



Bahnhofgebiet Südwest, Münchenbuchsee

Programm Testplanung

Münchenbuchsee, 24. August 2016



Inhalt

1. Ausgangslage.....	2
2. Ziel und Perimeter	3
3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	4
4. Projektorganisation.....	8
5. Ablauforganisation und Termine.....	10
6. Abzugebende Unterlagen und Urheberrecht	11
7. Grundlagen	12
8. Genehmigung.....	13

1. Ausgangslage

Ausgangslage und Basis für die Testplanung bilden die Ergebnisse der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ (Schlussbericht vom 25.02.2016, siehe Grundlagen in Kap. 7).

Im November 2014 hatte das Gemeindeparlament von Münchenbuchsee die im Sommer desselben Jahres eingereichte Motion „Wachstum nach innen“ für erheblich erklärt. 2015 bis Frühling 2016 wurde die entsprechende Potenzialstudie erarbeitet. Sie umfasst eine Grobanalyse der Gesamtgemeinde sowie Detailanalysen für ausgewählte Teilgebiete.

In den Detailanalysen der Potenzialstudie wurden anhand von städtebaulichen Überlegungen exemplarisch Innenverdichtungspotenziale und –möglichkeiten für sechs ausgewählte Teilgebiete aufgezeigt: Hüslimoos/Weier, Hübeli, Bahngässli/Gurtenfeldstrasse, Unterdorf/Schmiedegasse, Bahnhofgebiet Südwest und Waldegg.

Vor der Freigabe des Berichtes kam die Begleitgruppe zum Schluss, dass zum Bahnhofgebiet Südwest vertiefere Abklärungen erforderlich sind. Daher wurden die Ergebnisse der Detailanalyse zu diesem Teilgebiet weder an der Eigentümerversammlung vom November 2015 noch im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (April-Mai 2016) präsentiert.

Die bisher nicht veröffentlichten Ergebnisse der städtebaulichen Erstanalysen des Bahnhofgebietes Südwest zeigten für dieses Gebiet Standorte mit grösserem Verdichtungspotenzial: dies bezieht sich insbesondere auf die Parzellen Nr. 971 (Bahnhofstrasse 1, Bibliothek) und Nr. 68 (Bahnhofstrasse 5, Landi). Die Gemeinde hat in den vergangenen Monaten mit den Eigentümern dieser Liegenschaften und den Vertretern der kantonalen Denkmalpflege Gespräche geführt. Diese begrüssen es, dass die Gemeinde das Verdichtungspotential genauer abklären und Planungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Bahnhofgebietes erarbeiten will.

Die Eigentümerschaften der Potenzialgebiete haben teilweise selber konkrete Vorstellungen und sind mit Ideen und Visionen für Ersatzneubauten an die Gemeinde gelangt.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich eine Testplanung als geeignete Grundlage für die Bestimmung der künftigen Entwicklung des Bahnhofgebietes Südwest gezeigt. Sie gliedert sich wie folgt in das mehrstufige Vorgehenskonzept für die planerische Entwicklung dieses Gebietes ein:

- Potenzialstudie „Wachstum nach innen“
- ↓
- **Testplanung Bahnhofgebiet Südwest**
- ↓
- Planerlassverfahren
(Erarbeitung geeignetes Planungsinstrument: ZPP, evtl. Richtplanung
koordiniert mit Ortsplanung) *
- ↓
- Wettbewerbsverfahren für grössere Bauvorhaben im Bahnhofgebiet

Der Gemeinderat hat am 27.06.2016 der Durchführung einer Testplanung des Bahnhofgebietes Südwest zugestimmt.

** Bemerkungen zu möglichen Verfahrensvarianten:*

Das genaue Vorgehen ist noch nicht bestimmt und wird erst nach der Testplanung festgelegt. Es sind verschiedene Verfahrensvarianten denkbar. Der Entscheid, welches Verfahren die Gemeinde bevorzugen wird, hängt unter anderem von den Ergebnissen der Testplanung ab.

2. Ziel und Perimeter

Ziel der Testplanung ist es, eine Grundlage für die qualitätsvolle Entwicklung des Bahnhofgebietes Südwest und dadurch einen Mehrwert für die Gemeinde Münchenbuchsee zu schaffen. Die Ergebnisse der Testplanung sollen aufzeigen, wo, wieviel und welche Verdichtung innerhalb dieses Gebietes möglich und wünschenswert ist (Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen). Dies soll unter Einbezug von Siedlungsqualität und Freiräumen sowie im Hinblick auf Optimierungen im Bereich Mobilität und Verkehr geschehen.

