Gemeinde Münsingen

Entwicklung und Überbauung Areal «Underrüti» Münsingen

Workshopverfahren «Projektstudie» in Anlehnung an SIA 143

Schlussbericht

münsingen

vielfältig nachhaltig

Impressum

Veranstalterin

Frutiger AG
Frutigenstrasse 37
3602 Thun

In Kooperation mit

Gemeindeverwaltung Münsingen
Neue Bahnhofstrasse 4
3110 Münsingen
https://

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhalt

1 Einleitung 6

2 Perimeter und Wesen der Aufgabe 8

2.1 Projekt- und Betrachtugsperimeter 8
2.2 Wesen der Aufgabe 9

3 Bestimmungen zum Verfahren 10

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens 10
3.2 Beurteilungsgremium und Experten 10
3.3 Planungsteam 11
3.4 Verfahrensbegleitung 11
3.5 Wegleitende Beurteilungskriterien 11
3.6 Termine und Fristen 11

4 Verfahrensablauf 12

4.1 Exkursion 12
4.2 Versand der Unterlagen 12
4.3 Werkstatt 01 (Startbesprechung) 12
4.4 Werkstatt 01 (Startbesprechung) 12
4.5 Werkstatt 03 (Schlussbesprechung) 12

5 Erkenntnisse und Empfehlungen 19

6 Würdigung des Verfahrens 25

7 Genehmigung 26

A Anhang 27

Einleitung

01

Das **Areal Underrüti** (aktuell in der Zone W2) ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030» zur Überführung in eine Zone mit Planungspflicht «ZPP AC Underrüti» vorgesehen. Insbesondere sieht der ZPP-Entwurf die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum vor. Der Gemeinderat reagiert damit auf verschiedene politischen Vorstösse zur Frage des preisgünstigen Wohnungsbaus in der Gemeinde und hat dieses Anliegen entsprechend in die laufende Ortsplanungsrevision aufgenommen.

Entstehen soll gemäss ZPP und Zielen des Gemeinderates ein Quartierteil mit einer hohen Qualität, ein Ort mit einer besonderen Stimmung und einem hohen Identifikationspotenzial. Das umliegende Quartier wird durch Ein- und Reiheneinfamilienhäuser geprägt. Dies soll als Randbedingung berücksichtigt werden, um eine Volumetrie mit eigenem Charakter und einer spannungsvollen Vielfalt zu entwickeln. Entlang dem Brückreutiweg soll eine lebendige Begegnungszone (z.B. attraktiver Strassenraum,) mit entsprechender Adressbildung geschaffen werden. Gleichzeitig soll die Tiefe des Areals und geeignete Raumabfolgen auch die Schaffung von „ruhigen Innenwelten“ für qualitativ hochwertigen jedoch preisgünstigen Wohnraum (d.h. ca. 20% tieferen Mietzinses im Verhältnis zum lokalen Markt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet) ermöglichen. Entlang der Giesse soll eine verkehrsfreie und ökologische Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für künftige Bewohnerinnen und Bewohner und das ganze Quartier geschaffen werden.

Die Firma Frutiger AG hat sich zum Ziel gesetzt, Bausysteme zu entwickeln, welche es erlauben die Baukosten deutlich zu senken. Erfahrungsgemäss sind die Baukosten von grosser Bedeutung, wenn es darum geht, preisgünstigen und trotzdem hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Da sich der Gemeinderat der besonderen Herausforderungen des Areals und der Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum bewusst ist, hat er vorgesehen, die **Planung der Parzelle Underrüti mit der Frutiger AG** bzw. mit der dafür geschaffenen Firma PreisWertLeben AG umzusetzen. Die Gemeinde beabsichtigte dazu, das Areal der PreisWertLeben AG im Baurecht zu übertragen.

Um Möglichkeiten zur konkreten Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum auf der Parzelle Underrüti (bspw. Städtebau, Freiraum Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit) sowie der baurechtlichen Sicherung des Vorhabens zu prüfen, wurde seitens Frutiger AG mit der zuständigen Baubewilligungsbehörde (Regierungsstatthalteramt) und der Gemeinde Münsingen ein, zielführender **Planungsweg** festgelegt.

> Schritt 1: Gutachter- oder Workshopverfahren
> Schritt 2: Realisierung Prototyp auf Basis der aktuellen baurechtlichen Grundordnung
> Schritt 3: Erlass einer Überbauungsordnung in GR-Kompetenz nach Abschluss der Ortsplanungsrevision (Genehmigung ZPP) als Grundlage für Realisierung der Gesamtbebauung

Entsprechend der vereinbarten Zusammenarbeit und des skizzierten Planungswegs wurde das vorliegende **diskursive Workshopverfahren** («Gutachterverfahren») unter Beizug externer Fachleute mit einem Planungsteam durchgeführt. Ziel dieses qualitätssichernden Verfahrens war es auf Grundlage der ZPP-Vorschriften (Stand Mitwirkung) und des anvisierten Baurechtszinses die Klärung der relevanten ortsbaulichen Fragestellung (u.a. Bebauungsmuster, Freiraumtypologie, Erschliessung, Parkierung, Nachhaltigkeitsstandard) im Sinne eines ortsbaulichen Gesamtkonzeptes (Richtprojekt) vorzunehmen. Damit sollten einerseits die Grundlage für die weiteren Planungsschritte (Überbauungsordnung UeO) geschaffen und andererseits mit dem ortsbaulichen Gesamtkonzept die notwendige Sicherheit geschaffen werden, dass der Entwurf der Bestimmungen der «ZPP AC Underrüti» einem «Stresstest» standhält und eine qualitätvolle Arealentwicklung möglich ist. Zudem sollte ein möglicher vorgezogen realisierter Prototyp die Entwicklung der Gesamtbebauung nicht negativ präjudiziert und sich später zu einem qualitätvollen «Ganzen» weiterentwickeln lassen.

Während des laufenden Workshopverfahren hat sich die Frutiger AG bzw. PreisWertLeben AG als Investorin auf Grund einer firmeninternen Neubeurteilung vom Projekt zurückgezogen, da die resultierende Projektgrösse das für PreisWertLeben AG finanzierbare Investitionsvolumen überstiegen hätte. Nichts destotrotz wurde seitens Gemeinde und der Frutiger AG entschieden, dass laufende, vollständig von der Frutiger AG finanzierte, Workshopverfahren weiterzuführen und abzuschliessen, um wertvolle Erkenntnisse für die weitere Planung Underrüti sowie zum Thema preisgünstiges Wohnen zu gewinnen.

