

Planungsabteilung

Überbauungsordnung Werkstrasse Wabern; ZPP Nr. 2/2

Erläuterungsbericht

vom 1. November 1999

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ausgangslage
 - 1 Planungsgebiet
 - 2 Zone mit Planungspflicht Nr. 2/2
 - 3 Die Grundeigentümer im Planungssperimeter
- 2 Konzept
 - 1 Nutzung
 - 2 Bebauung
 - 3 Erschliessung
- 3 Approximative Berechnungen

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Wabern, zwischen der Tramendstation Seftigenstrasse und der BLS-Bahnlinie einerseits und zwischen dem Bundesamt für Landestopographie und der Grünaustrasse andererseits.

Das bestehende Werkgeleise (Teil des ehemaligen Trassees der „Gasbahn“) markiert den geschosshohen Geländesprung zwischen dem tiefer liegenden westlichen Teilgebiet an der Werkstrasse und dem höher liegenden östlichen Teilgebiet an der Grünaustrasse.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes liegen, ausser dem kürzlich sanierten Gebäude des „Roten Kreuzes“, vorwiegend gewerbliche und industrielle Gebäulichkeiten aus der Jahrhundertwende, die mittelfristig ersetzt werden sollen. Die Liegenschaftsabteilung des Bundesamtes für Bauten und Logistik hat hier eine Schlüsselparzelle erworben und plant nun zusätzlich zu dem bereits bestehenden Bundesamt für Ausländerfragen, dem Bundesamt für Flüchtlinge und dem Bundesamt für Landestopographie eine Schwerpunktbildung bundeseigener Bauten für das EJPD.

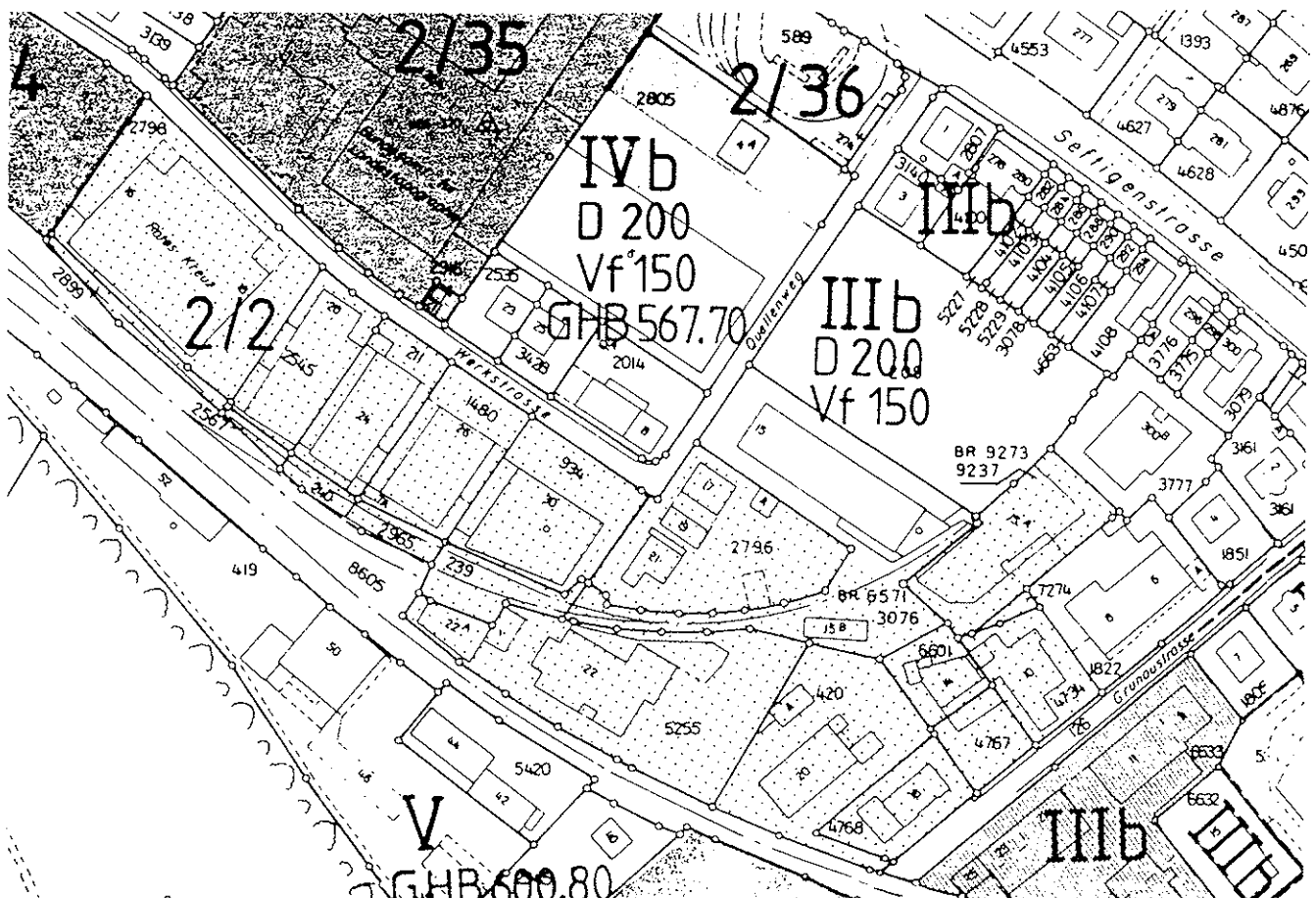
1.2 Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2/2, Werkstrasse Wabern

