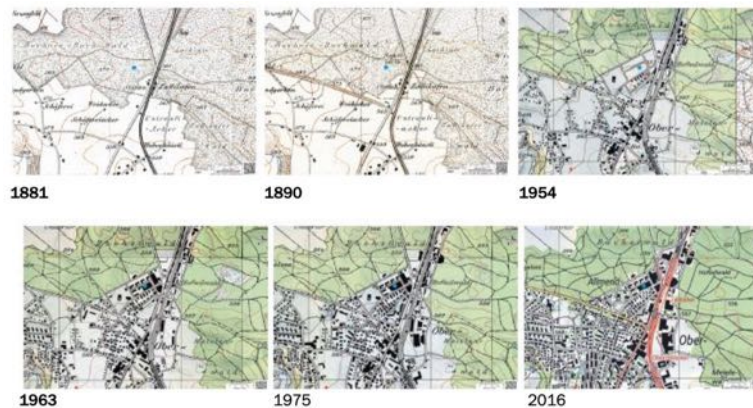
Die Ergebnisse des Verfahrens werden im vorliegenden Schlussbericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert. Die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich der Erarbeitung der nötigen Planungsinstrumente (ZPP und UeO oder Umzonung im Rahmen der Regelbauzone) und zur Erarbeitung des Bauprojekts.

5. Ergebnisse

5.1 Ergebnisse während des Verfahrens

Workshop 1,
17.3.2022

Im ersten Workshop präsentierte das Bearbeitungsteam eine umfassende Ortsanalyse. Nachstehend ist die Siedlungsentwicklung seit 1880 in Schritten aufgezeigt (Quelle: Zeitreise swisstopo).



Als zentrale Themen des Ortes wurden dessen historische Entwicklung, die prägenden Ortsbezüge, die Erschliessung, die Freiraumstrukturen im Quartier, die Topographie und das sozioökonomische Narrativ benannt. Als Kernthemen wurden Durchmischung, Nachbarschaftsbildung und Aufwertung bezeichnet.



Identifikationspunkte



Begrenzungen



Ausblick und Besonnung



Erschliessung motorisierter Verkehr



Verkehrsnetz Fuss und Velo



Zugänge Zufussgehende



Naherholung



Potenziale der Umgebung



Vier Arealseiten

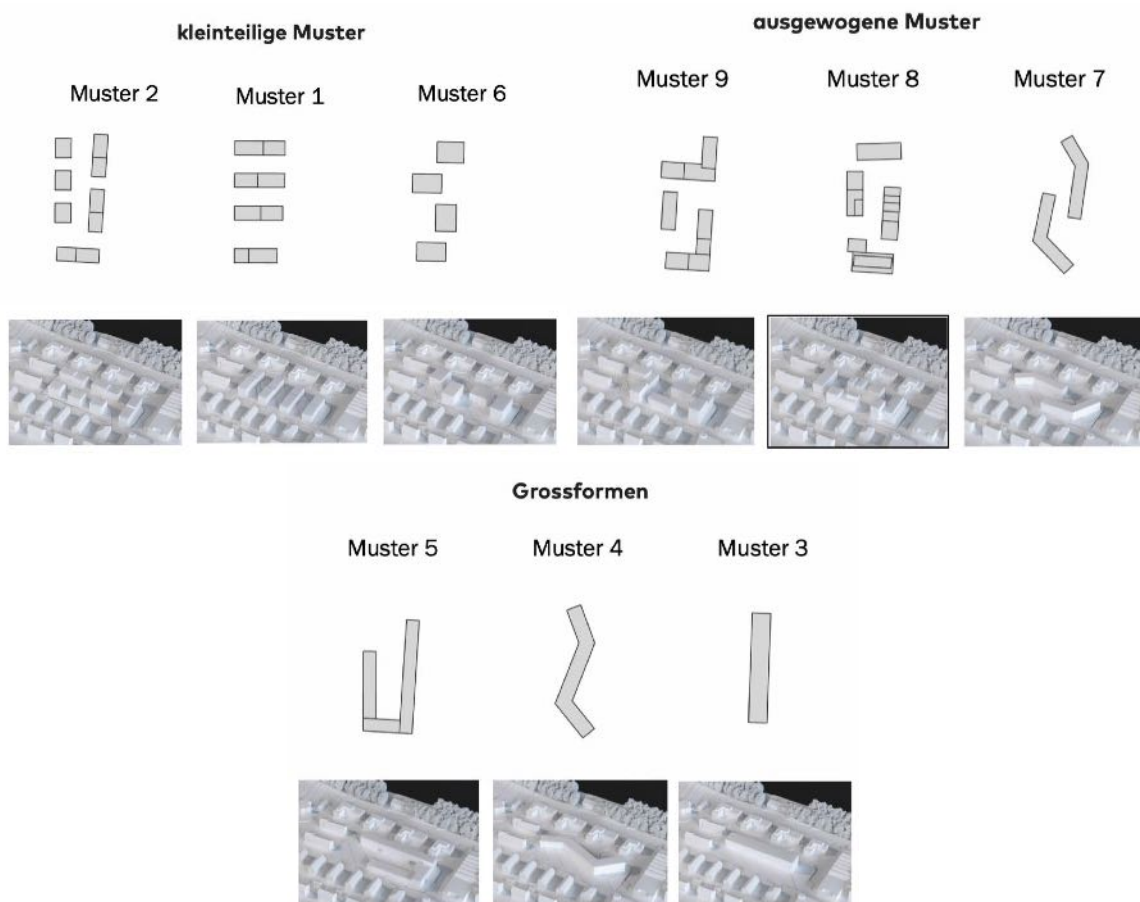
Variantenstudien

Auf Basis der Ortsanalyse wurden zahlreiche unterschiedliche Bebauungsvarianten ausgearbeitet. Das Spektrum reichte von kleinteiligen Mustern bis zu Grossformen (siehe nächste Seite) Vom Beurteilungsgremium wurden drei Bebauungsvarianten zur Vertiefung vorgeschlagen:

Empfehlungen zur Vertiefung

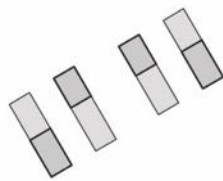
1. Bebauungsmuster aus verschiedenen Gebäudetypologien im Massstab des umgebenden Bestands (vgl. Muster 08 oder 09).
2. Einzelgebäude im Massstab des umgebenden Bestands mit Setzung quer (vgl. Muster 01).
3. Strassenbegleitende Bebauung entlang der Allmendstrasse, bspw. als Riegel südseitig oder teilweise Blockrandsiedlung. Prüfwert wäre auch eine kammartige Variante.

Für die Weiterbearbeitung wurde eine Prüfung der Ortsverträglichkeit betreffend Dichte, Volumen, Körnigkeit, Geschossigkeit, Beschattung empfohlen. Auch waren Wege für eine vielfältige, identitätsstiftenden Struktur, eine der Topographie entsprechende Organisation, insbesondere im Erdgeschoss, und eine geeignete Durchwegung gefordert. Das Bearbeitungsteam wurde im Hinblick auf Workshop 2 beauftragt, den Aussenraum konzeptionell zu bearbeiten, Ansätze zur Nachbarschaftsbildung aufzuzeigen und im Zusammenhang mit der Erschliessung Potentiale zur Verkehrsberuhigung zu entwickeln. Nachstehend sind alle untersuchten städtebaulichen Muster dokumentiert.



Workshop 2,
22.05.2022

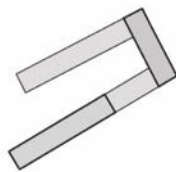
Im zweiten Workshop wurden vier Bebauungsmuster weiterentwickelt. Neben den bisherigen Mustern 01, 05 und 09 kam Muster 10 neu hinzu.



Muster 01

GFZo 1,36

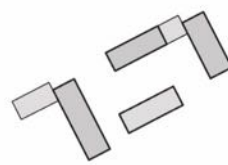
75-80 Wohnungen



Muster 05

GFZo 1,17

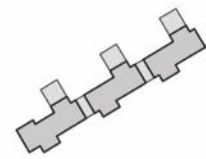
60-65 Wohnungen



Muster 09

GFZo 1,27

70-75 Wohnungen



Muster 10

GFZo 1,27

70-75 Wohnungen

Die vier Varianten wurden hinsichtlich städtebaulichen, aussenräumlichen und sozialräumlichen Aspekten sehr tiefgreifend vertieft. Nachstehend sind die Situationen sowie die Schemata der einzelnen Muster dargestellt.

Situation

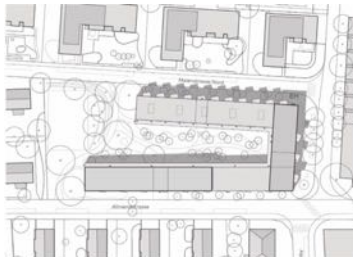
Schnitte

Öffentlichkeitsgrade

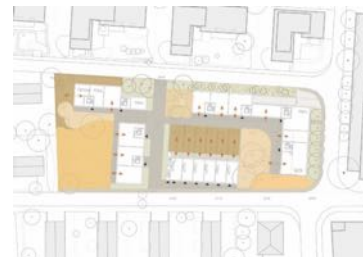
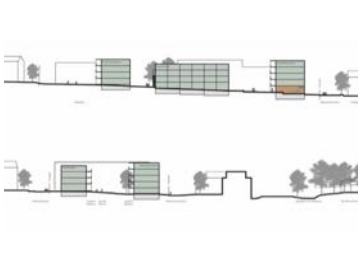
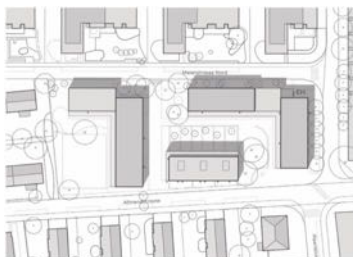
Muster 01



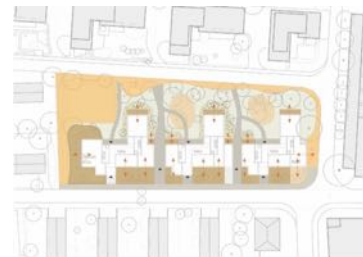
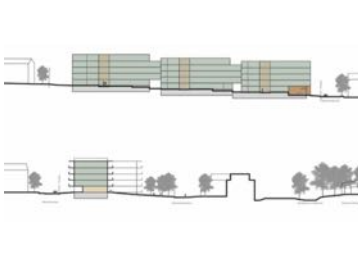
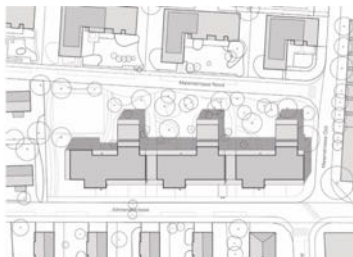
Muster 05



Muster 09



Muster 10

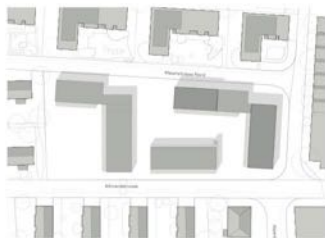


Beurteilung

Muster 01 und Muster 05 vermochten das Beurteilungsgremium in verschiedenen Punkten nicht überzeugen und wurden verworfen. Eine Bestvariante wurde noch nicht bestimmt. An einem weiteren (zusätzlichen) Workshop 2a sollten deshalb eine weitere Vertiefung der Muster 09 und Muster 10 besprochen werden. Im Fokus der weiteren vertiefungsarbeiten stehen Aspekte wie die Diversität, sowohl in der Nutzung der Gebäude (Wohnungstypologien, Erdgeschoss) als auch im Aussenraum (Zonierung, Öffentlichkeitsgrade), der Umgang mit dem Terrain und die Adressierung sowie deren Auswirkung auf den Sozialraum.

