

2bm

architekten gmbh

friedhofplatz 5

ch-4502 solothurn

fon+41 32 626 20 30

fax+41 32 626 20 31

www.2bm.ch

info@2bm.ch

kurt breiter

christian müller

architekten eth htI sia

liegenschaft zelgstrasse 89, ch-3603 uetendorf  
nutzungsstudie stand 13.05.19

bauobjekt 2211.01	liegenschaft zelgstrasse 89, ch-3603 uetendorf nutzungsstudie	
auftraggeber	daniel frauchiger bangertenstrasse 865 ch-3076 worb	fon +41 79 505 61 33 daniel.frauchiger@gmail.com
architektur	2bm architekten gmbh friedhofplatz 5 ch-4502 solothurn	fon +41 32 626 20 30 info@2bm.ch
planung	2019	

aufgabenstellung

- auf der parzelle 1869 in ch-3661 uetendorf sollen die nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.
- die nutzungsstudie umfasst die abklärung der planerischen randbedingungen, die darstellung verschiedener varianten der räumlichen disposition der nutzungen mit der zugehörigen erschliessung (parkflächen, anlieferung, vertikalerschliessung) und einer grobkostenschätzung ( $\pm 25\%$ ).

# liegenschaft zelgstrasse 89, ch-3603 uetendorf projektbeschreibung

## 1 ausgangslage, planerischen randbedingungen

- das grundstück uetendorf-gbbi. nr.1869 wurde von A II in die arbeitszone A IIa umgezont. die damit verbundene wertsteigerung infolge erhöhter zulässiger nutzung wurde mit dem „vertrag über ausgleich von planungsmehrwert“ zwischen grundeigentümer und gemeinde abgegolten.

- neu gelten folgende planerische randbedingungen (baureglement gemeinde uetendorf vom 05.11.18, telefonat vom 25.04.19 und 07.05.19 mit peter lanz, bauinspektor uetendorf):

- kleiner grenzabstand kA=6.00m / grosser grenzabstand gA=6.00m
- strassenabstand zur kantonsstrasse (nordseite) 5.00m / zur gemeindestrasse (südseite) 3.60m.
- vorspringende offene gebäudeteile (vordächer) dürfen maximal 2.00m über den grossen (gA) und 1.50m über den kleinen (kA) grenzabstand hinausragen (vgl artikel 7 absatz 4).
- gesamthöhe h=18.00m (inkl brüstungen und liftüberfahrt)
- überbauungsziffer (üZ) und grünflächenziffern (GZ) werden nicht mehr vorgeschrieben.
- tiefbauten (parkgarage) können bis 1.00m an die grenze erstellt werden. mit zustimmung der nachbars ist auch das bauen auf die grenze möglich.
- die arbeitszone A IIa ist gewerbe und dienstleistungsbetrieben vorbehalten. pro grundstück ist eine „betriebsnotwendige“ wohnung möglich. ausnahmebewilligungen für mehrere wohnungen sind unwahrscheinlich.
- die erforderliche/zulässige anzahl parkplätze ergibt sich aus art.49ff BauV (vgl parkplatzberechnungen in beilage).

## 2 standortanalyse und erschliessung

- der planungspereimeter befindet sich ca 2.0km östlich vom dorfzentrum uetendorf in der arbeitszone.
- das 1'200m<sup>2</sup> grosse grundstück ist mit dem unmittelbaren anschluss an die autobahn bern-thun gut erschlossen.
- auf der nordseite grenzt es, mit blick richtung jura, an die landwirtschaftszone. ab og3 (+10.00m) besteht auch eine wunderbare sicht richtung süden in die alpen.

## 3 projektidee

- für die projektentwicklung gelten folgende zielsetzungen:

- maximale ausnutzung (innerhalb der vorgegebenen baulinien, grenzabstände und gesamthöhe)
- vielfältig und flexibel verwendbare nutzflächen
- gute erschliessung für kunden, personal und güter (eingänge, anlieferung)
- attraktive wohnung im dachgeschoss
- hohe wirtschaftlichkeit
- um eine maximale ausnutzung zu erreichen wird ein kompakter kubischer baukörper (lxbxh=31.00x14.20x18.00m) mit untergeschoss, erdgeschoss, 4 obergeschossen sowie zentralem erschliessungskern vorgeschlagen.
- die parkplätze werden je nach variante oberirdisch (z.t. unter gebäude) oder in einer parkgarage angeordnet.
- der neubau verfügt über folgende merkmale/qualitäten:
  - kompakter baukörper mit zentralem erschliessungskern
  - hochgradig wandelbare baustruktur (planungsraster a=1.20m) / umbauten sind mit geringem aufwand möglich / skelettbauweise in stahlbeton / innenausbau mit nicht tragenden, modularen elementwänden / hlk-anlagen modular anpass- und erweiterbar, erschliessungsleitungen sind kurz und jederzeit zugänglich.
  - wirtschaftliche, auf vorgesehene nutzung abgestimmte gebäudehülle

## 4 statisches konzept und materialisierung

- als grundstruktur wird ein tragwerk in stahlbeton skelettbauweise mit grossen spannweiten für hohe nutzungsflexibilität und optimale anordnung der parkplätze in unter- und/oder erdgeschoss vorgeschlagen. dadurch ist in den einzelnen geschossen eine grosse freiheit in der grundriss- und fassadengestaltung möglich. sich ändernden nutzerbedürfnissen kann jederzeit mit geringem aufwand entsprochen werden.
- ein zentraler erschliessungskern mit treppe und lift in stahlbeton dient zur aussteifung und horizontalstabilisierung (erdbeben, wind).
- zur gewichtsreduktion werden schlaffbewerte stalbetondecken (t = 0.45m) mit hohlkörperkugeln (günstig für foundation und horizontalstabilisierung/erdbebensicherheit) vorgesehen. der einsatz der hohlkörperkugeln führt auch zu geringerem zementbedarf und somit zu einer für den klimaschutz wichtigen CO<sub>2</sub>-reduktion.
- für die foundation ist nicht mit speziellen problemen zu rechnen (kiesiger untergrund). der grundwasserspiegel liegt auch beim bau eines untergeschosses unterhalb der foundationtiefe.

## 5 haustechnik

- für die haustechnik gelten folgende anforderungen:

- geringer energieverbrauch, soweit sinnvoll einsatz erneuerbarer energien (photovoltaik, holzschnitzelheizung)
- anpassbar an sich wandelnde nutzungen, umbauten sind mit geringem aufwand und energiebedarf möglich
- kurze, jederzeit zugängliche erschliessungsleitungen (nutzflächen sind direkt von zentralen steigzonen erschlossen).
- gute tageslichtnutzung, transparente hochdämmende, dichte gebäudehülle
- grundwassernutzung für wärmepumpen ist nicht erlaubt. ein anschluss an das bestehende gasnetz ist möglich.

## 6 kostenschätzung

- die kosten wurden aufgrund von „m3-preisen“ geschätzt (siehe beilagen).

## 7 variantenstudium

- die untersuchten projektvarianten verfügen über folgende merkmale/qualitäten:

- kompakter baukörper mit zentralem erschliessungskern
- wandelbare baustruktur / umbauten sind mit geringem aufwand möglich / skelettbauweise in stahlbeton / innenausbau mit nicht tragenden, modularen elementwänden / hlk-anlagen modular anpass- und erweiterbar, erschliessungsleitungen sind kurz und jederzeit zugänglich.
- wirtschaftliche, auf vorgesehene nutzung abgestimmte gebäudehülle
- v01
  - kompakter baukörper (lxbxh=33.90x14.70x18.00m) mit zentralem erschliessungskern
  - ug mit parkgarage und technik/lager
  - eg mit separater anlieferung seite ost, eingangshalle und gewerbeflächen
  - og1-3 mit frei unterteilbaren gewerbeflächen
  - og4 mit unterschiedlichen wohnungstypologien zum teil mit atrien (v01.02/03) und dachterrasse
  - grosse spannweiten (stützenraster 9.60x9.60m)

bewertung:

- + hohe ausnutzung (nutzflächen oberirdisch, belichtet 2'143m<sup>2</sup> / parkgarage, unbelichtet 1'000m<sup>2</sup>)
- + optimale erschliessung/anlieferung
- + hohe nutzungsflexibilität
- + attraktive wohnung (v01.03) mit atrium und dachterrasse

- v02

- kompakter baukörper (lxbxh=31.00x14.20x18.00m) mit zentralem erschliessungskern
- stockwerke halbgesschossig versetzt
- ug/sockelgeschoss teilweise belichtet mit autowerkstatt, technik, lager
- eg mit eingangshalle und gewerbeflächen (halbgesschossig versetzt)
- og1-3 mit frei unterteilbaren gewerbeflächen (halbgesschossig versetzt)
- og4 mit unterschiedlichen wohnungstypologien zum teil mit atrien (v02.02/03) und dachterrasse
- grosse spannweiten (stützenraster 10.80x6.00m)

bewertung:

- + hohe ausnutzung (nutzflächen belichtet 2'139m<sup>2</sup> / unbelichtet 192m<sup>2</sup>)
- wenig parkplätze (keine parkgarage, 22pp oberirdisch)
- anlieferung problematisch
- nutzungsflexibilität durch halbgesschossig versetzte stockwerke eingeschränkt
- + sehr attraktive wohnungen (besonders v02.02) mit grosser raumhöhe, atrium und dachterrasse

- v03

obergeschosse wie bei variante v01 aber mit kleinem untergeschoss (technik/lager) und zurückversetztem eg für zusätzliche parkierungsmöglichkeit unter gebäude.

- kompakter baukörper (lxbxh=33.90x14.70x18.00mm) mit zentralem erschliessungskern
- ug (grösse nach bedarf) mit technik und lager (keine parkgarage)
- eg mit separater anlieferung seite ost, eingangshalle und gewerbeflächen (nach bedarf) zurückversetzt, so dass zusätzliche parkplätze unter dem gebäude möglich sind (v03.01, 33pp/v03.02, 26pp).
- og1-3 mit frei unterteilbaren gewerbeflächen (wie bei v01)
- og4 mit unterschiedlichen wohnungstypologien zum teil mit atrien und dachterrasse (wie bei v01)
- mittlere spannweiten (stützenraster 7.20x4.80m)

bewertung:

- gegenüber v01 reduzierte ausnutzung (nutzflächen v03.01 oberirdisch, belichtet 1'632m<sup>2</sup>, / v03.02 oberirdisch, belichtet 1'763m<sup>2</sup> / ug, unbelichtet 256m<sup>2</sup>)
- + optimale erschliessung/anlieferung (wie bei v01)
- + hohe nutzungsflexibilität (wie bei v01)
- + attraktive wohnung mit atrium und dachterrasse (wie bei v01)
- + gegenüber v01 reduzierte kosten

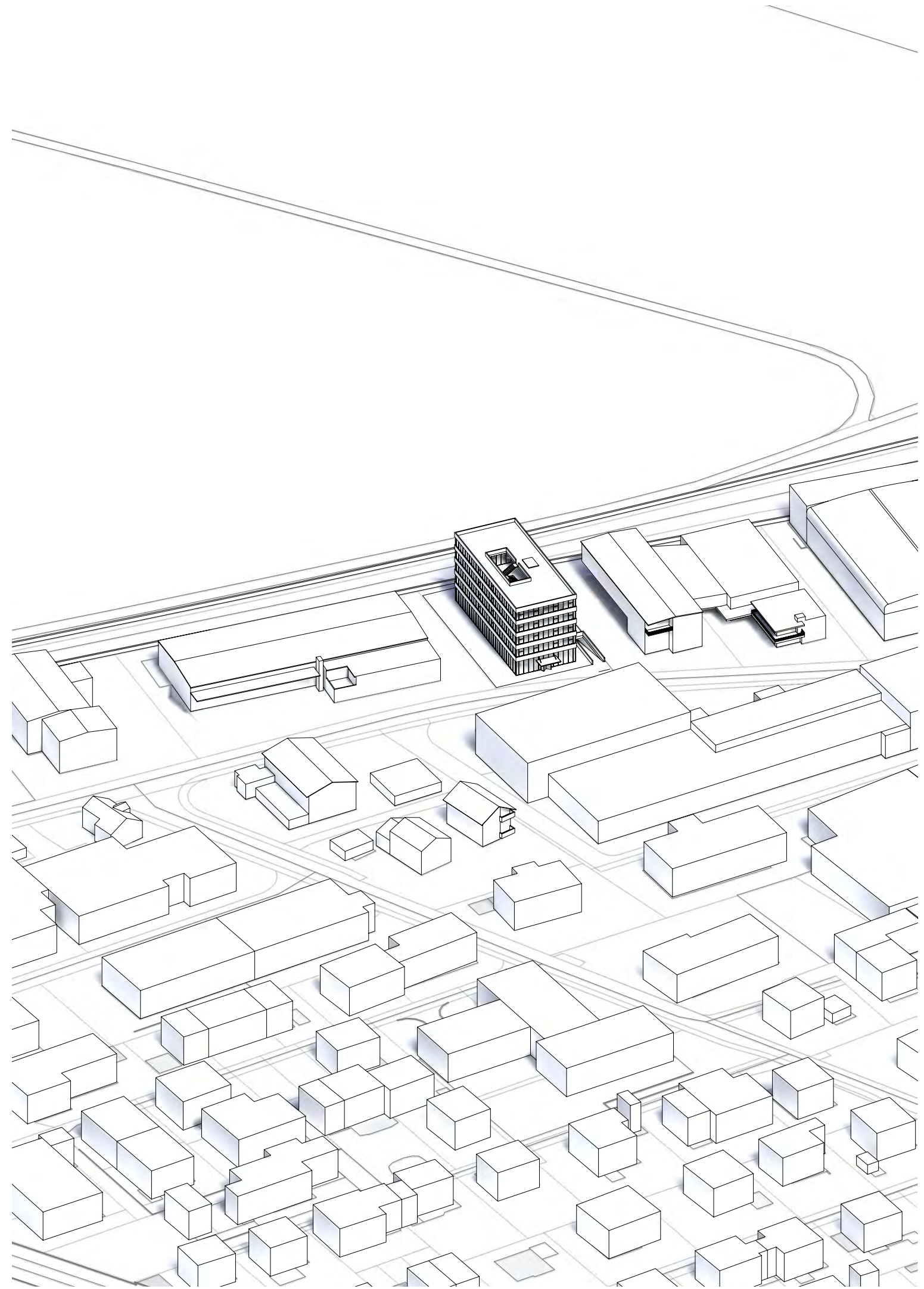
## 8 weiteres vorgehen

- aufgrund der vorliegenden nutzungsstudie wird die wirtschaftliche realisierbarkeit mit möglichen interessenten und investoren abgeklärt. anschliessend kann das projekt an die konkreten bedürfnisse der nutzer angepasst werden.



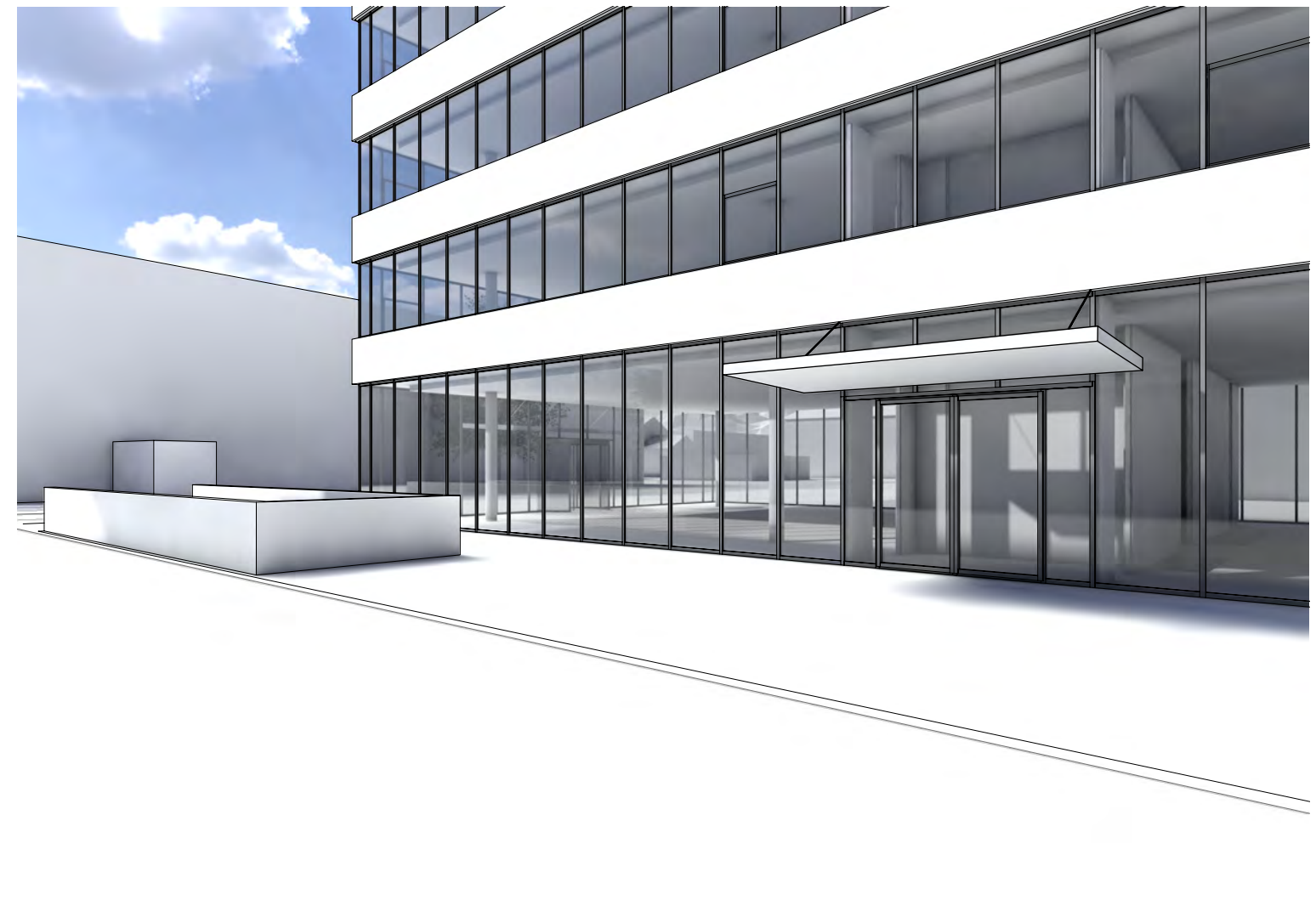
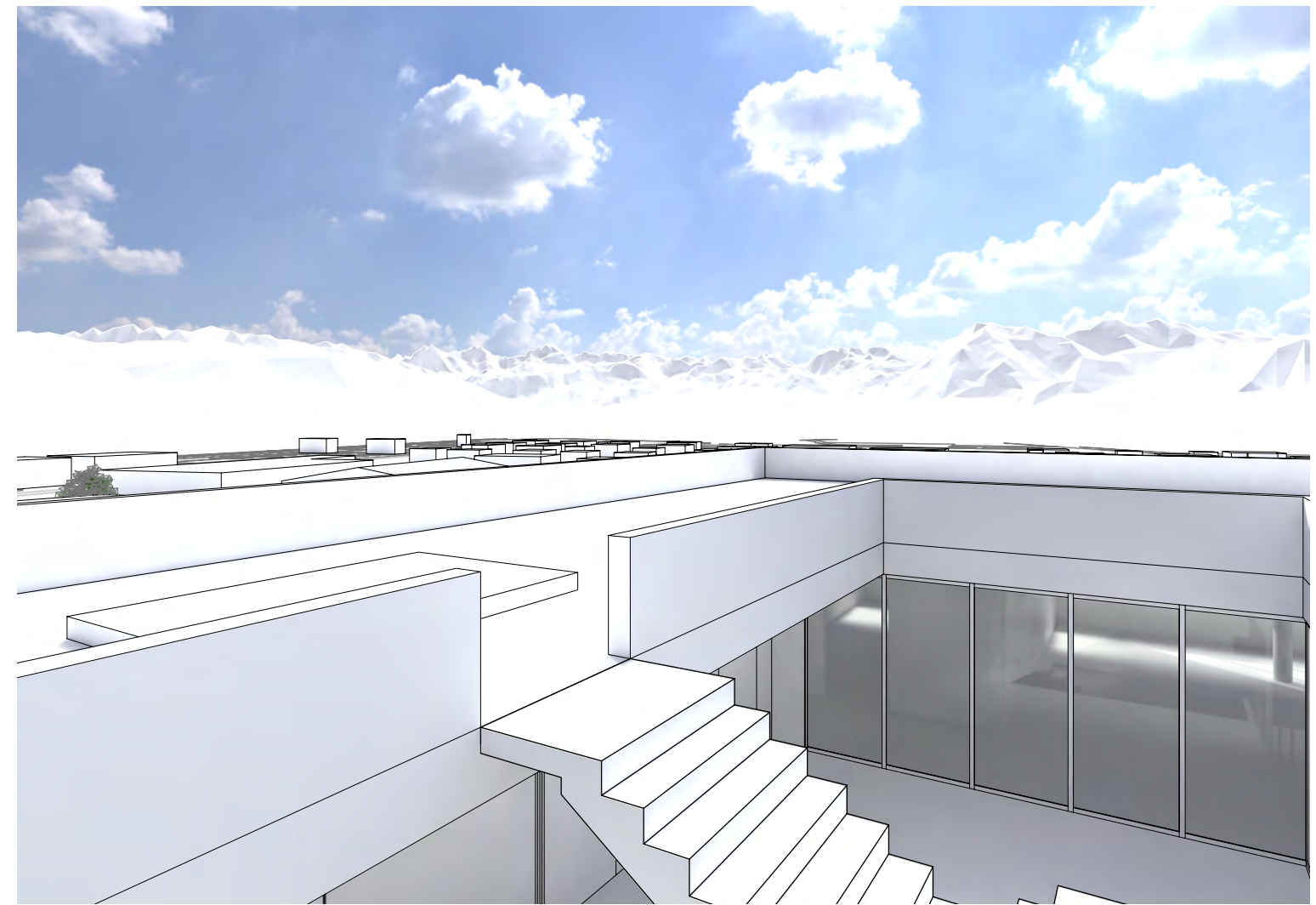
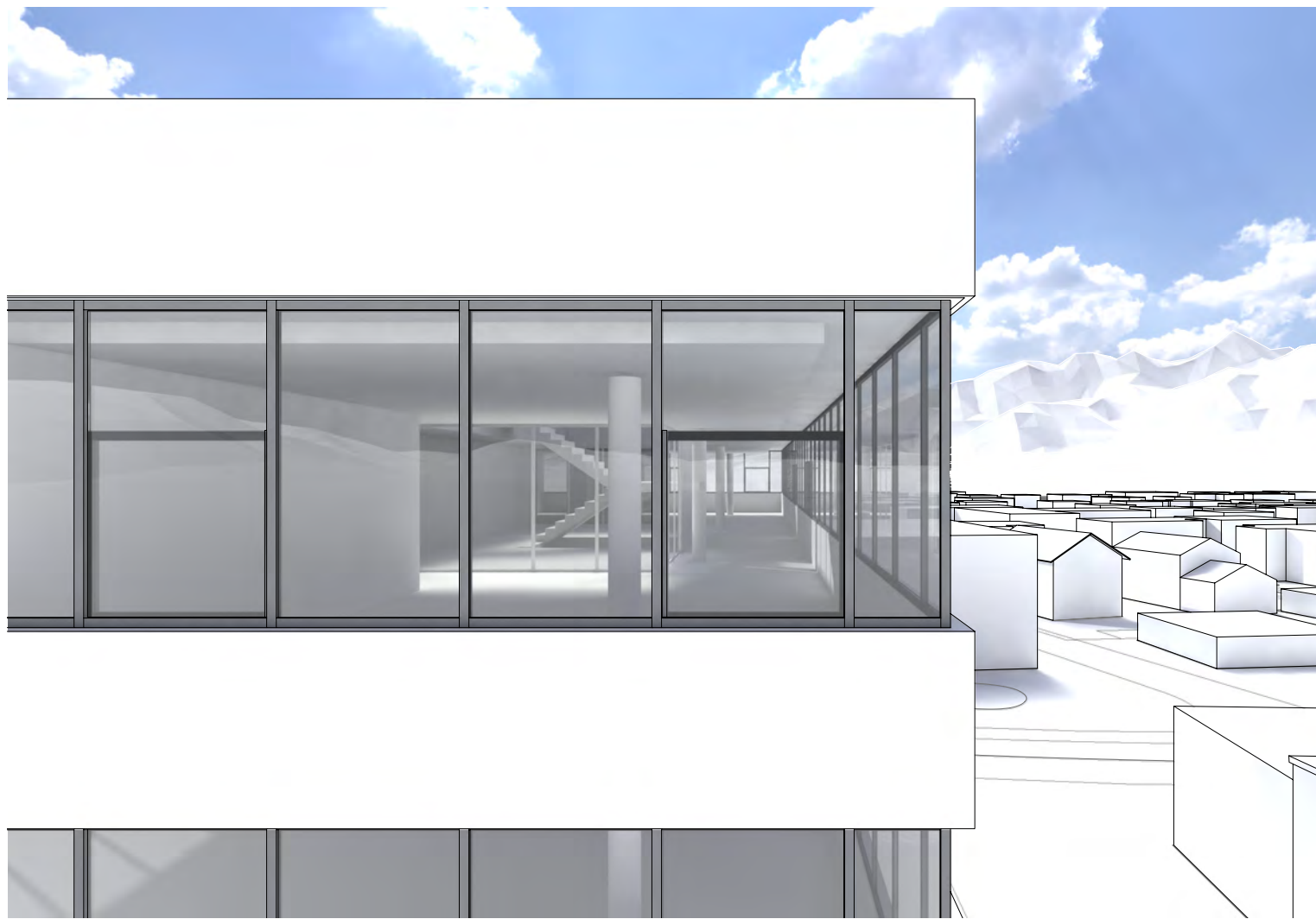
0 200 400 600m  
Massstab 1: 25.000  
Gedruckt am 16.04.2019 12:52 CEST  
<https://s.geo.admin.ch/8151218298>





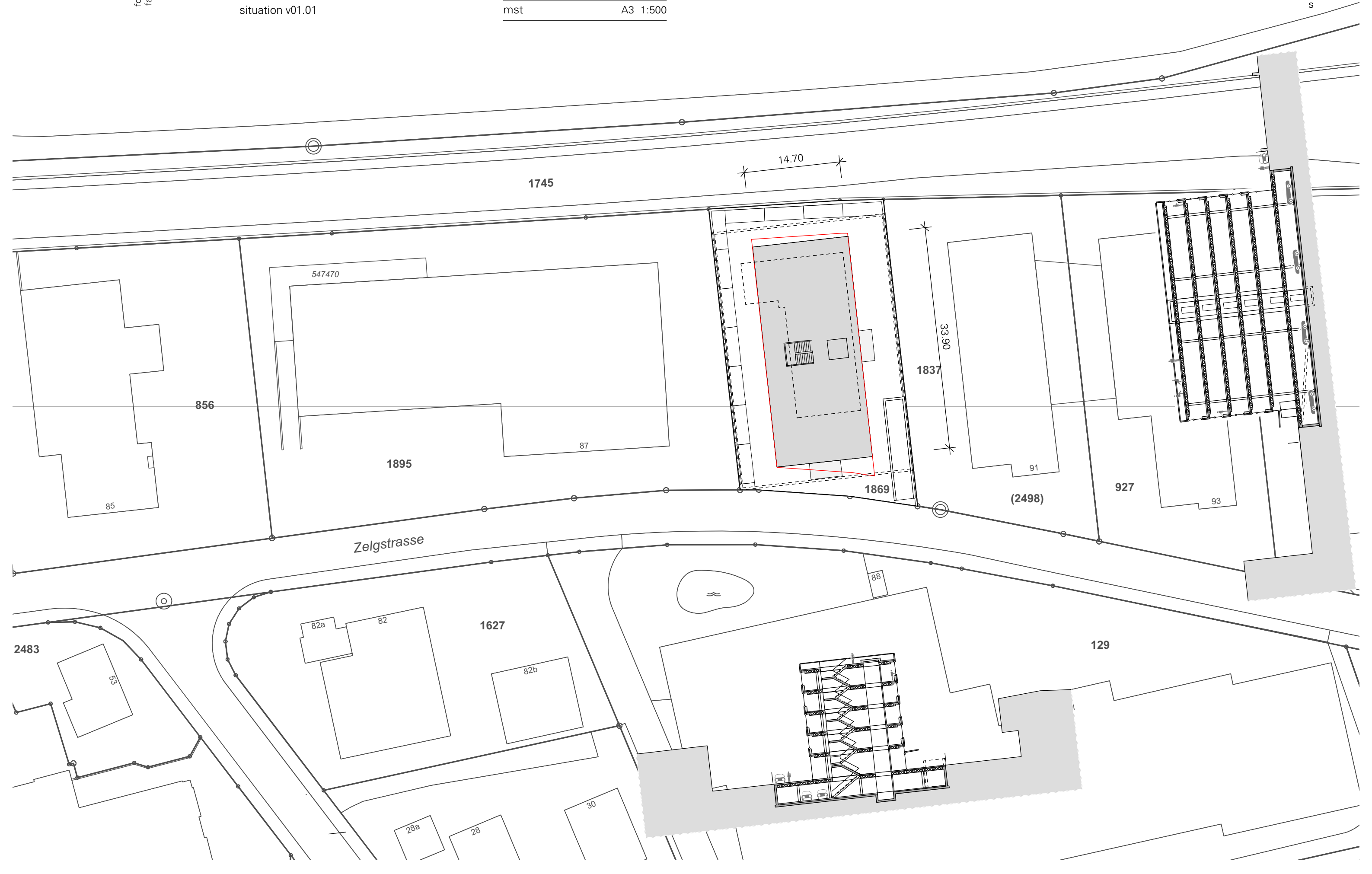
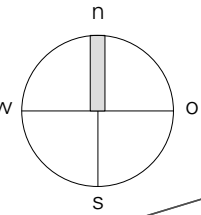
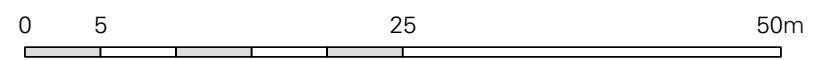