Perimeter und Wesen der Aufgabe

02

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasste die **Parz. Gbbl. Nr. 1004 und 1102** mit einer Fläche von 14’535 m². Die Parzelle Gbbl. Nr. 1004 (GSF 13’835 m²) liegt im Eigentum der Gemeinde und die Parzelle Gbbl. Nr. 1102 (GSF 700 m²) ist im Eigentum von Privaten. Da ein Erwerb und damit Integration ins Gesamtvorhaben der Parzelle Gbbl. Nr. 1102 nicht gesichert ist, musste ein in sich stimmiges Konzept allein über Parzelle Gbbl. Nr. 1004 gewährleistet werden (Varianten mit / ohne Parzelle Gbbl. Nr. 1102).

Der **erweiterte Projektperimeter** umfasste zusätzlich die Äussere Giesse sowie den Fussweg auf der Westseite der Äusseren Giesse. Der Schwerpunkt im erweiterten Perimeter lagt auf der Gewinnung von Projekt- und Umsetzungsideen zur Aufwertung der Giesse und die Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes.

Der übergeordnete **Betrachtungsperimeter** umfasste je nach Fachbereich das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung relevant war (Nahumgebung, Quartiere und Aaretal).

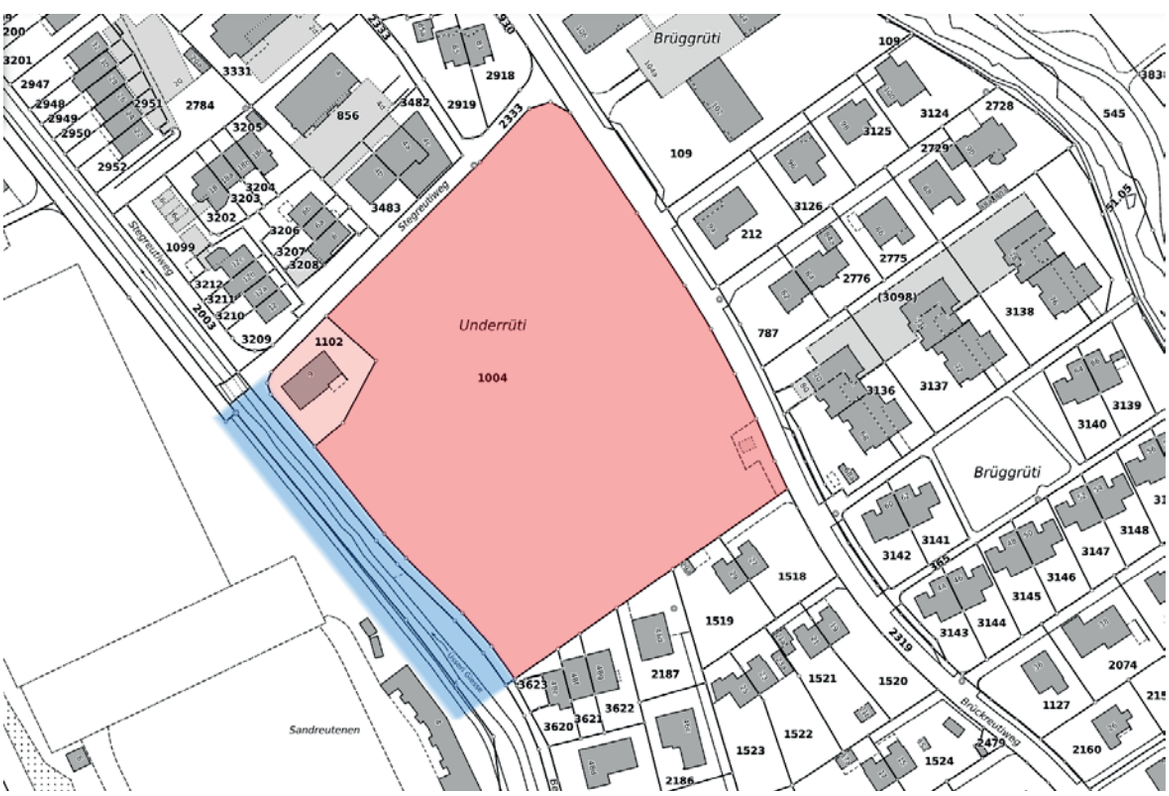

Abb. 01: Projektperimeter (Parz. 1004 Rot und Sonderfläche Parz 1102 Rosa) und erw. Projektperimeter (Blau)

2.2 Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legten die Erwartungen und somit die Anforderungen an das Studienergebnis dar.

Das **Wesen der Aufgabe** bestand darin, im Dialog mit den relevanten Akteuren die baulichen Potenziale des Areals sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht unter Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen und aussenräumlichen Qualität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit auf Basis der gegebenen räumlichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen (Entwurf ZPP AC Underrüti) in Varianten stufengerecht auszuloten und darzustellen.

Auf Basis dieses Variantenstudiums galt es, ein qualitativ hochstehendes Bebauungs- und Freiraumkonzept («Richtprojekt») als Grundlage für Entwicklung und Realisierung eines Pilotgebäudes «Preisgünstiger Wohnungsbau» und als Grundlage für eine spätere Gesamtbebauung aufzuzeigen.

Bestimmungen zum Verfahren

03

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin des Studienauftrages ist die Frutiger AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münsingen. Das Verfahren wurde als Workshopverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) mit einem Planungsteam durchgeführt. Es fanden drei Werkstätten (Start-, Zwischen- und Schlussbesprechung) mit dem Planungsteam und dem Beurteilungsgremium (mit vorgängiger fakultativer halbtägiger Exkursion) statt. Das Beurteilungsgremium hat auf Basis der im Verlauf des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse und der Schlussabgaben eine Empfehlung formuliert.

Das Verfahren unterstand nicht den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO und den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

3.2 Beurteilungsgremium und Experte

Das Workshopverfahren erfolgte im Dialog mit folgendem Beurteilungsgremium und Expertinnen und Experten.