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2/2, Werkstrasse Wabern, wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Hinblick auf ein allfälliges neues Quartierzentrum neben der Tramendstation Wabern und den dazu gehörenden ergänzenden Nutzungen formuliert. Dabei dachte man an weitere zentrumsnahe Nutzungen mit einem gewissen Wohnanteil.

Die Realisierung eines neuen Quartierzentrums hat sich neben dem schon bestehenden Zentrum Wabern als unrealistisch erwiesen und wurde durch Neubauten des Bundes abgelöst.

Da mit der Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze zu rechnen ist, müssen die ZPP-Vorschriften geringfügig an die veränderten Nutzungsabsichten angepasst werden.

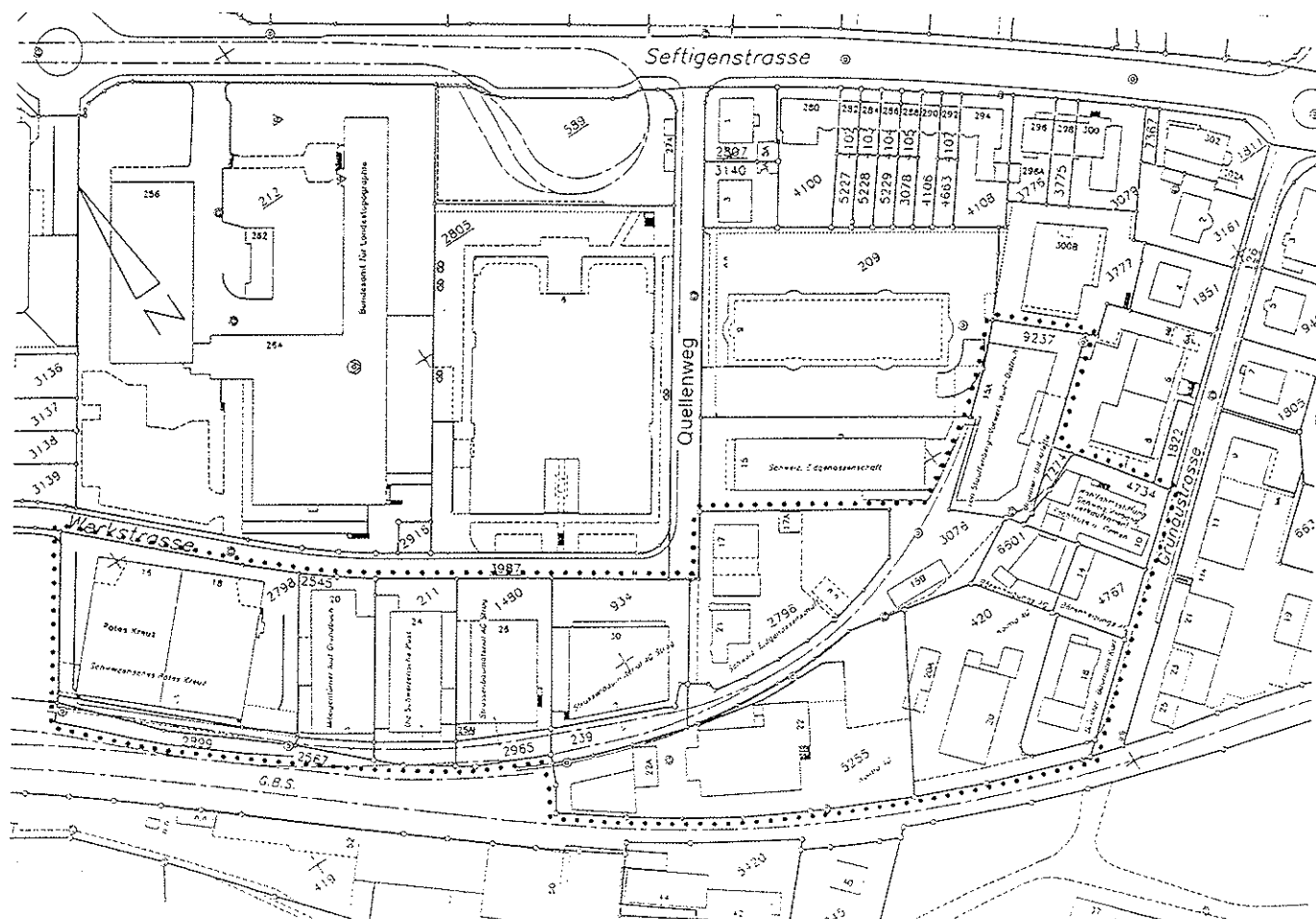
Ausschnitt aus dem Nutzungsplan M. 1 : 2'000