Workshop 2a,
23.06.2022

Im Workshop 2a wurden die Projektvertiefungen für die beiden Muster 09 (mit zwei Untervarianten) und 10 weiterentwickelt. In der Bearbeitung zeigte sich, dass die gespiegelte Variante des Musters 09

Muster 09**Muster 09 "gespiegelt"****Muster 10**

*gespiegelte Variante
wird verworfen*

Bei der gespiegelten Variante offenbarten sich gegenüber der Ursprungsvariante verschiedene Nachteile und Defizite in Bezug auf: heikle Beschattungssituation, keine Ausrichtung der Südbalkone auf einen Grünraum, unbefriedigende Wirkung an Südost-Ecke durch abweisend wirkendes Bauvolumen. Die gespiegelte Variante wurde infolgedessen nicht weiterverfolgt.

Die detaillierte Vertiefung der Entwürfe konzentrierte sich daher auf die beiden Muster 09 und 10:

Situation EG**Erschliessung/Gebäudezugänge****Öffentlichkeitsgrade****Muster 09****Muster 10**

In der Beurteilung erwies sich die Variante «Muster 10» als Bestvariante. Beim Bebauungsvorschlag handelt es sich trotz Grossform um eine Fortsetzung des Quartiers. Die Wohnungstypologie gestaltet sich divers. Dank der Staffelung der Fassade resultieren gute Wohnungsgrundrisse mit attraktiver Dreiseitigkeit. Auch die vorgeschlagenen bodennahen Wohnnutzungen sind attraktiv. Der Aussenraum bietet durch die parkähnliche Dimension eine grosse Chance für das Quartier. Für die Weiterbearbeitung wurden Empfehlungen bezüglich Differenzierung der Höhenstaffelung, zur Gestaltung und Materialisierung und zur volumetrischen Akzentuierung an der Kreuzung im Osten eingebracht. Im Aussenraum ist eine geeignete Zonierung der parkähnlichen Fläche und eine vermittelnde Grünraumgestaltung entlang der Allmendstrasse nachzuweisen. Die Erschliessung der Gebäude ist besser auf die Nutzung in den angrenzenden Gebäudeteilen und gemeinschaftliche Aussenflächen abzustimmen. Unter diesen Prämissen wurde das Planungsteam beauftragt, die Bestvariante zum Richtprojekt auszuarbeiten.

Workshop 3,
20.09.2022

Workshop 3 diente damit der Präsentation und Beurteilung des Richtprojekts sowie der Formulierung von Empfehlungen für die Finalisierung. Die volumetrische Akzentuierung befindet sich mit 5 Vollgeschossen (darunter ein überhohes Erdgeschoss) am Siedlungsauftakt im Südosten. 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 (vgl. Projektbeschreibung Ziff. 0)

Das Begleitgremium zeigte sich von den Vorschlägen überzeugt. Der östliche Gebäudeteil («Finger») entlang der Meienstrasse Ost wurden in zwei Varianten zur Diskussion gestellt: zum einen wie bisher als orthogonale Form (u. Mitte), zum andern als leicht ausgedrehte Form (u. r.). Das Beurteilungsgremium erachtet die strassenbegleitende Form und leichte Ausdrehung des östlichen Gebäudeteils als stimmig. Gegen die orthogonale Form sprachen die nicht überzeugenden Aussenräume im Übergang zur Meienstrasse Ost.



Die Fassadenkonzeption und der Materialisierungsvorschlag in Holz wurden begrüsst. Im Hinblick auf die Finalisierung des Richtprojekts wurden Prüfaufträge bezüglich Anordnung der Einstellhalle (2. UG), der Ausgestaltung der Vorzone vor dem östlichen Gebäudeteil und Erschliessung (Sichtbermen Zu-/Wegfahrt Einstellhalle, Anknüpfungspunkte Fussverkehr) formuliert. Auch die Fassadengestaltung ist im Hinblick auf das Richtprojekt weiter zu vertiefen.

Schlusssitzung
25.10.2022

An der Schlusssitzung vom 25. Oktober 2022 wurden der gemäss den Empfehlungen des Begleitgremiums vom 20.9.2022 weiterentwickelte Bebau-

ungsvorschlag dem Begleitgremium präsentiert. Der präsentierte Projektstand vom 25. Oktober 2022 mit anschliessender Aktualisierung vom 4. November 2022 wird als Richtprojekt und als Basis für die ZPP und nachgelagerte UeO empfohlen.

5.2 Projektbeschreibung

Städtebau, ortsbauliches Konzept

Als geeignetes Bebauungsmuster geht eine fünfgeschossige Zeile mit dreikammartig angeordneten, viergeschossigen Anbauten aus dem Workshopverfahren hervor. Die Setzung des Gebäudes ermöglicht eine Adresse zur Allmendstrasse und einen ruhigen Freiraumbereich zur Meienstrasse. Sie weist eine ortsbaulich verträgliche Dichte von 1.34 ($\text{m}^2 \text{GFZo} / \text{m}^2 \text{Parzellenfläche}$) auf. Durch die Konzentration der Baumasse entlang der Allmendstrasse wird diese als Hauptquartierachse gestärkt und als Adresse der neuen Bebauung ausgewiesen. Die halbgesschossige Abstufung entlang dem Terrainverlauf und eine feine Zäsur des Attikageschosses integrieren den Baukörper auf eine subtile Art ins bestehende Ortsbild. An der südöstlichen Ecke, wo auch die grösste Baumasse platziert ist, entsteht ein schlüssiger Ort für allfällige öffentliche Nutzungen, welcher mit einem Quartierplatz vervollständigt wird. Mit dem grosszügigen Freiraum zur Meienstrasse entsteht ein integrativer Freiraum für die Bebauung und das Quartier, welcher gegen Abend und im Winterhalbjahr eher schattig ist. Im Westen führt eine öffentliche Fusswegverbindung von der Allmend- zur Meienstrasse.



Abbildung 8 Schwarzplan, Dachaufsicht

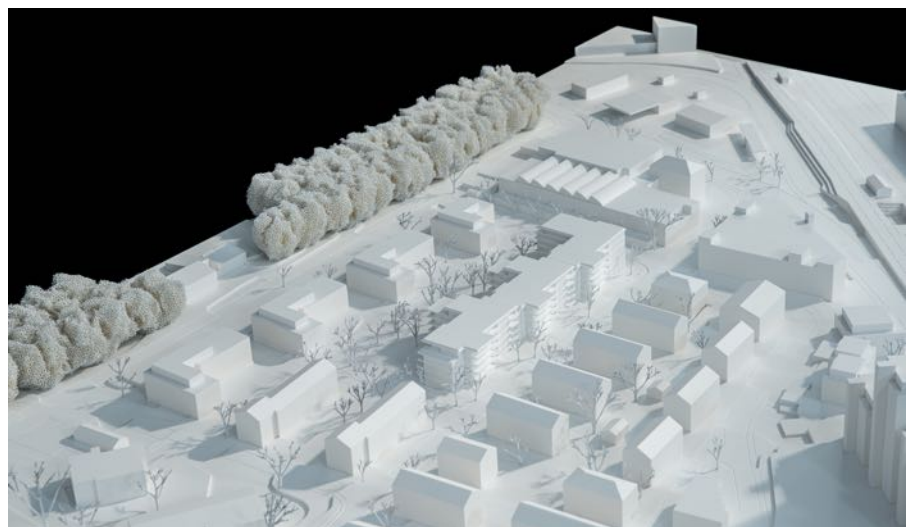


Abbildung 9 Modellfoto: Schrägansicht von Süden

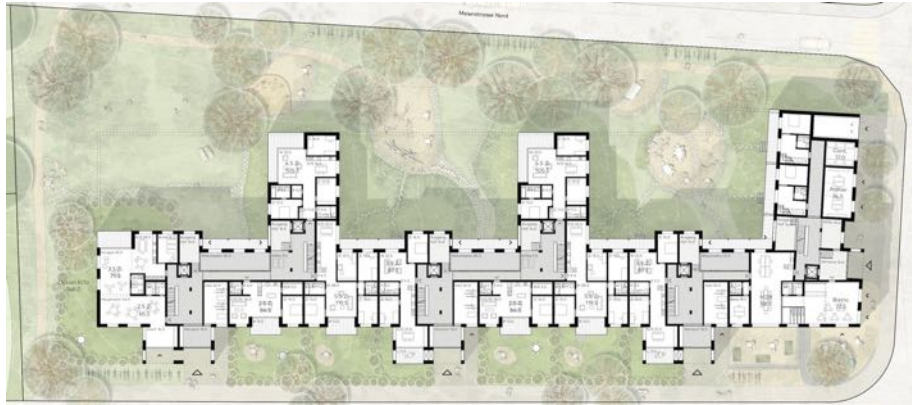


Abbildung 10 1. Vollgeschoss, Hauptzugänge und Erschliessungszone

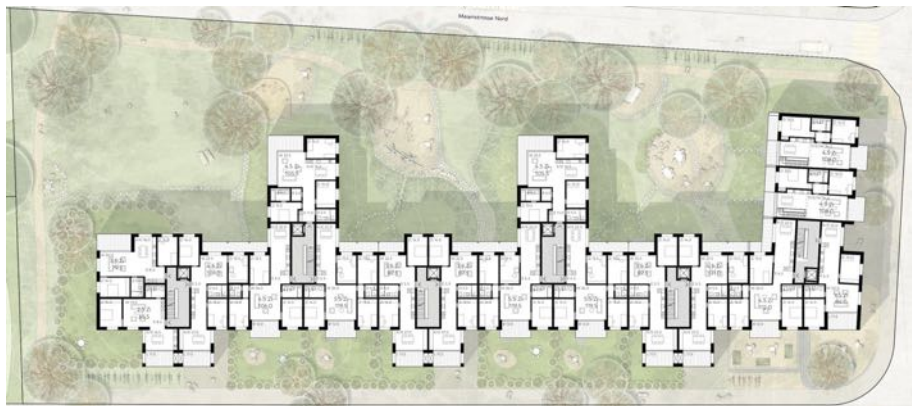


Abbildung 11 2- bis 4. Vollgeschoss

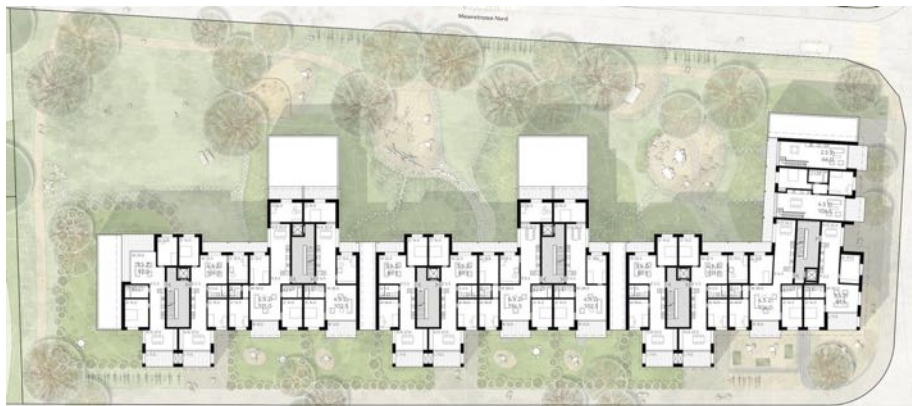


Abbildung 12 5. Vollgeschoss

Freiraumkonzept

Das Projekt sieht eine adressbildende und repräsentative zur Allmendstrasse, und eine ruhige und der Begegnung zugewandten Seite zur Meienstrasse Nord vor. Durch diese beiden Freiraumtypologien wird der Hochbau in den Kontext des Bestandes stimmig integriert. Entlang der Allmendstrasse sind die Adressräume mit Veloparkplätzen und privaten Vorgärten vorgesehen. Die Vorgärten sollen zur Atmosphäre eines lebendigen Wohnquartiers beitragen und weisen deshalb eine angemessene Mischung aus Durchblicken und Schutz der Privatsphäre auf. Der Quartierplatz ist als

schlichter Platz angedacht und ermöglicht das Begegnen und das Ankommen. Der grosszügige Freiraum zur Meienstrasse ist als grüner Erholungs- und Sozialraum vorgesehen. Neben Sitzmöglichkeiten, Spielangeboten und der Spielwiese, ist er als biodiverser Lebensraum für Flora und Fauna gestaltet.