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

> Jürg Wanzenried, Frutiger AG (bis WS 02)
> Rudolf Lagger, Frutiger AG (ab WS 03)
> Andreas Kägi, Gemeinderat Münsingen

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

> Donat Senn, GWJ Architekten AG Bern
> Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen AG, Zürich
> Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

> Beat Moser, Gemeindepräsident Münsingen
> Gabriela Krebs, Gemeinderätin Münsingen
> Jürg Mauerhofer, Seniorenrat Münsingen
> Martin Niederberger, Einwohnergemeinde Münsingen
> Martin Balmer, Gartenmann Engineering AG
> Hansjakob Wettstein, Ortsplaner Münsingen, Ecoptima AG
> Simone Gatti, Angewandte Gerontologin und Genossenschaftlicher Wohnungsbau
> Manuel Hutter, Verfahrensbegleitung, Kontur AG
> Alyssa Cagnoni, Verfahrensbegleitung, Kontur AG

3.3 Planungsteam

Folgendes Planungsteam (Architektur Federführung + Landschaftsarchitektur) wurde mit der Bearbeitung der Aufgabe betraut:

> Rykart Architekten AG, Liebefeld
> Duo Landschaftsarchitekten, Lausanne

3.4 Verfahrensbegleitung

Die Veranstalterin wurde in der Verfahrensbegleitung und dem Projektmanagement des gesamten Verfahrens durch die Firma Kontur Projektmanagement AG unterstützt. Die Verfahrensbegleitung war zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren.

3.5 Wegleitende Beurteilungskriterien

Die wegleitenden Beurteilungskriterien für die Testplanung waren:

> Qualität der Umsetzung der Anforderungen aus der ZPP AC «Underrüti»
> Städtebauliche Qualität (Dichte, Körnung, Eingliederung Quartier und Erscheinungsbild)
> Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume / des öffentlichen Raums
> Angemessenheit und Qualität der Nutzungs zuteilung und -durchmischung
> Qualität und Nutzbarkeit der Gebäude- und Wohnungsgrundrisse
> Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
> Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit (insb. Einhaltung Preisgünstigkeitsverpflichtung)

3.6 Termine und Fristen

Für die Durchführung des Verfahrens waren nachfolgenden Termine und Fristen vorgesehen:

> **Exkursion**	7. Januar 2020
> **Versand Programm und Unterlagen** per Mail	16. Januar 2020
> **Werkstatt 01** (Startbesprechung)	29.Januar 2020
> **Werkstatt 02** (Zwischenbesprechung)	24 Februar 2020
> **Werkstatt 03** (Schlussbesprechung)	13.August 2020
> **Schlussabgabe**	November 2020
> **Bereinigung Schlussbericht**	Januar 2021

Verfahrensablauf

04

4.1 Exkursion

Am **Dienstag, 07. Januar 2020** fand eine **Exkursion** nach Zürich zur Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?» der Wohnbaugenossenschaften Zürich (100 Jahr-Jubiläum) mit dem Planungsteam und dem Beurteilungsgremium als Einstimmung und zur Schärfung der Aufgabenstellung statt **(> Programm Workshopverfahren und Aktennotiz Exkursion).** Die Exkursion sollte Referenzen zum preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungsbau vermitteln und als Ideengeber für alle Beteiligten dienen.

4.2 Werkstatt 01 (Startbesprechung)

Am **Mittwoch, 29. Januar 2020** hat die **Werkstatt 01** (Startbesprechung inkl. Begehung des Projekt- und Betrachtungsperimeters) mit dem Team und dem Beurteilungsgremium stattgefunden. Der Kern der Aufgabe bis zur Werkstatt 01 bestand für das Team darin, ein grobes Variantenstudium auf Basis der übergeordneten Rahmenbedingungen / Zielsetzungen der Ortsentwicklung (Entwurf ZPP AC «Underrüti») und den Entwicklungsvorstellungen zum «Preisgünstigen Wohnungsbau» durchzuführen, welches alle wesentlichen ortsbaulichen Verhaltensweisen für das Areal skizzenhaft als Diskussionsgrundlage aufzeigte **(> Abgabe Werkstatt 01).**

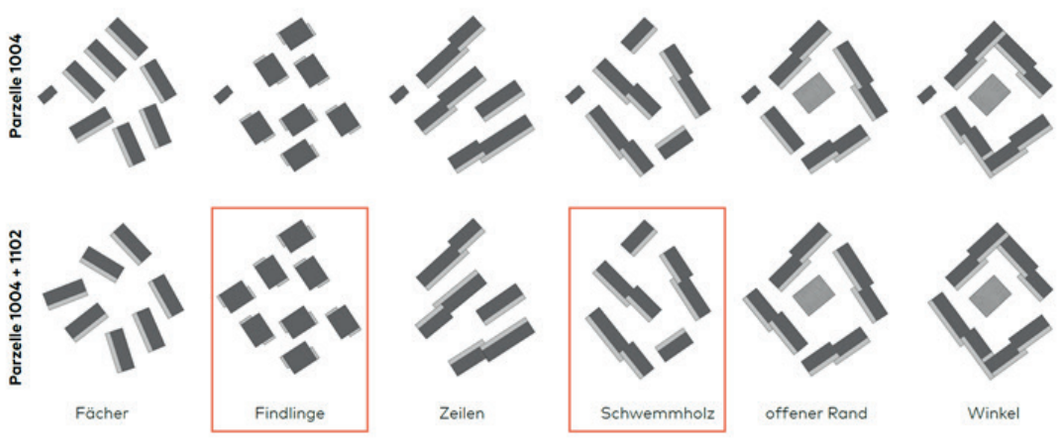

Abb. 03: Variantenstudium Werkstatt 01; Rahmen Muster zur Weiterbearbeitung (Quelle: Rykart Architekten)

Das Beurteilungsgremium zeigte sich erfreut, über die in der kurzen Zeit geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten des Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich das Team in der kurzen Zeit vertieft mit dem Kontext und der Frage der Integration in das umliegende Quartier sowie dem komplexen Nutzungs- und Anforderungsprofil auseinandergesetzt hat und verschiedene Rahmenbedingungen und Anforderungen aus dem Programm auch kritisch würdigte. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide zur Eingrenzung der denkbaren Stossrichtungen (V02_Findlinge und V04_Schwemmholz) treffen und allgemeine Empfehlungen für die Weiterbearbeitung formulieren können **(> Bericht Werkstatt 01):**

> Einbezug der Parzelle 1102
> Überprüfung einer differenzierten Höhenentwicklung / -staffelung
> Prüfung einer Variation der Geschossigkeit von 3 bis 4 Vollgeschossen
> Überprüfung der Verträglichkeit eines 5. Vollgeschosses
> Schaffung von Variabilität und Heterogenität in Bezug auf Bautypologie / Gebäudetypen
> Positionierung der öffentlichen oder gemeinschaftlichen Zusatznutzungen / Gemeinschaftsräume zur Bereicherung, Aktivierung und Aneignung des Freiraumes
> Ausbildung zentraler Orte und Freiraumangebote für verschiedene Generationen
> Positionierung der öffentlichen / gemeinschaftlichen Freiräume zur Bereicherung, Aktivierung und Aneignung des öffentlichen / gemeinschaftlichen Raumes
> hohe Durchlässigkeit und Anknüpfungspunkte an das umliegende Quartier

