



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Jowa

Änderung der baurechtlichen Grundordnung
(Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 27 «Jowa»)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Mitwirkung



3. Juli 2023

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Mario Bernhard
Reto Mohni

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Lage und Umgebung	6
1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen	7
1.4 Planungsorganisation.....	12
1.5 Planungsziele.....	13
1.6 Grundlagen	13
2. Bisherige Planungsarbeiten	13
2.1 Qualitätssicherung.....	13
2.2 Richtprojekt.....	14
3. Planungsmassnahmen	20
3.1 Vorgehen	20
3.2 Planungsinstrumente	21
3.3 Änderung baurechtliche Grundordnung.....	22
4. Planerische Beurteilung	25
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	25
4.2 Auswirkungen der Planung	25
4.3 Würdigung.....	31
5. Planerlassverfahren	31
5.1 Verfahren.....	31
5.2 Öffentliche Mitwirkung	32
5.3 Kantonale Vorprüfung	32
5.4 Öffentliche Auflage	32
5.5 Beschluss und Genehmigung.....	32

Anhang

Anhang 1 Schlussbericht Workshopverfahren vom 25. Oktober 2022

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Entwicklungsabsicht

Die Jowa AG hat keinen Bedarf mehr für das bestehende Produktionsgebäude. Stattdessen soll auf dem Gebiet des heutigen Jowa-Areals an der Allmendstrasse 2 eine Wohnüberbauung entstehen. Die Projektträgerschaft beabsichtigt ein Überbauungsprojekt für mehrheitlich Mehrpersonenhaushalte. Die Jowa AG als Grundeigentümerin bzw. der Migros-Genossenschaftsbund MGB als Arealentwicklerin ist mit der Absicht an die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee getreten.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets, Blick von Norden (Foto: Adrian Moser)

Unterstützung durch Gemeinde

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee sieht auf dem Areal grosses Potenzial zur inneren Verdichtung und unterstützt die geplante Arealentwicklung. Der Bericht der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» von 2016 wurde der Standort als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. In der am 25. September 2022 vom Stimmvolk beschlossenen Ortsplanungsrevision OPR17+ wurde das Planungsgebiet vom Beschluss der Revision ausgenommen. Die Planungsbehörde hat sich für diese planerische Massnahme entschieden, damit die Spielräume in naher Zukunft in einem separaten Planungsverfahren ausgelotet und konkretisiert werden können.

Planungsvereinbarung

Die Ende 2021 unterzeichnete Planungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee und der Jowa AG bzw. dem Migros-Genossenschaftsbund MGB regelt die wesentlichen Rahmenbedingungen wie Ausgangslage, Planungsziele, Vorgehensschritte, Qualitätssicherung, Organisation und Kostenteiler.

Durchführung Workshopverfahren

Einwohnergemeinde und Grundeigentümerin haben zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchgeführt. Mit diesem Verfahren wurde ein qualitativvolles Projekt entwickelt, welches sich gut ins Orts- und Landschaftsbild eingliedert und einen Beitrag zur Quartieraufwertung darstellt. Das Workshopverfahren mit einem Bearbeitungsteam wurde in Anlehnung an SIA 143

für durchgeführt. Ein unabhängiges externes Expertengremium mit Fachleuten aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Freiraum/Landschaft sowie Sozialraum begleiteten das qualitätssichernde Verfahren.

1.2 Lage und Umgebung

Lage und Umgebung

Das Jowa-Areal umfasst Parzelle GB Nr. 898 und liegt auf Gemeindegebiet Münchenbuchsee an der Allmendstrasse 2. Gemäss dem noch geltenden Zonenplan ist es der Arbeitszone 1 zugeordnet. Es ist umgeben von einer Wohnzone 3 mit dreigeschossigen Wohnbauten im Norden, Westen und Süden sowie einer Arbeitszone 3 mit dreigeschossigen Gewerbebauten im Osten. Nördlich, in unmittelbarer Gehdistanz, befindet sich das Schulhaus Allmend und daran angrenzend der Wald. Südöstlich und ebenfalls in unmittelbarer Gehdistanz befindet sich der Bahnhof Zollikofen. Obwohl auf Gemeindegebiet von Münchenbuchsee gelegen, wird das Allmend-Quartier funktional-räumlich zu Zollikofen zugehörig gelesen.



Abbildung 2: Luftbild mit dem Areal. Quelle: swisstopo.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet und vorgesehene Änderungsperimeter der baurechtlichen Grundordnung mit neuer ZPP umfasst die Parzellen GB Nr. 898 gemäss nachfolgender Abbildung.



Abbildung 3: Luftbild mit Planungsgebiet Parzelle 898. Quelle: swisstopo.

1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Bund

Raumplanungsgesetz

*Raumplanungsgesetz
des Bundes*

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Infolge der geplanten Wohnnutzung anstelle der altrechtlichen Arbeitsnutzung ist für das Planungsgebiet eine Herabstufung der Empfindlichkeitsstufe von ES III in ES II vorzusehen.

1.3.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Auch der kantonale Richtplan legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Eine nachhaltige Raumentwicklung bedeutet für die Siedlungsentwicklung, das bestehende Siedlungsgebiet optimal auszunutzen, Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale im bestehenden Siedlungskörper systematisch zu identifizieren und gezielt zu entwickeln.

*Besonders hohe
Nutzungsichte*

Gemäss kantonaler Praxis ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets eine haushälterische Bodennutzung durch eine besonders hohe Nutzungsdichte sicherzustellen. Die Gemeinde Münchenbuchsee gilt gemäss kantonalem Richtplan, Rückseite Massnahmenblatt C_02, als «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (Raumtyp). Der Ortsteil Allmend bezieht sich städtebaulich jedoch auf den Siedlungsraum von Zollikofen. Die Gemeinde Zollikofen gilt als «Urbanes Kerngebiet der Agglomeration». Das Raumentwicklungskonzept Münchenbuchsee hält fest, dass «zu Zollikofen eine enge räumliche Beziehung [besteht], was das Gebiet Allmend und den Entwicklungsschwerpunkt (ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee) betrifft.» Je nach Raumzuteilung unterscheiden sich die Richtwerte für die minimale Nutzungsdichte (GFZo), die es qualitativ nachzuweisen gilt. Für das urbane Kerngebiet gilt eine minimale GFZo von 0.8.

Kantonale Baugesetzgebung

Für die Planung sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV) zu berücksichtigen, insbesondere folgende Themen und Artikel:

*Aufenthaltsbereiche
und Spielplätze, Abstell-
räume*

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern (ab 2 Familienwohnungen) sind die notwendigen Abstellräume und Aufenthaltsbereiche im Freien nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV vorzusehen. Wohnungen ab 3 Zimmern gelten als Familienwohnungen. Die Fläche der Kinderspielplätze muss 15 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche im Freien sind 5 % der Hauptnutz- und Konstruktions-

onsflächen aller Wohnungen vorzusehen. Die Fläche von mindestens 2 m tiefen Balkonen und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden.

Abstellplätze für Fahrzeuge

Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorgaben gemäss BauG Art. 16 und 17 und BauV Art. 49-56. Hinzukommend hat die Gemeinde in Art. 552 (gemäss revidierter OPR) weitergehende kommunale Vorgaben formuliert.

Hindernisfreies Bauen

Die Vorgaben für hindernisfreies Bauen umfassen Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) „Hindernisfreie Bauten“ und VSS SN 640 075 «Fussgängerkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten.

Bauinventar

Bauinventar

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Objekte, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind.

Störfallvorsorge

Störfallvorsorge

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017+ hat die Gemeinden eine allgemeine Abklärung zur Störfallvorsorge über das ganze Gemeindegebiet vornehmen lassen (Bericht kbp gmbh vom 24. August 2020). Demnach wurde das Umstrukturierungsgebiet des Richtplans Ortsentwicklung S 8.4 (Jowa-Areal) als nicht risikorelevant eingestuft. Der Sachverhalt zur Störfallvorsorge wurde angesichts der vorgesehenen Wohnüberbauung überprüft.



Abbildung 4: Störfallvorsorge: Konsultationsbereiche Eisenbahn (orange) und Strasse (blau)

1.3.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Gemäss regionalem Richtplan (RGSK Bern Mittelland) bestehen in der Region noch beträchtliche Potenziale bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen. Hauptziel der Region ist, das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen zu bewältigen und nur punktuell Neueinzonungen vorzunehmen.

1.3.4 Gemeinde

Allgemeine Zielsetzung

Die Gemeinde Münchenbuchsee mit ihren rund 10'400 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand Juni 2023) ist ein bedeutender Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Agglomeration Bern. Die Gemeinde Münchenbuchsee ist

bestrebt, die Lebensqualität zu steigern und als Standortgemeinde für Unternehmen gute Bedingungen zu schaffen. Als Gemeinde mit dem Label «Energistadt» will sie zu ökologischem und energiebewusstem Handeln motivieren.

Potenzialstudie (2016)

Potenzialstudie
«Wachstum nach innen»

Mit der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016) wurde im Umkreis um das Planungsgebiet in verschiedenen Teilgebieten ein Verdichtungspotenzial festgestellt. Das Jowa-Areal selbst ist als Umstrukturierungsgebiet hervorgehoben.



Abbildung 5 Ausschnitt aus der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ (2016)

Räumlichen Entwicklungskonzepts (2017)

Räumliches Entwicklungskonzept REK

Die Stossrichtungen und Ziele der räumlichen Entwicklung wurden 2017 im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) Münchenbuchsee aus einer ganzheitlichen Sicht bezeichnet und umschrieben. Wichtige Themen sind die Weiterentwicklung von bedeutenden zentrumsnahen Gebieten, die Siedlungsentwicklung nach innen mit der Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten, der Schliessung von Baulücken oder der Erneuerung bestehender Quartiere bei gleichzeitiger Stärkung der Freiräume. Die attraktive Gestaltung und Aufwertung des Ortszentrums steht ebenso auf der Agenda wie Optimierungen in der Verkehrsplanung und die nachhaltige Energienutzung.

