

Gemeinde Thierachern

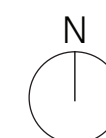
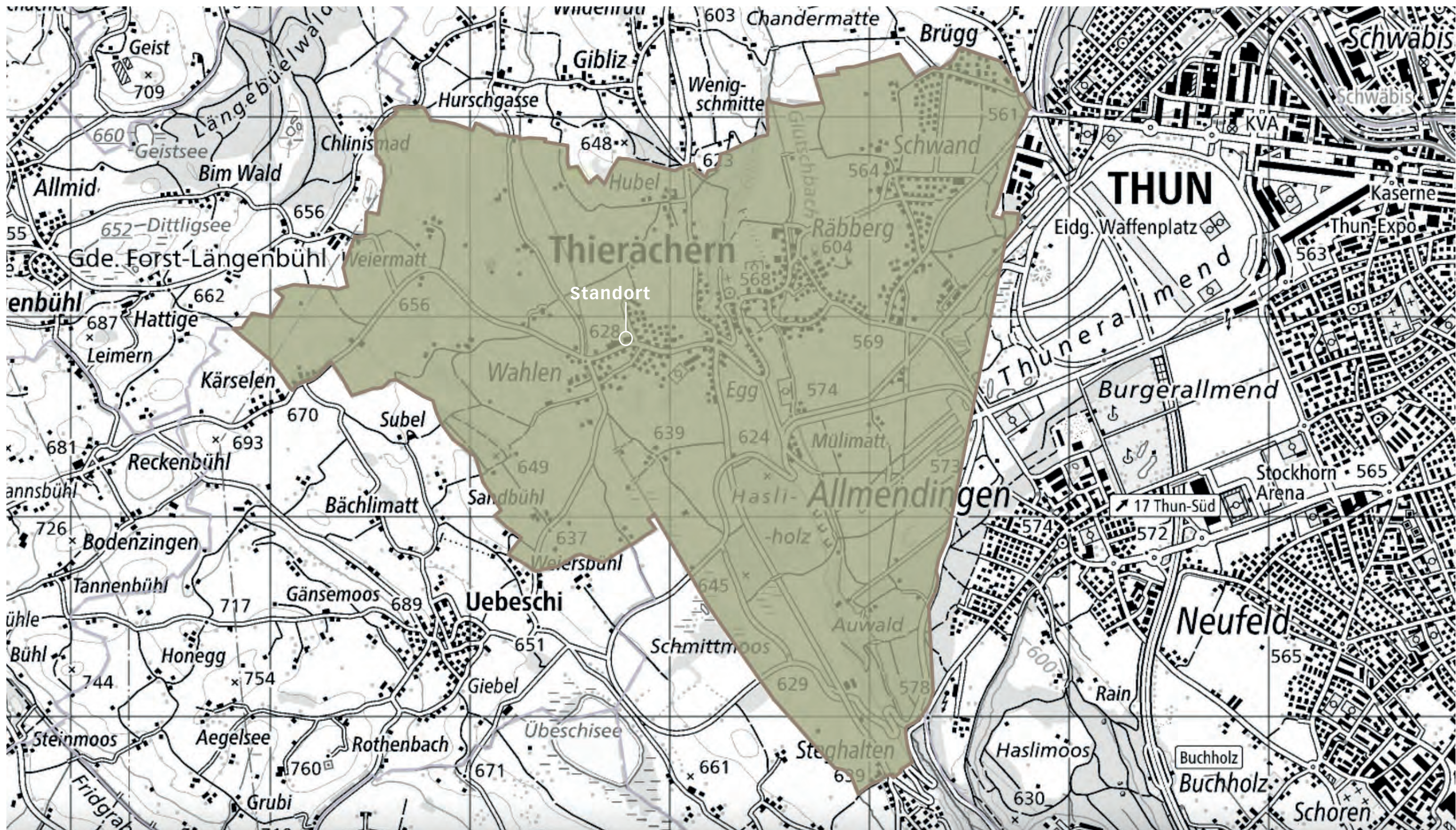
Änderung Überbauungsordnung Blumensteinstrasse



Bebauungskonzept

Bebauungs- und
Erschliessungsvarianten

10. November 2023

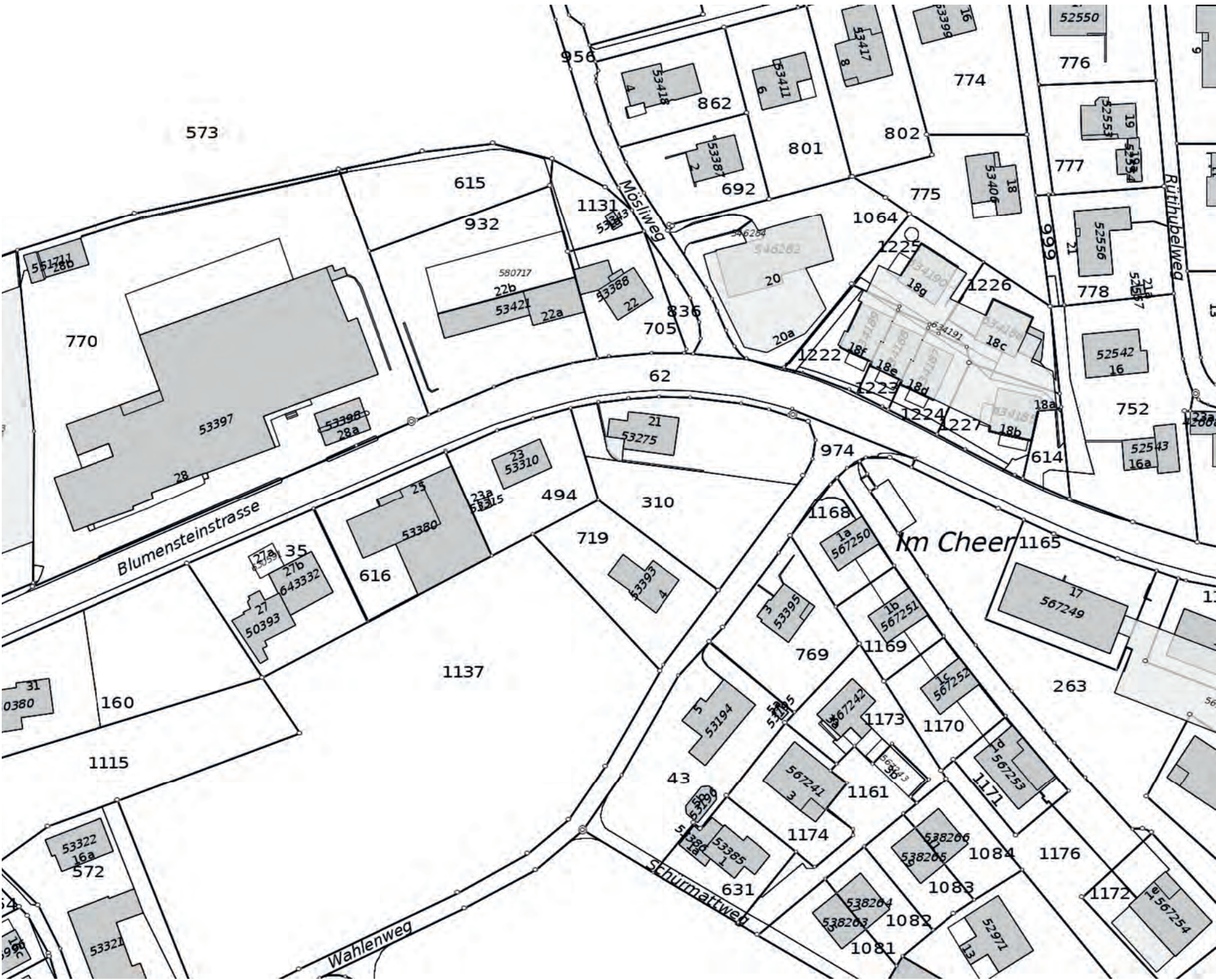


Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

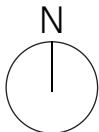
Luftbild



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Kataster	
Grundstück-Nr.:	932
Fläche:	1'628 m²
Grundstück-Nr.:	705
Fläche:	503 m²
Grundstück-Nr.:	836
Fläche:	94 m²
Grundstück-Nr.:	1'131
Fläche:	246 m²
Grundstück-Nr.:	615
Fläche:	694 m²
Arealfläche:	3'165 m²
davon Erschliessung:	ca. 165 m²
aGSF:	3'000 m²



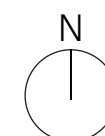
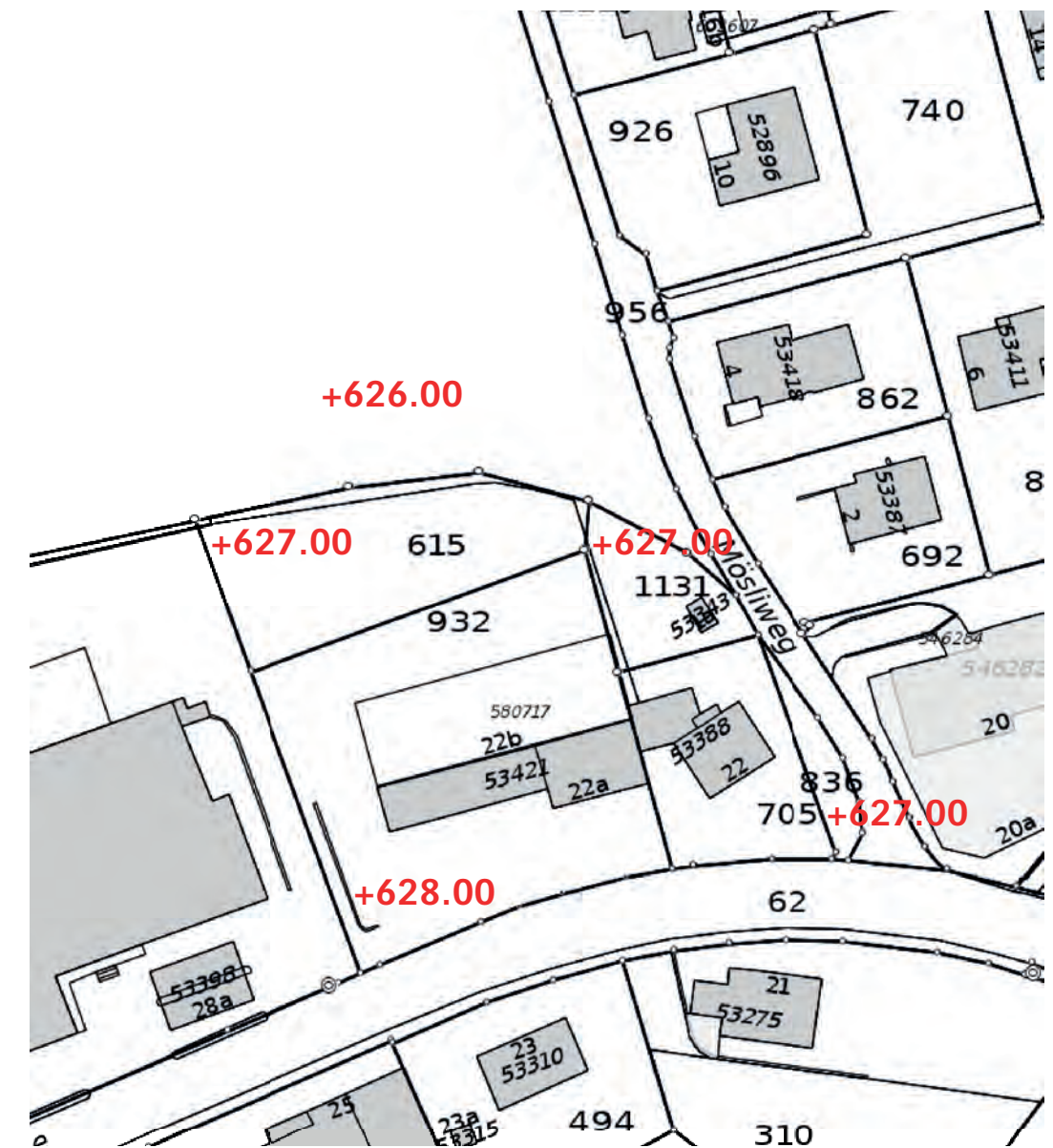
Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Gelände