> Wegverbindung entsprechend ZPP-Vorschriften
> Integration und Aufwertung des Gewässerraumes der Giesse, Thema "Auenlandschaft"
> Überprüfung oberirdische und unterirdische Parkierungslösungen
> Überprüfung Parkierung der Zweiräder

4.3 **Werkstatt 02** (Zwischenbesprechung)

Am **Montag, 24. Februar 2020** fand die **Werkstatt 02** (Zwischenbesprechung) mit dem Team und dem Beurteilungsgremium statt. Der Kern der Aufgabe bis zur Werkstatt 02 bestand für das Team darin, **verschiedene ortsbauliche Stossrichtungen** auf Basis der Erkenntnisse und Prüfaufträge aus der Werkstatt 01 zielgerichtet im Sinne grober ortsbaulicher Richtkonzepte weiterzuentwickeln. Bei der Weiterbearbeitung wurden sowohl Aussagen zur jeweiligen Bau- und Freiraumtypologie, öffentlichen Durchwegung, als auch zur atmosphärischen Gestaltung der neu entstehenden Siedlung erwartet **(> Abgabe Werkstatt 02).**

Abb. 04: Ortsbauliches Richtkonzept «Findlinge» WS02 (Quelle: Rykart Architekten)

Das Beurteilungsgremium erachtete die aufgezeigten generellen ortsbaulichen Richtkonzepte als stabile Diskussionsgrundlagen und Ausgangspunkt für eine qualitätvolle Weiterentwicklung derselben bis zur Schlussabgabe. Das Beurteilungsgremium würdigte im Besonderen die Überprüfung einer differenzierten Höhenentwicklungen / -staffelungen, das Ausbilden verschiedener zentraler Orte und Freiraumangebote, das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Schaffung von mehr Variabilität und Heterogenität in Bezug auf die einzelnen Gebäudetypen und die auf die einzelnen ortsbaulichen Muster zielgerichtet weiterentwickelte Idee der Auenlandschaft als prägendes Bild für den Freiraum. Die Diskussion anlässlich der Werkstatt 02 hat es dem Beurteilungsgremium ermöglicht, die Potentiale und Risiken der beiden ortsbaulichen Richtkonzepte zu beurteilen sowie Empfehlungen für die Schlussbearbeitung der beiden Konzepte zu formulieren **(> Bericht Werkstatt 02):**

Abb. 05: Ortsbauliches Richtkonzept «Schwemmholz» WS02 (Quelle: Rykart Architekten)

> Überprüfung der ortsbaulichen Verträglichkeit eines 5. und 6. Vollgeschosses
> Prüfung einer weiteren Erhöhung der Variabilität und Heterogenität sowie Differenzierung innerhalb der Gebäudetypologien (Findlinge und Schwemmholz)
> Prüfung einer Kombination der beiden Gebäudetypologien («samplen»)
> Weitere Differenzierung der Freiräume
> Bessere Integration der Parkierung
> Keine Veloabstellplätze an den Arealrändern

4.4 **Werkstatt 03** (Schlussbesprechung)

Am **Donnerstag, 13. August 2020** fand die **Schlussbesprechung und -Präsentation** statt. Der Kern der Aufgabe bis zur Werkstatt 03 bestand für das Team darin, die beiden ortsbaulichen Richtkonzepte aufgrund der Beurteilung aus der Werkstatt 02 zu stufengerechten Bebauungs- und Freiraumkonzepten weiterzuentwickeln (**> Schlussabgabe**):

Im Vorfeld der Schlussbesprechung wurde das Beurteilungsgremium darüber in Kenntnis gesetzt, dass sich die Frutiger AG bzw. die PreisWertLeben AG auf Grund einer neuen Beurteilung vom Projekt Underrüti zurückziehen wird. Das Verfahren wurde dennoch weitergeführt, damit die vom Beurteilungsgremium gewonnenen Erkenntnisse für die weitere Entwicklung und die Gemeinde Münsingen in ihrer Rolle als Grundeigentümerin verfügbar gemacht werden können. Damit wird auch sichergestellt, dass die Gemeinde Münsingen bis auf die ausgearbeiteten Grundrisspläne der Gebäude sämtliche Rechte an den diversen Ergebnissen des Workshopverfahrens für ihre eigenen weiteren Planungen ohne Kostenfolgen verwenden darf.