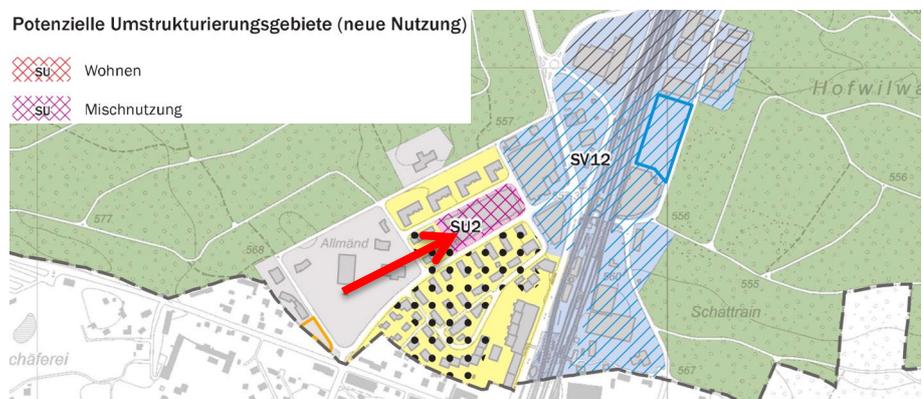


Abbildung 6 Konzeptinhalte Siedlung und Ortsbild (Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (09/2017), roter Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet)

Das Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Münchenbuchsee listet die Allmend als potenzielles Verdichtungsgebiet mit Schwerpunkt Arbeitszone. Das Jowa-Areal ist im Raumentwicklungskonzept jedoch auch als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen, in welchem anstelle der bisherigen Arbeitsnutzung eine Mischnutzung mit Wohnen möglich sein soll. Die nachstehende Abbildung zeigt das Planungsgebiet im räumlichen Entwicklungskonzept 2017 die Konzeptkarte Handlungsbedarf Siedlung.

Weiter legt das räumliche Entwicklungskonzept fest, dass für das Planungsgebiet eine hohe Raumnutzerdichte (Einwohnerinnen/Einwohner und Beschäftigte) angestrebt wird.

Richtplan Ortsentwicklung, Verkehr

Richtplan Ortsentwicklung

Gemäss Richtplan Ortsentwicklung der Gemeinde Münchenbuchsee ist für das Umstrukturierungsgebiet S8.4 «Allmend, Allmendstrasse» 2020 eine Umzonung der Parzelle GB Nr. 898 an der Allmendstrasse 2 von der Arbeitszone A1 in eine 4-geschossige Wohnzone (W4) oder eine Zone mit Planungspflicht mit Überbauungsordnung vorgesehen. Explizit vermerkt ist der Hinweis, dass für empfindliche Einrichtungen¹ die Störfallvorsorge zu berücksichtigen ist. Der Richtplan Ortsentwicklung soll im Frühjahr 2022 durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr ist zu berücksichtigen, insbesondere die Teilrichtplankarte Fussverkehr. Ein offizieller Wanderweg tangiert das Areal an der östlichen Perimetergrenze.

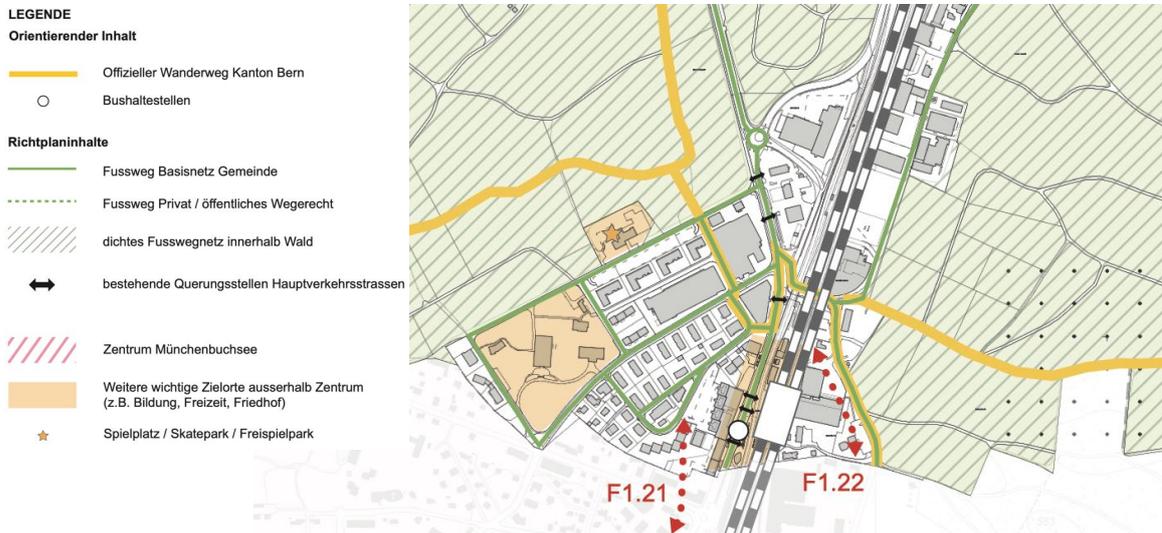


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Teilrichtplankarte Fussverkehr der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee (Stand Juli 2023: OPR in Genehmigung).

Richtplan Energie

Die Gemeinde Münchenbuchsee verfügt über einen kommunalen Richtplan Energie (2017). Das Planungsgebiet liegt im Gebiet mit der Festlegung des prioritären Energieträgers niederwertiger Abwärme oder falls vorhanden,

¹ «Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle. Sie sollten deshalb grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden.» (ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge)

dem Anschluss an einen Wärmeverbund. Für das Jowa-Areal ist gemäss Richtplan Energie die Nutzung niederwertiger Abwärme vorgesehen, aus überschüssiger Abwärme von zwei Rechenzentren und einer Grossbäckerei. Bei letzterer handelt es sich um die Jowa-Bäckerei, welche vormalig im Planungsgebiet ansässig war.

Abklärungen der Gemeinde von 2022/2023 haben ergeben, dass sich die vorgesehene Nutzung von Abwärme im Gebiet des Jowa-Areal nicht realisieren lässt; jedenfalls sicher nicht kurz- oder mittelfristig. Daher wird in der ZPP 27 die Nutzung von Erdwärme priorisiert (vgl. Kap. 3.3.2 Energie).



Abbildung 8: Ausschnitt Massnahmenkarte Richtplan Energie (2017).

Ortsplanungsrevision

Die Stimmbevölkerung der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee hat am 25.9.2021 der Revision der Ortsplanung zugestimmt. Stand Juli 2023 befindet sich die OPR in Genehmigung. Von der laufenden Ortsplanungsrevision wurde das Jowa-Areal ausgenommen. Stattdessen soll die Entwicklung des Areals im Rahmen eines separaten, eigenen Planungsprozesses und Planerlassverfahrens (Umzonung ZPP mit UeO) angegangen werden.

Nutzungszonenplan, Zonenplan 1

Baurechtliche Grundordnung

Das Planungsgebiet ist gemäss dem geltendem Zonenplan der Arbeitszone A1 zugeordnet. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand Juli 2023, OPR in Genehmigung) wurde das Planungsgebiet vom Beschluss ausgenommen.

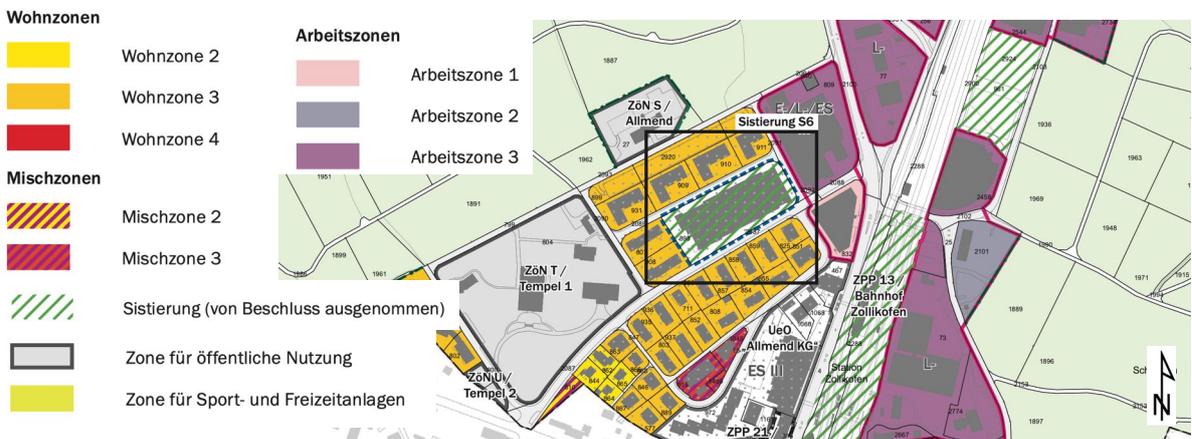


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Münchenbuchsee (Stand Juli 2023, OPR in Genehmigung). Planungsgebiet Sistierung S6.

Schutzzonenplan

Gemäss dem revidierten Schutzzonenplan der Gemeinde tangiert das Areal einen schützenswerten Einzelbaum unmittelbar. Ein weiterer Einzelbaum befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Im näheren Umfeld befindet sich mit dem Mormonen-Tempel eine erhaltenswerte Baute.