Aufgrund der Zentrumslage und zahlreicher schützenswerter Objekte im und um das Testplanungsgebiet ist dem Denkmal- und Ortsbildschutz eine wichtige Bedeutung zuzuschreiben.

Mögliche Bebauungsdichten, Höhenentwicklungen, Fussabdruck und Kubaturen sind in Bezug zu den Freiräumen und auf die gebaute Umgebung aus städtebaulicher Sicht zu prüfen – unabhängig von der heute geltenden Grundordnung und Richtplanung. Mit begründeten Varianten soll aufgezeigt werden, was wo verträglich ist und wie qualitativ hochwertiges Wachstum im Bahnhofgebiet von Münchenbuchsee realisiert werden kann.

Die Testplanung dient als Grundlage für die Festlegung der weiteren Ortsentwicklung im Bahnhofgebiet. Gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung muss die Gemeinde behördenverbindliche Entwicklungsziele festlegen sowie eine entsprechende Anpassung der Grundordnung auslösen können. Mittels ZPP resp. UeO wird festgelegt werden, dass grössere Bauprojekte im Planungsperimeter ein Wettbewerbsverfahren erfordern. Allenfalls wird auch eine Gesamt-Überbauungsplanung verlangt oder eine Etappierung festgelegt.

Der Perimeter der Testplanung umfasst das Teilgebiet „Bahnhofgebiet Südwest“ gemäss Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ zuzüglich Bernstrasse im Abschnitt Talstrasse bis Moosgasse. Nachfolgender Planausschnitt zeigt den Planungsperimeter der Testplanung (rote Linie). Der Betrachtungsperimeter geht je nach Fragestellung über den Planungsperimeter hinaus. Vorgegeben für die Testplanung wird grundsätzlich folgend abgebildeter Betrachtungsperimeter (blau).