Punkt

4 Vollgeschosse		
GFo	12'880m²	> GFZo 0.87
Anzahl Wohnungen	117	

3 bis 5 Vollgeschosse		
GFo	12'350m²	> GFZo 0.85
Anzahl Wohnungen	112	

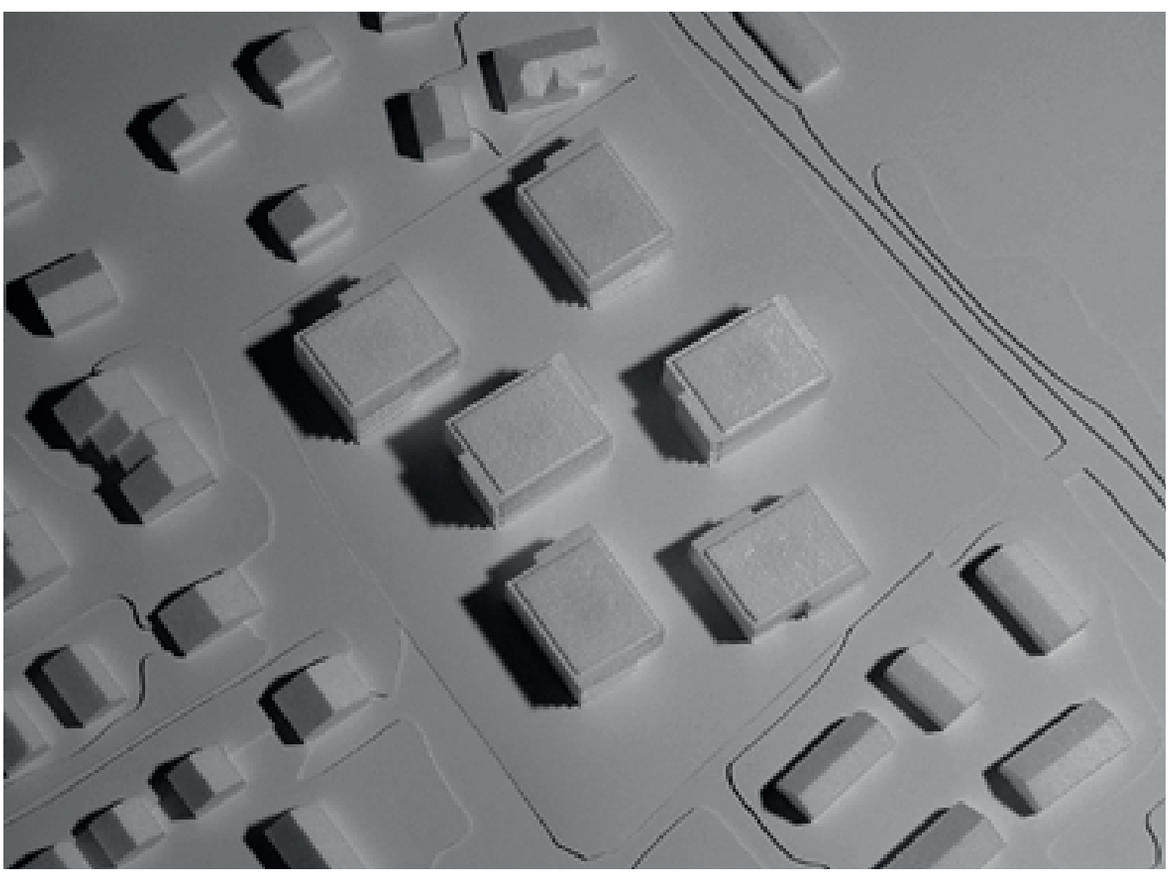

Abb. 06/07: «Schlussabgabe» und Modellbilder Richtprojekt «Findling» (Quelle: Rykart Architekten)

Die Richtprojekte des Teams führten zu konzeptionellen Projektergebnissen, die in einem offenen Diskurs im Beurteilungsgremium erörtert und anhand der wegleitenden Beurteilungskriterien von diesem bewertet und gewürdigt wurden. Anschliessend beurteilte das Gremium die **Zweckmässigkeit und Machbarkeit der Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht «ZPP AC Underrüti»** (Stand Mitwirkung) und formulierte **Empfehlungen zum weiteren Vorgehen** zu Händen der Gemeinde Münsingen (**> Kap. 5 Erkenntnisse und Empfehlungen).**

Labyrinth

4 Vollgeschosse		
GFo exkl. Laubengänge	13'000m²	> GFZo 0.89
Anzahl Wohnungen	123	

3 bis 4 Vollgeschosse		
GFo exkl. Laubengänge	12'090m²	> GFZo 0.83
Anzahl Wohnungen	114	

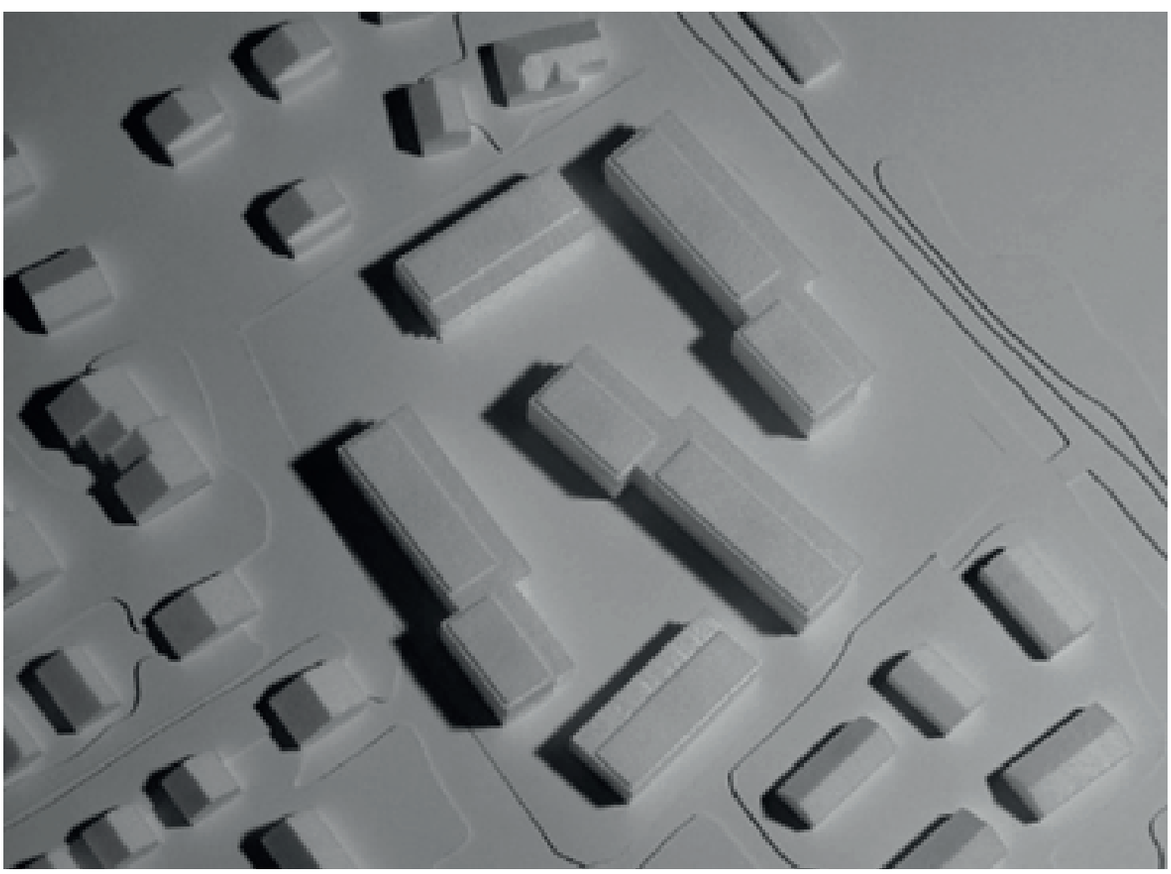

Abb. 08/09: «Schlussabgabe» und Modellbilder Richtprojekt «Schwemmholz» (Quelle: Rykart Architekten)

Auf die Wahl oder die Empfehlung eines der beiden Richtkonzepte als Grundlage für eine künftige Überbauungsordnung und die Realisierung wurde seitens des Gremiums aufgrund der veränderten Ausgangslage (Rückzug Frutiger AG bzw. PreisWertLeben AG) und der Erkenntnis das beide Richtprojekte denkbare, qualitätsversprechender Bau- und Freiraumtypologien darstellen bewusst verzichtet. Dies um künftigen Wohnbauträgern und der Gemeinde ausreichend Entwicklungsspielraum zu erhalten.