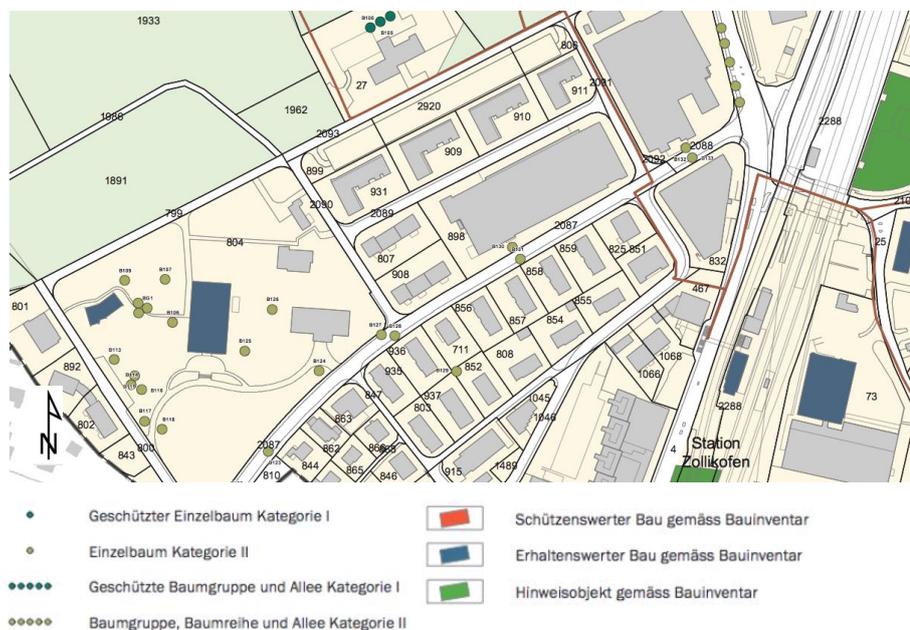


Abbildung 10: Ausschnitt Schutzzonenplan Gemeinde Münchenbuchsee (Stand Juli 2023, OPR in Genehmigung), Planungsgebiet rot umrandet

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee, vertreten durch den Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschliesst die Planung zuhanden der Stimmbevölkerung. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungskommission.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projekträgerschaft

Die Einwohnergemeinde und die Projekträgerschaft arbeiteten im Rahmen des Workshopverfahrens zusammen. Sie führen diese enge Zusammenarbeit bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung weiter.

Der Vorsitz des Projektteams wurde durch den Gemeindepräsident wahrgenommen. Die Projekträgerschaft Jowa AG ist vertreten durch den Migros-Genossenschafts-Bund MGB. Das Richtprojekt wurde durch das Team Rykart Architekten/DUO Landschaftsarchitekten erarbeitet. Für die Erarbeitung der ZPP und die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde das Planungsbüro «BHP Raumplan AG» (Bern) beauftragt.

1.5 Planungsziele

Die Planungsvereinbarung hält die folgenden Planungsziele fest:

- Umzonung des Jowa-Areals von der Arbeitszone A1 in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Realisierung einer neuen Wohnüberbauung an der Allmendstrasse 2
- Siedlungsentwicklung nach innen, optimale Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen wie Orts- und Landschaftsbild, usw.
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume, auch unter gebührender Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Freiraumes.
- Ausarbeitung sowie Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) gestützt auf ein qualitatives Richtprojekt und ZPP-Entwurf.

1.6 Grundlagen

Grundlagendokumente

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt (Reihenfolge chronologisch):

- 1) Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) der Gemeinde Münchenbuchsee, Stand Beschlussfassung 09/2022: Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baulinienplan Kernzone, Richtplan Ortsentwicklung, Erläuterungsberichte.
- 2) Kommunalen Richtplan Energie, (genehmigt 2017)
- 3) Potenzialstudie «Wachstum nach innen», Schlussfassung vom 20.6. 2016 (Verfasser: BHP Raumplan AG, Rykart Architekten AG, KBP GmbH, alle Bern)
- 4) Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Münchenbuchsee, umfassend Nutzungszonenplan (genehmigt 4.10.2013). Schutzzonenplan (genehmigt 4.10.2013), Baureglement (genehmigt 7.3.1993, letztmals aktualisiert 20.12.2013)
- 5) Verkehrsuntersuchungen Metron Bern AG vom Mai 2023.

2. Bisherige Planungsarbeiten

2.1 Qualitätssicherung

Workshopverfahren

Zur Qualitätssicherung wurde ein Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143 durchgeführt, um als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ein Richtprojekt zu erarbeiten. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens. Anlässlich von vier Workshops wurde ein Bearbeitungsteam durch unabhängige Fachvertretungen begleitet.

2.1.1 Beteiligte

Auftraggeberin

Auftraggeberin war die Jowa AG vertreten durch den Migros-Genossenschafts-Bund MGB, Peter Strebel.

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen. Die Fachvertretungen übernahmen die qualitätssichernde Funktion.

Vertretung	Personelle Besetzung
<i>Fachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	
Architektur / Städtebau	• Sabine Herzog, Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
Architektur / Städtebau	• Raffael Graf, Dipl. Architekt ETH, Bern
Landschaft	• Daniel Baur, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur
<i>Sachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	
Projektträgerschaft	• Peter Strebel, Migros-Genossenschafts-Bund, stv. für die Jowa AG
Gemeinde	• Manfred Waibel, Gemeindepräsident (Vorsitz)
<i>Ersatzvertretungen</i>	
	• Claudia Thöni, Ressortleiterin Planung / Umwelt / Energie (Ersatz Sachvertretung Gemeinde)
	• Sandro Giove, Migros-Genossenschafts-Bund (Ersatz Sachvertretung)
	• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Ersatz Fachvertretung)
<i>Weitere Expertinnen/Experten</i>	
Gemeinde	• Patrick Trummer, Ressort Tiefbau, Abteilungsleiter Bau
Weitere Experten/Expertinnen	• Alice Hollenstein, Expertin Sozialraum
<i>Verfahrensbegleitung</i>	
	• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, PL
	• Mario Bernhard, BHP Raumplan AG, PL Stv.

Bearbeitungsteam

Ein interdisziplinär zusammengesetztes Bearbeitungsteam erarbeitete die Projektentwürfe und arbeitete die Rückmeldungen aus der Begleitgruppe ein. Die Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur waren vertreten. Das Bearbeitungsteam setzte sich wie folgt zusammen:

Architektur / Städtebau	• Claude Rykart, Rykart Architekten und Planer AG
	• Anna Martin, Rykart Architekten und Planer AG
	• Dominik Hutz, Rykart Architekten und Planer AG
Landschaft / Freiraum	• Sandra Kieschnik, DUO Landschaftsarchitekten SARL

Ergebnis

Das Verfahren dauerte von Januar bis im Oktober 2022. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Programmsitzung, vier Workshops und eine Schlussitzung durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 25. Oktober 2022 genehmigt. Der Projektstand vom Oktober 2022 wurde als Richtprojekt empfohlen und bildet die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) und die nachgelagerte UeO.

2.2 Richtprojekt

Das Richtprojekt «Jowa» vom 4. November 2022 ist das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens und bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzepts massgebend. Im Weiteren ist das Aussenraumkonzept wegleitend. Das Richtprojekt wird auf Stufe der Überbauungsordnung verankert.

Die ZPP-Bestimmungen berücksichtigen jedoch die Grundsätze und Eckwerte des Richtprojekts.

2.2.1 Projektbeschreibung

Städtebau, ortsbauliches Konzept

Aus dem Workshopverfahren ging als geeignetes Bebauungsmuster eine fünfgeschossige Zeile mit drei kammartig angeordneten, viergeschossigen Anbauten hervor. Die Setzung des Gebäudes ermöglicht eine Adresse zur Allmendstrasse und einen ruhigen Freiraumbereich zur Meienstrasse. Sie weist eine ortsbaulich verträgliche Dichte von 1.34 GFZo (m^2 GFo / m^2 Parzellenfläche) auf. Durch die Konzentration der Baumasse entlang der Allmendstrasse wird diese als Hauptquartierachse gestärkt und als Adresse der neuen Bebauung ausgewiesen. Die halbgeschossige Abstufung entlang dem Terrainverlauf und eine feine Zäsur des Attikageschosses integrieren den Baukörper auf eine subtile Art ins bestehende Ortsbild. An der südöstlichen Ecke, wo auch die grösste Baumasse platziert ist, entsteht ein schlüssiger Ort für allfällige öffentliche Nutzungen, welcher mit einem Quartierplatz vervollständigt wird. Mit dem grosszügigen Freiraum zur Meienstrasse entsteht ein integrativer Freiraum für die Bebauung und das Quartier, welcher gegen Abend und im Winterhalbjahr eher schattig ist. Im Westen führt eine öffentliche Fusswegverbindung von der Allmend- zur Meienstrasse.



Abbildung 11 Schwarzplan, Dachaufsicht

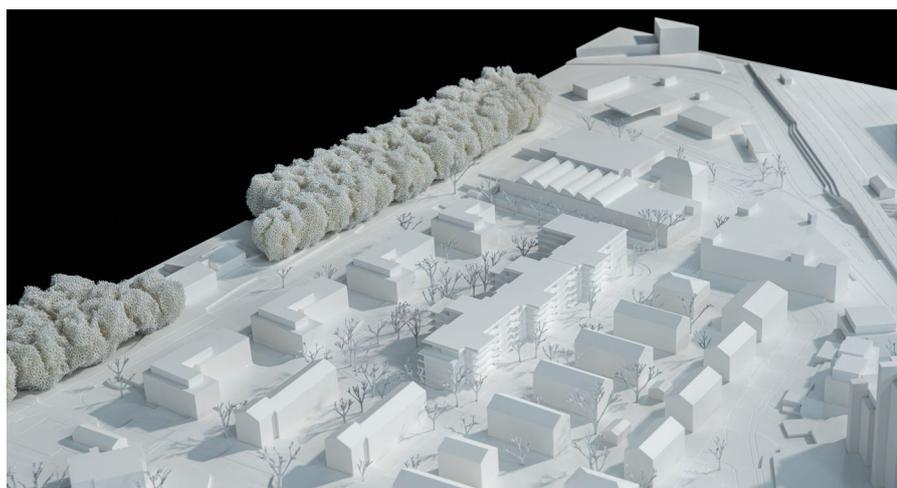


Abbildung 12 Modellfoto: Schrägansicht von Südwesten

Architektur

Die gewählte Struktur über das ganze Gebäude ist klar, einfach und ermöglicht sowohl wirtschaftliche Spannweiten, als auch gleichartige Bauteile (z.B. Nasszellen, Küchen). Vorgeschlagen wird eine Hybrid- oder Holzbauweise, was aus ökologischen Gründen gut vorstellbar und dem Ort angemessen ist.

Die feine Gliederung der Fassade in Holz mit horizontalen Elementen in einem Sockel, drei Hauptgeschosse und ein Attikageschoss mit filigranen, leicht auskragenden Flachdächern fügt das Gebäude in den Kontext ein, schenkt ihm eine gewisse Komplexität und lässt es massstäblich erscheinen. Die vier Vollgeschosse übernehmen dabei die Höhe der umliegenden Dachfirste. Die aus Teilen gefügte, vertikal geschaltete Holzfassade mit raumhohen Fenstern wird im Erdgeschoss etwas modifiziert, um dessen Charakter der Adressierung mit halböffentlicher und öffentlicher Nutzung zu unterstreichen.



