

Gemeinde Thierachern

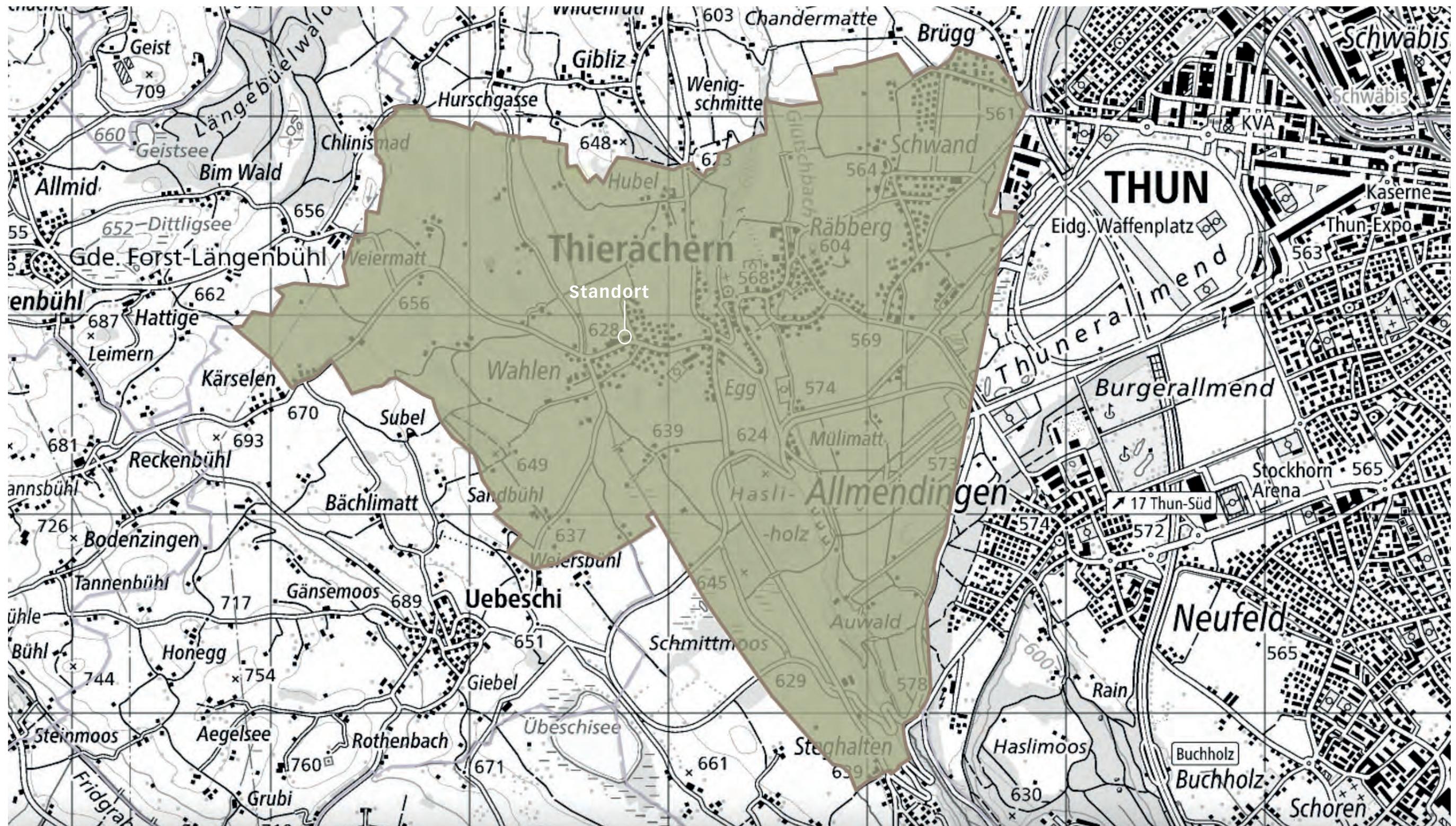
Änderung Überbauungsordnung Blumensteinstrasse



Bebauungskonzept

Bebauungs- und
Erschliessungsvarianten

10. November 2023

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse**Ortsbaulicher Kontext**

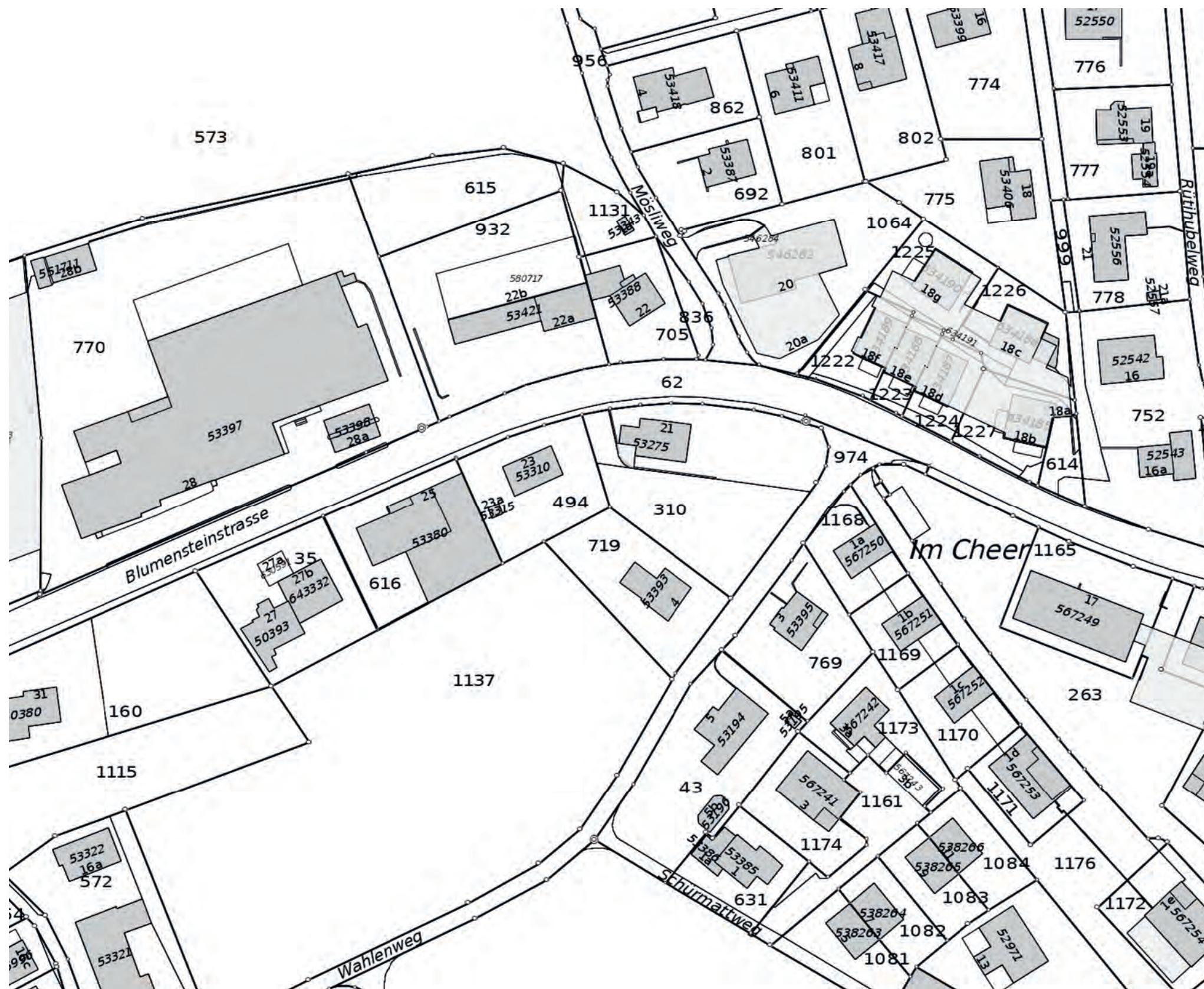
Schwarzplan mit Gemeindegrenzen ohne MST Quelle
www.geo.admin.ch (26.09.2023)

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Luftbild



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Kataster	
Grundstück-Nr.:	932
Fläche:	1'628 m ²
Grundstück-Nr.:	705
Fläche:	503 m ²
Grundstück-Nr.:	836
Fläche:	94 m ²
Grundstück-Nr.:	1'131
Fläche:	246 m ²
Grundstück-Nr.:	615
Fläche:	694 m ²
Arealfläche:	3'165 m ²
davon	
Erschliessung:	ca. 165 m ²
aGSF:	3'000 m ²



Parzellenplan MST 1:1'000

Quelle www.geo.admin.ch (26.09.2023)

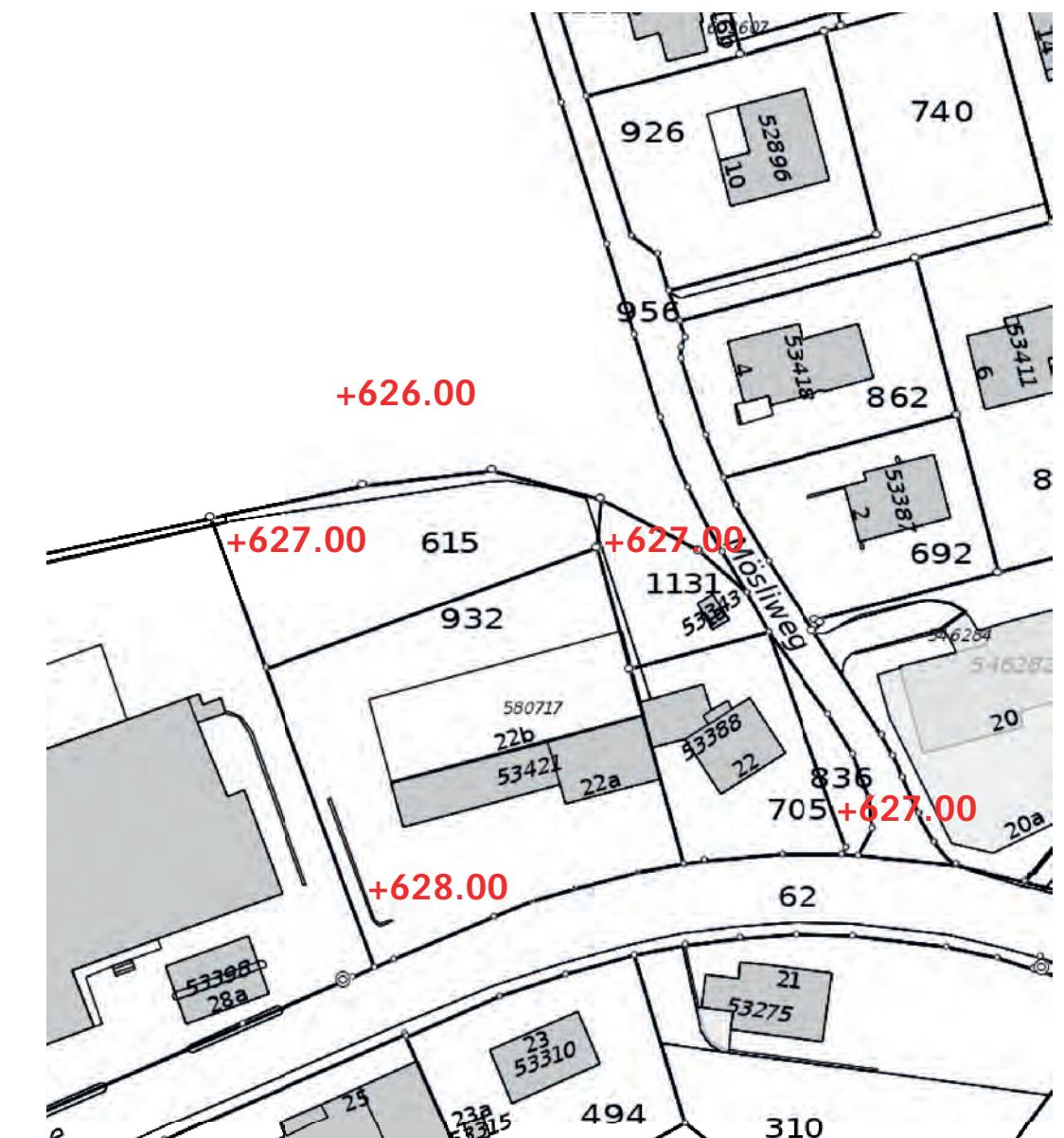
Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Gelände

Die Blumensteinstrasse liegt auf ca. 627.00 m ü.M.

Das Areal ist zur Strasse leicht erhöht und bleibt bei allen Arealgrenzen entlang der Nord- und Süd-Parzellengrenzen eben.

