Einwohnergemeinde
Münsingen

Workshopverfahren «Schlossmatte»

Schlussbericht mit Projekt-dokumentation

22. Februar 2017

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

Münsingen
Im Zentrum der Interessen

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH MAS ETH
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.

Aufträge aktuell\Münsingen\05516 Umzonung Schlossmatte\4_Resultate\Schlussbericht\05516 SB 170302.indd\bb

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Aufgabenstellung 6

2. Projektdokumentation 7

3. Richtprojekt und wesentliche Qualitäten 9

4. Genehmigung und Unterzeichnung 18

1. Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die Parzelle Nr. 3353 mit einer Fläche von 3'940 m². Auf der Parzelle befindet sich das erhaltenswerte Bauernhaus Sägegasse 26 mit zugehörigem Garten und Baumbestand. Die Parzelle ist Teil der UeO ZPP F «Schlossmatte». Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 3353 wurde das Gebiet «Schlossmatte» Mitte der 1990er Jahre mit sieben dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern plus Attikageschoss bebaut.

Abb. 1 Parzelle Nr. 3353 mit dem erhaltenswerten Bauernhaus (blau) sowie zwei Nebengebäuden

Die Familie Kaufmann hat als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 3353 die GHZ Architekten, Belp damit beauftragt, die Parzelle planerisch weiterzuentwickeln. Auf Wunsch der Gemeinde wurde zudem mit dem Grundeigentümer der nordwestlich angrenzenden Parzelle Nr. 2143 das Gespräch gesucht, um die Parzelle ebenfalls in das Bebauungskonzept miteinzubeziehen. Der Grundeigentümer ist jedoch nicht an einer Gesamtüberbauung bzw. an einer gemeinsamen Erschliessung interessiert.

Die ZPP F «Schlossmatten» sieht für die gesamte ZPP eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 16'200 m² vor. Mit der in den 1990er Jahren realisierten Bebauung der restlichen Fläche in der UeO (Parzelle Nr. 1000) wurden 15'200 m² BGF aufgebraucht.

Gemäss UeO könnte auf der Parzelle Nr. 3353 inklusive des bestehenden Gebäudes eine maximale BGF von 1'000 m² realisiert werden. Das bestehende Bauernhaus verfügt über eine BGF von ca. 435 m². Die Grundeigentümerin beabsichtigt kurzfristig die Realisierung eines Neubaus westlich

des bestehenden Bauernhauses. Längerfristig ist auch die Bebauung der nördlich an das Bauernhaus angrenzenden Freifläche denkbar. Eine entsprechende Bebauung der Parzelle mit einer ausreichenden Dichte ist mit den verbleibenden 565 m^2 nicht möglich. Aus diesem Grund soll die Parzelle Nr. 3353 aus der bestehenden UeO entlassen, die ZPP entsprechend reduziert und einer Regelbauzone (M3) zugeführt werden. Die westlich angrenzenden Parzellen sind bereits dieser Zone zugewiesen.

1.2 Aufgabenstellung

Als Grundlage für die Umzonung wurde im Rahmen von drei Workshops ein Vorprojekt entwickelt. Die Planung erfolgte durch das von der Familie Kaufmann beauftragte Büro GHZ Architekten, Belp. Die Beurteilung des Projekts erfolgte durch ein Begleitgremium bestehend aus zwei Vertretungen der Bauabteilung Münsingen (Martin Niederberger, Nicole von Känel), einer Vertretung der Bauherrschaft (Rudolf Kaufmann) sowie des Ortsplaners (Hansjakob Wettstein) und der Fachberaterin «Einordnung und Gestaltung» der Gemeinde (Barbara Schudel).

Für die beabsichtigte Umzonung muss anschliessend ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt werden. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeindeparlaments.

2. Projektdokumentation

Ortsbauliche Idee

Das Richtprojekt sieht vor, die Parzelle in einem ersten Schritt mit einem länglichen Baukörper mit aufgelöster Volumetrie und amorphen Grundrissen zu ergänzen. Der Baukörper sucht mit ähnlichen Fassadenvor- und -rücksprüngen die Verwandtschaft zu den bestehenden Wohnbauten der Überbauung «Schlossmatten» und fügt sich so in das Ortsbild ein. Analog zu den Gebäuden der Überbauung «Schlossmatten» verfügt auch der Neubau über drei Vollgeschosse. Auf ein Attikageschoss wird jedoch aus Rücksicht auf das Bauernhaus verzichtet.

Längerfristig besteht die Möglichkeit, die Parzelle mit einem zweiten, an der nördlichen Parzellengrenze zwischen dem Bauernhaus und dem Neubau stehenden Bau weiter zu verdichten und die Hofsituation gegen Norden abzuschliessen. Zusätzlich soll das Bauernhaus ausgebaut werden.