- ① Private Gärten / Vorgärten
- ①.1 Option KiTa Aussenraum
- ② Park mit üppigem Baumbestand (nicht unterkellert)
- ②.1 Grosses Spielfeld 600m²
- ②.2 Kinderspielplatz / Tischtennis / Boule, etc.
- ③ Begegnungsplatz Siedlung
- ④ Aussenflächen Ateliers
- ⑤ Gemeinschaftsplatz - dem MZH zugeordnet
- ⑥ Öffentlicher Platz
- ⑦ Funktionsbereiche - Velo (100 plätze), Minutenparkplätze
- ⑧ Gemeinschaftsgärten, etc. / Ort für Aneignung



Abbildung 13 Raumaufteilung Aussenraum

- Einteilung der Öffentlichkeitsgrade
- Öffentlich
 - Halböffentlich
 - Privat



Abbildung 14 Öffentlichkeitsgrade Aussenraum

Zusätzlich offeriert das Projekt der Gemeinde, die Meienstrasse als temporeduzierte Strasse in diesen quartierorientierten Freiraum zu integrieren und so einen Mehrwert für anliegenden Siedlungen zu schaffen. Die Erdüberdeckung beträgt in unterbauten Bereich 1,5m und ermöglicht so das Pflanzen von Bäumen und Grossgehölzen.

Erschliessung

Die drei Hauptzugänge der Zeile erschliessen über eine grosszügige Treppe mit Nebennutzungen wie Veloräume und Waschküchen je zwei

Treppenhäuser. Die Treppenhallen bieten zudem direkte Ausgänge in den Park, was für die BewohnerInnen die Anbindung an den Freiraum ermöglicht. Ein vierter Zugang von der eher industriell geprägten Meienstrasse Ost erschliesst das Bistro mit Aussensitzplatz, den Mehrzweckraum und die Maisonettewohnungen im östlichen Anbau. Auf dieser Seite sind schlüssigerweise auch Raum für überhohe Ateliers, der Containerraum und die Einfahrt in die Tiefgarage angeordnet.



Abbildung 15 Erschliessung

Ganz im Westen kann im Erdgeschoss anstelle von zwei Wohnungen eine Kita platziert werden, deren Lage mit der Möglichkeit eines eigenen Zuganges von der Allmendstrasse, eines abtrennbaren Aussenraumes und einer fast ganztägigen Besonnung besticht.

1. Untergeschoss

Kellerräume, Technikräume sowie einzelne Bastelräume befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes.

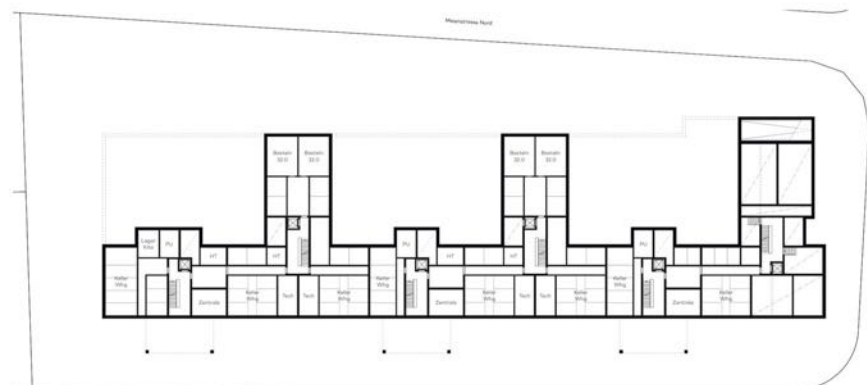


Abbildung 16 1. Untergeschoss

2. Untergeschoss

Die Einstellhalle mit den geforderten Parkplätzen (57 - 61) und der Einfahrt an der nordöstlichen Parzellenecke befindet sich unterhalb des Gebäudegrundrisses im 2. Untergeschoss. Sie ist durch die nördlichen Erschliessungskerne von jedem der Gebäudeteile direkt erschlossen. Aufgrund der leicht abfallenden Topographie weist auch die Einstellhalle ein leichtes Gefälle von 4 Prozent auf.

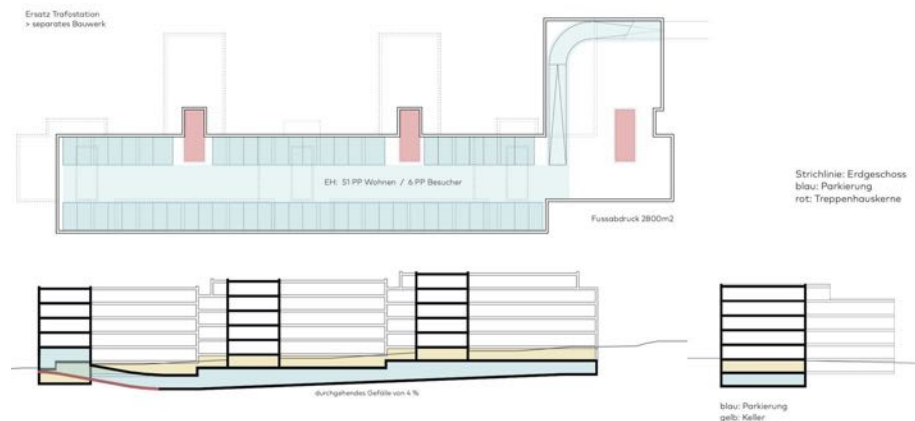


Abbildung 17 2. Untergeschoss mit der unterirdischen Einstellhalle.

Trafostation

Die Trafostation soll grundsätzlich weiter betrieben werden. Anordnung und Zugang zur unterirdischen Trafostation sind im weiteren Verfahren zu klären.

Nutzung, Wohnungen

Das Richtprojekt zeigt 73 Wohnungen. Diese werden über sechs innenliegende Treppenhäuser erschlossen (Zwei- und Dreispänner). Der Schwerpunkt liegt auf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, daneben gibt es eine kleinere Anzahl an 2.5-Zimmer- und 5.5-Zimmer-Wohnungen, wobei aufgrund der aktuellen Wohnungsabsorptionszeiten und sozialräumlichen Gegebenheiten auch ein etwas höherer Anteil 5.5-Zimmer-Wohnungen denkbar und umsetzbar wäre. Durch die Gebäudeform und die Ausgestaltung mit Vor- und Rücksprüngen sind die Wohnungen grösstenteils dreiseitig orientiert und profitieren somit von unterschiedlichen Belichtungssituationen und Ausblickrichtungen.

WHG	2.5 64.5-66.0	3.5 79.5-92.0	4.5 101.0-106.5	5.5 119.5-121.0	6.5 134.5	Total WHG
4.OG	1	5	6	1	1	14
3.OG	1	5	6	3	0	15
2.OG	1	5	8	3	0	17
1.OG	1	5	8	3	0	17
EG	3	3	2	2	0	10
TOTAL	7	23	30	12	1	73

Abbildung 18 Wohnungsmix

Die Wohnungen sind grundsätzlich als Durchwohnen mit teilweise recht tiefen, aber gut nutzbaren Wohnräumen ausformuliert. Es ergeben sich verschiedene Tageslichtbezüge und weite Blicke innerhalb der Wohnung, wodurch eine Grosszügigkeit entsteht. Auf Korridore wird fast vollständig verzichtet, was die Verkehrsfläche innerhalb der Wohnung minimiert. An den

zentralen Wohnraum sind strassen- wie auch parkseitig die (Schlaf-) Zimmer angeschlossen. Diese sind gut geschnitten und mit einer Fläche von 13 - 15m² flexibel nutzbar, was die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse für unterschiedliche Wohnkonstellationen funktionieren lässt. Die Regelwohnungen verfügen zudem über je einen Balkon auf den Park und auf die Südseite. Fünf Zimmer pro Geschoss sind als Schaltzimmer angedacht, mit deren Hilfe sich der Wohnungsmix in der Planungsphase steuern lässt.

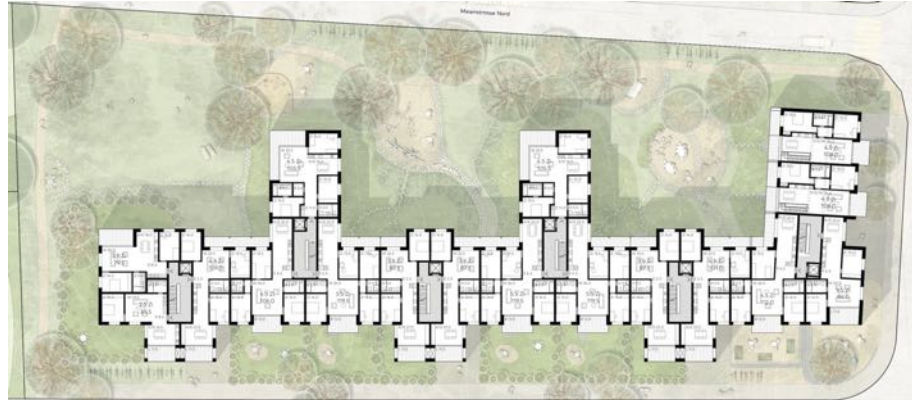


Abbildung 19 Normgeschoss mit Schaltzimmer

In den zwei nordseitigen Anbauten befindet sich jeweils eine grosse Wohnung pro Geschoss, welche besonders im Erdgeschoss die Eigenverschattung in Kauf nehmen muss, dafür Aussicht auf drei Seiten hat und ganz vom Park umgeben wird. Leicht erhöhte Terrassen machen diesen direkt erlebbar. Zusätzliche Treppen von den Erdgeschosswohnungen in den Park würden einen Beitrag an dessen Belebung leisten (analog der Gestaltung bei den Maisonettewohnungen). Es ist noch zu klären, wie genau der Schwellenraum zwischen Gebäude und Park gestaltet bzw. genutzt wird.