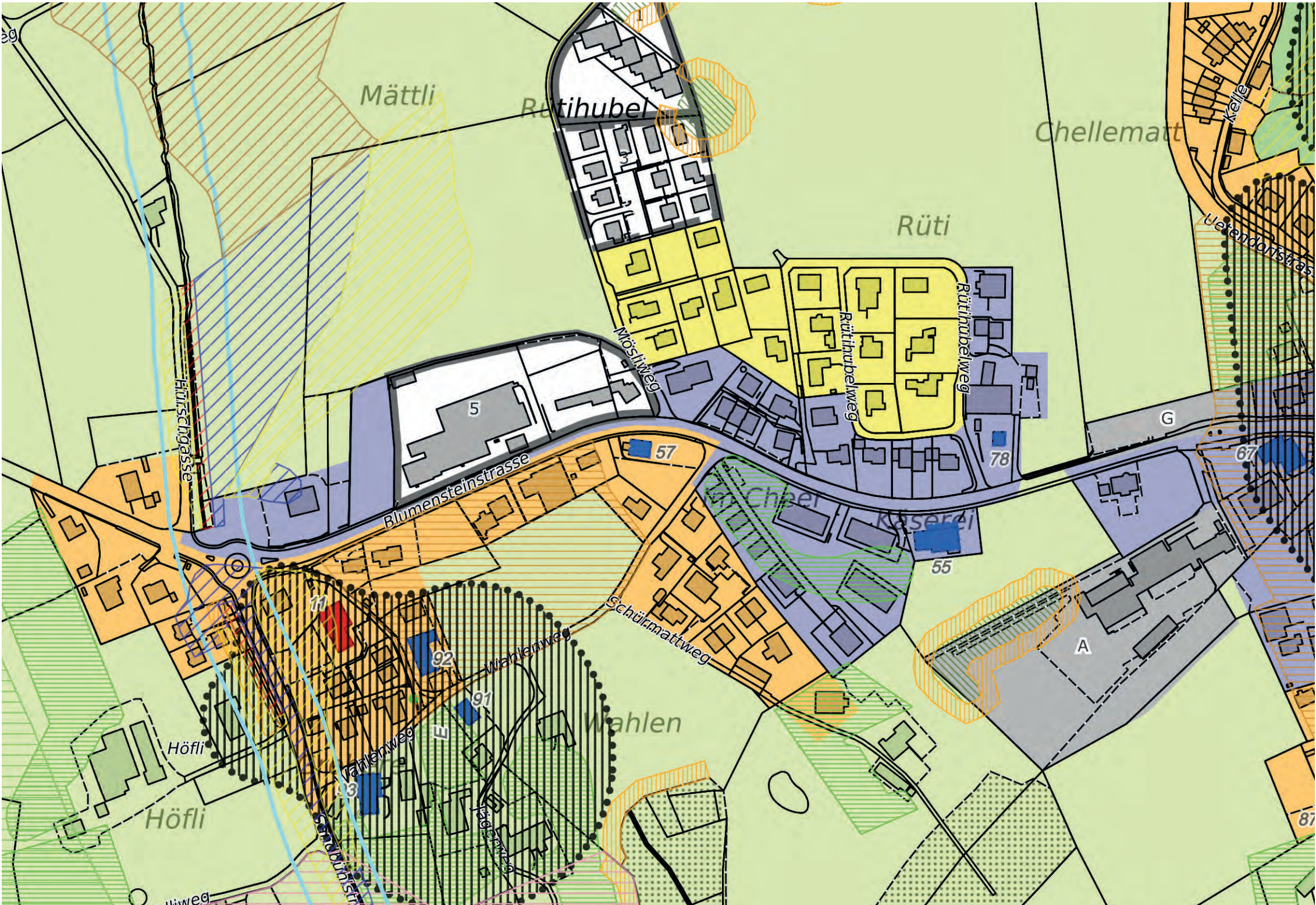
Die Blumensteinstrasse liegt auf ca. 627.00 m
ü.M.

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) 5 | 28



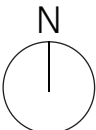
Legenden

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

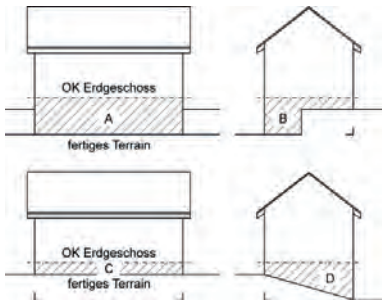


Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Baureglement

Dachaufbauten
Baupolizeiliche Massen

Geschosse
(ober- und unterirdisch)



Mittlere Höhe
zwischen ok
EG-Boden und
fertigem
Terrain = $\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}}$

Dachausbau

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Artikel 30

- ¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.
- ² Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn
- a) dessen Bruttogeschossfläche mehr als 60 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
 - b) 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 Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.5 m überschreitet.

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.

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.

Baupolizeiliche Masse

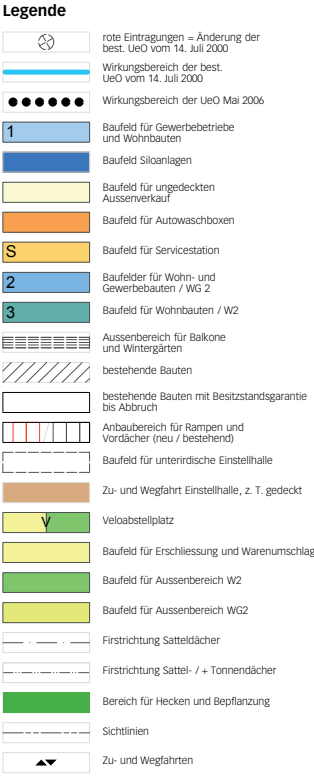
Artikel 51

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	Gebäudelänge
GT	Gebäudetiefe
G	Anzahl Vollgeschosse
AZ	Ausnützungsziffer ³
ES	Empfindlichkeitsstufe
W1	Wohnzone W1
W2	Wohnzone W2
WG2	Wohn- und Gewerbezone WG2
D	Dorfkernzone
GB	Gartenbauzone
G	Gewerbezone

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

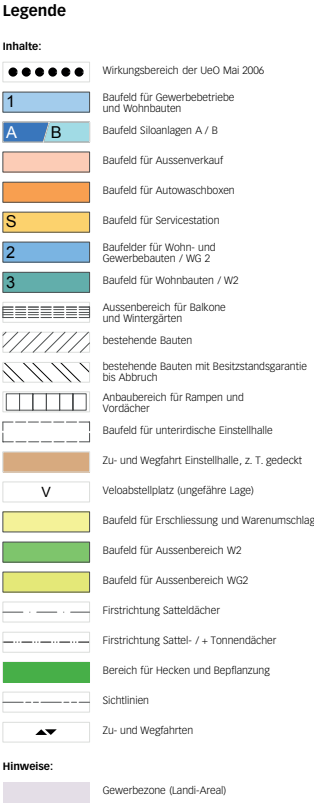
Alter Zustand



Ausgangslage, UeO

Überbauungsplan (Juni 2016)

Neuer Zustand



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

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

Artikel 5	
Baufelder für Wohn - und Gewerbebauten / WG2 plus Aussenbereich WG 2	1 Es gelten die Nutzungsvorschriften gemäss Art. 41 Gemeindebaureglement.
	2 Baupolizeiliche Masse: Gebäuelänge / -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.

Artikel 5a	
Baufeld für Wohnbauten W2 plus Aussenbereich W2	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.

Artikel 9	
Grenz- und Gebäudeabstände	1 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände nach kommunalem Baureglement einhalten. Innerhalb des ÜO-Gebietes werden die Gebäudeabstände gemäss Überbauungsplan festgelegt.
Auto-Waschboxen	2 Für die Auto-Waschboxen ist ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.

Unterirdische Bauten / Anbauten / Vordächer

Artikel 10	
Baufeld für Einstellhalle	Nutzung für die unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen und Velos.

Artikel 11	
Anbaubereiche für Vordächer und Rampen	Zulässig sind Vordächer und Rampen für den Warenumschlag. Die maximale Traufhöhe dieser Anlagen beträgt 6.0 m ab fertigem Terrain.

Artikel 12	
Anbaubereich für Balkone und Wintergärten	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.

Erschliessung

Artikel 13	
Baufeld für Erschliessung und Warenumschlag	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 Parkplatzzahl erfolgt nach BauV Art. 50. Unterirdische Bauten wie Lagerräume, Brennstofflager etc. welche das fertige Terrain nicht überragen sind gestattet.