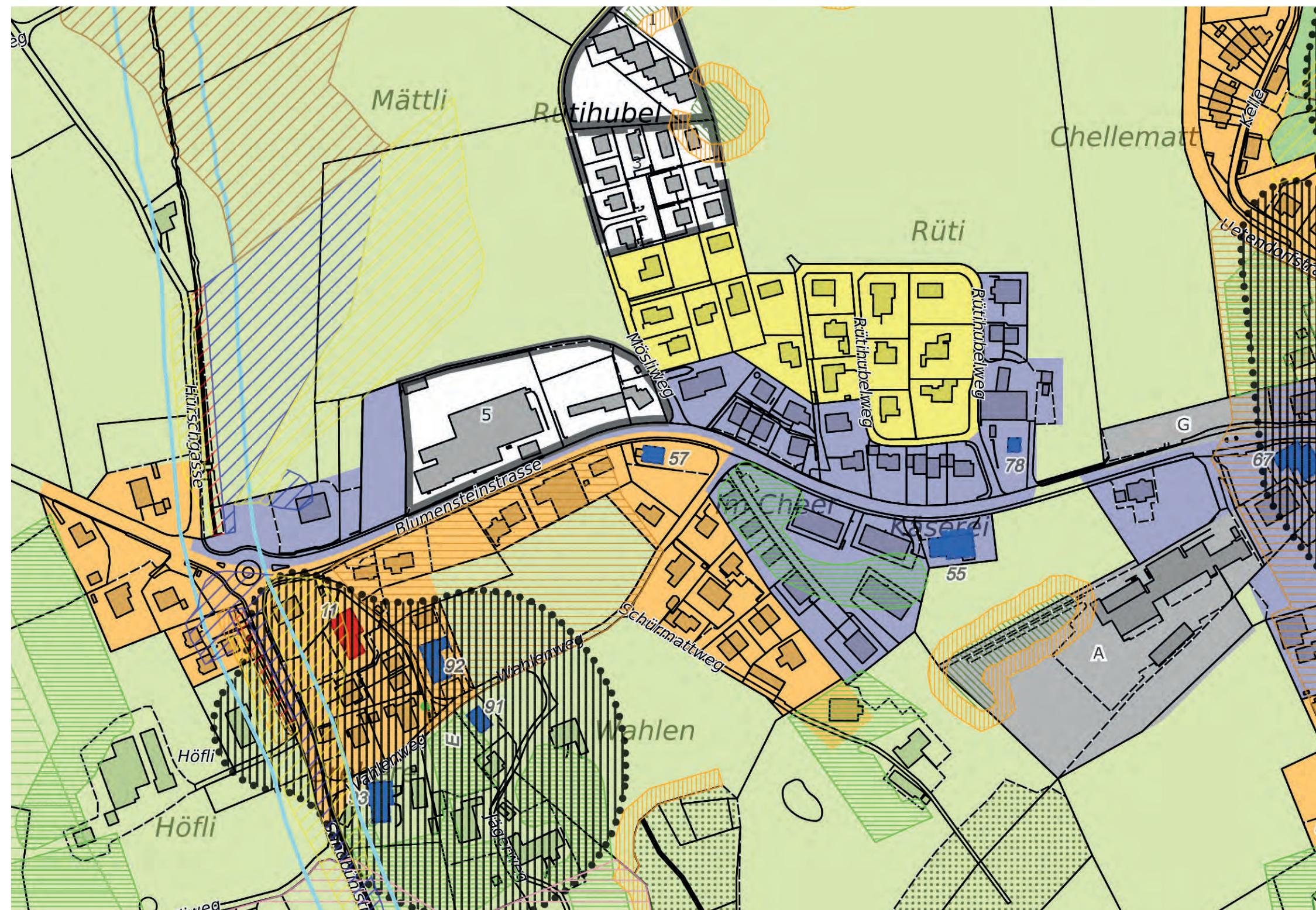


Katasterplan ohne Massstab

Quelle <https://earth.google.com/web> (29.09.2023)

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Zonenplanausschnitt



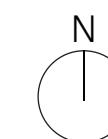
Legenden

Grundnutzung Flächen, ZPP und UeO

- Wohnzone, 1 Geschoss
- Wohnzone, 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 Geschosse
- Wohnzone, 4 Geschosse
- Wohnzone, 5 Geschosse
- Wohnzone, 6 u. mehr Geschosse
- Ferienhauszone
- Mischzone, 2 Geschosse
- Mischzone, 3 Geschosse
- Mischzone, 4 Geschosse
- Mischzone, 5 Geschosse
- Mischzone, 6 u. mehr Geschosse
- Kernzone städtisch
- Kernzone ländlich
- Hotelzone
- Weilerzone
- Bestandeszone, Erhaltungszone
- Bauernhofzone
- Arbeitszone
- Zone für Öffentliche Nutzung
- Skigebiete
- Zone für Sport- u. Freizeitanlage
- Grünzone
- Gartenbauzone (kommerziell)
- Landwirtschaftszone
- Intensivlandwirtschaftszone
- Abbau- und/oder Ablagerungszone
- Zone für militärische Nutzung
- übriges Gebiet
- übriges Gebiet (See)
- Bestehende Überbauungsordnung
- Zone mit Planungspflicht
- Zone mit Sonderbauvorschriften
- Uferschutzplan

Geschichtliche Stätten

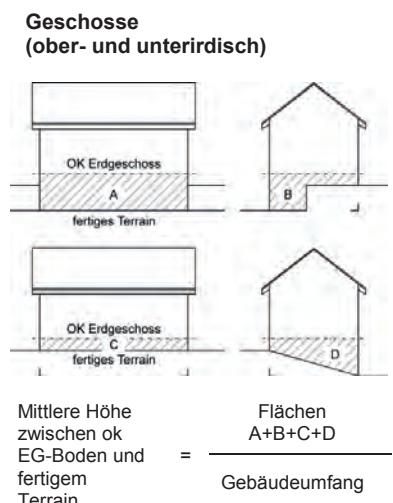
- Archäologisches Schutzobjekt
- Andere
- Kulturobjekt
- Archäologisches Schutzgebiet
- Archäologisches Schutzobjekt
- Andere geschichtliche Stätte



Zonenplan ohne MST

Quelle regiogis-beo.ch (05.10.2023)

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Artikel 30

- ¹ Als Vollgeschoß zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoß noch als Dachgeschoß gilt.
- ² Das Untergeschoß zählt als Vollgeschoß, wenn
- dessen Bruttogeschoßfläche mehr als 60 % der Bruttogeschoßfläche eines Normalgeschoßes ausmacht;
 - es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 überragt. Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge in der erforderlichen Breite werden nicht angerechnet.
- ³ Der Dachausbau zählt als Vollgeschoß, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschoffussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.5 m überschreitet.

Dachausbau

Artikel 31

- ¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 47 BauV. Im Weiteren gelten die gesundheitspolizeilichen Vorschriften gemäss Art. 62 ff BauV.

- ² Wird beim Inkrafttreten dieses Reglementes bestehender Dachraum ausgebaut und dabei das zulässige Mass der Nutzung überschritten, erhöht sich dieses um höchstens das Mass der bestehenden Fläche des Dachraumes. Der Ausbau über dem Kehlgebälk ist nicht zugelassen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Artikel 32

- ¹ Dachaufbauten sind so auszubilden, dass sie zusammen mit der Dach- und Gebäudegestaltung ein einheitliches Gesamtbild ergeben (Farbe, Form und Material).

- ² Zur Belichtung von Dachräumen sind als Dachaufbauten grundsätzlich zulässig:

- Giebelaufbau (Quergiebel), Lukarnen, Gauben, Schlepper, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

- ³ Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen.

- ⁴ Bewilligungsfreie Dachaufbauten gemäss Art. 6 BewD werden der Gesamtlänge nicht angerechnet.¹

- ⁵ Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster ausgenommen.

- ⁶ Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 0.5 m an eine First-, Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.

- ⁷ Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen die Dachfläche nicht durchbrechen.

Baureglement

Dachaufbauten
Baupolizeiliche Massen

Baupolizeiliche Masse

Artikel 51

Zone	kG [m]	gG [m]	GH [m]	GL [m]	GT [m]	G	AZ	ES
W1	4	6	4.5	15	—	1	—	II
W2	4	8	7	25	13	2	— ¹	II / III
WG2	4	8	7	30	13	2	— ²	III
D	4	8	7	25	13	2	—	III
GB	4	4	7	30	20	—	—	III
G	4	—	7	40	—	—	—	IV

kG kleiner Grenzabstand

gG grosser Grenzabstand

GH Gebäudehöhe

GL Gebäude Länge

GT Gebäude Tiefe

G Anzahl Vollgeschosse

AZ Ausnutzungsziffer³

ES Empfindlichkeitsstufe

W1 Wohnzone W1

W2 Wohnzone W2

WG2 Wohn- und Gewerbezone WG2

D Dorfkernzone

GB Gartenbauzone

G Gewerbezone

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Alter Zustand



Legen

- | | |
|--|--|
| | rote Eintragungen - Änderung der best. UeO vom 14. Juli 2000 |
| | Wirkungsbereich der best. UeO vom 14. Juli 2000 |
| | Wirkungsbereich der UeO Mai 2006 |
| | Baufeld für Gewerbebetriebe und Wohnbauten |
| | Baufeld Siloanlagen |
| | Baufeld für ungedeckten Aussenverkauf |
| | Baufeld für Autowaschboxen |
| | Baufeld für Servicestation |
| | Baufelder für Wohn- und Gewerbegebäute / WG 2 |
| | Baufeld für Wohnbauten / W2 |
| | Aussenbereich für Balkone und Wintergärten |
| | bestehende Bauten |
| | bestehende Bauten mit Besitzstandsgarantie bis Abriss |
| | Anbaubereich für Rampen und Vordächer (neu + bestehend) |
| | Baufeld für unterirdische Einstellhalle |
| | Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, z. T. gedeckt |
| | Veloabstellplatz |
| | Baufeld für Erschließung und Warenumschlag |
| | Baufläche für Außenbereich W2 |
| | Baufläche für Außenbereich WG2 |
| | Firstrichtung Satteldächer |
| | Firstrichtung Sattel- + / Tondächer |
| | Bereich für Hecken und Bepflanzung |
| | Sichtlinien |
| | Zu- und Wegfahrten |

Ausgangslage, UeO

Überbauungsplan (Juni 2016)

Neuer Zustand



Legen

- | Inhalte: | |
|----------|--|
| | Wirkungsbereich der UeO Mai 2006 |
| 1 | Baufeld für Gewerbebetriebe und Wohnbauten |
| A / B | Baufeld Siloanlagen A / B |
| | Baufeld für Außenverkauf |
| | Baufeld für Autowaschboxen |
| S | Baufeld für Servicestation |
| 2 | Baufelder für Wohn- und Gewerbegebäute / WG 2 |
| 3 | Baufeld für Wohnbauten / W2 |
| | Aussenbereich für Balkone und Wintergärten |
| | bestehende Bauten |
| | bestehende Bauten mit Besitzstandsgarantie bis Abbruch |
| | Anbaubereich für Rampen und Vordächer |
| | Baufeld für unterirdische Einstellhalle |
| | Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, z. T. gedeckt |
| V | Veloabstellplatz (ungefähre Lage) |
| | Baufeld für Erschließung und Warenumschlag |
| | Baufeld für Außenbereich W2 |
| | Baufeld für Außenbereich WG2 |
| | Firstrichtung Satteldächer |
| | Firstrichtung Sattel- / + Tondächer |
| | Bereich für Hecken und Bepflanzung |
| | Sichtlinien |
| | Zu- und Wegfahrten |

Hinweise

- Gewerbezone (Landi-Are)

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Baufelder für Wohn - und Gewerbegebauten / WG2
plus
Aussenbereich WG 2

Artikel 5

- 1 Es gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Art. 41 Gemeindebaureglement.
- 2 Baupolizeiliche Masse:
Gebäu delänge / -breite: gem. Baufeldabmessung auf Überbauungsplan
Geschosszahl: 2
Gebäudehöhe: 7.0 m
Empfindlichkeitsstufe: III
Zulässige BGF:
AZ: 0.6 für reine Wohnbauten
AZ: 0.7 bei 10% Gewerbeanteil
- 3 Dachausbau gemäss Art. 31 Gemeindebaureglement ist zulässig
- 4 Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentreppen etc. dürfen das Baufeld überragen.
- 5 Bestehende Bauten und Lagerplätze in diesem Bereich unterstehen bis zu deren Abbruch der Besitzstandsgarantie.