Abbildung 13 Vertikale Staffelung der Gebäude, Fassaden und Schnitte

Nutzung, Wohnungen

Das Richtprojekt zeigt 73 Wohnungen. Diese werden über sechs innenliegende Treppenhäuser erschlossen (Zwei- und Dreispänner). Der Schwerpunkt liegt auf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, daneben gibt es eine kleinere Anzahl an 2.5-Zimmer- und 5.5-Zimmer-Wohnungen, wobei aufgrund der aktuellen Wohnungsabsorptionszeiten und sozialräumlichen Gegebenheiten auch ein etwas höherer Anteil 5.5-Zimmer-Wohnungen denkbar und umsetzbar wäre. Durch die Gebäudeform und die Ausgestaltung mit Vor- und Rücksprüngen sind die Wohnungen grösstenteils dreiseitig orientiert und profitieren somit von unterschiedlichen Belichtungssituationen und Ausblicksrichtungen.

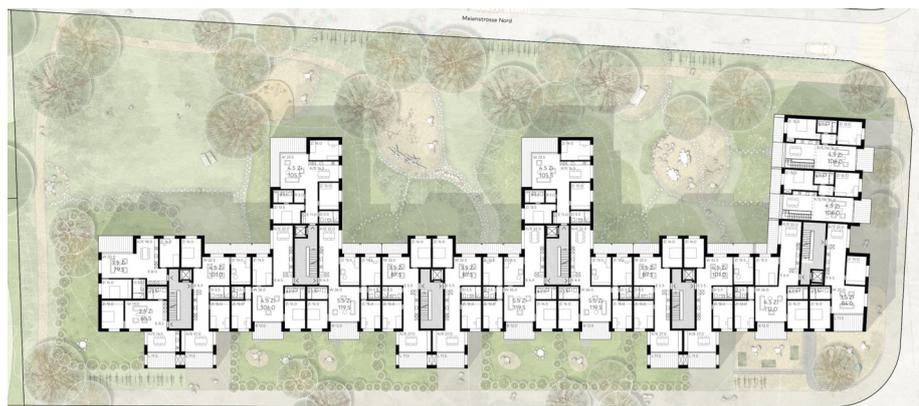


Abbildung 14 Normgeschoss mit Schaltzimmer

Erschliessung

Die drei Hauptzugänge der Zeile erschliessen über eine grosszügige Treppenhalle mit Nebennutzungen wie Veloräume und Waschküchen je zwei Treppenhäuser. Die Treppenhallen bieten zudem direkte Ausgänge in den grosszügigen Grünraum, was für die BewohnerInnen die Anbindung an den Freiraum ermöglicht. Ein vierter Zugang von der eher industriell geprägten Meienstrasse Ost erschliesst das Bistro mit Aussensitzplatz, den Mehr-

zweckraum und die Maisonettewohnungen im östlichen Anbau. Auf dieser Seite sind schlüssigerweise auch Raum für überhohe Ateliers, der Container-raum und die Einfahrt in die Tiefgarage angeordnet.



Abbildung 15 Erschliessung

Einstellhalle

Die Einstellhalle mit den geforderten Parkplätzen (57 - 61) und der Einfahrt an der nordöstlichen Parzellenecke befindet sich unterhalb des Gebäudegrundrisses im 2. Untergeschoss. Sie ist durch die nördlichen Erschliessungskerne von jedem der Gebäudeteile direkt erschlossen. Aufgrund der leicht abfallenden Topographie weist auch die Einstellhalle ein leichtes Gefälle von 4 Prozent auf.

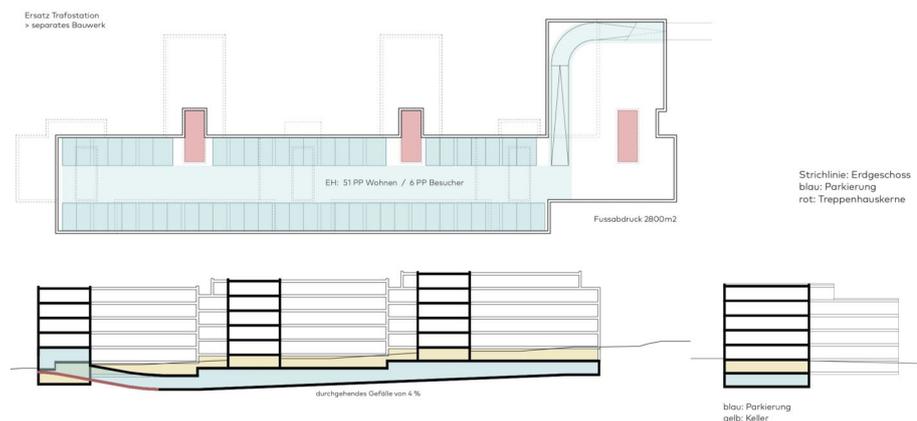


Abbildung 16 2. Untergeschoss mit der unterirdischen Einstellhalle

Freiraumkonzept

Das Projekt sieht eine adressbildende und repräsentative zur Allmendstrasse, und eine ruhige und der Begegnung zugewandten Seite zur Meienstrasse Nord vor. Durch diese beiden Freiraumtypologien wird der Hochbau in den Kontext des Bestandes stimmig integriert. Entlang der Allmendstrasse sind die Adressräume mit Veloparkplätzen und privaten Vorgärten vorgesehen. Die Vorgärten sollen zur Atmosphäre eines lebendigen Wohnquartiers beitragen und weisen deshalb eine angemessene Mischung aus Durchblicken und Schutz der Privatsphäre auf. Der Quartierplatz ist als schlichter Platz

angedacht und ermöglicht das Begegnen und das Ankommen. Der grosszügige Freiraum zur Meienstrasse hin ist als grüner Erholungs- und Sozialraum vorgesehen. Neben Sitzmöglichkeiten, Spielangeboten und der Spielwiese, ist er als biodiverser Lebensraum für Flora und Fauna gestaltet. Mit dem Richtprojekt lässt sich eine überdurchschnittliche Grünflächenziffer erreichen. Diese liegt bei deutlich über einem Drittel, was gegenüber den Vorgaben zu einer vergleichbaren Regelbauzone mit 4-geschossigen Wohnbauten überdurchschnittlich ist.

Nachhaltigkeitsaspekte

Das Richtprojekt berücksichtigt Nachhaltigkeitsaspekte wie möglichst geringer Bodenverbrauch, Räume für Biodiversität, Vermeidung von Versiegelung, geschickter Umgang mit Regenwasser und Baumpflanzungen als Schatten-spender und Regulierungselemente gegen die Bildung von Hitzeinseln.

- ① Private Gärten / Vorgärten
- ①.1 Option KiTa Aussenraum
- ② Park mit üppigem Baumbestand (nicht unterkellert)
- ②.1 Grosses Spielfeld 600m2
- ②.2 Kinderspielplatz / Tischtennis / Boule, etc.
- ③ Begegnungsplatz Siedlung
- ④ Aussenflächen Ateliers
- ⑤ Gemeinschaftsplatz - dem MZH zugeordnet
- ⑥ Öffentlicher Platz
- ⑦ Funktionsbereiche - Velo (100 plätze), Minutenparkplätze
- ⑧ Gemeinschaftsgärten, etc. / Ort für Aneignung



Abbildung 17 Raumaufteilung Aussenraum

- Einteilung der Öffentlichkeitsgrade
- ▬ Öffentlich
 - ▬ Halböffentlich
 - ▬ Privat



Abbildung 18 Öffentlichkeitsgrade Aussenraum

2.2.2 Würdigung

Projektwürdigung	Das Richtprojekt wurde von den Gutachter:innen in Kap. 5.3 des Schlussberichts vom 25. Oktober 2022 wie folgt gewürdigt:
Mehrwerte für das Quartier	<i>Die neue Wohnüberbauung auf dem ehemaligen Jowa-Areal schafft auf vielen Ebenen einen Mehrwert für das ganze Quartier: Das vielfältige Bauvolumen bietet neue öffentliche Räume und Begegnungsorte, es entstehen hochwertige Aussenräume und Spielflächen, die auch von den QuartierbewohnerInnen genutzt werden können. Neben dem grosszügigen Freiraum wird ein Quartierplatz von öffentlichem Charakter geschaffen, welcher zum heute fehlenden Treffpunkt für das Allmend-Quartier werden kann. Der Wegfall des Zulieferungsverkehrs für die ehemalige Jowa-Fabrik sowie die geschickte Platzierung der neuen Tiefgaragenzufahrt sorgen für eine Reduktion des Verkehrs im Quartier und bieten die Möglichkeit, die Meienstrasse Nord in eine minimal befahrene Begegnungszone aufzuwerten. Weiter wird die Allmendstrasse durch die neue strassenbegleitende Bebauung mit grüner Vorzone, zu einem hochwertigen Strassenraum aufgewertet.</i>
Einbettung Bebauung in bestehende Strukturen	<i>Der neue weitläufige Grünraum entlang der Meienstrasse Nord wird durch eine kompakte Anordnung der geplanten Bebauung entlang der Allmend- und Meienstrasse Ost möglich. Obwohl von einer Grossform gesprochen werden kann, passt sich das neue Volumen gekonnt in die umgebende Bauungsstruktur des Quartiers ein und wirkt durch seine sorgfältige Gliederung gut verträglich: Einerseits wird in der Höhenabwicklung und Abtrepung der Dachlandschaft Bezug zu den umgebenden Bauten genommen, andererseits wird das Volumen raffiniert über Vor- und Rücksprünge und Verschränkungen gegliedert und aufgebrochen, wodurch die neue Bebauung als Teil des Quartiers lesbar wird.</i>
Wohnungen	<i>Das Gebäude verspricht interessante und vielfältige Wohnungsgrundrisse, welche durch unterschiedliche Belichtungssituationen und verschiedenartige Ausblicke einen hohen Wohnwert versprechen und durch ihre Raumaufteilung Flexibilität in der Nutzung ermöglichen. Grosses Potenzial wird bei den Eingangshallen entlang der Allmendstrasse gesehen, welche als halböffentliche Verbindung für die Bewohnenden in den Park fungieren und über zwei Treppenhäuser eine grosse Zahl von Wohnungen erschliessen, wodurch hier ein informeller Ort des Austausches für die Bewohnenden geschaffen werden kann. Aufgrund dieser Qualitäten ist das Haus für Mietwohnungen konzipiert. Allenfalls könnten die Maisonette als Stockwerkeigentum vermarktet werden.</i>
Untergeschoss	<i>Durch die Platzierung der Tiefgarage in einem 2. Untergeschoss unterhalb des grossen Gebäudekörpers entlang der Allmendstrasse wird der Fussabdruck des Gebäudes maximal minimiert und dadurch auch der erforderliche Aushub reduziert. Baukosten, Retention und Nachhaltigkeit profitieren gleichermassen von dieser Anordnung.</i>
Nachhaltigkeit	<i>Aufgrund seiner Dichte und Kompaktheit, seiner Konstruktion in Holz, seinem breiten Wohnungsangebot und den beschriebenen Mehrwerten für das Quartier erfüllt das Projekt wichtige Forderungen einer nachhaltigen Architektur.</i>