Ausgangslage, UeO Blumensteinstrasse

Überbauungsvorschriften

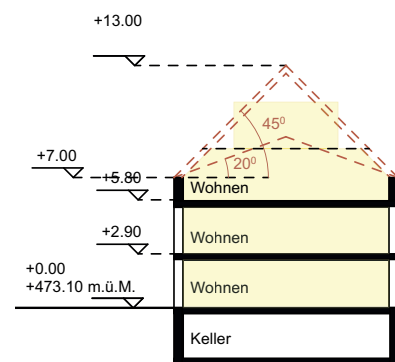
Verbindliche Vorschriften

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

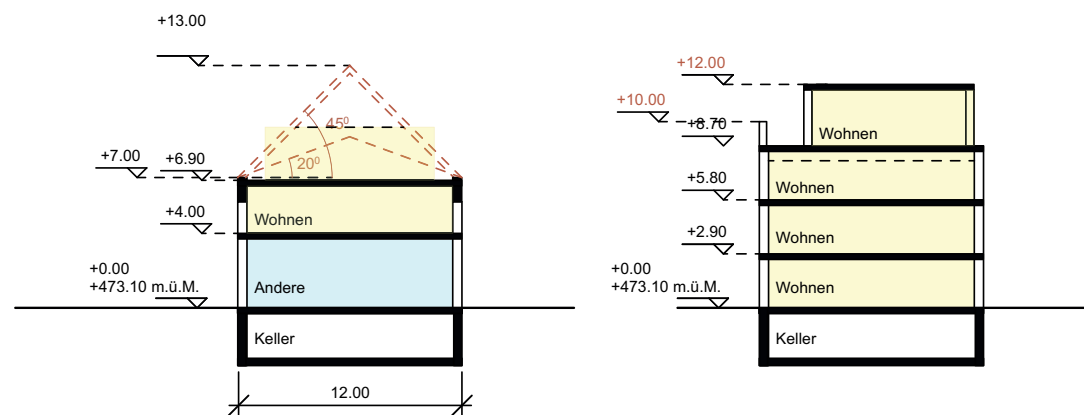
Spielraum für Änderungen

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

Heute



Mögliche Änderung



Analyse, Quantifizierung, Einschränkungen

Typologien: Punktbau, Riegel, L-bau

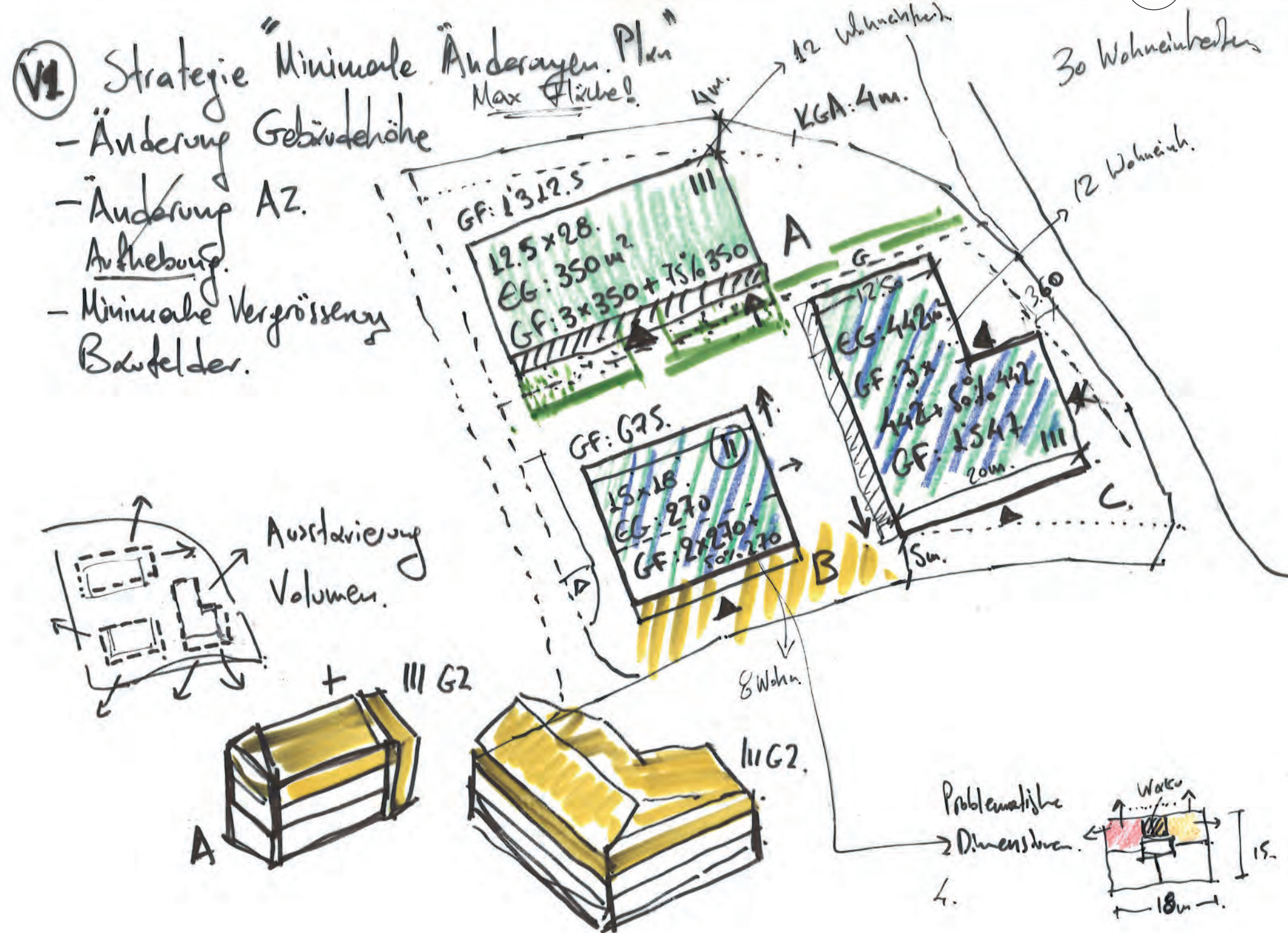
Zulässige GFo: ca. 610 m²

Zulässige G_{Fo} (AZ: 0.7) : ca.1'390 m²

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 Bau A: 1'313 m²

GfO Bau B: 675 m²

GfO Bau C: 1'613 m²

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 m²

GfO Bauf B: 946 m²

GfO Bauf C: 1'030 m²

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

Total GfO Wohnen: ca. 2'800 m²

Total GfO Gewerbe: ca. 140 m²

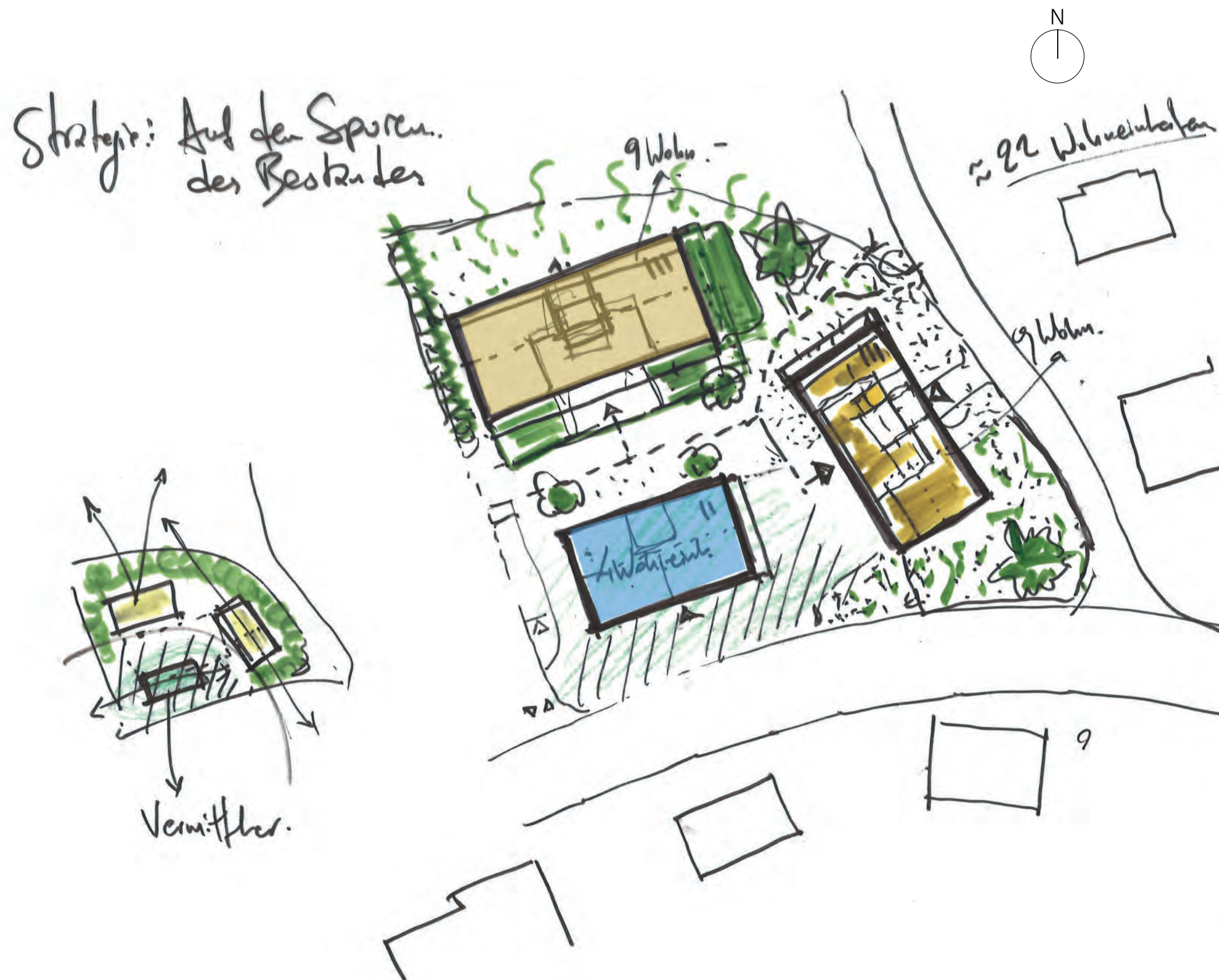
