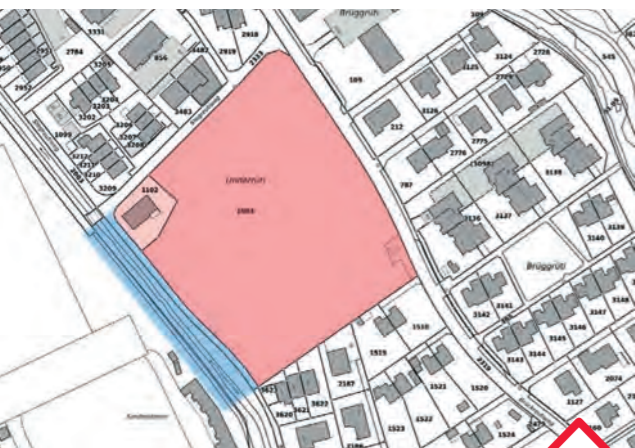


Abschluss Workshopverfahren Entwicklung Zone mit Planungspflicht ZPP AC Underrüti

Ausgangslage

Das Areal Underrüti befindet sich seit 10 Jahren in der Bauzone W2 und kann überbaut werden. Im August 2013 hat das Parlament den Verkauf des Areals abgelehnt und dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, das Areal mindestens ein Stockwerk höher zu planen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 ist vorgesehen, das Areal in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP AC) zu überführen. Das Gebiet umfasst zwei Parzellen. Die grosse Parzelle ist im Besitz der Gemeinde und war vor 2000 noch als möglicher dritter Schulstandort vorgesehen. Bereits vor über 10 Jahren hat die Gemeinde die Voraussetzung geschaffen, die Familiengärten in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen in der Erlenu zu verschieben.



Projektperimeter (Parz. 1004 rot und Parz. 1102 rosa) und erweiterter Projektperimeter (blau)

Die ZPP AC Underrüti sieht insbesondere die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebotes mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum vor. Der Gemeinderat reagiert damit auf verschiedene parlamentarische und politische Vorstösse zur Frage des Wohnungsbaus in Kostenmiete in der Gemeinde und hat dieses Anliegen entsprechend in die laufende Ortsplanungsrevision aufgenommen. Ebenfalls hat der Gemeinderat im Jahr 2020 ein Workshopverfahren (qualitätssicherndes Verfahren) gestartet, welches die ortsbauliche Qualität sicherstellen soll.

Der Auftrag an dieses Verfahren war, ein Quartier mit einer hohen Qualität, ein Ort mit einer besonderen Stimmung entstehen zu lassen. Die Wohnungen in Kostenmiete sollen Seniorinnen und Senioren, junge Leute und Familien ansprechen und einen Beitrag zur Verminderung des Flächenverbrauchs leisten. Entlang der Giesse soll eine verkehrsfreie und ökologische Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für künftige Bewohnerinnen und Bewohner und das ganze Quartier geschaffen werden. Angestrebt werden Wohnungen, die bezogen auf die Zimmerzahl mittelfristig ca. 20% tiefere Mietzinse im Verhältnis zum lokalen Markt aufweisen und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Die Höhe der Kostenmiete wird einerseits durch die effektiven Baukosten und andererseits durch weitere fünf Faktoren wie Unterhalts- und Betriebskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Kapitalzinsen und Abschreibungen bestimmt. Geplant ist, dass die Gemeinde die Parzelle Underrüti im Baurecht an eine Wohnbau-trägerschaft abgibt. Nebst vielen anderen Ergebnissen hat das Workshopverfahren gezeigt, dass es möglich ist, Wohnungen in Kostenmiete auch dann anzubieten, wenn die Gemeinde von der Wohnbau-trägerschaft für die Parzelle Underrüti einen marktüblichen Baurechtszins verlangt.

Qualitätssicherndes Workshopverfahren

Das qualitätssichernde Verfahren wurde im Jahr 2020 mit einem breit zusammengesetzten Planungsteam in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge durchgeführt. Das Planungsteam wurde durch ein Beurteilungsgremium und durch verschiedene Expertinnen und Experten begleitet. Darunter auch eine Fachfrau für Gerontologie und genossenschaftlichen Wohnungsbau, ein Spezialist für nachhaltiges Bauen sowie eine Vertretung des Seniorenrates von Münsingen.