Baufeld für Wohnbauten W2
plus
Aussenbereich W2

Artikel 5a

- 1 Es gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Art. 39 BauR
- 2 Baupolizeiliche Masse:
Geschosse: 2
Gebäudehöhe: 7.0 m
Empfindlichkeitsstufe: II
Zulässige BGF: AZ: 0.6 für reine Wohnbauten
- 3 Dachausbau gemäss Art. 31 Gemeindebaureglement ist zulässig
- 4 Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Aussentreppen etc. dürfen das Baufeld überragen.
- 5 Bestehende Bauten und Lagerplätze in diesem Bereich unterstehen bis zu deren Abbruch der Besitzstandsgarantie.

Artikel 5b

- 1 Die Gesamtzahl der Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern wird in den Baufeldern gemäss Art. 5 und 5a auf maximal 19 beschränkt.

Grenz- und Gebäudeabstände

Auto-Waschboxen

Artikel 9

- 1 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände nach kommunalem Baureglement einhalten. Innerhalb des ÖO-Gebietes werden die Gebäudeabstände gemäss Überbauungsplan festgelegt.
- 2 Für die Auto-Waschboxen ist ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.

Unterirdische Bauten / Anbauten / Vordächer

Baufeld für Einstellhalle

Artikel 10

Nutzung für die unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen und Velos.

Anbaubereiche für Vordächer und Rampen

Artikel 11

Zulässig sind Vordächer und Rampen für den Warenumschlag. Die maximale Traufhöhe dieser Anlagen beträgt 6.0 m ab fertigem Terrain.

Anbaubereich für Balkone und Wintergärten

Artikel 12

In diesem Bereich dürfen einheitlich gestaltete Terrassen, Wintergärten, Lauben und dergleichen erstellt werden. Dieser Bereich soll im Sinne einer Sekundärschicht ausgestaltet sein. Maximale Höhe 6.5 m ab gewachsenem Terrain.

Baufeld für Erschliessung und Warenumschlag

Erschliessung

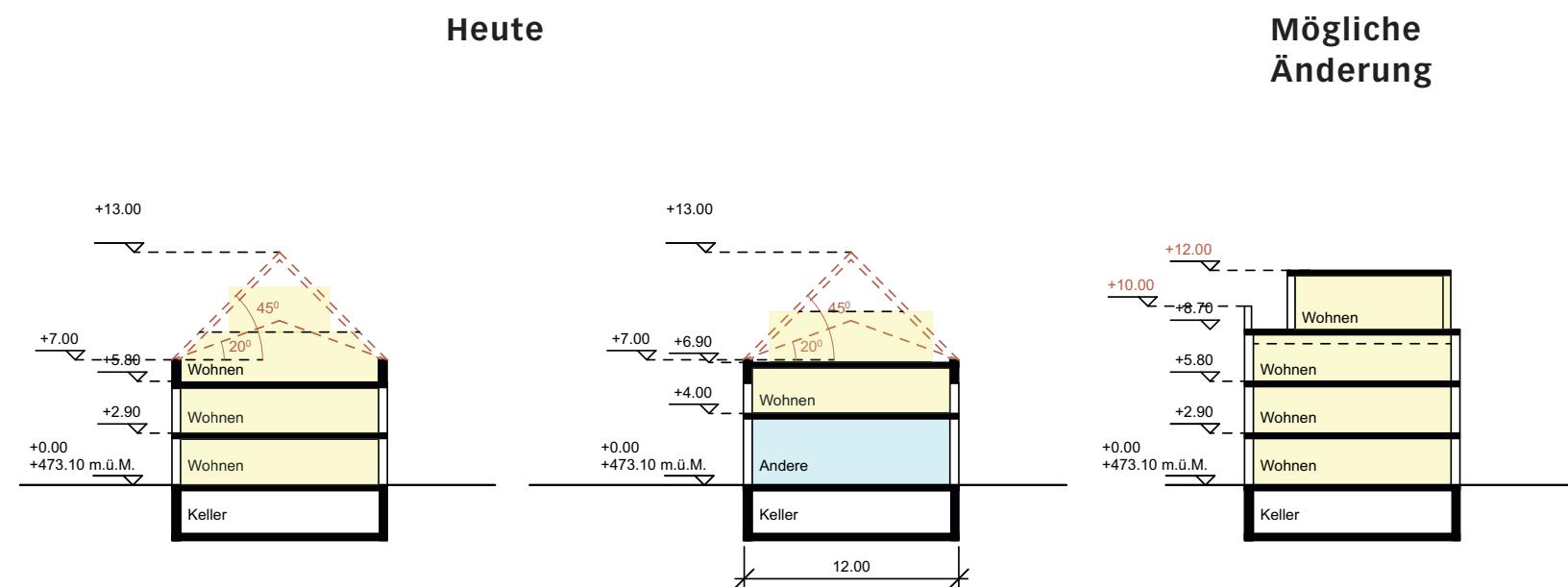
Artikel 13

Dieser Bereich dient für die Zu- und Wegfahrt, den Warenumschlag sowie als Lager- und Parkierungsfläche. Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff der Bauverordnung. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Berechnung der Parkplatzanzahl erfolgt nach BauV Art. 50.
Unterirdische Bauten wie Lagerräume, Brennstofflager etc. welche das fertige Terrain nicht überragen sind gestattet.

Ausgangslage, UeO Blumensteinstrasse
Überbauungsvorschriften
14. Juli 2000
Änderung Mai 2006

Planungsperimeter_Bebaubarer Bereich

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

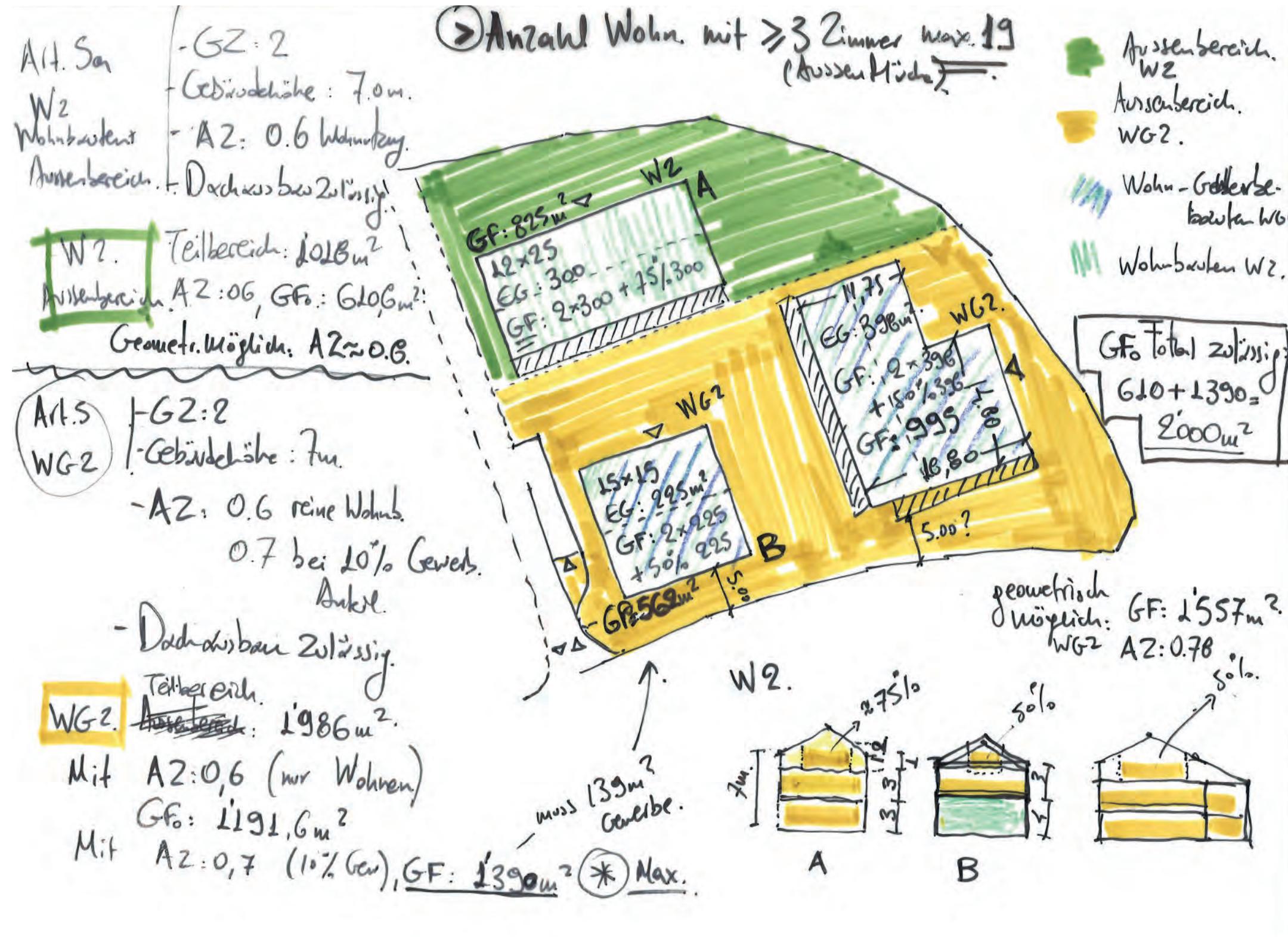

Ausgangslage, UeO Blumensteinstrasse
Überbauungsvorschriften
Verbindliche Vorschriften

- Grenz- und Bauabstände
 - Gemeindestrasse: 3.60 m
 - Kantonsstrasse: 5.00 m
 - kGA: 4 m
- Standort Erschliessungsstrasse
- Zufahrt Einstellhalle
- Dachgestaltung (Satteldächer)

Spielraum für Änderungen

- max. Gebäudehöhen
- AZ (Erhöhung/Aufhebung)
- Baufelder (Dimension, Setzung)
- Adressierung
- Tiefgarage (Dimension, Setzung)
- Aussenbereiche/Nutzung (W2, WG2)

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Status Quo

Analyse, Quantifizierung, Einschränkungen

3 Baufelder
Typologien: Punktbau, Riegel, L-bauTeilbereich W2: ca. $1'018 \text{ m}^2$

Zulässige AZ: 0.6

Zulässige GFo: ca. 610 m^2 Teilbereich WG2: ca. $1'986 \text{ m}^2$

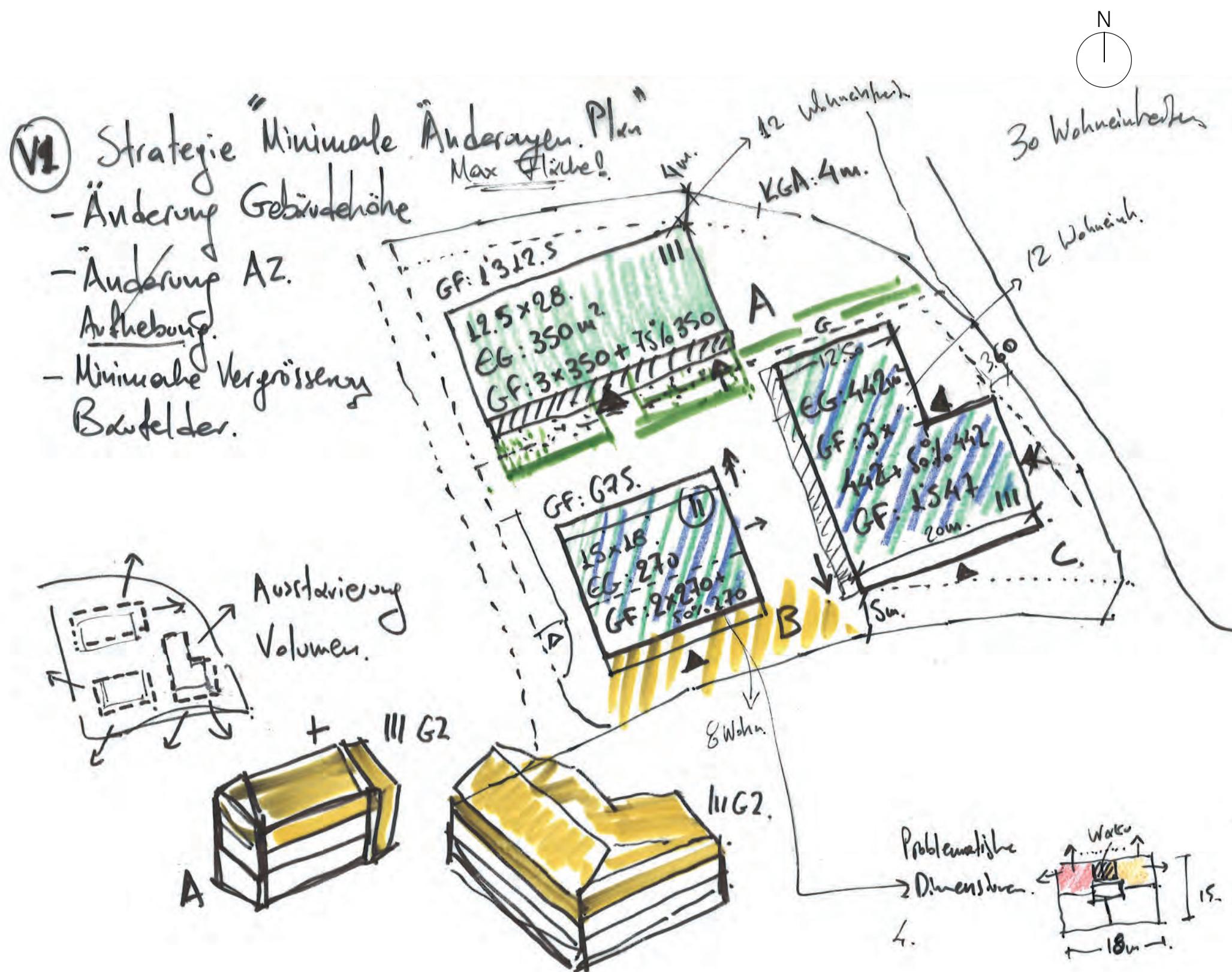
Zulässige AZ (reine Wohnnutzung): 0.6

Zulässige AZ (min. 10% Gewerbeanteil): 0.7

Zulässige GFo (AZ: 0.7): ca. $1'390 \text{ m}^2$ Total zulässige GFo: $2'000 \text{ m}^2$, davon ca. 140 m^2 Gew.