Im dritten, östlichen Anbau werden Maisonettes vorgeschlagen, welche den Wohnungsmix passend ergänzen und eine Kundschaft abholen, welche sich eher am Einfamilienhaus orientiert. Im Attikageschoss, welches an allen Gebäudeenden zurückspringt, sind ebenfalls Wohnung angeordnet, welche die Typologie wie im Erdgeschoss leicht variieren und damit den Wohnungsmix differenzieren. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über direkte Zugänge in den Park, auf der Südseite entlang der Allmendstrasse sind Privatgärten angedacht. Dachbegrünung in Kombination mit einer Photovoltaikanlage schliesst die Bebauung nach oben ab.

Bauweise und Fassade

Die gewählte Struktur über das ganze Gebäude ist klar, einfach und ermöglicht sowohl wirtschaftliche Spannweiten, als auch gleichartige Bauteile (z.B. Nasszellen, Küchen). Vorgeschlagen wird eine Hybrid- oder Holzbauweise, was aus ökologischen Gründen gut vorstellbar und dem Ort angemessen ist. Die feine Gliederung der Fassade in Holz mit horizontalen Elementen in einen Sockel, drei Hauptgeschosse und ein Attikageschoss mit filigranen, leicht auskragenden Flachdächern fügt das Gebäude in den Kontext ein, schenkt ihm eine gewisse Komplexität und lässt es massstäblich erscheinen. Die vier Vollgeschosse übernehmen dabei die Höhe der umliegenden

Dachfirste. Die aus Teilen gefügte, vertikal geschalte Holzfassade mit raumhohen Fenstern wird im Erdgeschoss etwas modifiziert, um dessen Charakter der Adressierung mit halböffentlicher und öffentlicher Nutzung zu unterstreichen.



Abbildung 20 Vertikale Staffelung der Gebäude, Fassaden und Schnitte



Abbildung 21 Visualisierung Überbauungsprojekt Seite Meienstrasse

5.3 Würdigung des Projekts

Mehrwerte für das Quartier

Die neue Wohnüberbauung auf dem ehemaligen Jowa-Areal schafft auf vielen Ebenen einen Mehrwert für das ganze Quartier: Das vielfältige Bauvolumen bietet neue öffentliche Räume und Begegnungsorte, es entstehen hochwertige Aussenräume und Spielflächen, die auch von den QuartierbewohnerInnen genutzt werden können. Neben dem grosszügigen Freiraum wird ein Quartierplatz von öffentlichem Charakter geschaffen, welcher zum heute fehlenden Treffpunkt für das Allmend-Quartier werden kann. Der Wegfall des Zulieferungsverkehrs für die ehemalige Jowa-Fabrik sowie die geschickte Platzierung der neuen Tiefgaragenzufahrt sorgen für eine Reduktion des Verkehrs im Quartier und bieten die Möglichkeit, die Meienstrasse Nord in eine minimal befahrene Begegnungszone aufzuwerten. Weiter wird die Allmendstrasse durch die neue strassenbegleitende Bebauung mit grüner Vorzone, zu einem hochwertigen Strassenraum aufgewertet.

Einbettung Bebauung in bestehende Strukturen

Der neue weitläufige Grünraum entlang der Meienstrasse Nord wird durch eine kompakte Anordnung der geplanten Bebauung entlang der Allmend- und Meienstrasse Ost möglich. Obwohl von einer Grossform gesprochen werden kann, passt sich das neue Volumen gekonnt in die umgebende Bebauungsstruktur des Quartiers ein und wirkt durch seine sorgfältige Gliederung gut verträglich: Einerseits wird in der Höhenabwicklung und Abtreppung der Dachlandschaft Bezug zu den umgebenden Bauten genommen, andererseits wird das Volumen raffiniert über Vor- und Rücksprünge und Verschränkungen gegliedert und aufgebrochen, wodurch die neue Bebauung als Teil des Quartiers lesbar wird.

Wohnungen

Das Gebäude verspricht interessante und vielfältige Wohnungsgrundrisse, welche durch unterschiedliche Belichtungssituationen und verschiedenartige Ausblicke einen hohen Wohnwert versprechen und durch ihre Raumaufteilung Flexibilität in der Nutzung ermöglichen. Grosses Potenzial wird bei den Eingangshallen entlang der Allmendstrasse gesehen, welche als halböffentliche Verbindung für die Bewohnenden in den Park fungieren und über zwei Treppenhäuser eine grosse Zahl von Wohnungen erschliessen, wodurch hier ein informeller Ort des Austausches für die Bewohnenden geschaffen werden kann. Aufgrund dieser Qualitäten ist das Haus für Mietwohnungen konzipiert. Allenfalls könnten die Maisonette als Stockwerkeigentum vermarktet werden.

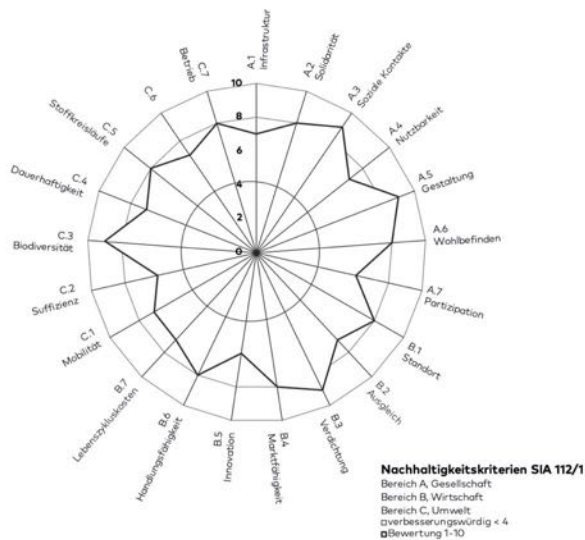
Untergeschoss

Durch die Platzierung der Tiefgarage in einem 2. Untergeschoss unterhalb des grossen Gebäudekörpers entlang der Allmendstrasse wird der Fussabdruck des Gebäudes maximal minimiert und dadurch auch der erforderliche Aushub reduziert. Baukosten, Retention und Nachhaltigkeit profitieren gleichermassen von dieser Anordnung.

Nachhaltigkeit

Aufgrund seiner Dichte und Kompaktheit, seiner Konstruktion in Holz, seinem breiten Wohnungsangebot und den beschriebenen Mehrwerten für das Quartier erfüllt das Projekt wichtige Forderungen einer nachhaltigen Architektur.

Nachhaltigkeitskriterien SIA 112/1



Bereich	Durchschnitt Pkt (1-10)	Kriterium	Ziele	Bewertung Pkt (1-10)	Kommentar zur Bewertung
Bereich A, Gesellschaft	7.7	A.1	Angebot einer angemessenen Grundinfrastruktur	7.0	Zentrum Ziffern zur Grundversorgung, Wert zur Nachbarschaft
		A.2	Beitrag zu sozialer Gerechtigkeit in einer solidischen Gesellschaft	8.0	durchmischte Wohnsiedlung statt Industriezone, keine Verdichtung
		A.3	Soziale Kontakte	9.0	Funktionale Begegnung und Risikoprävention, Wohn- und Arbeitsumgebung als Risikoprävention, Gemeinschaftsraum (offen) Zonen (S) zur Begegnung
		A.4	Hohe Nutzungsqualität und Möglichkeit zur Anregung	7.0	hohe Wohnqualität, Anregungsfähigkeit Innenräumen vorhanden, Ausgestaltung ist Stiegenanforderung
		A.5	Wertschöpfung (Wirtschaft und Innovation durch hochwertige Architektur)	9.0	Klare, stilistische Haltung, Identität (Fassade, eigenständige Architektur)
		A.6	Hohes Sicherheitsempfinden und -gefühl (sicheres Wohnen)	8.0	Klare Abgrenzung der Hauptstrassen, hohe Wohnqualität
		A.7	Partizipation	6.0	Partizipation (Steuerungsfähigkeit im weiteren Prozess (z.B. Genossenschaft))
Bereich B, Wirtschaft	7.8	B.1	Langfristige und optimale Entwicklung der Standortqualität	8.0	Aufwertung zur Wohnsiedlung
		B.2	Intakter gesellschaftlicher Rahmen durch ökonomischen Ausgleich	7.0	ökonomische Entwicklung muss in der Lage sein, die notwendigen Anforderungen zu erfüllen
		B.3	Wohnqualität und hohe Auswertung durch wirtschaftliche Entwicklung	9.0	hohe Dichte, einheimische Lage im Stadtgebiet
		B.4	Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage	8.0	Wohnqualität (Wohnung) Familienwohnungen passt zu Standort und Nachfrage
		B.5	Zukunftsfähigkeit durch Innovation und gesellschaftliche Entwicklung	6.0	Ziel war hohe Wohnqualität, basierend auf angemessenen Wohnkonzepten
		B.6	Handlungsfähigkeit durch gesicherter Finanzierung und reduziertem Risiko	8.0	Ersatz bestehende Fiktion, attraktives Wohnangebot, entsprechende Nachfrage
		B.7	Optimierte Investition und tiefe Betriebs- und Unterhaltungskosten	7.0	Dichte, Konzipient, optimierte Entwicklung
Bereich C, Umwelt	7.4	C.1	Ressourcen- und umweltschonende Mobilität mit kurzen Wegen	7.0	sehr gute Anbindung ÖV, reduziertes PK-Angebot
		C.2	Reduktion der Anforderungen auf das Wesentliche und Notige	6.0	Schwerpunkt lag bei Wohnqualität und Aufwertung Standort
		C.3	Vielfalt von Lebensformen und Arten erhalten und fördern	9.0	grosses Potenzial Park
		C.4	Auf Anpassbarkeit und Dauerhaftigkeit optimierte Konstruktion	7.0	Hybrid- oder Holzboisweise ermöglicht Systemumstellung
		C.5	Geringe Emissionen und Beachtung von Stoffkreisläufen	8.0	Hybrid- oder Holzboisweise
		C.6	Ressourcen- und klimaschonende Erstellung	7.0	Hybrid- oder Holzboisweise, optimierte UG
		C.7	Geringer Energiebedarf und Deckung mit erneuerbaren Energieträgern	8.0	Anschluss Fernwärme, PV-Anlage

Abbildung 22 Nachhaltigkeitsbeurteilung nach Art. 112/1

Freiraum

Der Freiraum stellt einen mehrschichtigen Mehrwert für das Quartier dar. Er bietet nicht nur einen grösstmöglichen und zusammenhängenden Grünraum der von den Bewohnenden genutzt werden kann, sondern er bekennt sich zum Ort und offeriert dem Quartier und den Bewohnenden sich zu begegnen. Der strassenbegleitende Park entlang der Meienstrasse Ost ergänzt damit als gemeinschaftlich orientierter Raum den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendenschulhauses. Durch den grosszügigen Grünraum wird das Projekt auch den Klima- und Nachhaltigkeitsaufgaben gerecht. Das Freiraumprojekt sieht eine geschickte Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden vor, wodurch das Wohnen im Erdgeschoss auf beide Seiten möglich wird. Insgesamt bietet der Freiraum zusammen mit der Gebäudesetzung Anschlusspunkte für eine hochwertige Lebenswelt im Quartier.