Wohneinheiten: ca. 26-27 WE

Herausforderungen

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



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse



Variante 3: Auf den Spuren des Bestandes

3 Baufelder A, B, C
Typologien: 3 Riegel

Gebäudehöhe: 2VG

Geschossfläche

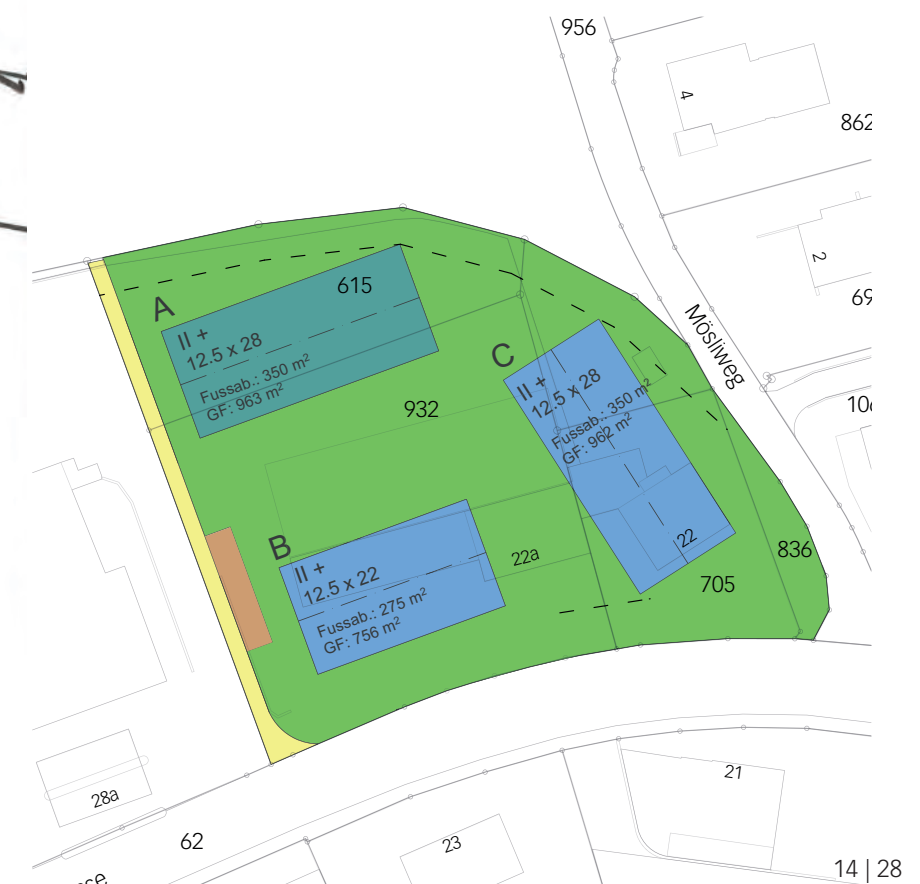
GfO Bauf A:	963 m ²
GfO Bauf B:	756 m ²
GfO Bauf C:	963 m ²

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

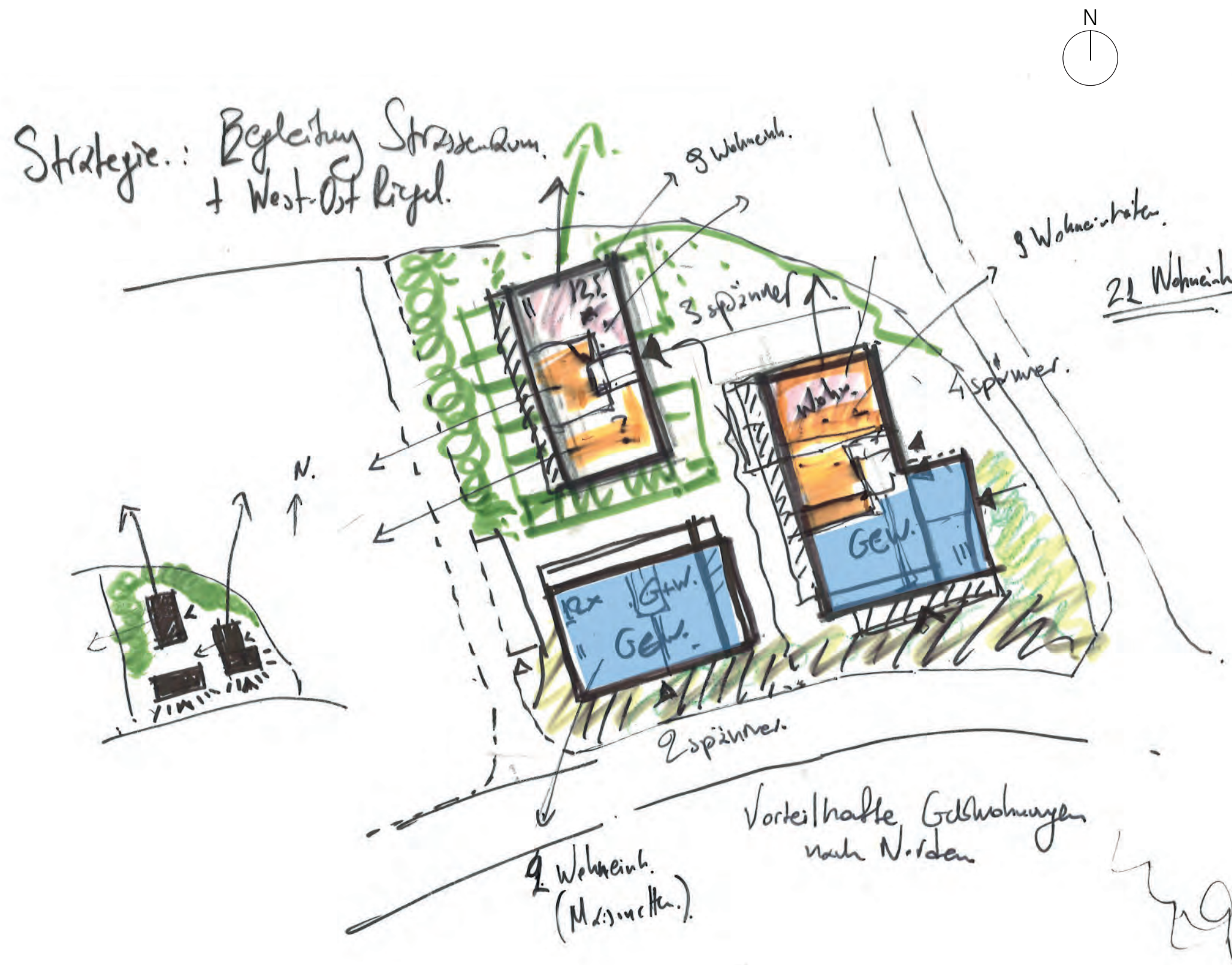
Wohneinheiten: ca. 22-24 WE

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

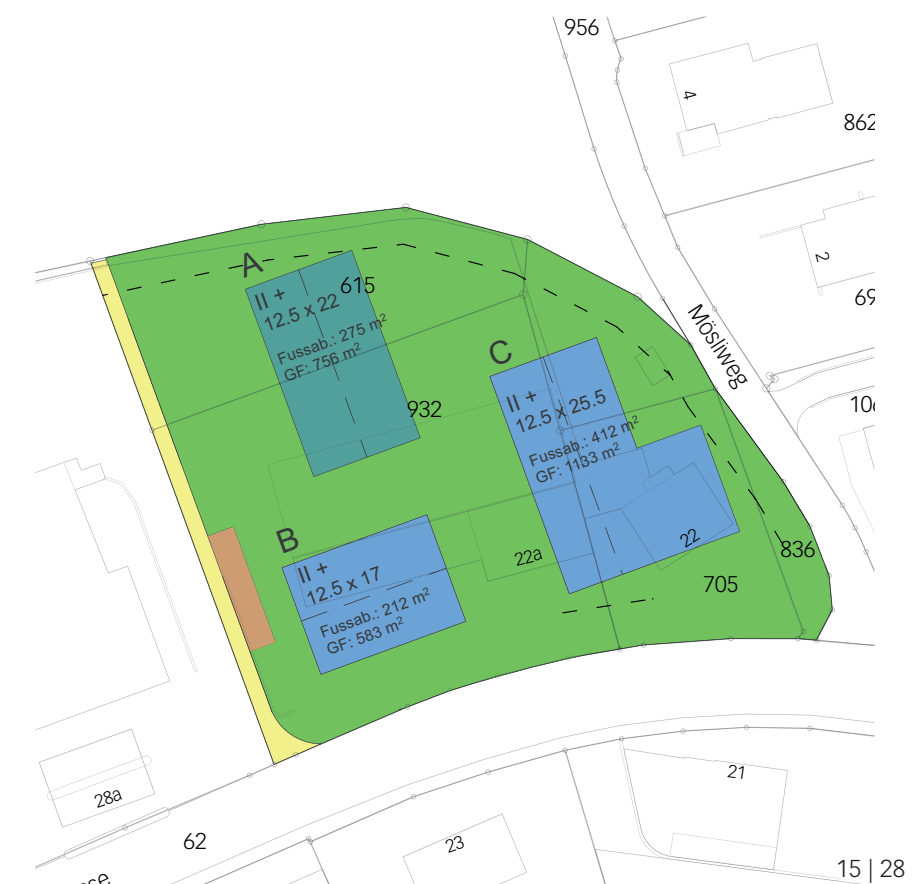
GfO Bauf A:	756 m ²
GfO Bauf B:	583 m ²
GfO Bauf C:	1'133 m ²

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

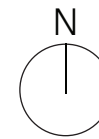
Herausforderungen

– Schwierige Vis-a-Vis Sicht mit Landi



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Strategie: Max. West-Ost Ausrichtung.