Freiraum

Der Freiraum stellt einen mehrschichtigen Mehrwert für das Quartier dar. Er bietet nicht nur einen grösstmöglichen und zusammenhängenden Grünraum der von den Bewohnenden genutzt werden kann, sondern er bekennt sich zum Ort und offeriert dem Quartier und den Bewohnenden sich zu begegnen. Der strassenbegleitende Park entlang der Meienstrasse Ost ergänzt damit als gemeinschaftlich orientierter Raum den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Durch den grosszügigen Grünraum wird das Projekt auch den Klima- und Nachhaltigkeitsaufgaben gerecht. Das Freiraumprojekt sieht eine geschickte Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden vor, wodurch das Wohnen im Erdgeschoss auf beide Seiten möglich wird. Insgesamt bietet der Freiraum zusammen mit der Gebäudesetzung Anschlusspunkte für eine hochwertige Lebenswelt im Quartier.



Abbildung 19 Visualisierung Überbauungsprojekt Seite Meienstrasse

3. Planungsmassnahmen

3.1 Vorgehen

Ziele

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee als Planungsbehörde und die «Jowa AG» als Projektträgerschaft wollen ausgehend von den Ergebnissen und Erkenntnissen des Workshopverfahrens die baurechtliche Grundordnung mit der ZPP Nr. 27 «Jowa» anpassen. In einem zweiten und separaten Schritt soll anschliessend eine Überbauungsordnung erarbeitet werden. Mit diesen Planungsinstrumenten sollen zweckmässige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um das zentral gelegene und bestens erschlossene Planungsgebiet möglichst rasch einer Ersatzbebauung zuzuführen. Das Richtprojekt wird erst auf Stufe Überbauungsordnung definitive verankert.

3.2 Planungsinstrumente

Zum besseren Verständnis werden an dieser Stelle die Planungsinstrumente beschrieben und deren Stellung zueinander erörtert:

*Zone mit Planungspflicht (ZPP)
= Gegenstand der Planungsvorlage*

Die ZPP-Bestimmungen regeln den Planungszweck, die Nutzungsart, das Nutzungsmass sowie die Ziele und **Grundsätze zu Bebauung, Gestaltung und Erschliessung einer Planung**. Als Ergebnis des Workshopverfahrens zur Qualitätssicherung wurde eine Bestvariante bestimmt, welche als sogenanntes Richtprojekt festgelegt (vgl. Kap. 2.2). Die ZPP bilden die übergeordneten baurechtlichen Leitplanken im Sinne von Rahmenbestimmungen. Über die ZPP entscheidet das Stimmvolk mittels Urnenabstimmung. Anschliessend genehmigt der Kanton die ZPP. Im vorliegenden Fall werden die ZPP-Bestimmungen neu erlassen. Der vorliegende Erläuterungsbericht erläutert als Planungsbericht nach Art. 47 RPV die Massnahmen der Planung.

Überbauungsordnung (UeO) = nicht Gegenstand der Planungsvorlage

Nach Genehmigung der Zonenplanänderung resp. ZPP-Vorschriften wird die ZPP mit dem Instrument einer Überbauungsordnung konkretisiert. Die UeO besteht aus einem Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften sowie dem Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV). Die UeO konkretisiert die Rahmenbestimmungen der ZPP und interpretiert diese. Sie ist demnach detaillierter als die ZPP. So legt die UeO im Gegensatz zur ZPP beispielsweise die Lage von Baubereichen fest, äussert sich näher zur Baugestaltung und Erschliessung. In einer UeO können bereits projektbezogene Auflagen näher definiert werden, die zwingend umzusetzen sind. Die UeO ist wie das Baureglement grundeigentümergebunden, wird öffentlich aufgelegt und durch den Gemeinderat beschlossen. Anschliessend genehmigt der Kanton die UeO.

*Richtprojekt
Verankerung im Anhang der ueO*

Das Richtprojekt «Jowa» vom 25. Oktober 2022 stellt das Ergebnis eines Workshopverfahrens dar, das durch ein unabhängiges Expertengremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Heisst die Stimmbevölkerung die Umzonung gut, wird das Richtprojekt anschliessend auf Stufe Überbauungsordnung (UeO) verbindlich zur Umsetzung verankert. Die Kompetenz zum Erlass der UeO liegt beim Gemeinderat. Das Richtprojekt wird massgebend sein bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzepts. Das Aussenraumkonzept wird begleitend sein. Das Richtprojekt «Jowa» wird bereits im vorliegenden Erläuterungsbericht erörtert.

Grundsätzlich ist die Verankerung eines Richtprojekts in der Überbauungsordnung stufengerecht und zweckmässig. Eine Verankerung auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung (z.B. auf Stufe ZPP) stellt die Ausnahme dar, wenn besondere Verhältnisse dies erfordern (z.B. bei einer Etappierung, bei grösseren baulichen oder betrieblichen Abhängigkeiten o.ä.). Eine Sicherstellung auf Stufe Überbauungsordnung hat zudem den grossen Vorteil, dass allfällige Projektänderungen (die stets die Grundsätze der ZPP erfüllen) in einem schlankeren Verfahren durch den Gemeinderat beschlossen und erlassen werden können und nicht automatisch ein Entscheid durch die Stimmbevölkerung nötig ist.

3.3 Änderung baurechtliche Grundordnung

3.3.1 Änderung Zonenplan

Zonenplan 1 Siedlung

Wohnzone 2

Alter Zustand

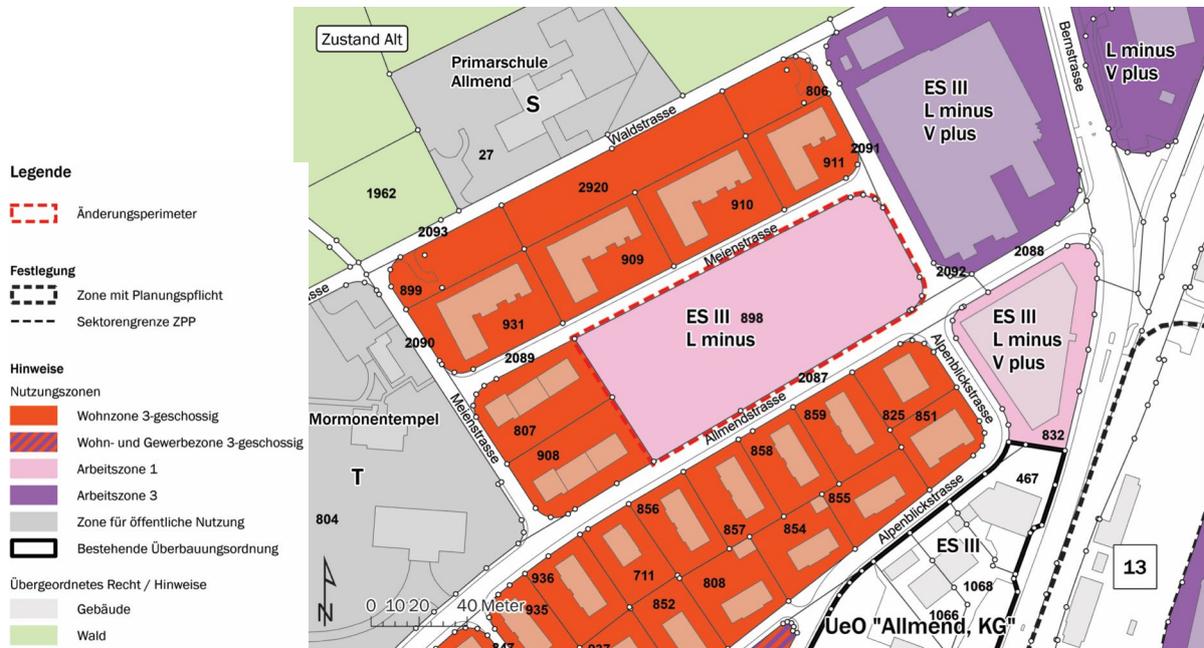


Abbildung 20: Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung

Nutzungszoneplan

Neuer Zustand



Abbildung 21: Ausschnitt Nutzungszoneplan

Der Wirkungsbereich der ZPP 27 «Jowa» umfasst die Parzelle Nr. 898.

3.3.2 Änderung Baureglement

*Bestimmungen
ZPP Nr. 26*

Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 27 «Jowa» gemäss Anhang 2, ZPP 27 «Jowa» BR sind auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)² abgestimmt. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird verzichtet. Weiter sind die Festlegungen zu Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen sowie Bestimmungen zur Energie auf das Richtprojekt (vgl. Kap. 2.2) abgestimmt.

*Planungszweck und
Nutzungsart*

Zentrales Anliegen der neuen Zonenbestimmungen ist die Realisierung einer Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise, von hoher Siedlungsqualität, guter Gesamtwirkung, optimaler Ausnutzung der Parzelle sowie qualitätsvoller Gestaltung der Aussenräume.