Abb. 2 Situationsplan (Quelle: GHZ Architekten, 2016)

Die Neubauten stehen ebenerdig am Hof. Eine Zonierung des Vorbereichs des Längsbaus schafft die optische und funktionale Abgrenzung zum befahrenen Teil des Hofes. Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen und Treffen im Hof ein.

Entlang der Westfassade ist eine leichte Anhebung des Erdgeschosses vorgesehen, um die privaten Terrassen von der gemeinschaftlichen Grünfläche abzugrenzen.

Abb. 3 Querschnitt Längsbau 1. Etappe (Quelle: GHZ Architekten, 2016)

Baugestaltung

Der Längsbau zeichnet sich durch die amorphen Grundrisse aus, die eine optimale Belichtung der Wohnungen ermöglichen. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenraum in Form einer Terrasse oder eines Balkons. Die Anbindung des Neubaus wird durch die optimierten Grundrisse (Durchwohnen) unterstützt. Die Fassade soll in Anlehnung an das Bauernhaus in Holz erstellt werden.

Abb. 4 Längsbau 1. Etappe, Ansicht Westfassade (Quelle: GHZ Architekten, 2016)

Abb. 5 Längsbau 1. Etappe, Ansicht Ostfassade (Quelle: GHZ Architekten, 2016)

Erschliessung

Die Erschliessung der Neubauten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für beide Etappen ab der Sägegasse über den Hof in die Einstellhalle. Um den Hof zu entlasten wird die Einstellhalleneinfahrt an

der Nordfassade des Längsbaus angeordnet. Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt ebenfalls ab der Sägegasse. Der Eingangsbereich wird durch eine differenzierte Materialisierung, Baumpflanzungen und eine minimale Möblierung vom befahrenen Bereich des Hofes abgegrenzt.

Der erforderliche Strassenabstand zur Sägegasse von 5.0 m ab dem Trottoirrand (gemäss Anhang A4.7 Baureglement der Gemeinde Münsingen) wird eingehalten.

3. Richtprojekt und wesentliche Qualitäten

Das Richtprojekt dient der Plausibilisierung der Bebaubarkeit des Areals und soll in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Grundlage beigezogen werden. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind nur unter Beibehaltung der im Folgenden genannten wesentlichen Qualitäten zulässig. Das Begleitgremium würdigt die positive Entwicklung des Projekts. Insbesondere die folgenden, im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeiteten Elemente:

- Bildung eines Ensembles aus dem bestehenden Bauernhaus und dem Neubau der 1. Etappe, der mit einer Holzfassade ausgeführt und mit einem Flachdach eingedeckt wird.
- Die Beschränkung der Geschossigkeit des Neubaus der 1. Etappe auf maximal drei Vollgeschosse mit Flachdach.
- Erschliessung des Grundstücks über eine gemeinsame Zufahrt ab der Sägegasse und der Aufrechterhaltung der Schaffung einer Hofsituation die ebenerdig an die Gebäude anschliesst und diese zusammenbindet.
- Platzierung der Einstellhalleneinfahrt am nördlichen Parzellenrand und dadurch Freispielung des Hofes.
- 2. Etappe: Situierung des Baubereichs 2 unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstands sowohl zur Ostfassade des Neubaus als auch zur Westfassade des Bauernhauses und dadurch Abschluss des Hofes gegen Norden. Die Fassaden- und Dachgestaltung wird der Fachberatung «Einordnung und Gestaltung» im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Beurteilung vorgelegt.

An diesen im Vorprojekt vom November 2016 enthaltenen Elementen ist bei der Weiterentwicklung des Projekts auf jeden Fall festzuhalten.

Für die Gestaltung der Strassenraumbepflanzung im Baugesuch sieht das Begleitgremium folgende, frei wählbare Varianten vor:
- Eine einstufige, mit Hochstammbäumen aufgelockerte Hecke ohne Buschwerk im Vorland oder
- eine Strauchbepflanzung