1.3 Die Grundeigentümer im Planungsperimeter

<u>Grundeigentümer</u>	<u>Parzelle Nr.</u>	<u>Fläche</u>
- Schweizerisches Rotes Kreuz	2'798	2'896 m2
	2'899	233 m2
- Geschäftshaus Wabern AG	2'545	937 m2
- Erben Schmid	2'567	76 m2
- Die schweizerische Post	211	972 m2
	240	136 m2
- Strassenbaumaterial AG	2'965	190 m2
	1'480	1'114 m2
	239	474 m2
	934	1'405 m2
- Schweiz. Eidgenossenschaft	2'796	1'933 m2
	3'076	1'200 m2
- AG für Isolierungen (von Stauffenberg)	9'237	1'227 m2
- Kolma AG	420	1'863 m2
	5'255	2'928 m2
- K. Brückler	4'768	671 m2
- Bärenheizungs AG	4'767	409 m2
	6'601	439 m2
- Wohlfahrtsstiftung	4'734	719 m2
- A. Brunner-Bill	7'274	59 m2
Total		19'881 m2

Situation M. 1 : 2'000



2. Konzept

2.1 Nutzung

Die grundsätzliche Zielvorstellung für die 12 Grundeigentümerschaften besteht darin, dass sie unabhängig und zu einem beliebigen Zeitpunkt Bauvorhaben im Planungsperimeter realisieren können, die im Rahmen der Ueberbauungsordnung mit den benachbarten Liegenschaften koordiniert sind.

Im Planungsgebiet existieren heute die unterschiedlichsten Nutzungen mit gewerblichem Schwerpunkt. Aufgrund der Bautätigkeit des Bundes und dessen Absicht einer Schwerpunktbildung für bundeseigene Bauten des EJPD wird mit der weiteren Ansiedlung von Dienstleistungs-Arbeitsplätzen gerechnet. Die Analyse des Planungsgebietes zeigt, dass der tiefere westliche Teil für eine Wohnnutzung nicht geeignet ist. Hier soll eine Arbeitszone A 2 (d.h. ohne Wohnnutzung) die Ansiedlung entsprechender Betriebe ermöglichen.

Der östliche Teil entlang der Grünaustrasse grenzt an ein bestehendes Wohngebiet und eignet sich nur bedingt für grössere Gewerbe- und Industrievorhaben, jedoch für Wohnnutzung, so dass die Ausscheidung einer gemischten Zone mit einem maximalen Wohnanteil von 70 % der BGF zweckmässig ist. Damit ermöglicht die Ueberbauungsordnung eine bauliche Nutzung für ca. 600 Arbeitsplätze und 150 Einwohner.