Art der Nutzung

Die Nutzung in der ZPP 27 entspricht einer Wohnnutzung und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen. Zusätzlich sind untergeordnete öffentliche Nutzungen wie stilles Gewerbe (z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers u. dgl.) inkl. Bildung, Quartiercafé zulässig. Stilles Gewerbe wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde entsprechend den vorgesehenen Wohnnutzung gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung festgelegt. In der ZPP gilt daher neu die Stufe ES II (vormals Stufe ES III).

Mass der Nutzung

Vor dem Hintergrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen wird eine minimale Nutzungsdichte von min. GFZo 1.2 angestrebt. Als max. GFZo wird 1.4 definiert. In der Höhe variiert das Mass der Nutzung zwischen den drei Sektoren Nordost, Mitte und Südwest wie folgt:

Sektor	Massgebendes Terrain	Fh tr
- Sektor Nordost:	558.50 m ü. M.	575.50 m ü. M.
- Sektor Mitte:	561.50 m ü. M.	579.00 m ü. M.
- Sektor Südwest:	563.00 m ü. M.	580.50 m ü. M.

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die G_{Fo} angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. In diesem Fall sind sie auch der G_{Fo} anzurechnen.

Gestaltungsgrundsätze

Neue Gebäude sind hinsichtlich Erschliessung, Stellung der Gebäude und Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Das Überbauungsprojekt ist auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens als Richtprojekt auf Stufe Überbauungsordnung zu verankern. Freiräume und Plätze sind als Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Eine gute Zugänglichkeit ist anzustreben. Die auf dem Areal geschaffenen Freiraumqualitäten sind optimal in die Quartierstrukturen zu integrieren. Die Adressierung der Gebäude hat von der Allmendstrasse (Parzelle 2087) und der Meienstrasse Ost (Parzelle 2091) her zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des Überbauungsprojekts auf das funktionale und betriebliche Minimum zu beschränken. Die Untergeschosse sind hin-

² Gesetzessammlungen des Kantons Bern. Systematische Sammlung. BSG 721.3

sichtlich einer Optimierung der Retentionsflächen optimal auf die Lage der Obergeschosse abzustimmen.

Erschliessungsgrundsätze

Mit Ausnahme von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder für Kunden und Besucher (Kurzzeitparkplätze) sowie Car-Sharing erfolgt die Parkierung für Motorfahrzeuge unterirdisch in einer Einstellhalle. Pro neu erstellte Wohnung sind durchschnittlich max. 0.7 Abstellplätze zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Meienstrasse Ost (Parzelle Nr. 2091). Zur besseren Vernetzung des Quartiers sind auf der Parzelle 809 folgende Massnahmen zu treffen:

- Realisierung eines Trottoirs entlang der Parzelle Nr. 2091 mit einer minimalen Breite von 2 Meter.
- Realisierung eines öffentlichen Fusswegs mit einer minimalen Breite von 1.50 Meter entlang der Parzellengrenzen Nr. 908 und 807.

Diese Wegführung für den Fussverkehr soll zu einer attraktiven und sicheren Vernetzung im Quartier Allmend beitragen. Sie unterstützt überdies die sichere Führung der Wanderwegroute.

Immissionen

Bei Weiterbetrieb oder Ersatz der bestehenden Trafostation sind die Anforderungen bezüglich NIS-Belastung an Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) im Sinne von Art. 3 Abs. 3 NISV sicherzustellen. Gegenüber der angrenzenden Arbeitszone entlang der Meienstrasse Ost (Parzelle Nr. 2091) ist die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nachzuweisen.

Energie

Grundsätzlich gelten die Energiebestimmungen des neuen Gemeindebaureglements gemäss Art. 310 und 441 - 444 GBR, sofern sie nicht in der vorliegenden ZPP präzisiert werden. Art. 310 GBR legt fest, dass in Gebieten, in welchen die Gemeinde eine ZPP erlässt, neue Wohn-, Büro- und Dienstleistungsgebäude die kantonalen Energievorgaben um 15% unterschritten werden müssen. Artikel 441 – 444 nennen Grundsätze oder nehmen Festlegungen vor zu erneuerbaren Energien, Anschluss an Fernwärmeverbünde, Energiebedarf bei Gebäuden, gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk.

Die ZPP 27 Jowa legt hingegen spezifisch folgendes fest: Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu nutzen, sofern kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.

Sollte Erdwärme aus Gründen des Gewässerschutzes nicht bewilligungsfähig sein, so wäre ein Holzheizsystem mit Holzschnittel oder Pellets eine Alternative. Für das Gebiet Allmend ist kurz- und mittelfristig keine Versorgung mit Wärme mittels Fernwärmenetz vorgesehen, weshalb dieser Energieträger nicht zur Diskussion steht.

Hinsichtlich Energieeffizienz gelten die Bestimmungen der revidierten Energiegesetze von Bund und Kanton sowie die Energiebestimmungen des neuen Gemeindebaureglements.

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonale
Baugesetzgebung

Die vorliegende Planung zur ZPP Nr. 27 «Jowa» in Anhang 2 BR berücksichtigt die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung.

Kantonaler Richtplan
und RGSK

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten und schafft die Voraussetzungen zur Entwicklung und Überbauung einer bestehenden Bauzonenreserve im Siedlungsgebiet im Sinne des kantonalen Richtplans 2030 (gültige Fassung vom 22. September 2021) und des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Bern-Mittelland 2021 (genehmigt 24. Februar 2022) (RGSK vgl. Kap. 1.3.3). Zudem finden sich in beiden Planungsinstrumenten keine raumrelevanten Aussagen, welche der Umsetzung der geplanten Vorhaben entgegenstehen. Die vorliegende Planung stellt eine wichtige Massnahme dar, um unter Berücksichtigung des Verfahrens zur Qualitätssicherung eine qualitative baulichen Dichte zu ermöglichen und den haushälterischen Umgang mit dem Boden im Sinne des übergeordneten Rechts zu fördern.

4.2 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für folgende Bereiche zusammenfassend beschrieben:

4.2.1 Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild

Orts- und Landschafts-
bild

Im Rahmen von Variantenstudien wurde am Arbeitsmodell und anhand von Plänen und Visualisierungen die Verträglichkeit des Richtprojekts mit dem Orts- und Landschaftsbild geprüft. Ergebnis dieser Qualitätssicherung ist eine Wohnüberbauung, die durch das städtebauliche Konzept, die architektonische Gestaltung und das Nutzungskonzept eine quartierverträgliche Siedlungsentwicklung ermöglicht.

Das Expertengremium würdigt im Schlussbericht den Entwurf des Richtprojekts wie folgt: *Der neue weitläufige Grünraum entlang der Meienstrasse Nord wird durch eine kompakte Anordnung der geplanten Bebauung entlang der Allmend- und Meienstrasse Ost möglich. Obwohl von einer Grossform gesprochen werden kann, passt sich das neue Volumen gekonnt in die umgebende Bebauungsstruktur des Quartiers ein und wirkt durch seine sorgfältige Gliederung gut verträglich. (...)*

4.2.2 Grün- und Freiraum

Grünräume mit grosszügigen Bepflanzungen sorgen für ein visuell und klimatisch angenehmes Wohnumfeld, zahlreiche unversiegelte Flächen dienen als Retentionsflächen. Die Würdigung aus dem Schlussbericht des Workshopverfahrens unterstreicht diese Qualitäten:

Der Freiraum stellt einen mehrschichtigen Mehrwert für das Quartier dar. Er bietet nicht nur einen grösstmöglichen und zusammenhängenden Grünraum der von den Bewohnenden genutzt werden kann, sondern er bekennt sich zum Ort und offeriert dem Quartier und den Bewohnenden sich zu be-

gegen. Der strassenbegleitende Park entlang der Meienstrasse Ost ergänzt damit als gemeinschaftlich orientierter Raum den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Durch den grosszügigen Grünraum wird das Projekt auch den Klima- und Nachhaltigkeitsaufgaben gerecht. Das Freiraumprojekt sieht eine geschickte Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden vor, wodurch das Wohnen im Erdgeschoss auf beide Seiten möglich wird. Insgesamt bietet der Freiraum zusammen mit der Gebäudesetzung Anschlusspunkte für eine hochwertige Lebenswelt im Quartier.

4.2.3 Verkehr, Verkehrsaufkommen

Durch die Nutzungsänderung von der vormaligen Arbeitszone zur Zone mit Planungspflicht mit schwergewichtiger Wohnnutzung fällt der vormalige Betriebsverkehr weg. Die Erschliessung der Wohnüberbauung erfolgt an optimaler Position, sodass der motorisierte Individualverkehr keinen Mehrverkehr für die umliegenden Quartierstrassen darstellt.

Erschliessung ÖV

Durch die in grosse Nähe zum ÖV-Umsteigeknoten Zollikofen (rund 250 m) sowie die Nähe zur Kantonsstrasse besteht eine ausgezeichnete Erschliessung an den öffentlichen Verkehr ÖV. Von der Station Zollikofen bestehen zu Hauptverkehrszeiten Bahnverbindungen in Richtung Bern mit 3 S-Bahnlinien (S3, S4, RBS-Linie S8) und 2 Buslinien (B106, B107) im Takt zwischen 5 bis 10 Minuten.

Erschliessung MIV

Der ZPP Perimeter wird ab der Bernstrasse (Kantonsstrasse) über die Allmendstrasse und Meienstrasse Ost für den MIV erschlossen. Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt ab der Meienstrasse Ost. Damit ist die Zufahrtsstrecke der Hauptbeziehung auf das notwendige Minimum reduziert,

Parkierung

Die Parkierung im Ausbauzustand erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle im 2. Untergeschoss. Die gute Erschliessung begründet die Reduktion der Anzahl Abstellplätze auf durchschnittlich max. 0.7 Abstellplätze pro Wohnung. In der Einstellhalle sind 58 Parkplätze (Wohnungen und übrige Nutzungen, inkl. Besucher-PP) vorgesehen, oberirdisch im südlichen Bereich der Allmendstrasse zwei weitere Besucher-Parkplätze.