Wohneinheiten: ca. 23 WE

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

**Variante 1: Maximum (höher+dichter)**

3 Baufelder A, B, C
Typologien: Punktbau, Riegel, L-bau

Gebäudehöhe: Abstufung (3VG, 2VG)

Geschoßfläche

GFo Bauf A:	1'313 m ²
GFo Bauf B:	675 m ²
GFo Bauf C:	1'613 m ²

Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 3'600 m²

Total GFo Wohnen: ca. 3'400 m²

Total GFo Gewerbe: ca. 200 m²

Wohneinheiten: ca. 32-33 WE

Herausforderungen

- mind. 12 WE 2.5 Zi oder 400m² Rasenspielfläche
- Schwierige Typologie Punktbau mit unvorteilhaften Wohneinheiten
- Städtische Nähe in den Zwischenräumen
- Analogien Höhen-Abstände problematisch



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse**Variante 2: Dorfstruktur**

3 Baufelder A, B, C
Typologien: Riegel, gegliederte Riegel, L-Bau

Gebäudehöhe: 2VG

Geschoßfläche

GFo Bauf A:	963 m ²
GFo Bauf B:	946 m ²
GFo Bauf C:	1'030 m ²

Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'939 m²

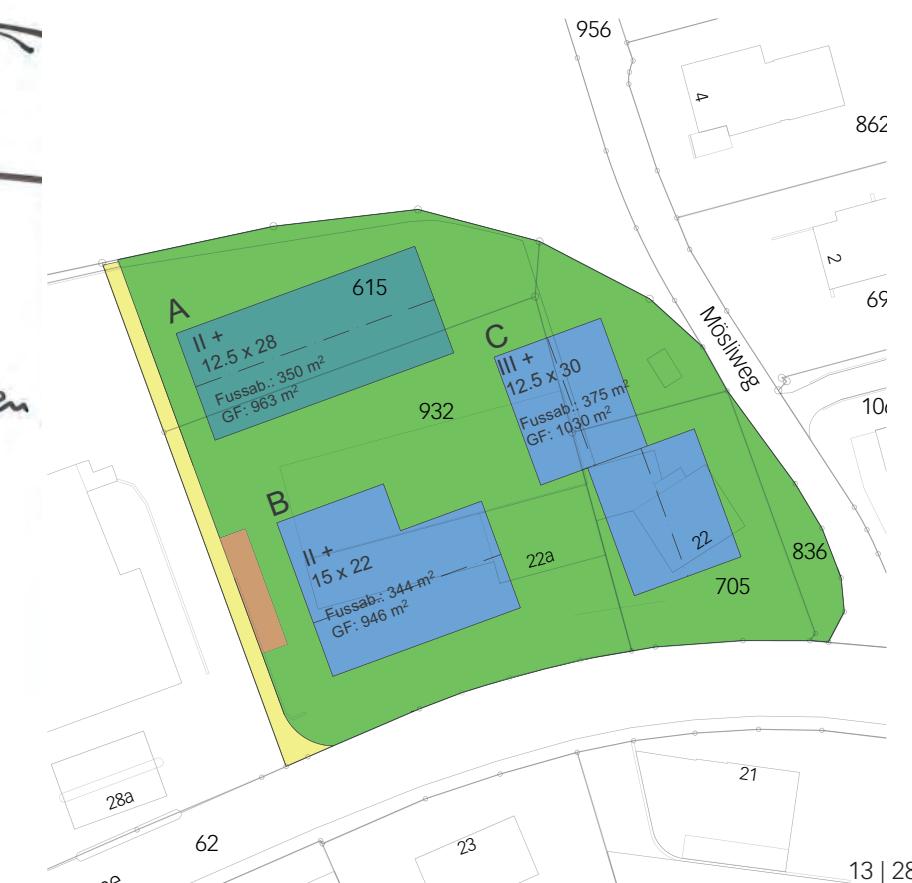
Total GFo Wohnen: ca. 2'800 m²

Total GFo Gewerbe: ca. 140 m²

Wohneinheiten: ca. 26-27 WE

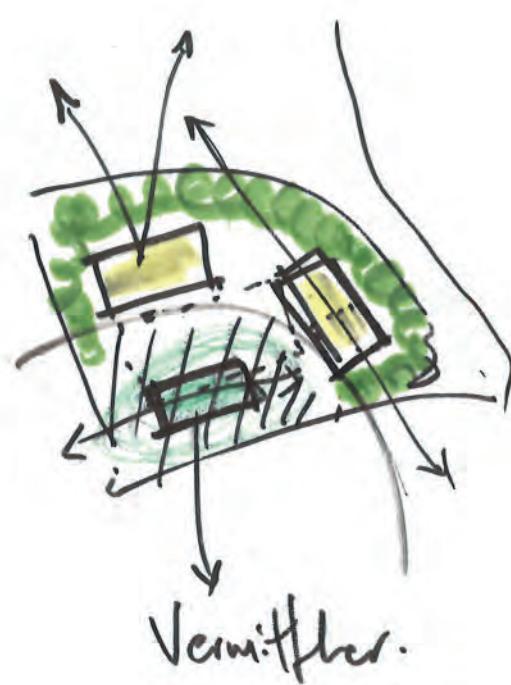
Herausforderungen

- mind. 6 WE 2.5 Zi oder 400m² Rasenspielfläche
- Fassadenabwicklung > Baukosten



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Strategie: Auf den Spuren des Bestandes

**Variante 3: Auf den Spuren des Bestandes**

3 Baufelder A, B, C
Typologien: 3 Riegel

Gebäudehöhe: 2VG

Geschosssfläche
GFo Bauf A: 963 m²
GFo Bauf B: 756 m²
GFo Bauf C: 963 m²

Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'682 m²
Total GFo Wohnen: ca. 2'482 m²
Total GFo Gewerbe: ca. 200 m²

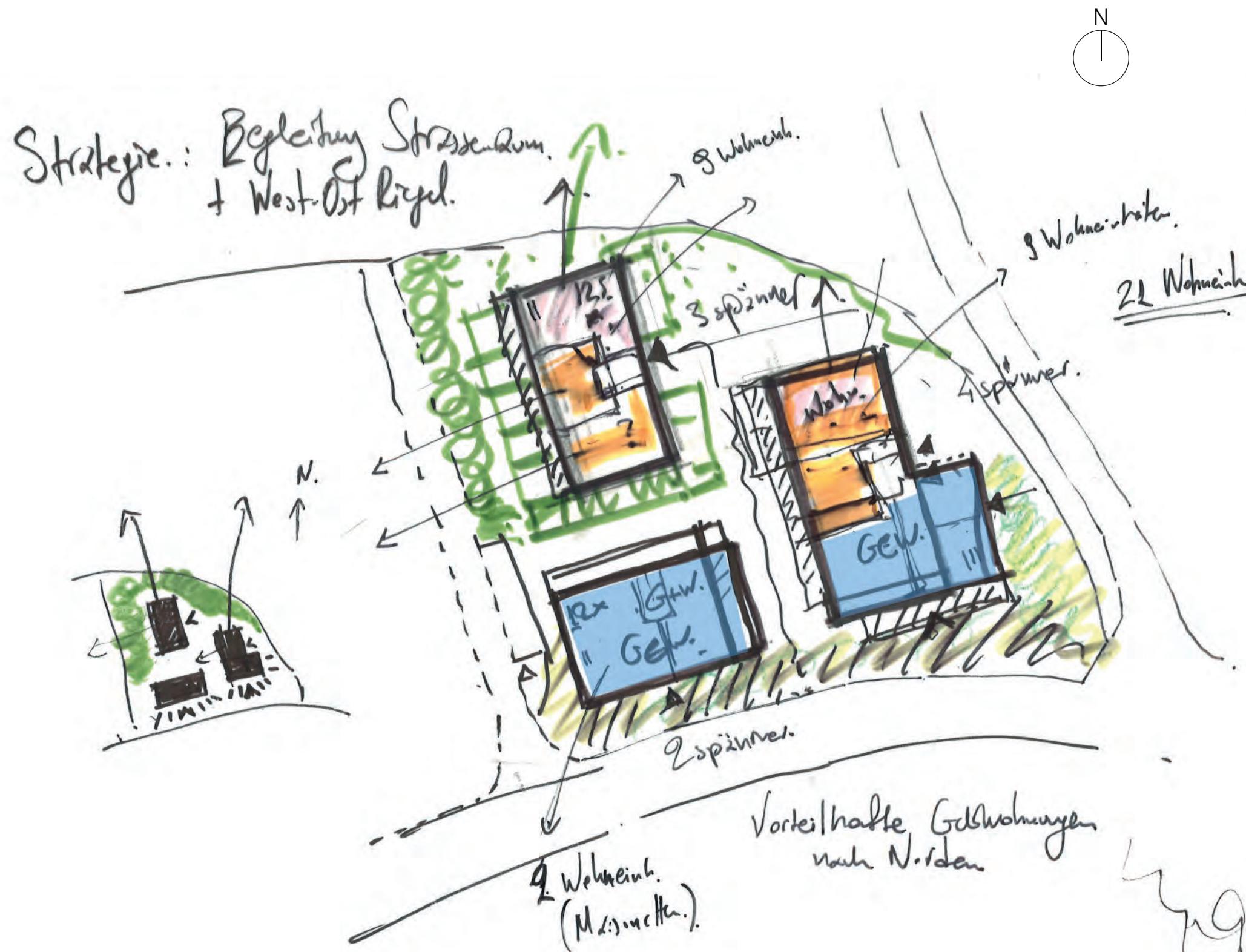
Wohneinheiten: ca. 22-24 WE

Herausforderungen

- mind. 6 WE 2.5 Zi oder 400m² Rasenspielfläche
- Diffuse Außenräume



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Variante 4: W-O Orientierung

3 Baufelder A, B, C Typologien: 2 Riegel, L-bau

Gebäudehöhe: 2VG

Geschossfläche

Gfö Bauf A: 756 m²
Gfö Bauf B: 583 m²
Gfö Bauf C: 1'133 m²

Total GFO (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'472 m²
Total GFO Wohnen: ca. 2'172 m²
Total GFO Gewerbe: ca. 300 m²

Wohneinheiten: ca. 20-24WE

Herausforderungen

– Schwierige Vis-a-Vis Sicht mit Landi



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Variante 5: Maximale W-O Orientierung

3 Baufelder A, B, C
Typologien: kleine Riegel (Vermittler), 2 lange Riegel

Gebäudehöhe: 2VG

Geschoßfläche

GFo Bauf A: 858 m²
GFo Bauf B: 619 m²
GFo Bauf C: 1'031 m²

Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'508m²
Total GFo Wohnen: ca. 2'330 m²
Total GFo Gewerbe: ca. 178 m²