Variante 5: Maximale W-O Orientierung

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

Gebäudehöhe: 2VG

Geschossfläche

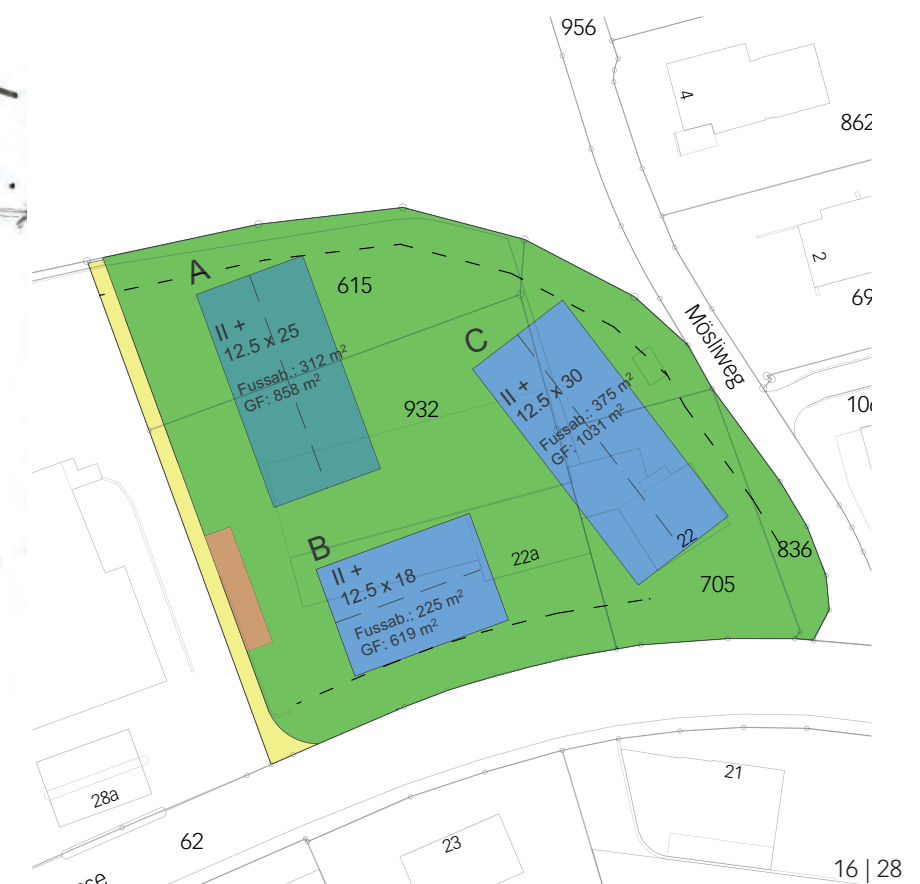
GfO Bauf A:	858 m ²
GfO Bauf B:	619 m ²
GfO Bauf C:	1'031 m ²

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

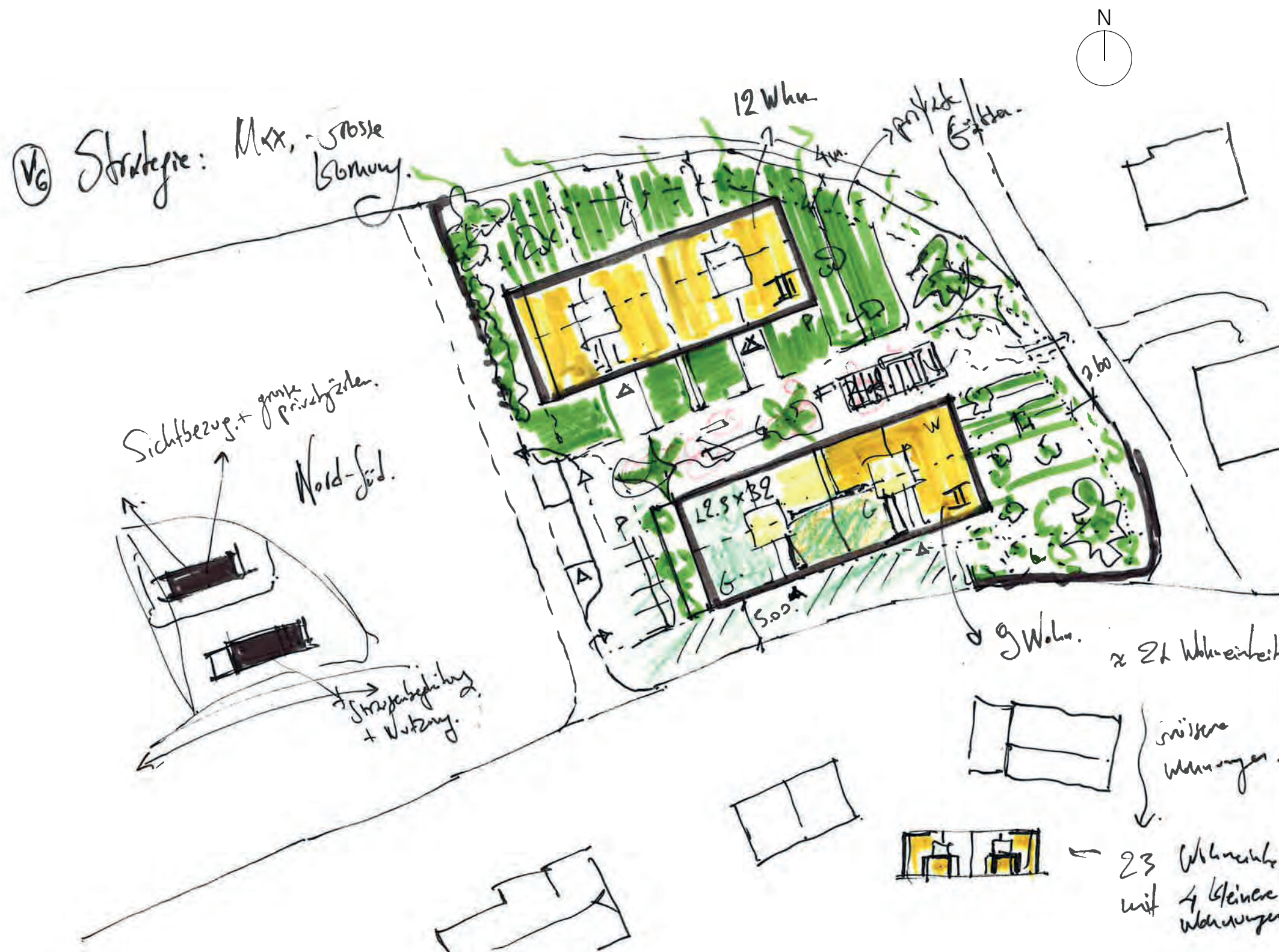
Wohneinheiten: ca. 25 WE

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

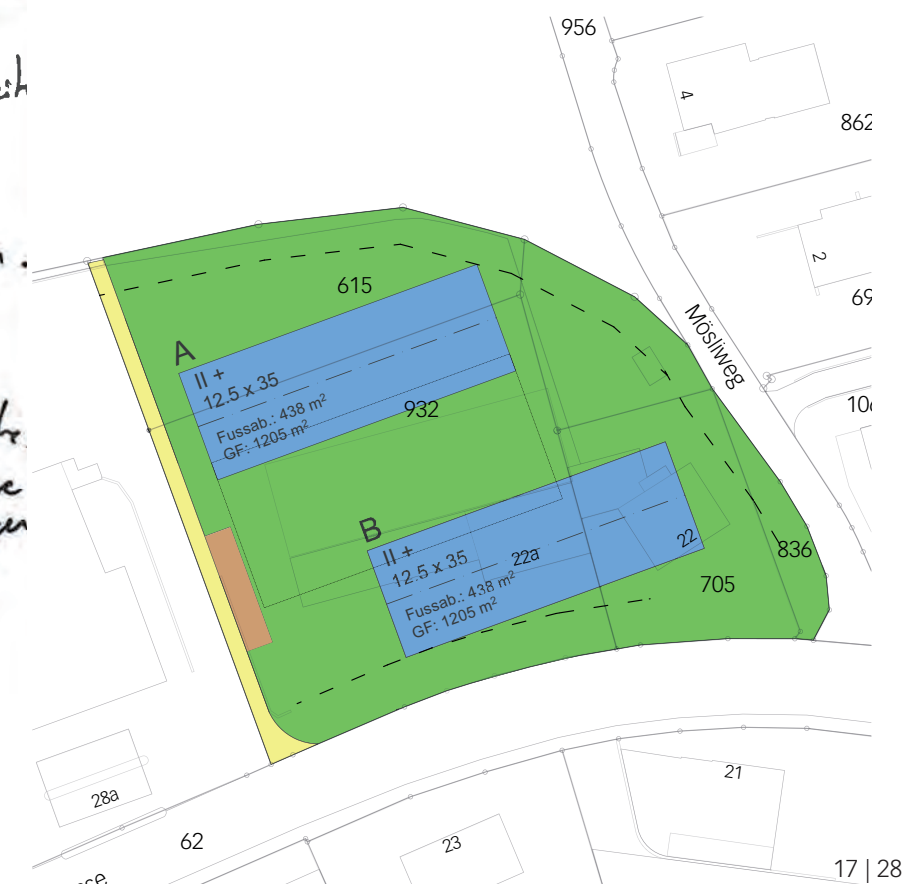
Geschossfläche
GfO Bauf A: 1'205 m²
GfO Bauf B: 1'205 m²

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

Geschossfläche

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: Reihenhäuser (Maisonnetten), Doppelfamilienhaus, Mietwohnungen (Geschoswohnungen)

Gebäudehöhe: 2VG

Geschossfläche

GfO Bauf A: 1'031 m²

GfO Bauf B: 550 m²

GfO Bauf C: 1'031 m²

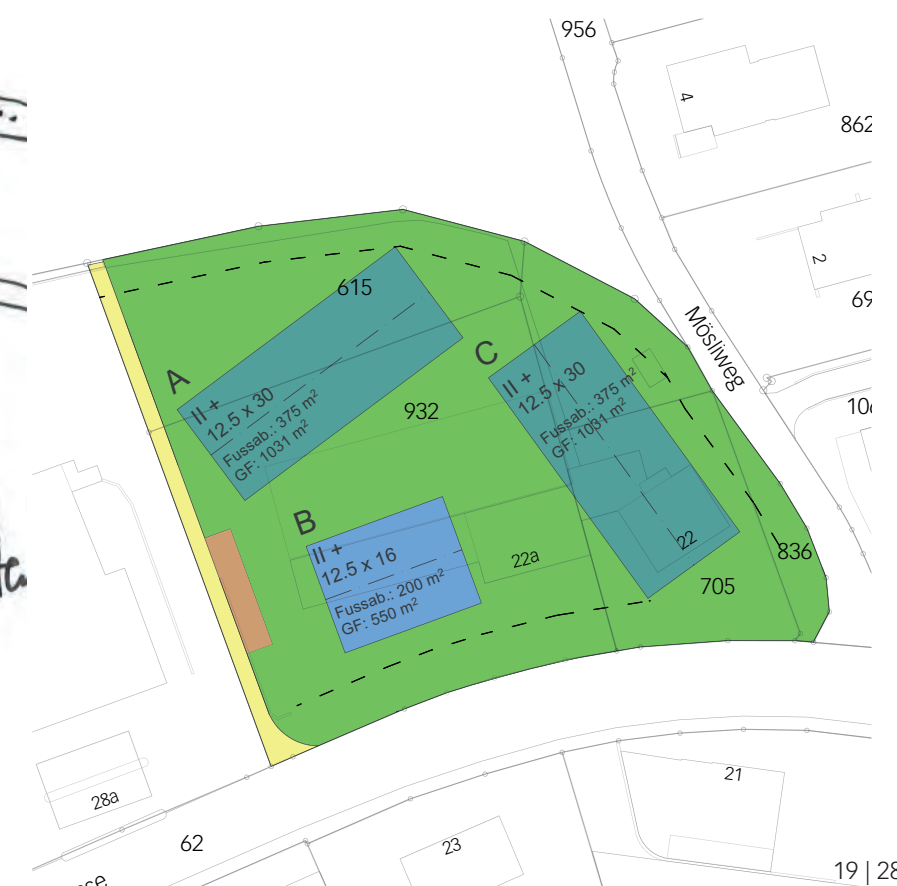
Total GFo (inkl. ca. 5% AGF): ca. 2'612 m²