Im Laufe des Workshopverfahrens hat das Planungsteam zwei Szenarien mit den Projektnamen «Findlinge» und «Schwemmholz» entwickelt. Beide ortsbauliche Muster überzeugen mit

- einer guten Eingliederung ins Quartier,
- der Aufwertung des Giessenufers zu einer Auenlandschaft,
- attraktiven Naturspielplätzen und Siedlungsplätzen,
- gestalteten Parkplätzen in geringer Zahl mit Pergola (motorfahrzeugarme Siedlung),
- durchgehenden Fussverbindungswegen bis zur Giesse.



Situationspläne Richtprojekte «Findlinge» und «Schwemmholz» (Quelle: Rykart Architekten)

Mass der Nutzung

Das Workshopverfahren brachte den Nachweis, dass auf dem Areal die Realisierung von hochwertigem Wohnraum mit 100 bis 120 Wohnungen unterschiedlicher Grösse für eine durchmischte Bewohnerschaft mit unterschiedlichen Lebensformen möglich ist. Das Beurteilungsgremium hat sich vertieft mit der Frage der Geschossigkeit auseinandergesetzt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgesehenen Bestimmungen der ZPP AC Underrüti die maximale Geschosszahl auf vier ohne Attikageschoss begrenzt.



Schnitt Schwemmholz (Quelle: Rykart Architekten)

Gestaltungsgrundsätze

Die Elemente des Freiraumkonzeptes mit einem Naturspielplatz an der Giesse, dem öffentlichen Uferbereich entlang der Giesse, mit einer Aufweitung des Gewässers sowie der öffentlichen Durchwegung bilden einen wichtigen Beitrag zu einer gelungenen hochwertigen Aussenraumgestaltung. Zudem wird der geringen Bodenversiegelung (u. a. als Beitrag zum Stadtklima) und dem grossen Beitrag zu Erhalt und Ausbau der Biodiversität grosse Beachtung geschenkt.



Referenzbilder Umgebung (Quelle: Rykart Architekten)



Referenzbild Materialisierung
(Quelle: Rykart Architekten, Wohnüberbauung Aarau-Rohr)

Erschliessungsgrundsätze/ Motorfahrzeugarme Siedlung

Die ZPP-Bestimmungen verlangen eine motorfahrzeugarme Siedlung. Dies führt zu einer starken Verminderung der Autoabstellplätze (maximal 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen). Dafür wird Wert auf genügend Veloabstellplätze und alternative Mobilitätsformen gelegt. Die Bushaltestelle auf dem Brückreutiweg wird aufgewertet und es werden ausreichend Veloabstellplätze erstellt. Das Ausweichparkieren auf den umliegenden Strassen wird die Gemeinde mit geeigneten Massnahmen verhindern müssen.

Die Machbarkeit der Parkplatzreduktion auf dem Areal «Underrüti» wird in einem separat erstellten Bericht Mobilitätskonzept Underrüti bestätigt (siehe www.muensingen.ch) und unter anderem wird festgehalten, dass

- in autoarmen/-freien Überbauungen weniger die effektive Anzahl an Parkplätzen entscheidend ist, sondern die Qualität des Gesamtkonzeptes und des autoarmen Mobilitätsangebotes und
- die kurze Distanz zur Bushaltestelle, die kurzen Fahrzeiten zum Bahnhof sowie der bestehende Taktfahrplan mit 4 Kursen pro Stunde eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ergeben.

Energie und Nachhaltigkeit

Die beiden Richtprojekte erfüllen die grundlegenden Bedingungen für eine mögliche Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 oder der 2000-Watt Gesellschaft. Die geplante Überbauung ermöglicht viele Grünflächen, die für nachhaltige Freiräume wichtig sind und einer potenzieller Überhitzung des Areals vorbeugen.



Referenzbild Materialisierung II
(Quelle: Loeliger Strub Architektur,
Wohnüberbauung Moos-Cham)

Wie geht es weiter

Nach der Inkraftsetzung des neuen Baureglements (geplant Mitte 2022) wird die öffentliche Ausschreibung an geeignete Wohnbauträger wie z. B. Genossenschaften erfolgen. Das Ergebnis des Workshopsverfahrens ist eine wichtige und hilfreiche Grundlage für die Ausschreibung und sichert eine gute ortsbauliche Qualität.

Beat Moser, Gemeindepräsident
Andreas Kägi, Gemeinderat,
Ressort Planung und Entwicklung