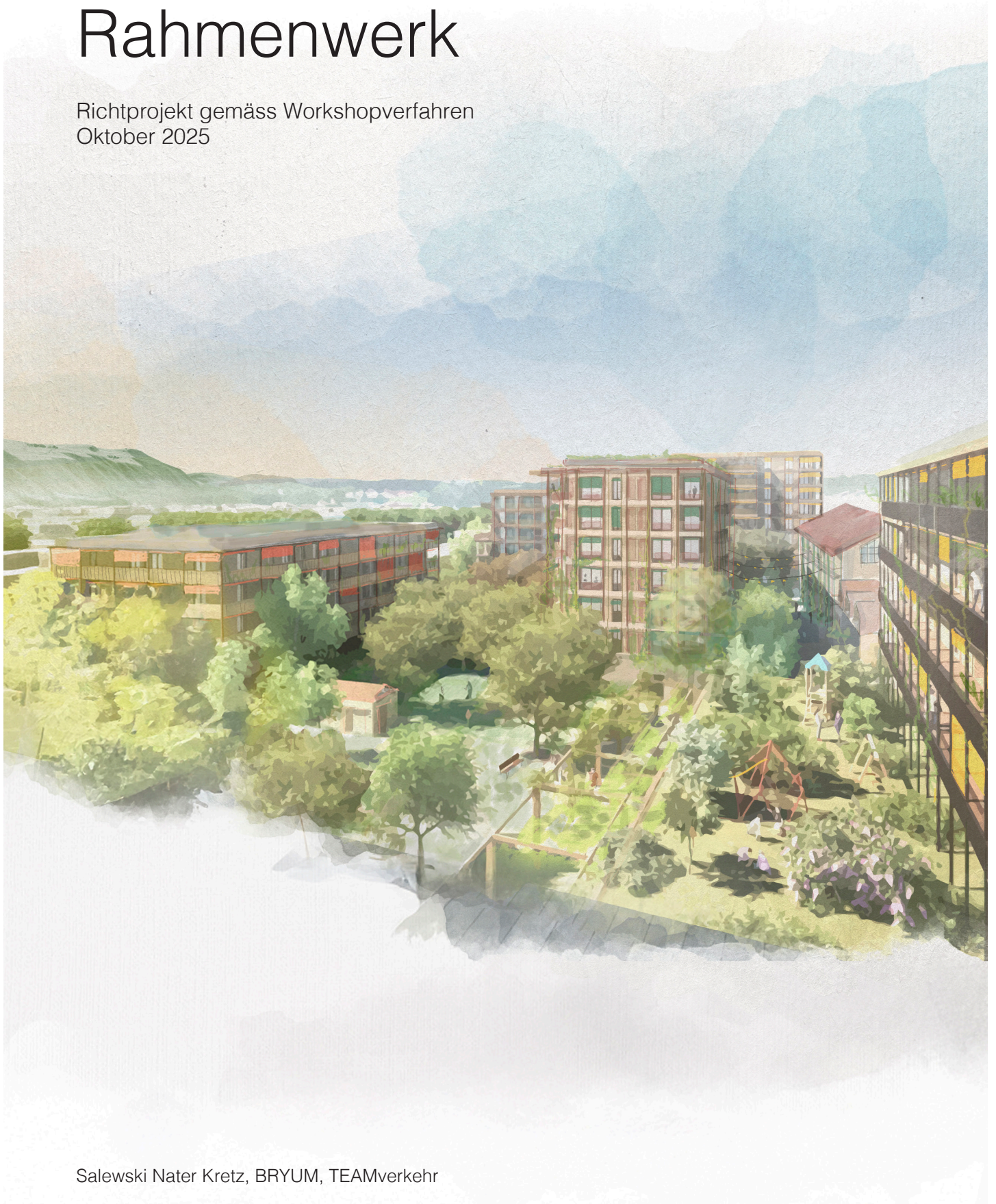


Arealentwicklung Münsingen Bahnhof West

Rahmenwerk

Richtprojekt gemäss Workshopverfahren
Oktober 2025



Salewski Nater Kretz, BRYUM, TEAMverkehr

Impressum

Salewski Nater Kretz AG

Weststrasse 74
8003 Zürich
+41 (0) 44 518 84 00
info@salewski-nater-kretz.ch
www.salewski-nater-kretz.ch

BRYUM GmbH

Breisacherstrasse 89
4057 Basel
+41 (0) 61 683 36 34
mail@bryum.org
www.bryum.org

TEAMverkehr.zug AG

Zugerstrasse 45
6330 Cham
+41 (0) 41 783 80 60
box@teamverkehr.ch
www.teamverkehr.ch

Auftraggeberin

Bay Projektentwicklung West AG

Emmentalstrasse 73c
3510 Konolfingen

Verfahrensbegleitung

BHP Raumplan AG

Güterstrasse 22a
3008 Bern

Zürich, 23. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Projektbeschreibung	4
2	Leitideen	6
3	Freiraumkonzept	
4	Vier ortsbauliche Prinzipien	16
5	Haussteckbriefe	18
5.1	Hochpunkt am Platz (Gebäude NO1)	
5.2	Umbau Filzi (Gebäude NO2)	
5.3	Neubau Filzi (Gebäude NO2)	
5.4	Häuser im Garten (Gebäude NW3 + NO3)	
5.5	Häuser an der Werkgasse (Gebäude NW1+2)	
5.6	Häuser an der Industriestrasse (Gebäude NO4)	
5.7	Häuser im Dreieck (Gebäude S1)	
6	Schnitte durchs Areal	35
7	Diagramme	36

1 Projektbeschreibung

Einleitung

Münsingen will ein attraktives regionales Zentrum mit vielfältigem Wohnangebot und hoher Lebensqualität sein. Ein Begegnungsort mit verschiedenartigen Arbeitsplätzen und prosperierenden Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetrieben. Die Planung Bahnhof West unterstützt diese im Leitbild der Gemeinde verankerten Ziele und leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung Münsingens. Die bessere Nutzung des zentral gelegenen Areals entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung.

Beat Moser, Gemeindepräsident Münsingen

Lebendiges Quartier am richtigen Ort

An prominenter Lage an der Bahn entsteht ein architektonisch vielfältiges Quartier. Vom Zug und den Perrons aus ist entlang der Industriestrasse eine abwechslungsreiche Silhouette zu sehen, die sich von der Sägegasse bis zur Belpbergstrasse erstreckt; zwei Hochpunkte markieren die wichtigsten Verbindungen ins Dorf. Dank angemessener Gebäudelängen entsteht eine durchlässige Bebauung, die Einblicke in die dahinterliegenden grünen Freiräume gewährt. Die in die neue Gebäudereihe integrierte «Filzi» bezeugt die kleinindustriell-gewerbliche Tradition des Areals und schlägt den Bogen von der Vergangenheit in die Zukunft. Das Gebäudeensemble nimmt die charakteristische Atmosphäre der ins Grüne eingebetteten Produktionsbetriebe auf.

Begegnung und Verbindung

Eine doppelte Baumreihe und grosszügige Vorzonen machen die Industriestrasse zum belebten Strassen- und Begegnungsraum. Die Sockelgeschosse der Gebäude bieten attraktive Standorte für Gewerbe, Dienstleistungen und



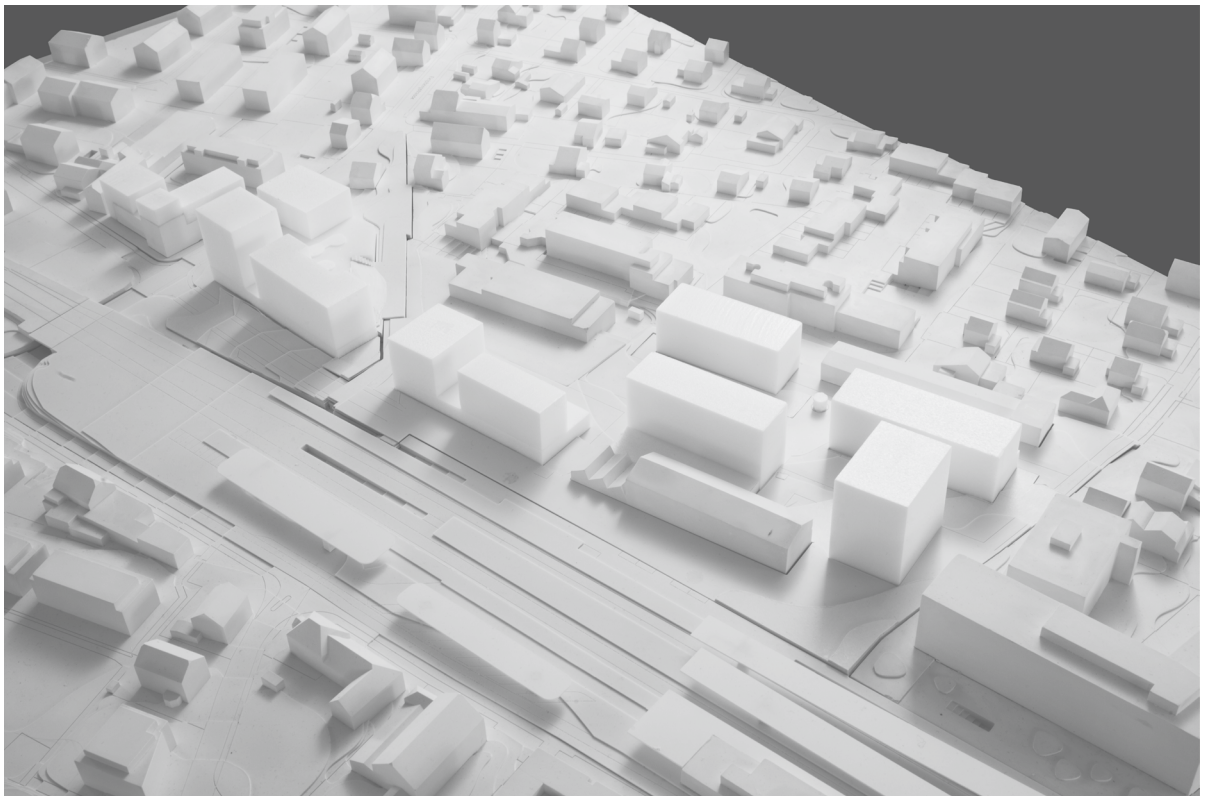
Abb. 1
Bestehende Situation am Bahnhof
Münsingen, Google Earth.

Detailhandel. Die mittel- bis grosskronigen Bäume und die attraktiv gestalteten Grünflächen sorgen für ein verträgliches Lokalklima. Drei kleine Plätze – an den Einmündungen zu Dorfmattheweg, Belpbergstrasse und alter Industriestrasse (Diagonale) – eignen sich als Standorte für ein Café oder einen Quartiertreff und laden zum Verweilen und zum Austausch ein. Die neu gestaltete Industriestrasse ist mit den SBB-Plänen koordiniert: Die vorgesehenen Publikumsanlagen ermöglichen neue Verknüpfungen und verbessern für den Fuss- und Veloverkehr den Zugang zum Bahnhof.

Ökologisch, sozial und bunt

Hinter der ersten Gebäudelinie sind in zwei Reihen mehrere Gebäude gruppiert, in unterschiedlichen Abständen und mit individuellen Formen und ansprechenden Aussenräumen. Dank ihrer Vielfalt und abnehmenden Höhe schaffen die Gebäude einen sanften Übergang ins bestehende Quartier. Die begrünten Flächen und Spielplätze fördern die Biodiversität und gleichzeitig den sozialen Austausch. Dank breitem Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse entsteht ein sozial vielfältiger, neuer Teil von Münsingen. Das heutige Miteinander von dörflichem Wohnen und gewerblicher Produktion wird weitergeführt: Neben vielen Querverbindungen führt eine grüne Promenade von Nord nach Süd durch den parkartigen Gartenbereich. Das neue Quartier stärkt die gleisübergreifende Zentrumsbildung.