Total GfO Wohnen: ca. 2'612 m²

Wohneinheiten: ca. 19 WE

Herausforderungen

- Wohnen an der Kantonsstrasse



Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

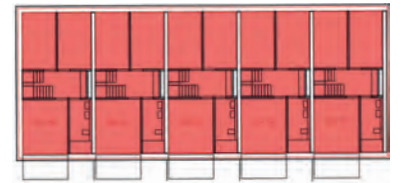


Variante 8: Typologische Vielfalt

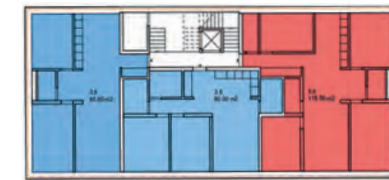
Varianten in gleichen Dimensionen mit 30 Meter lange Baukörper



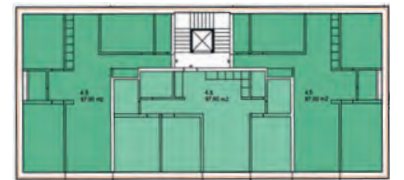
Erdgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

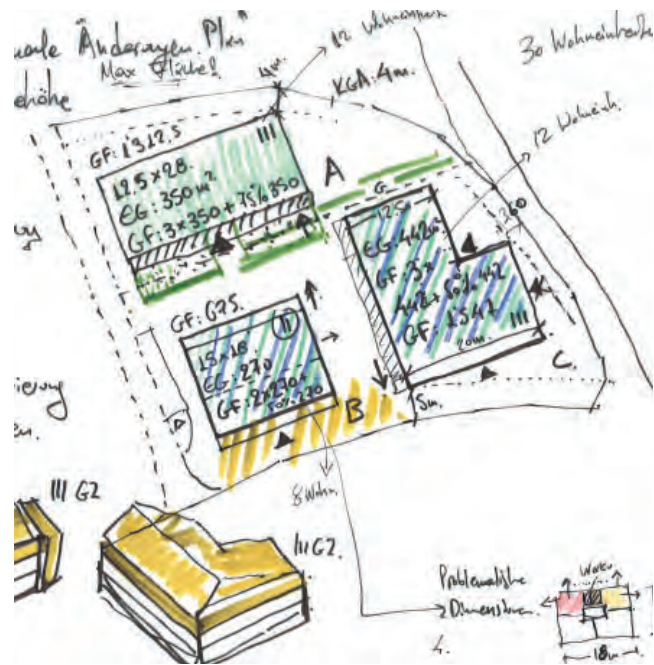
Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Variantenmatrix

Ausgangslagre: 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 Aussenflächenn mit einer 5%-8% Reduktion zu rechnen. Diese ist in der u.s. GFZo nicht abgebildet.

Variante 1: Maximale Ausnutzung



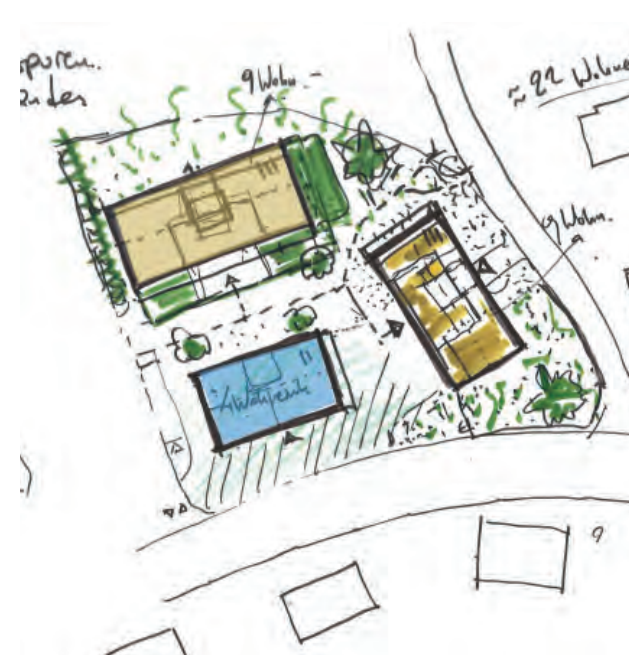
GFo: 3'600 m²
GFZo: 1.2

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

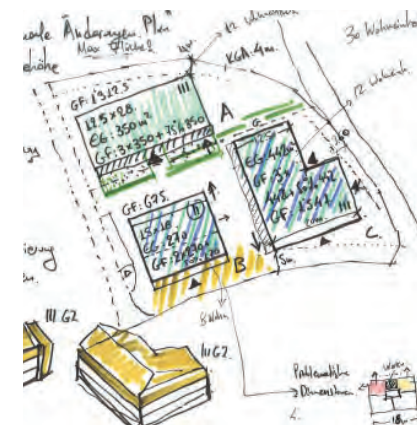
Variante 8: Typologische Vielfalt



GFo: 2'612 m²
GFZo: 0.87

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

Variante 1: Maximale Ausnutzung



GFo: 3'600 m²
GFZo: 1.2

Variante 2: Dorfstruktur



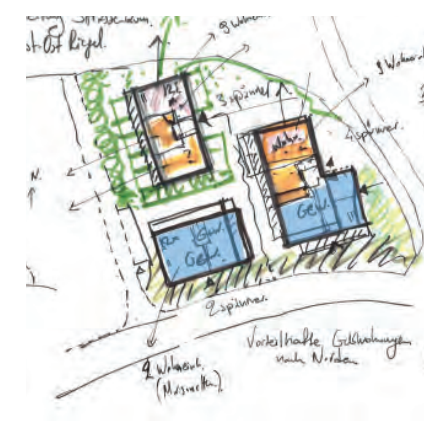
GFo: 2'939 m²
GFZo: 0.98

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

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 sollten 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.
- Ein Abstand zur Kantonstrasse sollte dieses ermöglichen.

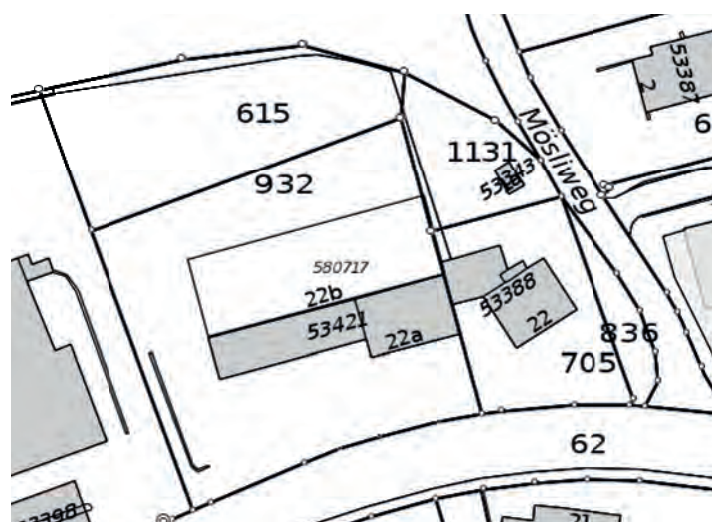
Weiterbearbeitung Varianten

- 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.