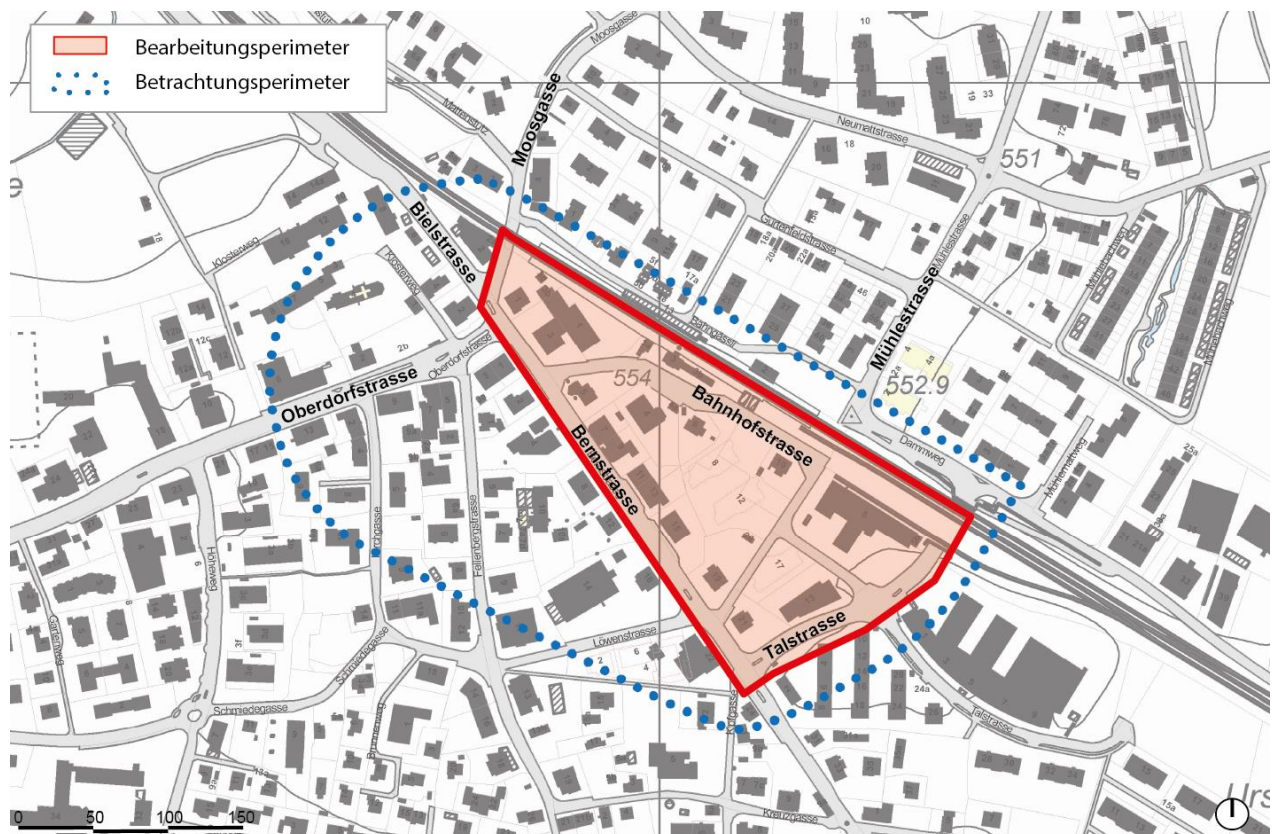


Abbildung 1: Planungs- und Betrachtungsperimeter Testplanung Bahnhofgebiet Südwest

3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Aufgabenstellung und Anforderungen an die Entwicklung des Bahnhofgebiets umfassen folgende Punkte:

Allgemeines

- Die Ergebnisse der Testplanung bilden die Grundlage für die weitere Entwicklung des Bahnhofgebietes. Für die Testplanung muss nicht von der aktuell geltenden Grundordnung (Baureglement, Zonenplan, ZPP resp. Richtplanung) ausgegangen werden. Die Resultate der Testplanung liefern die Basis für die Anpassungen der Grundordnung und die Erarbeitung der notwendigen Planungsinstrumente (ZPP, Richtplan, UeO, ...).
- Die Testplanung ist ein Folgeprojekt der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ und soll im Detail aufzeigen, wo Verdichtung möglich und verträglich ist. Von den Teams wird erwartet, dass sie begründet aufzeigen, wo wie dicht und wie hoch gebaut werden kann.
- Grundsätzlich werden Aussagen in der Testplanung zu allen Themen erwartet, welche im Hinblick auf eine künftige Baubewilligungsfähigkeit behandelt werden müssen. Nachfolgend werden die Fragestellungen und Anforderungen nach Themen gegliedert erläutert.

Vertiefung der Erkenntnisse aus der Potenzialstudie

- In der Testplanung sind die Erkenntnisse der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ zu berücksichtigen, zu analysieren und weiter zu entwickeln (siehe Kap. 7, Grundlagen 1 und 2 Potenzialstudie Schlussbericht und Entwurf Detailanalyse Bahnhofgebiet Südwest).
- Ortsbildschutz, wie auch Aussenraum- und Freiraumgestaltung unter Einhaltung der Vorgaben betreffend Verkehr bilden zentrale Rahmenbedingungen der Testplanung.
- Aussagen zur vorgeschlagenen Bebauungsstruktur: Lage, Höhenentwicklung, Fussabdruck sowie Nutzung (öffentlich oder privat) und Stellung sowie Abmessung der Bauvolumen sind zu definieren.

Varianten- und Kubaturenstudium / Anforderungen gemäss Hochhauskonzept

- Es sind konkrete Aussagen dazu liefern, wo und wie genau im Bahnhofgebiet Südwest verdichtet werden kann. Dabei sind verschiedene Lösungsansätze zu vergleichen. Städtebauliche Aspekte und Qualitäten sind zu berücksichtigen.
- Zur Abklärung der städtebaulichen Möglichkeiten der Verdichtung sollen verschiedene Konzepte geprüft werden:
 - o Verdichtungen an verschiedenen Standorten sind zu prüfen.
 - o Ist/sind ein/mehrere Hochhäuser städtebaulich möglich/denkbar?
 - o Die Vorschläge und Empfehlungen sollen Vor- und Nachteile der Konzepte aufzeigen.
- Falls die Teilnehmer zum Schluss kommen sollten, dass ein oder mehrere Hochhäuser städtebaulich verträglich sind, gelten folgende Bestimmungen:
 - o Gemäss dem Hochhauskonzept (HHK) der Regionalkonferenz kann ein Hochhaus nur dann ermöglicht werden, wenn es die beste von mehreren untersuchten und möglichen Bauformen ist.
(<http://www.bernmittelland.ch/de/themen/raumplanung/Siedlung/Hochhauskonzept.php>).
 - o Das Bahnhofgebiet Südwest in Münchenbuchsee befindet sich zwar nicht direkt im Perimeter des Hochhauskonzeptes (HHK) der Regionalkonferenz. Es werden aber trotzdem die Kriterien gemäss HHK angewandt. Die Gemeinde hat diesbezüglich mit der Regionalkonferenz