Abb. 2
Modellfoto



2 Leitideen

Zentrumsentwicklung

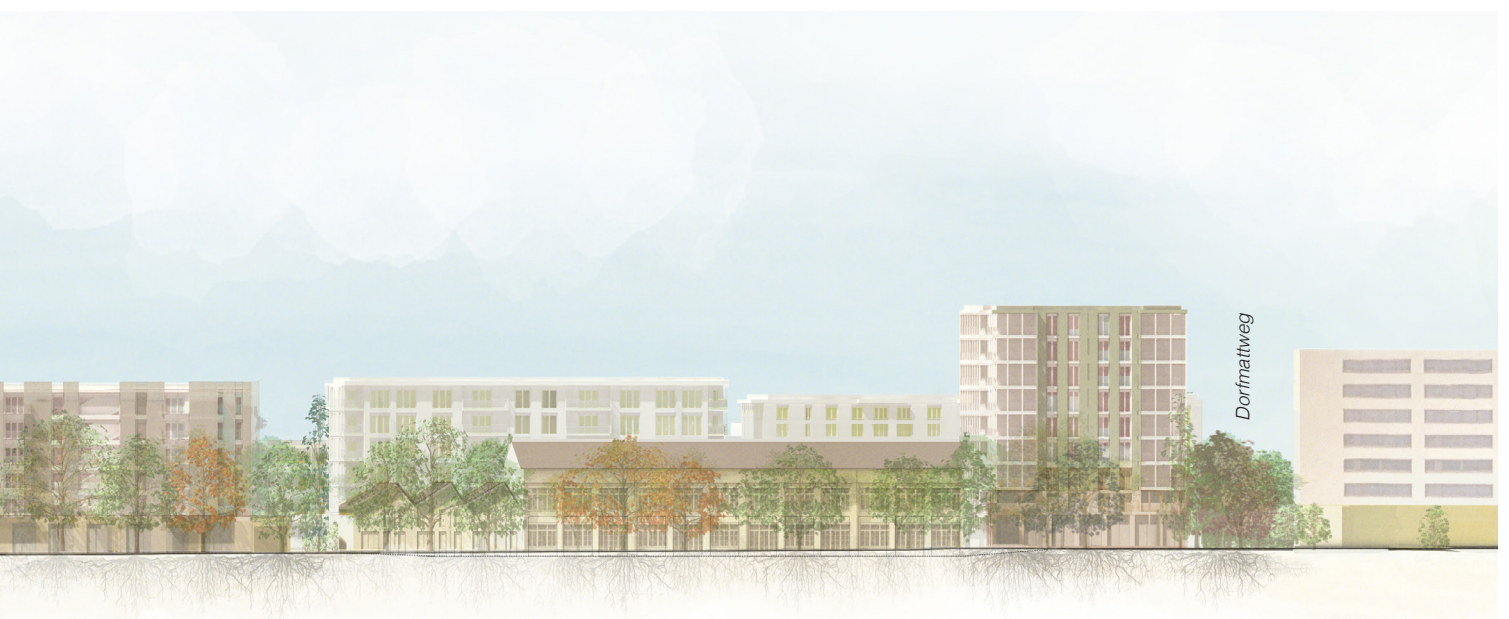
Die Entwicklung der westlichen Bahnhofseite in Münsingen ist ein wichtiger Schritt für eine gleisüberschreitende Zentrumsbildung. Das Areal zwischen Senevita und Belpbergstrasse ist bestens erschlossen und erreichbar, liegt mitten im Dorf und ist von der wichtigen Bahnachse gut sichtbar.

Ansicht von der Bahn

Das ortsbauliche Konzept setzt entsprechend auf die Ausbildung einer attraktiven Ansicht des neuen Quartiers zum Gleis, die durch eine abwechslungsreiche Silhouette und eine präzise Gebäudesetzung nuanciert wird. Überlange, starre Gebäudefronten werden vermieden und mit zwei sanften Hochpunkten werden die wichtigen Anschlusspunkte ins Dorf an der Dorfmatzstrasse und der Belpbergstrasse akzentuiert. Hier befinden sich zwei kleine Plätze, die durch einen dritten im Anschluss an die diagonal verlaufende alte Industriestrasse ergänzt werden. An diesen Plätzen sind publikumsorientierte Nutzungen und Gastronomie zu Belebung und Aufenthaltsqualität denkbar.

Abb. 3
Zielbild:
Silhouette der Entwicklung Münsingen Bahnhof West, geschnitten durch die Industriestrasse.





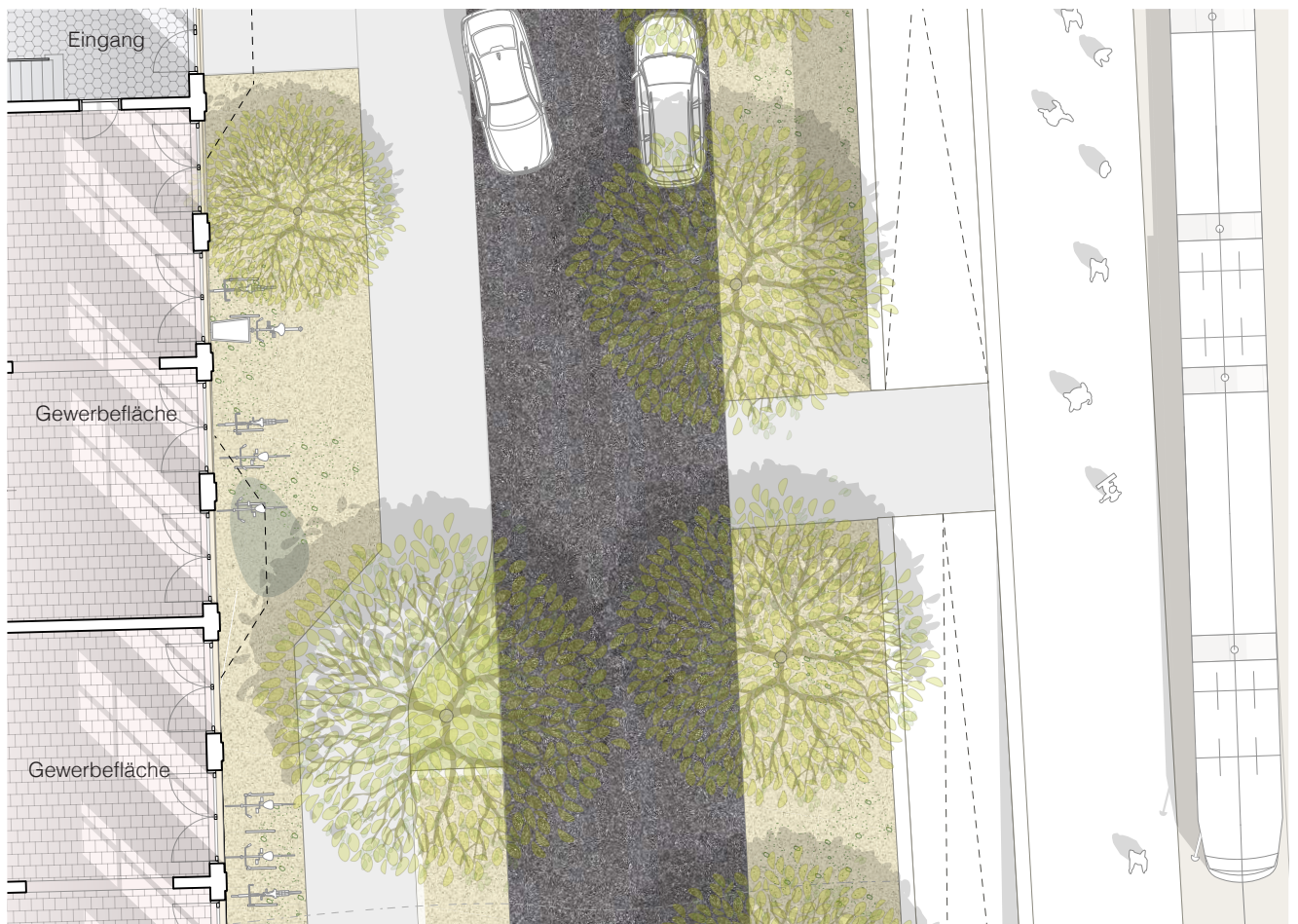
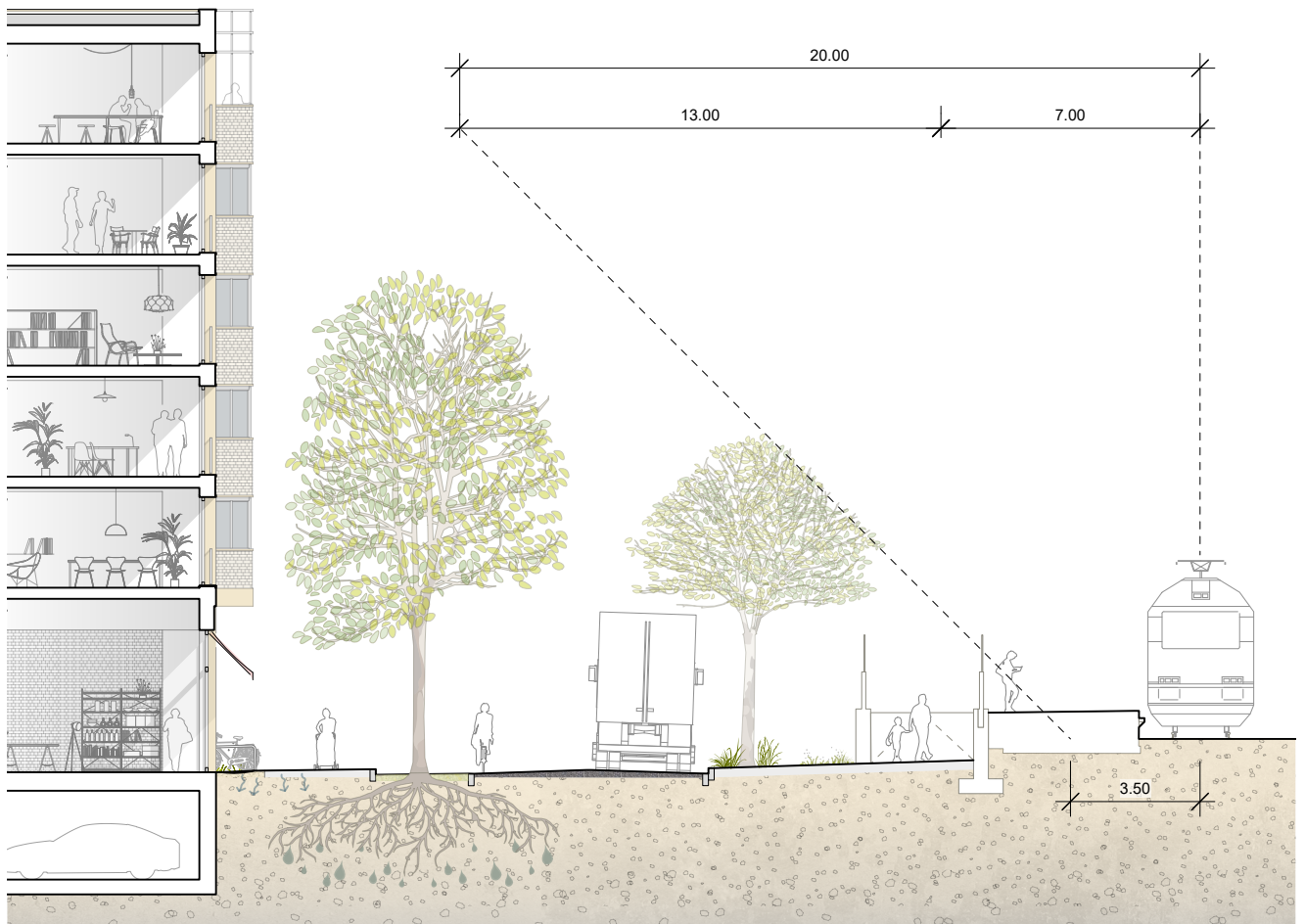
Attraktiver Strassenraum

Einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der Gleisfront liefert die Gestaltung der Industriestrasse, die mit grossflächiger Entsiegelung und vielen grosskronigen Bäumen einen angenehmen Aufenthalt an der stark lärm- und sonnenexponierten Lage ermöglicht. Die Ausbildung grossflächiger Sockelgeschosse mit intensiv begrünten Dachgärten bietet Raum für Grossverteiler und weitere publikumsorientierte Nutzungen, die der zentralen Lage am Bahnhof und mitten im Dorf entsprechen.

Publikumsorientierte Nutzungen

Mit dem Erhalt oder der volumetrischen Nachbildung der Filzi und der damit verbundenen Höhenentwicklung in der zweiten Reihe gewinnt die Bebauung an der Industriestrasse an räumlicher Tiefe und es öffnen sich gute Auftaktorte in das rückwärtig liegende Wohnquartier im Grünen. Hier kann bis ins Erdgeschoss gewohnt werden, aber auch Kombinationen von Wohnen und Kleingewerbe oder Ateliers passen zu einem Ort, der in seiner Atmosphäre aus dem heutigen Charakter zwischen Dorf und gewerblicher Produktion fortgeschrieben wird – dazu zählt beispielsweise die Möglichkeit, den Freiraum in Bezug zur Erdgeschossnutzung selber gestalten zu können oder die vielfältige, teils informell wirkende Durchwegung. Durch die abnehmende Höhe der Gebäude und den Erhalt des historischen Gewerbebaus Martignioni wird ein sanfter Übergang vom Massstab der Gleisfront ins bestehende Quartier ermöglicht.