Abb. 10: Situationsplan Richtprojekt «Findling» (Quelle: Rykart Architekten)

Abb. 11/12: Referenzbilder (Quelle: VII_Schlussabgabe)

Abb. 13/14: Referenzbilder (Quelle: VII_Schlussabgabe)

Abb. 15: Situationsplan Richtprojekt «Schwemmholz» (Quelle: Rykart Architekten)

Erkenntnisse und Empfehlungen

05

Nachfolgend sind die massgebenden Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgre-miums für das Planungsinstrument Zone mit Planungspflicht ZPP und die weitere Projektentwicklung zusammenfassend festgehalten:

Machbarkeit der ZPP AC „Underrüti» bestätigt!

Seitens des Beurteilungsgremiums haben die beiden Richtprojekte gezeigt, dass die Grundsätze für Art- und Mass der Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und die Energie aus dem Entwurf Zone mit Planungspflicht ZPP AC „Underrüti“ (Stand Mitwirkung) insgesamt qualitätsvolle und ausgewogene Lösungen zulassen und der Machbarkeitsnachweis der Ziele der Gemeinde u.a. hinsichtlich preisgünstigem Wohnraum und Nachhaltigkeit stufengerecht erbracht worden ist. Entsprechend können die Grundsätze aus der ZPP - vorbehältlich der wenigen nachstehend aufgeführten qualitätsfördernden Anpassungen - als belastbare Grundlage für die Ortsplanungsrevision und die weitere Arealentwicklung bestätigt werden («Stresstest bestanden!»).

Planungszweck

Die hohe Eignung des Areals für die Schaffung einer **attraktiven, gut gestalteten und dichten sowie motorfahrzeugarmen Wohnüberbauung** mit qualitativ hochwertigen gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiflächen (z.B. entlang der Giesse) mittels verschiedener Bau- und Freiraumtypologien konnten im Rahmen des Workshopverfahren erhärtet werden.

Art der Nutzung

Weiter zeigte sich, dass verschiedene Faktoren für die Entwicklung und Realisierung von **preisgünstigem Wohnungsbau** eine Rolle spielen. Die vorliegenden Richtprojekte verfügen über effiziente Grundrisse und eine rationelle, modulare, kostengünstige Bauweise. Dass preisgünstiger Wohnungsbau (mit Kostenmiete) auch ohne Subventionen der öffentlichen Hand (Basis für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen war ein marktüblicher und nicht ein subventionierter Baurechtszins) auf dem Areal gelingen kann, konnte nachgewiesen werden. Damit dieses Ziel jedoch erreicht werden kann, ist von Beginn weg, die Gesamtwirtschaftlichkeit und damit die Tragbarkeit sowie Höhe der künftigen Mieten mittels einer sehr effizienten Flächennutzung (inkl. Erschliessung), einer hohen Kompaktheit der Baukörper und Wohnungen, einem weitgehenden Verzicht auf Untergeschosse und Einstellhallen, sehr rationellen und modularen Realisierungsmöglichkeiten sowie der Wahl geeigneter, effizienter Konstruktionsformen sicherzustellen.

Mass der Nutzung

Das Workshopverfahren brachte den Nachweis, dass auf dem Areal die Realisierung von hochwertigem **Wohnraum für eine durchmischte Bewohnerschaft mit unterschiedlichen Lebensformen** möglich ist (ca. 100-120 Wohnungen). Die Zielgruppen gilt es vor den weiteren Entwicklungsschritte zu präzisieren. Besonderes Augenmerk ist in der weiteren Entwicklung auch darauf zu legen, dass ausgehend von der gewählten Bau- und Freiraumtypologie sowie Durchwegungen an ausgewählten Lagen eine gezielte **Konzentration / Schwerpunktbildung von öffentlichen oder gemeinschaftlichen Zusatznutzungen / Gemeinschaftsräume** zur Bereicherung, Aktivierung und Aneignung der öffentlichen und gemeinschftlichen Freiräume sowie als Einladung für das umliegende Quartier, den neuen Quartierbaustein mit zu nutzen, erfolgt.

Die Richtprojekte haben aus Sicht des Beurteilungsgremiums gezeigt, dass eine **minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) →1.0** unter den gesetzten Rahmenbedingungen des ZPP-Entwurfs (insb. Geschossigkeit) und dem örtlichen Kontext nur bedingt zu qualitätvollen Lösungen führt bzw. unter dem Gesichtspunkt der Orts- und Quartierverträglichkeit nur schwer erreichbar sein dürfte.

Das Beurteilungsgremium und das Team haben sich vertieft mit der Frage der ortsangepassten **Höhenentwicklung und Geschossigkeit** auseinandergesetzt. Es kam zum Schluss, dass Baukörper mit 4 Vollgeschossen (ohne Attika) im Grundsatz zwar möglich sind. Vor dem Hintergrund der anzustrebenden (ortsbaulichen) Variabilität und Heterogenität, der Möglichkeit zur Schaffung grösserer Freiräume für Bewohnerschaft und Bevölkerung aufgrund der kleineren Fussabdrücke der Häuser sowie dem grossen Potential zur qualitätsvolleren ortsbaulichen Einpassung in das umgebende Quartier zeigte sich, dass eine differenzierte Höhenentwicklungen / -staffelungen von 3 Vollgeschossen (am Rand der Überbauung) mit bis zu 5 Vollgeschossen (im Zentrum der Überbauung und ohne Attika) wesentliche Vorteile bieten würde.