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung. Die vorgesehenen 73 Wohnungen führen bei einem durchschnittlichen Wert von max. 0.7 PP/Whg zu 52 Parkplätzen, zuzüglich 5 Besucher-PP (10%) sowie 2 PP für die übrigen Nutzungen (Kita). Daraus resultieren Total 60 Parkplätze.

Parkplätze	Anzahl	SVP*	Fahrten	Gesamt
Bewohner*innen Einstellhalle	52	3	156	156
Besucher*innen Einstellhalle	4	8	32	32
Übrige Nutzungen Einstellhalle	2	8	16	16
Besucher*innen oberirdisch	2	8	16	16
Summe	60			220

* spezifisches Verkehrspotenzial (SVP)

Verkehrsaufkommen

Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen wird auf täglich 220 Fahrten geschätzt. Jeder Parkplatz für Wohnen wird 1x pro Tag genutzt plus Spielraum für mehrmalige Fahrten einiger Mieter*innen = 3 Fahrten pro Parkplatz und Tag → spezifisches Verkehrspotenzial (SVP) = 3. Die Belegung der Besucher-Parkplätze und der PP für übrige Nutzungen ist dagegen höher. Annahme: Diese Parkplätze werden 4x / Tag belegt.

Für die Zu- resp. die Wegfahrt ergibt dies insgesamt je 110 Fahrten, unter Annahme eines Wertes in der Morgenspitzenstunde (7-8 Uhr) von 23% (26 Fahrten) und der Abendspitzenstunde 17-18 Uhr) von 35% (39 Fahrten).

Fahrbeziehungen

In Bezug auf die Umlagerung Fahrtenerzeugung auf das übergeordnete Verkehrsnetz wurden Pendlerbeziehungen, Einkaufsverhalten und Netzqualitäten untersucht. Aus den Analysen wurden folgende Annahmen getroffen:

- Ausfahrt aus der Meienstrasse Ost mit 40 % in Richtung Kirchlindachstrasse und 60 % Richtung Bernstrasse.
- Knoten Allmendstrasse/Bernstrasse mit 75 % Richtung Bern/Zollikofen ($92\% + 57\% / 2 = 74.5\%$) und 25 % Richtung Münchenbuchsee/Moosseedorf ($43\% + 8\% / 2 = 25.5\%$)
- Knoten Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse mit 85 % Richtung Bern/Zollikofen und 15 % Richtung Kirchlindach

Technische Belastbarkeit des übergeordneten Netzes

Auf Basis verschiedener Datengrundlagen³ wird der DTV auf der Bernstrasse mit 18'000 Fahrten angenommen, der DTV auf der Kirchlindachstrasse mit 8'500 Fahrten. Die Abbildung 22 auf der nächsten Seite zeigt die Verkehrsbelastung auf dem umliegende Strassennetz.

Knotenstromqualitäten

Die Berechnungen der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knoten ergeben die folgenden Ergebnisse resp. Knotenstromqualitäten:

Knoten Allmendstrasse/Bernstrasse

	Ist	mit Projekt	mit Projekt max *
MSP 7-8 Uhr	B (13.6 Sek)	B (13.9 Sek)	C (17.0 Sek)
ASP 17-18 Uhr	C (20.6 Sek)	C (21.8 Sek)	D (27.6 Sek)

Knoten Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse

	Ist	mit Projekt	mit Projekt max *
MSP 7-8 Uhr	A (8.0 Sek)	A (8.0 Sek)	A (7.9 Sek)
ASP 17-18 Uhr	A (9.6 Sek)	A (9.7 Sek)	B (10.1 Sek)

*Projekt max: mehr Linksabbiege-Beziehungen, um die Auswirkungen auf den Knoten mit mehr schwierigen Abbiegebeziehung abschätzen zu können.

Gesamtbeurteilung MIV

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Projekt aufgrund des Nutzungsschwerpunkts (Wohnen) und den angenommenen Verkehrsströmen mit Schwerpunkt Richtung Zollikofen/Bern eine sehr geringe Auswirkung auf die beiden Knoten. Beide Knoten verbleiben in guter bis sehr guter Qualität.

³ Gesamtverkehrsmodell Kanton Bern, Ist 2019 und Basis 2040, Geoportal des Kantons Bern, Daten permanente Messstellen des Kantons Bern (TBA), Messung der Gemeinde Münchenbuchsee, 2022

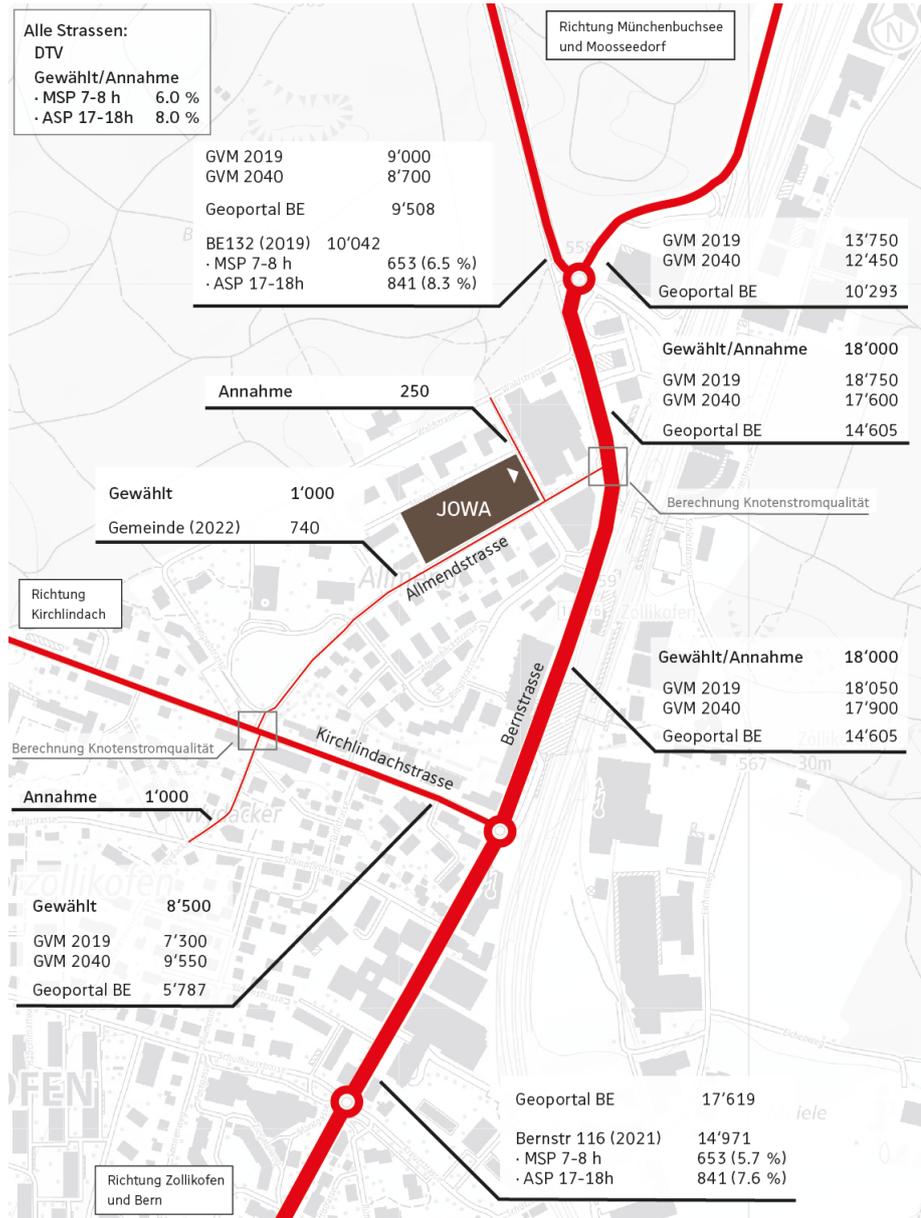


Abbildung 22: Verkehrsbelastung MIV umliegendes Strassennetz

Veloverkehr

Gemäss Art. 54c der Bauverordnung ist eine Mindestanzahl an Parkfeldern nach Nutzung zu erstellen. Nach BauV sind 2 Veloabstellplätze (VAP) pro Wohnung zu erstellen. Demgegenüber sieht die VSS Norm 40 065 die Erstellung von 1 VAP pro Zimmer vor. Ergänzend wurden diese Werte mit den Daten des Mikrozensus 2021 für ähnliche Gemeinden verglichen, die einen Wert von 1.75 VAP pro Wohnung aufweisen.⁴

Als Berechnungsgrundlage dienen grundsätzlich die Werte 73 Wohnungen und 269 Zimmer. Unter Berücksichtigung des Wohnungsmixes und der erwarteten durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.1 Personen pro Haushalt wird eine Bewohnerzahl von 150-160 Personen erwartet.

⁴ In der Agglomeration Bern gibt es pro Haushalt im Durchschnitt 1.63 Velos. Bei den intermediären Gemeinden in der Agglomeration Bern (=Münchenbuchsee) sind es 1.75 Velos pro Haushalt.

Folgerungen und Empfehlungen:

- Die Mindestanforderung gemäss BauV von 2 VAP pro Wohnung ist zu erfüllen = 146 VAP; bei ca. 160 Bewohner*innen = 0.91 VAP pro Person
- Empfehlung im Sinne einer urban geprägten, siedlungs- und klimaverträglichen Mobilität: 3 VAP pro Wohnung (= 219 VAP; ca. 1.4 VAP pro Person) plus erweiterbare Fläche in späterer Umsetzungsetappe.
- Empfehlung zur Ausstattung: 10-20 % der VAP sind als Spezialveloflächen mit entsprechenden Massen zu planen, d.h. Bereiche für Lastenvelos, Kindervedos oder Veloanhänger. Des Weiteren sind an allen Indoor-Standorten Steckdosen für E-Bikes einzuplanen.
- Für den Mehrzweckraum/Quartiercafé an der Ecke Allmendstrasse/Meienstrasse Ost sind zusätzlich mindestens 3 VAP (nach BauV) zu erstellen, empfohlen im Sinne einer urban geprägten, siedlungs- und klimaverträglichen Mobilität: 6 Veloabstellplätze.