- renz und dem AGR Gespräche geführt. Standorte, wo eine deutliche Verdichtung und allenfalls auch höhere Neubauten vorgesehen werden, sind somit nach den Kriterien des Planungsinstrumentariums Hochhauskonzept der Regionalkonferenz zu beurteilen und zu begründen. Klare Aussagen diesbezüglich werden insbesondere für die beiden Standorte Bahnhofstrasse 1 und 5 (Parzellen Nr. 971 und Nr. 68) erwartet.
- Wo besteht grundsätzlich die Möglichkeit ein höheres Gebäude zu bauen und warum? Das „Motiv“ („Warum“ anstelle von „Warum nicht“) für ein Hochhaus muss geklärt werden. Die Zulässigkeit soll daran gemessen werden, ob ein Hochhaus einen positiven Beitrag an die Siedlungsstruktur und Lebensqualität liefert. Die Qualitätsverbesserung muss aufgezeigt werden.
 - Bei einem Hochhaus sind Nutzung und Zielgruppe auf die Bauform abzustimmen.
- Resultat der Testplanung ist eine Empfehlung mit der entsprechenden Begründung, die aufzeigt, wie die städtebaulich richtige Volumetrie aussieht. Ganz konkrete Aussagen zu den Verdichtungsmöglichkeiten und Kubaturen werden insbesondere für die Standorte Bahnhofstrasse 1 und 5 erwartet. Jedes Team soll Antworten und Empfehlungen auf diese Fragen abgeben.

Nutzungen / Angebote

- Der Gemeinde ist wichtig, dass die im Bahnhofgebiet Südwest vorgeschlagenen Nutzungen und Funktionen eine Ergänzung und nicht eine Konkurrenz zur Oberdorfstrasse und dem übrigen Zentrum von Münchenbuchsee bilden.
- Aufgrund der zentralen Lage und bereits hervorragender Erschliessung und Infrastruktur sind sowohl öffentliche Nutzungen als auch weitere Dienstleistungs- und Wohnnutzungen erwünscht.
- Welche Angebote und Nutzungen braucht es im Zentrum von Münchenbuchsee? Welche Nutzungen gehören künftig nicht (mehr) ins Bahnhofgebiet Südwest?
- Anlässlich einer Zwischenbesprechung werden die vorgeschlagenen Nutzungskonzepte diskutiert und definiert, welche Stossrichtungen weiter zu verfolgen sind.
- Gemeindeeigene Liegenschaften und Parzellen im Planungssperimeter können und sollen beplant werden und dies grundsätzlich unabhängig von der heutigen Nutzung und Bebauung.
- Nutzungskonzept für Parzelle Nr. 68, Areal der Landi Moossee an der Bahnhofstrasse 5: Die Wünsche und Rahmenbedingungen sowie zu prüfende Varianten für die Testplanung sind im Grundlagenpapier Nr. 4 (siehe Kap. 7) zusammengefasst.
- Parzelle Nr. 971, Liegenschaft der Firma Halter: mittels Testplanung soll ermittelt werden, welche Dichte, Höhenentwicklung, Fussabdruck und Volumetrie am Standort Bahnhofstrasse 1 verträglich sind und ob auch höhere Neubauten (Hochhäuser) möglich wären. Siehe dazu auch Grundlagenpapier Nr. 5 „Vision Bahnhofgebiet Münchenbuchsee“ der Halter AG (Kap. 7).
- Vorgaben der SBB: Grundsätzlich möchte die SBB sämtliche heutigen Funktionen und Nutzungen am Bahnhof Münchenbuchsee aufrechterhalten. Derzeit sind keine Änderung der Nutzung geplant (z.B. bezüglich Kiosk oder Billetverkauf SBB Personenverkehr im Bahnhofgebäude). Falls resp. wenn sich die Division Personenverkehr aus Münchenbuchsee künftig zurückziehen sollte, könnte eine Planung der Umnutzung des Aufnahmegebäudes (und des Güterschuppens) erfolgen. In der Regel wird in solchen Fällen von der SBB eine Lösung in Form eines Convenience-Stores angestrebt. Weitere Angaben zum Betrieb der SBB sind dem Grundlagenpapier Verkehr zu entnehmen. Ein Ersatz des Kiosks in einem neuen Gebäude, ohne Kostenfolge für die SBB, ist aus Sicht der Gemeinde möglich.