*Abb. 4
Schnitt und Erdgeschossplan der
Industriestrasse zwischen Gebäude
NO4 und dem neuen Perron.*



Quartier, nicht Siedlung

Die Entwicklung Münsingen Bahnhof West folgt der Idee, dass die Zentrumsbildung durch eine Ergänzung und Weiterentwicklung des Quartiers entsteht. Die Ausbildung einer klar abgegrenzten, einheitlichen Siedlung wird damit ganz bewusst vermieden. Die Gebäude werden entsprechend in ihrer je eigenen Architektur ausgeführt. Als Teil eines zusammenhängenden Quartiers folgen sie im Ausdruck einem gemeinsamen Konzept, das für jedes Haus eine grosse individuelle Varianz in der Interpretation zulässt. Damit bildet sich eine «Versammlung von Häusern», ein differenziertes Ensemble im Zentrum des Dorfes.

Urbane Gleisfront

Das Grundkonzept für den architektonischen Ausdruck der Gebäude entsteht aus ihrer Lage und ortstypischen Merkmalen. Die Gleisfront an der Industriestrasse, zugleich Visitenkarte des Dorfs und stark an den Verkehr exponiert, soll eine hochwertige, urbane Architektur ausbilden. Grundelemente dafür sind die Ausbildung eines architektonisch ausformulierten Sockelbereichs (mit Ausnahme der niedrigen Filzi) und ein hartes, hochwertiges, natürliches und Tiefe ausbildendes Fassadenmaterial wie Backstein oder Klinker. Die Gliederung der Obergeschosse wird durch auskragende Bauteile wie Erker, Balkone und Elemente des Sonnenschutzes erreicht, um an der gut besonnten Lage ein abwechslungsreiches Spiel von Licht und Schatten zu erzeugen. An der Belpbergstrasse folgt der Ausdruck diesem Konzept in an die engeren Gebäudeabstände angepasster Art, auf grössere auskragende Bauteile kann hier verzichtet werden.



Abb. 5
Esch Sintzel Architekten,
Zollstrasse-Ost, Zürich.



Abb. 6
Bestandsgebäude Filzi



Abb. 7

Zielbild: Urbane Gleisfront mit Auf-
taktplatz, Filzi und Hochpunkt.

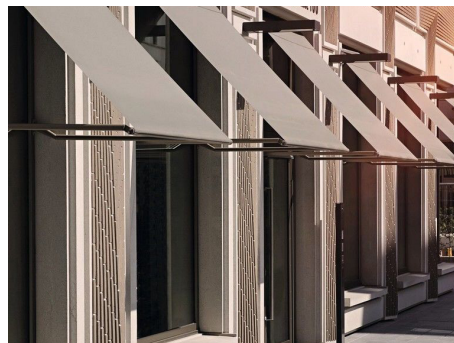
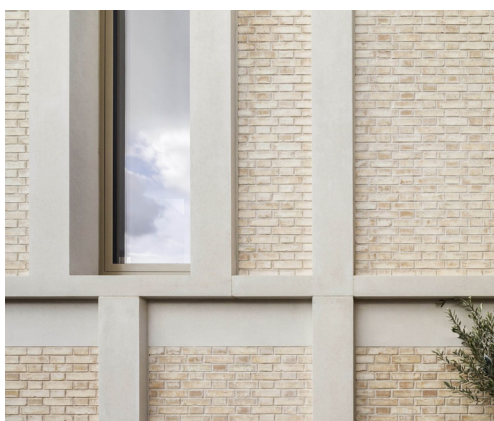


Abb. 8 (links)
Morris+Company, 66
City Road, London

Abb. 10 (Mitte)
Hild und K Architektur,
München.

Abb. 9 (unten links)
Habit Architects, Ro-
semoor Studios, Lon-
don.

Abb. 11 (unten rechts)
Sergison Bates,
Tour&Taxis Wohnquar-
tier, Brüssel.



Grüner Innenbereich

Rückwärtig wird das Quartier durch die erste Gebäudereihe geschützt und bildet den Übergang zum durchgrüntem, heterogenen Wohnquartier im Westen Münsingens. Die Architektur kann hier offener, wohnlicher und weicher ausgebildet werden. Die Gebäudefluchten können sich auflösen, die Ausbildung einer raumhaltigen Schicht für Balkone und Loggien lässt sich sehr gut mit bodengebundenen Rankpflanzen kombinieren. In witterungsgeschützten Bereichen ist Holz als wohnliches Material passend, aber auch der Einsatz von Backstein oder Metallelementen ist in Anlehnung an die gewerblich-industrielle und dörfliche Vergangenheit gut denkbar. Eine hohe Bedeutung kommt der Verbindung von üppig bepflanztem Freiraum und den Innenräumen zu. Direkte Zugänge zu Wohnungen und Ateliers in Erdgeschoss und Hochparterre ermöglichen die Aneignung des Freiraums durch die Nutzenden, Fassadenbegrünungen führen die Gartenwelt in die Obergeschosse, die Dachflächen der grossen Sockel sind mit grosszügigen Aufschüttungen intensiv mit Kleinbäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt. Kleiner Annexbauten, Vorbauten oder Nebenbauten wie Veloparkierung oder Gartenpavillions werden als Vermittlung zwischen dem grossen Massstab der neuen Häuser und dem Massstab des Gartens gezielt eingesetzt. Das Thema der Pergola taucht an verschiedenen Orten auf und kann postindustriell interpretiert werden. Im Gegensatz zu der klaren Setzung und Komposition der Gleisfront können sich die Gebäudevolumen im rückwärtigen Bereich viel stärker differenzieren und ausflößen. Die Setzung im Terrain lässt viel Spielraum, von Erdgeschoss- über Hochparterrelösungen bis zu abgetreppten Volumen.

Abb. 12
EM2N, Zellwegerpark Uster.

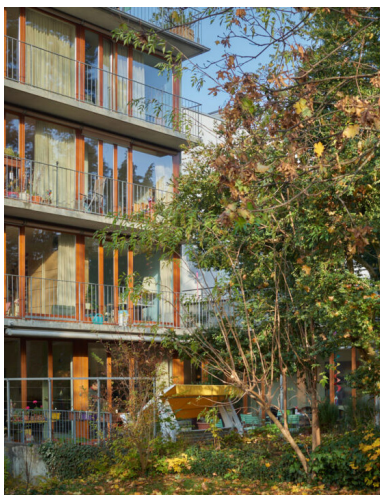


Abb. 13
:mlzd, Fabrikgässli, Biel.



Abb. 14
Rolf Mühlethaler, Freilager
Zürich

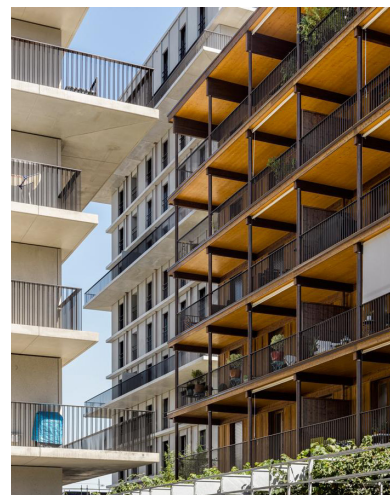




Abb. 15 (oben)
Zielbild: Grüner Innen-
bereich.

Abb. 17 (unten links)
Haerle Hubacher, Ba-
lance Uster.

Abb. 16 (links)
Schneider Studer Pri-
mas Architekten, Ho-
lunderhof Zürich.

Abb. 18 (unten rechts)
Herzog & De Meuron,
Merian Stiftung, Basel.



3 Freiraumkonzept

Der Freiraum des Bahnhofs Münsingen West bietet unterschiedliche Räume. Er reicht vom öffentlichen Strassenraum entlang der Industriestrasse mit öffentlichen publikumsorientierten Nutzungen, die zur Belebung der Strasse beitragen und dessen Aussenraumnutzungen durch unterschiedliche Gewerbe sowie durch die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden für Durchmischung und Vielfalt sorgen, über halböffentliche arealbezogene Grünräume entlang der Promenade Verte mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für die Quartierbewohnenden bis hin zu privaten Gärten und Terrassen.

Dem Strassenraum entlang der Industriestrasse als öffentlichster Freiraum kommt dabei grosse Bedeutung zu. Er ist Begegnungsort für Quartierbewohnende sowie für die übrigen Nutzenden. Eine attraktive Strassenraumgestaltung sorgt für hohe Aufenthaltsqualität und trägt mit unversiegelten Belägen, Retention und Begrünung wesentlich zu einem positiven Klima im Siedlungsraum bei. Die informelle Gestalt der Vorzonen entlang der Industriestrasse lässt unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise einen Aussensitzplatz für ein Café, Stellplätze für Anlieferung, Kurzzeitparkplätze oder Veloparkierung zu und ist Raum für alle Verkehrsteilnehmenden.

Abb. 19 (oben links)
Stücheli Architekten
mit Bünzli Courvoisier,
Kraftwerk 1, Zürich.

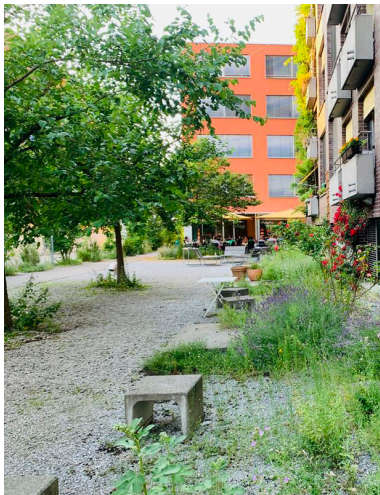


Abb. 20 (unten links)
Schönherr Land-
schaftsarchitekten
Schwiebusser Strasse,
Berlin.