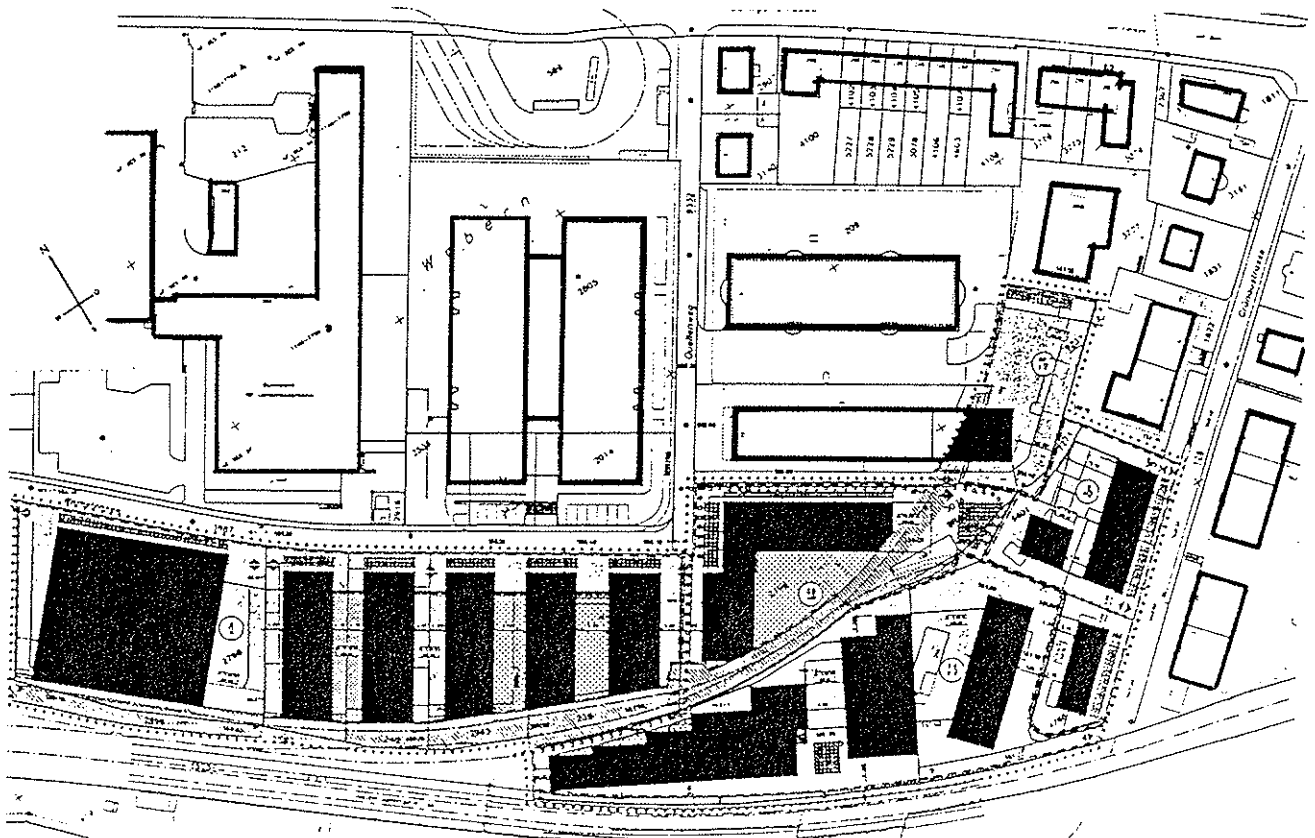
2.2 Bebauung

Das Problem in diesem zum grösseren Teil sanierungsbedürftigen Planungsperimeter besteht darin, ohne präzisere Programmvorgaben einen städtebaulichen Rahmen zu schaffen, der das zukünftige Gesicht des Planungsgebietes ohne gravierende Einschränkungen für die zukünftigen Nutzer definiert.

Die städtebauliche Struktur wurde in Zusammenarbeit mit der Bau- und Planungskommission erarbeitet und wird in der Ueberbauungsordnung mit verschiedenen baupolizeilichen Mitteln (Baufelder, Gebäudehöhen, Gestaltungsbaulinien, Aussenraumgestaltung, Begrünung) festgelegt.

Die wichtigste Massnahme zum Erreichen einer guten städtebaulichen Gestaltung des Gebietes besteht in der kompetenten Begleitung der zukünftigen Bauvorhaben. Garantieren die Wettbewerbsverfahren bei grössere Bauvorhaben des Bundes für eine gewisse städtebauliche Qualität, so sind Einzelvorhaben sehr genau durch die Bau- und Planungskommission zu beurteilen.