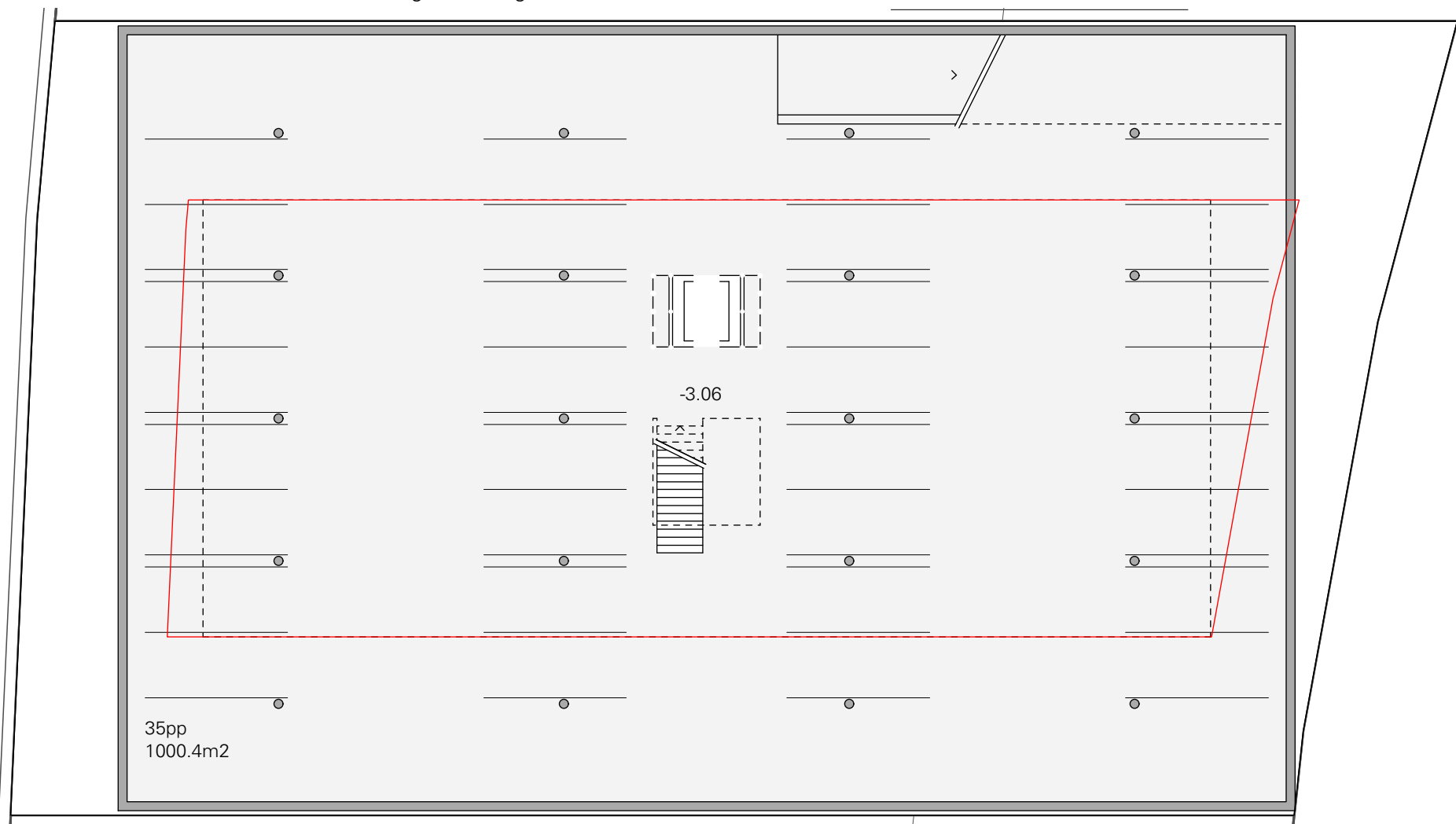




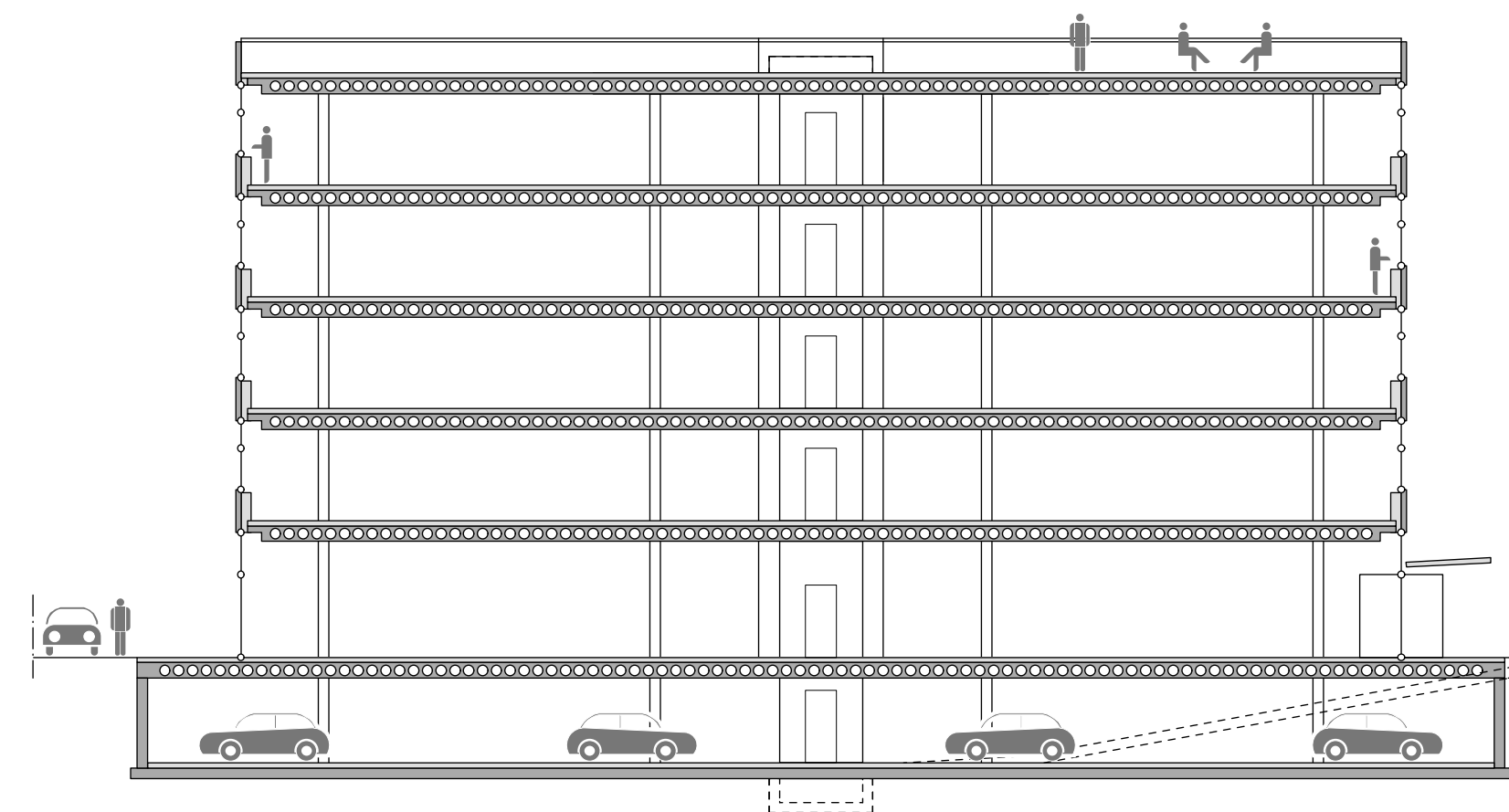
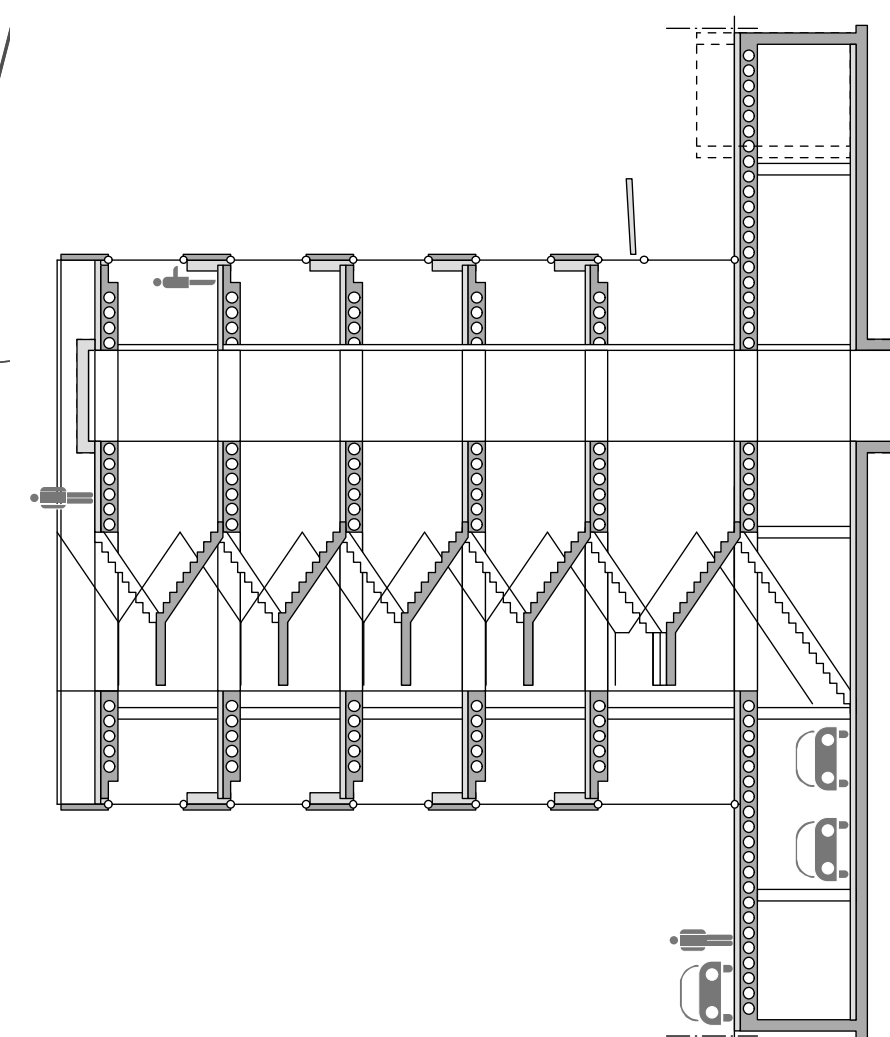
projektnr	2211.01
plannr	01.001
rev	12.05.19
gez	11.04.19 cm
mst	A3 1:500



grundriss ug v01.01



35pp  
1000.4m<sup>2</sup>



+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

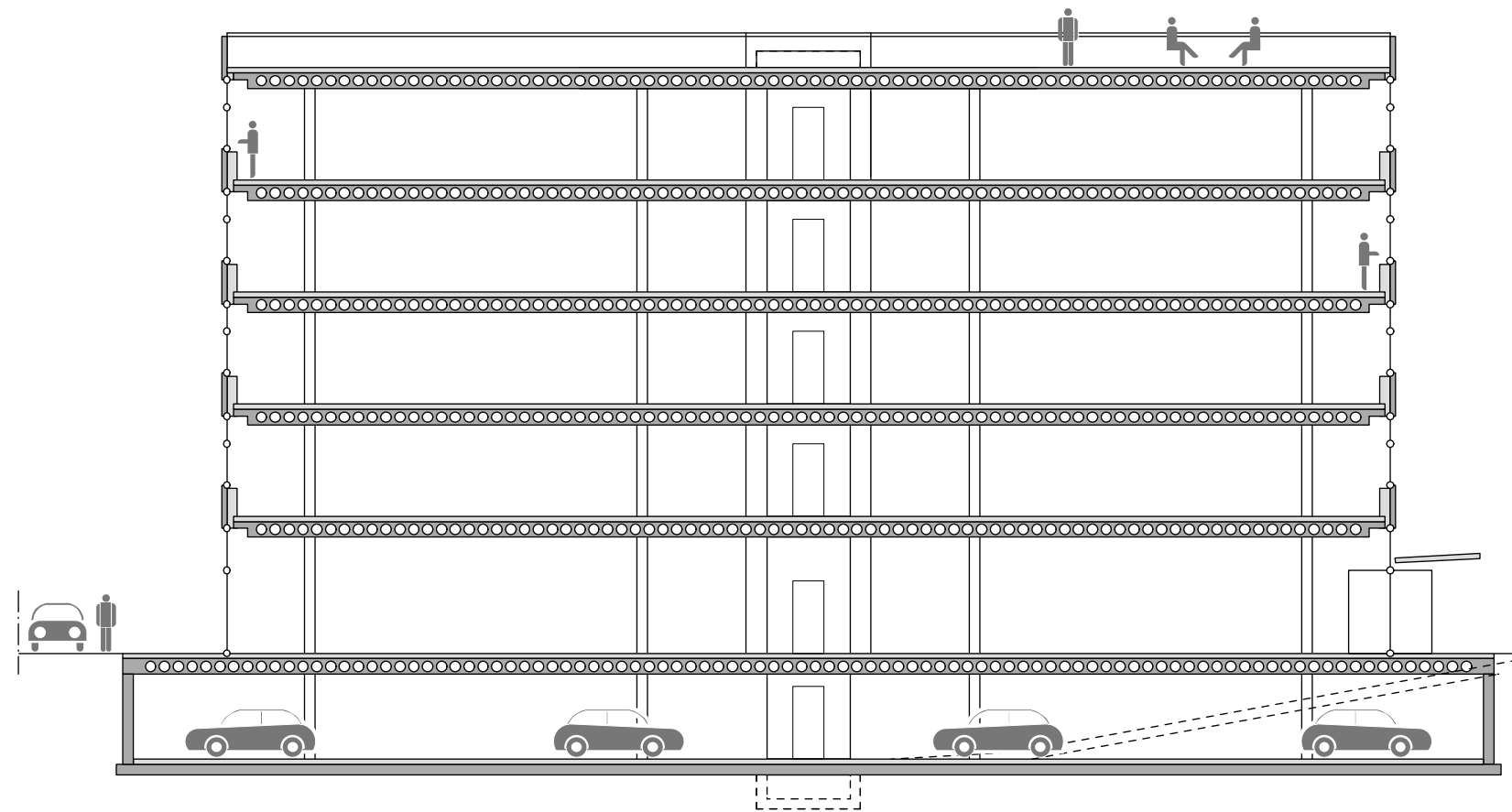
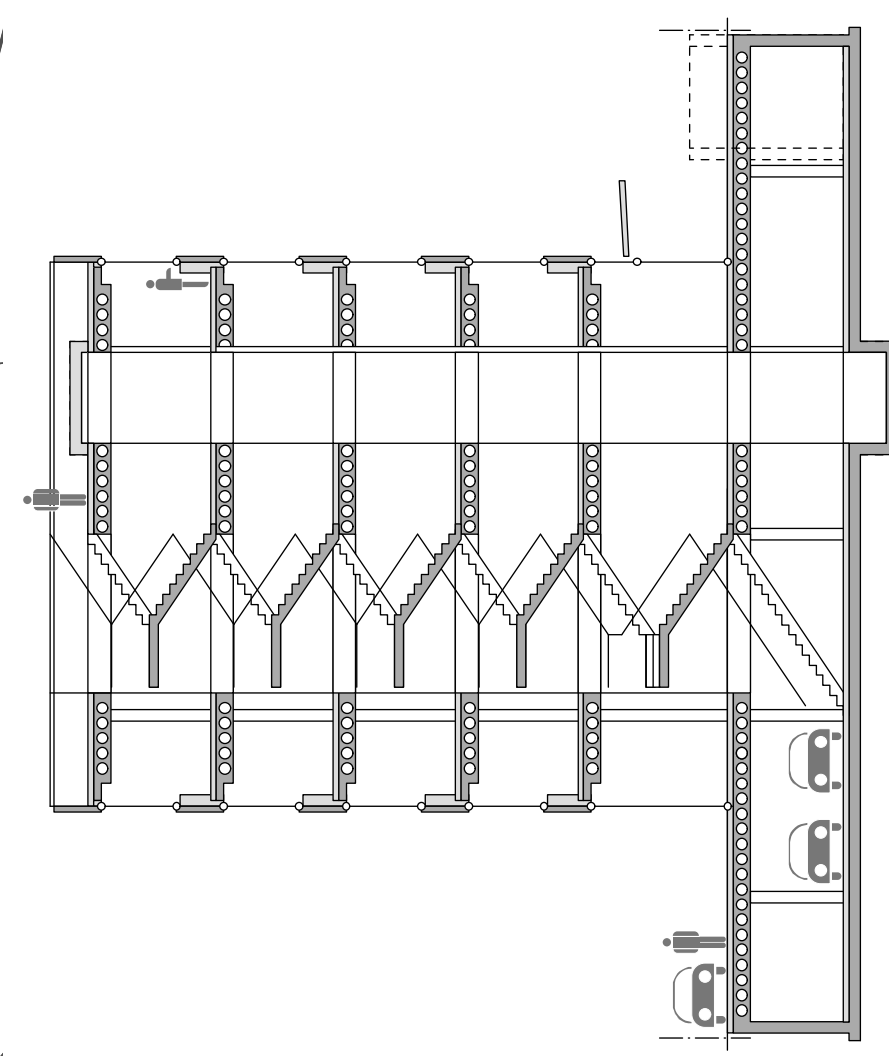
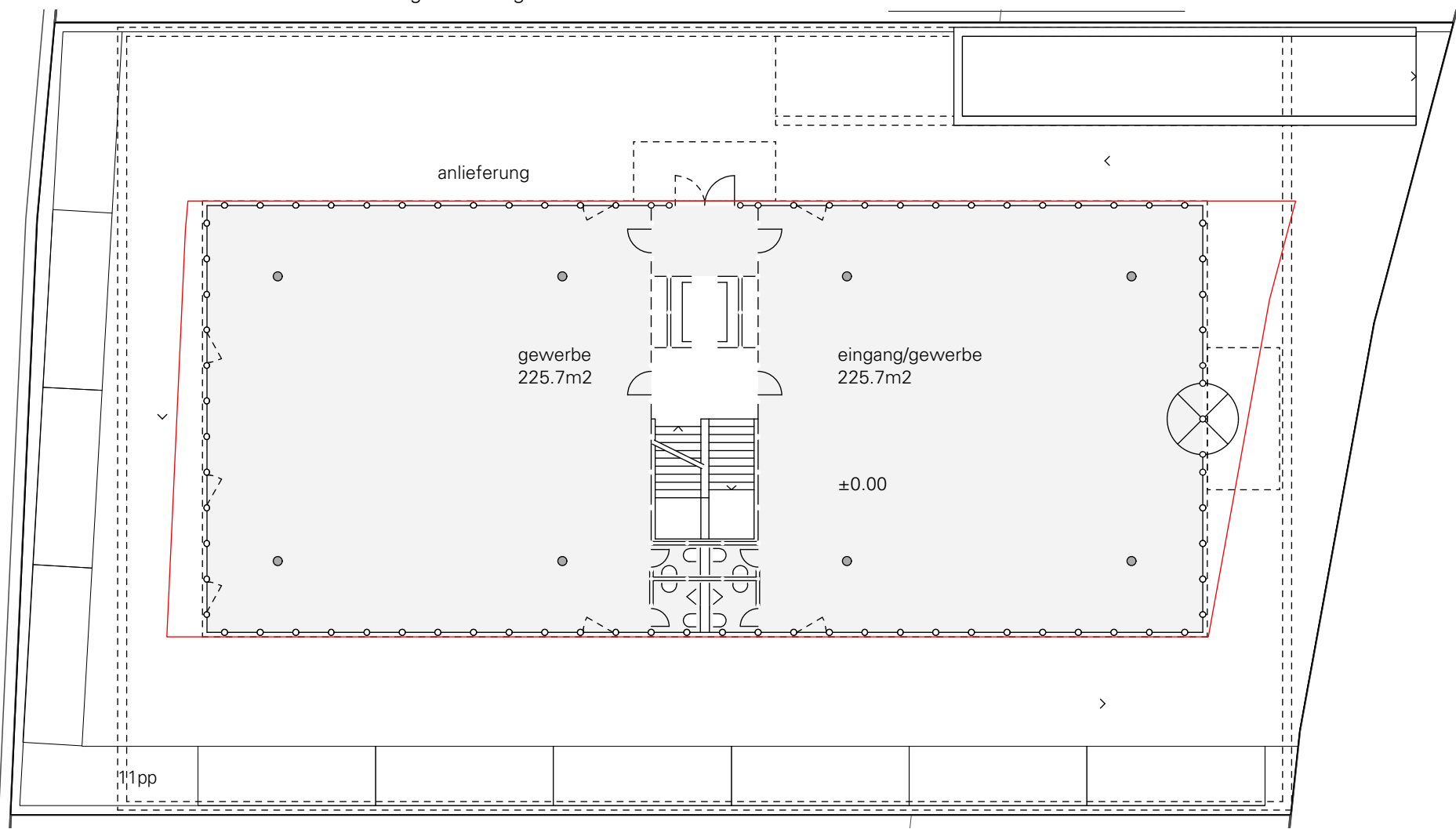
+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

nutzflächen NF:

ug	1'000.4m <sup>2</sup> NF	parkgarage/technik/lager	35pp (geplant)
eg	451.4m <sup>2</sup> NF	ingang/dienstleistung	11pp (geplant)
og1	423.0m <sup>2</sup> NF	dienstleistung	
og2	423.0m <sup>2</sup> NF	dienstleistung	
og3	423.0m <sup>2</sup> NF	dienstleistung	
og4	423.0m <sup>2</sup> NF	wohnen (2x)	
total	3'143.8m <sup>2</sup> NF		23-47pp (soll)

planungsraster a=1.20m  
betondecke t=0.45m  
unterlagsboden t=0.15m  
konstr. höhe total t=0.60m

grundriss eg v01.01



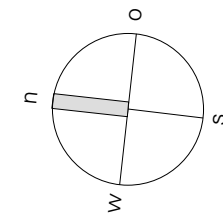
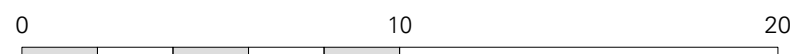
+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

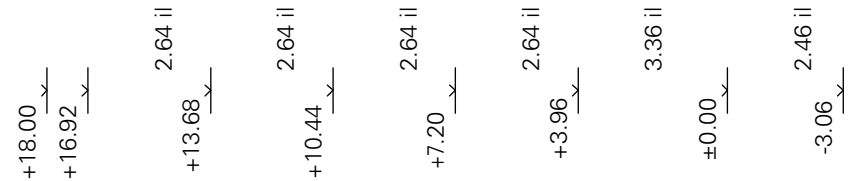
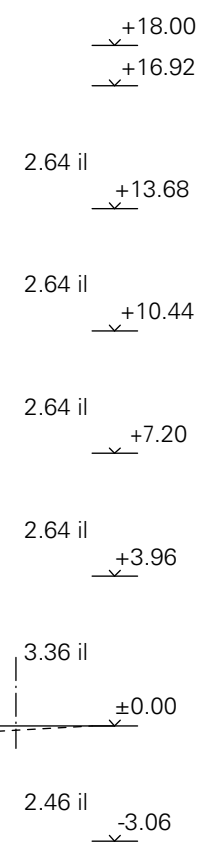
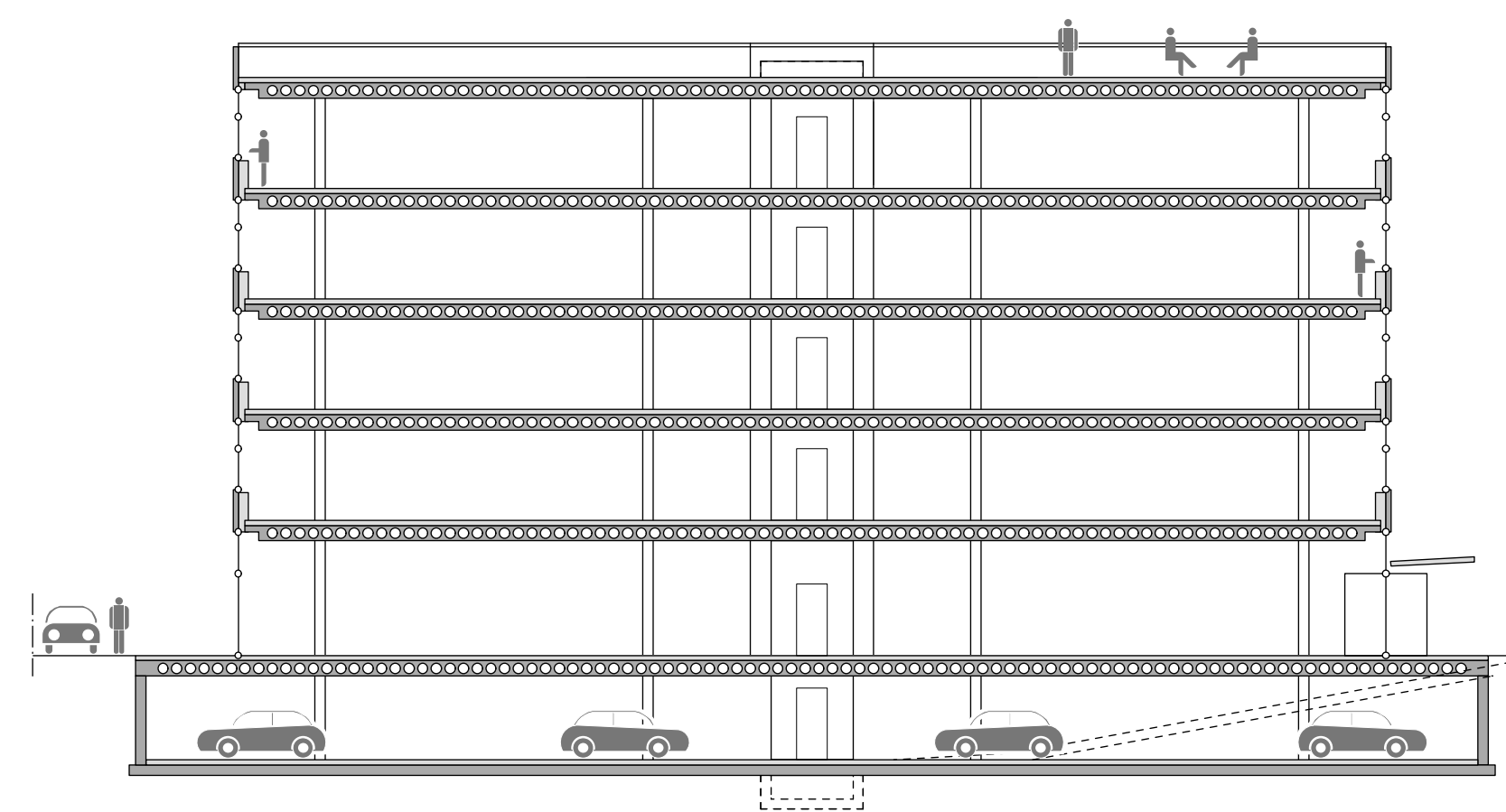
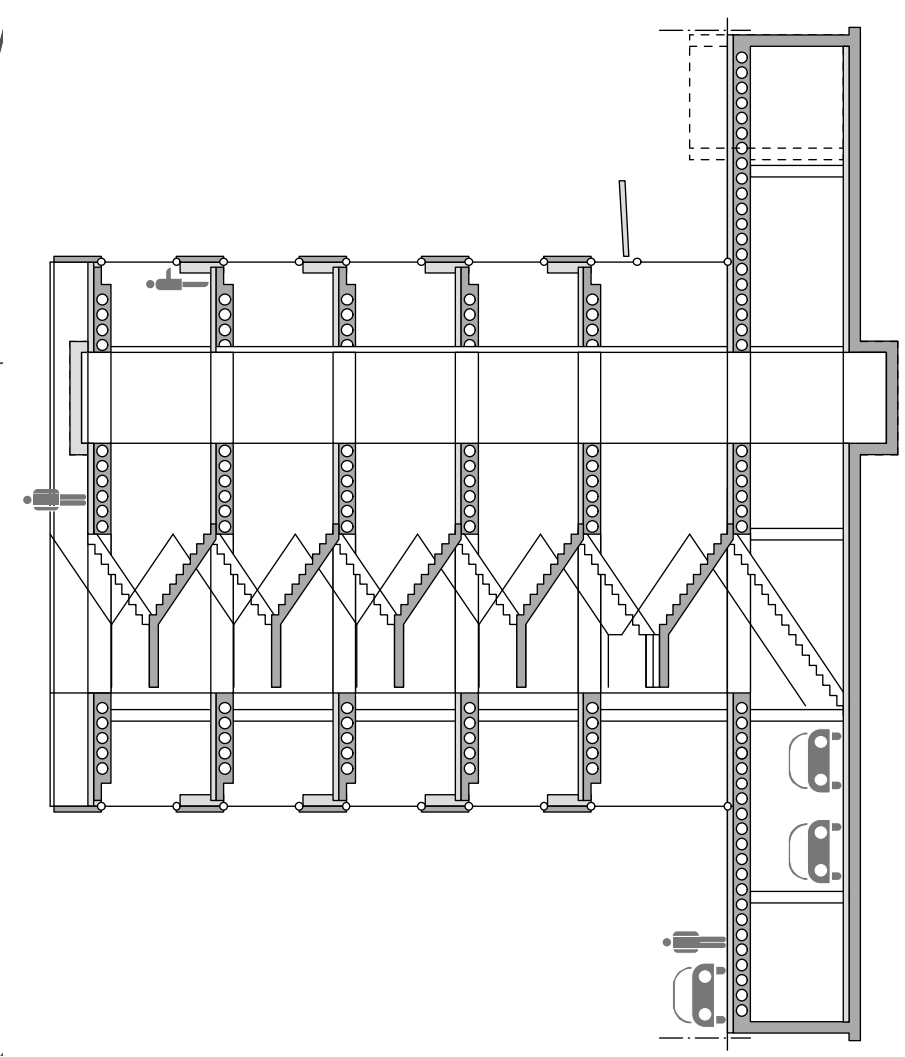
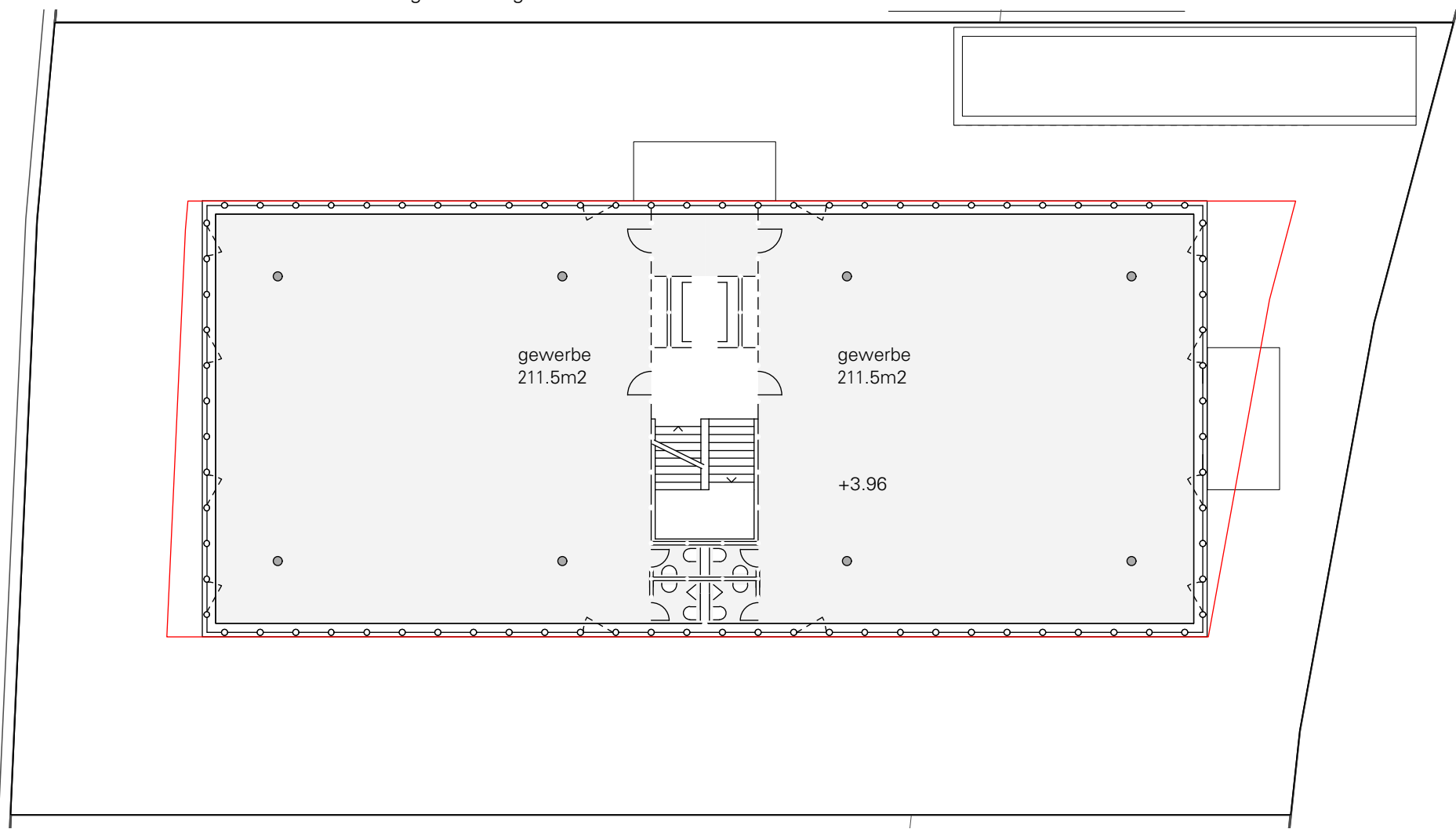
nutzflächen NF:

ug	1'000.4m <sup>2</sup> NF	parkgarage/technik/lager	35pp (geplant)
eg	451.4m <sup>2</sup> NF	ingang/dienstleistung	11pp (geplant)
og1	423.0m <sup>2</sup> NF	dienstleistung	
og2	423.0m <sup>2</sup> NF	dienstleistung	
og3	423.0m <sup>2</sup> NF	dienstleistung	
og4	423.0m <sup>2</sup> NF	wohnen (2x)	
total	3'143.8m <sup>2</sup> NF		23-47pp (soll)

planungsraster a=1.20m  
betondecke t=0.45m  
unterlagsboden t=0.15m  
konstr. höhe total t=0.60m



grundriss og1-3 v01.01

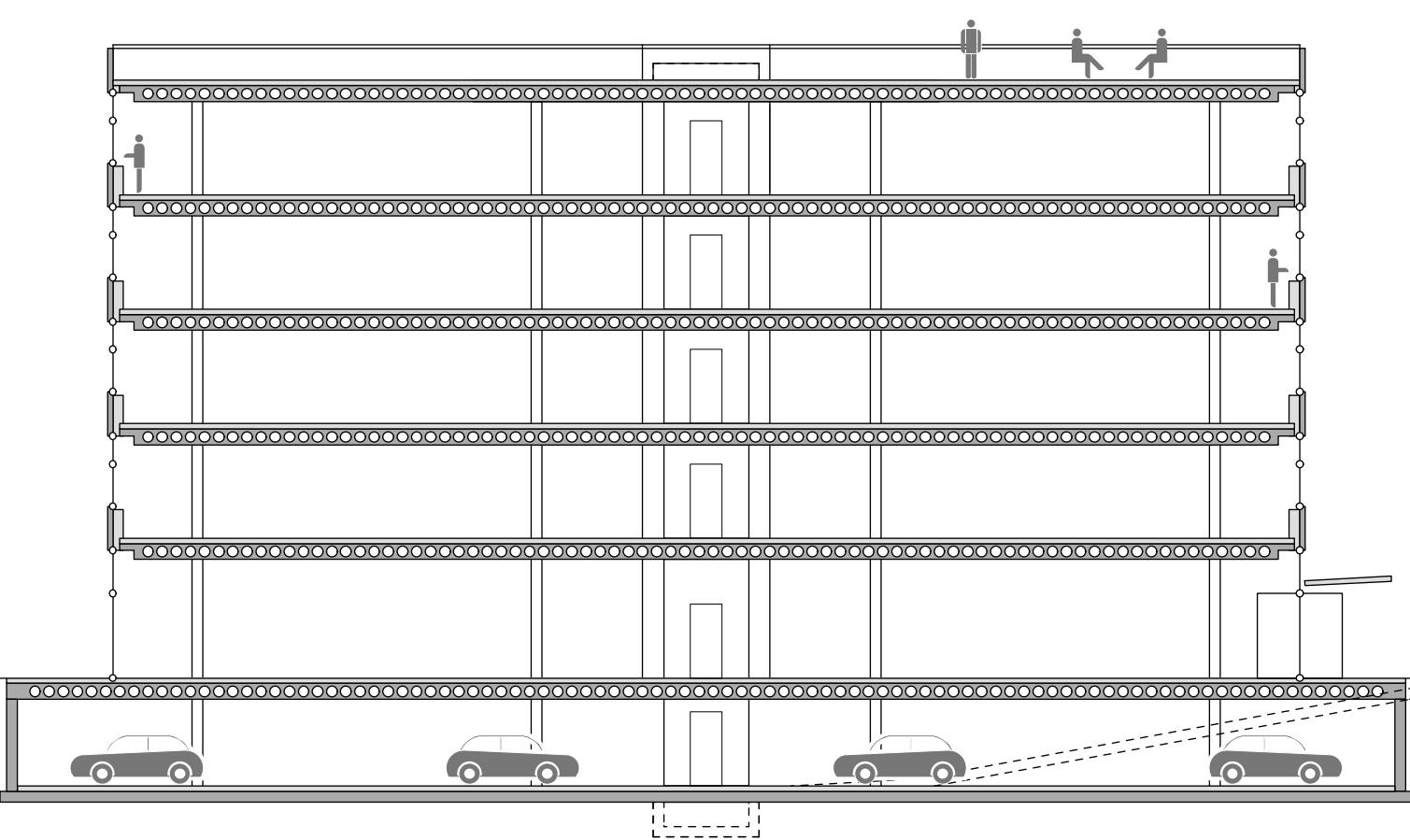
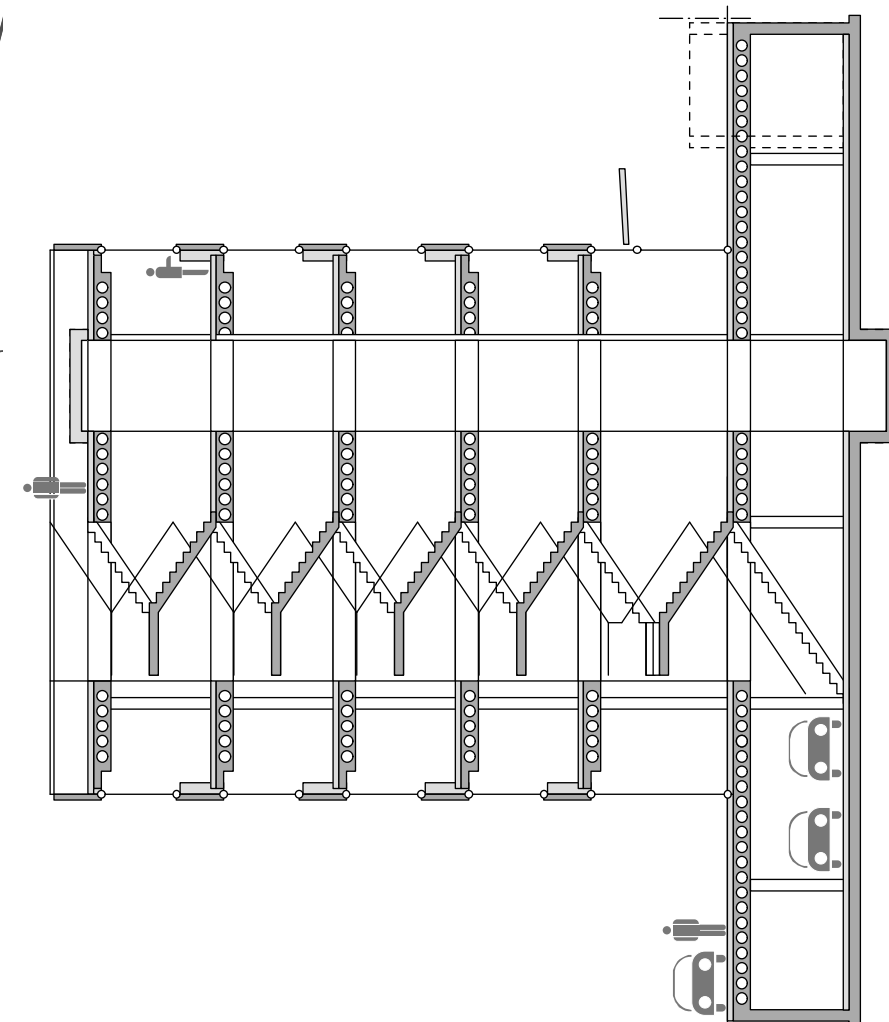
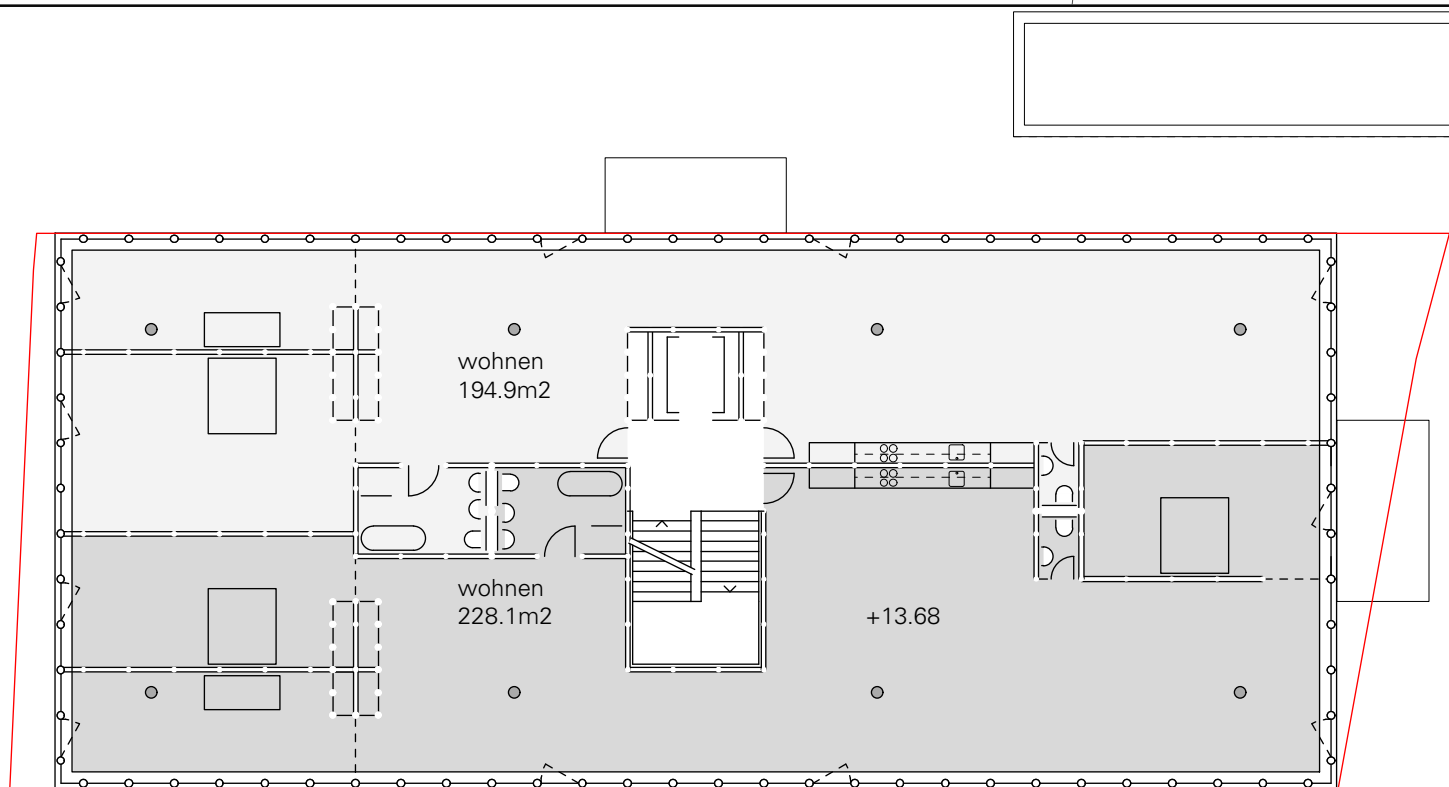


nutzflächen NF:

ug	1'000.4m2 NF	parkgarage/technik/lager	35pp (geplant)
eg	451.4m2 NF	ingang/dienstleistung	11pp (geplant)
og1	423.0m2 NF	dienstleistung	
og2	423.0m2 NF	dienstleistung	
og3	423.0m2 NF	dienstleistung	
og4	423.0m2 NF	wohnen (2x)	
<b>total</b>	<b>3'143.8m2 NF</b>		<b>23-47pp (soll)</b>

planungsrastrer	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m

grundriss og4 v01.01



+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

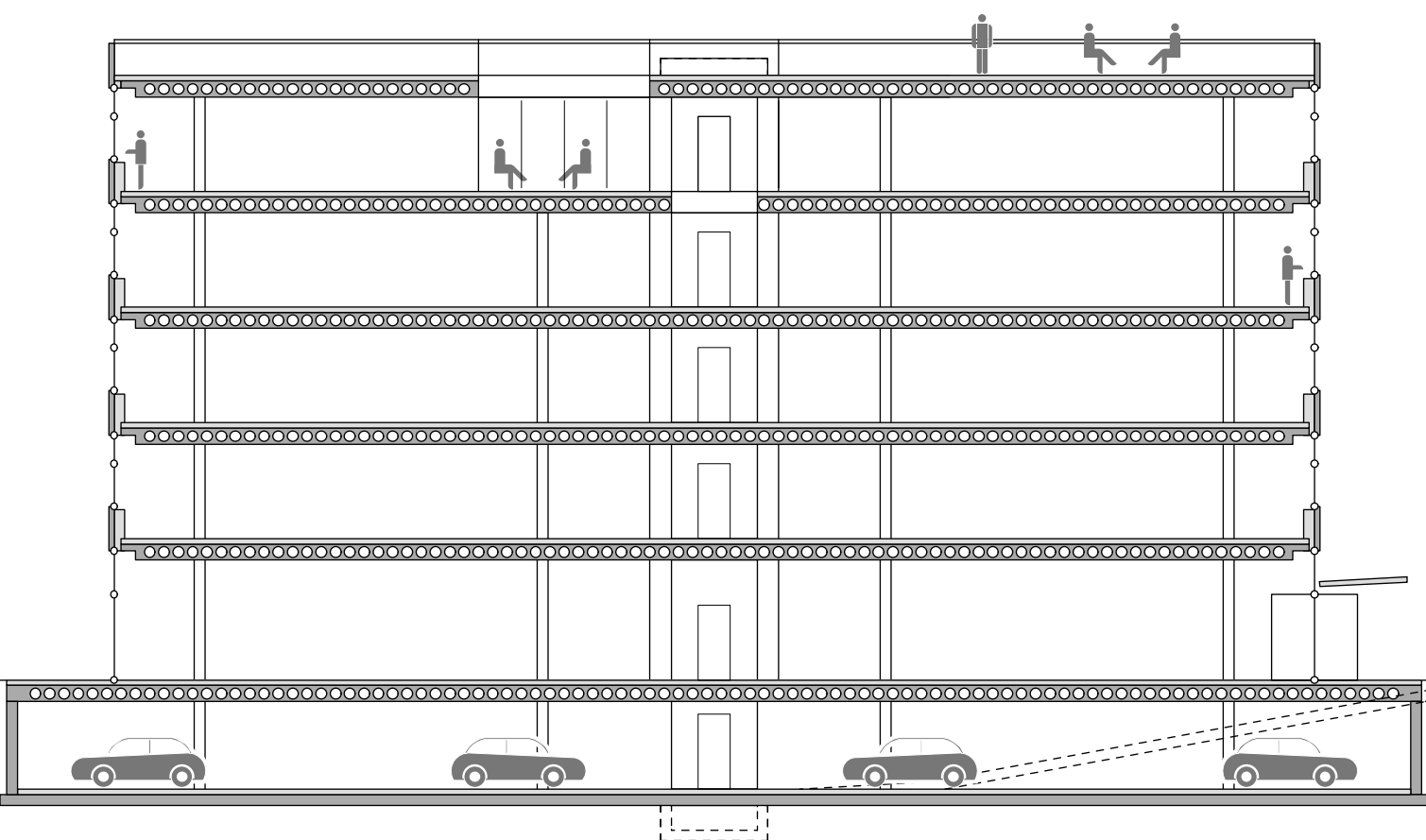
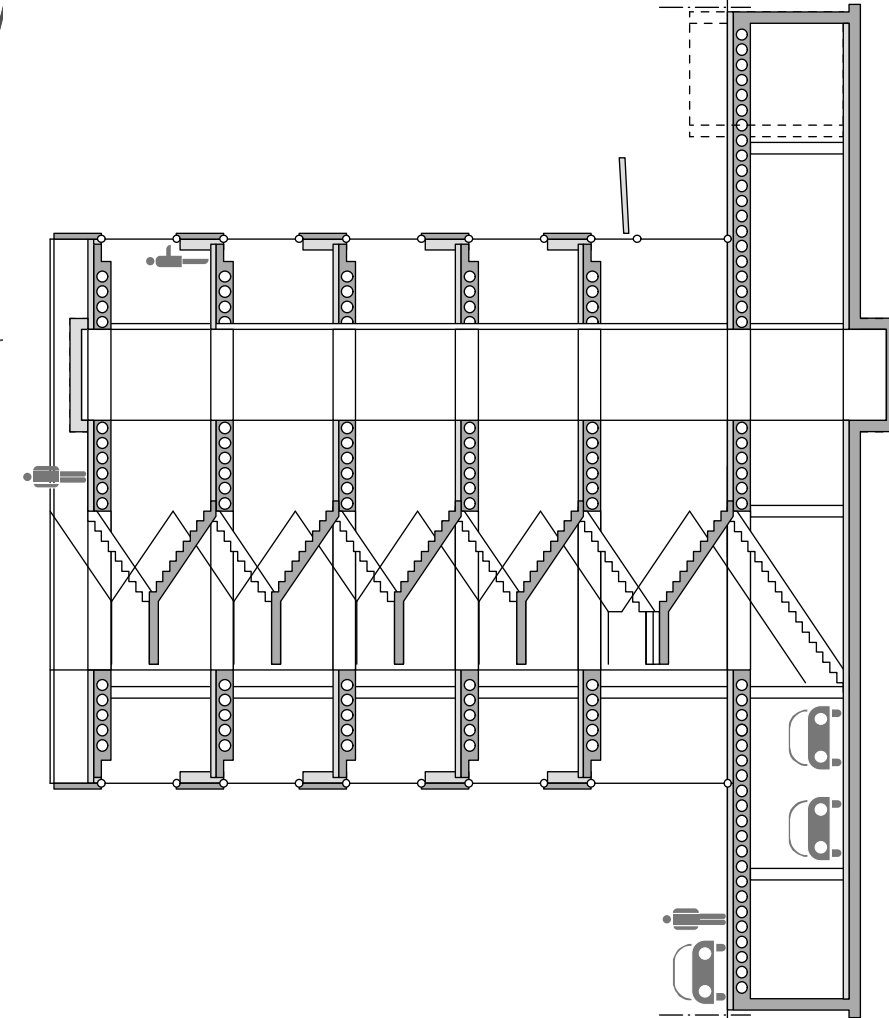
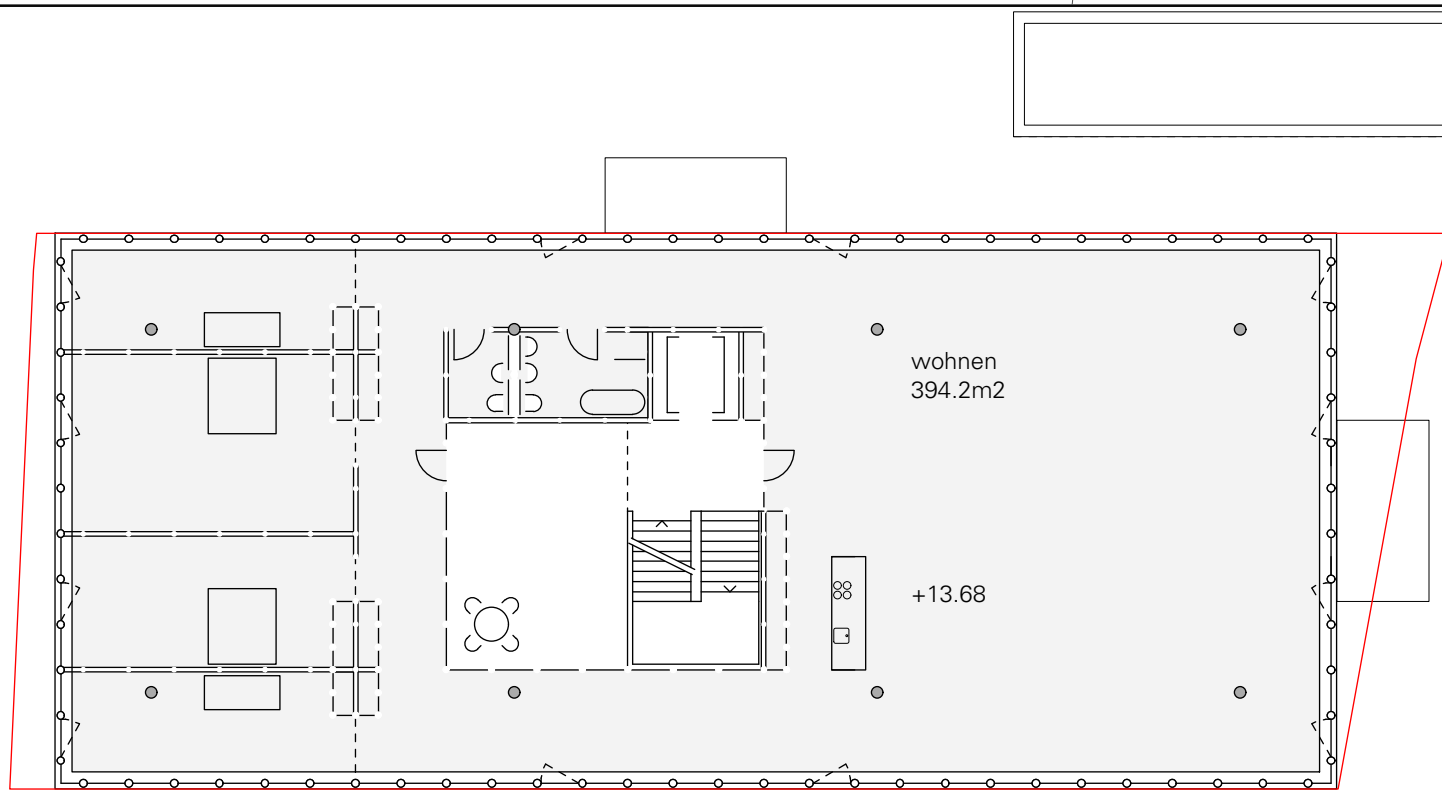
+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

nutzflächen NF:

ug	1'000.4m2 NF	parkgarage/technik/lager	35pp (geplant)
eg	451.4m2 NF	ingang/dienstleistung	11pp (geplant)
og1	423.0m2 NF	dienstleistung	
og2	423.0m2 NF	dienstleistung	
og3	423.0m2 NF	dienstleistung	
og4	423.0m2 NF	wohnen (2x)	
<b>total</b>	<b>3'143.8m2 NF</b>		<b>23-47pp (soll)</b>

planungsrastrer a=1.20m  
betondecke t=0.45m  
unterlagsboden t=0.15m  
konstr. höhe total t=0.60m

grundriss og4 v01.02



+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

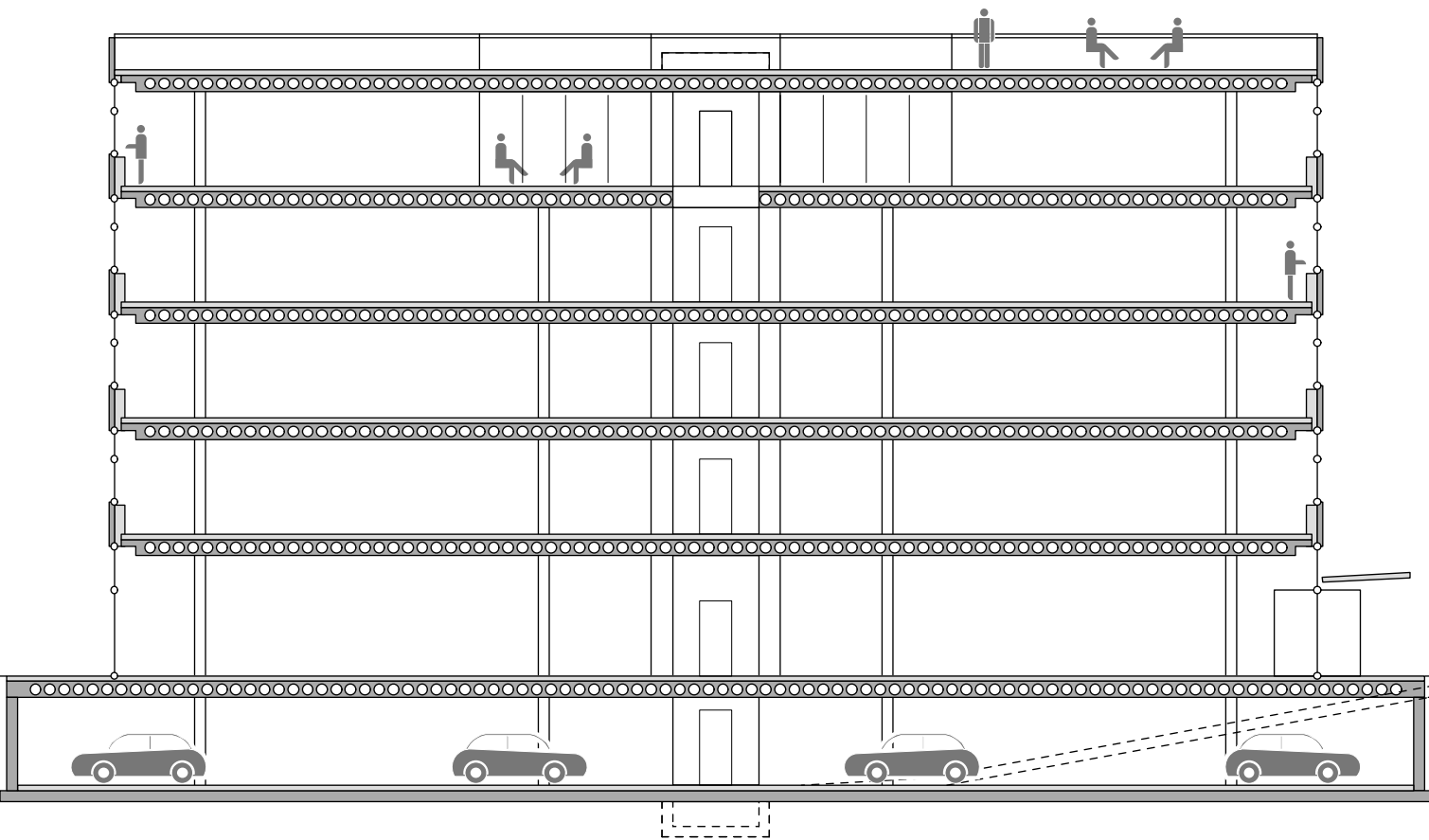
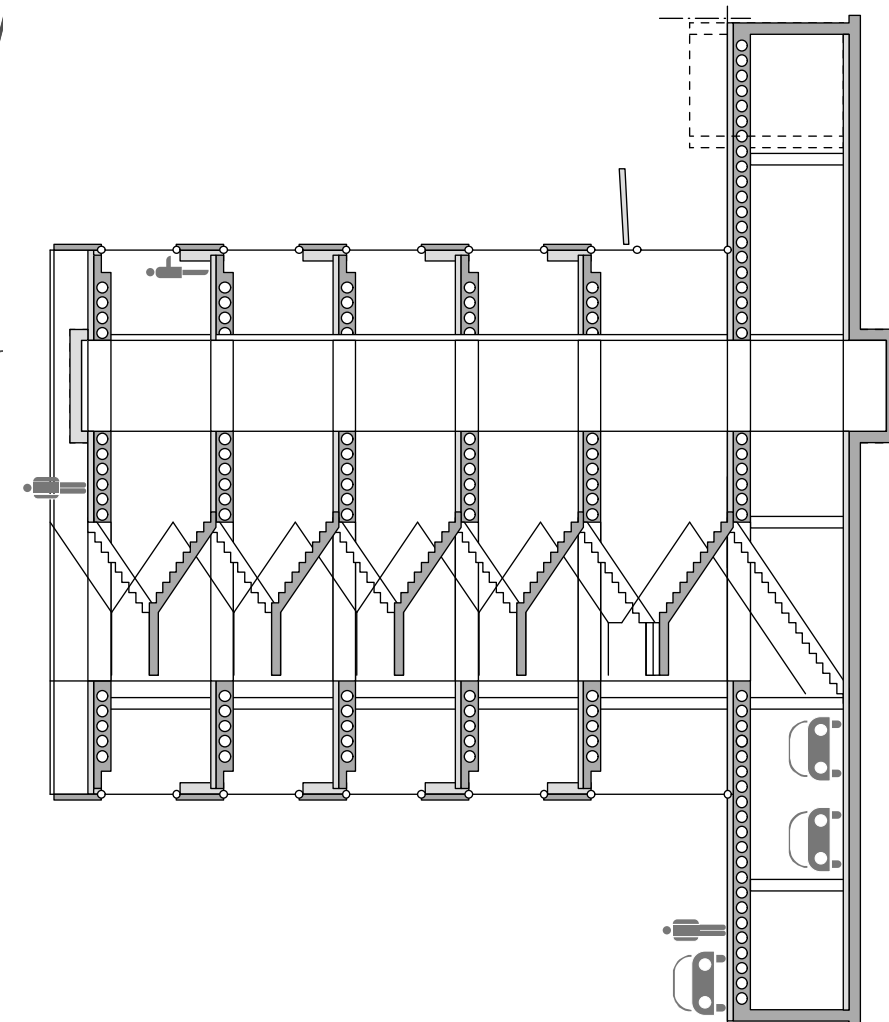
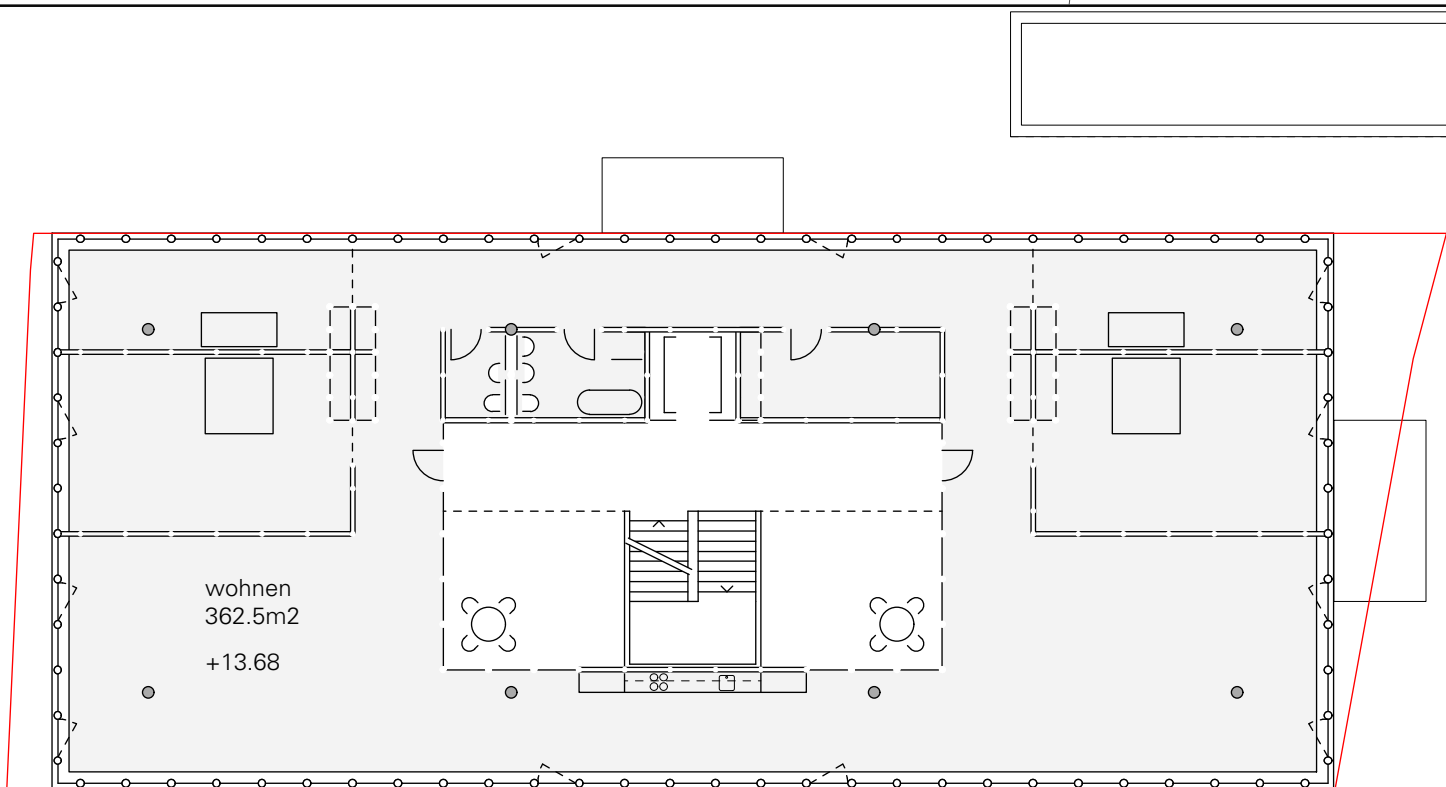
+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