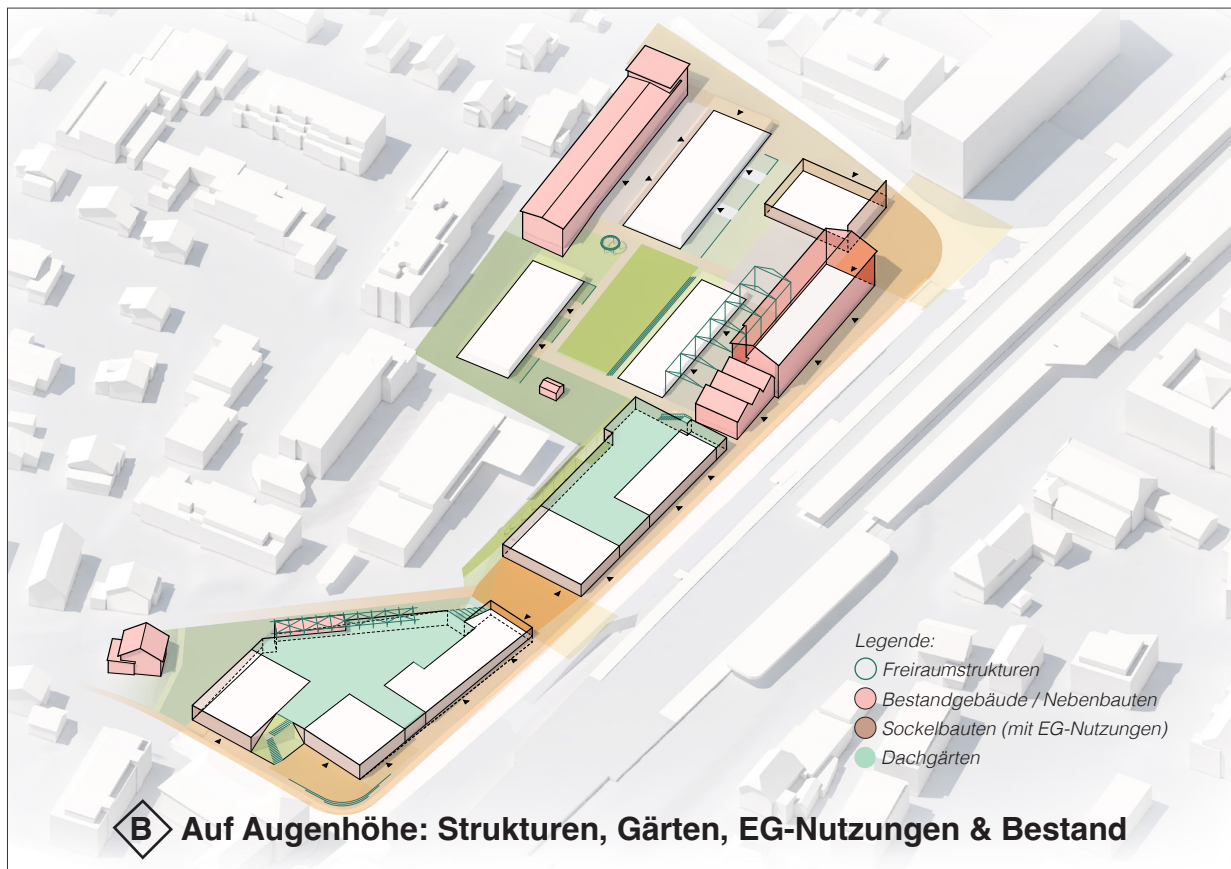
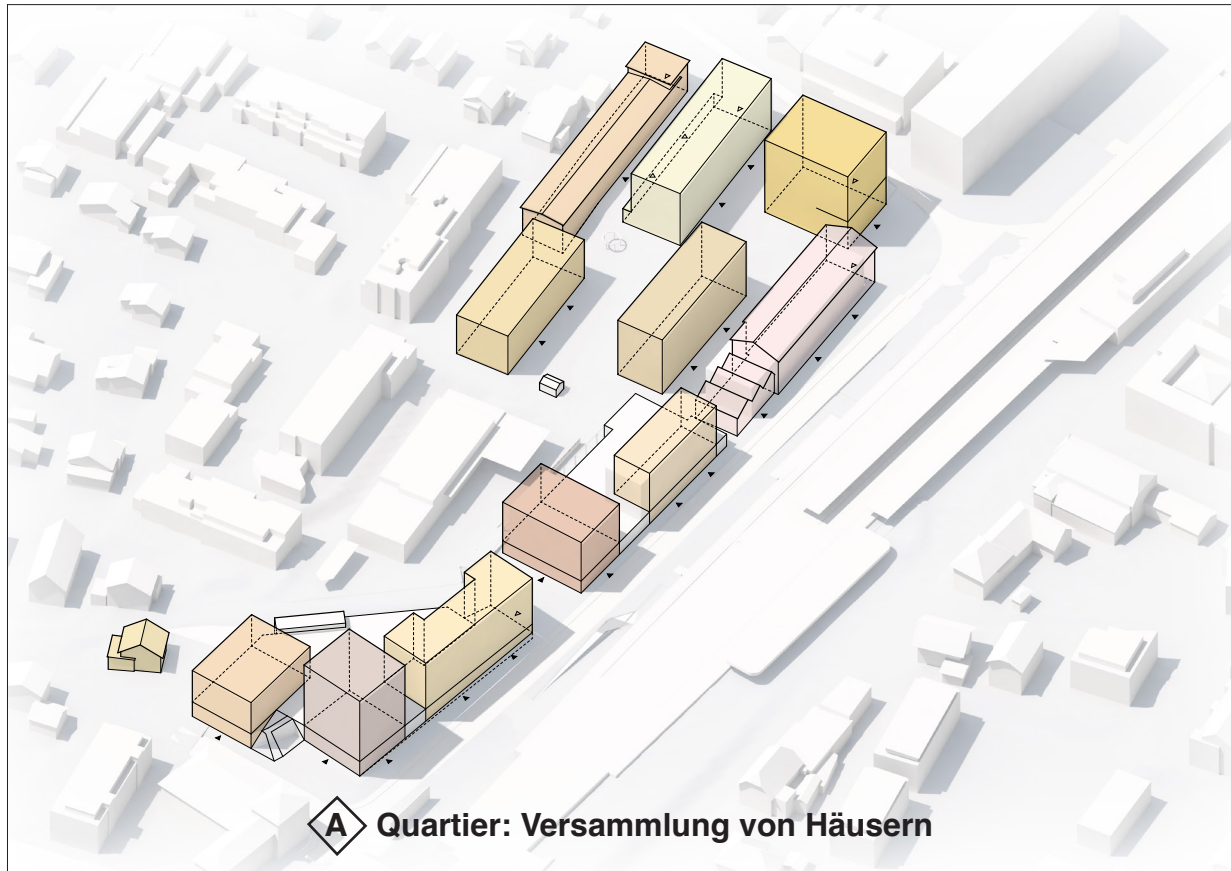
Abb. 21 (oben rechts)
Bolzplatz Heinrich-
Heine-Ring, Ruppurr

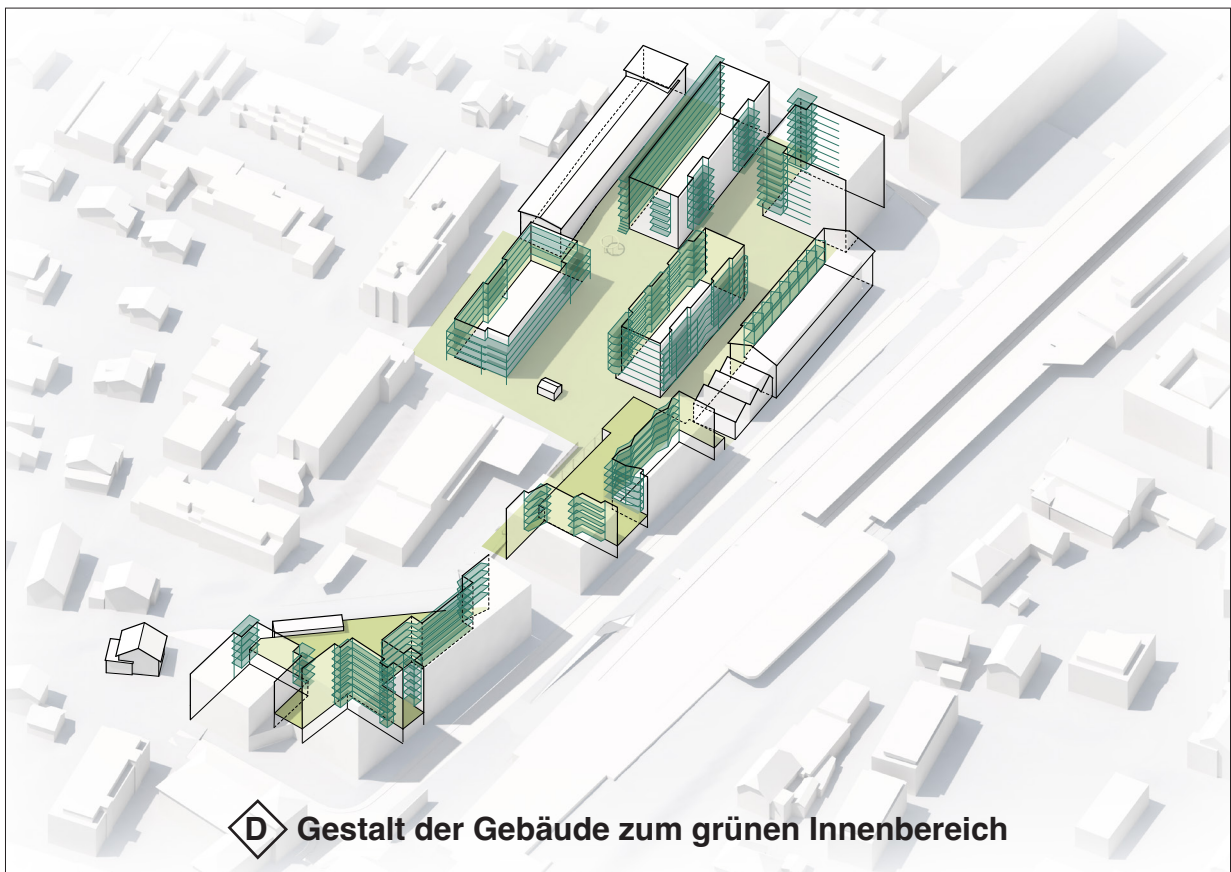
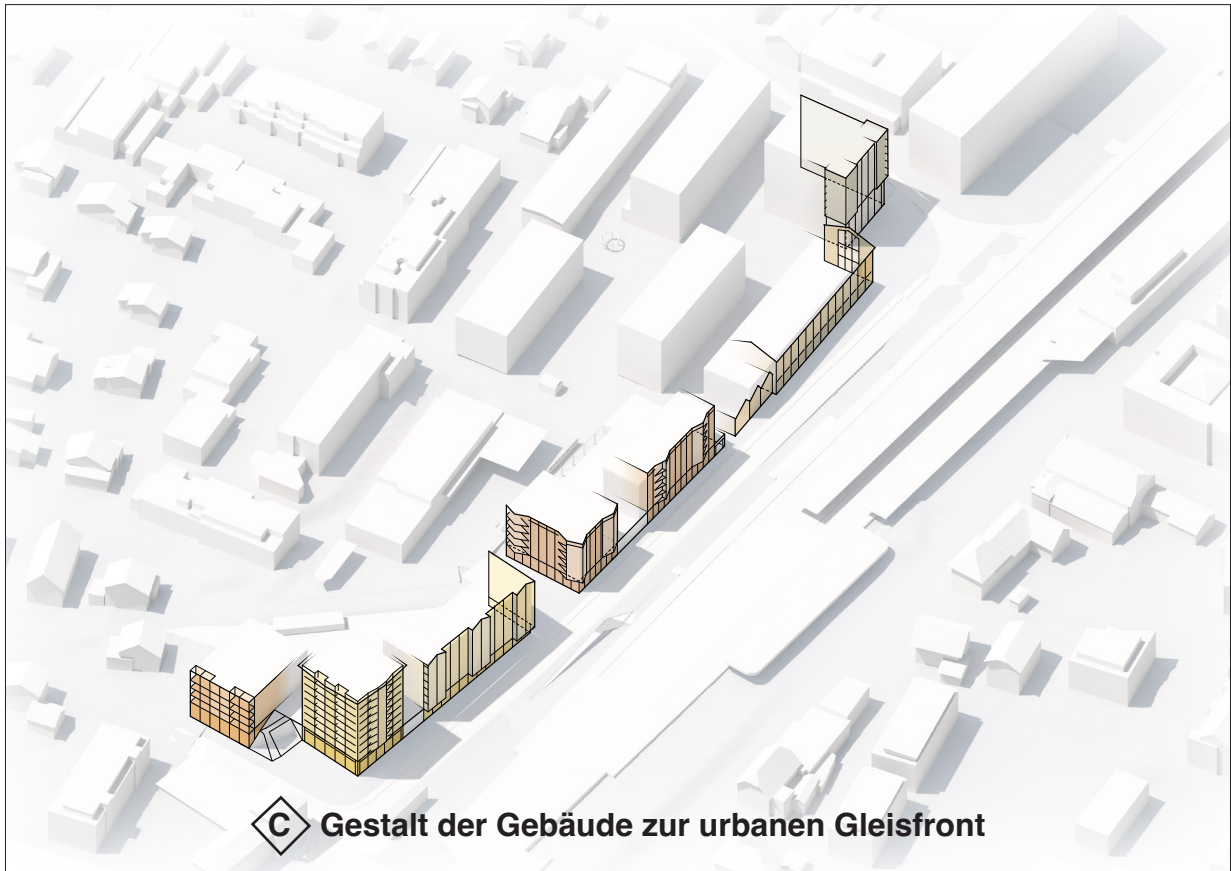
Abb. 22 (unten rechts)
Siedlungsgarten Fürst
Leopold, Dorsten.





4 Vier ortsbauliche Prinzipien





5 Haussteckbriefe

Übersicht



Grundlage der Kennzahlen:
Die Kennzahlen und die Abbildungen (Erdgeschoss & Regelgeschoss) stammen aus der Grundrissstudie 1:500, welche eine ungefähre Grössenordnung der Gebäude, der Geschossflächen und des Wohnungsspiegels zeigt.

Kennzahlen Total

Gebäudehöhe max.

mit Umbau Filzi

mit Neubau Filzi

30m

30m

● Gewerbefläche EG [GfO]