Darstellung einer möglichen städtebaulichen Struktur



Der Planungsperimeter ist in die Sektoren 1 bis 5 eingeteilt, um in diesen Teilgebieten sowohl nutzungsmässig wie gestalterisch auf die spezifischen Gegebenheiten eingehen zu können. Im Anhang zu den Vorschriften sind die dazugehörigen Illustrationen dargestellt.

Sektor 1

Neben dem kürzlich sanierten Gebäude des „Roten Kreuzes“ wird die Möglichkeit geschaffen, ein einziges oder verschiedene, unterschiedlich breite und tiefe neue Gebäude bis auf die Höhe des Quellenweges zu realisieren. Die grossen Gebäudekuben werden in der Höhe und in der Breite strukturiert, um eine masstäbliche Gliederung zu erreichen. Der Strassenraum der Werkstrasse wird mit hochstämmigen Bäumen analog der gegenüberliegenden Seite gestaltet.

Sektor 2

Dieses Gebiet hat eine städtebauliche wichtige Funktion und stellt eine der Schlüsselstellen des Planungsgebietes dar. Der Bereich zwischen Sektor 1 und 2 wird als allfällige Fussverbindung zum Sektor 5 resp. zu einer optionalen BLS-Haltestelle freigehalten und schafft die Eingangssituation zum Sektor 2. Vom Quellenweg führt eine Fuss- und Radwegverbindung über einen baumbestandenen Platz zur Grünaustrasse. Eine allfällige Verlegung des Werkgeleises schafft zusätzliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Gestaltung dieses Sektors soll mit einem Projektwettbewerb ermittelt werden.

Sektor 3

Dieser Sektor soll grundsätzlich nur zweigeschossig überbaut werden, da nördlich und östlich Wohnhäuser angrenzen. Im westlichen Teil wird eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Verwaltungsbauten geschaffen.