Erkenntnisse und Zielsetzung aus der Zwischenbesprechung

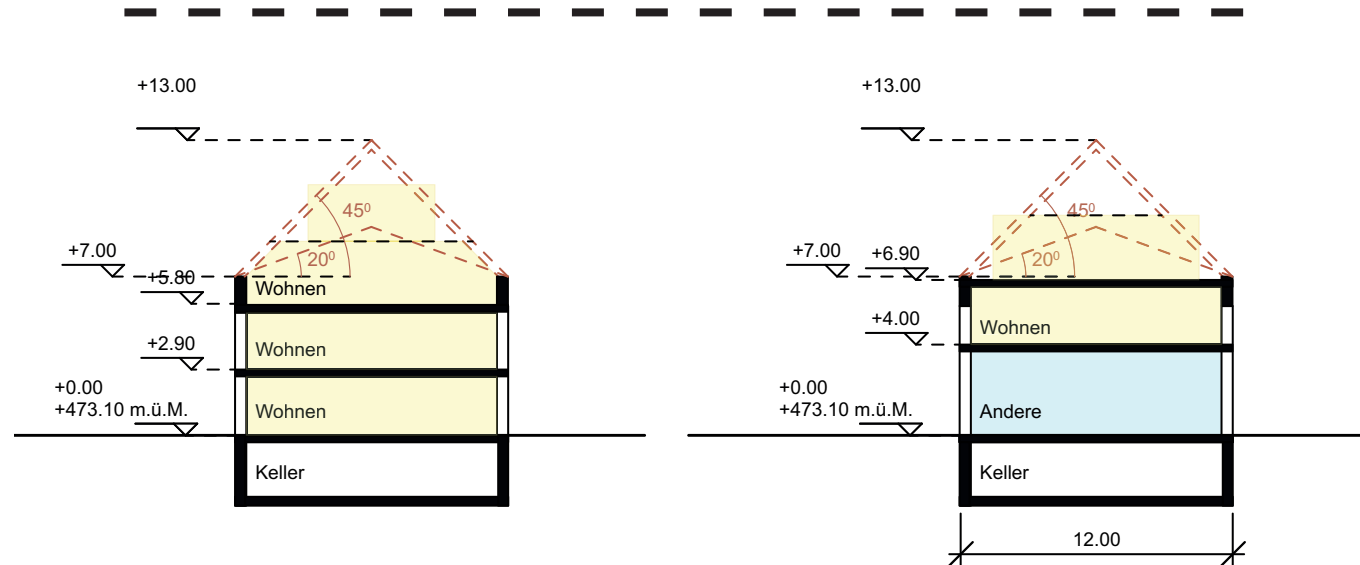
Arealfläche

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

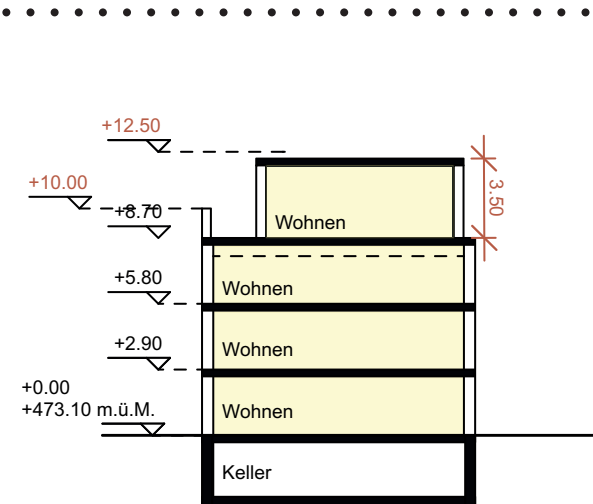


Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

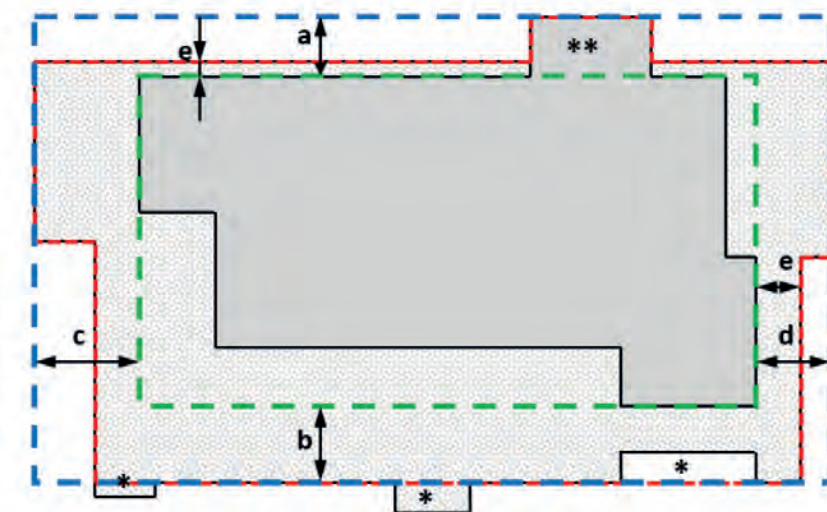
Gemäss heutigen Vorschriften



Nach Änderung UeO



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 D: 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:
 - a) mindestens drei Attikafassaden (ausgenommen Treppenhaus und Lift) sind um mindestens 2.00 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt oder
 - b) mindestens zwei Attikafassaden sind um mindestens 3.00 m von der jeweils darunterliegenden 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.

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

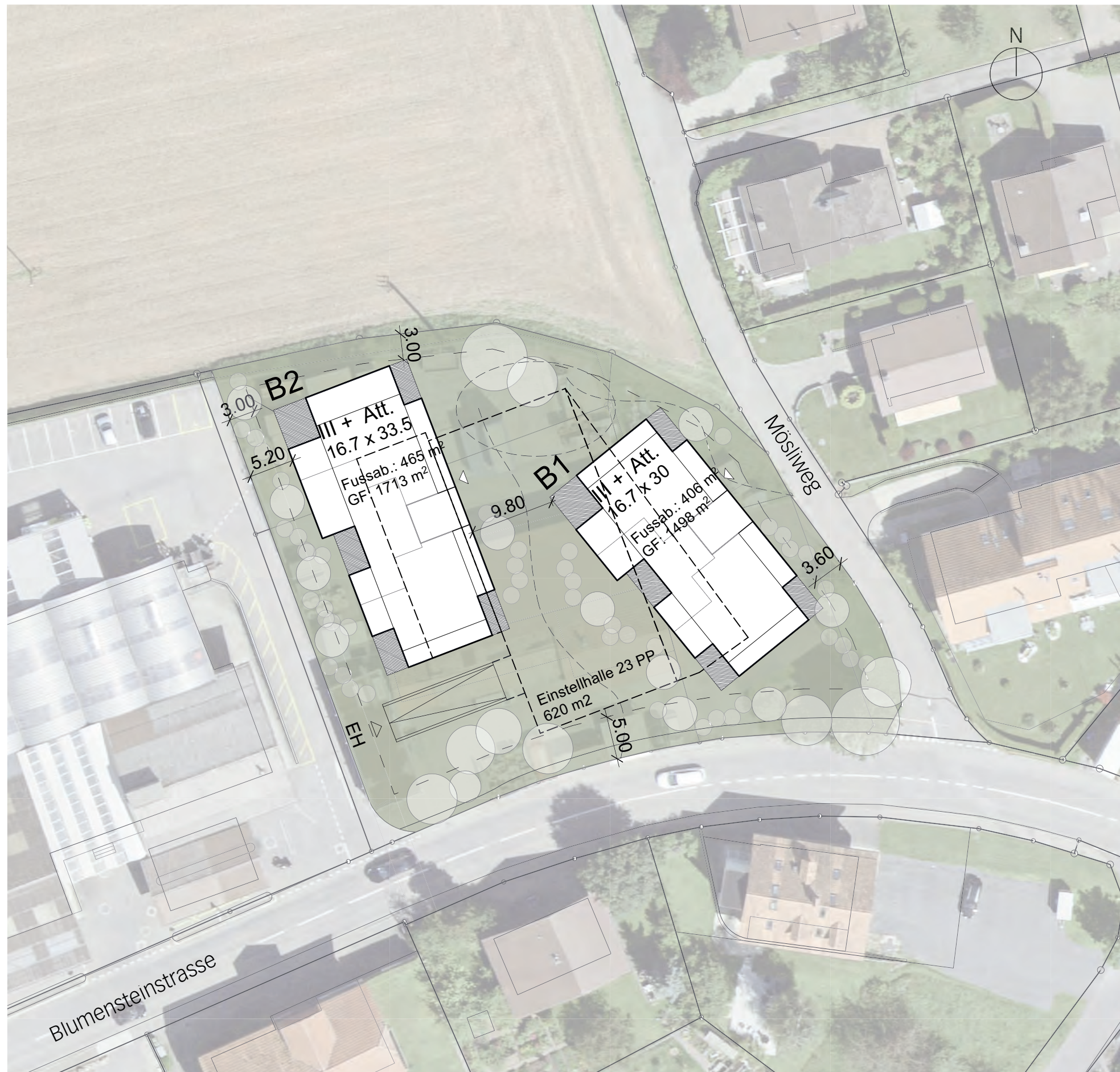
- Drei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss sind als ortverträglich eingeschätzt.
- Für das Attikageschoss sollen allseitige Rücksprünge eingehalten werden und mindestens drei Attikafassaden sollten um mindestens 2.00 m von der jeweils darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt sein.
- Bei keiner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

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

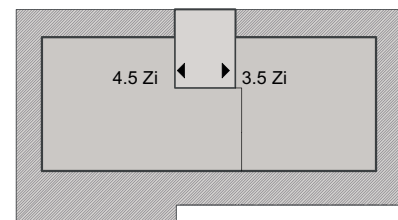
Wohneinheiten: 23 WE

Beschreibung

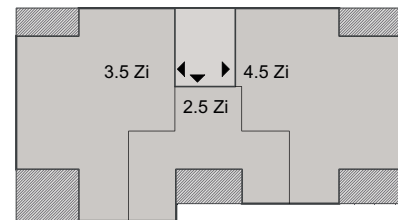
- Die Gebäude nehmen Abstand von der Blumensteinstrasse, um Wohnnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen und begleiten die Nebenstrassen.
- Die Aussenräume sollten die Zonierung zwischen öffentlichem Raum und privaten Gärten gestalten.
- Die Gebäudesetzung schafft eine poröse Strassenfassade, die die Durchblicke 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 Möslweg 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

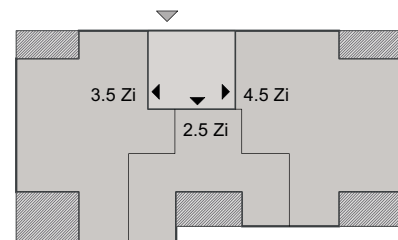
Bautyp 1 30 m x 16.65 m



Attikageschoss
GFo Attika: 280 m²



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

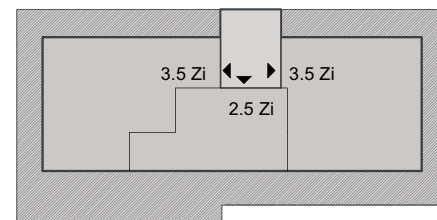
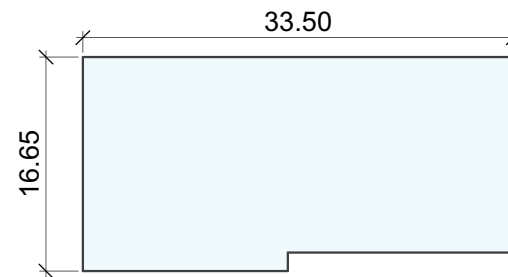


Erdgeschoss
GFo EG: 406 m²

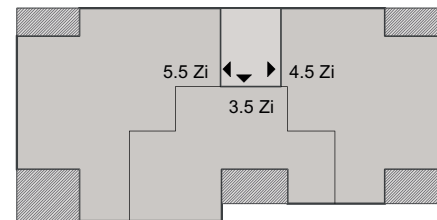
11 Wohneinheiten
2.5 Zi x 3
3.5 Zi x 4
4.5 Zi x 4

GFo Total: 1498 m²

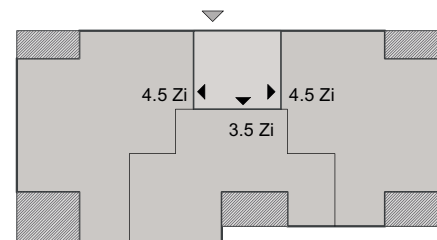
Bautyp 2 33.5 m x 16.65 m



Attikageschoss
GFo Attika: 318 m²



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



Erdgeschoss
GFo 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

GFo 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. 700m² (24PP x 27m²/PP ++)
 Keller, Technik, Erschliessung: ca. 400 m²
 GFui Total: ca. 1'100 m²

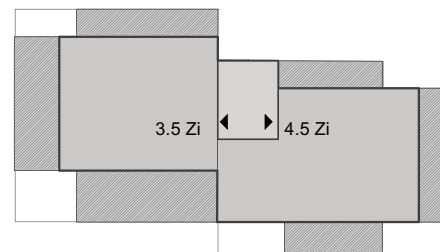
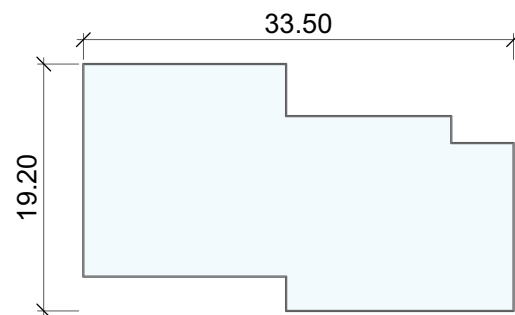
Wohneinheiten: 22 WE
 davon 20 Familienwohnugn