nutzflächen NF:

ug	1'000.4m² NF	parkgarage/technik/lager	35pp (geplant)
eg	451.4m² NF	ingang/dienstleistung	11pp (geplant)
og1	423.0m² NF	dienstleistung	
og2	423.0m² NF	dienstleistung	
og3	423.0m² NF	dienstleistung	
og4	394.2m² NF	wohnen (1x)	
total	3'138.0m² NF		22-42pp (soll)

planungsraaster a=1.20m  
betondecke t=0.45m  
unterlagsboden t=0.15m  
konstr. höhe total t=0.60m

grundriss og4 v01.03



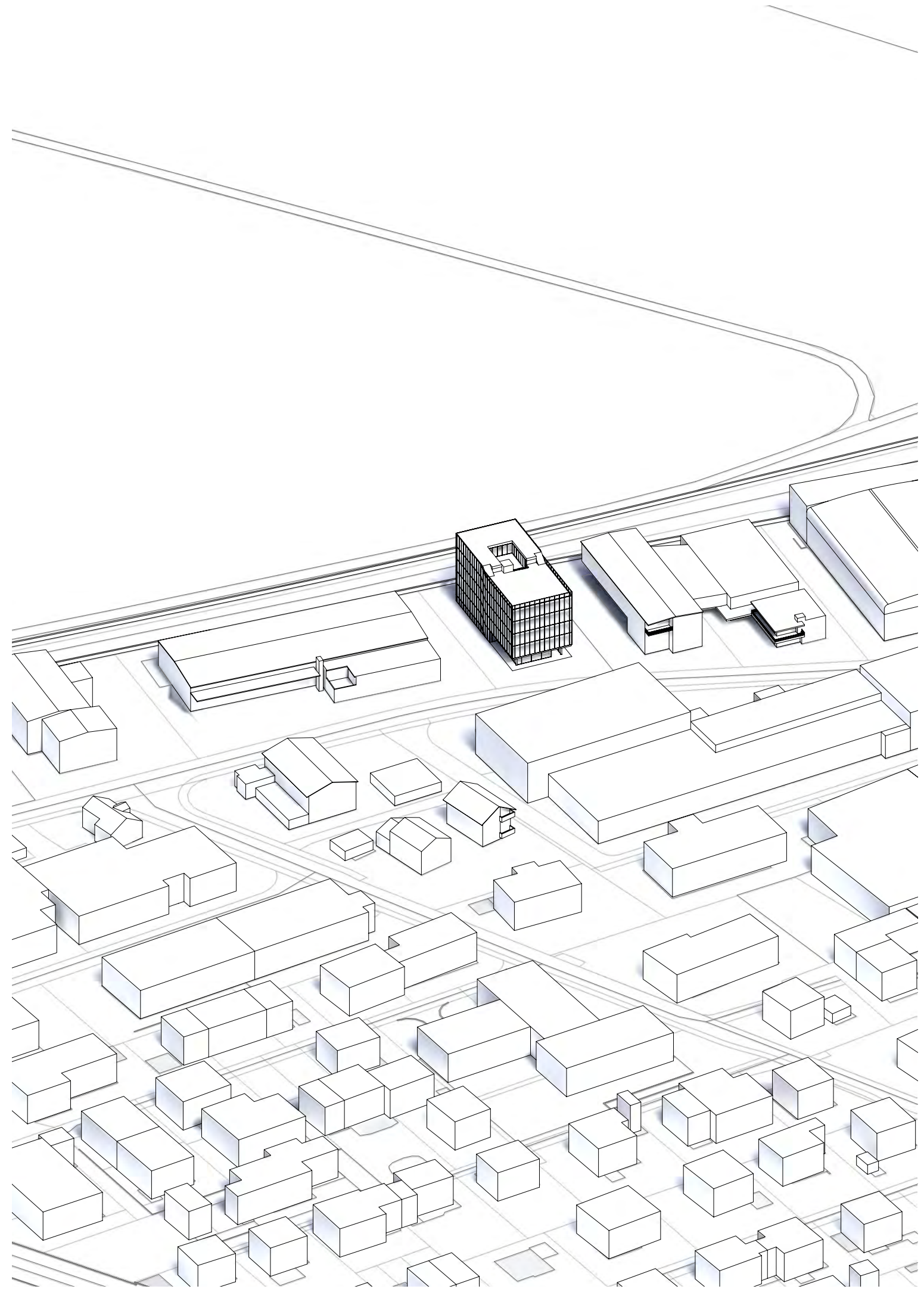
+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

+18.00  
+16.92  
2.64 il  
+13.68  
2.64 il  
+10.44  
2.64 il  
+7.20  
2.64 il  
+3.96  
3.36 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

nutzflächen NF:

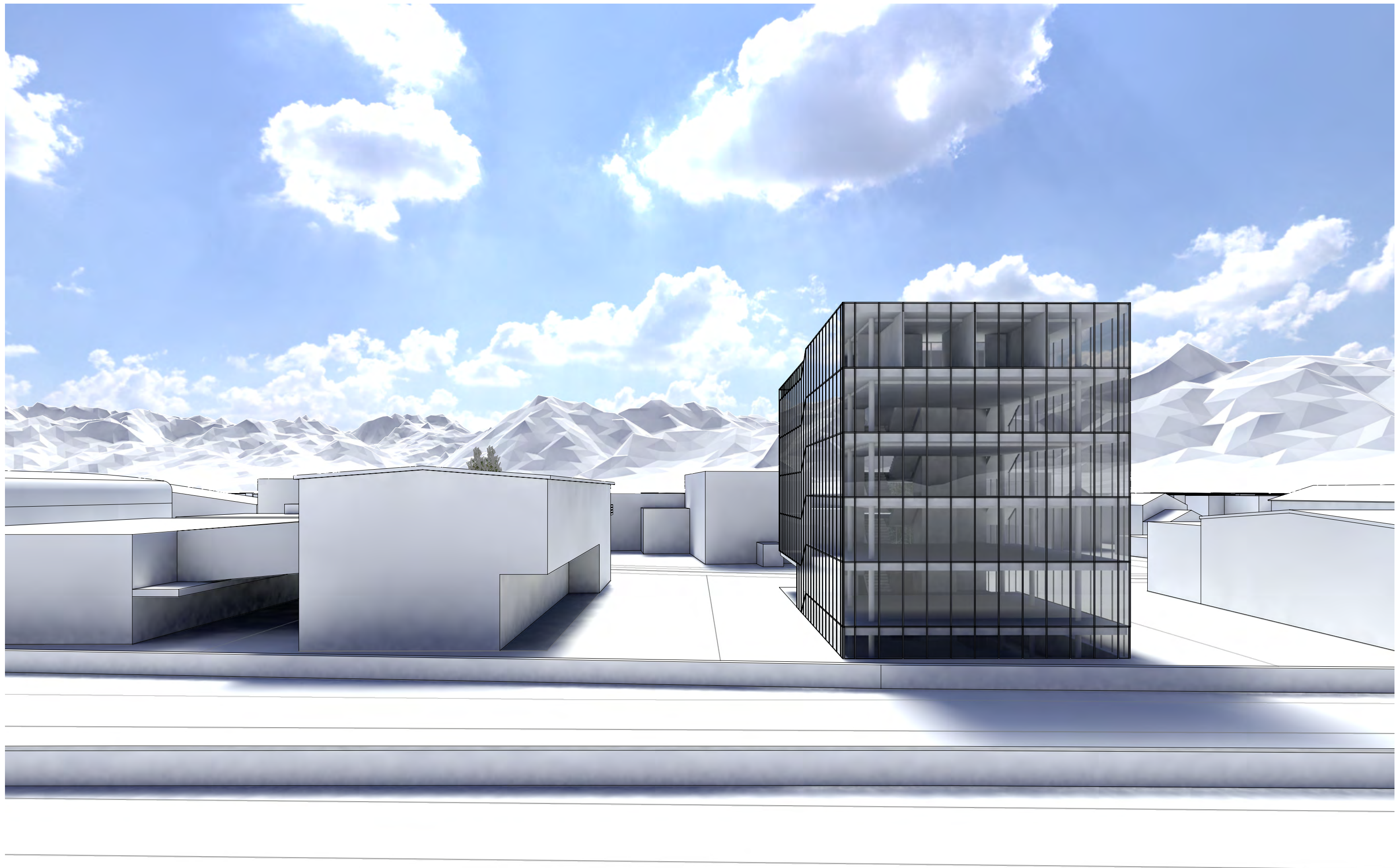
ug	1'000.4m² NF	parkgarage/technik/lager	35pp (geplant)
eg	451.4m² NF	ingang/dienstleistung	11pp (geplant)
og1	423.0m² NF	dienstleistung	
og2	423.0m² NF	dienstleistung	
og3	423.0m² NF	dienstleistung	
og4	362.5m² NF	wohnen (1x)	
<b>total</b>	<b>3'083.3m² NF</b>		<b>22-42pp (soll)</b>

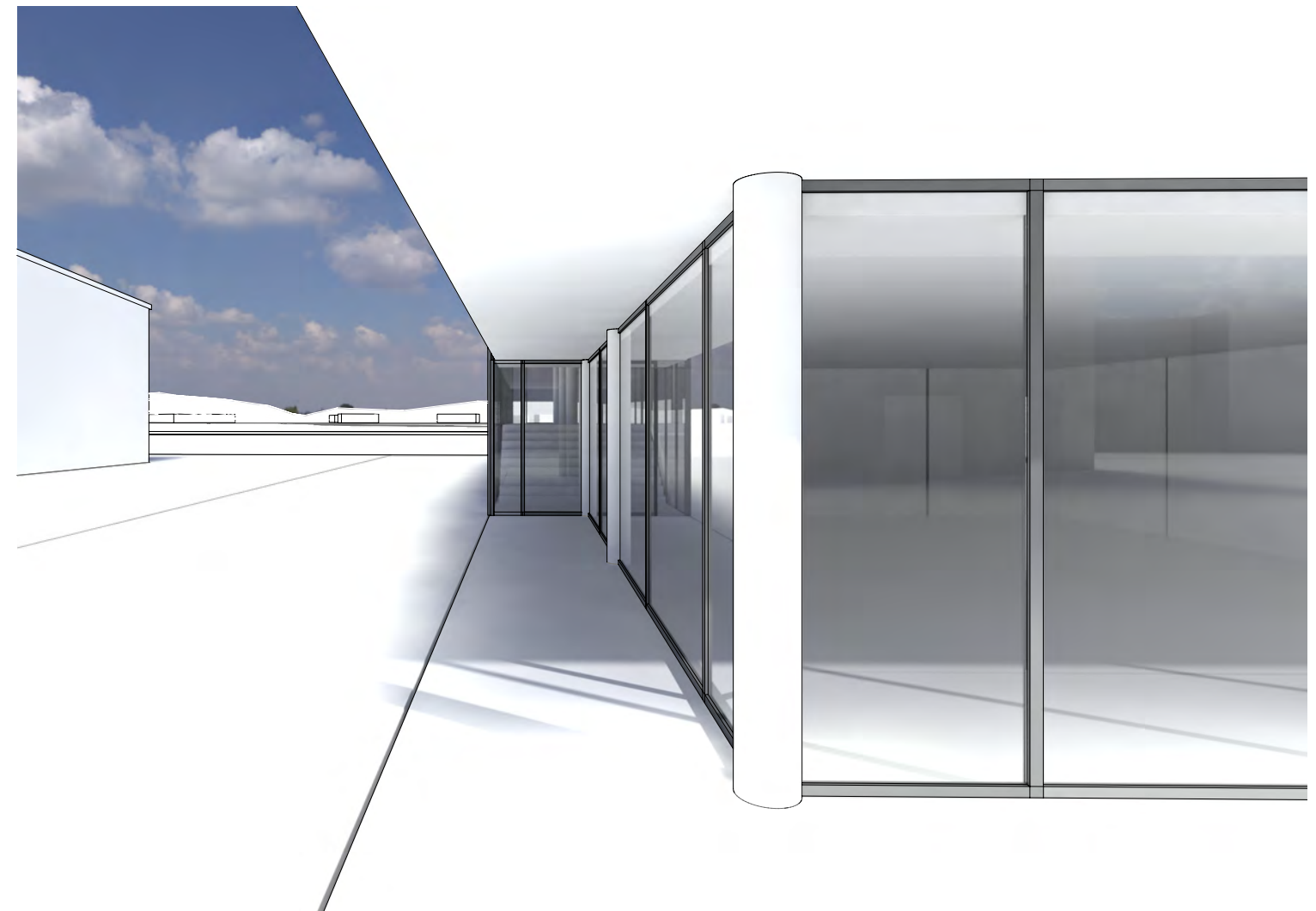
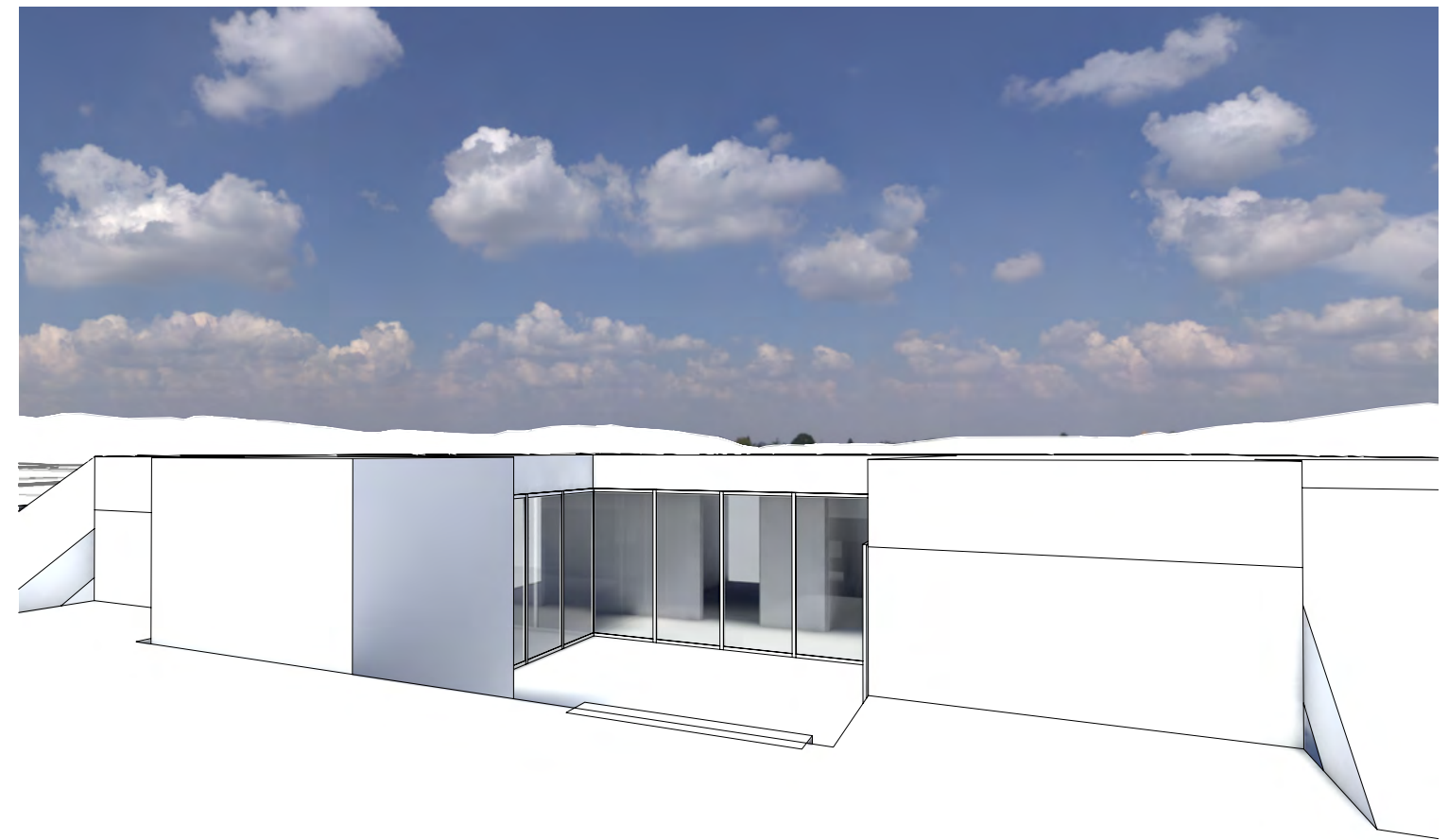
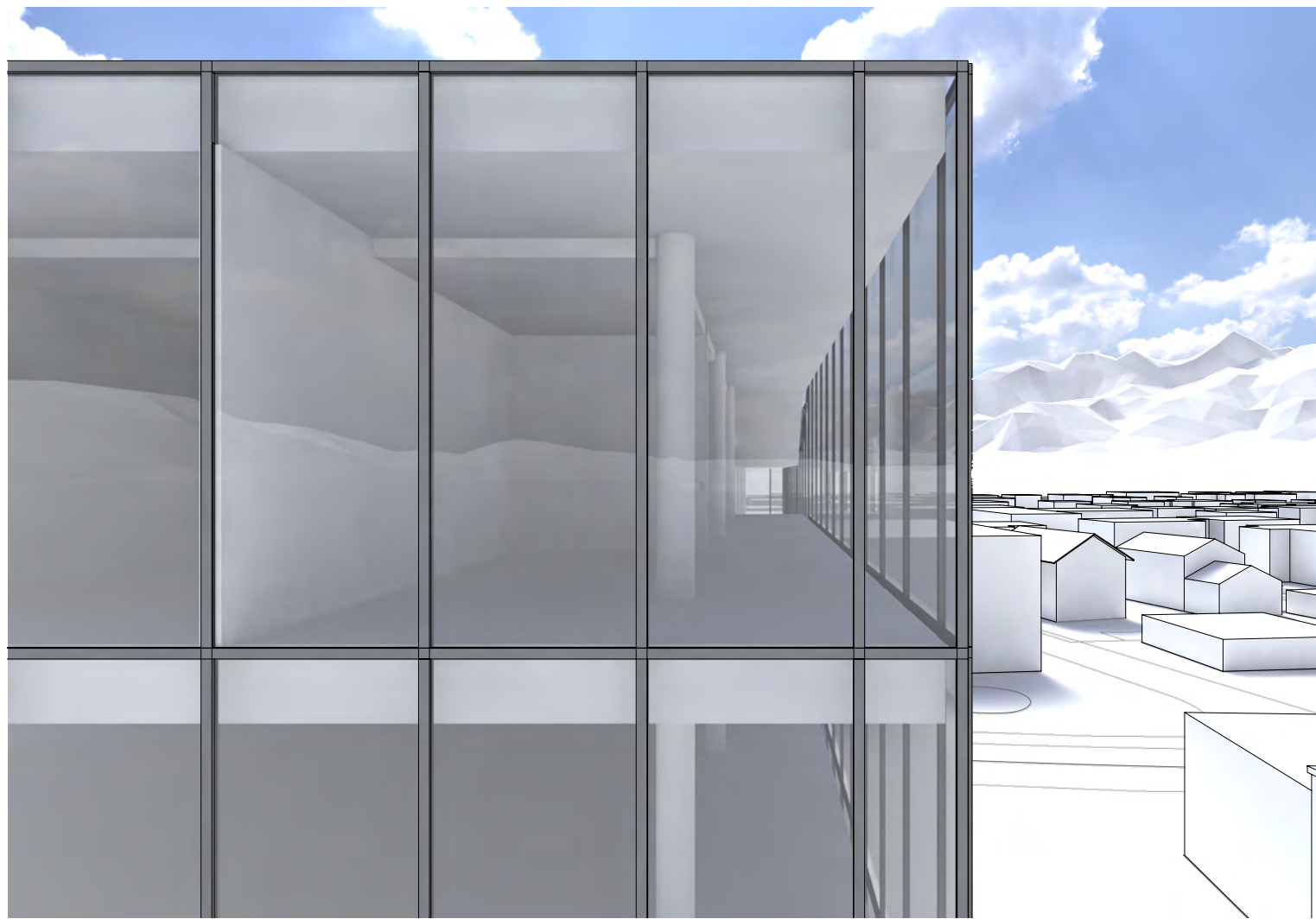
planungs raster a=1.20m  
betondecke t=0.45m  
unterlagsboden t=0.15m  
konstr. höhe total t=0.60m





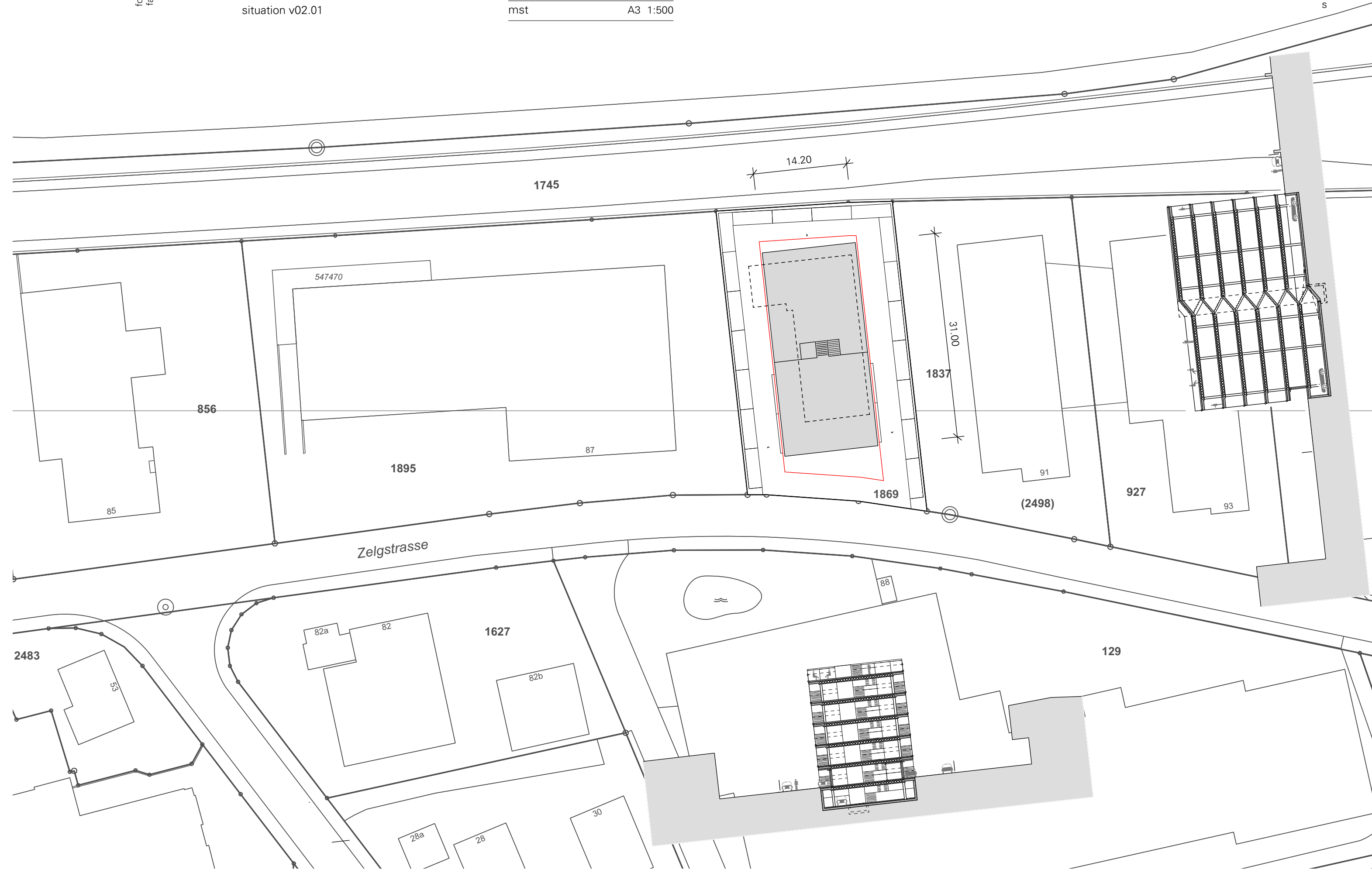
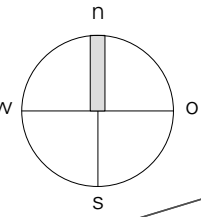
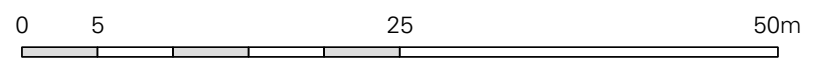




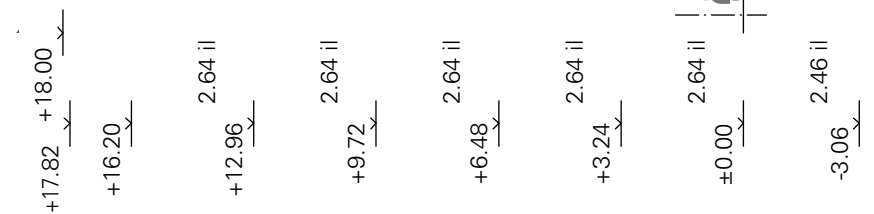
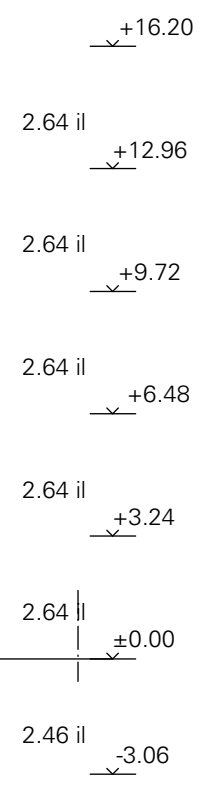
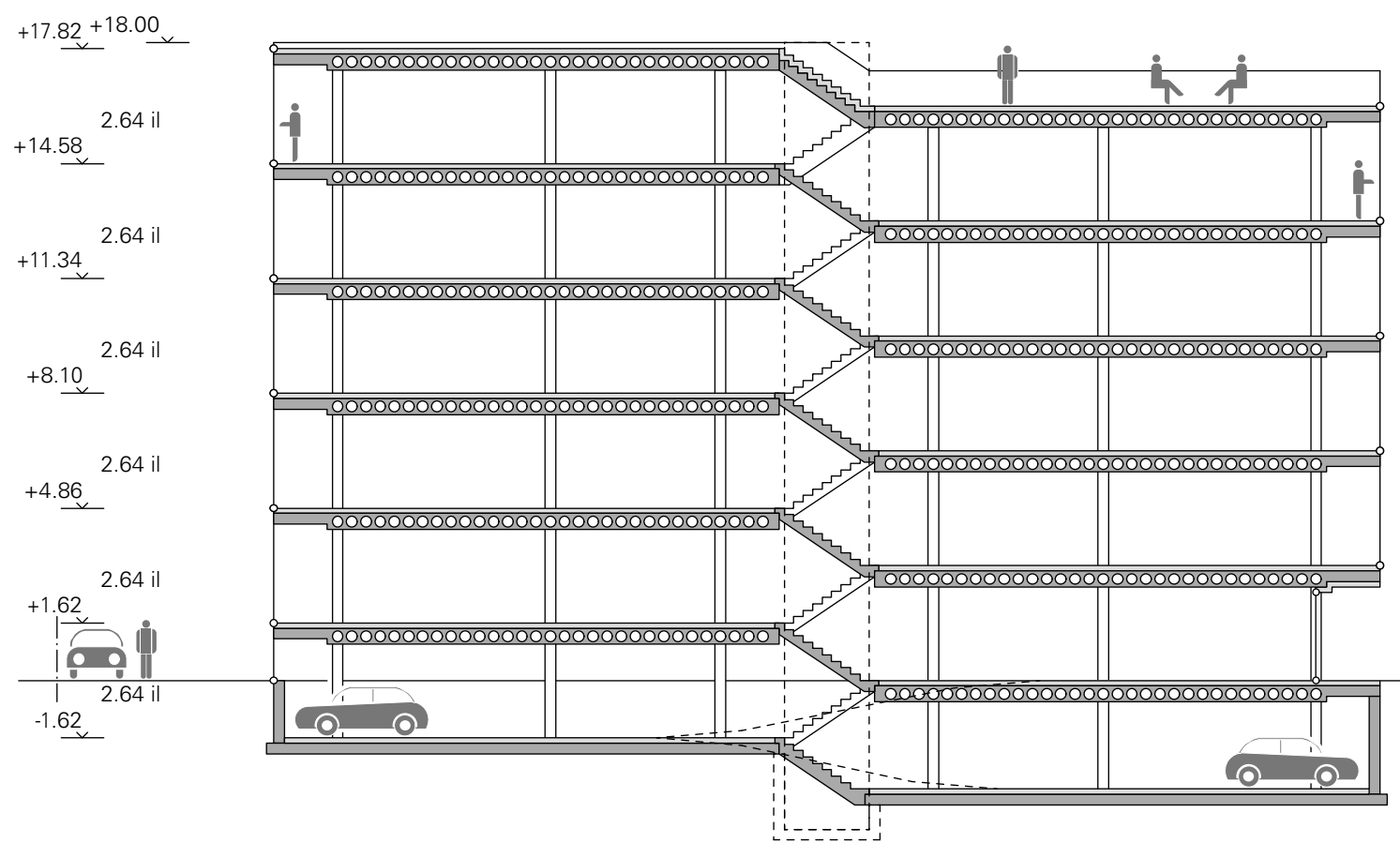
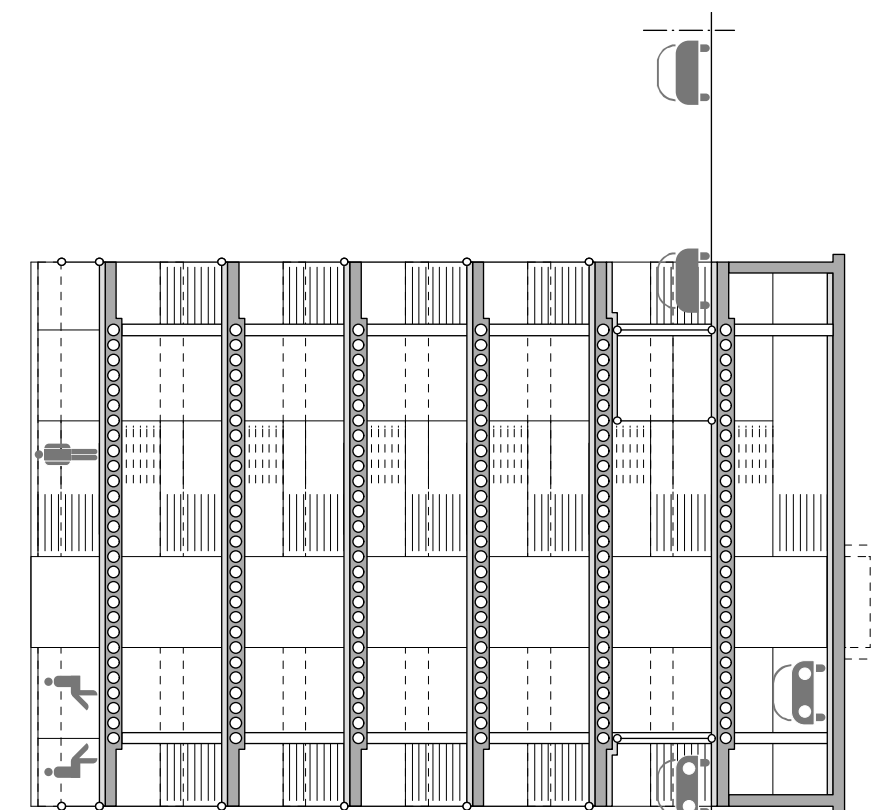
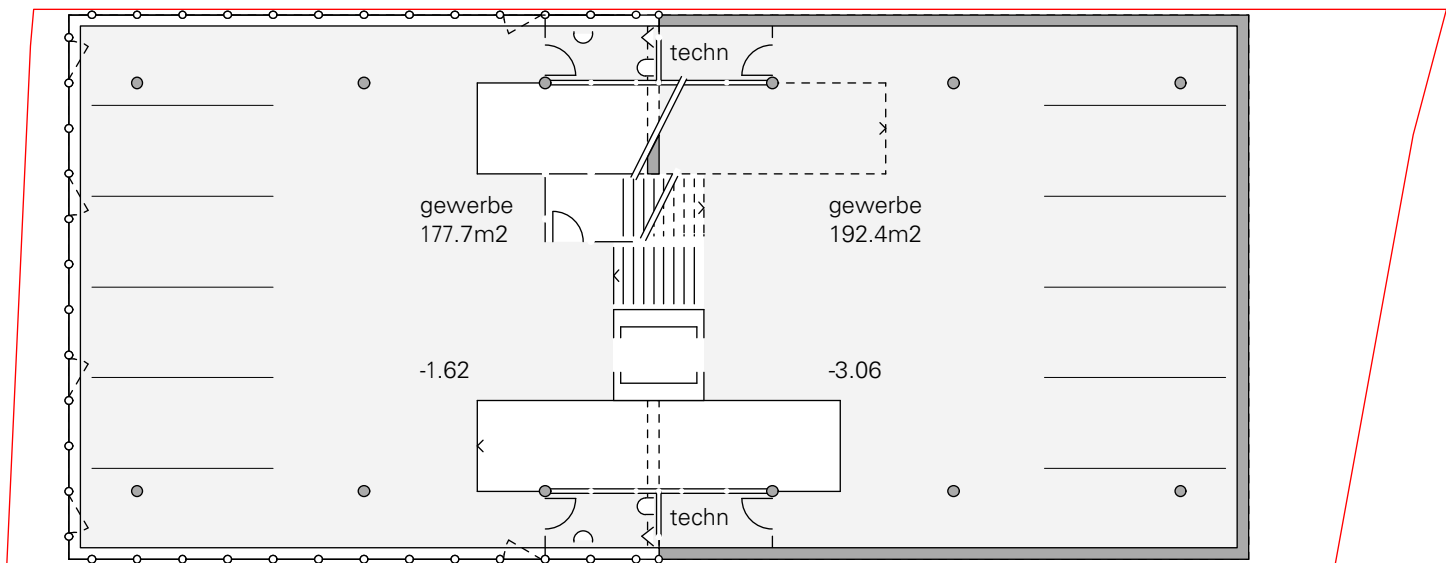