6'100 m²

6'100 m²

○ Anzahl Wohnungen

299

306

● 2.5-Zimmer Wohnungen

34%

103

36%

109

● 3.5-Zimmer Wohnungen

27%

81

26%

81

● 4.5-Zimmer Wohnungen

22%

65

21%

65

● 5.5-Zimmer Wohnungen

11%

34

11%

35

● 6.5-Zimmer Wohnungen

5%

16

5%

16

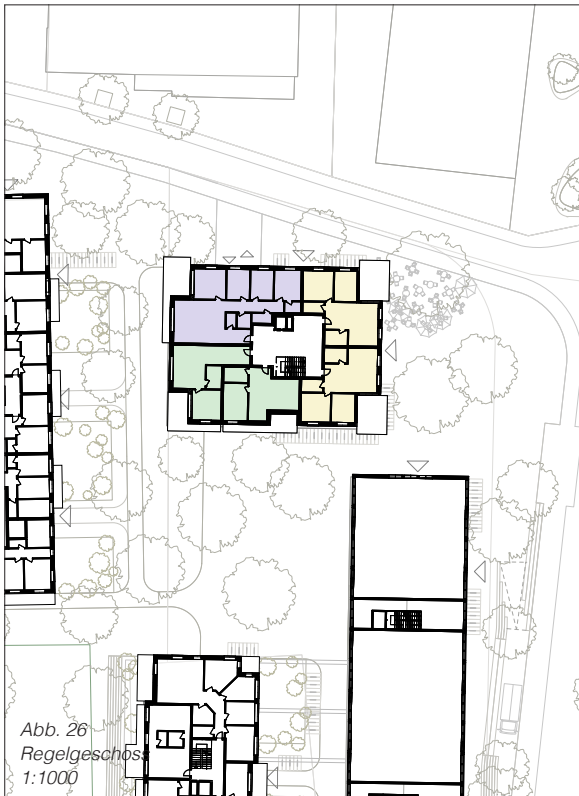
★ Nutzungsformen: NW2 & NO2

Potenzial in Gewerbeflächen EG & Wohnungen abgebildet

Abb. 25
Axonometrische Darstellung der
Grundrisse



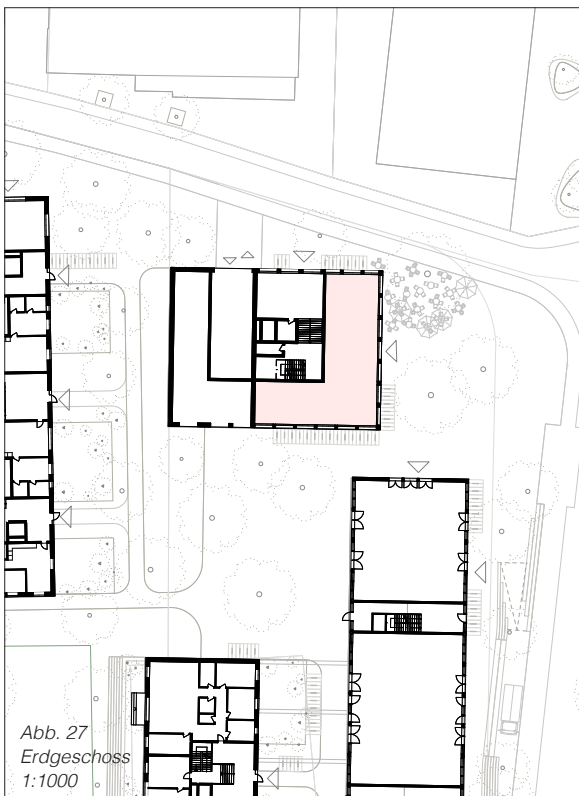
5.1 Hochpunkt am Platz (Gebäude NO1)



Das neugeschossige Gebäude NO1 liegt an der Kreuzung von Industriestrasse und Dorfmatweg. Das Punkthaus markiert als leichter Hochpunkt den wichtigen Ort und bildet den Auftakt des neuen Quartiers am Bahnhof. Durch die zurückgesetzte Lage zur Industriestrasse entsteht ein intimer Platz, der eine gastronomische Nutzung im überhohen Erdgeschoss fördert. Hier ist zwingend eine publikumsorientierte Nutzung anzuordnen, die eine gute Verbindung von Innen und Aussen hat.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt von Norden, ebenso die optionale Zufahrtsrampe für die Einstellhalle. Die einfache Gebäudegeometrie ermöglicht eine Vielfalt an Wohnungstypen und Nutzungskonzepten. In den oberen Geschossen öffnen sich weite Blicke über Münsingen und in die Landschaft.

Durch die besondere Lage und den Typus des Punkthauses ergeben sich hohe Ansprüche an den architektonischen Ausdruck, der zwischen der urban-harten Gleisseite und der grünweichen Innenwelt vermitteln und zugleich sensibel auf die angrenzende Filzi als Identifikationsort für Münsingen reagieren muss. Die Ausbildung eines Sockel bindet das Gebäude in das Gesamtensemble der Industriestrasse ein.



Kennzahlen

NO1

Gebäudehöhe max.	30m
● Gewerbefläche EG [GFo]	215 m ²
○ Anzahl Wohnungen	40
● 2.5-Zimmer Wohnungen	16
● 3.5-Zimmer Wohnungen	16
● 4.5-Zimmer Wohnungen	0
● 5.5-Zimmer Wohnungen	8
● 6.5-Zimmer Wohnungen	0



Abb. 28 (oben)
Loeliger Strub Architektur, Hohes
Haus West, Zürich.

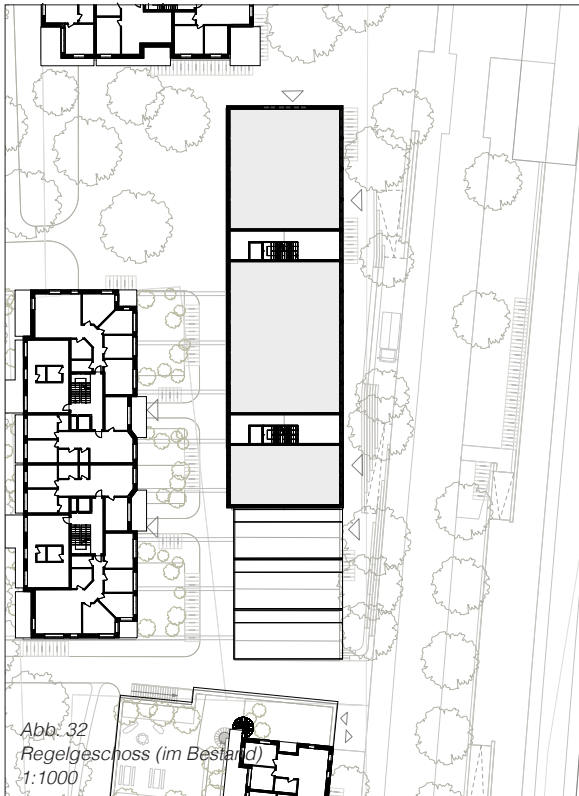
Abb. 29 (Mitte links)
Sulzerareal Lagerplatz, Winter-
thur.

Abb. 30 (Mitte rechts)
Loeliger Strub Architekten, Mehr-
familienhäuser Felix&Regula, Zü-
rich.

Abb. 31 (unten)
Schnitt durch die Industrie-
strasse.



5.2 Umbau Filzi (Gebäude NO2)

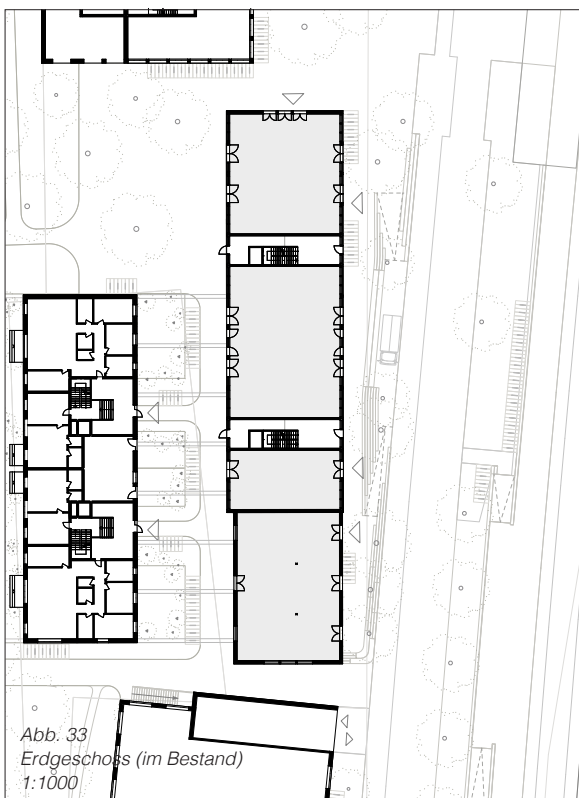


Die Filzi ist heute ein wichtiger Identifikations-träger für Münsingen und wird diese Rolle auch in Zukunft unabhängig von Erhalt oder Ersatz haben. Gemeinsam mit dem benachbarten Hochpunkt bildet sie die neue Adresse von Münsingen am Bahnhof. Ihre besondere Bedeutung erhält die Filzi aus der Lage, der Nutzung, dem industriellen Ausdruck und der niedrigen Gebäudehöhe, die wesentlich zur Silhouettenbildung an der Industriestrasse beiträgt und zugleich räumliche Tiefe in den Innenbereich erzeugt.

In der Filzi sind vielfältige Nutzungen denkbar: Kleingewerbe und Arbeitsateliers, eine grosse Markthalle, ein Health/Fitnesszentrum, ein Ärztehaus, Loft- oder Maisonettewohnungen... Hier gilt es, ein überzeugendes Gesamtkonzept zu entwickeln, in dem sich die Nutzungen nicht nur ergänzen, sondern ein neues Ganzes bilden und ein neuer zentraler Ort für Münsingen westlich der Gleise entsteht.

Wichtig für den Erfolg der Gesamtentwicklung ist der Bezug von Innen nach Aussen im Erdgeschoss über die Länge des Gebäudes und die Orientierung einer publikumswirksamen Nutzung zum Auftaktplatz nach Norden. Nach Westen bildet die Filzi mit dem Gebäude NO3 einen äusserst charaktvollen Freiraum, der durch die räumlichen Nähe der Häuser entsteht und zur Vielfalt der Freiräume beiträgt.

**Das Bestandsgebäude NO2 ist nutzungssoffen, besitzt jedoch das Potenzial für 900m² Gewerbefläche im Erdgeschoss und ca. 7 Wohnungen.*



Kennzahlen

Umbau NO2*

Gebäudehöhe max.	Bestand + 10%
● Gewerbefläche EG [GFo]	980 m ²
○ Mögl. Anzahl Wohnungen	7
● 2.5-Zimmer Wohnungen	6
● 3.5-Zimmer Wohnungen	0
● 4.5-Zimmer Wohnungen	0
● 5.5-Zimmer Wohnungen	1
● 6.5-Zimmer Wohnungen	0

Abb. 34
Bestandsgebäude Filzi: Fassade nach Norden



Abb. 35
Baubüro in situ, Gundeldinger Feld, Basel.

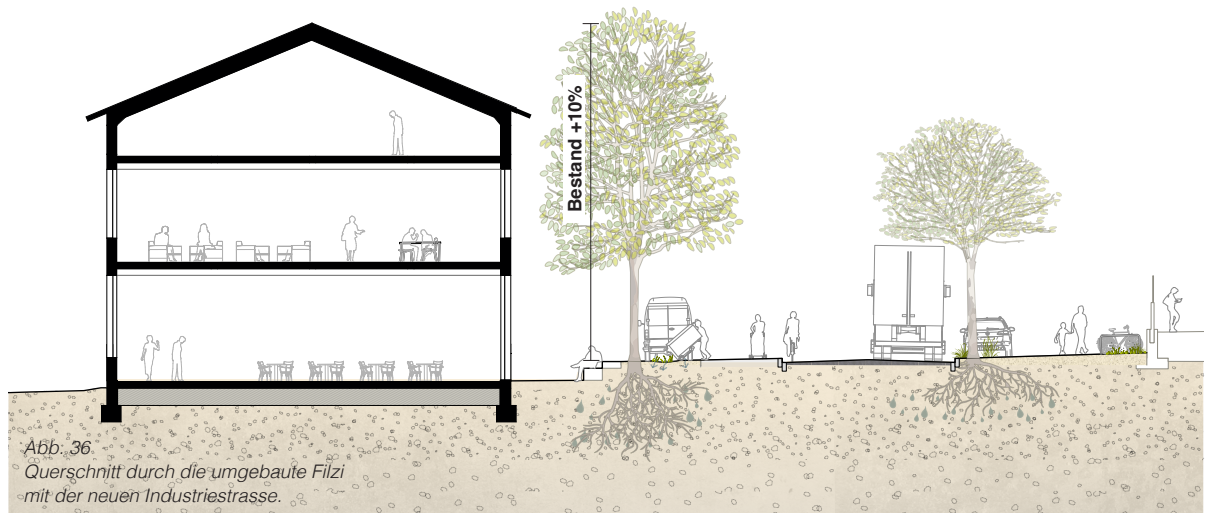
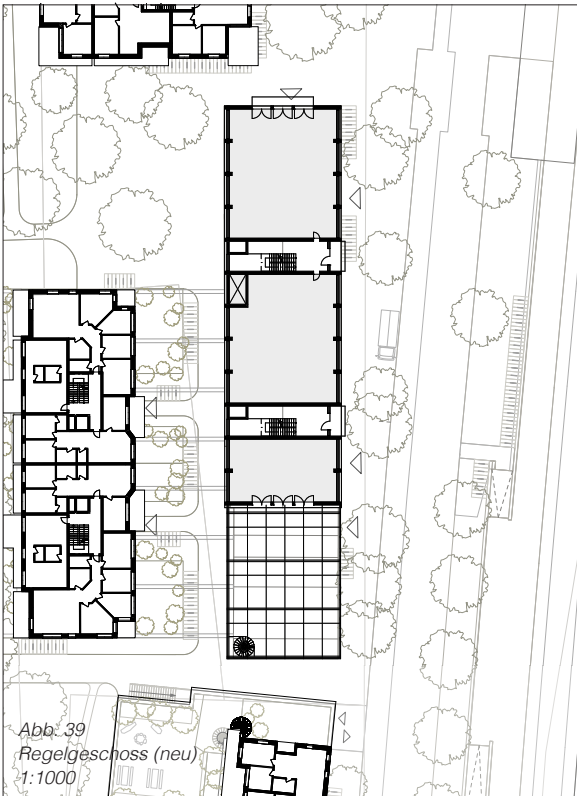


Abb. 37
Ansicht der umgebauten Filzi mit der neuen Industriestrasse.