Abb. 16: Schnitt Variante Findling mit möglicher Höhenstaffelung (Quelle: Rykart Architekten)

Empfehlung Anpassung ZPP AC „Underrüti“: *Aufgrund der vorstehenden Erwägungen und Erkenntnisse aus dem Verfahren empfiehlt das Beurteilungsgremium der Gemeinde, die minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch auf 0.85 zu reduzieren und eine Höhenentwicklung / Geschossigkeit mit punktuell 5 Vollgeschossen (ohne Attika) zu zulassen.*

Gestaltungsgrundsätze

Die beiden Richtprojekte haben einerseits gezeigt, dass trotz denn Prämissen eines effizienten, standardisierten, modularen Wohnungsbaus eine angemessene **Variabilität und Heterogenität in Bezug auf die Bautypologien** im Planungsperimeter geschaffen werden kann. Andererseits zeigen sie, dass **beide Bautypologien «Findlinge» und «Schwemmholz»** mit ihren unterschiedlichen Vor- und Nachteilen möglich sind und eine hohe Qualität versprechen. In der Weiterentwicklung ist darauf zu achten, dass eine angemessene Vielfalt der Bautypologien auf dem Areal geschaffen werden kann, um die notwendige Integration ins Quartier zu ermöglichen, eine zu grosse Einheitlichkeit und Uniformität zu vermeiden und um auf die unterschiedlichen Expositionen an den Rändern des Projektperimeters reagieren zu können. Für das Gremium ist es zielführend, die Überbauung in Bezug auf Architektur, Material und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten, damit ein kräftiger, ortsangepasster Quartierbaustein entsteht.

Der Ansatz der **«Auenlandschaft»** in beiden Richtprojekten für die Freiraumgestaltung verspricht aus Sicht des Beurteilungsgremiums eine hohe Qualität sowie eine besondere Identität und soll in den nächsten Entwicklungsschritten seitens Gemeinde Münsingen und dem künftigen Wohnbauträger weiterverfolgt werden. Dies da er eine hohe Eignung aufweist, eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Ebenso bietet er eine hohe Nutzbarkeit und Aneigenbarkeit für verschieden Generationen von Bewohnern und dem Quartier sowie geeignete Zonierungen von öffentlichen und gemeinschaftlichen Räumen.

Abb. 17/18/19/20: Referenzbilder Umgebung (Quelle: Rykart Architekten)

Die **Elemente der Freiraumkonzeptes** mit Naturspielplatz an der Giesse mit seiner Ausrichtung auf die Öffentlichkeit, dem öffentlichen Uferbereich entlang der Giesse mit einer Aufweitung des Gewässers, der engmaschigen öffentlichen Durchwegung, der differenzierten Behandlung der Ränder des Projektperimeters bzw. der Schnittstellen zum umliegenden Quartier sowie die vielfältigen, gemeinschaftlichen und öffentlich zugänglichen Freiräume im Inneren der Bebauung, welche durch Nutzungen aus den Erdgeschossen belebt werden, sind weiterzuentwickeln und beizubehalten. Zudem ist die **geringe Bodenversiegelung** (u.a. als Beitrag zum Stadtklima) und der grosse Beitrag zu Erhalt und Ausbau der Biodiversität gegenüber den heutigen Familien- und Nutzgärten mit bspw. Schotterrasen, Erlen- und Weidengruppen und Ruderalflächen bemerkenswert und weiterzuverfolgen.

Bei der **Bushaltestelle** am Brückreutiweg ist ein Wartebereich mit hoher Einstiegskante (BehiG) und eine Anordnung der beiden Haltekanten beidseits der Fahrbahn möglich. Bei einer Mindestdurchfahrtsbreite von 3.20 m würde die neue Bushaltestelle auch zur Verkehrsberuhigung beitragen. Die Realisierung der Haltestelle ist seitens der Gemeinde weiter voranzutreiben, mit der künftigen Bebauung abzustimmen sowie zu realisieren.

Abb. 21: Mögliche Lage Bushaltestellen und dezentraler Abstellplätze (Quelle: Rykart Architekten)

Die Neuordnung der öffentlichen **Sammelstelle** am Brückreutiweg ist möglich. Bei der weiteren Planung ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass mind. ein Fahrzeug zum Ausladen ausserhalb der Fahrbahn abgestellt werden kann und sich ohne Rückfahrmanöver wieder in den Verkehr einfügen kann.

Erschliessungsgrundsätze

Eine oberirdische Anordnung einer stark reduzierten Anzahl **Abstellplätze für den motorisierten Verkehr** (0.25 Abstellplätze pro Wohnung) gemäss den beiden Richtprojekten ist zwingend weiterzuverfolgen und auf unterirdische Einstellhallen-Lösungen möglichst konsequent zu verzichten. Dabei ist auf eine gute Integration der Abstellflächen in den Freiraum und eine multifunktionale Nutzbarkeit der Flächen besonders zu achten (bspw. Bepflanzung; überbreite Fahrgasse als Spiel- und Aufenthaltsbereich). Die **Erschliessung** der Abstellplätze für den motorisierten Verkehr ab dem umliegenden Verkehrsnetz ist möglichst konfliktfrei zu gestalten und kann **zentral ab dem Brückreutiweg oder dezentral ab Brückreuti- und Stegreutiweg** gelöst werden.

Die durchgehende öffentliche **Fuss- und Veloverbindung** zwischen dem Weg entlang der Äusseren Giesse und dem Brückreutiweg im südlichen Bereich der Überbauung kann im Zuge der Bebauung realisiert werden. Dabei gilt es, auch den Ausbau des Wegs auf der Westseite der Giesse und eine den Wunschlinien der Velofahrenden aus den verschiedenen Richtungen entsprechende Geometrie der neu zu erstellenden Brücke («nicht rechtwinklig zum Gewässer») umzusetzen.

Alle benötigten **Veloabstellplätze** sind im Projektperimeter möglichst nahe an den Hauszugängen einzuplanen. Die Errichtung spezieller Abstellplätze für Veloanhänger, Kindervelos und Spezialvelos (bspw. Cargo Bikes) ist vorzusehen.