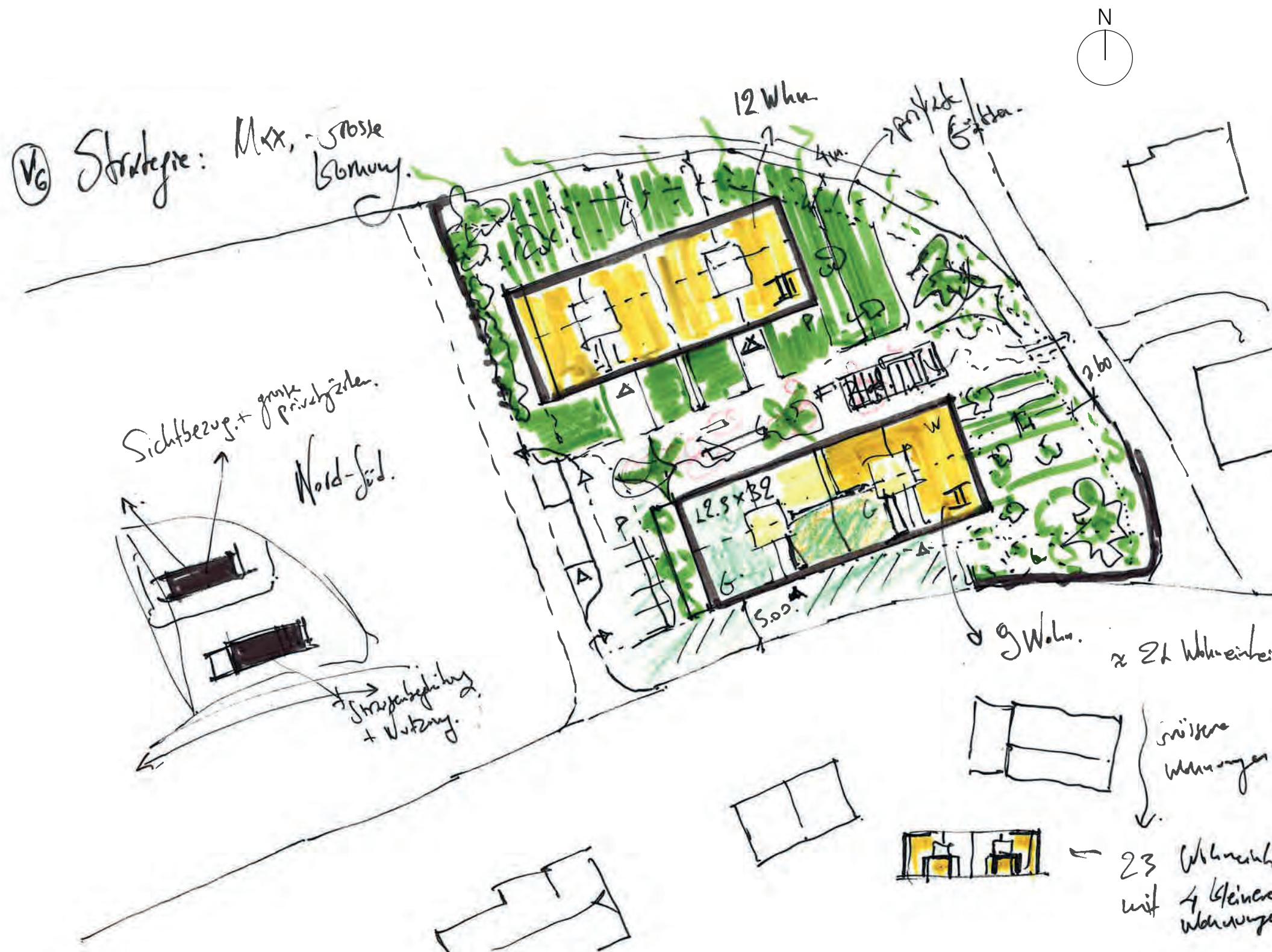
Wohneinheiten: ca. 25 WE

Herausforderungen

- mind. 5 WE 2.5 Zi oder 400m² Rasenspielfläche
- Schwierige Vis-a-Vis Sicht mit Landi



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Variante 6: Grossformatig

2 Baufelder A, B
Typologien: 2 gleiche Riegel

Gebäudehöhe: 2VG

Geschossfläche

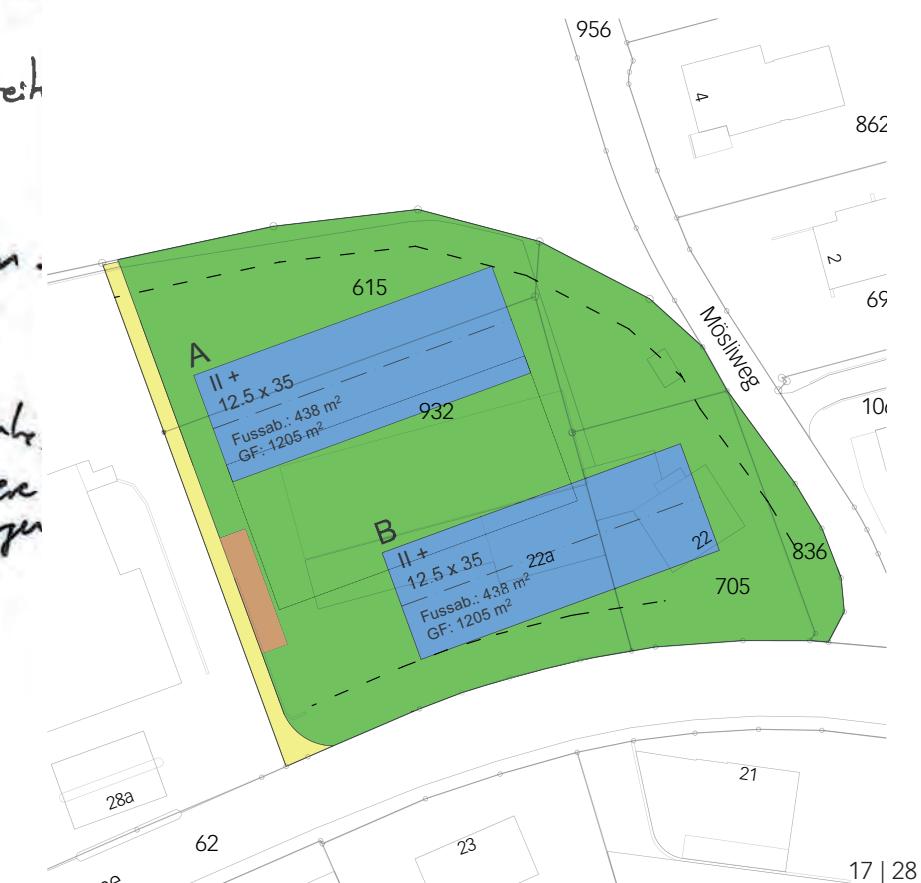
GFo Bauf A: 1'205 m²
GFo Bauf B: 1'205 m²

Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'410 m²
Total GFo Wohnen: ca. 2'122 m²
Total GFo Gewerbe: ca. 288 m²

Wohneinheiten: ca. 23-26 WE

Herausforderungen

- mind. 2-5 WE 2.5 Zi oder 400m² Rasenspielfläche
 - Generische Entwicklung
 - Grosse Körnung
 - 35 Meter Gebäudelänge>30M
 - Nord-Süd Orientierung



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse**Variante 7: Wohnhof**

3 Baufelder A, B, C
Typologien: kleine Riegel, 2 gleiche Riegel

Gebäudehöhe: 2VG

Geschosssfläche

GFo Bauf A:	963 m ²
GFo Bauf B:	756 m ²
GFo Bauf C:	963 m ²

Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'682 m²
Total GFo Wohnen: ca. 2'457 m²
Total GFo Gewerbe: ca. 225 m²

Wohneinheiten: ca. 22 (Mais.)-30 (GW) WE

Herausforderungen

- mind. 2 WE 2,5 Zi oder 400m² Rasenspielfläche
- 8 Maisonetten
- städtebauliche Setzung



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse**Variante 8: Typologische Vielfalt**

3 Baufelder A, B, C

Typologien: Reinhäuser (Maisonetten), Doppelfamilienhaus, Mietwohnungen (Geschoswohnungen)

Gebäudehöhe: 2VG

Geschossfläche

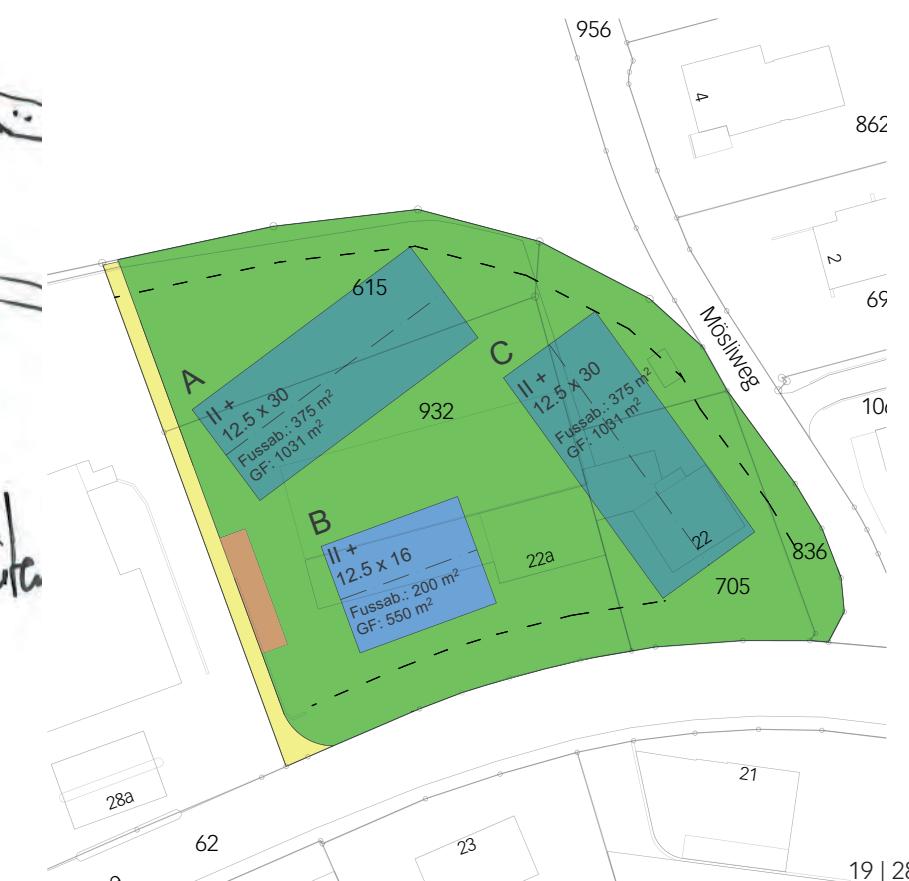
GFo Bauf A:	1'031 m ²
GFo Bauf B:	550 m ²
GFo Bauf C:	1'031 m ²

Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'612 m²
Total GFo Wohnen: ca. 2'612 m²

Wohneinheiten: ca. 19 WE

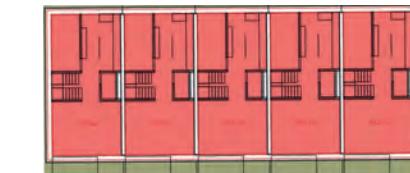
Herausforderungen

- Wohnen an der Kantonsstrasse

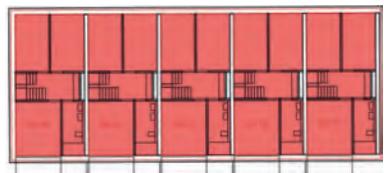


Bebauungskonzept Blumensteinstrasse**Variante 8: Typologische Vielfalt**

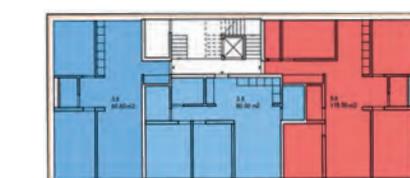
Varianten in gleichen Dimensionen mit 30 Meter lange Baukörper



Erdgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

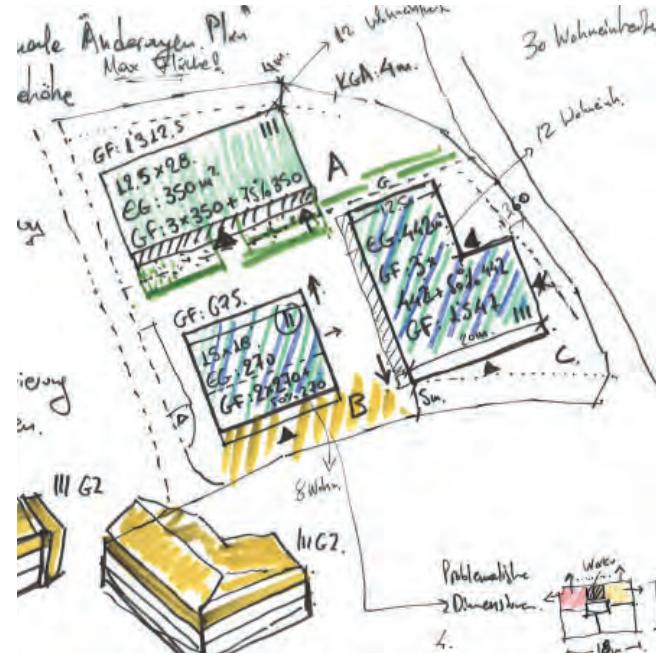
Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Variantenmatrix

Ausgangslage: aGSF: ca. 3'000 m², UeO: zulässige GFo Status Quo: ca. 2'000, GFZo: 0.66, geometrisch mögliche GFo: 2'382 m²

Die GFo sind aufgrund den Aussenflächnen mit einer 5%-8% Reduktion zu rechnen. Diese ist in der u.s. GFZo nicht abgebildet.