5.3 Neubau Filzi (Gebäude NO2)



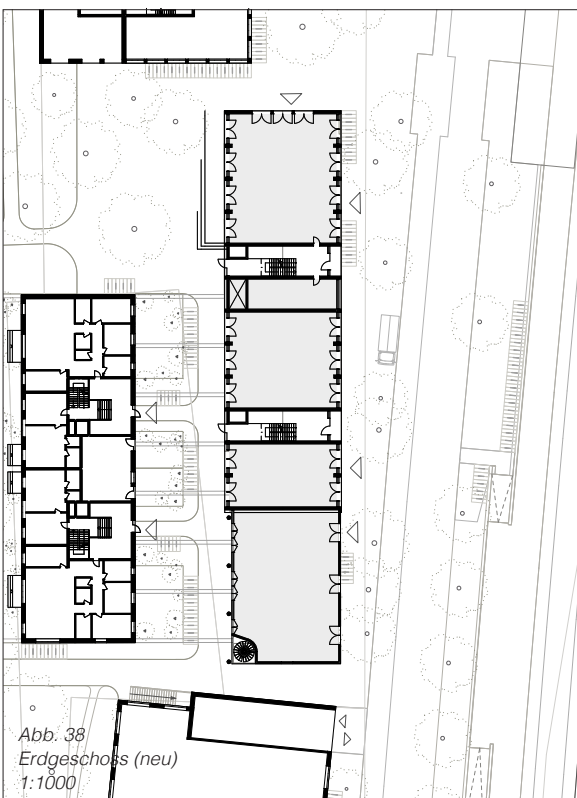
Die Filzi ist heute ein wichtiger Identifikations-träger für Münsingen und wird diese Rolle auch in Zukunft unabhängig von Erhalt oder Ersatz haben. Gemeinsam mit dem benachbarten Hochpunkt bildet sie die neue Adresse von Münsingen am Bahnhof. Ihre besondere Bedeutung erhält die Filzi aus der Lage, der Nutzung, dem industriellen Ausdruck und der niedrigen Gebäudehöhe, die wesentlich zur Silhouettenbildung an der Industriestrasse beiträgt und zugleich räumliche Tiefe in den Innenbereich erzeugt.

In der Filzi sind vielfältige Nutzungen denkbar: Kleingewerbe und Arbeitsateliers, eine grosse Markthalle, ein Health/Fitnesszentrum, ein Ärztehaus, Loft- oder Maisonettewohnungen... Hier gilt es, ein überzeugendes Gesamtkonzept zu entwickeln, in dem sich die Nutzungen nicht nur ergänzen, sondern ein neues Ganzes bilden und ein neuer zentraler Ort für Münsingen westlich der Gleise entsteht.

Wichtig für den Erfolg der Gesamtentwicklung ist der Bezug von Innen nach Aussen im Erdgeschoss über die Länge des Gebäudes und die Orientierung einer publikumswirksamen Nutzung zum Auftaktplatz nach Norden. Nach Westen bildet die Filzi mit dem Gebäude NO3 einen äusserst charaktvollen Freiraum, der durch die räumlichen Nähe der Häuser entsteht und zur Vielfalt der Freiräume beiträgt.

**Das Bestandsgebäude NO2 ist nutzungs offen, besitzt jedoch das Potenzial für 900m² Gewerbefläche im Erdgeschoss und ca. 14 Wohnungen.*

***Grundsätzlich max. 14.0 m ab Industriestrasse (alt oder neu). Spielräume in QS-Verfahren mit Zustimmung durch Beurteilungsgremium zu definieren.*



Kennzahlen

Neubau NO2*

Gebäudehöhe max.	14.0 m**
● Gewerbefläche EG [GFo]	980 m ²
○ Mögl. Anzahl Wohnungen	14
● 2.5-Zimmer Wohnungen	12
● 3.5-Zimmer Wohnungen	0
● 4.5-Zimmer Wohnungen	0
● 5.5-Zimmer Wohnungen	2
● 6.5-Zimmer Wohnungen	0



Abb. 40 (links)
Salewski Nater Kretz, Projekt Hardstrasse, Birsfelden.

Abb. 41 (rechts)
Studio Gugger, Silo Erlenmatte, Basel.



Abb. 42
Querschnitt durch die neue Filzi mit
der neuen Industriestrasse.

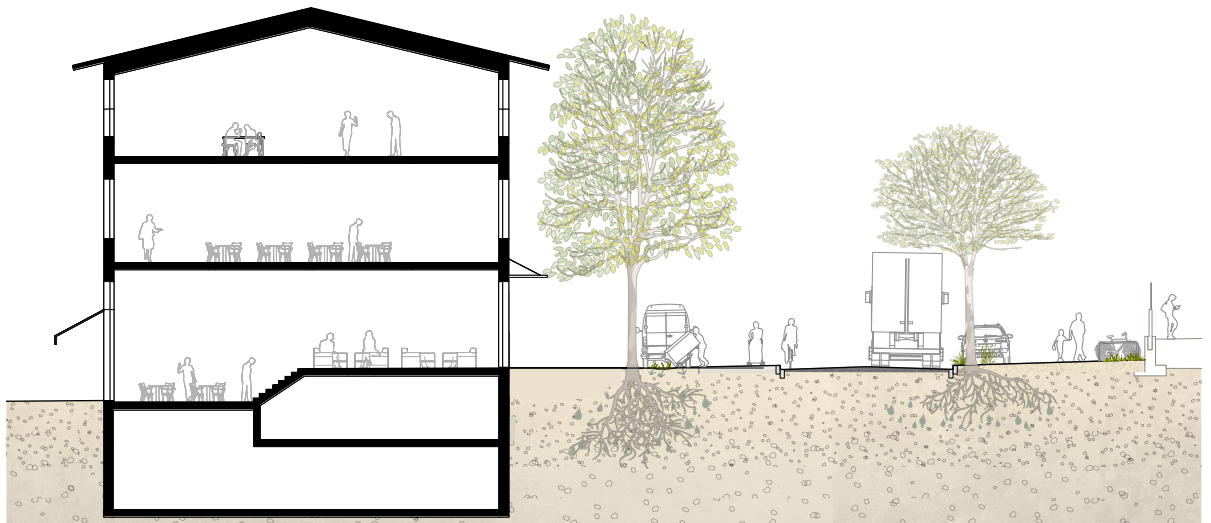
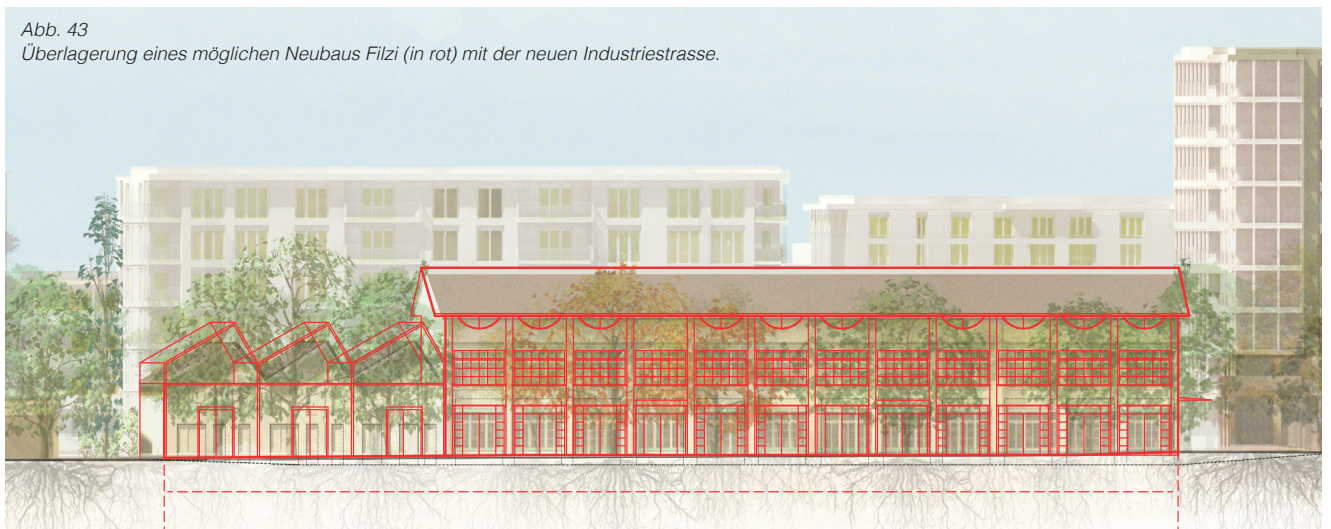


Abb. 43
Überlagerung eines möglichen Neubaus Filzi (in rot) mit der neuen Industriestrasse.



5.4 Häuser im Garten (Gebäude NO3 + NW3)



Die beiden Gebäude NO3 und NW3 ermöglichen durch ihre Lage im Innenbereich ruhiges Wohnen und Arbeiten im Grünen direkt am Bahnhof.

Das Gebäude NW3 liegt in der zweiten Reihe hinter der Filzi. Im Erdgeschoss sind zur Filzi besondere Formen von Wohnen und Arbeiten gut denkbar – Wohnateliers, zumietbare Kleinstwohnungen, Grosswohngemeinschaften, Handwerkerateliers mit direkten Zugängen von Aussen... die Gasse zwischen Filzi und NW3 hat einen dörflich-industriellen Charakter, hier liegt auch der Zugang zu den Obergeschossen. Zur Ballspielwiese entsteht ein leichtes Hochparterre. Eine raumhaltige Schicht für wohnungsbezogene Balkone und Terrassen, Rankpflanzen und Verschattungselementen verwebt Innen und Aussen über die gesamte Gebäudehöhe. Die einfache Gebäudegeometrie ermöglicht vielfältige Wohnungs- und Erschliessungskonzepte.



Das Gebäude NO3 liegt in der dritten Reihe am Übergang zum angrenzenden grünen Wohnquartier. Das Haus verbindet sich mit seiner allseitig umlaufenden raumhaltigen Schicht mit dem Garten. Wohnen ist in vielfältigen Konzepten ab dem Hochparterre möglich. Der Gebäudezugang orientiert sich zu Bahn und Promenade Verte und ist leicht auffindbar.

Kennzahlen	NO3	NW3
Gebäudehöhe max.	24m	16m
● Gewerbefläche EG [GFo]	0 m ²	0 m ²
○ Anzahl Wohnungen	40	36
● 2.5-Zimmer Wohnungen	14	8
● 3.5-Zimmer Wohnungen	0	16
● 4.5-Zimmer Wohnungen	12	10
● 5.5-Zimmer Wohnungen	13	2
● 6.5-Zimmer Wohnungen	1	0



Abb. 46 (oben links)
EMI, Wohnsiedlung Riedacker, Zürich.

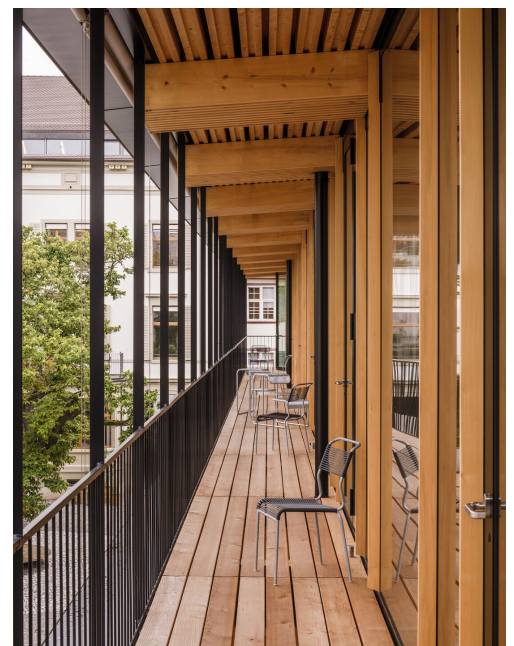
Abb. 49 (Mitte rechts)
Meier Hug Architekten, Entlisberg Zürich.

Abb. 47 (oben rechts)
EMI, Wohnhaus Schulstrasse, Pfäffikon.

Abb. 50 (unten links)
Sergison Bates, De Korenbloem, Kortrijk.

Abb. 48 (Mitte links)
Sergison Bates, De Korenbloem, Kortrijk.

Abb. 51 (unten rechts)
HdM, Merian Stiftung, Basel.