2211.01 liegenschaft zelgstrasse 89, ch-3603 uetendorf  
v02.01-perspektiven  
2bm architekten gmbh 14.05.19

projektnr	2211.01
plannr	01.002
rev	12.05.19
gez	11.04.19 cm
mst	A3 1:500



grundriss ug v02.01



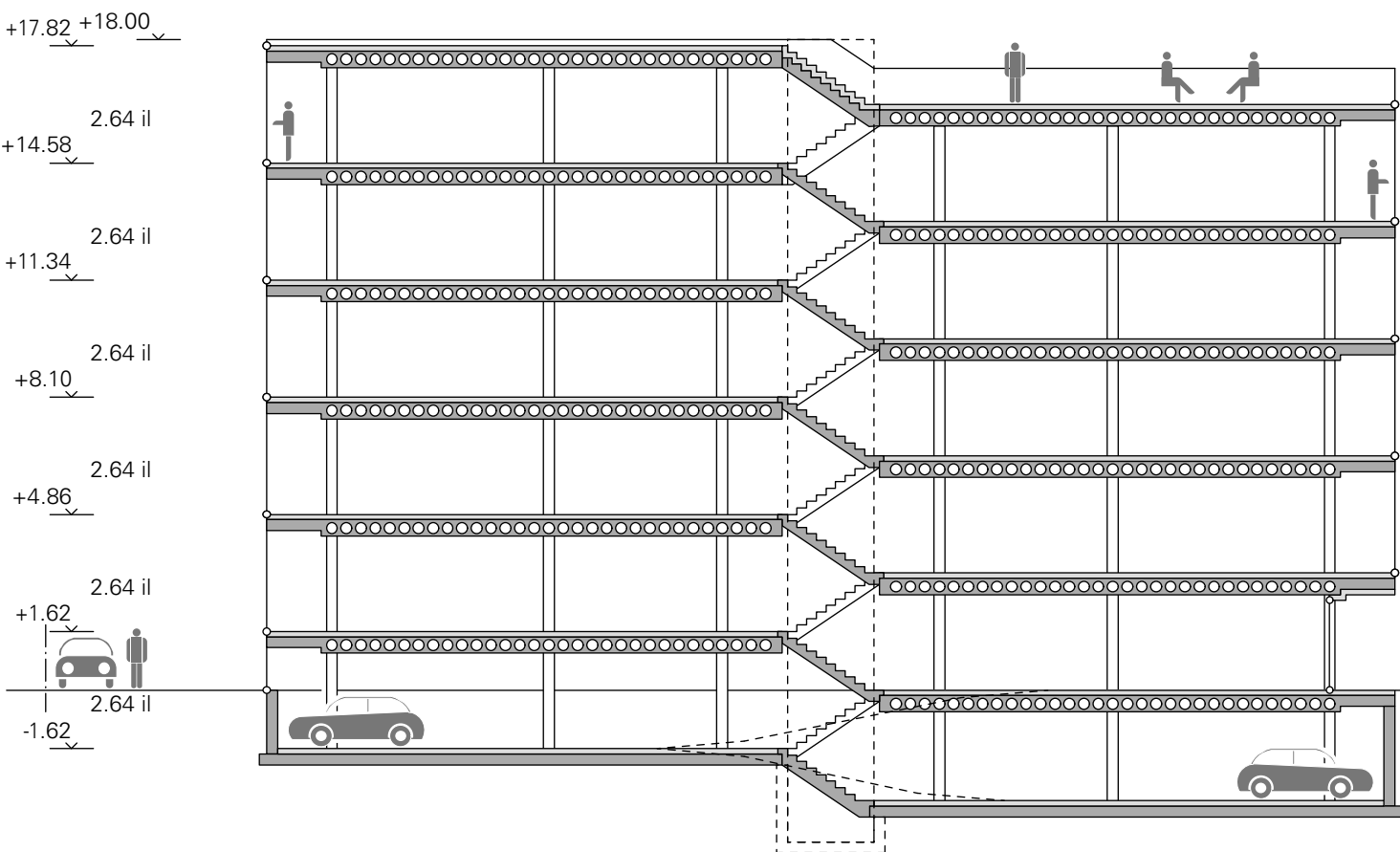
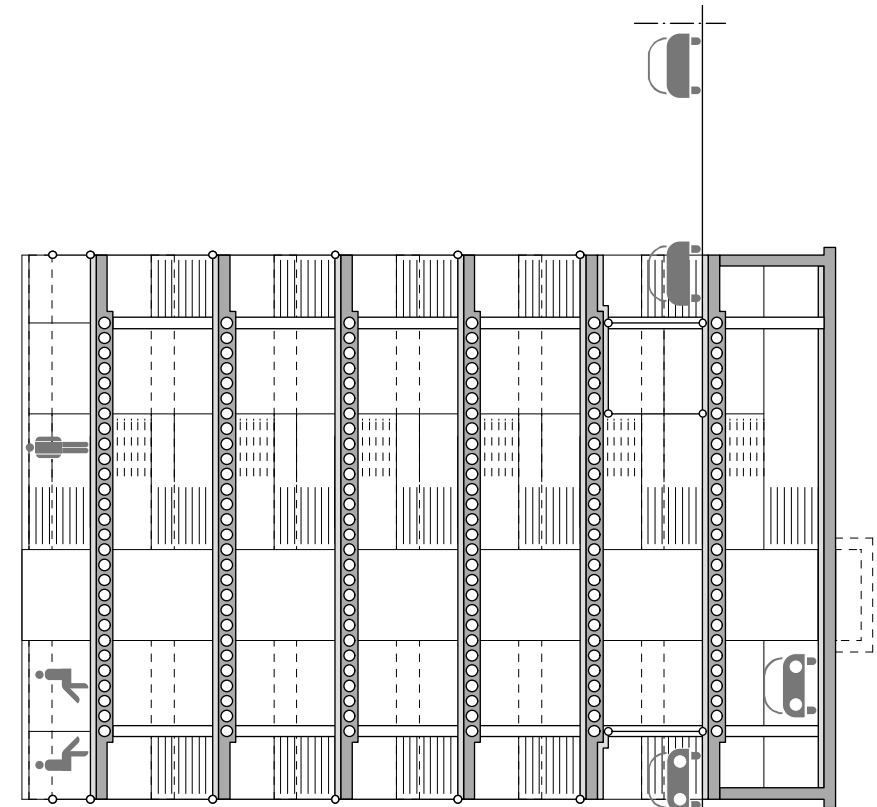
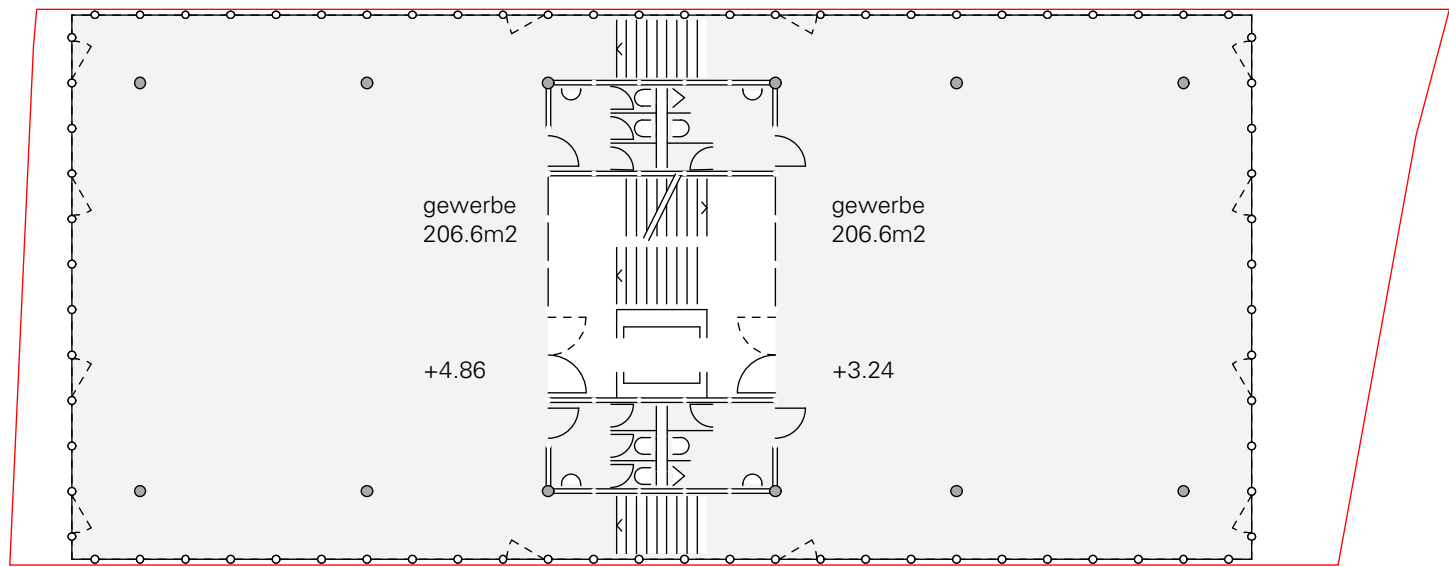
nutzflächen NF:

ug	370.1m2 NF	parkgarage/werkstatt	8pp	(geplant)
eg	308.1m2 NF	eingang/dienstleistung	22pp	(geplant)
og1	413.2m2 NF	dienstleistung		
og2	413.2m2 NF	dienstleistung		
og3	413.2m2 NF	dienstleistung		
og4	413.2m2 NF	wohnen (2x)		
total	2'331.0m2 NF		25-49pp	(soll)

planungsraster	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m



grundriss og1-3 v02.01



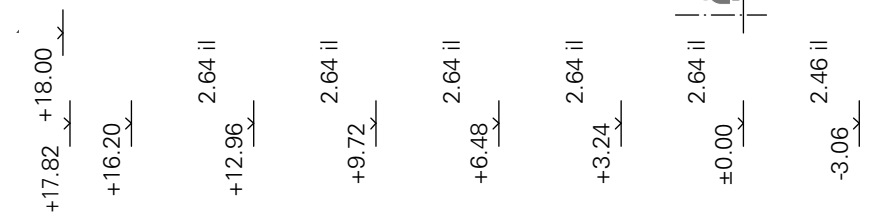
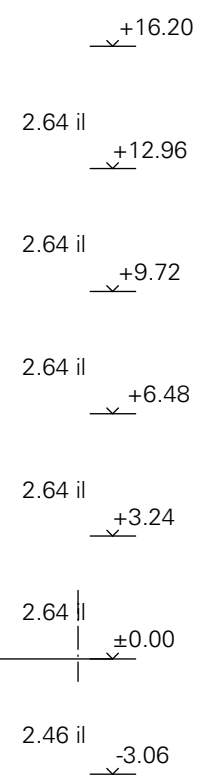
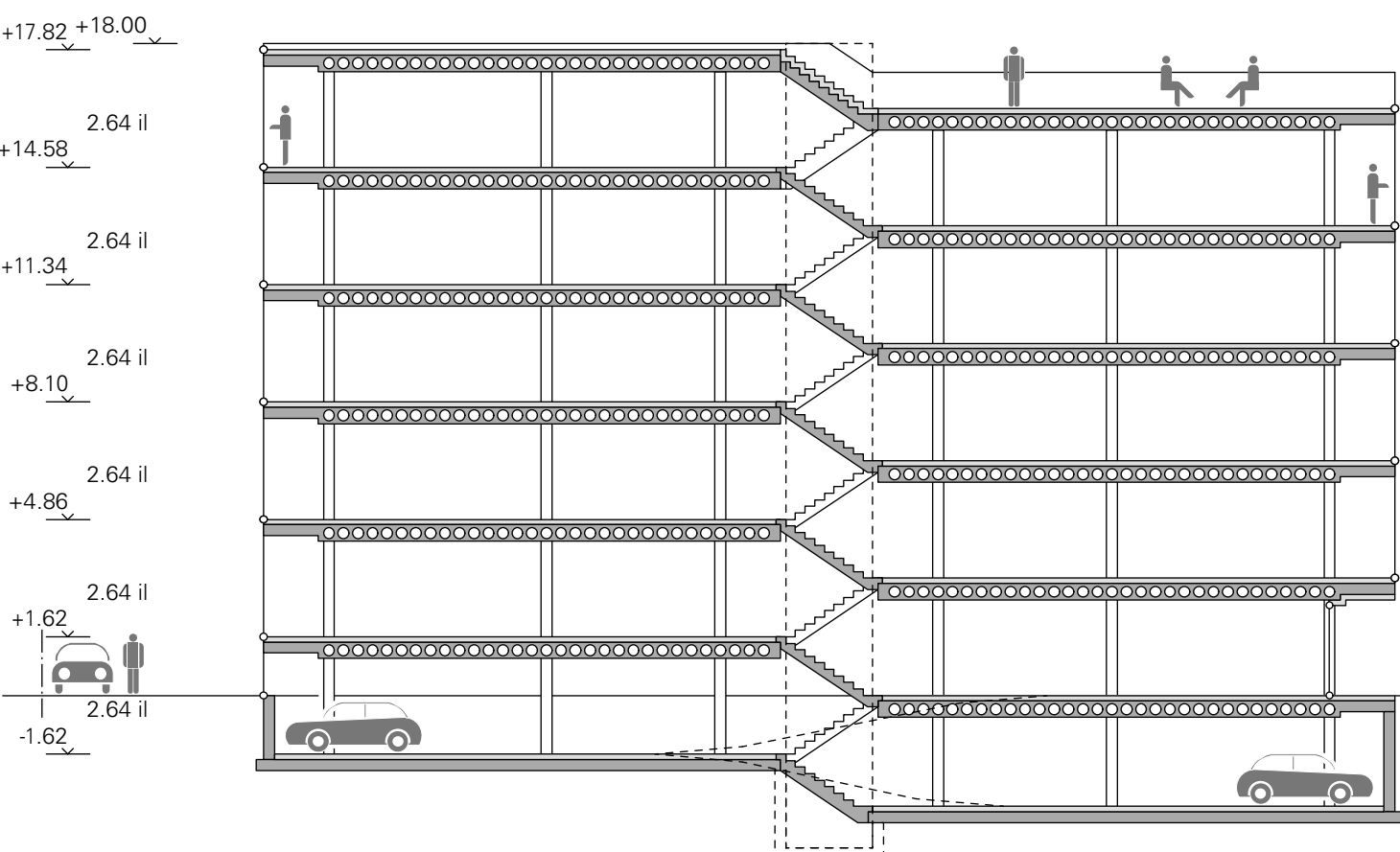
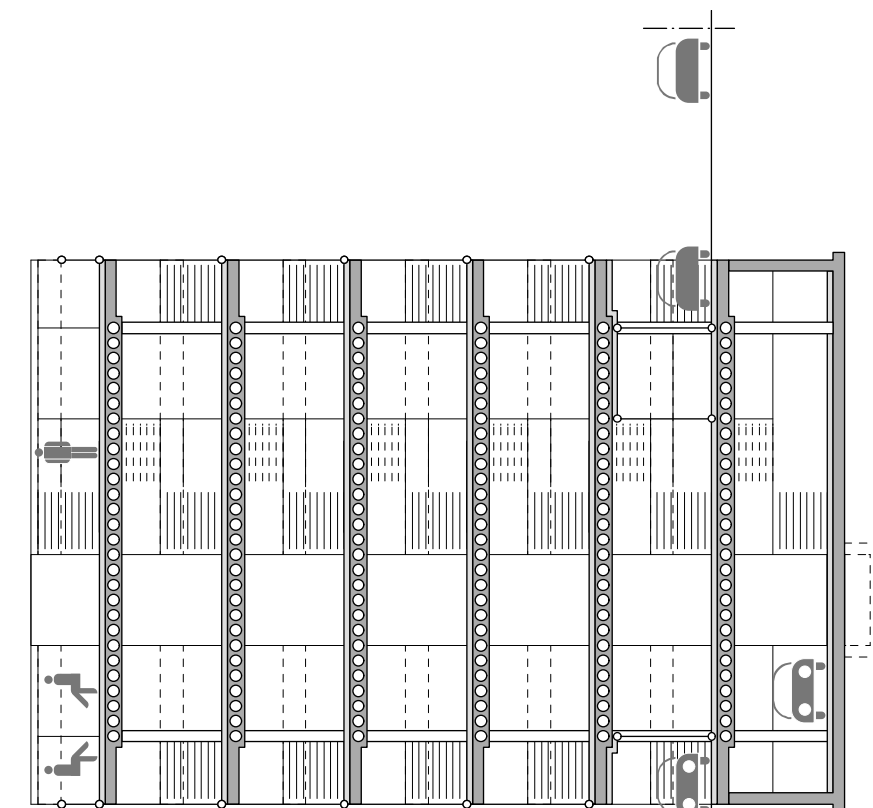
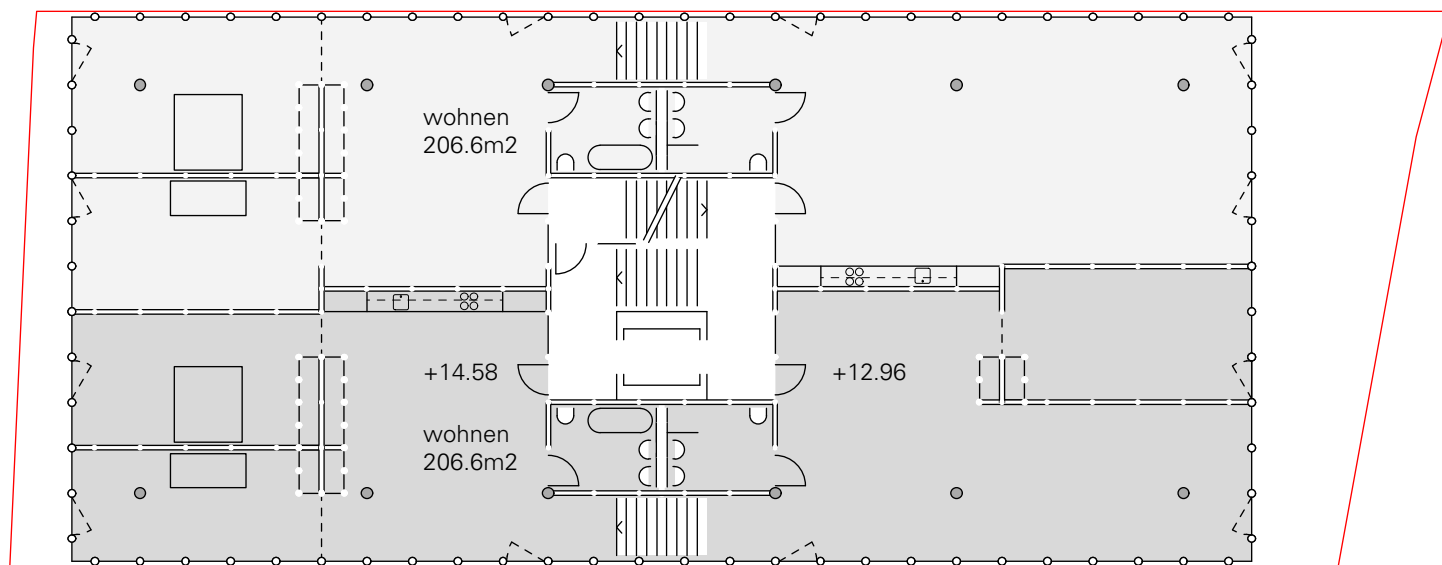
+16.20  
2.64 il  
+12.96  
2.64 il  
+9.72  
2.64 il  
+6.48  
2.64 il  
+3.24  
2.64 il  
±0.00  
2.64 il  
-3.06  
2.46 il

+17.82 +18.00  
+16.20  
2.64 il  
+12.96  
2.64 il  
+9.72  
2.64 il  
+6.48  
2.64 il  
+3.24  
2.64 il  
±0.00  
2.64 il  
-3.06  
2.46 il

nutzflächen NF:

ug	370.1m² NF	parkgarage/werkstatt	8pp (geplant)
eg	308.1m² NF	eingang/dienstleistung	22pp (geplant)
og1	413.2m² NF	dienstleistung	
og2	413.2m² NF	dienstleistung	
og3	413.2m² NF	dienstleistung	
og4	413.2m² NF	wohnen (2x)	
<b>total</b>	<b>2'331.0m² NF</b>		<b>25-49pp (soll)</b>

planungsrastrer a=1.20m  
betondecke t=0.45m  
unterlagsboden t=0.15m  
konstr. höhe total t=0.60m



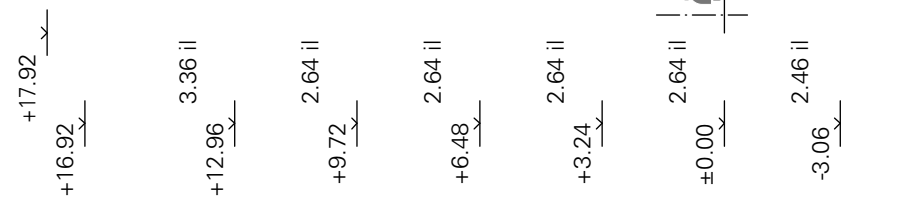
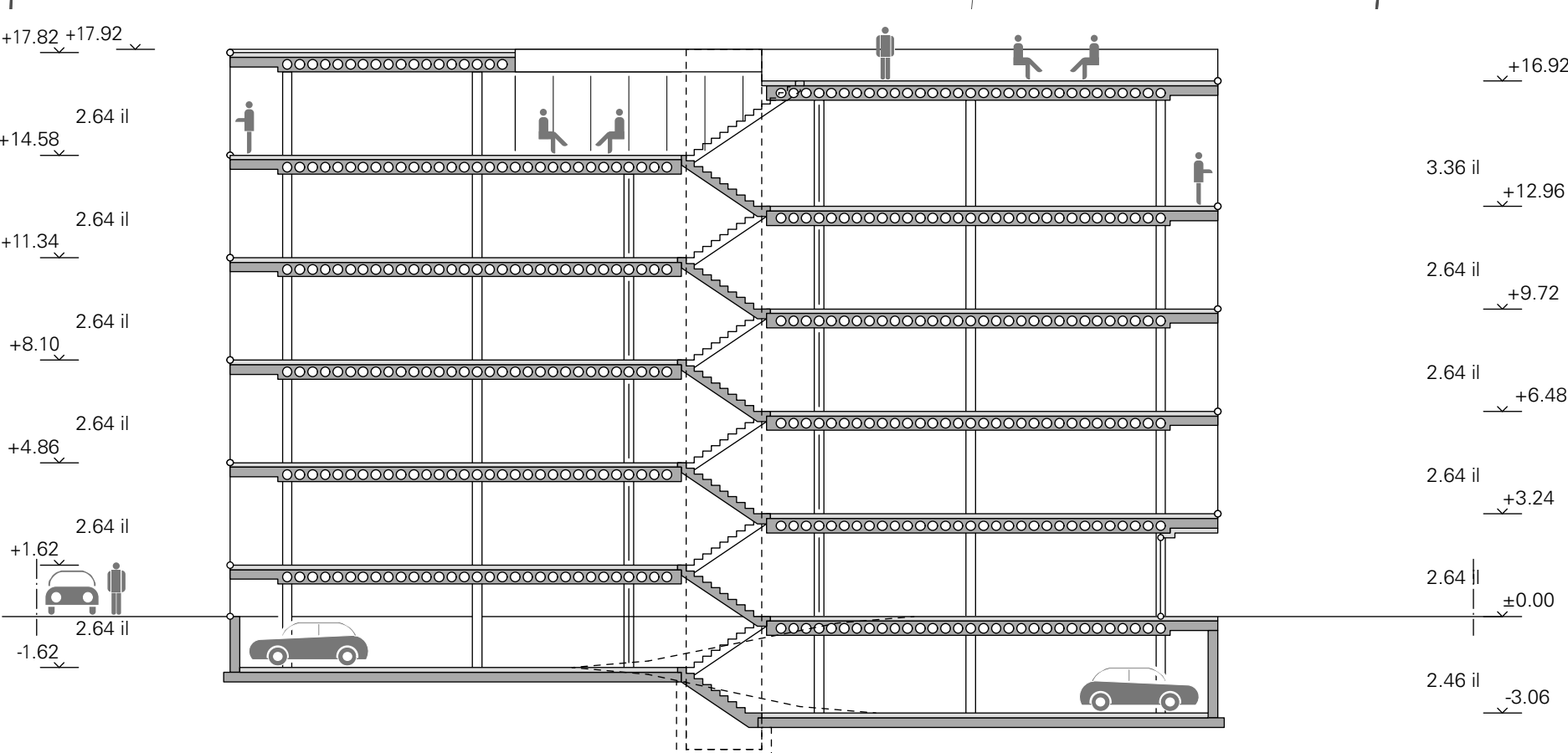
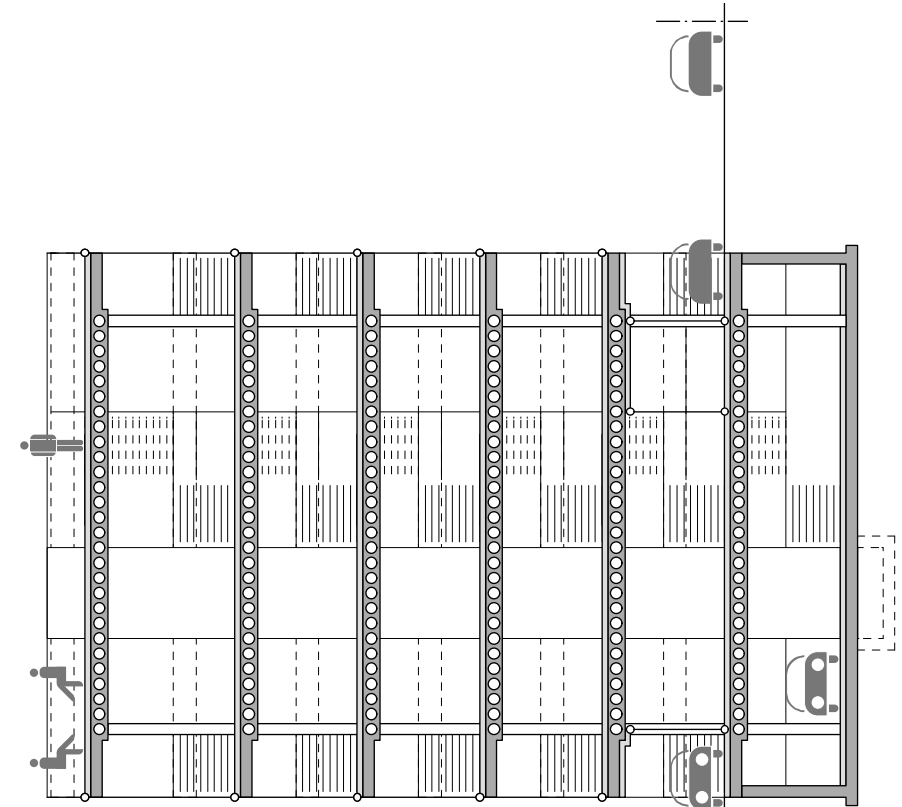
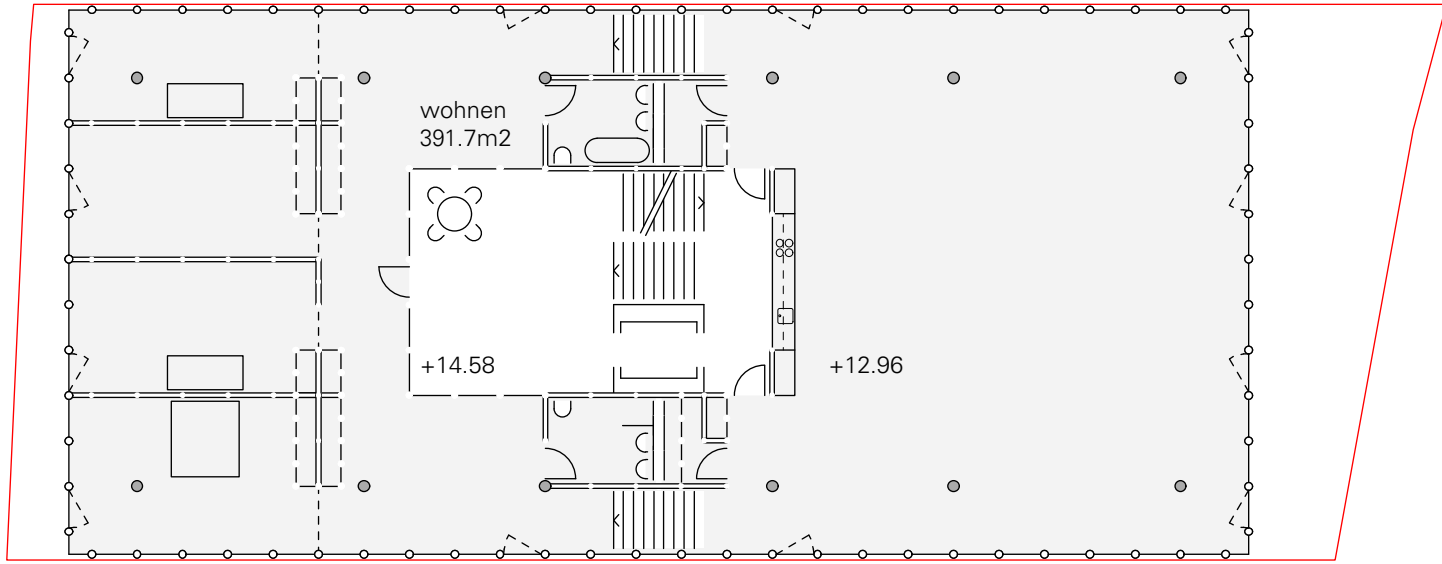
nutzflächen NF:

ug	370.1m2 NF	parkgarage/werkstatt	8pp (geplant)
eg	308.1m2 NF	eingang/dienstleistung	22pp (geplant)
og1	413.2m2 NF	dienstleistung	
og2	413.2m2 NF	dienstleistung	
og3	413.2m2 NF	dienstleistung	
og4	413.2m2 NF	wohnen (2x)	
<b>total</b>	<b>2'331.0m2 NF</b>		<b>25-49pp (soll)</b>

planungsraster	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m



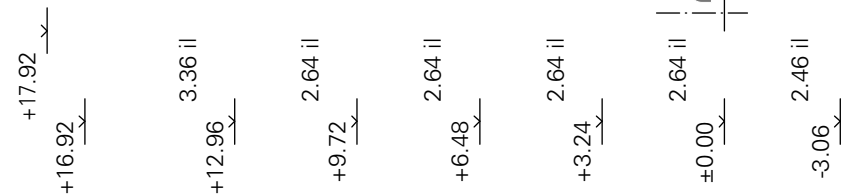
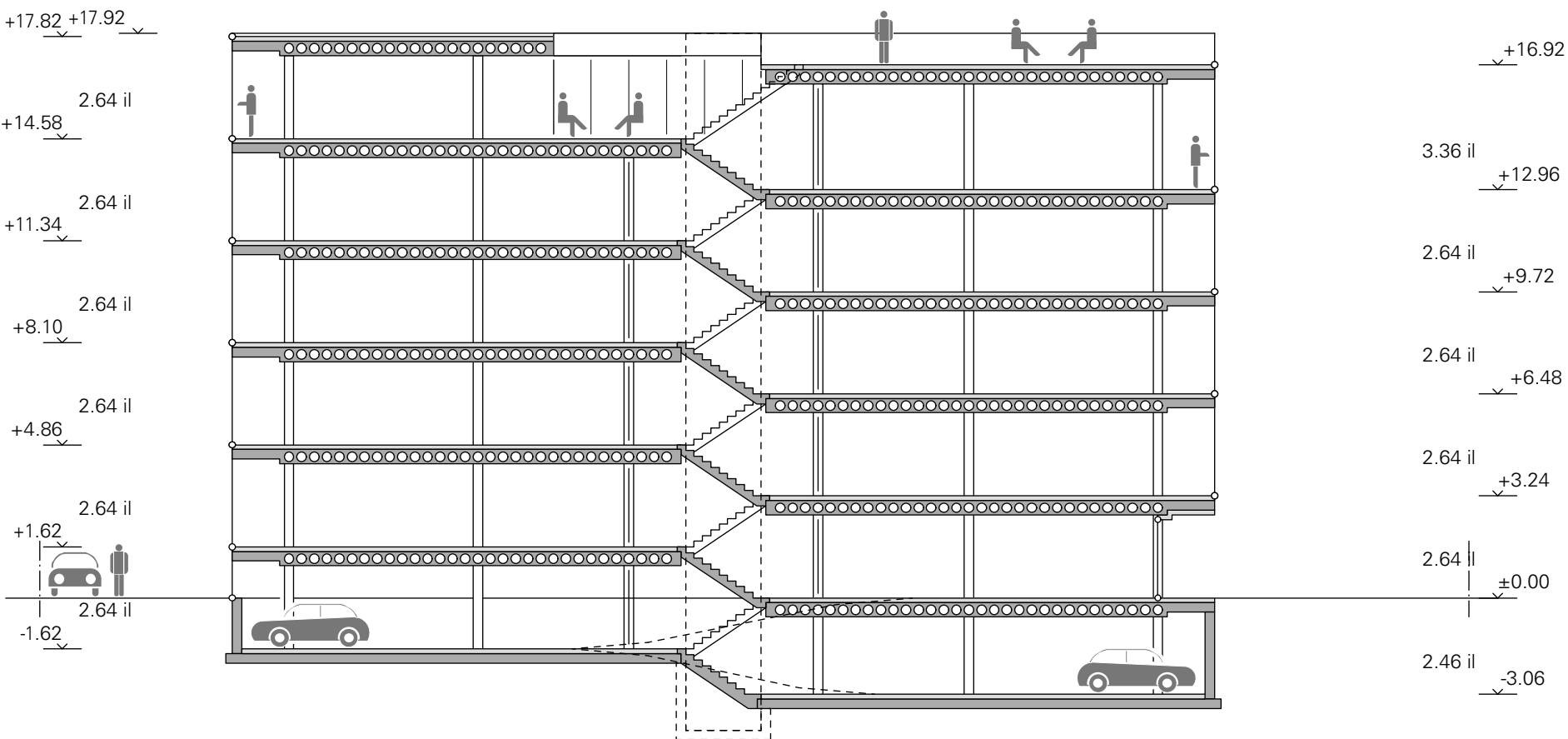
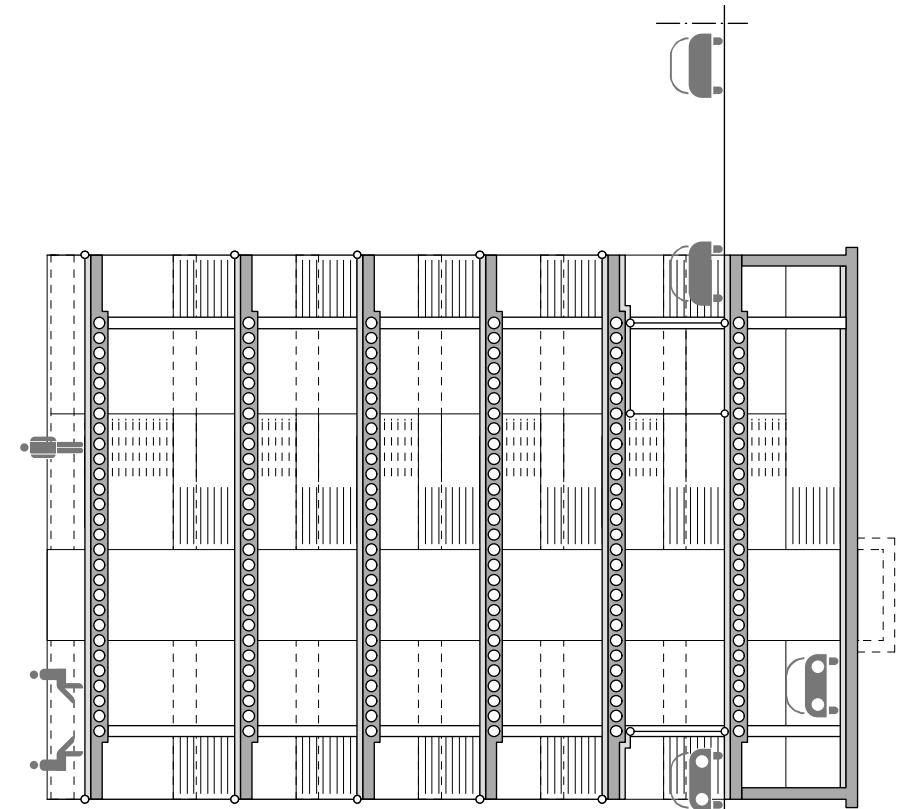
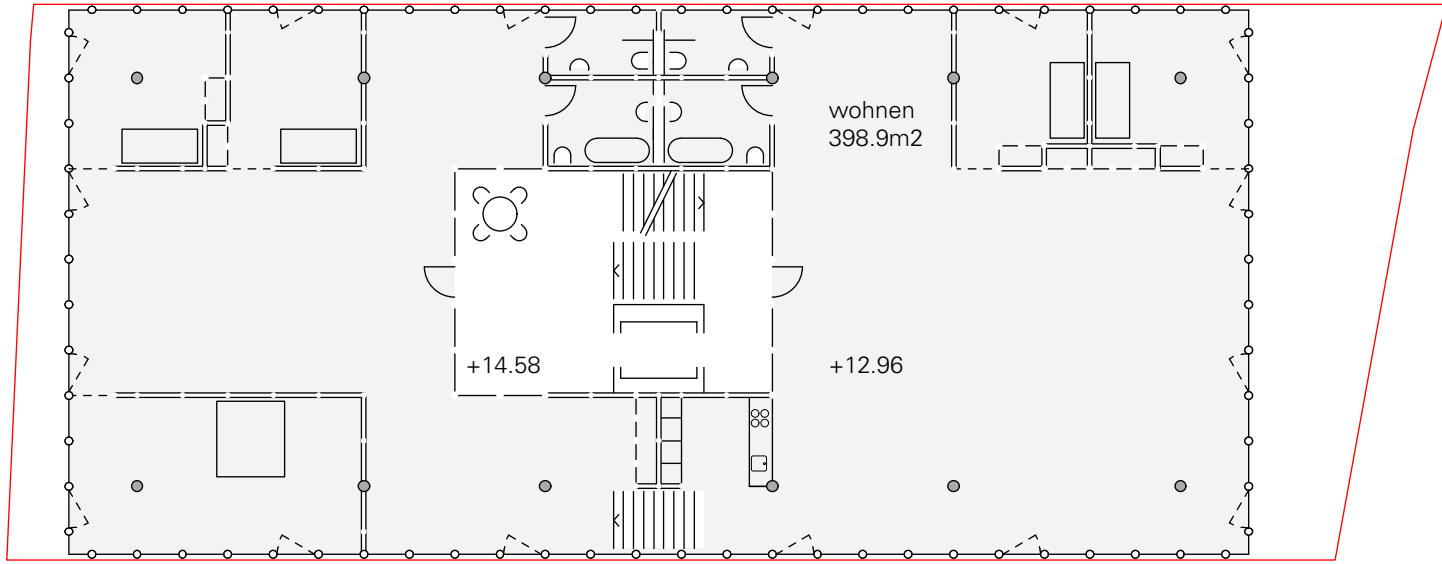
grundriss og4 v02.02



nutzflächen NF:

ug	370.1m2 NF	parkgarage/werkstatt	8pp	(geplant)
eg	308.1m2 NF	ingang/dienstleistung	22pp	(geplant)
og1	413.2m2 NF	dienstleistung		
og2	413.2m2 NF	dienstleistung		
og3	413.2m2 NF	dienstleistung		
og4	391.7m2 NF	wohnen (1x)		
total	2'309.5m2 NF		24-43pp	(soll)

planungsraster	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m

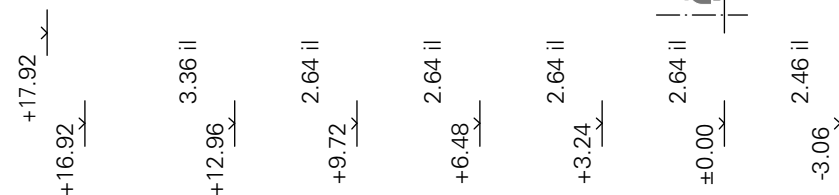
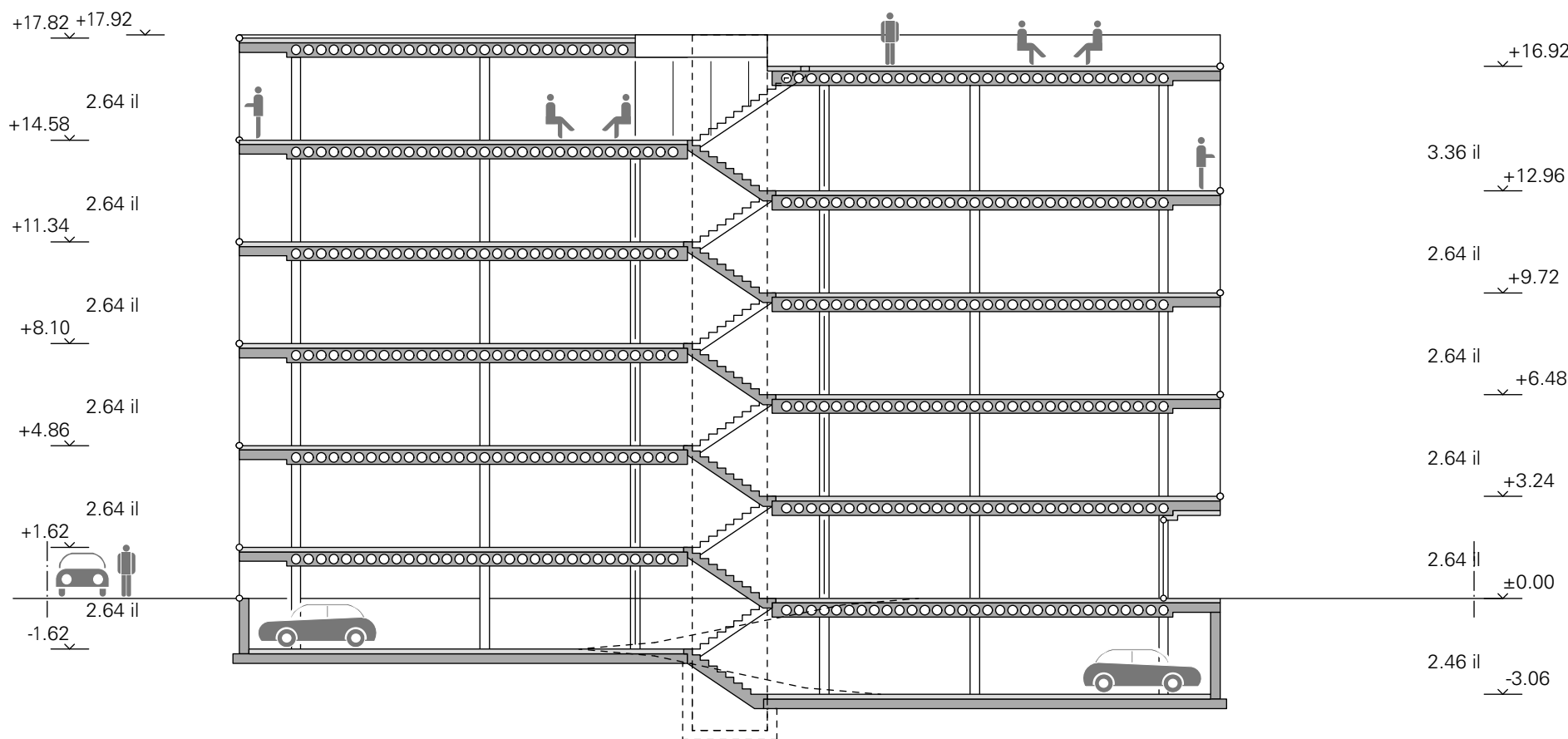
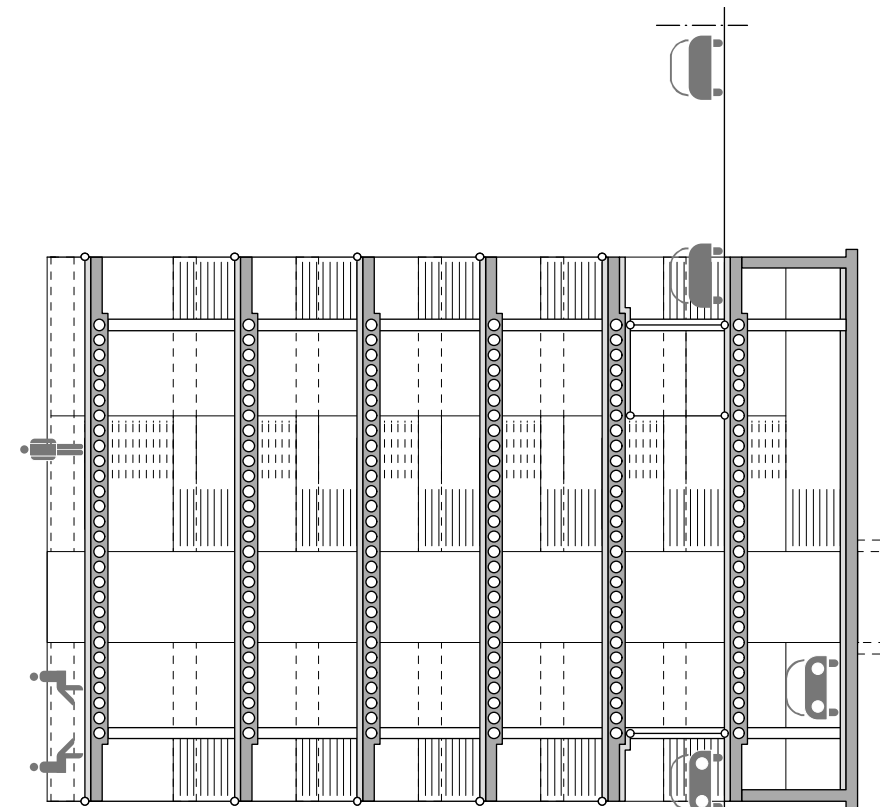
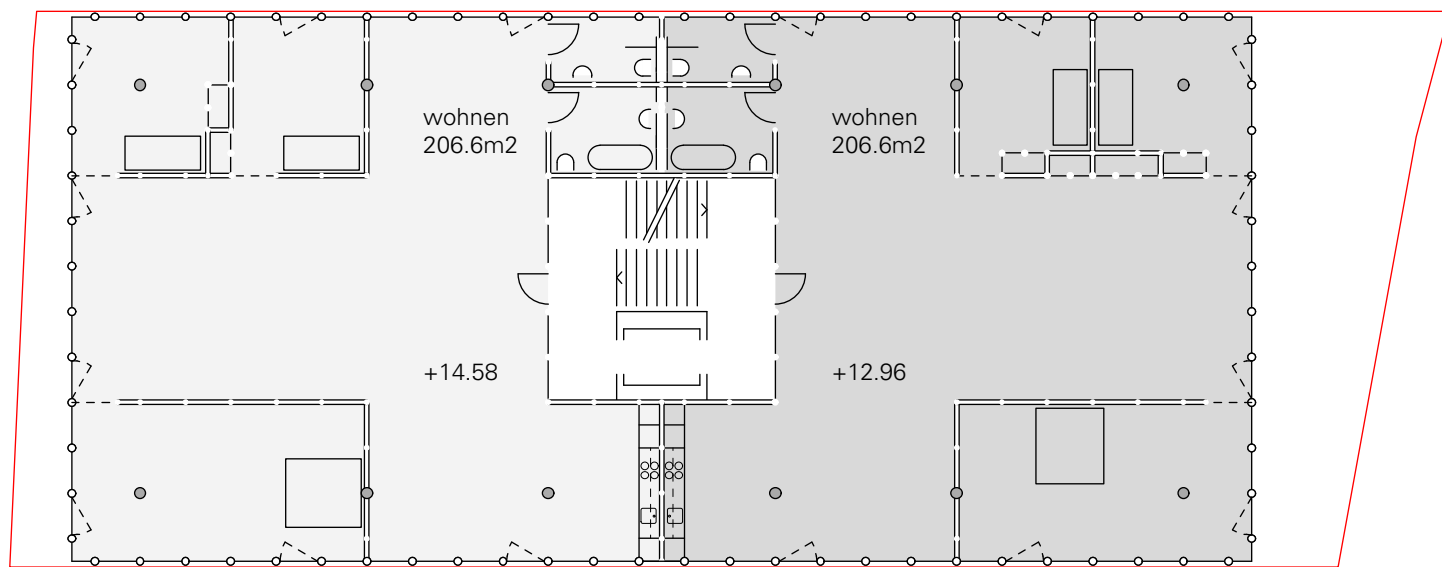


nutzflächen NF:

ug	370.1m2 NF	parkgarage/werkstatt	8pp	(geplant)
eg	308.1m2 NF	ingang/dienstleistung	22pp	(geplant)
og1	413.2m2 NF	dienstleistung		
og2	413.2m2 NF	dienstleistung		
og3	413.2m2 NF	dienstleistung		
og4	398.9m2 NF	wohnen (1x)		

total 2'316.7m2 NF 24-43pp (soll)

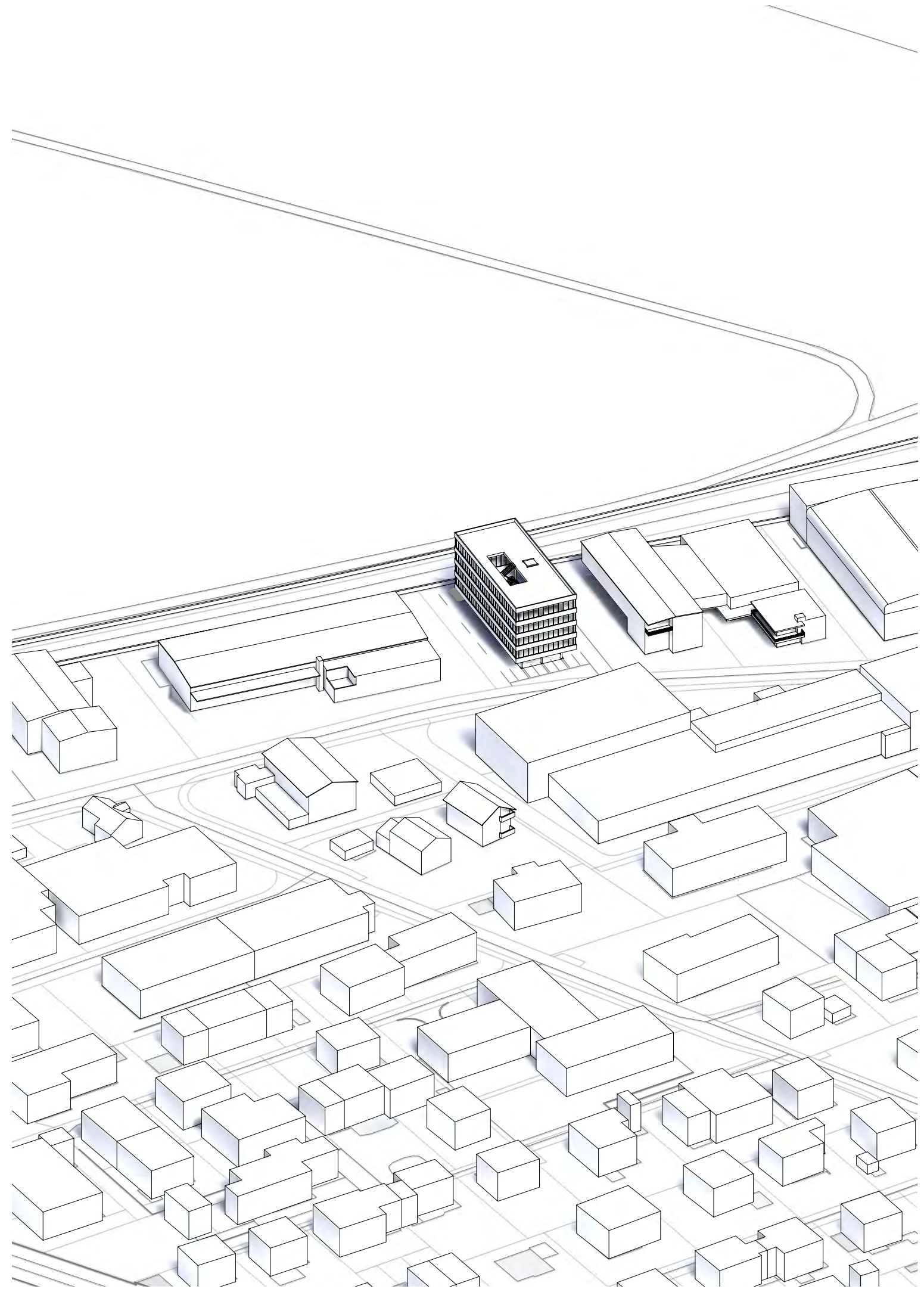
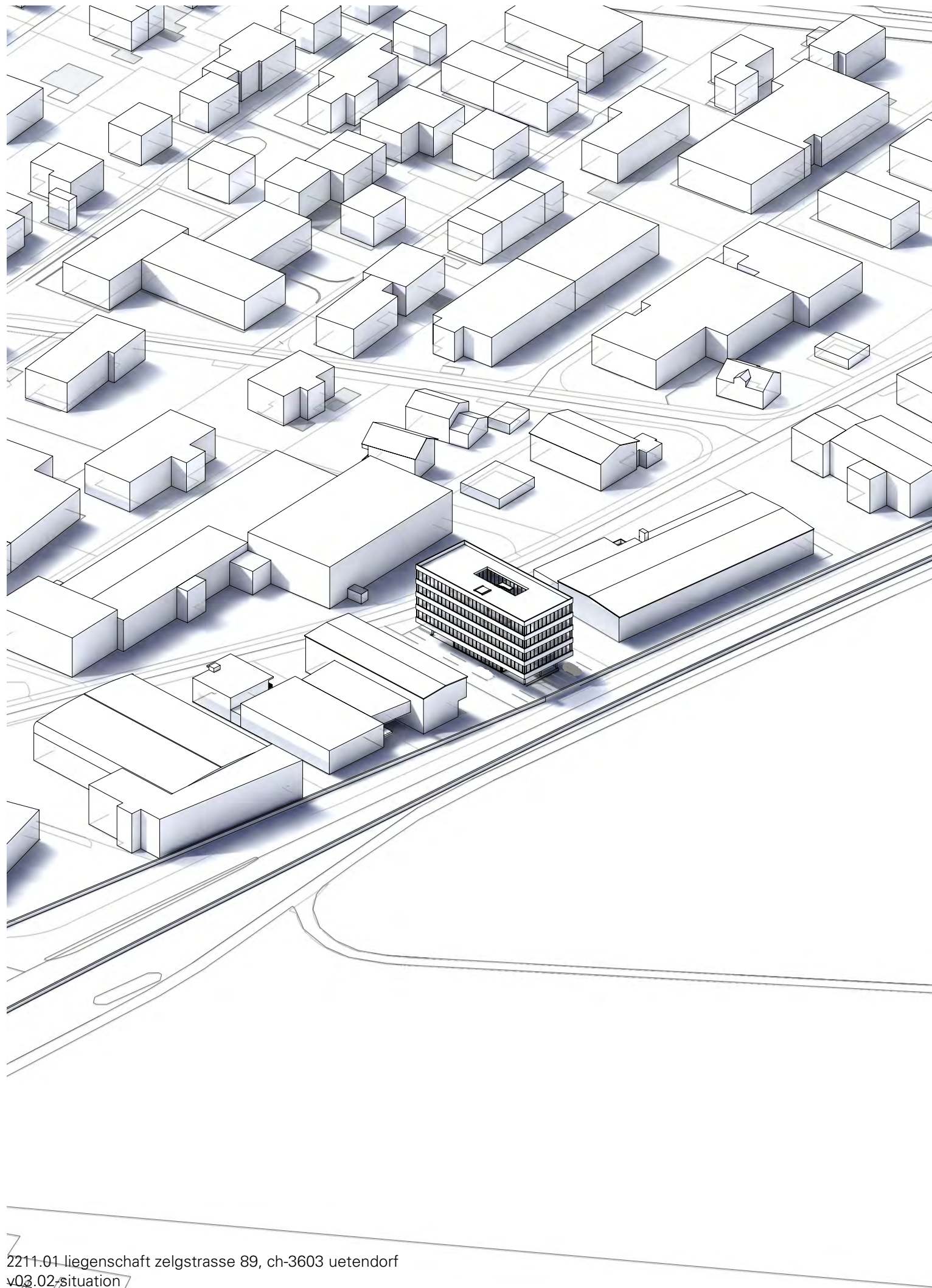
planungsrastrer	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m



nutzflächen NF:

ug	370.1m² NF	parkgarage/werkstatt	8pp (geplant)
eg	308.1m² NF	ingang/dienstleistung	22pp (geplant)
og1	413.2m² NF	dienstleistung	
og2	413.2m² NF	dienstleistung	
og3	413.2m² NF	dienstleistung	
og4	413.2m² NF	wohnen (2x)	
<b>total</b>	<b>2'331.0m² NF</b>		<b>25-49pp (soll)</b>