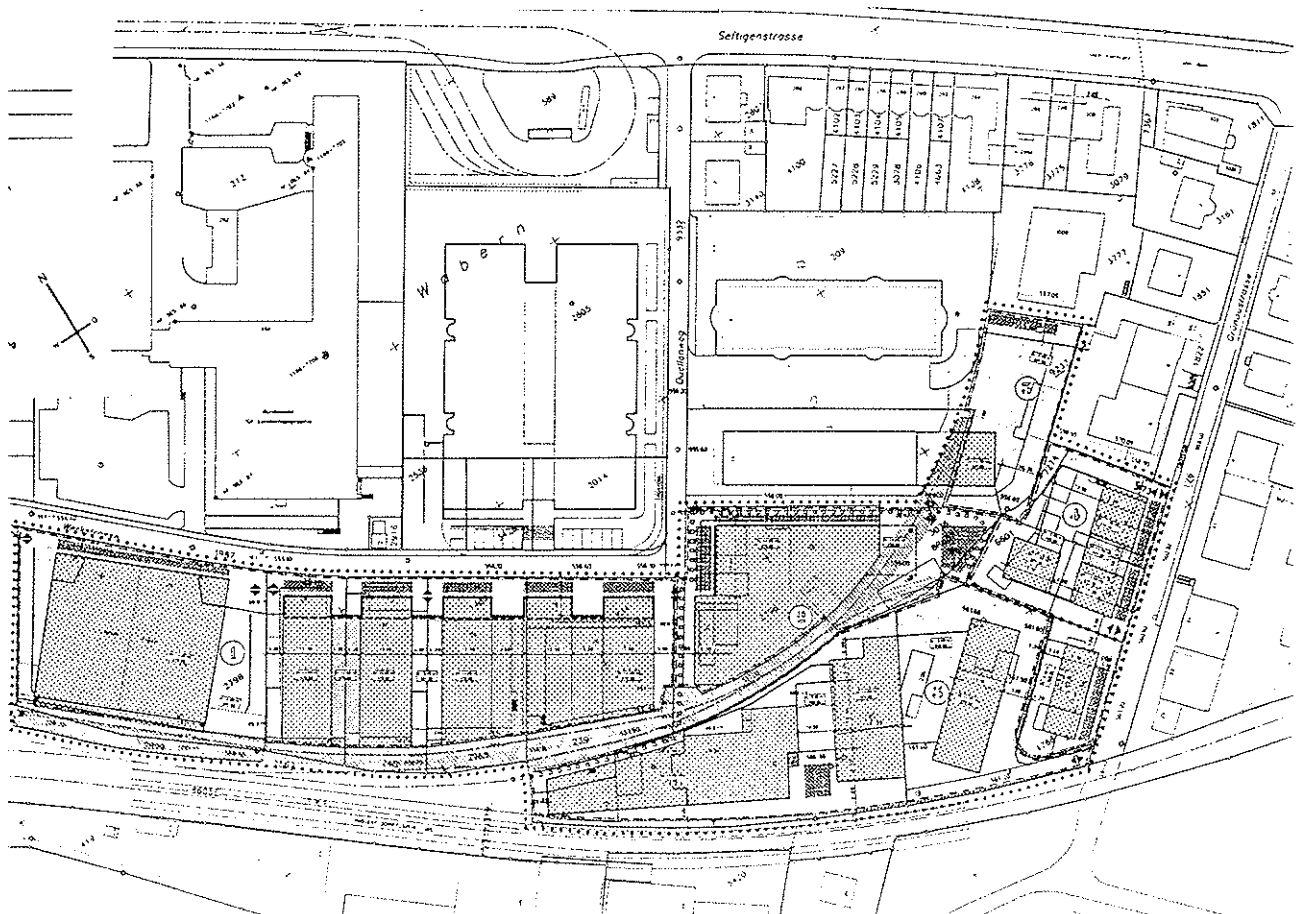
Sektor 4

Die Nutzung und Gestaltung dieses Bereichs wird auf die Quartierstruktur und die bestehende Wohnnutzung nördlich und östlich des Sektors abgestimmt und soll den Strassenraum der Grünaustrasse ergänzen. Hier finden nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten und bis zu 70 % der BGF Wohnnutzungen Platz.

Sektor 5

Der Sektor 5 stellt im Planungsgebiet die entscheidende städtebauliche Pivot-Situation dar. Gleichzeitig besteht entlang der Bahnlinie eine Option für eine mögliche zukünftige Haltestelle der BLS. Die zukünftige Ergänzung der bestehenden Bauten hat dieser komplexen Aufgabenstellung Rechnung zu tragen.

Verkleinerung des Ueberbauungsplanes Werkstrasse Wabern



2.3 Erschliessung

Industriegeleise

Das bestehende „Industriegeleise“ lag ursprünglich am Trasse der „Gasbahn“, welche vom Bahnhof Wabern aus das städtische Gaswerk im Marzili mit Kohle belieferte. Der Höhenunterschied von mehreren Metern wird überwunden, indem die Werkbahn vom Stammgeleise hinunter auf das Niveau der Werkstrasse in den Sektor 2 fährt und dann wieder rückwärts die Strassenbaumaterial AG und das Rote Kreuz im Sektor 1 bedient.

Die Anstösser haben sich mittels Geleise-Dienstbarkeit vom 14.1.1975 und 11.2.1975 zur „Einfachen Gesellschaft Industriegeleise Wabern“ zusammengeschlossen und stimmen der vorliegenden Geleiseverlegungsmöglichkeit (Sektor 2) im Rahmen der Ueberbauungsordnung zu (vgl. auch den „Industriegeleisebereich für Verlegung“ im Ueberbauungsplan).

Oeffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist optimal durch das Tram, den Ortsbus und die PTT-Linie auf den Längenberg erschlossen.

Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht Nr. 2/2 sehen als Option eine BLS-Haltestelle an der bestehenden Bahnlinie vor, deren Platzbedarf in der vorliegenden Ueberbauungsordnung in Zusammenarbeit mit der BLS räumlich berücksichtigt wurde. Die zukünftigen Bauten im Perimeter der Ueberbauungsordnung können daher sowohl mit als auch ohne BLS-Haltestelle realisiert werden.

Fuss- und Radwegverbindungen, Aussenraumgestaltung

Das Rückgrat der Erschliessung des Planungsgebietes bilden die Fuss- und Radwegverbindungen zwischen der Tramendstation Wabern durch die Sektoren 2, 4 und 5 zur Grünaustrasse und zum Gebiet Bächtelen sowie zur optionalen BLS-Haltestelle. Eine private Verbindung führt vom Sektor 5 zur Seftigenstrasse.