5.5 Häuser an der Werkgasse (Gebäude NW1+2)



Die Gebäude NW1 (Bestand) und NW2 liegen an der Werkgasse, die die Promenade Verte mit dem Dorfmatweg verbindet. Die Werkgasse wird durch Arbeiten und Wohnen geprägt, hier kann auch angeliefert werden. Das Gebäude NW1 wird bis auf weiteres industriell genutzt. Das Gebäude NW2 reagiert auf sein Gegenüber mit einer besonderen Ausformulierung des Sockelbereichs mittels einer «Laderampe», die eine barrierefrei Erschliessung der Erdgeschossnutzungen ermöglicht und zugleich abfallend nach Süden ein zunehmendes Hochparterre ausbildet. Als Nutzung eignet sich in den unteren Geschossen insbesondere Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten, die ruhigen Schlafräume können nach Osten ins Grüne angeordnet werden. Eine besondere Aufmerksamkeit verlangt die Nutzung und architektonische Ausformulierung des nördlichen Kopfes zum Dorfmatweg, hier sind auch Nutzungen mit erhöhtem Publikumsaufkommen gut denkbar. Der architektonische Ausdruck entwickelt sich aus der Auseinandersetzung zwischen der kleinstädtisch-industriellen Werkgasse und der Lage im grünen Innenbereich. Grosszügige Balkone nach Osten und einer gebäudehohe, raumhaltige Schicht nach Westen verbinden Innen und Aussen.

**Das Bestandsgebäude NW2 ist nutzungs offen, besitzt jedoch mindestens das Potenzial für 120m² Gewerbefläche im Erdgeschoss und 7 Wohnungen.*

Kennzahlen	NW1	NW2*
Gebäudehöhe max.	20m	10m
● Gewerbefläche EG [GfO]	135 m ²	120 m ²
○ Anzahl Wohnungen	40	7
● 2.5-Zimmer Wohnungen	7	0
● 3.5-Zimmer Wohnungen	7	0
● 4.5-Zimmer Wohnungen	11	5
● 5.5-Zimmer Wohnungen	10	0
● 6.5-Zimmer Wohnungen	5	2



Abb. 54 (oben links)
Esch Sintzel Architekten, Umnutzung Wein-
lager Basel.

Abb. 55 (oben rechts)
DREIER FRENZEL, ÉcoQuartier Jonction,
Genève.

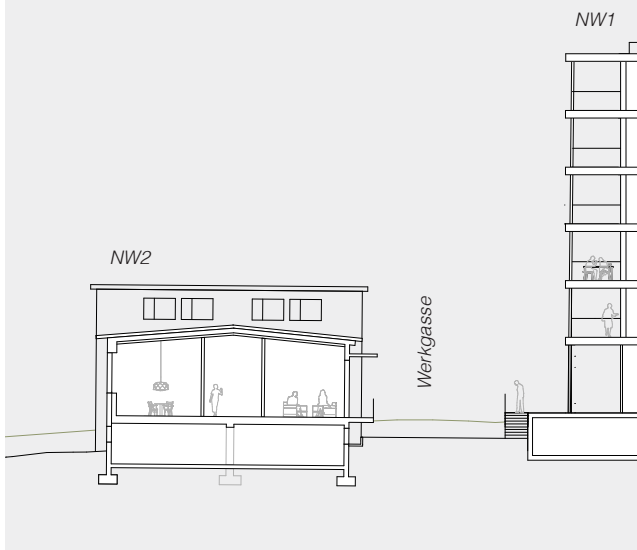
Abb. 56 (Mitte links)
Brügger Architekten & extra, Schwarzen-
burgstrasse, Liebefeld.

Abb. 57 (Mitte rechts)
Šik Partner, Hunzikerareal Zürich.

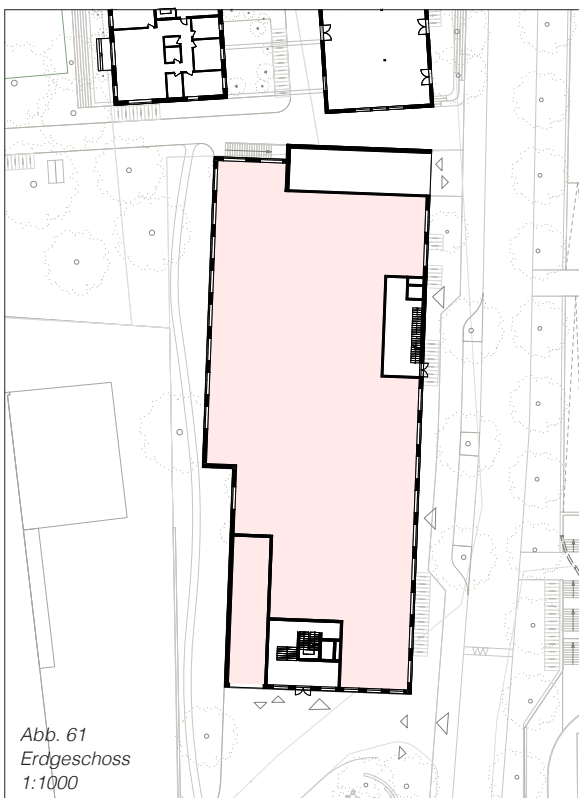
Abb. 58 (unten rechts)
Bestandsfoto Werkgasse, Münsingen.



Abb. 59
Schnitt durch die
Werkgasse, 1:400



5.6 Häuser an der Industriestrasse (Gebäude NO4)



Die Häuser an der Industriegasse sind typologisch ein Komposit aus Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und zwei Wohngebäuden darüber. Durch die architektonische Ausbildung des Sockels werden die Teile zur Gesamtkomposition und in die gesamte neue Gleisfront eingebunden. Die Sockelgestaltung hat allseitig mit besonderer Aufmerksamkeit zu erfolgen, Blindfassaden und lange ungegliederte Bereiche sind zu vermeiden, um eine angenehme Begleitung für die wichtige Fusswegverbindung entlang der Industriestrasse zu gewährleisten. Das Dach des Sockels ist der üppig bepflanzte Gartenraum für die Wohnungen. Die Wohnungen im Zeilenbau sind überwiegend nach Westen orientiert, der Punktbau ermöglicht über-Eck-Lösungen. Nach Süden bildet der Punktbau seine Hauptfassade mit Eingang für die Wohnungen aus, während der Zugang des Zeilenbaus zum Gleis liegt. Über den Sockel haben die Wohnungen direkten Zugang zum grünen Innenbereich. Der Sockel nimmt neben den Verkaufsflächen auch die Hauptzufahrt für die Einstellhalle ab der Industriestrasse und die Anlieferung im Süden auf. Die Promenade Verte verläuft im Innenbereich direkt am Gebäude durch eine berankte Pergola mit zur Abendsonne ausgerichteten Sitzbänken.

Kennzahlen

NO4

Gebäudehöhe max.	21m
● Gewerbefläche EG [GFo]	1'600 m ²
○ Anzahl Wohnungen	45
● 2.5-Zimmer Wohnungen	20
● 3.5-Zimmer Wohnungen	15
● 4.5-Zimmer Wohnungen	10
● 5.5-Zimmer Wohnungen	0
● 6.5-Zimmer Wohnungen	0



Abb. 62 (oben links)
pool Architekten, Hobelwerk, Winterthur.

(unten links)
Esch Sintzel Architekten, Zollstrasse-Ost, Zürich.

Abb. 63 (oben rechts)
DREIER FRENZEL, ÉcoQuartier Jonction, Genève.

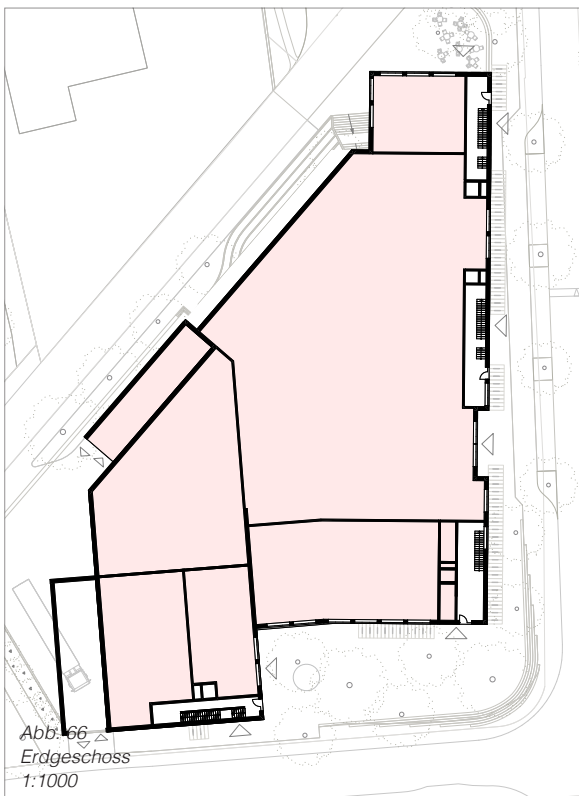
Abb. 64 (unten rechts)
Schönherr Landschaftsarchitekten, Schwebbusser Strasse, Berlin.



5.7 Häuser im Dreieck (Gebäude S1)



Die Häuser im Dreieck liegen an der Einmündung der diagonalen Industriestrasse und der Kreuzung Industriestrasse/Belpbergstrasse, die unter den Gleisen die wichtigste Verbindung der beiden Ortsteile von Münsingen über die Gleise ist. Das Gebäude formuliert diese ortsbaulich wichtigen Orten aus. Im Norden ermöglicht eine Erdgeschossnutzung à Niveau eine publikumsorientierte, möglicherweise gastronomische Nutzung. Im Süden entsteht der zweite Hochpunkt und ein kleiner Auftaktplatz, der zugleich den Zugang zum grossflächigen Einzelhandel bildet. Die Häuser im Dreieck sind typologisch ein Komposit aus Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und drei Wohngebäuden darüber. Durch die architektonische Ausbildung des Sockels, der aufgrund des Gefälles unterschiedliche Höhen aufweist, werden die Teile zur Gesamtkomposition und in die gesamte neue Gleisfront eingebunden. Die Sockelgestaltung hat allseitig mit besonderer Aufmerksamkeit zu erfolgen, Blindfassaden und lange ungegliederte Bereiche sind zu vermeiden, um eine angenehme Begleitung für die wichtige Fusswegverbindung entlang der Industrie- und der Belpbergstrasse zu gewährleisten. Die Anlieferung erfolgt rückseitig, die Zufahrt zur Einstellhalle ab der Belpbergstrasse. Das Dach des Sockels ist der üppig bepflanzte Gartenraum für die Wohnungen, durch den die Promenade Verte zur attraktiv gestalteten Treppenanlage im Süden führt.



Kennzahlen

S1

Gebäudehöhe max.	30m
● Gewerbefläche EG [GFo]	2'950 m ²
○ Anzahl Wohnungen	84
● 2.5-Zimmer Wohnungen	32
● 3.5-Zimmer Wohnungen	27
● 4.5-Zimmer Wohnungen	17
● 5.5-Zimmer Wohnungen	0
● 6.5-Zimmer Wohnungen	8

Die Zugänge der Wohngebäude liegen direkt an der Industriestrasse und der Belpbergstrasse, Nebenzugänge führen auf den Dachgarten des Sockels. Die Wohnungen im Zeilenbau sind überwiegend nach Westen orientiert. Die beiden Punktbauten ermöglichen vielfältige Wohnungstypen und Wohnungsgrössen.

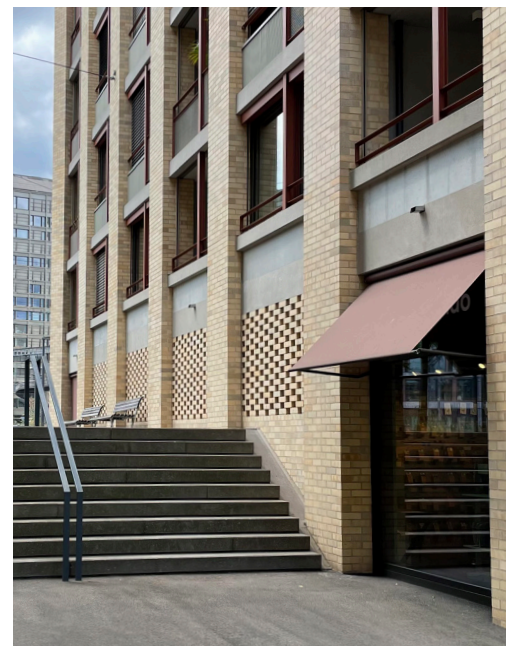


Abb. 67 (oben rechts)
Meier Hug Architekten,
Römerstrasse, Baden.

Abb. 69 (unten links)
Bollhalder Walser, Areal
Oedenhof, Wittenbach.

Abb. 68 (oben links)
Studio Vulkan, Toni Areal,
Zürich.

Abb. 70 (unten rechts)
Esch Sintzel Architekten,
Zollstrasse-Ost, Zürich.