Variante 1: Maximale Ausnutzung



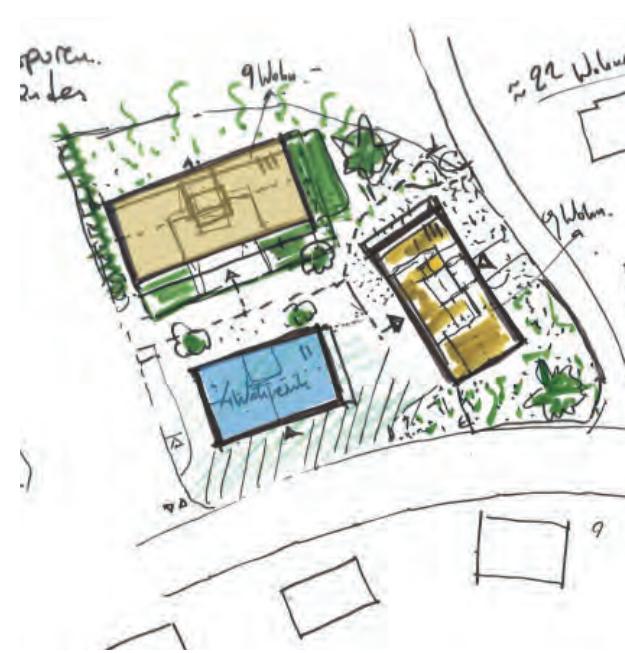
GFo: 3'600 m²
GFZo: 1.2

Variante 2: Dorfstruktur



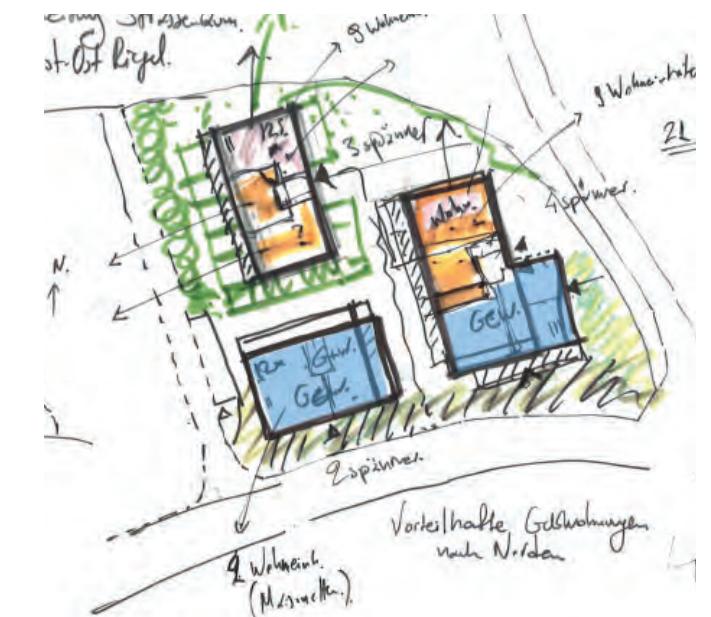
GFo: 2'939 m²
GFZo: 0.98

Variante 3: Auf den Spuren



GFo: 2'682 m²
GFZo: 0.89

Variante 4: West-Ost Orientierung



GFo: 2'472 m²
GFZo: 0.82

Variante 5: Max. W-O Orientierung



GFo: 2'508 m²
GFZo: 0.83

Variante 6: Grossformatig



GFo: 2'410 m²
GFZo: 0.80

Variante 7: Wohnhof



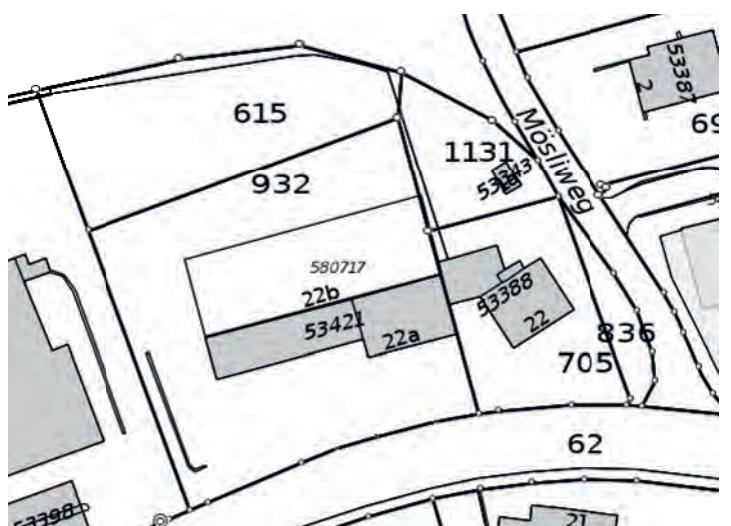
GFo: 2'682 m²
GFZo: 0.89

Variante 8: Typologische Vielfalt



GFo: 2'612 m²
GFZo: 0.87

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Erkenntnisse und Zielsetzung aus der Zwischenbesprechung

Arealfläche

- Die Parzelle 836 (94 m²) gehört nicht zum Planungsperimeter.
- Arealfläche: 3'071 m²
- davon Erschliessung: ca. 165 m²
- aGSF: 2'906 m²

Erkenntnisse und Zielsetzung aus der Zwischenbesprechung

Dimensionierung Gebäude/Baubereiche

- Gebäudelänge: max. 35m
- Gebäudebreite: max. 17m
- Die Baubereiche sollten die maximale Flexibilität gewährleisten bzw. einen grossen Baubereich festlegen, der unterschiedliche Gebäudesetzungen ermöglicht.

Gebäudehöhe

- Drei Vollgeschosse mit Attika werden als ortsverträglich eingeschätzt.
- Gebäudehöhe: max. 10 m (mit Brüstung)
- Gebäudehöhe mit Attika: max. 12 m
- Satteldach ist nicht zugelassen.

Gebäudeanzahl/Dichte

- Am Standort werden Weitsichten und grosszügige Freiräume als Hauptqualitätsfaktoren für das Wohnen bewertet.
- Drei Gebäude generieren enge Zwischenräume und städtische Dichte. Die ideale Anzahl für die Verdichtung wird mit 2 Baukörpern erreicht.

Wohneinheiten

- Im Prinzip sollten Familienwohnungen mit 3.5 oder mehr Zimmern angeboten werden. Kleinere Wohneinheiten mit 2.5 Zimmern sollte nur punktuell entwickelt werden.
- Zur Vermeidung einer grossen Rasenspielfläche (ab 400 m²) auf dem Areal sollten maximal 20 Familienwohnungen (ab 3.5 Zi) entwickelt werden.
- Die Wohnflächen sollten überdurchschnittlich gross konzipiert werden (3.5 Zi: 95m²)

Nutzung

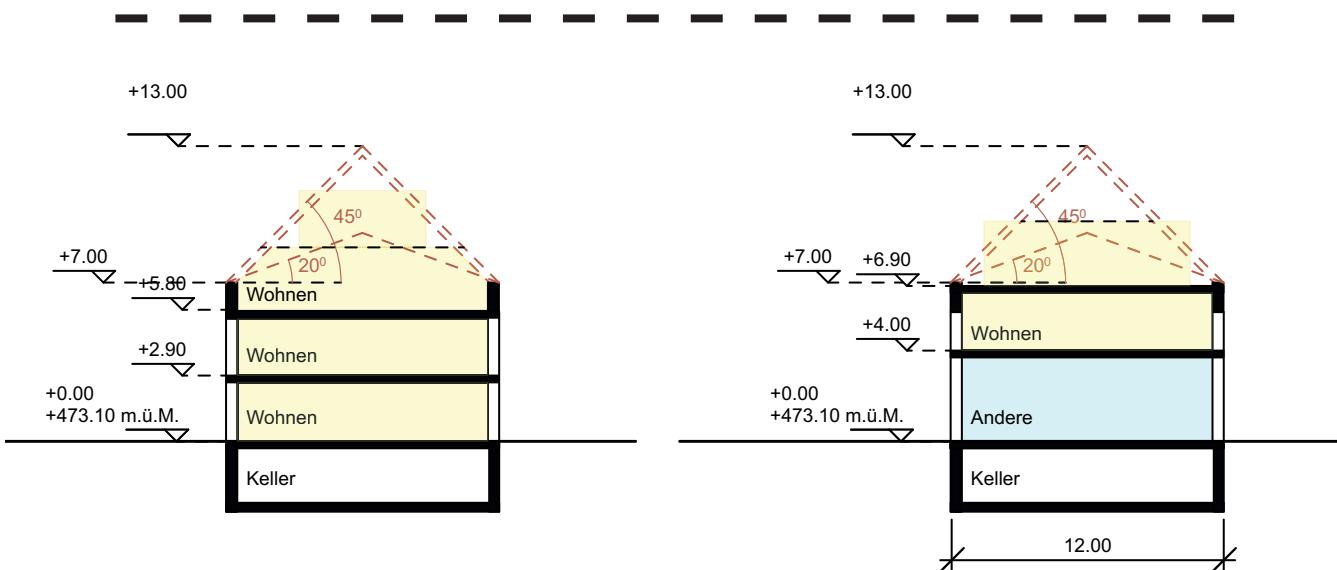
- Das Wohnen sollte überall-auch im Erdgeschoss-priorisiert werden.
- Einer Abstand zur Kantonstrasse sollte dieses ermöglichen.

Weiterbearbeitung Varianten

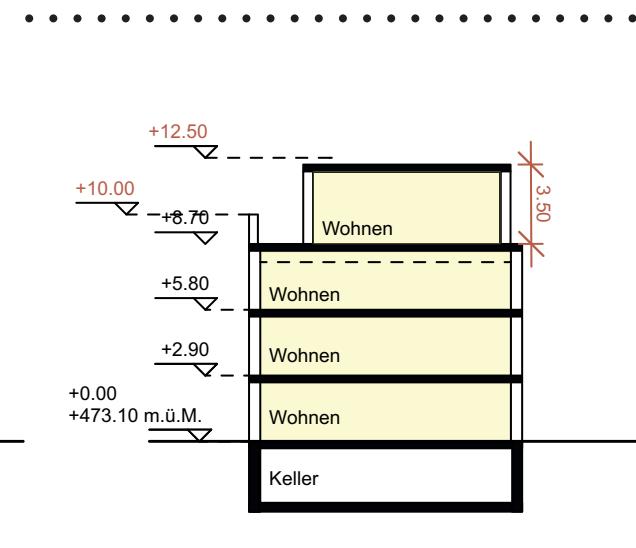
- Die Varianten 5 und 6 sind zur Weiterentwicklung empfohlen.
- Die Variante 5 sollte auf zwei Gebäude und nur mit Wohnnutzung angepasst werden.
- Die grosse Dimensionen der langen Fassaden kann mit Versetzungen gegliedert werden.