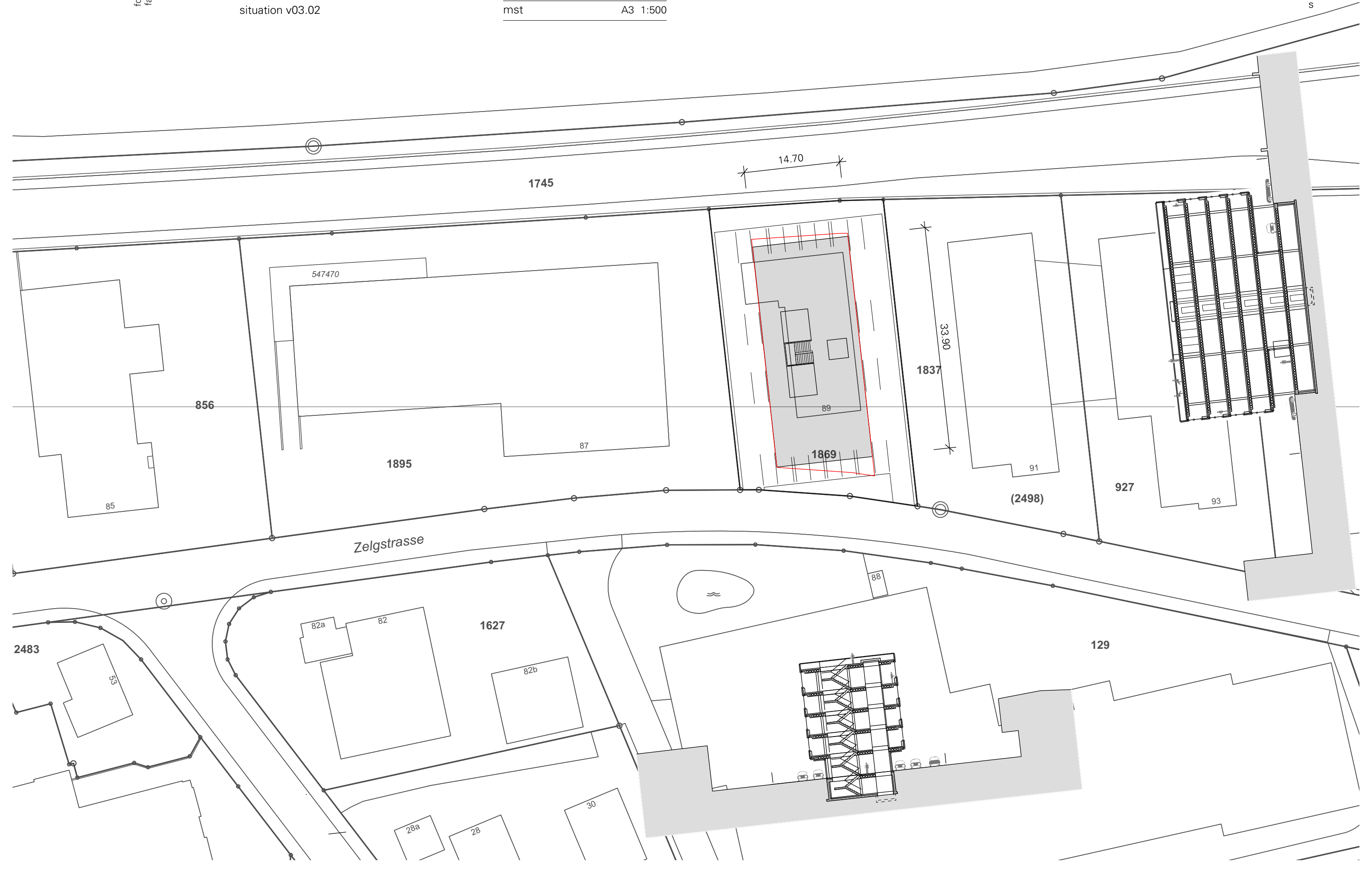
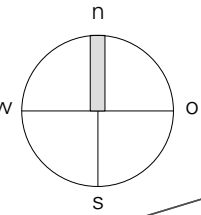
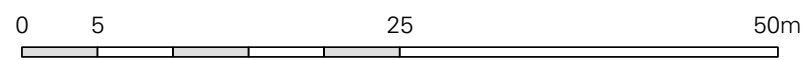
planungsraster	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m



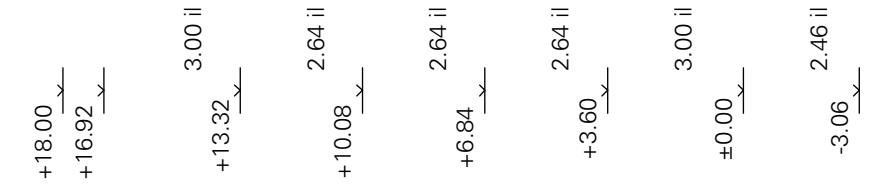
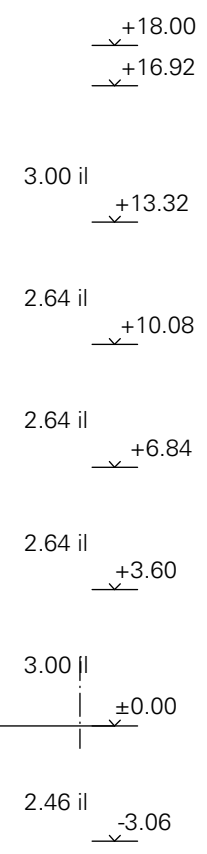
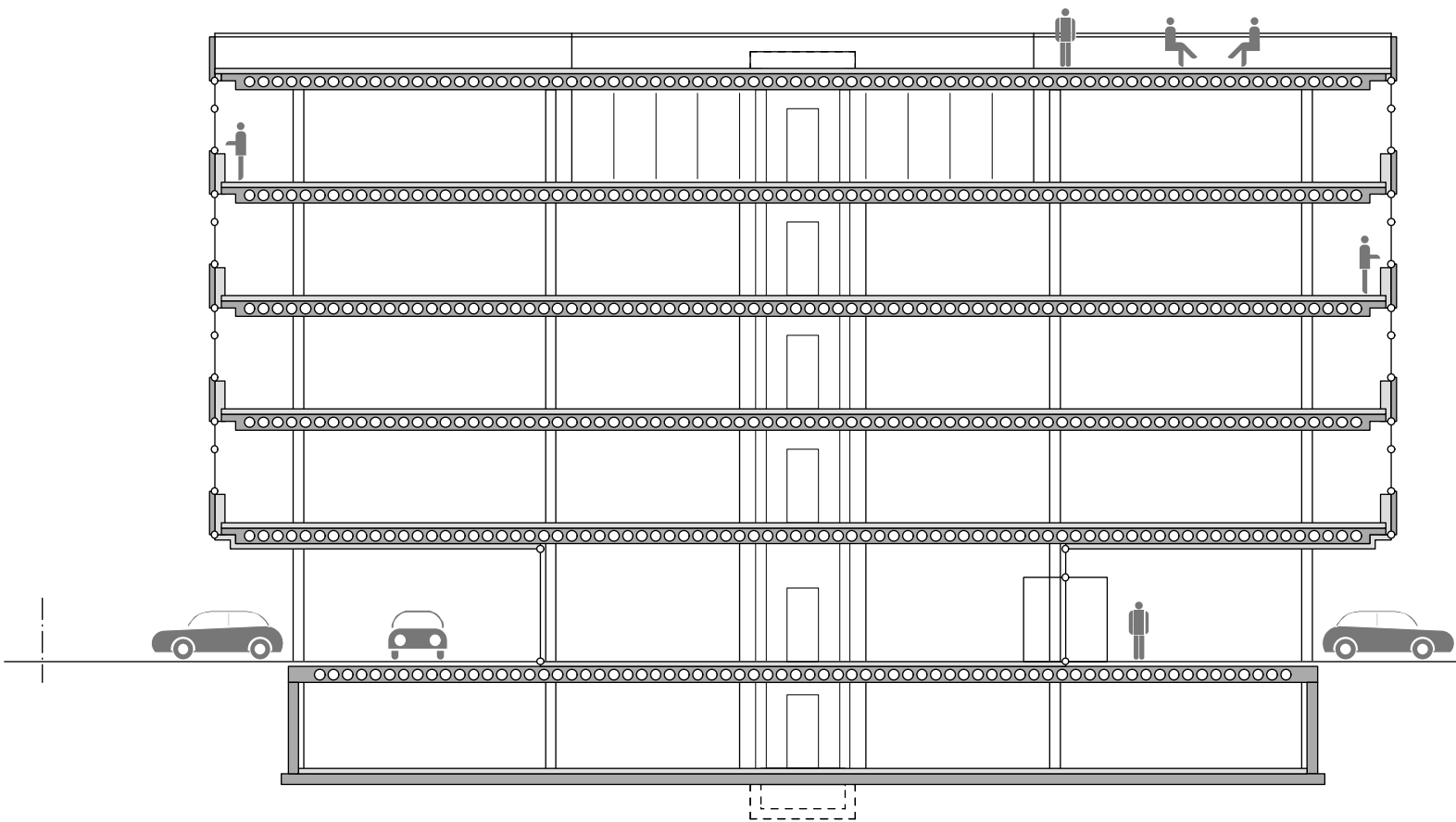
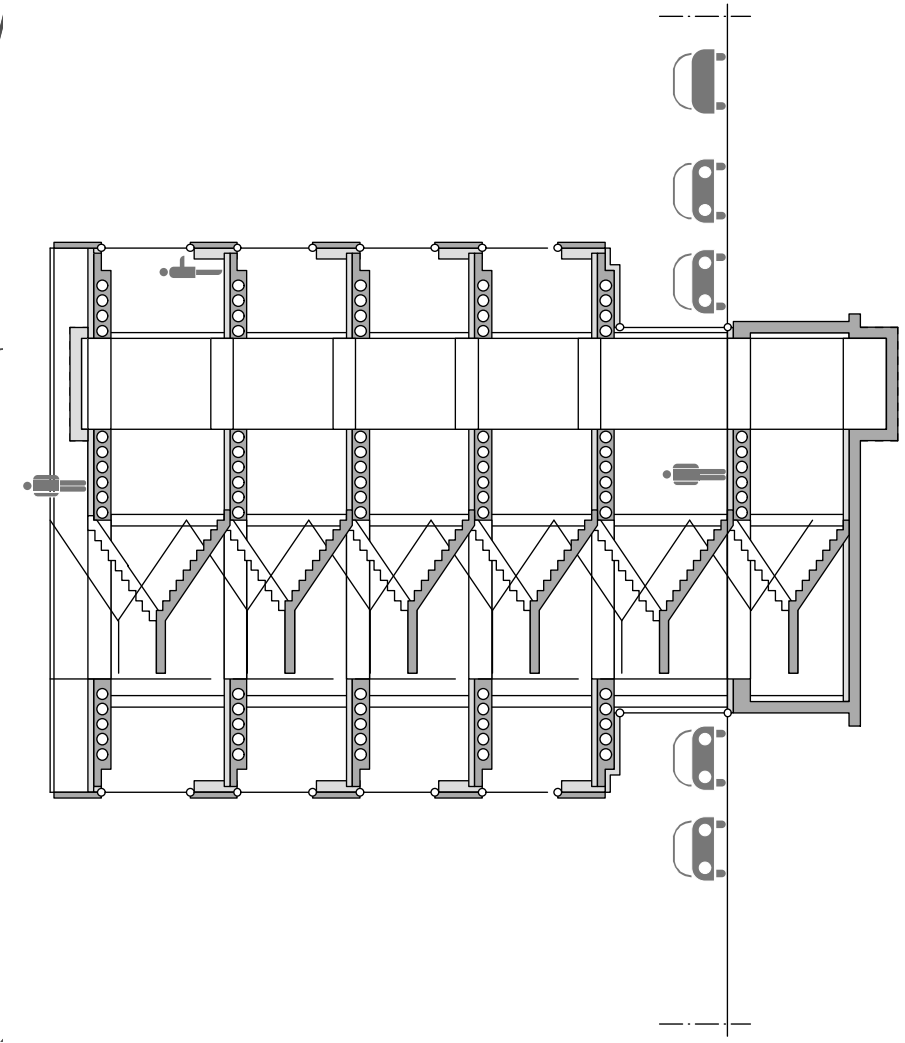
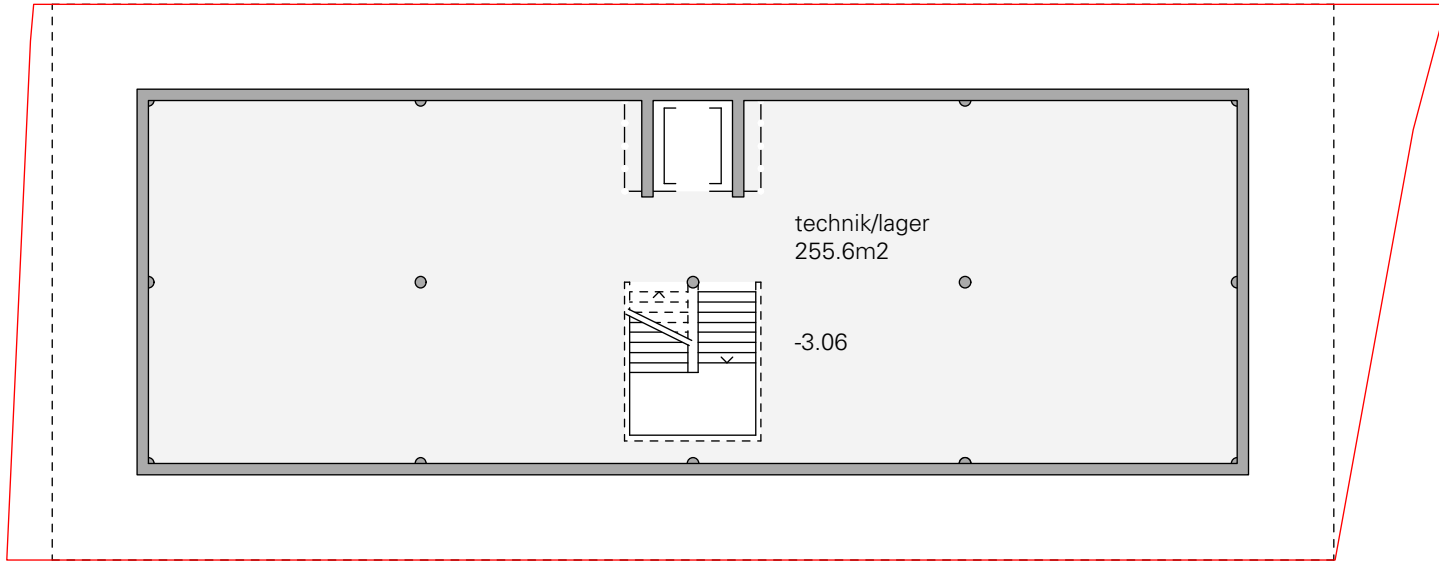
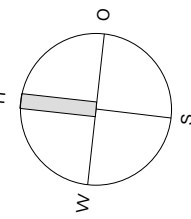
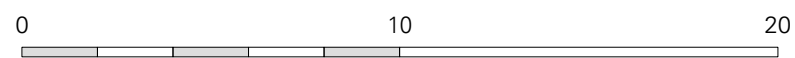




projekt nr	2211.01
plannr	01.003
rev	12.05.19
gez	11.04.19 cm
mst	A3 1:500



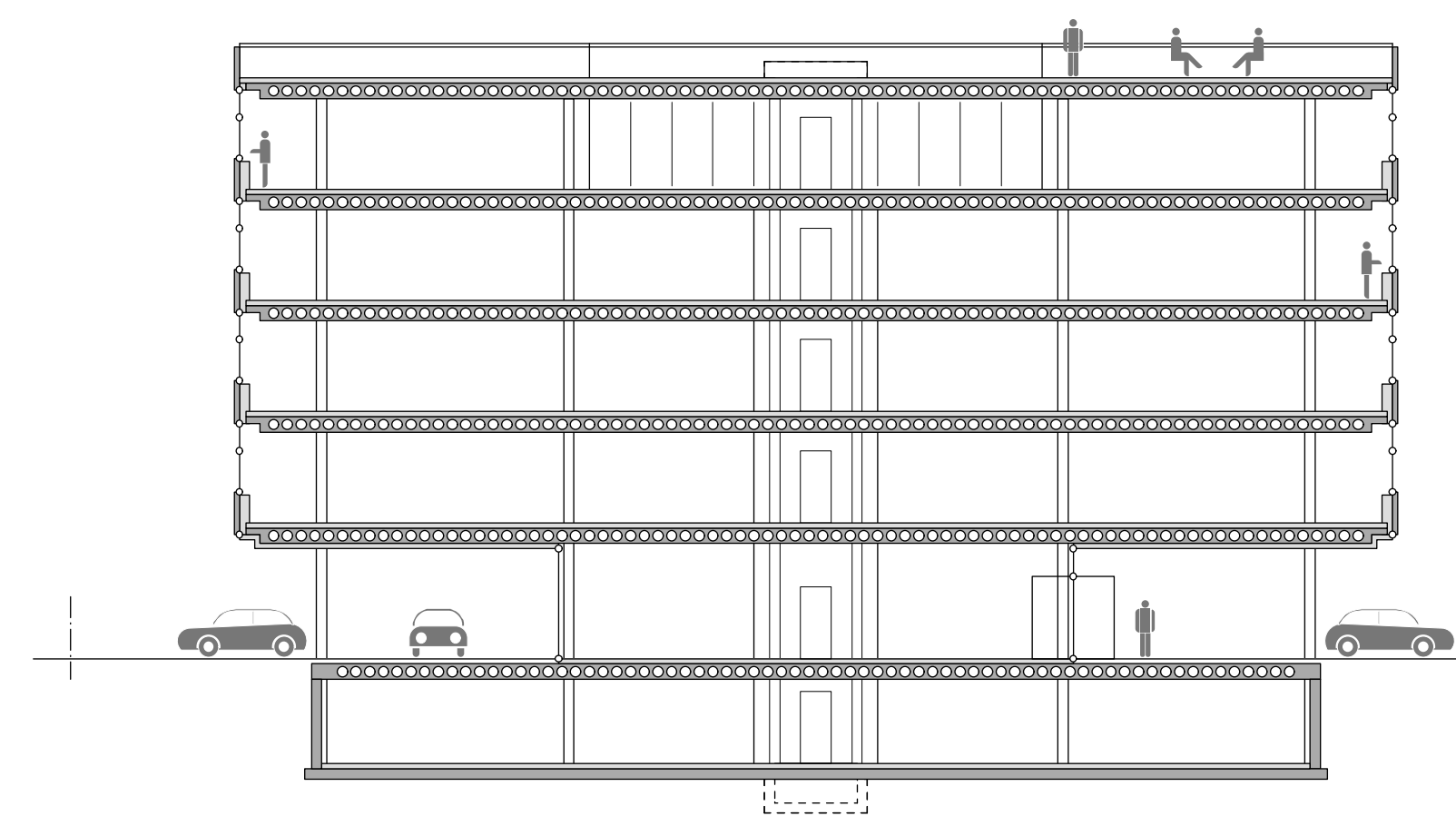
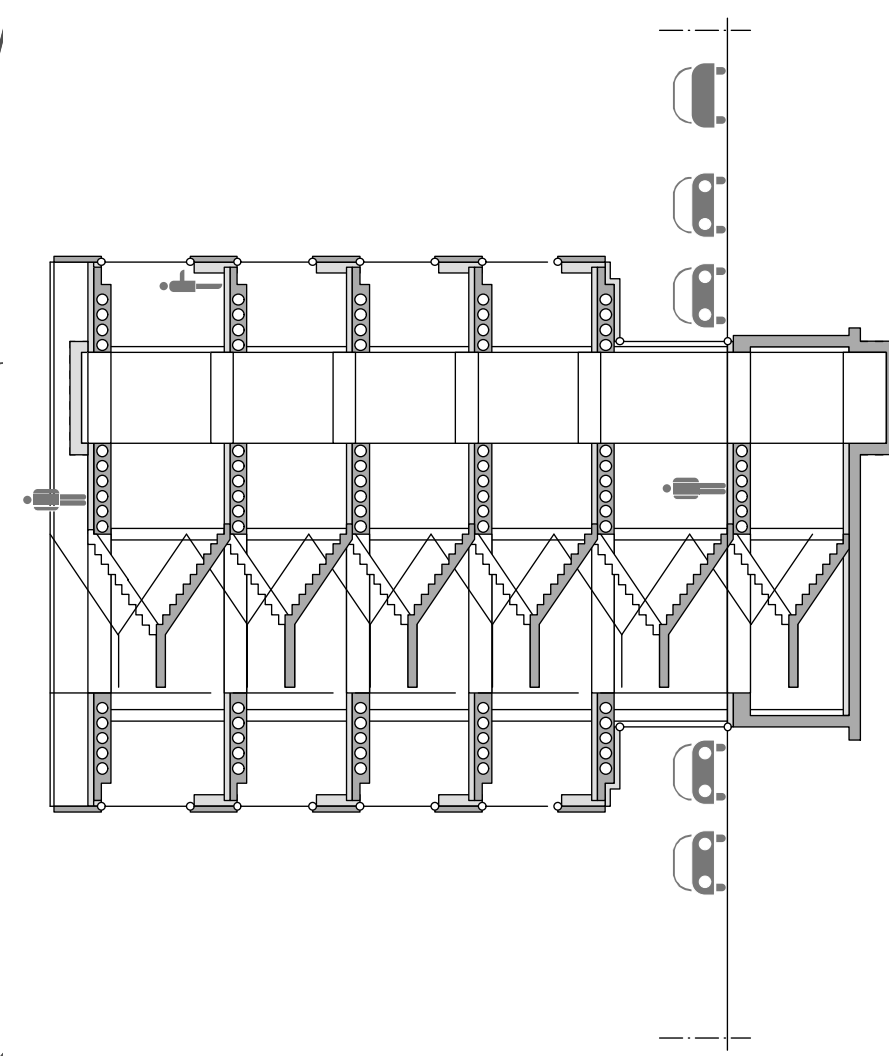
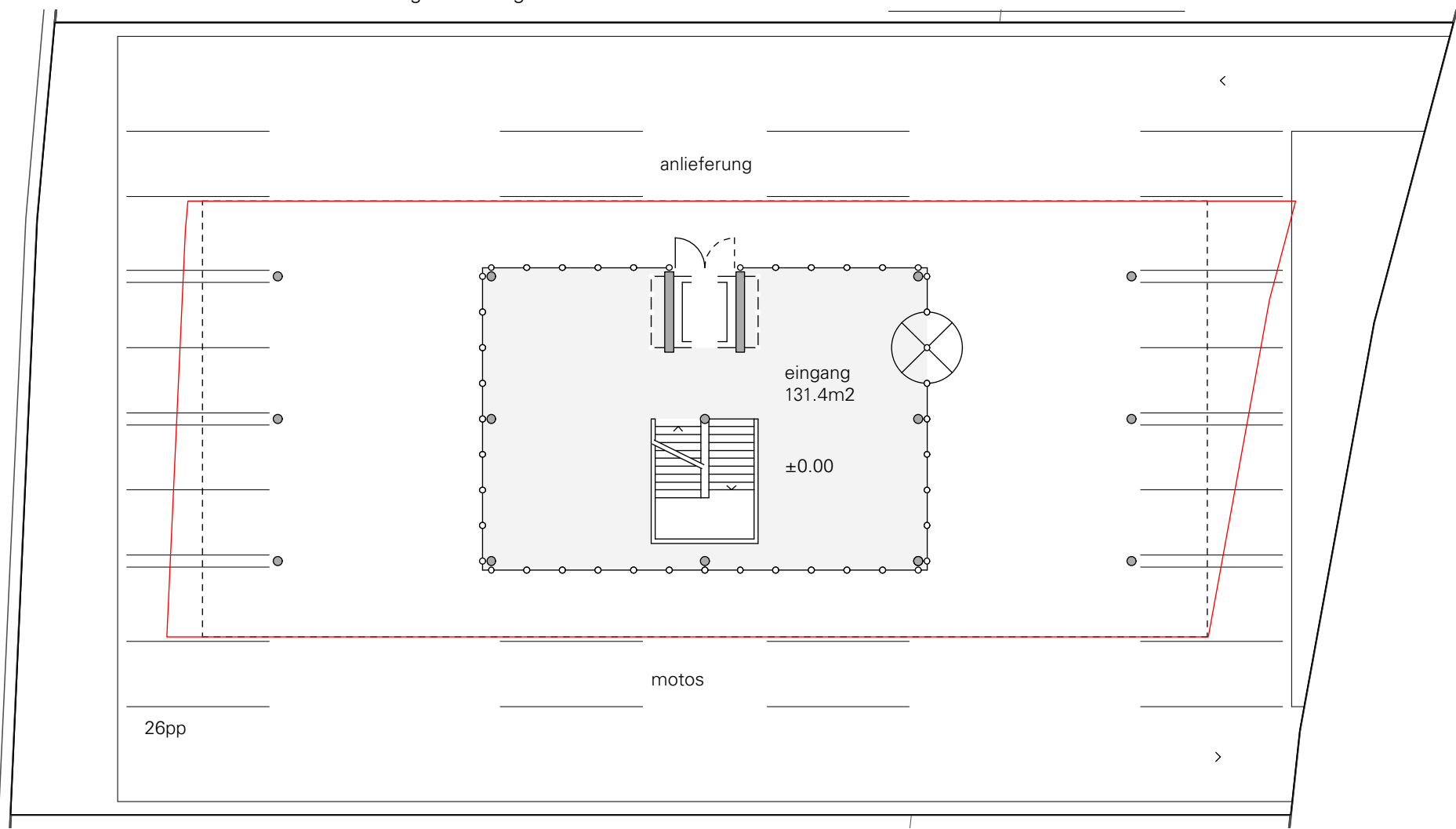
projektnr	2211.01
plannr	02.014
rev	12.05.19
gez	11.04.19 cm
mst	A3 1:200



nutzflächen NF:		nutzflächen:	
ug	255.6m2 NF	technik/lager	ug 276.5r
eg	451.4m2 NF	eingang/dienstleistung	eg 153.0r
og1	423.0m2 NF	dienstleistung	og1 389.9r
og2	423.0m2 NF	dienstleistung	og2 389.9r
og3	423.0m2 NF	dienstleistung	og3 389.9r
og4	362.5m2 NF	wohnen (1x)	og4 303.1r
total	3'083.3m2 NF	16-33pp (soll)	total 1'902.3r
planungsrastrer	a=1.20m	planungsrastrer	a=1.20m
betondecke	t=0.45m	betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m	unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m	konstr. höhe tc	t=0.60m







+18.00  
+16.92  
3.00 il  
+13.32  
2.64 il  
+10.08  
2.64 il  
+6.84  
2.64 il  
+3.60  
3.00 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

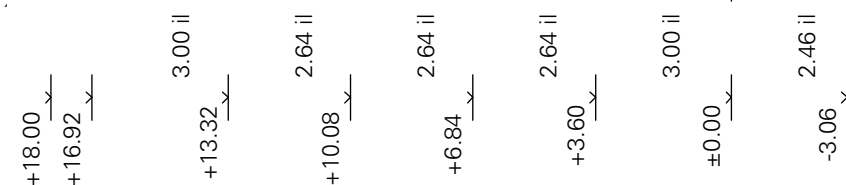
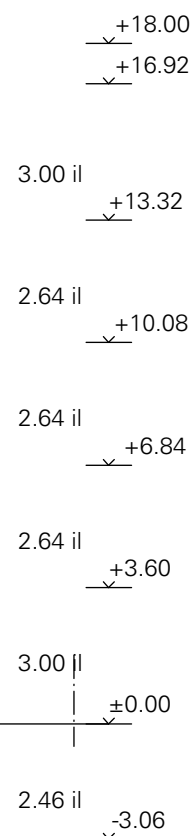
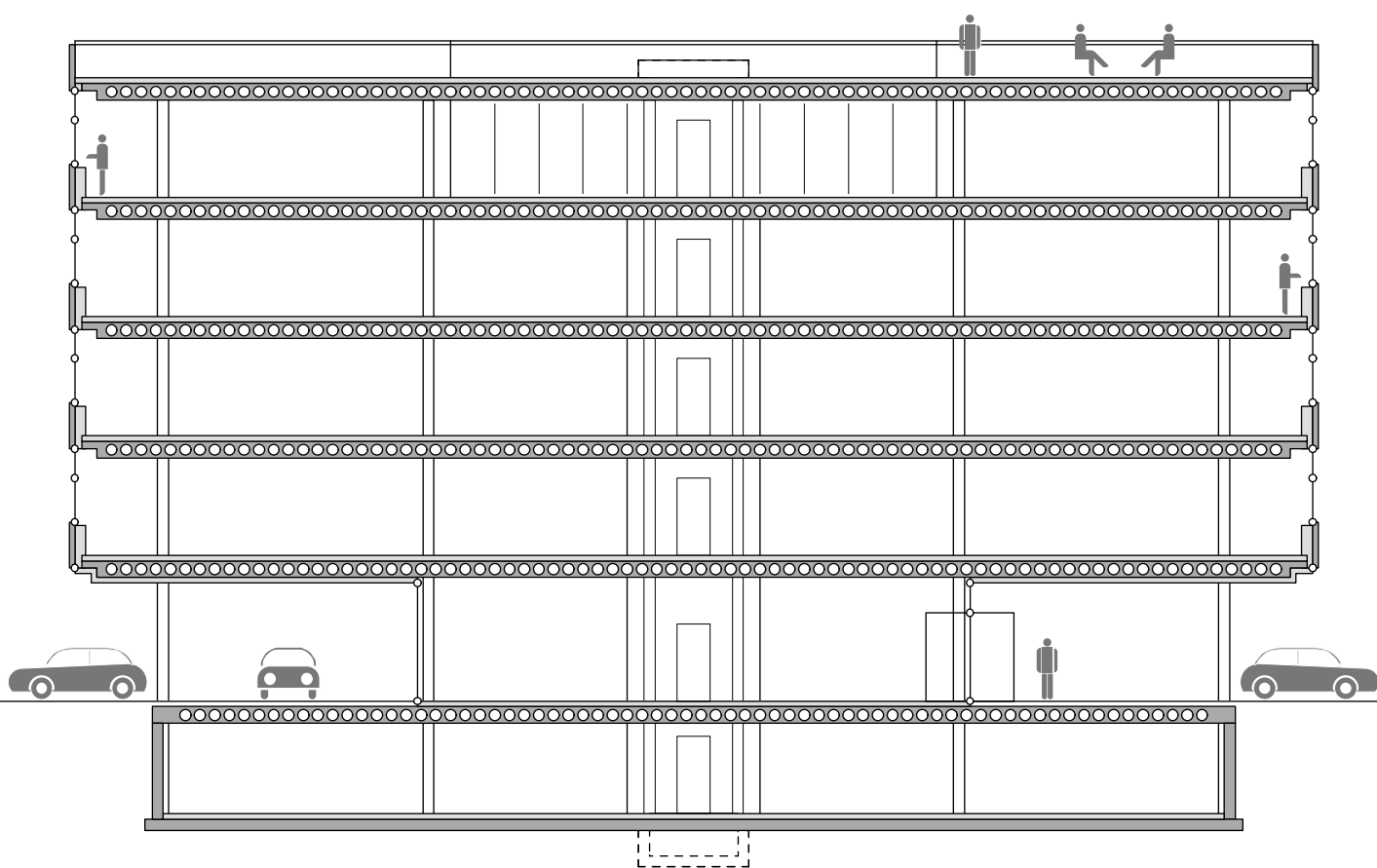
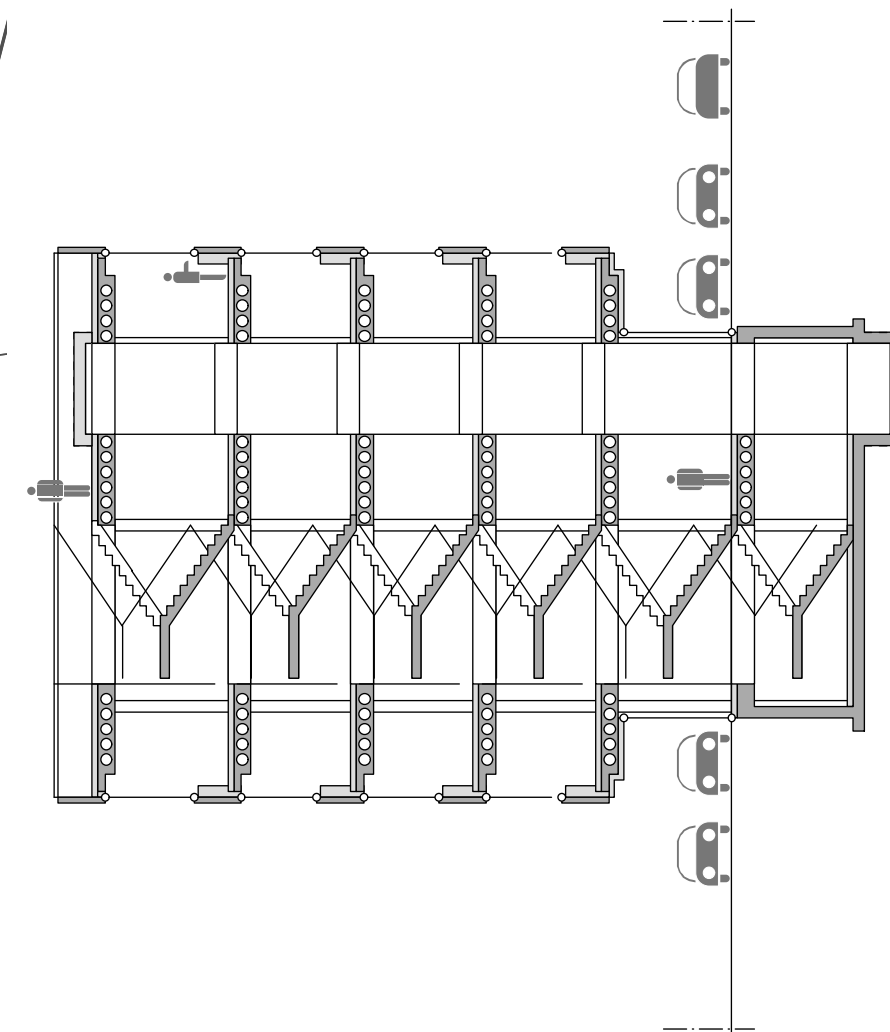
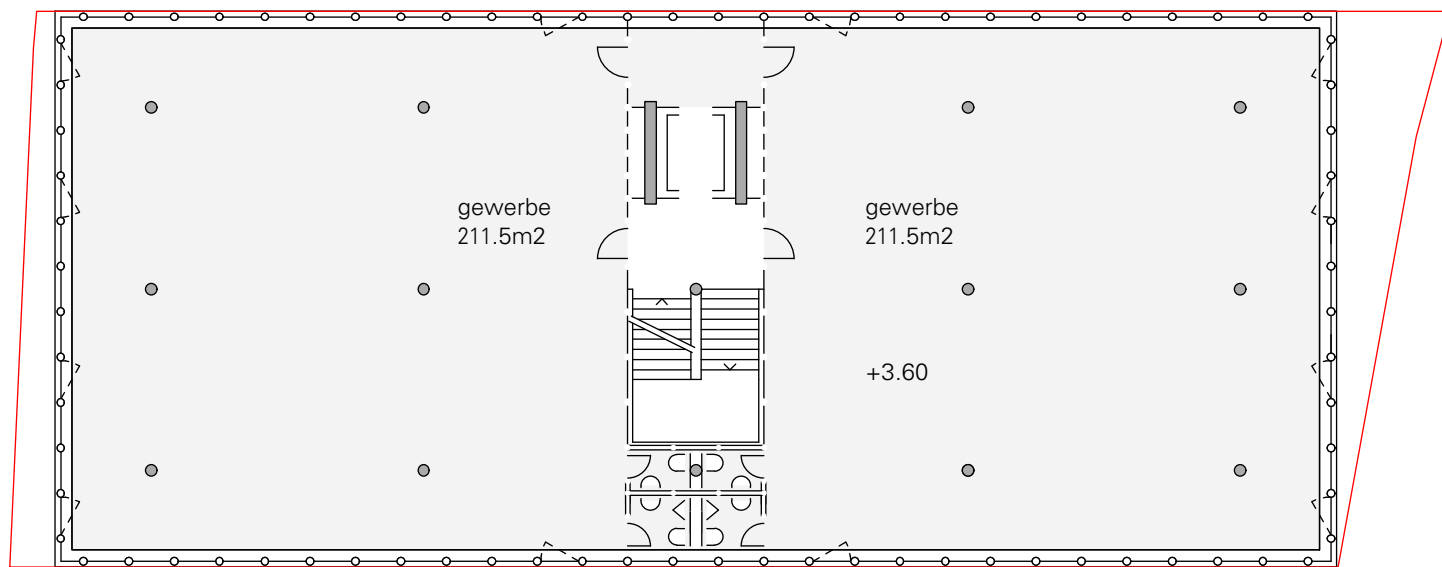
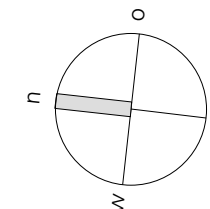
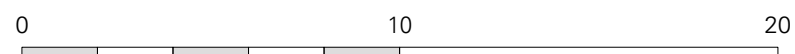
+18.00  
+16.92  
3.00 il  
+13.32  
2.64 il  
+10.08  
2.64 il  
+6.84  
2.64 il  
+3.60  
3.00 il  
±0.00  
2.46 il  
-3.06