6. Empfehlungen des Begleitgremiums

6.1 Generelle Empfehlung

Das Beurteilungsgremium dankt dem Bearbeitungsteam für die gelungene Arbeit. Der Gemeinde und der Projektträgerschaft wird empfohlen:

- Das Richtprojekt gemäss Projektbeschreibung in Kap. 5.2 sei als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung und die Erarbeitung der Überbauungsordnung festzulegen und in ZPP oder UeO als Richtprojekt zu verankern.
- Das Workshopverfahren kann auf Basis des gemäss Kap. 5.2 ausgearbeiteten Richtprojekts abgeschlossen werden.

- Zwecks Qualitätssicherung sei dem Expertengremium zu gegebenem Zeitpunkt das zum Bauprojekt weiterentwickelte Projekt erneut vorzulegen (insbesondere Fassaden, Materialisierung).

6.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung Richtprojekt

Folgende konzeptionellen Aspekte sind im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Richtprojekts hin zu einem Vorprojekt zu beachten:

- Konkretisierung der Einstellhalle im 2. UG. Sollte die Einstellhalle aus Gründen der Machbarkeit ausserhalb oder teilweise ausserhalb des Gebäudes liegen, so hat die Überdeckung im Bereich des Parks mindestens 1.50 m zu betragen und der Anteil ausserhalb des Gebäudes ist möglichst gering zu halten
- Lage und Zugänglichkeit der Trafostation sind zu vertiefen. Die Trafostation wird nicht ins Wohngebäude integriert. Die Auswirkungen und Restriktionen (wie Abstände etc.) sind zu bezeichnen.
- Es ist aufzuzeigen, wie oberirdisch mind. 2 Besucherparkplätze im Bereich des Gebäudes Meienstrasse Ost und mind. zwei weitere im Bereich der potenziellen Kita angeordnet werden können.
- Der Energieträger ist im nächsten Planungsschritt zu bestimmen.

7. Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben den vorliegenden Schlussbericht zum Workshopverfahren am 25. Oktober 2022 in Münchenbuchsee genehmigt.

Fachvertretungen



Sabine Herzog, Dipl. Architektin ETH SIA, Expertin Architektur / Städtebau

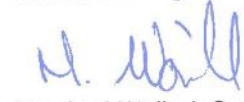


Raffael Graf, Dipl. Architekt ETH, Experte Architektur / Städtebau



Daniel Baur, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur

Sachvertretungen

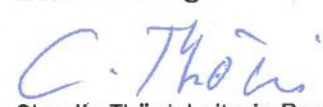


Manfred Waibel, Gemeindepräsident, Gemeinde Münchenbuchsee
(Vertretung Gemeinde)



Peter Strebel, Leiter Direktion Immobilien / Unternehmensleiter Liegenschaften-Betrieb AG, Migros-Genossenschafts-Bund (Vertretung Projektträgerschaft)

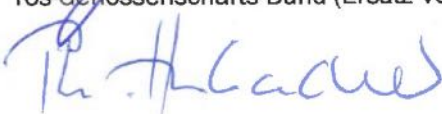
Ersatzvertretungen



Claudia Thöni, Leiterin Ressort Planung / Umwelt / Energie, Gemeinde Münchenbuchsee (Ersatz Vertretung Gemeinde)



Sandro Glove, Mitglied der Geschäftsleitung Liegenschaften-Betrieb AG, Migros-Genossenschafts-Bund (Ersatz Vertretung Projektträgerschaft)



Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Raumplaner / Verfahrensbegleitung
(Ersatz Fachvertretung)