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Gemäss heutigen Vorschriften



Nach Änderung UeO



Definition Attikageschoss

721.3 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
Art. 21

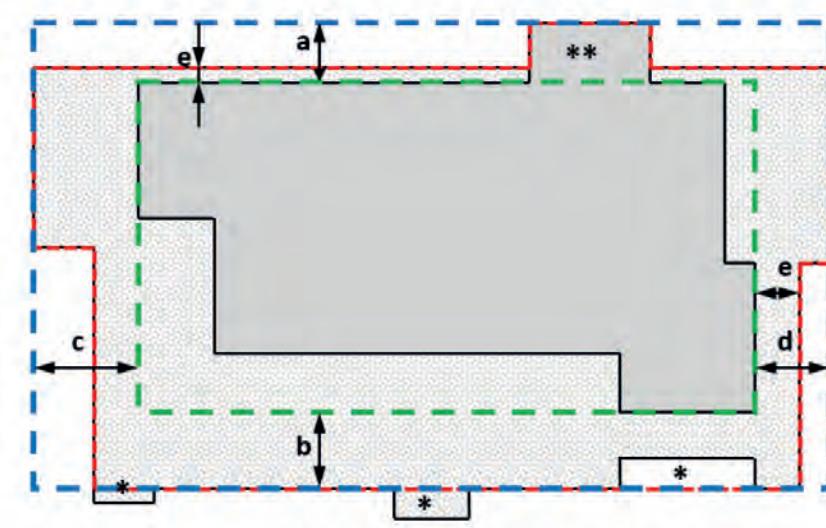
Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Fazit

- Drei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss sind als ortverträglich eingeschätzt.
- Für das Attikageschoss sollen allseitige Rücksprünge eingehalten werden und mindestens drei Attikafassaden sollten um mindestens 2.00 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt sein.
- Bei keiner Fassade sollte die Gebäude viergeschossig wirken.
- Die Oberkannte des Attikageschosses muss die maximale Höhe von 12.50 m nicht überschreiten.

Auszug Baureglement Münsingen



Oberstes Vollgeschoss
Äusserster Rand der fertig gebauten Dachkante des Attikadaches (B3.1 Abs. 3)

Projizierte Fassadenlinie des obersten Vollgeschosses
Umhüllendes Rechteck des obersten Vollgeschosses
Umhüllendes Rechteck der Attikadachkante (B3.1 Abs. 3)

* Vor- oder rückspringender Gebäudeteil gemäss Art. 4 Abs. 4 bis 6
** Treppenhaus / Lift

$a+b, c+d = \text{mind. } 4.00 \text{ m}$ (Art. 4 Abs. 7 Lemma 3 Bst. b)
 $e = \text{mind. } 0.25 \text{ m}$ (Art. 4 Abs. 7 Lemma 3 Bst. b)

³ Die Höhe der technisch bedingten Aufbauten wird ab dem obersten Dach des Attikadaches gemessen.

⁸ Attikageschosse zählen nicht als Geschoss, wenn:

- die Geschosshöhe maximal 3.30 m beträgt,
- die Vorgaben für Dachaufbauten gemäss Art. 21 Abs. 8 eingehalten werden,
- bei Bauten mit einem oder zwei Vollgeschossen folgende Rücksprünge eingehalten werden:
 - mindestens drei Attikafassaden (ausgenommen Treppenhaus und Lift) sind um mindestens 2.00 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt oder
 - mindestens zwei Attikafassaden sind um mindestens 3.00 m von der jeweils darunter liegenden Fassadenflucht zurückversetzt.
- alle Attikafassadenlängen sind um mindestens 4.00 m kürzer als die Fassadenlängen des jeweils darunterliegenden Geschosses und
- alle Attikafassaden sind um mindestens 0.25 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht, ausgenommen Treppenhaus und Lift, zurückversetzt.

Vorschlag

Definition Attikageschoss gemäss BGR Münsingen aber mit e: mind. 0.50m

- Die Geschosshöhe beträgt maximal 3.50 m
- Alle Attikafassaden sollten um mindestens 0.50 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht, ausgenommen Treppenhaus und Lift, zurückzuversetzen sein.

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Variante 5b: Überarbeitung

1 Baufeld mit 2 Gebäuden B1, B2
Typologien: Bautyp 1, Bautyp 2 (siehe nächste Seite)
Gebäudehöhe: 3VG mit Attika

Oberirdische Geschossfläche

GFo B1: 1'498 m²
GFo B2: 1'713 m²
GFo Total*: 3'211 m² (Wohnen)

*die Außenflächen sind bei den überarbeiteten Varianten nicht mitgerechnet

Unterirdische Geschossfläche

Einstellhalle: ca. 620 m² (23 PP x 27 m²/PP)
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.
Keller, Technik, Erschliessung: ca. 380 m²
GFui Total: ca. 1'000 m²

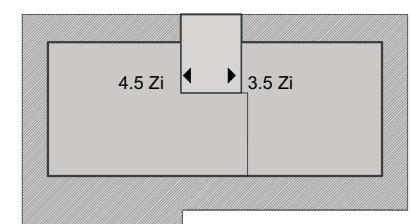
Wohneinheiten: 23 WE

Beschreibung

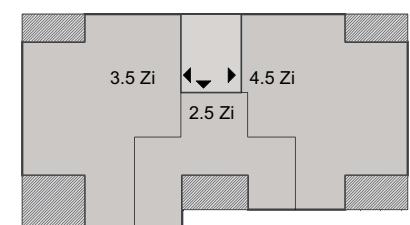
- Die Gebäude nehmen Abstand von der Blumensteinstrasse, um Wohnnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen und begleiten die Nebenstrassen.
- Die Außenräume sollten die Zonierung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gärten gestalten.
- Die Gebäudeesetzung schafft eine poröse Straßenfassade, die die Durchblicke in die Landschaft ermöglicht.
- Die Gebäudeabstände sind auf ein Minimum von 8m reduziert.
- Die Aussicht der unteren Geschosse von Gebäude B2 sind nicht optimal. Eine optische Abgrenzung mit der Nachbarparzelle ist unverzichtbar.
- Die Zu- und Ausfahrt zur Einstellhalle wäre vom Mösliweg auch möglich. Die Lage ist in der Variante indikativ.
- Gebäude B2 wäre durch einen Fussweg von der Blumensteinstrasse erreichbar.
- Eine Spielfläche/ein Begegnungsraum kann im Nordbereich mit Aussicht zur Landwirtschaftsfläche verortet werden.

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

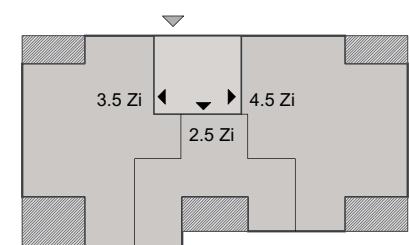
Bautyp 1
30 m x 16.65 m



Attikageschoss
GFl Attika: 280 m²



Regelgeschoss (1. + 2. Obergeschoss)
GFl pro Geschoss: 406 m²

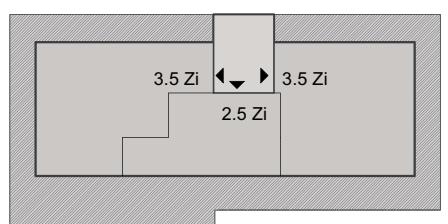
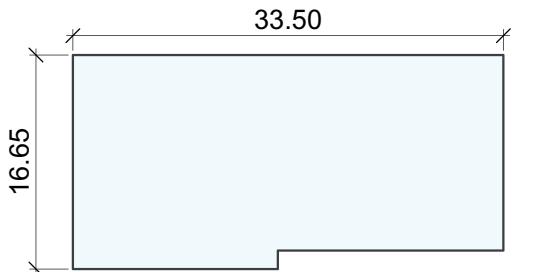


Erdgeschoss
GFl EG: 406 m²

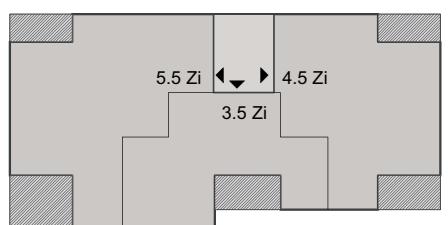
11 Wohneinheiten
2.5 Zi x 3
3.5 Zi x 4
4.5 Zi x 4

GFl Total: 1498 m²

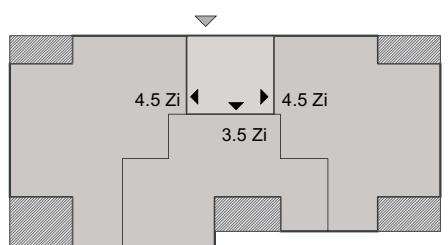
Bautyp 2
33.5 m x 16.65 m



Attikageschoss
GFl Attika: 318 m²



Regelgeschoss (1. + 2. Obergeschoss)
GFl pro Geschoss: 465 m²



Erdgeschoss
GFl EG: 465 m²

12 Wohneinheiten
2.5 Zi x 1
3.5 Zi x 5
4.5 Zi x 4
5.5 Zi x 2

GFl Total: 1713 m²

Variante 5b Bautypen_Schemata

Optimale Typologie für die Minimierung von Baukosten angesichts der maximalen Dimensionen von 35m ist die Dreispänner-Typologie (1 Treppenhaus erschliesst 3 Wohneinheiten pro Geschoss).

Bautyp 1, Dimensionen: 30.00m x 16.65m
Bautyp 2, Dimensionen: 33.50m x 16.65m

Wohneinheiten: 23 WE

Wohnungsspiegel:

- 4 x 2.5 Zi Wohnung
- 9 x 3.5 Zi Wohnung
- 8 x 4.5 Zi Wohnung
- 2 x 5.5 Zi Wohnung

- Von den 23 WE sind 19 Familienwohnungen
- Die Wohnaufteilung ist schematisch und indikativ

Alternative

Bautyp 2k: Maximale Länge 35 m
Ein Zweispänner (mit 2 Erschliessungskernen und 4 Wohneinheiten pro Geschoss) ist in diesen Dimensionen ebenfalls realisierbar. Die Wohnflächen wären jedoch durchschnittlich dimensioniert, wodurch 5,5-Zimmer-Wohnungen nicht möglich wären. Um die Anzahl der Familienwohnungen auf 20 zu begrenzen, sollte der folgende Wohnungsspiegel erzielt werden:

Wohneinheiten B2k (2 Erschliessungsk.): 16 WE
Attika: 4 x 2.5 Zi Wohnung
1. OG: 2 x 3.5 Zi Wohnung, 2 x 4.5 Zi Wohnung
2. OG: 2 x 3.5 Zi Wohnung, 2 x 4.5 Zi Wohnung
EG: 2 x 3.5 Zi Wohnung, 2 x 4.5 Zi Wohnung

Wohneinheiten: 27 WE

Wohnungsspiegel:

- 7 x 2.5 Zi Wohnung
- 10 x 3.5 Zi Wohnung
- 10 x 4.5 Zi Wohnung

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Variante 6b: Überarbeitung

1 Baufeld mit 2 Gebäuden B2a, B2b
Typologien: Bautyp 1a, Bautyp2b (Siehe Seite 26)
Gebäudehöhe: 3VG mit Attika

Oberirdische Geschossfläche

GFo B1a: 1'695 m²
GFo B2b: 1'690 m²
GFo Total*: 3'385 m² (Wohnen)

*die Außenflächen sind bei den überarbeiteten Varianten nicht mitgerechnet

Unterirdische Geschossfläche

1PP/WE + 2 Besucherparkplätze
Einstellhalle: ca. 700cm² (24PP x 27m²/PP ++)
Keller, Technik, Erschliessung: ca. 400 m²
GFui Total: ca. 1'100 m²

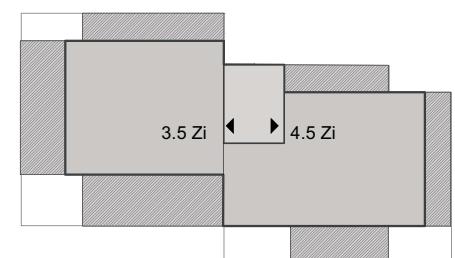
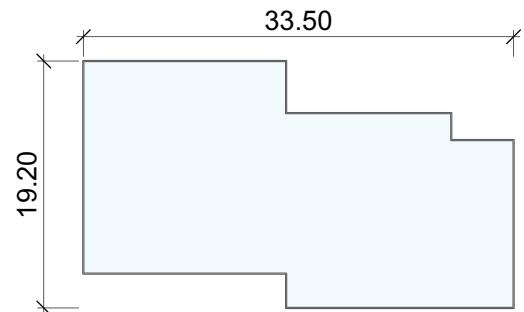
Wohneinheiten: 22 WE
davon 20 Familienwohnungen

Beschreibung

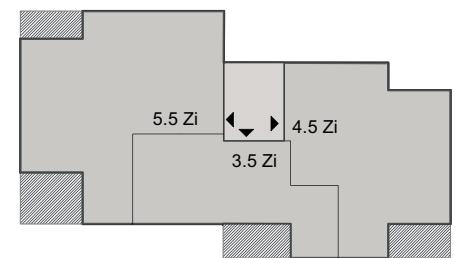
- Die Gebäude sind in zwei Reihen, parallel zur Hauptstrasse gesetzt.
- Die Adressen erfolgen von einer inneren Wohngasse vom Mösliweg.
- Die langen Fassaden werden durch Rücksprünge gegliedert. Sie folgen den Parzellegeometrien und besetzen die maximale Grundfläche.
- Die Versetzung der Gebäude dient dem Ausblick aus den Wohnungen und den Zwischenräumen.
- Die Zu- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt synergistisch von der gemeinsamen Erschliessungsstrasse mit dem Grossverteiler.
- Zwei Spielflächen/Begegnungsräume sind in der Variante 6b möglich, nordöstlich und südwestlich im Areal.