Energie und Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Bauen ist, wie das Workshopverfahren einmal mehr gezeigt hat, mehr als die Summe einzelner Massnahmen zugunsten von Umwelt und Nutzenden. Es geht darum, eine Gesamtsicht auf ein Projekt zu erhalten. Themen der Nachhaltigkeit aus den drei grundsätzlichen Themenbereichen «Gesellschaft», «Wirtschaft» und «Umwelt» wurden während dem gesamten Workshopverfahren diskutiert und vom Team stufengerecht in die Richtprojekte eingearbeitet. Entsprechend erfüllen beide Richtprojekte die grundlegenden Bedingungen für eine mögliche **Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0** oder der 2000-Watt Gesellschaft. Beide Muster besitzen jeweils Vor- und Nachteile in den verschiedenen Bereichen. Kompakte und etwas höhere Gebäudeformen ermöglichen viele Grünflächen, die für nachhaltige Freiräume wichtig sind und einer potenziellen Überhitzung des Areals (Thema Stadtklima) vorbeugen. Für die weitere Planung ist insbesondere auf eine grosse Vielfalt (Wohnungsmix, Gemeinschaftsräume, öffentliche, halböffentliche und private Aussen- wie Innenräume) und eine möglichst hohe Flexibilität zu achten. Auf diese Weise kann auf möglichst viele Bedürfnisse reagiert werden. Des Weiteren ist eine frühe, klar definierte Bestellung, möglicherweise auch das Setzen von Schwerpunkten im Bereich der Nachhaltigkeit, wichtig. Dies insbesondere auch im Bereich Energie und Ökologie, sowie dem Anstreben möglicher Labels (bspw. SNBS Silber, Gold oder Platin, 2'000-Watt-Areal, usw.) und zur Wärme- und Energieversorgung (bspw. Photovoltaik, Tiefengrundwassernutzung).

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Seitens des Beurteilungsgremiums wird gestützt auf die vorstehenden Erkenntnisse und dem übergeordneten Anliegen einer Siedlungsentwicklung nach Innen (SEIN) empfohlen, das Areal Underrüti im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in eine ZPP zu überführen und zur gegebenen Zeit in Zusammenarbeit mit geeigneten Wohnbauträgern die Entwicklung (inkl. Qualitätssicherung und Partizipation) weiter voranzutreiben.

> Schritt 1: Ortsplanungsrevision

Das Areal Underrüti soll unter Berücksichtigung der aufgeführten qualitätsfördernden, geringfügigen Anpassungen wie vorgesehen im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in eine Zone mit Planungspflicht ZPP überführt werden. Auf den Zeitplan der Ortsplanungsrevision hat der Abbruch der Verhandlungen bzw. der Ausstieg der Rückzug Frutiger AG bzw. PreisWertLeben AG keinen Einfluss, da die Machbarkeit der geplanten Arealentwicklung und der Mehrwert des neuen Quartierbausteins stufengerecht nachgewiesen werden konnte.

> Schritt 2: Evaluation geeigneter Wohnbauträger

Die Gemeinde Münsingen soll auf Basis der Zone mit Planungspflicht ZPP und der Richtprojekte zur gegebenen Zeit im Rahmen einer geeigneten **Ausschreibung potentielle Wohnbauträger** evaluieren, welche sich für einen preisgünstigen Wohnungsbau einsetzen und das notwendige Know-how mitbringen, sowie die notwendigen Verträge abschliessen.

> Schritt 3: Qualitätssicherung

Anschliessend hat zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität die künftige Überbauungsordnung bzw. das Bauprojekt zwingend auf Grundlage des Ergebnisses eines **qualitätssichernden Verfahrens** (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erfolgen. Vor Start des qualitätssichernden Verfahrens gilt es jedoch von Gemeinde und künftigem Wohnbauträger ein klares Zielgruppen- und Nutzungsprofil sowie klare Vorgaben zur Umsetzung von preisgünstigem Bauen zu formulieren.

> Partizipation und Mitsprache

Während des Workshopverfahren sind aus dem unmittelbaren Umfeld, aus dem Kreis der heutigen Familiengärtnern und der Bevölkerung Bedenken zur Arealentwicklung Underrüti geäussert worden. Diese sind aus Sicht des Beurteilungsgremiums verständlich, nachvollziehbar und auch nicht überraschend. Eine Entwicklung von dieser Grösse und im Kontext eines bestehenden Quartiers macht seitens der Gemeinde eine besonders aktive Kommunikation und Involvierung der Direktbetroffenen und auch der ganzen Bevölkerung nötig. Dazu sind geeignete **Partizipations- und Mitwirkungsmöglichkeiten** in allen Phasen der Projektentwicklung zu schaffen. Neben diesen Möglichkeiten während der Planung sind auch Möglichkeiten zu prüfen, wie Elemente der Partizipation und Aneignung seitens der künftigen Bewohnerschaft und der Quartierbevölkerung im Betrieb des Areals nach Fertigstellung gewährleistet werden kann.

Würdigung des Verfahrens

06

Das Begleitgremium, die Gemeinde und die Frutiger AG als Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Workshopverfahren mit einem qualifizierten Planungsteam gelohnt hat. Mit den bis zur Schlussbesprechung geprüften Stossrichtungen, Richtkonzepten und den beiden finalen Richtprojekte wurden vom Planungsteam die vorhandenen (orts-)baulichen Potenziale sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht stufengerecht ausgelotet und geklärt. Damit hat das Verfahren bestätigt, dass die von der Gemeinde Münsingen angestrebte Entwicklung mit substanzieller Verdichtung verträglich und preisgünstiger Wohnraum umsetzbar ist. Weiter zieht die Gemeinde Münsingen aus dem Workshopverfahren wertvolle Erkenntnisse bezüglich der erarbeiteten ortsbaulichen Richtprojekte, der Erschliessung, der Entwicklung des Freiraums und zum weiteren Vorgehen, welche eine erfolgsversprechende und qualitätvolle künftige Entwicklung begünstigen werden.

Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen sowohl aufgrund des ortsbaulichen Kontextes als auch aufgrund der zahlreichen und komplexen Rahmenbedingungen zum preisgünstigen Wohnungsbau ausserordentlich anspruchsvoll war. Das Beurteilungsgremium schätzte daher besonders die Qualität der Analysen und die Vielfalt an Lösungsansätzen des Planungsteams. Dem ganzen Planungsteam gebührt daher für seine Arbeit und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe entsprechend ein grosser Dank.

Insgesamt haben aus Sicht der Gemeinde Münsingen und der Frutiger AG alle Beteiligten dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen sowie zur vertieften Auseinandersetzung mit dem Areal und dem Thema «Preisgünstiger Wohnungsbau» zu ermöglichen. Damit haben sie massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

Genehmigung

07

Vom Beurteilungsgremium genehmigt am:
Münsingen, 21. Dezember 2020

Rudolf Lagger

Andreas Kägi

Donat Senn

Barbara Holzer

Simon Schöni

Anhang

A

Anhang I – Programm Workshopverfahren

Anhang II – Aktennotiz Exkursion

Anhang III – Abgabe Werkstatt 01

Anhang IIIIV – Bericht Werkstatt 01

Anhang IVV – Abgabe Werkstatt 02

Anhang VVI – Bericht Werkstatt 02

Anhang VIVII – Schlussabgabe