Beschreibung

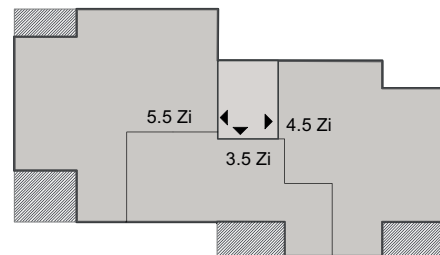
- Die Gebäude sind in zwei Reihen, parallel zur Hauptstrasse gesetzt.
- Die Adressen erfolgen von einer inneren Wohn-gasse vom Möslweg.
- Die langen Fassaden werden durch Rücksprünge gegliedert. Sie folgen den Parzellegeometrien und besetzen die maximale Grundfläche.
- Die Versetzung der Gebäude dient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

Bebauungskonzept Blumensteinstrasse

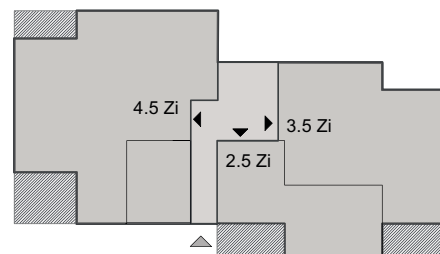
Bautyp 2a
33.50 m x 19.20 m



Attikageschoss
GfO Attika: 300 m2



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

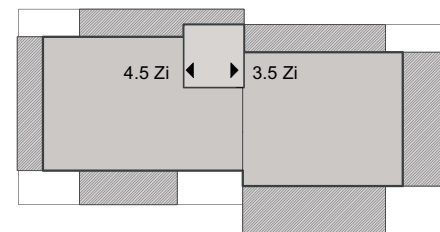
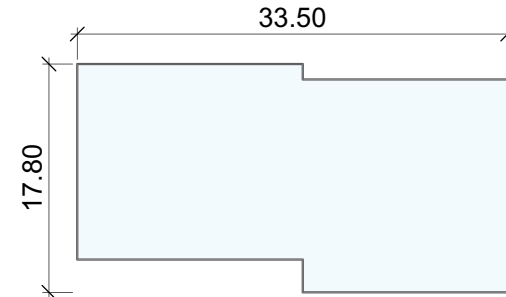


Erdgeschoss
GfO EG: 465 m2

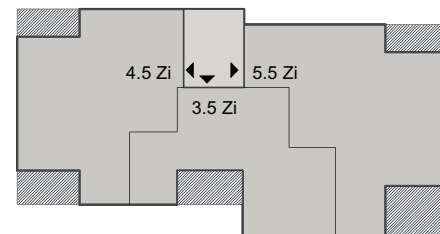
11 Wohneinheiten
2.5 Zi x 1
3.5 Zi x 4
4.5 Zi x 4
5.5 Zi x 2

GfO Total: 1695 m2

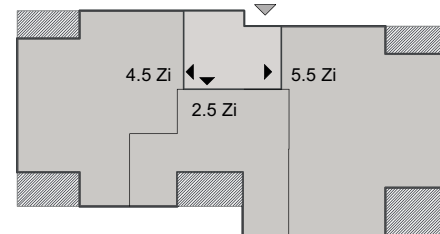
Bautyp 2b
33.5 m x 17.80 m



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

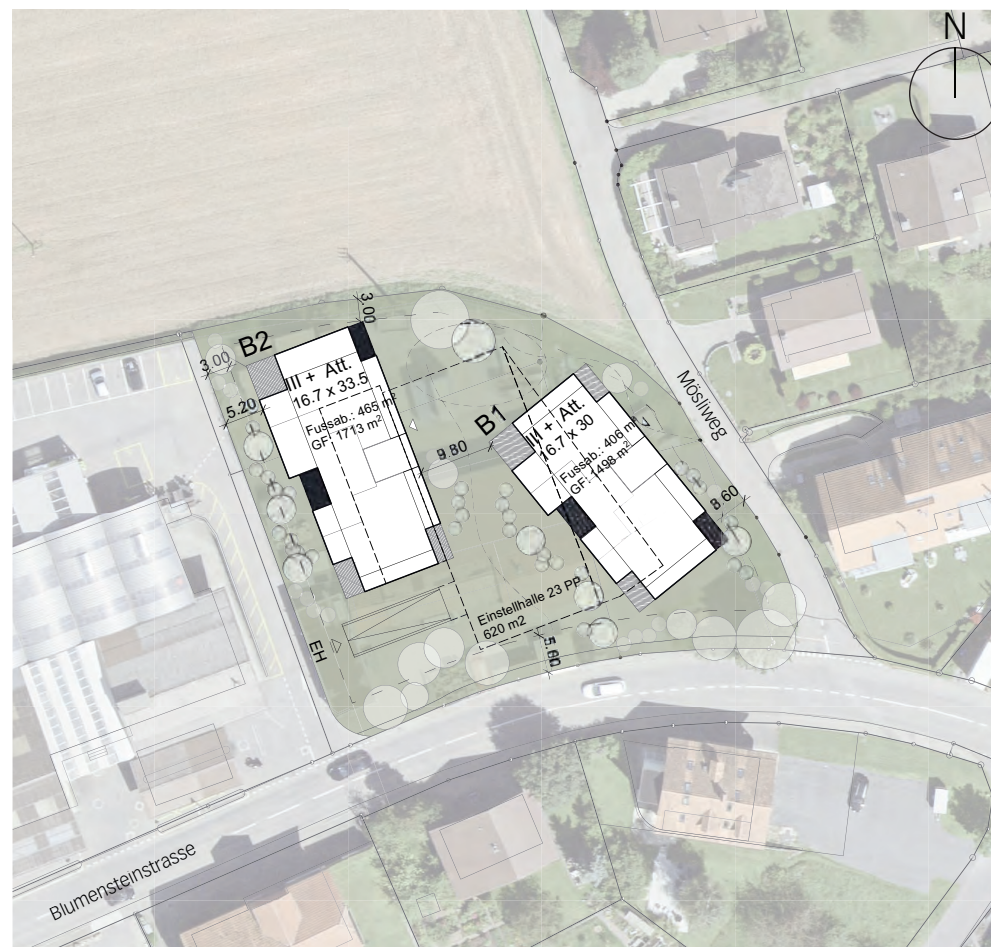
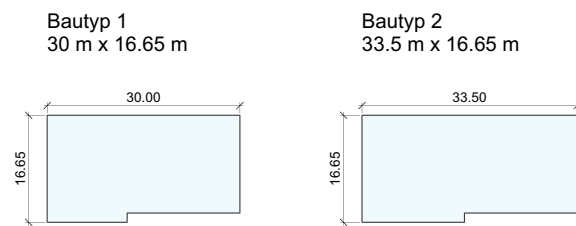
Wohnungsspiegel:

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



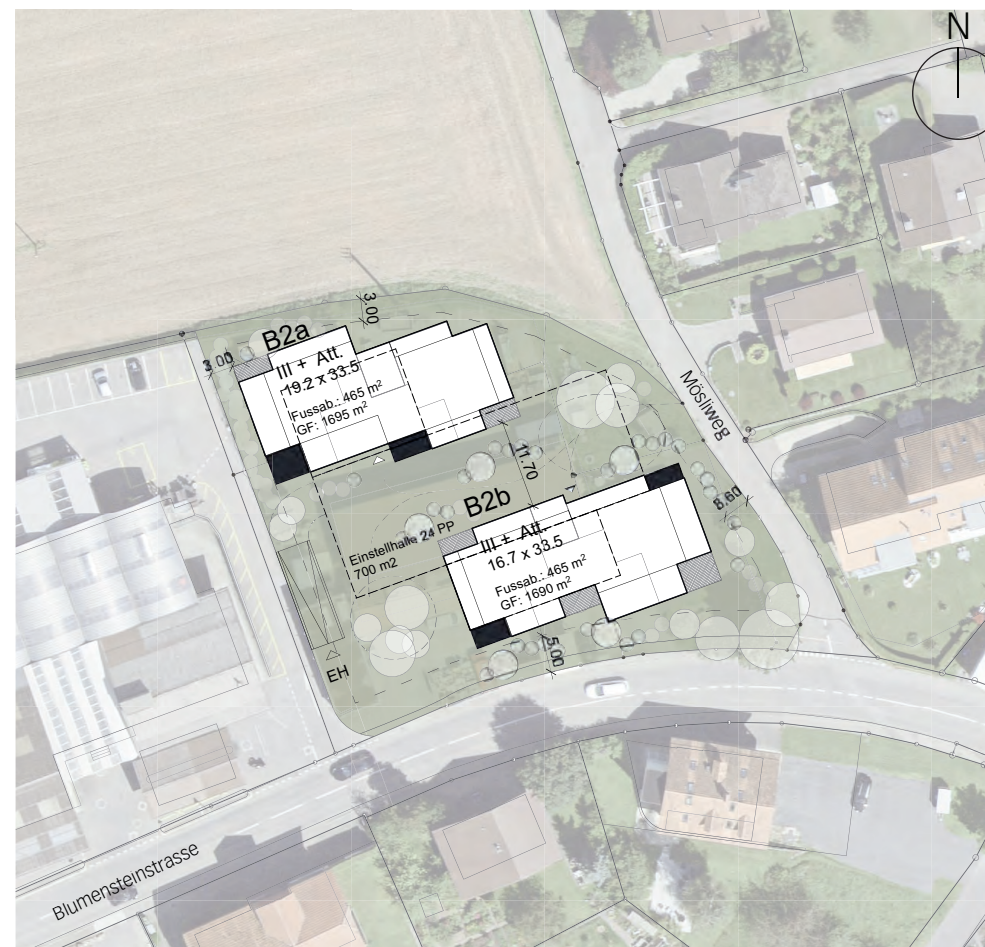
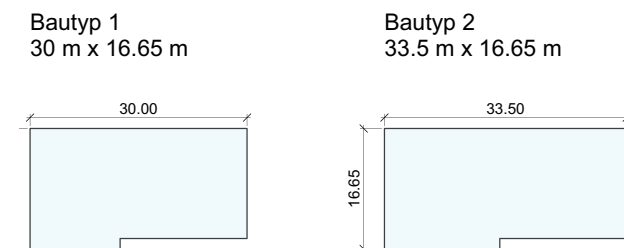
GfO: 3'210 m²
aGSF: 2'906 m²
GFZo: 1.10

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.