Anhang

Anhang 1 Schlusdokumentation des Projekts

Anhang 2 Modellfotos

**Anhang 1: Schlusssdokumentation des Projekts
(Richtprojekt vom 4. November 2022)**

Autoren

Rykart Architekten AG, Bern

Duo Architectes paysagistes / Landschaftsarchitekten,
Lausanne

rykart

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

04. November 2022

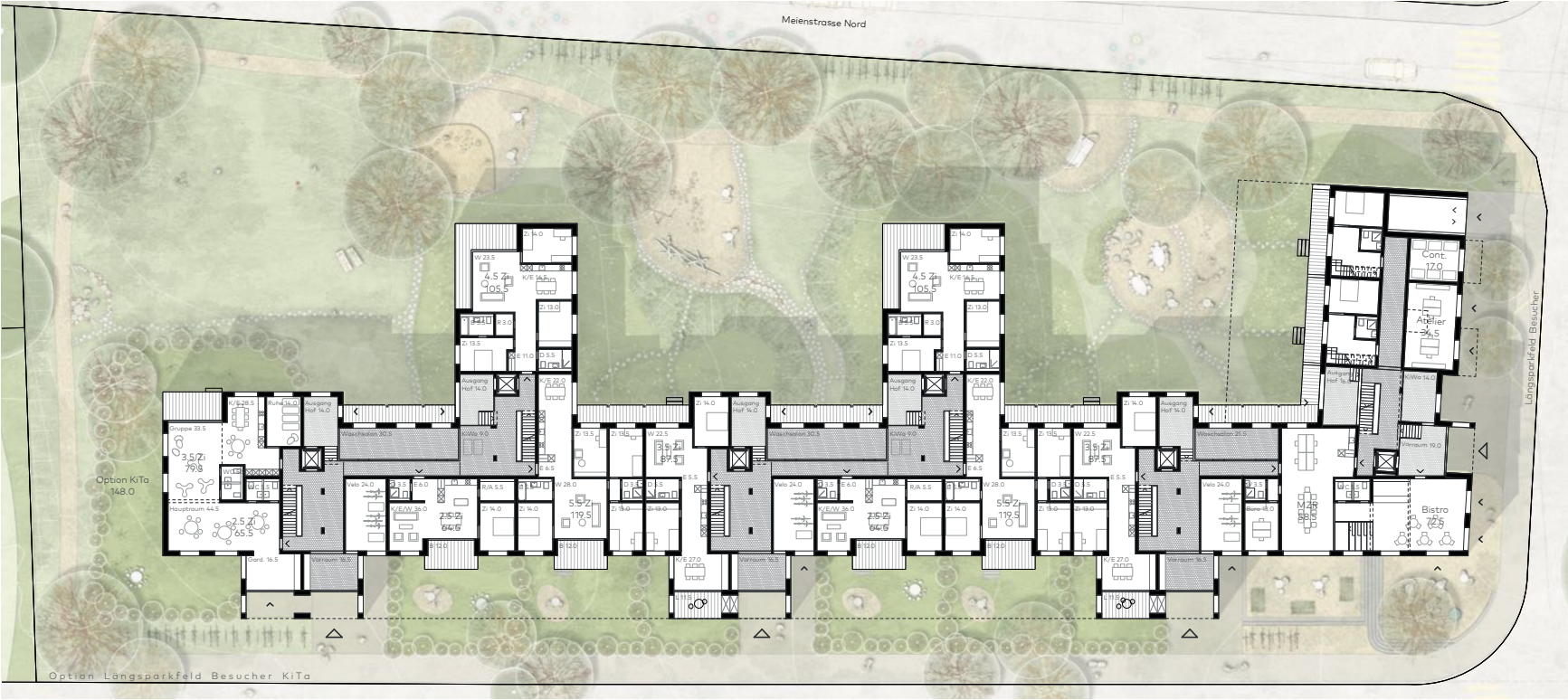
Arealentwicklung Jowa Richtprojekt

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG

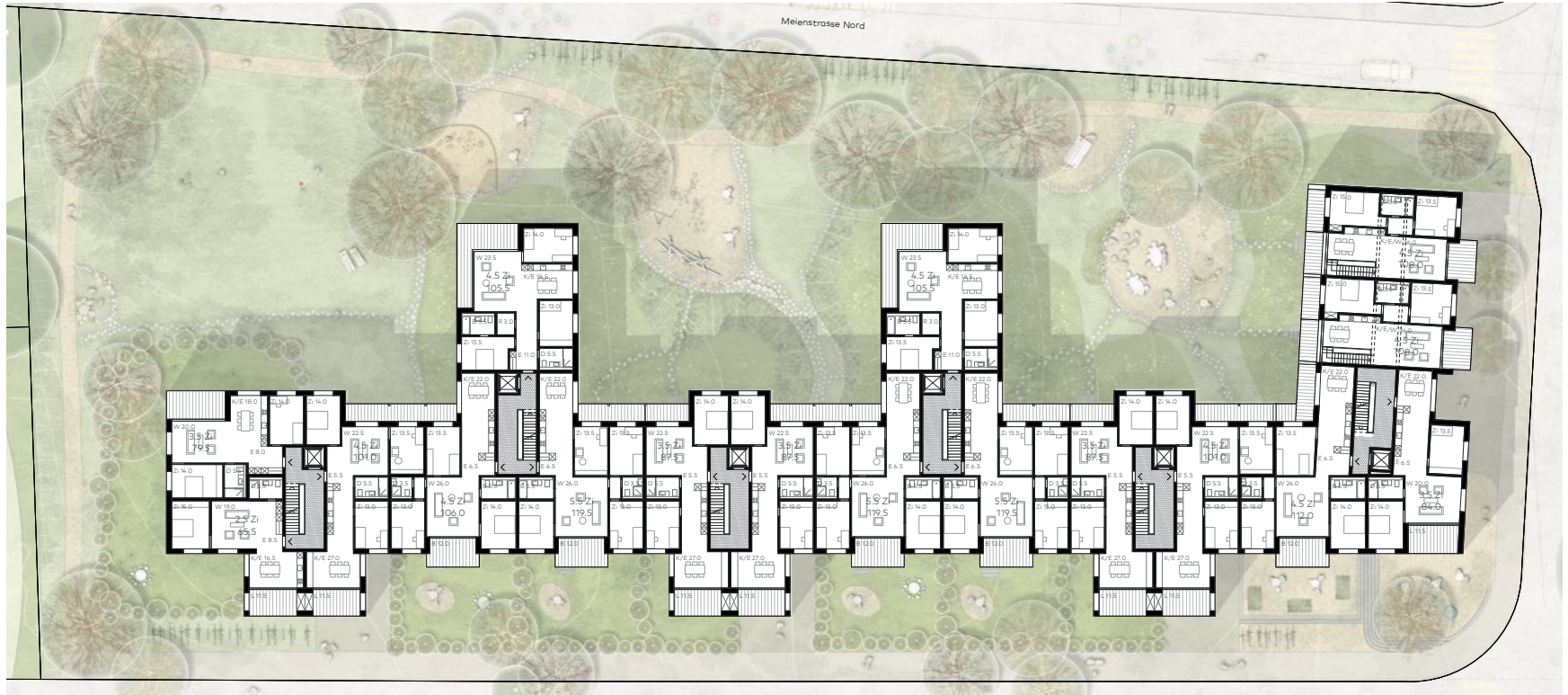
Situation



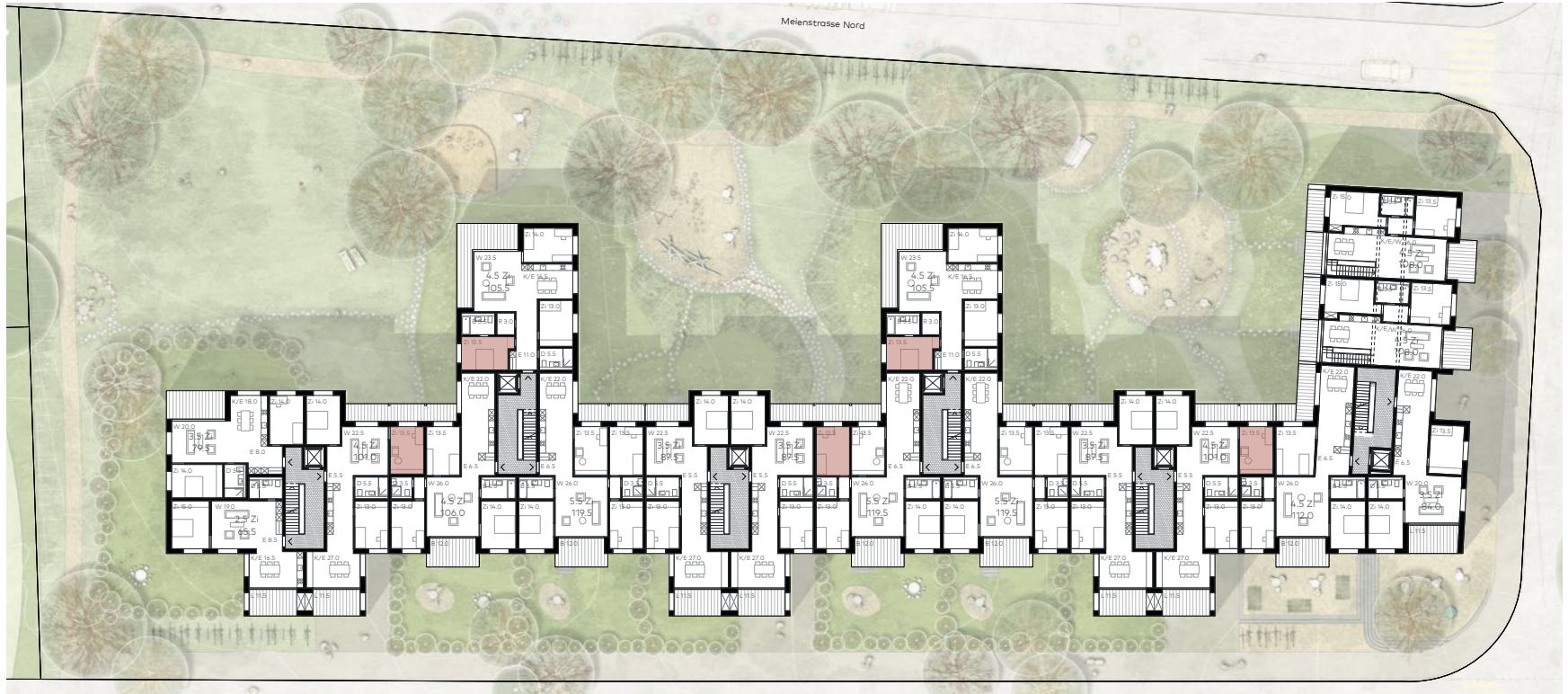
Erdgeschoss



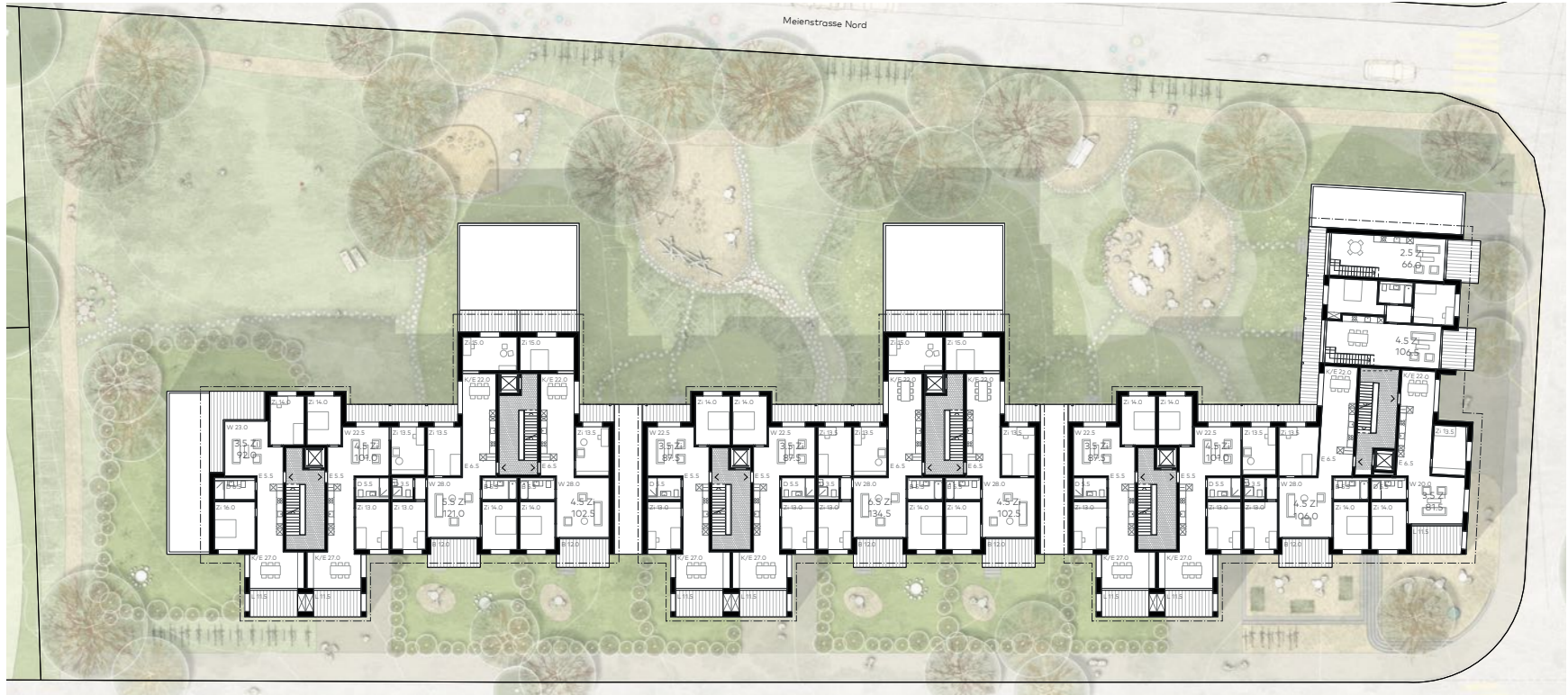
1. Obergeschoss



1. Obergeschoss / Flexibilität schaltbare Zimmer

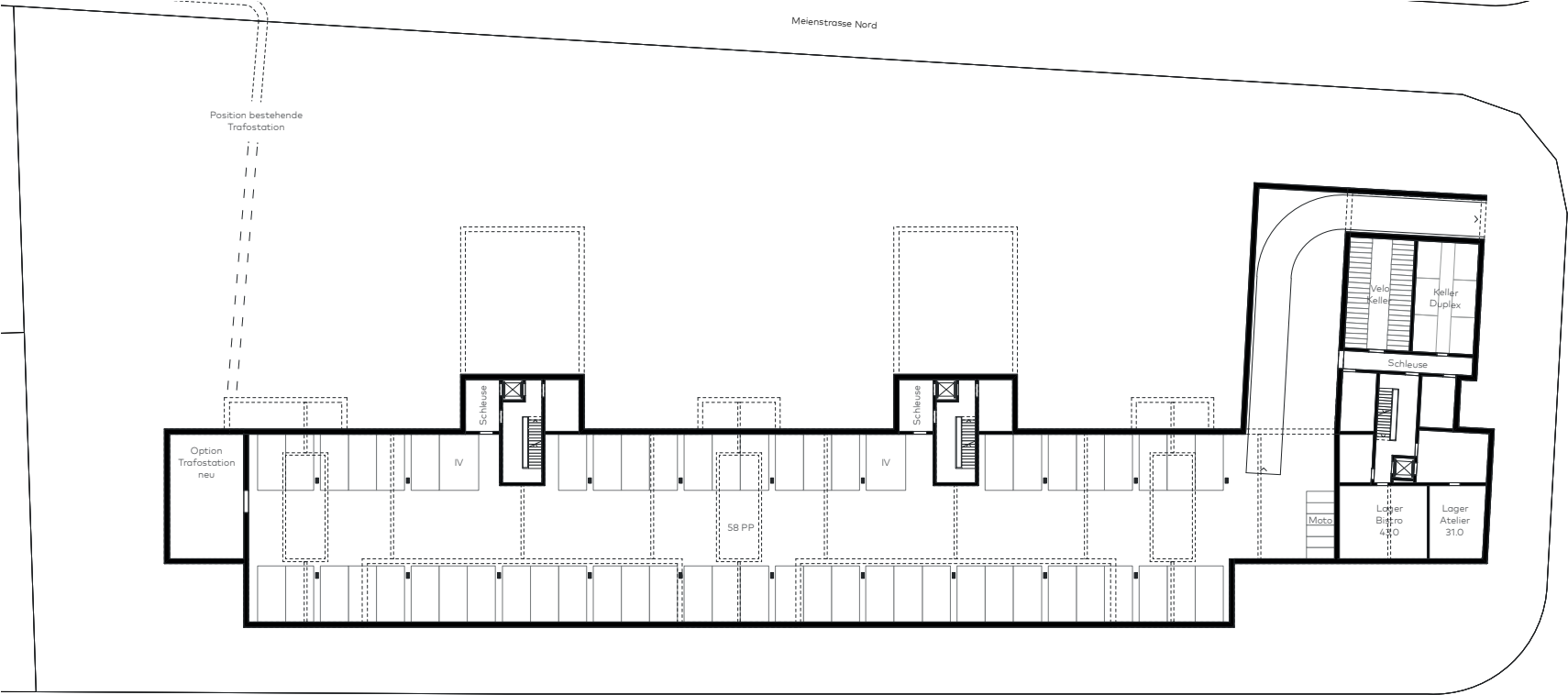


4. Obergeschoss

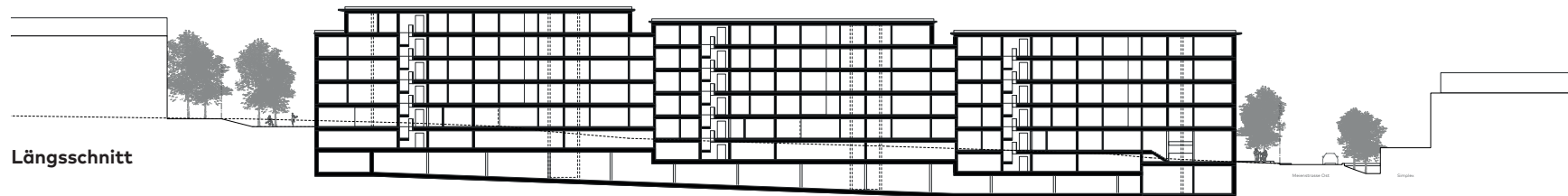


Meinstrasse Nord

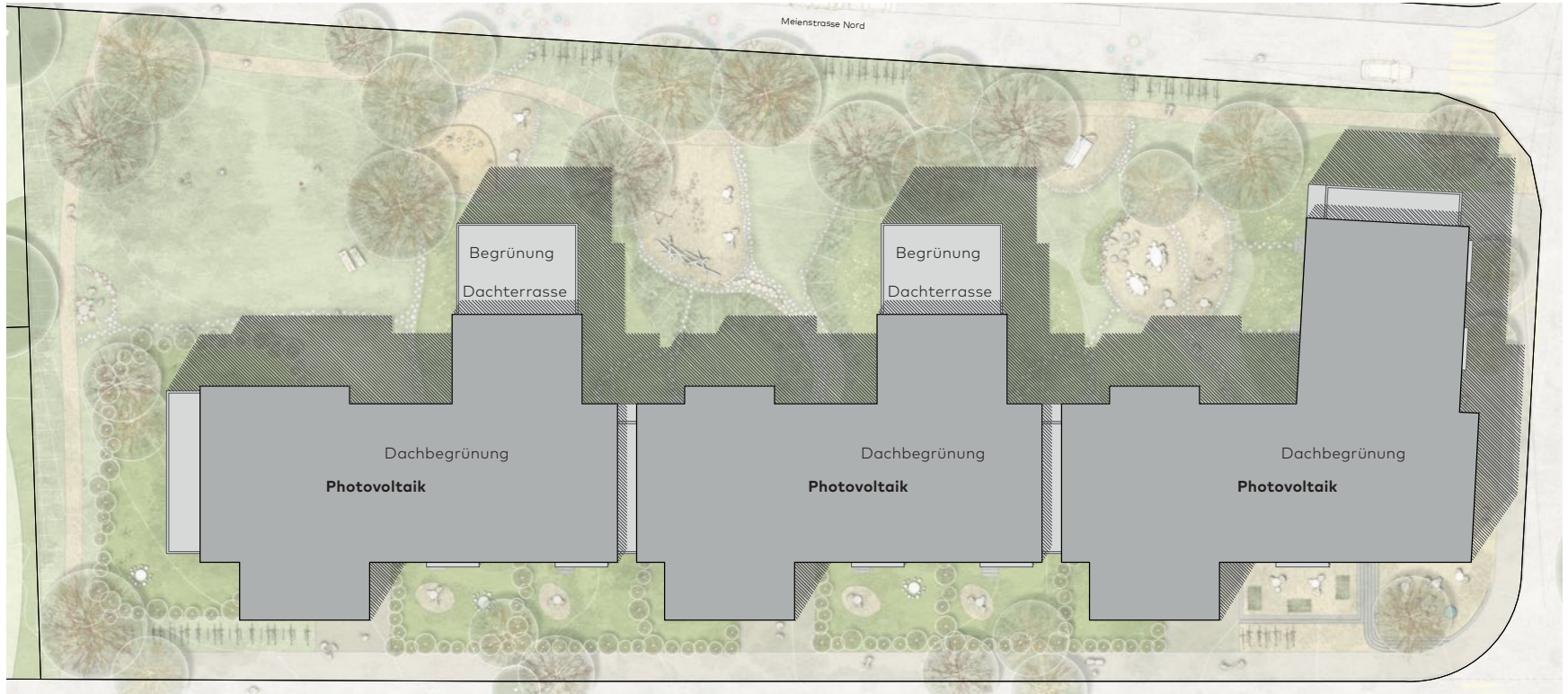
2. Untergeschoss



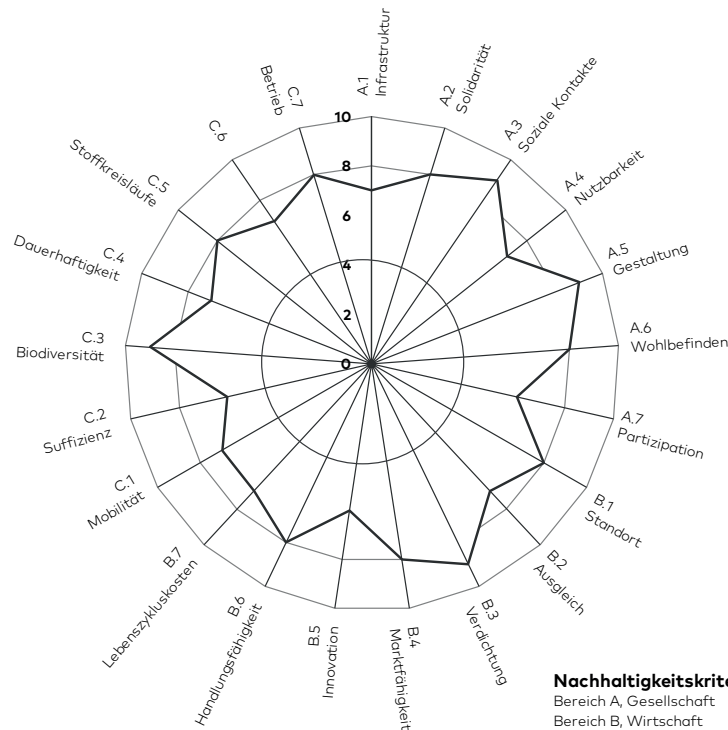
Schnitte



Dachflächen



Nachhaltigkeitskriterien SIA 112/1



Bereich	Durchschnitt Pkt (1-10)	Kriterium	Ziele	Bewertung Pkt (1-10)	Kommentar zur Bewertung
Bereich A, Gesellschaft	7.7	A.1 Infrastruktur	Angebot einer angemessenen Grundversorgung für das nähere Umfeld	7.0	Zentrum Zollikofen zur Grundversorgung, Wald zur Naherholung
		A.2 Solidarität	Beiträge zu sozialer Gerechtigkeit in einer solidarischen Gesellschaft	8.0	durchmischte Wohnsiedlung statt Industriebrache, keine Verdrängung
		A.3 Soziale Kontakte	Begegnungsorte schaffen und Rückzug ermöglichen	9.0	Grünraum bietet Begegnungs- und Rückzugsorte, Wohn mit priv. Aussenräumen als Rückzugsorte, Gemeinschaftsräume u. öffentl. Zonen EG zur Begegnung
		A.4 Nutzbarkeit	Hohe Nutzungsqualität und Möglichkeit zur Aneignung	7.0	hohe Wohnqualität, Aneignungsflächen Innen/Aussen vorhanden, Aneignungsgrad ist Steigerungsfähig
		A.5 Gestaltung	Wertschöpfung, Identität und Innovation durch hochwertige Architektur	9.0	klare, städtebauliche Haltung, Identitätsstiftende, eigenständige Architektur
		A.6 Wohlbefinden	Hohes Sicherheitsempfinden und behagliche Innen- und Freiräume	8.0	klare Adressierung ab Hauptstrassen, hohe Wohnqualität
		A.7 Partizipation	Hohes Mass an Akzeptanz durch Teilhabe	6.0	Partizipation Steigerungsfähig im weiteren Planungsprozess (z.B. Genossenschaft)
Bereich B, Wirtschaft	7.6	B.1 Standort	Langfristige und optimale Entwicklung der Standortqualität	8.0	Aufwertung zu Wohnsiedlung
		B.2 Ausgleich	Intakter gesellschaftlicher Rahmen durch ökonomischen Ausgleich	7.0	durchmischte Wohnsiedlung statt Industriebrache, keine Verdrängung, Impulsgeber Aufwertung Quartier
		B.3 Verdichtung	Gute Infrastruktur und hohe Ausnutzung durch qualitätsvolle Verdichtung	9.0	hohe Dichte, erschlossene Lage im Siedlungsgebiet