- Bedürfnisse Gasthof Bären: Direkt angrenzend an die Parzelle Nr. 971 befindet sich der Gasthof Bären – Restaurant und Kulturlokal „Bären Buchsi“. Eigentümer und Betreiber des Bären wollen grundsätzlich ihren Betrieb im Lokal und Garten wie bisher aufrechterhalten. Das heisst ca. 50 bewilligte Events pro Jahr inkl. Konzerte im Gärtli bis 22 Uhr (Lärmbelastung).
- Projekt „Drillinge Buchsi“ - Neubau auf dem Kästliareal: Im Zentrum des Bahnhofgebietes Südwest entstehen zurzeit drei neue Mehrfamilienhäuser (bewilligt und momentan im Bau). Weitere Angaben zu den Neubauten sind zu finden unter www.drillinge-buchsi.ch.

Frei-/Aussenraumgestaltung

- Die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume ist darzulegen. Es werden Vorschläge und Aussagen zur Freiraum- und Aussenraumgestaltung erwartet. Die gewählte Gestaltung ist mit Chancen und Risiken der Lösung zu erläutern.

Verkehr / Mobilität

- Es werden Aussagen zur Erschliessung und Lösungsvorschläge erwartet, die auch zu einer gestalterischen Verbesserung führen.
- Rahmenbedingungen und Vorgaben zu Verkehr und Mobilität wurden für die Testplanung von Verkehrsexperten der Firma Metron in einem Grundlagenpapier zusammengestellt (siehe Grundlage 3, Kap. 7). Dieses bildet die Basis für die Aussagen zu diesem Thema.
- Die Gemeinde und Experten der Firma Metron führten Gespräche mit SBB, BLS und RBS, um Vorgaben für Testplanung zu definieren. Des Weiteren hat die Gemeinde auch mit dem Kantonalen Tiefbauamt Kontakt aufgenommen und Vorhaben sowie Vorgehen mit dem Kreisoberingenieur (Kurt Schürch) besprochen.
- Die Erschliessungen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden (Langsamverkehr, MIV und ÖV) ist zu definieren. In Bezug auf die Lage der Haltestellen öV und Busführung wird eine Optimierung angestrebt. Betreffend Linienführung und Haltestellen des ÖV zeigt das verkehrsplanerische Grundlagenpapier grundsätzlich zwei Varianten auf, die für die Testplanung zu berücksichtigen sind. Mit Vertretern der öV-Betreiber klärt die Gemeinde zurzeit, welche Flächen der SBB, BLS und RBS beispielsweise für die Parkierung möglich sind oder allenfalls überbaut werden könnten.
- Gute Fuss- und Veloverbindungen im Quartier und insbesondere zwischen Bahnhof- und Bernstrasse sind von Bedeutung (Anbindung und Erreichbarkeit Bahnhof).
- Die Anbindung des Bahnhofgebietes an die Kantonsstrassen und Richtung Oberdorf soll künftig so gestaltet werden, dass die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden verbessert und der Verkehrsfluss gewährleistet wird. Die Erschliessung des Bahnhofs und Bahnhofgebietes Südwest von Norden her (Bahngässli, Gurtenfeld) ist dabei ebenfalls in die Planung einzubeziehen.
- Lösungen betreffend Parkieranlagen für MIV und Velo sind aufzuzeigen. Private Parkplätze für den MIV sollen grundsätzlich unterirdisch angelegt werden.
- Mit einer attraktiven Strassenraumgestaltung, insbesondere im Bereich Bahnhofstrasse, ist der Zentrumsbereich aufzuwerten. Dies gilt ebenfalls für die übrigen Verkehrsflächen im Testplanungs- resp. Betrachtungsperimeter.