nutzflächen NF:

ug	255.6m2 NF	technik/lager	
eg	131.4m2 NF	eingang/dienstleistung	26pp (geplant)
og1	423.0m2 NF	dienstleistung	
og2	423.0m2 NF	dienstleistung	
og3	423.0m2 NF	dienstleistung	
og4	362.5m2 NF	wohnen (1x)	
total	2'018.5m2 NF		18-35pp (soll)

planungsraster a=1.20m  
betondecke t=0.45m  
unterlagsboden t=0.15m  
konstr. höhe total t=0.60m

projektnr	2211.01
plannr	02.017
rev	12.05.19
gez	11.04.19 cm
mst	A3 1:200

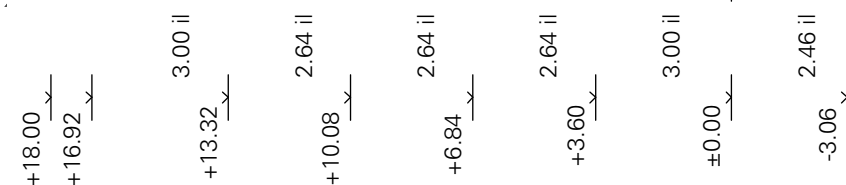
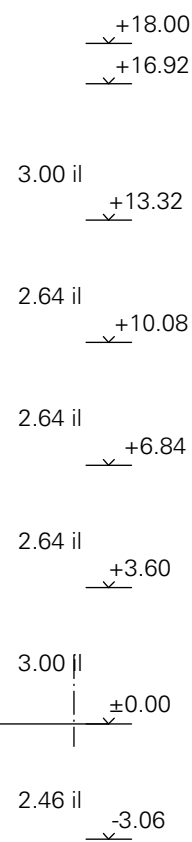
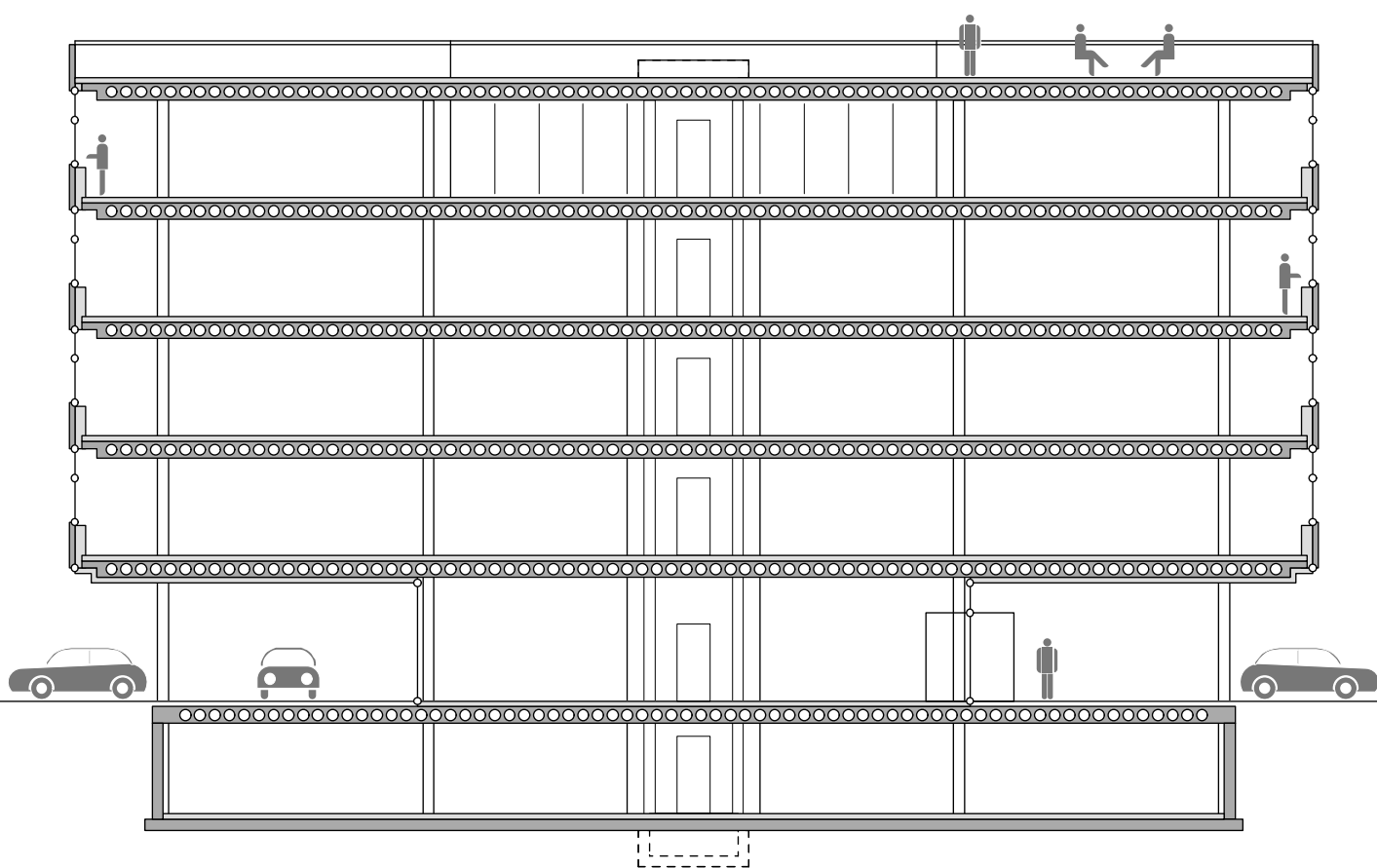
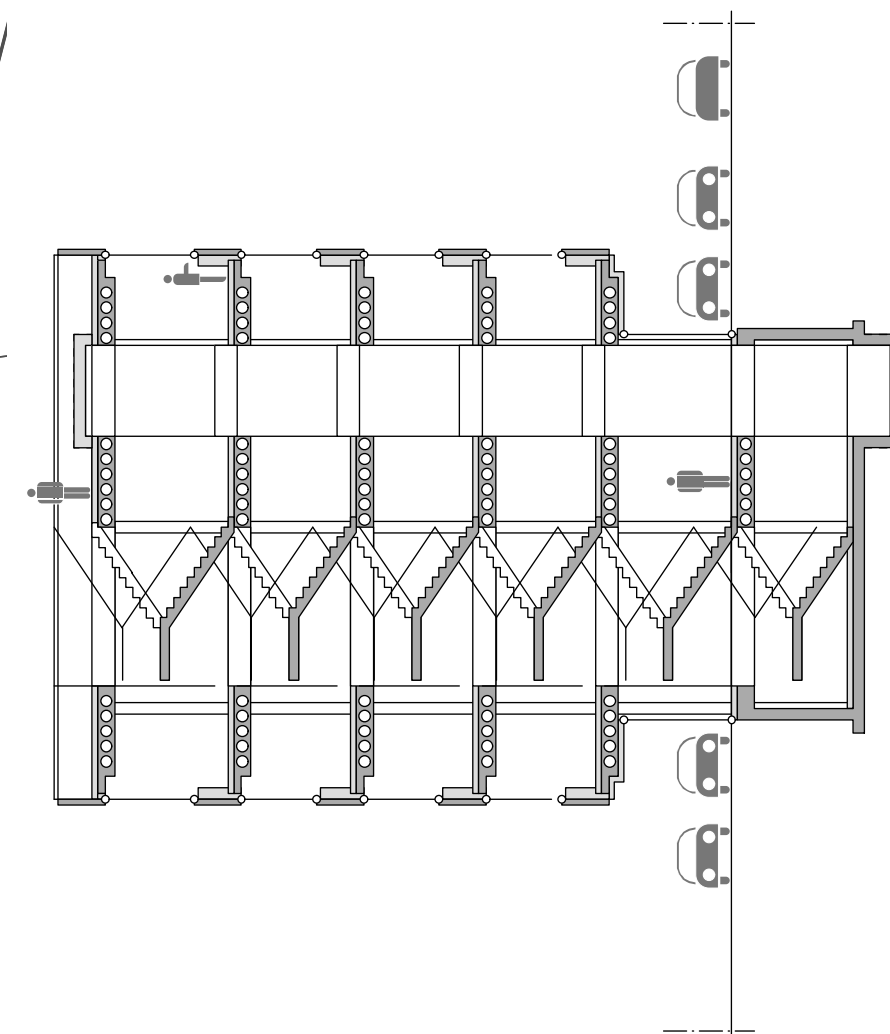
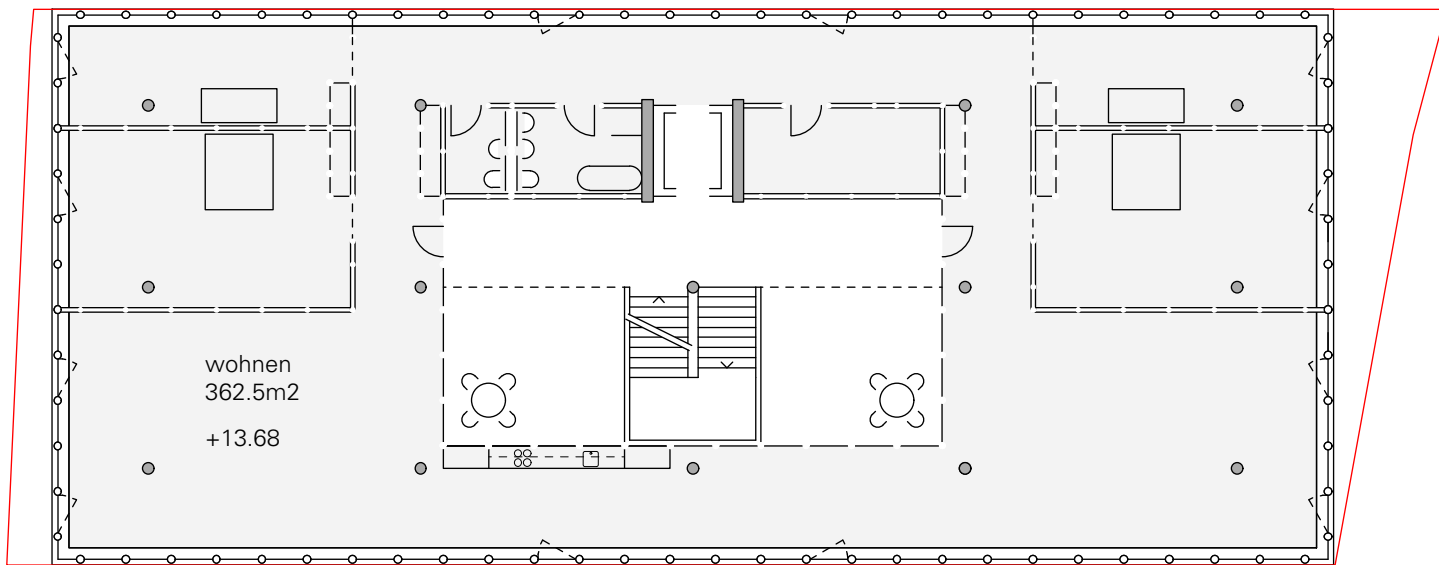
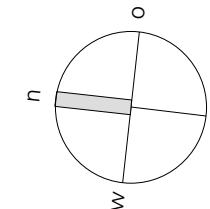
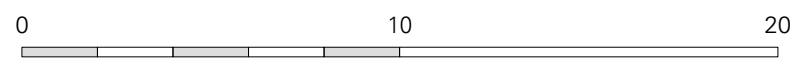


nutzflächen NF:

ug	255.6m² NF	technik/lager	
eg	131.4m² NF	ingang/dienstleistung	26pp (geplant)
og1	423.0m² NF	dienstleistung	
og2	423.0m² NF	dienstleistung	
og3	423.0m² NF	dienstleistung	
og4	362.5m² NF	wohnen (1x)	
total	2'018.5m² NF		18-35pp (soll)

planungsraster	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m

projektnr	2211.01
plannr	02.018
rev	12.05.19
gez	11.04.19 cm
mst	A3 1:200



nutzflächen NF:

ug	255.6m² NF	technik/lager	
eg	131.4m² NF	ingang/dienstleistung	26pp (geplant)
og1	423.0m² NF	dienstleistung	
og2	423.0m² NF	dienstleistung	
og3	423.0m² NF	dienstleistung	
og4	362.5m² NF	wohnen (1x)	
total	2'018.5m² NF		18-35pp (soll)

planungsraaster	a=1.20m
betondecke	t=0.45m
unterlagsboden	t=0.15m
konstr. höhe total	t=0.60m

## PARKPLATZBERECHNUNG NACH ART. 49 ff BauV

nutzungsstudie variante v01.01

adresse: zeltstrasse 89, ch-3661 uetendorf

<b>Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)</b>		
Berechnungsgrundlage		
Anzahl Wohnungen	Minimal	Maximal
1	1 PP	4 PP
2	1 PP	5 PP
3	2 PP	7 PP
4	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
5	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
6	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
7	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
8	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
9	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP

<b>Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 52 BauV)</b>		
Städte und Agglomerationen	<b>Minimal</b>	$(0.45 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.6 \times GF/n) + 5$
Übriger Kanton	<b>Minimal</b>	$(0.6 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.8 \times GF/n) + 5$

	n-Wert	GF pro Nutzung	GF/n
Restaurant	15		
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20		
Hotel	30		
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	1993.3	39.87
Spital, Heim	100		
Schule	120		

Total GF/n 39.87

parzelle 1869

<b>PP-Berechnung Wohnungen</b>			
Anzahl Wohnungen gemäss BauV **	Anzahl Wohnungen für Berechnung*	Minimal	Maximal
1			
2	2	2.00	10.00
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>Total PP-Bedarf Wohnungen</b>		<b>2.00</b>	<b>10.00</b>

\* hier darf nur in einer Zelle eine 1 stehen (z.B. wenn 4 Wohnungen sind, bei der 4 eine 1)

\*\* Zahl (ab 4) kann erhöht werden, wenn mehr Wohnungen entstehen

### PP-Berechnung übrige Nutzung

Bandbreite	Minimal	Maximal
Städte	14.9	28.9
übriger Kanton	20.9	36.9

### TOTAL PP-Bedarf des Projektes

Städte	<b>16.9</b>	<b>38.9</b>
übriger Kanton	<b>22.9</b>	<b>46.9</b>

## PARKPLATZBERECHNUNG NACH ART. 49 ff BauV

nutzungsstudie variante v01.02/03

adresse: zelgstrasse 89, ch-3661 uetendorf

parzelle 1869

<b>Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)</b>		
Berechnungsgrundlage		
Anzahl Wohnungen	Minimal	Maximal
1	1 PP	4 PP
2	1 PP	5 PP
3	2 PP	7 PP
4	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
5	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
6	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
7	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
8	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
9	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP

<b>Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 52 BauV)</b>		
Städte und Agglomerationen	<b>Minimal</b>	$(0.45 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.6 \times GF/n) + 5$
Übriger Kanton	<b>Minimal</b>	$(0.6 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.8 \times GF/n) + 5$

	n-Wert	GF pro Nutzung	GF/n
Restaurant	15		
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20		
Hotel	30		
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	1993.3	39.87
Spital, Heim	100		
Schule	120		

Total GF/n 39.87

<b>PP-Berechnung Wohnungen</b>			
Anzahl Wohnungen gemäss BauV **	Anzahl Wohnungen für Berechnung*	Minimal	Maximal
1			
2	1	1.00	5.00
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>Total PP-Bedarf Wohnungen</b>		<b>1.00</b>	<b>5.00</b>

\* hier darf nur in einer Zelle eine 1 stehen (z.B. wenn 4 Wohnungen sind, bei der 4 eine 1)

\*\* Zahl (ab 4) kann erhöht werden, wenn mehr Wohnungen entstehen

### PP-Berechnung übrige Nutzung

Bandbreite	Minimal	Maximal
Städte	14.9	28.9
übriger Kanton	20.9	36.9

### TOTAL PP-Bedarf des Projektes

Städte	<b>15.9</b>	<b>33.9</b>
übriger Kanton	<b>21.9</b>	<b>41.9</b>

## PARKPLATZBERECHNUNG NACH ART. 49 ff BauV

nutzungsstudie variante v02.01/04

adresse: zelgstrasse 89, ch-3661 uetendorf

parzelle 1869

<b>Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)</b>		
Berechnungsgrundlage		
Anzahl Wohnungen	Minimal	Maximal
1	1 PP	4 PP
2	1 PP	5 PP
3	2 PP	7 PP
4	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
5	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
6	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
7	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
8	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
9	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP

<b>Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 52 BauV)</b>		
Städte und Agglomerationen	<b>Minimal</b>	$(0.45 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.6 \times GF/n) + 5$
Übriger Kanton	<b>Minimal</b>	$(0.6 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.8 \times GF/n) + 5$

	n-Wert	GF pro Nutzung	GF/n
Restaurant	15		
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20		
Hotel	30		
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	2145.3	42.91
Spital, Heim	100		
Schule	120		

Total GF/n 42.91

<b>PP-Berechnung Wohnungen</b>			
Anzahl Wohnungen gemäss BauV **	Anzahl Wohnungen für Berechnung*	Minimal	Maximal
1			
2	2	2.00	10.00
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>Total PP-Bedarf Wohnungen</b>		<b>2.00</b>	<b>10.00</b>

\* hier darf nur in einer Zelle eine 1 stehen (z.B. wenn 4 Wohnungen sind, bei der 4 eine 1)

\*\* Zahl (ab 4) kann erhöht werden, wenn mehr Wohnungen entstehen

### PP-Berechnung übrige Nutzung

Bandbreite	Minimal	Maximal
Städte	16.3	30.7
übriger Kanton	22.7	39.3

### TOTAL PP-Bedarf des Projektes

Städte	18.3	40.7
übriger Kanton	24.7	49.3

## PARKPLATZBERECHNUNG NACH ART. 49 ff BauV

nutzungsstudie variante v02.02/03

adresse: zelgstrasse 89, ch-3661 uetendorf

parzelle 1869

<b>Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)</b>		
Berechnungsgrundlage		
Anzahl Wohnungen	Minimal	Maximal
1	1 PP	4 PP
2	1 PP	5 PP
3	2 PP	7 PP
4	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
5	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
6	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
7	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
8	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
9	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP

<b>Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 52 BauV)</b>		
Städte und Agglomerationen	<b>Minimal</b>	$(0.45 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.6 \times GF/n) + 5$
Übriger Kanton	<b>Minimal</b>	$(0.6 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.8 \times GF/n) + 5$

	n-Wert	GF pro Nutzung	GF/n
Restaurant	15		
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20		
Hotel	30		
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	2145.3	42.91
Spital, Heim	100		
Schule	120		

Total GF/n 42.91

<b>PP-Berechnung Wohnungen</b>			
Anzahl Wohnungen gemäss BauV **	Anzahl Wohnungen für Berechnung*	Minimal	Maximal
1	1	1.00	4.00
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>Total PP-Bedarf Wohnungen</b>		<b>1.00</b>	<b>4.00</b>

\* hier darf nur in einer Zelle eine 1 stehen (z.B. wenn 4 Wohnungen sind, bei der 4 eine 1)

\*\* Zahl (ab 4) kann erhöht werden, wenn mehr Wohnungen entstehen

### PP-Berechnung übrige Nutzung

Bandbreite	Minimal	Maximal
Städte	16.3	30.7
übriger Kanton	22.7	39.3

### TOTAL PP-Bedarf des Projektes

Städte	<b>17.3</b>	<b>34.7</b>
übriger Kanton	<b>23.7</b>	<b>43.3</b>



## PARKPLATZBERECHNUNG NACH ART. 49 ff BauV

nutzungsstudie variante v03.01

adresse: zelgstrasse 89, ch-3661 uetendorf

parzelle 1869

<b>Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)</b>		
Berechnungsgrundlage		
Anzahl Wohnungen	Minimal	Maximal
1	1 PP	4 PP
2	1 PP	5 PP
3	2 PP	7 PP
4	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
5	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
6	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
7	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
8	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
9	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP

<b>Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 52 BauV)</b>		
Städte und Agglomerationen	<b>Minimal</b>	$(0.45 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.6 \times GF/n) + 5$
Übriger Kanton	<b>Minimal</b>	$(0.6 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.8 \times GF/n) + 5$

	n-Wert	GF pro Nutzung	GF/n
Restaurant	15		
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20		
Hotel	30		
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	1529.6	30.59
Spital, Heim	100		
Schule	120		

**Total GF/n** 30.59

<b>PP-Berechnung Wohnungen</b>			
Anzahl Wohnungen gemäss BauV **	Anzahl Wohnungen für Berechnung*	Minimal	Maximal
1	1	1.00	4.00
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>Total PP-Bedarf Wohnungen</b>		<b>1.00</b>	<b>4.00</b>

\* hier darf nur in einer Zelle eine 1 stehen (z.B. wenn 4 Wohnungen sind, bei der 4 eine 1)

\*\* Zahl (ab 4) kann erhöht werden, wenn mehr Wohnungen entstehen

### PP-Berechnung übrige Nutzung

Bandbreite	Minimal	Maximal
Städte	10.8	23.4
übriger Kanton	15.4	29.5

### TOTAL PP-Bedarf des Projektes

<b>Städte</b>	<b>11.8</b>	<b>27.4</b>
<b>übriger Kanton</b>	<b>16.4</b>	<b>33.5</b>

## PARKPLATZBERECHNUNG NACH ART. 49 ff BauV

nutzungsstudie variante v03.02

adresse: zelgstrasse 89, ch-3661 uetendorf

parzelle 1869

<b>Abstellplätze für Wohnnutzung (Art. 51 BauV)</b>		
Berechnungsgrundlage		
Anzahl Wohnungen	Minimal	Maximal
1	1 PP	4 PP
2	1 PP	5 PP
3	2 PP	7 PP
4	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
5	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
6	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
7	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
8	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP
9	Anzahl x 0.5 PP	Anzahl x 2 PP

<b>Abstellplätze für übrige Nutzungen (Art. 52 BauV)</b>		
Städte und Agglomerationen	<b>Minimal</b>	$(0.45 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.6 \times GF/n) + 5$
Übriger Kanton	<b>Minimal</b>	$(0.6 \times GF/n) - 3$
	<b>Maximal</b>	$(0.8 \times GF/n) + 5$

	n-Wert	GF pro Nutzung	GF/n
Restaurant	15		
Einkaufen, Freizeit, Kultur	20		
Hotel	30		
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung	50	1648	32.96
Spital, Heim	100		
Schule	120		

Total GF/n 32.96

<b>PP-Berechnung Wohnungen</b>			
Anzahl Wohnungen gemäss BauV **	Anzahl Wohnungen für Berechnung*	Minimal	Maximal
1	1	1.00	4.00
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
<b>Total PP-Bedarf Wohnungen</b>		<b>1.00</b>	<b>4.00</b>

\* hier darf nur in einer Zelle eine 1 stehen (z.B. wenn 4 Wohnungen sind, bei der 4 eine 1)

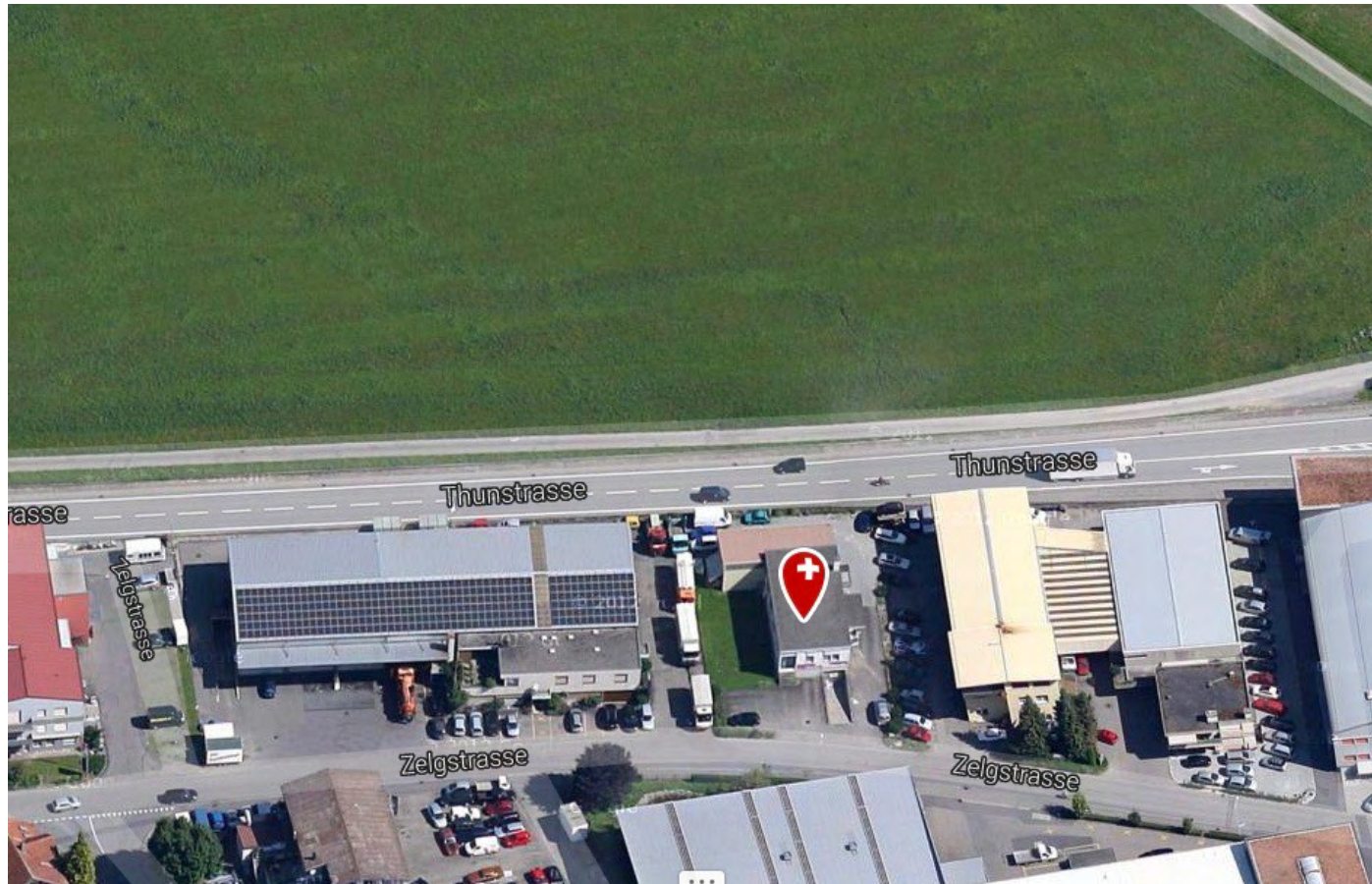
\*\* Zahl (ab 4) kann erhöht werden, wenn mehr Wohnungen entstehen

### PP-Berechnung übrige Nutzung

Bandbreite	Minimal	Maximal
Städte	11.8	24.8
übriger Kanton	16.8	31.4

### TOTAL PP-Bedarf des Projektes

Städte	12.8	28.8
übriger Kanton	17.8	35.4



situation



ansicht von süden



ansicht von westen



ansicht seite nord