4.2.4 Umwelt*Neue Qualitäten für das Quartier*

Die umliegende Nachbarschaft profitiert durch die grosszügig ausgestalteten Aussenräume und die Vernetzung für den Fussverkehr. Hinzukommend nehmen durch den Wegfall des vormaligen Betriebsverkehrs und den wegfallenden Betriebslärm Immissionen auf das Quartier ab.

Lärmimmissionen

Die massgebenden Belastungsgrenzwerte für Wohnen, ES II (IGW), werden sowohl auf der Allmendstrasse (DTV 740), Annahme DTV 1'000) wie auch auf der Meienstrasse Ost (Annahme DTV 250) eingehalten.

NIS-Belastung Trafostation

Im nordwestlichen Bereich des Areals befand sich bisher eine Trafo-Station. Der Standort für einen Ersatz der Transformatorstationen würde unterirdisch im Randbereich der grösseren Spielfläche liegen. Der Anlagebetreiber muss für diesen Fall im Rahmen eines Baugesuchs nachweisen, dass der Anlagegrenzwert auch mit der neuen Überbauung bei allen OMEN eingehalten ist. Gemäss Erfahrungswerten werden die Anlagegrenzwerte bei Transformatorstationen bereits ausserhalb der Gebäude / Räume eingehalten, insbesondere, wenn die Transformatoren entsprechende Abschirmungshüllen aufweisen.

Störfallvorsorge

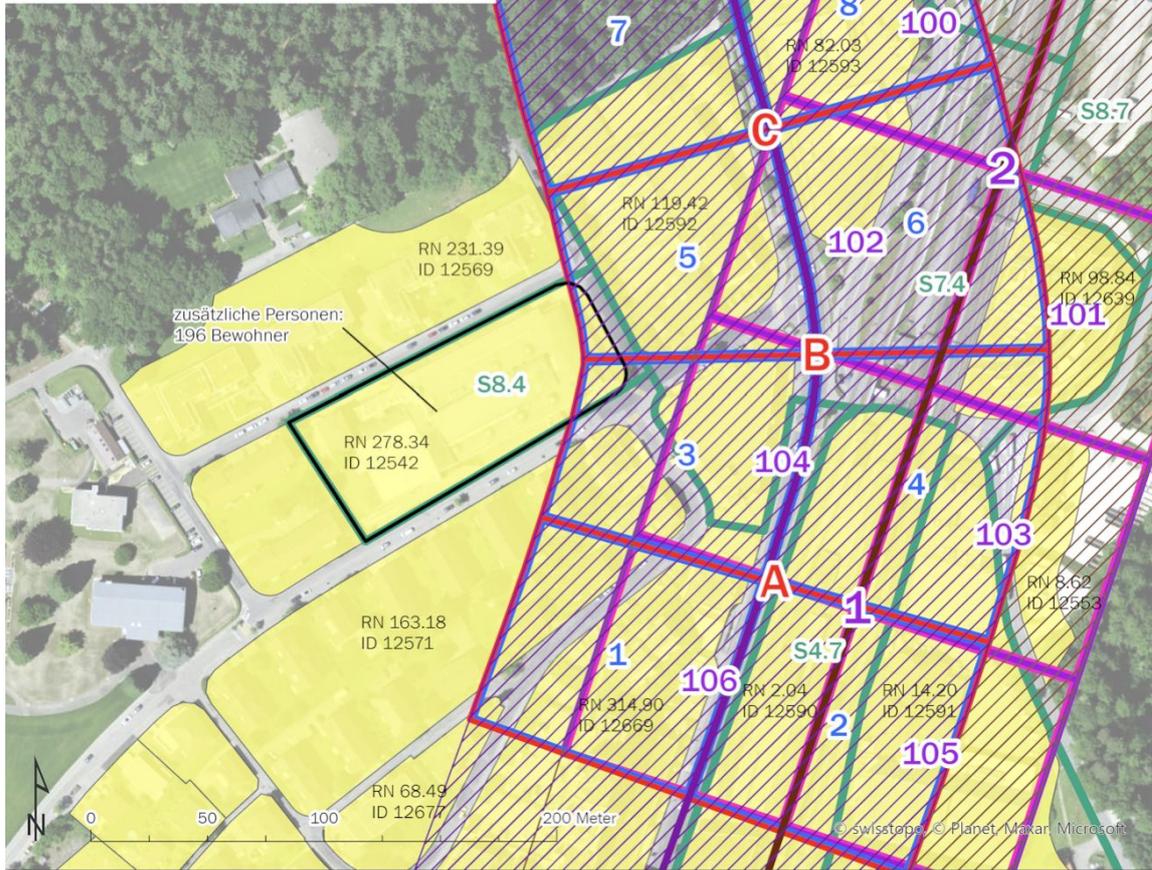
Der Sachverhalt zur Störfallvorsorge wurde angesichts der vorgesehenen Wohnüberbauung überprüft.

Der Konsultationsbereich Strasse wurde mit dem Verkehrsvolumen der Verkehrserhebung von 2019 verglichen. Das Verkehrsvolumen liegt mit einem DTV von 18'800/18'100 (nördl./südlich des Kreisels) unter der für eine Störfallvorsorge vorgeschriebenen Grenzwert von DTV 20'000. Jedoch liegt das Verkehrsvolumen nur wenig unter dem Grenzwert von DTV 20'000 und die Verkehrserhebung liegt rund drei Jahre zurück.

Die Thematik der Störfallvorsorge wurde im Kontext des vorliegenden Richtprojekts erneut geprüft. Die Karte auf der nächsten Seite gibt dazu einen Überblick (vgl. Abbildung 23)

Gemeinde Münchenbuchsee
Arealentwicklung Jowa-Areal / ZPP 27 Jowa

Konsultationsbereich Störfall



Legende

Konsultationsbereich Störfall

- Konsultationsbereich Strasse
- Konsultationsbereich Eisenbahnanlage
- Kantonsstrasse 6
- Eisenbahnstrecke Bern-Biel
- Scannerzelle Strasse (A bis C)
- ha-Quadrate Strasse (1 bis 8)

- Scannerzelle Bahn (1 und 2)
- ha-Quadrate Bahn (99 bis 106)
- Raumnutzer RN / ID (SEin 2022)
- Richtplan Ortsentwicklung
- Massnahme Siedlung
- Nutzungsplanung
- Wirkungsbereich ZPP 27 Jowa

Personen nach Scannerzelle

- A (1 bis 4) = 132 Personen
- B (3 bis 6) = 275 Personen
- C (5 bis 8) = 220 Personen

Referenzwert pro Scannerzelle:
- Konsultationsbereich Strasse = 840 Personen
- Konsultationsbereich Eisenbahn = 400 Personen

Bern, 1. April 2023
0136 Münchenbuchsee, Jowa-Areal - 04/2023

Abbildung 23: Störfallvorsorge: Konsultationsbereiche Eisenbahn und Strasse im Kontext der Raumnutzenden

Die Prüfung der Konsultationsbereich führt zu folgenden Ergebnissen und Folgerungen

1. Die Konsultationsbereichskarte wird als gegeben betrachtet, das Jowa-Areal liegt also knapp im Konsultationsbereich KoBe der Kantonsstrasse.
2. Der Referenzwert der massgebenden Anzahl Personen liegt bei 840 Personen pro Scanner-Zelle, d.h. bei durchschnittlichen 210 Personen pro ha.
3. In der relevanten Scanner-Zelle B wird diese Anzahl Personen unter Berücksichtigung der Karte Raumnutzerdichte des kantonalen Geoportals nicht erreicht.
4. Die für das Planungsgebiet errechneten zusätzlichen 196 Personen als Folge der Mehrnutzung können vernachlässigt werden, da der KoBe das Areal nur am Rand überlagert.
5. Das Vorhaben wird demnach als nicht als risikorelevant beurteilt.

4.2.5 Ausgleich der Planungsvorteile

Vorliegend handelt es sich um eine Um- und Aufzonung, womit gemäss Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Die Gemeinde Münchenbuchsee klärt die Mehrwertabgabe mit einem Gutachten bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage. Vor der öffentlichen Planaufgabe hat die Gemeinde die Bauherrschaft in Bezug auf die Mehrwertabgabe zu orientieren.

4.3 Würdigung

Das vorliegende Planungsvorhaben ermöglicht eine Entwicklung des zentral gelegenen Jowa-Areals durch eine fünfgeschossige Wohnbebauung, welche vielen Bedürfnissen gerecht wird und sich in die bestehende Umgebung einpasst. Die Arealentwicklung vermag wesentlich zur Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde Münchenbuchsee beizutragen. Die vorgängig gesetzten Planungsziele gemäss Kapitel 1.5 können erfüllt werden, ohne den übergeordneten Planungen entgegenzustehen.

Die Festlegungen in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplanänderung ZPP 27 und Änderung des Baureglements mit neuer ZPP 27) zeigen auf, wie die bauliche Entwicklung des Jowa-Areals auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren planungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden kann. Diese sichern insbesondere auch die qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Aussenraum, die Erschliessung der Überbauung sowie den Umgang mit Immissionen (NIS, Störfall, Lärm).

5. Planerlassverfahren

5.1 Verfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen

Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch das Stimmvolk sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Planungsakten zur Arealentwicklung «Jowa-Areal»: Änderung baurechtliche Grundordnung – Erlass ZPP 27 Jowa werden vom 18. August bis am 22. September 2023 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Folgende Unterlagen werden zur Mitwirkung aufgelegt:

- Änderung Baureglement (ZPP-Vorschriften) vom 3.7.2023
- Änderung Zonenplan (Perimeter ZPP 27) vom 3.7.2023
- Erläuterungsbericht vom 3.7.2023 (Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV)
- Beilage 1 (zum Erläuterungsbericht): Arealentwicklung Jowa, Schlussbericht zum Workshopverfahren inkl Richtprojekt, 25.10.2022

8.2.2 Öffentliche Information

Die Dokumente liegen zu Öffnungszeiten in der Bauverwaltung Münchenbuchsee auf und können während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem sind sie auf der Webseite www.jowa-muenchenbuchsee.ch aufgeschaltet. Am 23. August 2023 findet eine öffentliche Veranstaltung zur Planungsvorlage statt.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

5.4 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

5.5 Beschluss und Genehmigung

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Schlussbericht Workshopverfahren vom 25. Oktober 2022