Ein wesentlicher Teil der angestrebten Aussenraumqualität besteht in der Gestaltung dieser Verbindungen. Der in Arbeitszonen leider üblichen trostlosen Umgebung soll durch qualitativ überdurchschnittliche und begrünte Umgebungsgestaltung begegnet werden. Dazu ist in den Vorschriften neben der Ausscheidung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches im Sektor 2 (Detailerschliessungsanlage) ein Mindestanteil begrünte Fläche (Grünflächenanteil) und die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen zwingend verlangt.

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist mit dem neuerstellten Quellenweg und der Grünaustrasse an die Seftigenstrasse angebunden und somit optimal erschlossen. Mit flankierenden Massnahmen soll ausgeschlossen werden, dass der Verkehr von und zum Planungsgebiet neben Friedhof, Kirche, Primarschule und das angrenzende Wohnquartier durch die Kirchstrasse rollen kann. Die Verkehrsabteilung befasst sich seit längerem mit der Vorbereitung der entsprechenden Massnahmen.

Parkierung

Die Bereitstellung von Autoabstellplätzen in dieser dichten Arbeitszone ist ein qualitatives und quantitatives Problem. Das mit öffentlichem Verkehr optimal erschlossene Gebiet gehört gemäss Parkplatzverordnung vom 29. Juni 1994 für lufthygienische Massnahmenplangebiete (PPV) zur Güteklasse A, d.h. die Anzahl zugelassener Parkplätze wird gegenüber dem Normbedarf stark reduziert. Auch wenn sich die Bundesverwaltungsbetriebe vorbildlicherweise auf ein Minimum an Parkplätzen beschränken, kann die zugelassene Anzahl Parkplätze kaum ausserhalb der Baufelder angeordnet werden. Ausser Besucherparkplätzen sind deshalb alle anderen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen.

3. Approximative Berechnungen

Die Ueberbauungsordnung umfasst ein Gebiet, das heute sehr heterogen genutzt wird und in dem auch zukünftig die unterschiedlichsten Nutzungen Platz finden werden. Um das Potential approximativ berechnen zu können, wird von der Annahme aus gegangen, dass das ganze Planungsgebiet neben dem zulässigen Wohnungsbau mit Bürobauten genutzt wird.

<u>Parzelle Nr.</u>	<u>Fläche</u>	<u>BGF best.</u>	<u>BGF neu</u>	<u>BGF total</u>	<u>Beschäftigte</u>	<u>Einwohner</u>
Bereich West						
2'798	2'896 m2					
2'899	233 m2	8'500	-	8'500		
2'545	937 m2					
2'567	76 m2		2'500	2'500		
211	972 m2					
240	136 m2		2'500	2'500		
2'965	190 m2					
1'480	1'114 m2					
239	474 m2					
934	1'405 m2		7'500	7'500		
2'796	1'933 m2		3'800	3'800		
3'076	1'200 m2		700	700		
9'237	1'227 m2	680	820	1'500		
Total				27'000	500	40
Bereich Ost						
420	1'863 m2					
5'255	2'928 m2	3'000	4'500	7'500		
4'768	671 m2	500	500	1'000		
4'767	409 m2					
6'601	439 m2					
4'734	719 m2					
7'274	59 m2	700	1'300	2'000		
Total				10'500	100	110
Total						
West + Ost	19'881 m2			37'500	600	150

Autoabstellplätze

Der ganze Planungsperimeter befindet sich gemäss PPV vom 29.6.1994 in der Güteklasse A.

Bei 75 Wohnungen (150 Einwohner) sind 75 Autoabstellplätze und ca. 10 Besucherplätze erforderlich.

600 Beschäftigte (30'000 m2 BGF : 80 x 0,3) erfordern ca. 115 Autoabstellplätze zuzüglich ca. 50 Besucherparkplätze.

Im Planungsperimeter sind somit total ca. 250 Autoabstellplätze nötig, die grösstenteils in den Gebäuden anzuordnen sind.

Die Abschätzung der erforderlichen Autoabstellplätze bei Vollausbau beruht auf der heute gültigen kantonalen Gesetzgebung. Für die definitive Bemessung des Parkplatzbedarfes werden die zur Zeit einer Baueingabe gültigen Vorschriften massgebend sein.