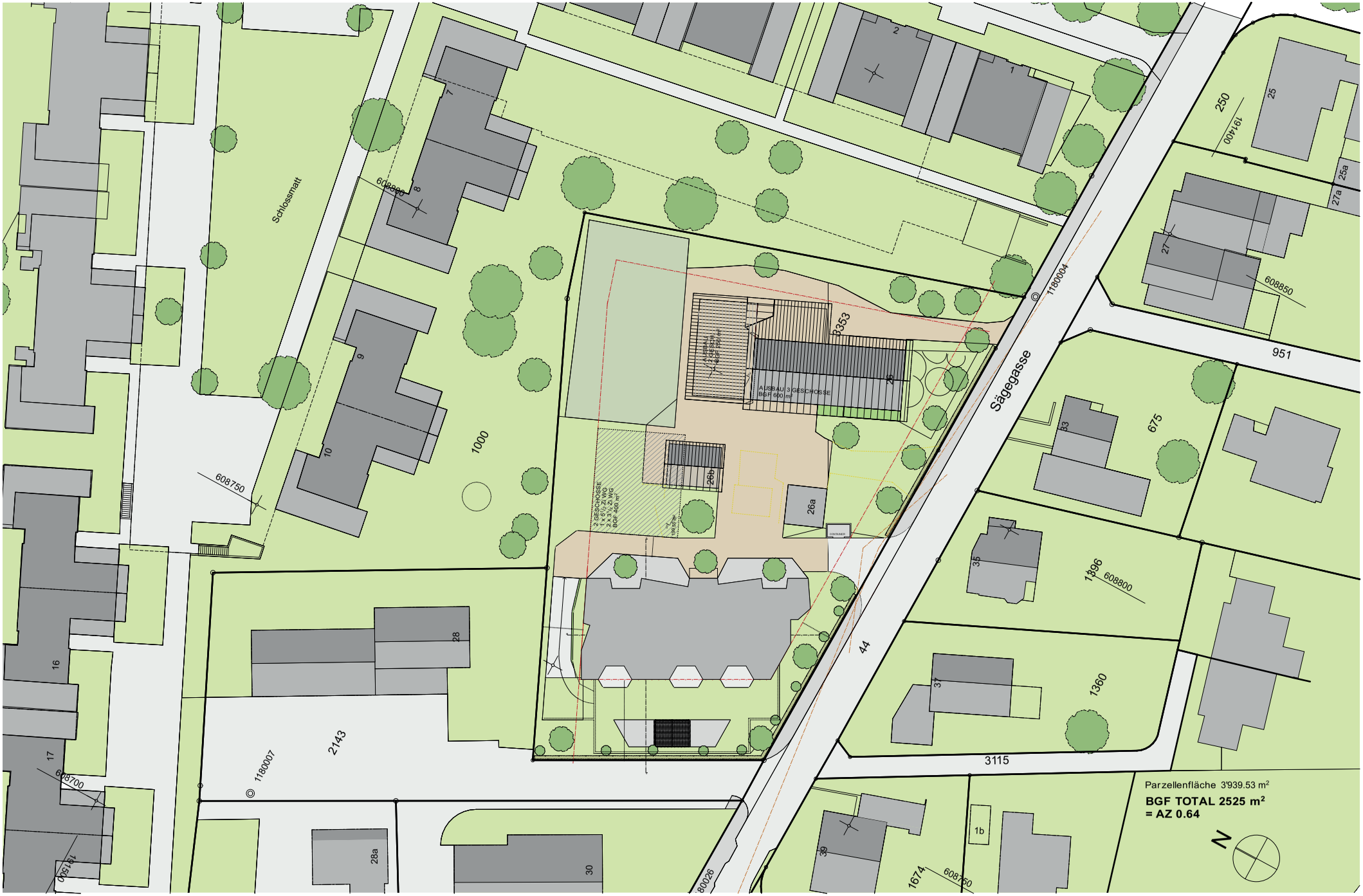
Das Bauprojekt wird der Fachberatung «Einordnung und Gestaltung» im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Beurteilung vorgelegt.