		B.4 Marktfähigkeit	Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage	8.0	Wohnungsmix mit Schwerpunkt Familienwohnungen passt zu Standort und Nachfrage
		B.5 Innovation	Zukunftsfähigkeit durch Innovation und gesellschaftliche Entwicklung	6.0	Ziel ist hohe Wohnqualität, basierend auf zeitgemässen Wohnkonzepten
		B.6 Handlungsfähigkeit	Handlungsfähigkeit dank gesicherter Finanzierung und kalkulierte Risiko	8.0	Ersatz leerstehende Fabrik, attraktives Wohnungsangebot entsprechend Nachfrage
		B.7 Lebenszykluskosten	Optimierte Investitions- und tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten	7.0	Dichte, Kompaktheit, optimierte Erschliessung
Bereich C, Umwelt	7.4	C.1 Mobilität	Ressourcen- und umweltschonende Mobilität mit kurzen Wegen	7.0	sehr gute Anbindung OV, reduziertes PP-Angebot
		C.2 Suffizienz	Reduktion der Anforderungen auf das Wesentliche und Nötige	6.0	Schwerpunkt liegt bei Wohnqualität und Aufwertung Standort
		C.3 Biodiversität	Vielfalt von Lebensräumen und Arten erhalten und fördern	9.0	grosses Potential Grünraum
		C.4 Dauerhaftigkeit	Auf Anpassbarkeit und Dauerhaftigkeit optimierte Konstruktion	7.0	Hybrid- oder Holzbauweise ermöglicht Systemtrennung
		C.5 Stoffkreisläufe	Geringe Emissionen und Beachtung von Stoffkreisläufen	8.0	Hybrid-, oder Holzbauweise
		C.6 Erstellung	Ressourcen- und klimaschonende Erstellung	7.0	Hybrid-, oder Holzbauweise, optimierte UGs
		C.7 Betrieb	Geringer Energiebedarf und Deckung mit erneuerbaren Energieträgern	8.0	Erdwärme, PV-Anlage

Wohnungsmix

WHG	2.5 64.5-66.0	3.5 79.5-92.0	4.5 101.0-106.5	5.5 119.5-121.0	6.5 134.5	Total WHG
4.OG	1	5	6	1	1	14
3.OG	1	5	6	3	0	15
2.OG	1	5	8	3	0	17
1.OG	1	5	8	3	0	17
EG	3	3	2	2	0	10
TOTAL	7	23	30	12	1	73

1 x MZR / Coworking Space à 53.5
 1 x Bistro à 72.5 MZR + Bistro = 126m2
 1 x Büro à 18.5m2
 3 x Waschen / Trocknen à ca. 30m2
 1 x Atelier à 34.5m2
 4 x Velo / Kiwa EG à 24m2/14m2 = 86m2
 1 x KiTa à 153.5 m2 (Option)
 4 x Bastelraum UG à 32m2
 1 x Veloraum UG 57m2
 1 x Trafostation UG 73m2

58 Parkplätze Einstellhalle
 2 Parkplätze Besucher oberirdisch
 60 Parkplätze total

Geschossfläche oberirdisch GFo

4.OG	1'801.0 m2
3.OG	2'157.0 m2
2.OG	2'148.0 m2
1.OG	2'148.0 m2
EG	2'133.0 m2
TOTAL	10'387.0 m2

Parzelle 7'732m2
GFZo 1.34

Vermietbare Fläche

4.OG	1'333.5 m2
3.OG	1'613.0 m2
2.OG	1'632.5 m2
1.OG	1'635.0 m2
EG	1'105.0 m2
TOTAL	7'319.0 m2

Referenzen Materialisierung / Fassadengestaltung



Rykart Architekten AG / Projektwettbewerb Wohnüberbauung Gummen / Brugg

Arealentwicklung Jowa / Richtprojekt / Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG

rykart



Zita Cotti Architekten AG / Neubau Kindergarten / Tüfwis Winkel

Arealentwicklung Jowa / Richtprojekt / Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG





Raumfindung Architekten / Überbauung Säntisstrasse Wohnen / Rapperswil-Jona SG

Arealentwicklung Jowa / Richtprojekt / Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG

rykart



Pont 12 / Construction de logements Minergie / Bussigny

Arealentwicklung Jowa / Richtprojekt / Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG



Atelier 4036 GmbH / Anbau Rebhalde / Brügg

Arealentwicklung Jowa / Richtprojekt / Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG

rykart

Umgebungsplan



Raumaufteilung

- ① Private Gärten / Vorgärten
- ①.1 Option KiTa Aussenraum
- ② Park mit üppigem Baumbestand (nicht unterkellert)
- ②.1 Grosses Spielfeld 600m²
- ②.2 Kinderspielplatz / Tischtennis / Boule, etc.
- ③ Begegnungsplatz Siedlung
- ④ Aussenflächen Ateliers
- ⑤ Gemeinschaftsplatz - dem MZH zugeordnet
- ⑥ Öffentlicher Platz
- ⑦ Funktionsbereiche - Velo (100 plätze), Minutenparkplätze
- ⑧ Gemeinschaftsgärten, etc. / Ort für Aneignung



Erschliessung



Öffentlichkeitsgrade

Einteilung der Öffentlichkeitsgrade

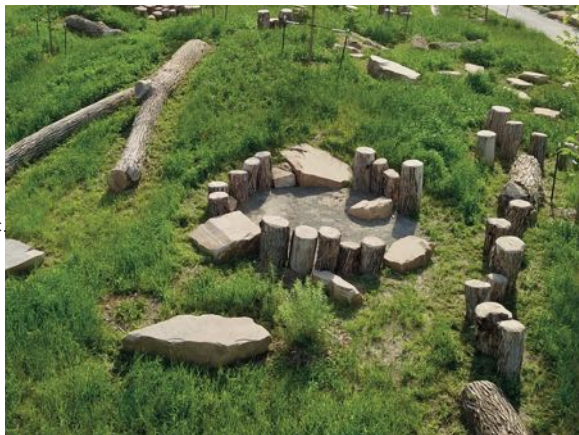
- Öffentlich
- Halböffentlich
- Privat



Öffentlich

Beitrag der neuen Siedlung an die Öffentlichkeit

- ① kleines Café / Bistro (Öffnungszeiten Do/Fr/Sa)
- ② Erhöhter Aussenraum für Aussenwerkstatt, etc.
- ③ Ateliernutzung mit Aussenraumbezug
- ④ Rasenspielfeld
- ⑤ Kinderspielplatz / Tischtennis / Boule, etc.
- ⑥ Park mit üppigem Gehölzbestand



Halböffentlich

halböffentliche Flächen - Aneignung, Gemeinschaft

- ① Siedlungsplatz - dem Gebäude zugewandt, mit Grillplatz, Sitzmöglichkeiten, Aneignung, etc.
- ② Gemeinschaftsgärten



Privat

Beitrag der neuen Siedlung an die Öffentlichkeit

- ① Umheckte, grosszügige Vorgärten mit Platzsituationen
- ② Aussenbereich Option KiTa
- ③ Visueller Aussenraumbezug - begrenzte Vegetationsstruktur schafft Abstand zur Öffentlichkeit



Materialisierung

-  Chausserie / Brechschotter, etc.
-  Sand
-  Rundholz
-  Natursteinplatten
-  Asphalt
-  Betonplatten



Vegetation

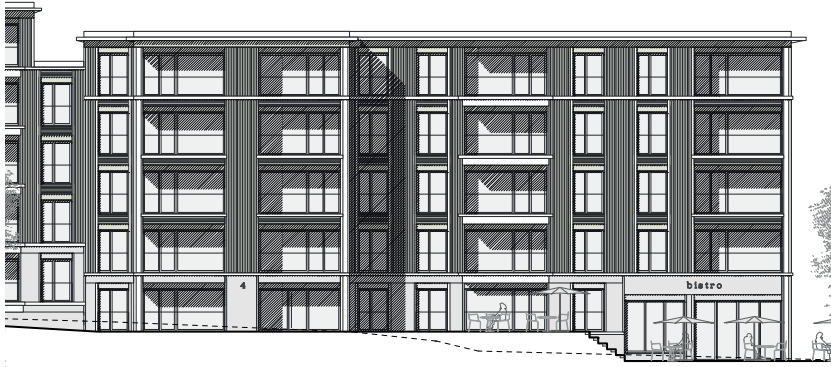
-  Rasenspielfeld
-  Blumenrasen
-  Blumenwiese
-  Gemeinschaftsgärten
-  Schotterrassen
-  Gehölze - majestätische Bäume (Quercus, Tilia, Acer, Juglans,...)
-  Strassenbäume
-  Lockere Heckenstruktur max. 1.20m hoch (Obsthecken)



Fassaden



Fassaden



Allmendstrasse / Ansicht Südost



Park / Ansicht Nordwest

Umgebungsplan



Raumaufteilung

- ① Private Gärten / Vorgärten
- ①.1 Option KiTa Aussenraum
- ② Park mit üppigem Baumbestand (nicht unterkellert)
- ②.1 Grosses Spielfeld 600m²
- ②.2 Kinderspielplatz / Tischtennis / Boule, etc.
- ③ Begegnungsplatz Siedlung
- ④ Aussenflächen Ateliers
- ⑤ Gemeinschaftsplatz - dem MZH zugeordnet
- ⑥ Öffentlicher Platz
- ⑦ Funktionsbereiche - Velo (100 plätze), Minutenparkplätze
- ⑧ Gemeinschaftsgärten, etc. / Ort für Aneignung



Erschliessung



Öffentlichkeitsgrade

Einteilung der Öffentlichkeitsgrade

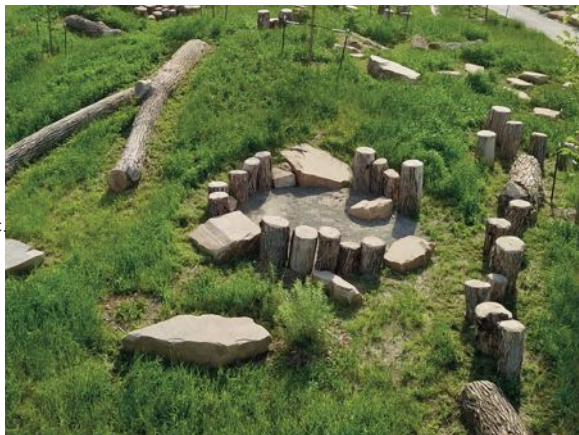
- Öffentlich
- Halböffentlich
- Privat



Öffentlich

Beitrag der neuen Siedlung an die Öffentlichkeit

- ① kleines Café / Bistro (Öffnungszeiten Do/Fr/Sa)
- ② Erhöhter Aussenraum für Aussenwerkstatt, etc.
- ③ Ateliernutzung mit Aussenraumbezug
- ④ Rasenspielfeld
- ⑤ Kinderspielplatz / Tischtennis / Boule, etc.
- ⑥ Park mit üppigem Gehölzbestand



Halböffentlich

halböffentliche Flächen - Aneignung, Gemeinschaft

- ① Siedlungsplatz - dem Gebäude zugewandt, mit Grillplatz, Sitzmöglichkeiten, Aneignung, etc.
- ② Gemeinschaftsgärten



Privat

Beitrag der neuen Siedlung an die Öffentlichkeit

- ① Umheckte, grosszügige Vorgärten mit Platzsituationen
- ② Aussenbereich Option KiTa
- ③ Visueller Aussenraumbezug - begrenzte Vegetationsstruktur schafft Abstand zur Öffentlichkeit



Materialisierung

-  Chausseierung / Brechschotter, etc.
-  Sand
-  Rundholz
-  Natursteinplatten
-  Asphalt
-  Betonplatten



Vegetation

-  Rasenspielfeld
-  Blumenrasen
-  Blumenwiese
-  Gemeinschaftsgärten
-  Schotterrassen
-  Gehölze - majestätische Bäume (Quercus, Tilia, Acer, Juglans,...)
-  Strassenbäume
-  Lockere Heckenstruktur max. 1.20m hoch (Obsthecken)



Anhang 2: Modellfotos

Modellaufsicht



Ansicht aus Westen



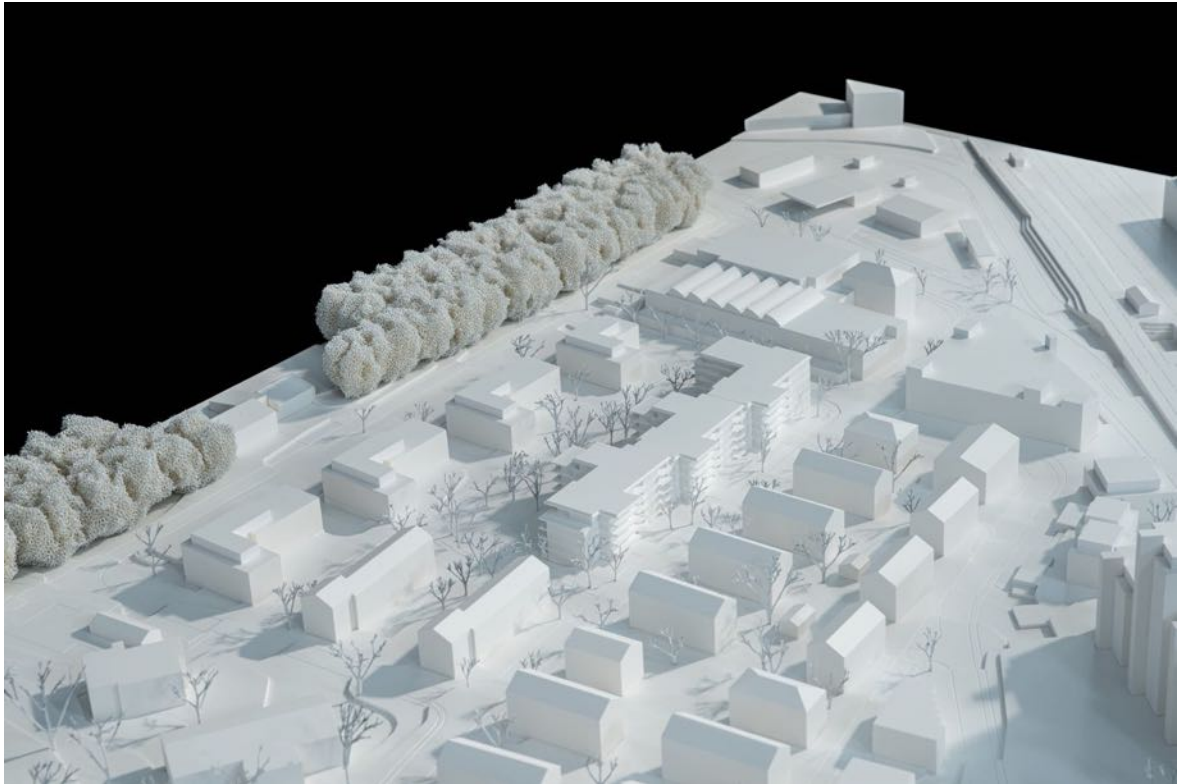
Ansicht aus Nordwesten



Ansicht aus Südosten



Ansicht aus Süden



Ansicht aus Norden