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

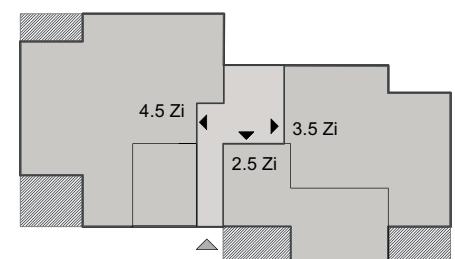
Bautyp 2a
33.50 m x 19.20 m



Attikageschoss
GFo Attika: 300 m²



Regelgeschoss (1. + 2. Obergeschoss)
GFo pro Geschoss: 465 m²

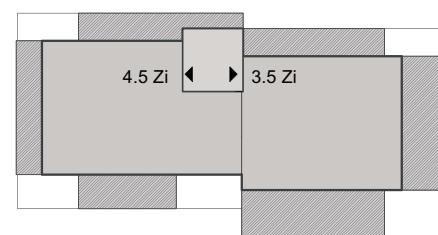
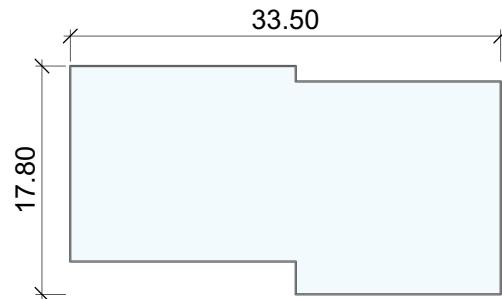


Erdgeschoss
GFo EG: 465 m²

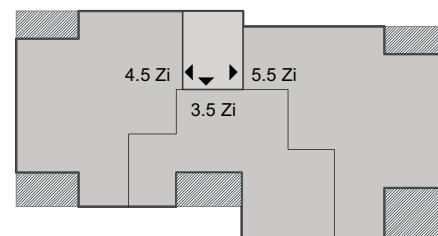
11 Wohneinheiten
2.5 Zi x 1
3.5 Zi x 4
4.5 Zi x 4
5.5 Zi x 2

GFo Total: 1695 m²

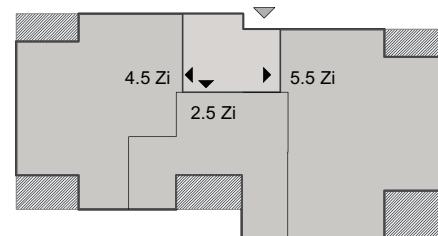
Bautyp 2b
33.5 m x 17.80 m



Attikageschoss
GFo Attika: 295 m²



Regelgeschoss (1. + 2. Obergeschoss)
GFo pro Geschoss: 465 m²



Erdgeschoss
GFo EG: 465 m²

11 Wohneinheiten
2.5 Zi x 1
3.5 Zi x 3
4.5 Zi x 4
5.5 Zi x 3

GFo Total: 1690 m²

Variante 6b Bautypen_Schemata

Für die Varianten 6b werden zur Auslotung der maximalen Anzahl von Familienwohnungen (20 Wohneinheiten) 2 Bautypen angewendet:

Bautyp 2a, Dimensionen: 33.50m x 19.20m

Bautyp 2b, Dimensionen: 33.50m x 17.80m

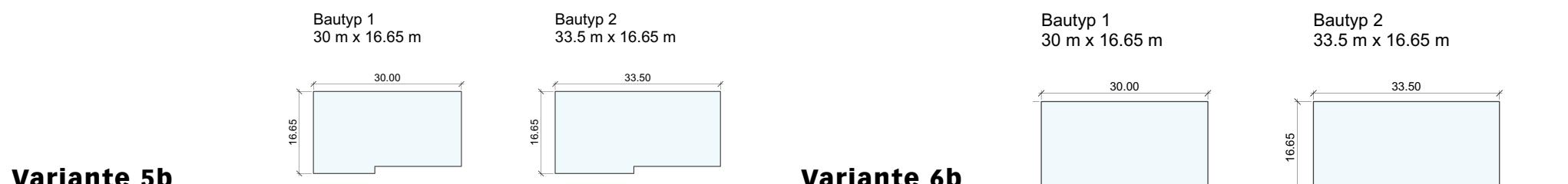
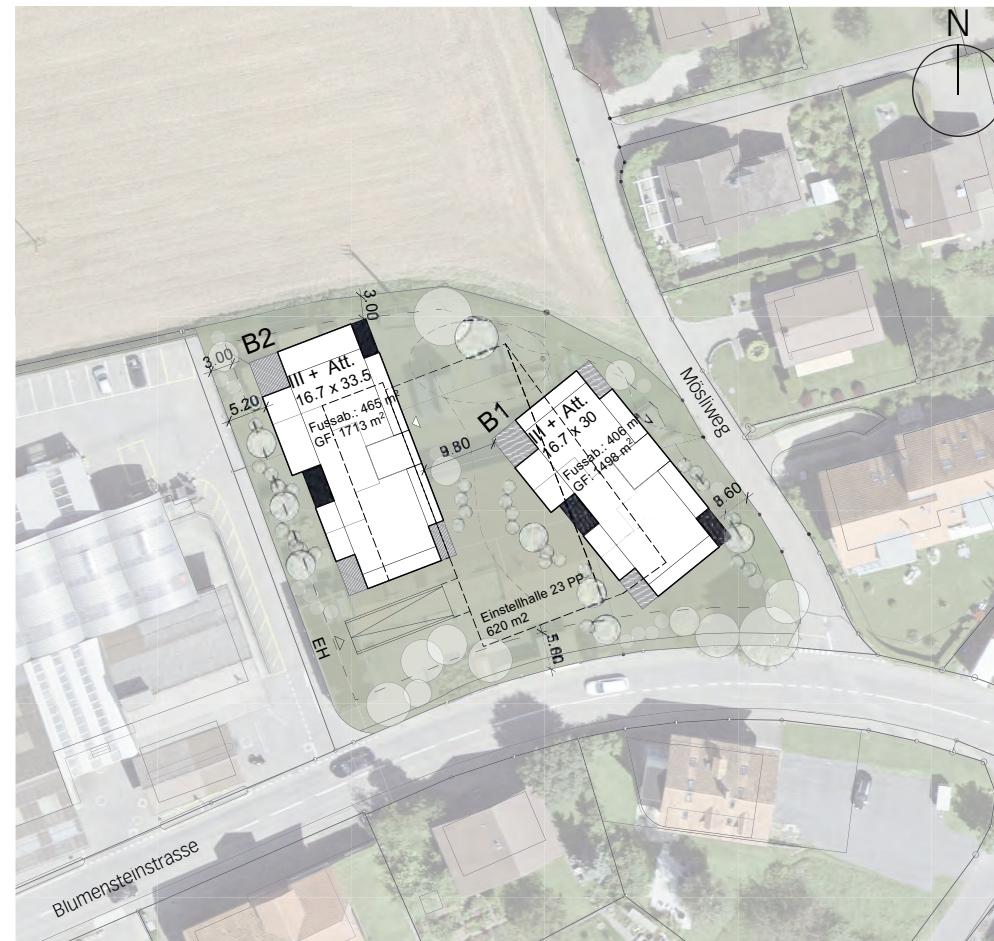
Wohneinheiten: 22 WE

Wohnungsspiegel:

- 2 x 2.5 Zi Wohnung
- 7 x 3.5 Zi Wohnung
- 8 x 4.5 Zi Wohnung
- 5 x 5.5 Zi Wohnung

- Von den 20 WE sind die 20 Familienwohnungen
- Die Wohnaufteilung ist schematisch und indikativ
- In dieser Variante der Anteil an 5.5 Zi Wohnungen ist sehr hoch. Eine grössere Anzahl an kleineren Wohneinheiten wäre möglich (siehe Variante 5b, Alternative)

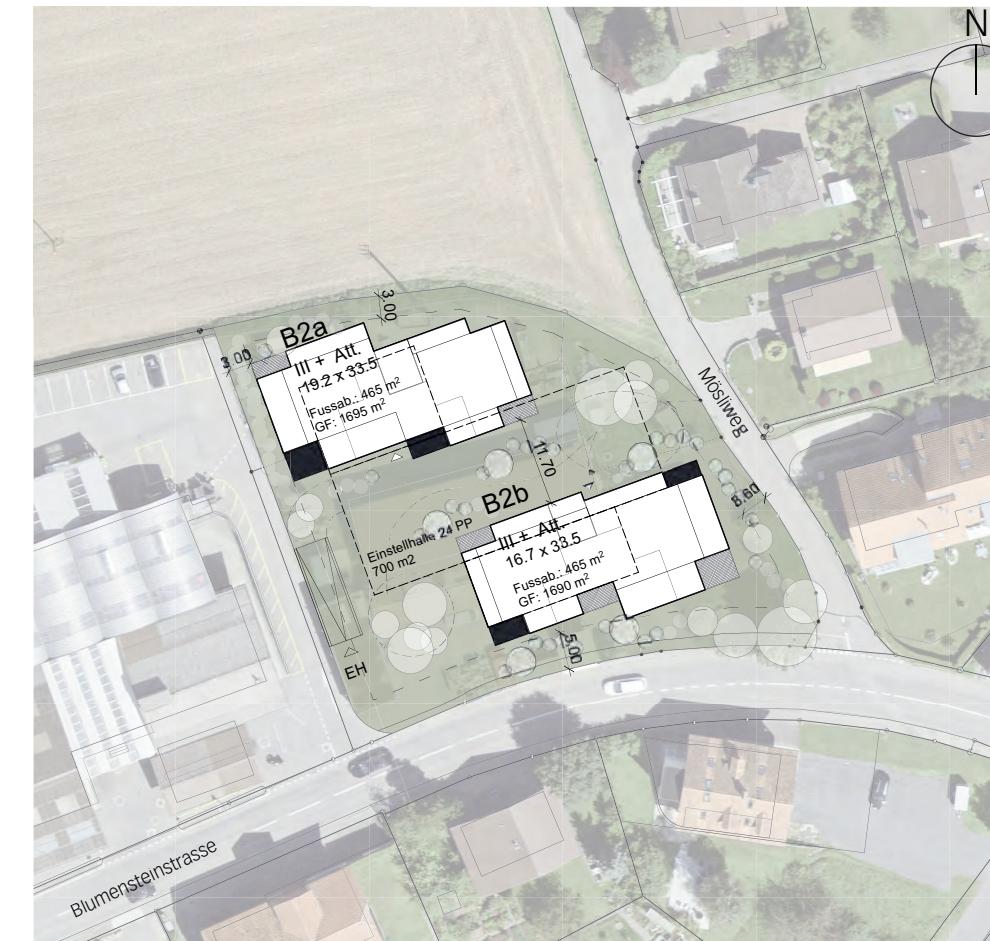
Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

**Variante 5b**

GFo: 3'210 m²
aGSF: 2'906 m²
GFZo: 1.10

Wohneinheiten: 23 WE

Wohnungsspiegel:
4 x 2.5 Zi Wohnung
9 x 3.5 Zi Wohnung
8 x 4.5 Zi Wohnung
2 x 5.5 Zi Wohnung

Variante 6b

GFo: 3'385 m²
aGSF: 2'906 m²
GFZo: 1.16

Wohneinheiten: 22 WE

Wohnungsspiegel:
2 x 2.5 Zi Wohnung
7 x 3.5 Zi Wohnung
8 x 4.5 Zi Wohnung
5 x 5.5 Zi Wohnung

Überblick, Vergleich

Mit 1 Erschliessungskern

Mögliche Wohneinheiten pro Gebäude: 11-12 WE
Gesamt: 22-24 WE

Alternative

Mit 2 Erschliessungskernen

Mögliche Wohneinheiten pro Gebäude: bis 16 WE
Gesamt: bis 32 WE, sollen im Attika und EG 12 x 2.5 Zi Wohnungen angeordnet werden.