Richtprojekt vom November 2016

Ueberbauung Schlossmatte GB Nr. 3353 3110 Münsingen / Situation

Fam. Ruedi Kaufmann Sägegasse 26 3110 Münsingen / 25.11.16 / A3 / 1:500

ghz-architekten.ch



Ueberbauung Schlossmatte GB Nr. 3353 3110 Münsingen / Umgebung

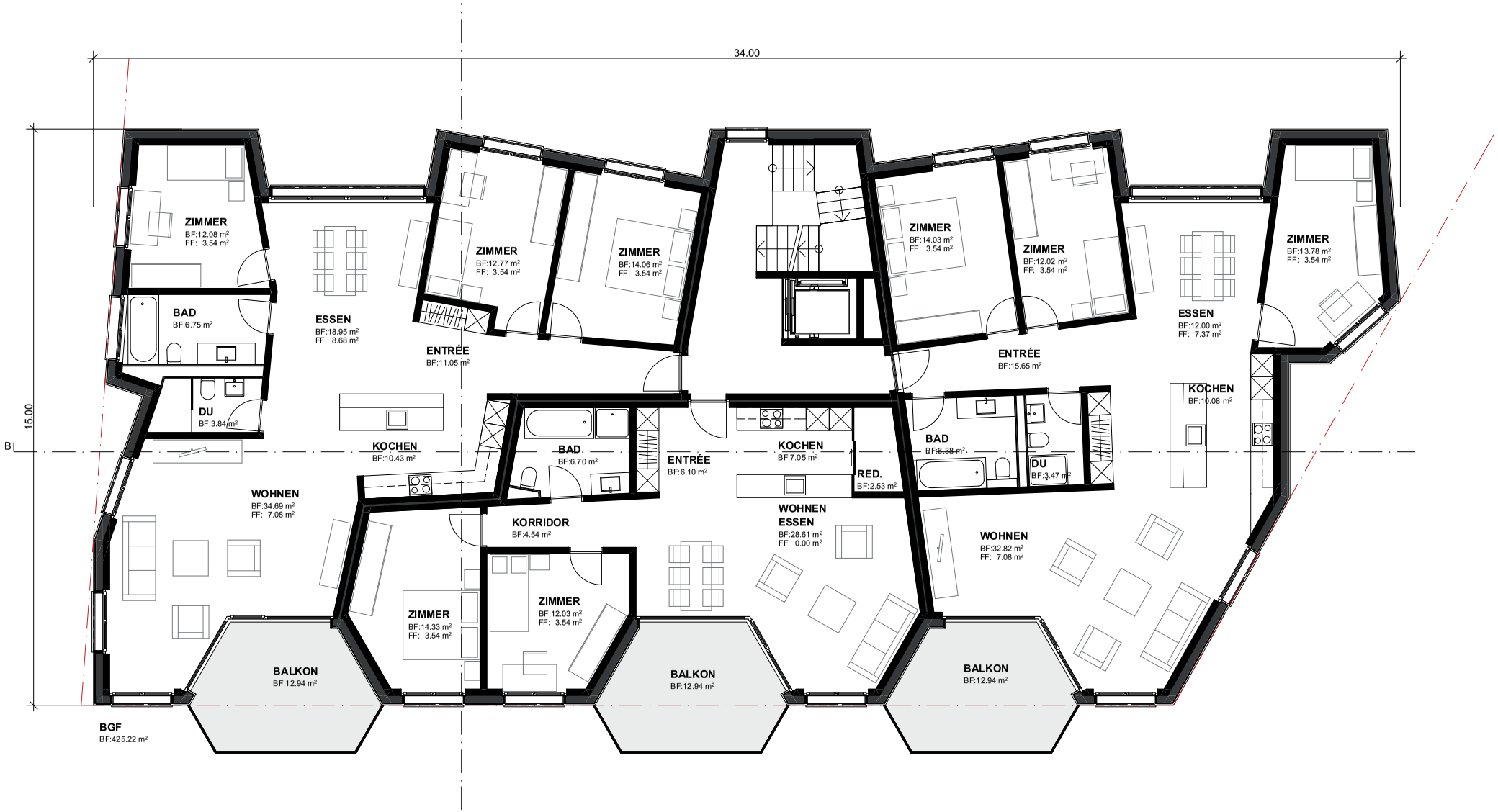
Fam. Ruedi Kaufmann Sägegasse 26 3110 Münsingen / 25.11.16 / A3 / 1:200

ghz-architekten.ch

Ueberbauung Schlossmatte GB Nr. 3353 3110 Münsingen / Grundriss

Fam. Ruedi Kaufmann Sägegasse 26 3110 Münsingen / 11.08.16 / A3 / 1:100

ghz-architekten.ch



Ueberbauung Schlossmatte GB Nr. 3353 3110 Münsingen / Querschnitt

Fam. Ruedi Kaufmann Sägegasse 26 3110 Münsingen / 11.08.16 / A3 / 1:100

ghz-architekten.ch

Ueberbauung Schlossmatte GB Nr. 3353 3110 Münsingen / Gipsrendering

Fam. Ruedi Kaufmann Sägegasse 26 3110 Münsingen / 25.11.16 / A3 / 1:2.0622, 1:1.8950, 1:2.0554, 1:2.0453

ghz-architekten.ch

Ueberbauung Schlossmatte GB Nr. 3353 3110 Münsingen / Visualisierung

Fam. Ruedi Kaufmann Sägegasse 26 3110 Münsingen / 25.11.16 / A3 / 1:1.4080, 1:1.5813

ghz-architekten.ch

4. Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Schlussbericht wurde am 06.03.2017 durch die Begleitgruppe genehmigt.

Martin Niederberger .....

Nicole von Känel .....

Rosmarie und
Rudolf Kaufmann .....

Hansjakob Wettstein .....

Barbara Schudel .....