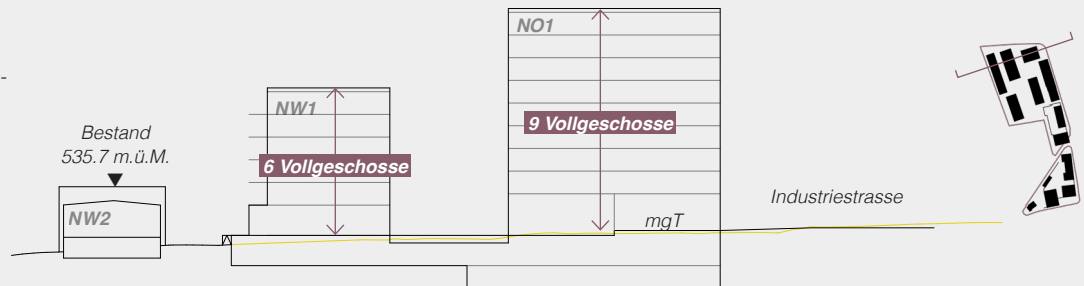


6 Schnitte durchs Areal

Information:

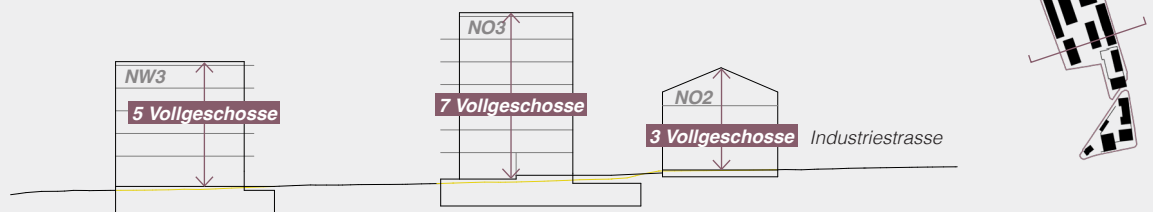
Alle Höhenmasse stammen von swiss-topo (swissBUILDINGS3D 2.0) und wurden nicht durch Aufnahmen vor Ort geprüft.

Querschnitt Nord (Gebäude NO1, NW1, NW2) 1:1'000

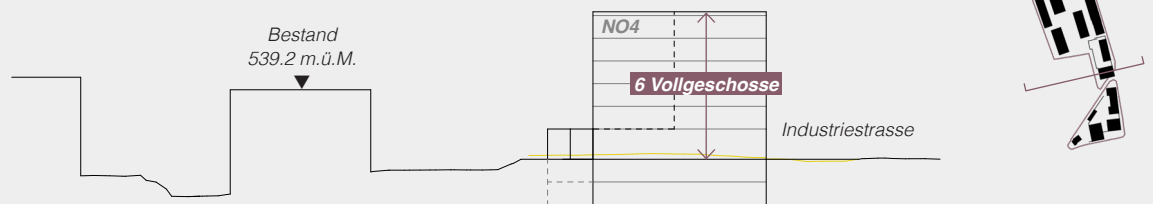


* Spielräume im QS-Verfahren mit Zustimmung durch Beurteilungsgremium zu definieren.

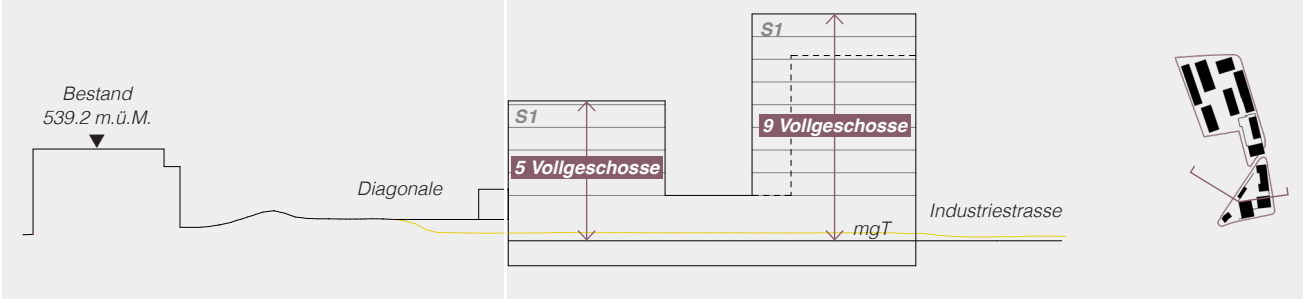
Querschnitt Wiese + Filzi (Gebäude NO2, NO3, NW3) 1:1'000



Querschnitt Mitte (Gebäude NO4) 1:1'000



Querschnitt Süd (Gebäude S1) 1:1'000



7 Diagramme

Freiraumtypologien



Grad der Öffentlichkeit



- Platz
- Strassenraum
- Vorzone (urban/trocken/ruderal)
- Vorzone (strassenbezogen / dörflich / grün / ruderal)
- Quartierplatz
- Arealdurchwegung / Vorzone (dörflich / grün / feucht)
- Quartiersallmend (mit Ballspielwiese)
- Gartenlandschaft
- Dachgärten

- Öffentlich
- Arealbezogen
- Gemeinschaftlich (Dachgärten)
- Privat

Freiraumdurchwegung (intern)



← Fussläufige interne Freiraumdurchwegungen

Retention



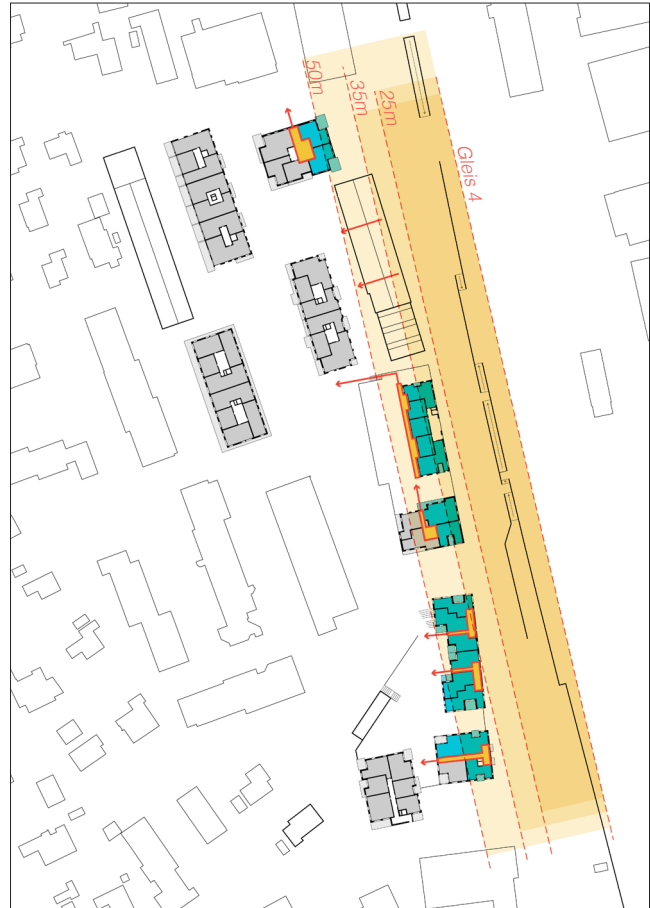
- Retentionsbereich Typ Bach
- Retentionsbereich Gartenlandschaft
- Retentionsbereich Vorzonen
- Dachwasser
- Fließrichtung Oberflächenwasser

Zufahrten, Anlieferung & Velo (aussen)



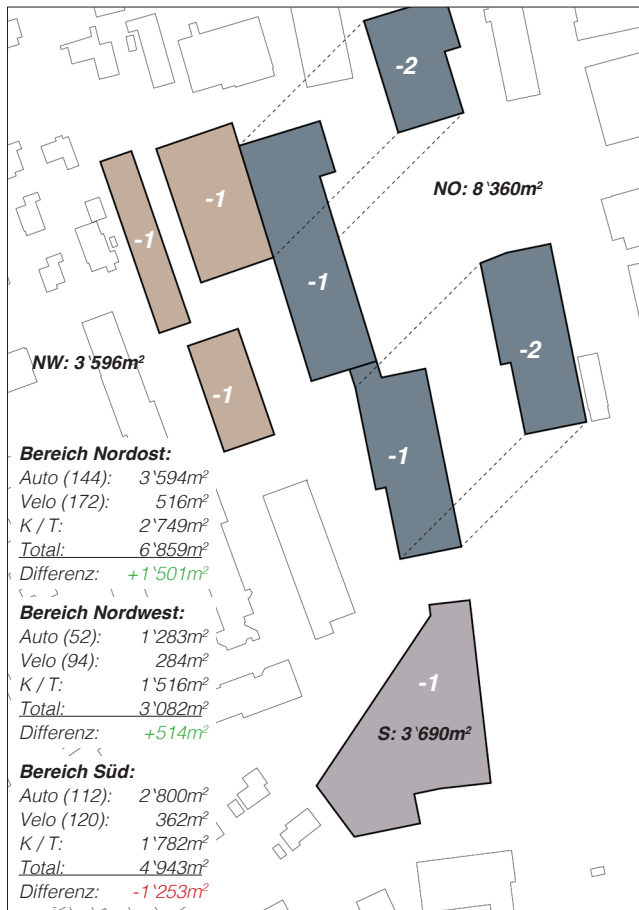
- ← Erschliessungsstrassen
- ← Zufahrt Anlieferung
- Anlieferungsbereich
- ← Zufahrt Tiefgaragen
- Einfahrten Tiefgaragen
- ↔ Verbindung Tiefgaragen (im UG)
- Baubereiche Untergeschosse/Tiefgaragen
- ← Durchfahrt Feuerwehr/Post
- Fahrradparkplätze Aussenraum
- * Mögliche Zufahrten/Anlieferung

Lärm & Störfall



- Abstandsbereiche Störfall (25, 35, 50m)
- Fluchtwege (Kerne, Balkone)
- ← Fluchtrichtung
- Vom Lärm betroffene Wohnungen

Untergeschoss (min. PP)



Berechnung Parkplätze (25m²/Auto):

0.5 Parkplatz pro Wohnung

3 Parkplätze pro 100m² Gewerbe

→ Bereich S1: 70 Parkplätze Gewerbe

→ Bereich NO4: 45 Parkplätze Gewerbe

Berechnung Velo im Untergeschoss (3m²/Velo):

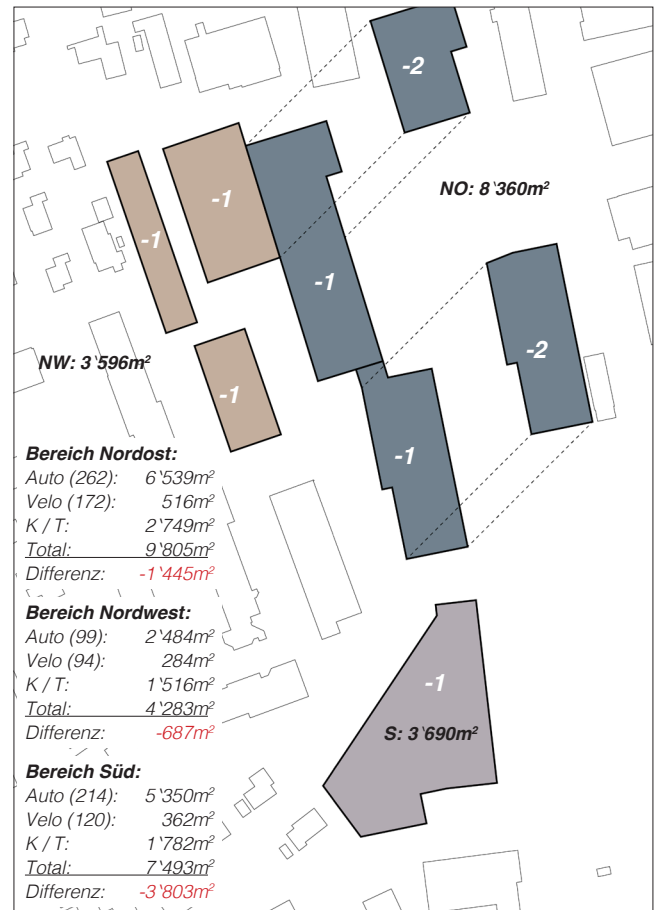
3.3 Velo pro Wohnung

3 Velo pro 100m² publ. orientiertes Gewerbe

Keller- / Technikfläche (15% GfO)

- Verfügbare Fläche im Untergeschoss (NW)
- Verfügbare Fläche im Untergeschoss (NO)
- Verfügbare Fläche im Untergeschoss (S)

Untergeschoss (max. PP)



Berechnung Parkplätze (25m²/Auto):

1 Parkplatz pro Wohnung

5 Parkplätze pro 100m² Gewerbe

→ Bereich S1: 130 Parkplätze Gewerbe

→ Bereich NO4: 75 Parkplätze Gewerbe

Berechnung Velo im Untergeschoss (3m²/Velo):

3.3 Velo pro Wohnung

3 Velo pro 100m² publ. orientiertes Gewerbe

Keller- / Technikfläche (15% GfO)

- Verfügbare Fläche im Untergeschoss (NW)
- Verfügbare Fläche im Untergeschoss (NO)
- Verfügbare Fläche im Untergeschoss (S)