Ortsbildschutz / Empfehlungen aus Sicht Denkmalpflege

- Es ist Rücksicht auf bestehende Strukturen zu nehmen. Die Integration ins Ortsbild ist von zentraler Bedeutung und die Schutzobjekte gemäss Zonenplan 2 (Landschaft und Ortsbild, Grundlage 8 gemäss Kap. 7) sind einzubeziehen.
- Dr. Martin Fröhlich (Architekt und Architekturhistoriker aus Münchenbuchsee) hat einen Text mit dem Titel „Bauerndorf und Bahnhofstrasse“ verfasst. Thematisiert wird, wie das Umfeld des Bahnhofs in einzelnen Gemeinden genutzt wird. Dazu werden im Text vier konkrete Beispiele präsentiert – unter anderem Münchenbuchsee – und historische sowie architektonische Aspekte des Bahnhofsgebiets und dessen Entwicklung aufgezeigt. (siehe Grundlage 6, Kap. 7).
- Die Rahmenbedingungen und Schutzziele der kantonalen Denkmalpflegegesetzgebung betreffend Ortsbildschutz wurden von der kantonalen Denkmalpflege als Grundlage für die Testplanung zusammengefasst (Kap. 7: Grundlage 7). Im und um den Planungssperimeter befinden sich laut Bauinventar aus dem Jahre 2007 zahlreiche schützenswerte- und erhaltenswerte Gebäude. Weiter liegt der Bearbeitungssperimeter in der Bauinventar-Baugruppe B. Die Schutzziele aus Sicht Ortsbildschutz / Denkmalpflege sind als Grundlage beizuziehen; diese sind jedoch (abgesehen von den Inventaren) nicht gesetzlichen Vorgaben gleichzusetzen. Erwägungen zu Vorgaben, Schutzziele und Schutzzumfang sind zulässig. Bei Widerspruch ist in geeigneter Form eine Interessenabwägung durchzuführen und die ortsbildpflegerischen Aspekte sind entsprechend zu berücksichtigen.

Diverses

- Der von der Gemeinde vorgegebene Verkehrsexperte hat die Grundlagen zu Verkehr & Mobilität aufgearbeitet und wird bei Bedarf Fragen der Architektenteams beantworten und an Zwischenbesprechungen teilnehmen. Ausserdem hat jedes Teilnehmerteam während der Testplanung Anspruch auf eine Sprechstunde (einmalig max. 2 Stunden für individuelle Fragen und Diskussion mit dem Verkehrsexperten).
- Das Thema Freiraum-/Aussenraumplanung wird von jedem Architektenteam selbständig bearbeitet; nötigenfalls verstärken sich die Teams mit einem Landschaftsarchitekten.
- Aussagen und Analysen zur Wohnqualität: Orientierung, Aussicht, Einsicht, Besonnung, Schattenwurf, Immissionen (insb. Lärm, NIS, Luftverschmutzung, Lichtimmissionen) sind generell zu berücksichtigen; Aussagen dazu werden jedoch auf Stufe Testplanung nur im Grundsatz erwartet. Für den Schattenwurf werden bereits ganz konkrete Aussagen erwartet: Der Schattenwurf ist gemäss nachfolgenden Vorgaben genau zu analysieren und aufzuzeigen für die vorgeschlagenen Bebauungsvarianten. Die Erzeugung von Animationen steht nicht im Vordergrund; Die geforderte Kontrolle und Beurteilung ist an statischen Bildern möglich.
Es sind Schattensimulationen an einem sogenannten "mittleren Wintertag" (2. November oder 8. Februar) bzw. an einem "mittleren Sommertag" (30. Mai oder 22. August) vorzunehmen. Die Darstellungen dieser Tage bieten für einen bestimmten Zeitraum eine allgemeine Aussagekraft. Dies entspricht auch den Vorgaben der Bauverordnung (BauV, zurzeit in Revision).
Gemäss BauV des Kantons Bern gilt folgendes (Auszug aus BauV, Art. 22): Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen keine klimatologisch-lufthygienisch nachteiligen Auswirkungen auf Nachbarschaft und weitere Umgebung haben. Sie dürfen bestehende oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Für die zulässige Beschattungsdauer gilt:
 - o Sie beträgt bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 07.30 Uhr und 17.30 Uhr zwei Stunden, bei mittlerem Wintertag (8. Februar) zwischen 08.30 Uhr und 16.30 Uhr zweieinhalb Stunden.
 - o Sie ist angemessen herabzusetzen, wenn die Besonnung durch die Topographie oder andere Bauten bereits erheblich beeinträchtigt ist.

- Für allfällige Ersatzneubauten werden seitens der Einwohnergemeinde und der Grundeigentümerschaft folgende übergeordnete Ziele verfolgt:
 - o Neubauten haben ein qualitativ hochwertiges architektonisches sowie städtebauliches Konzept sicherzustellen, welches sich in die bestehende Struktur einfügt und betreffend Umwelt und Nachhaltigkeit eine vorbildliche Lösung darstellt. Zudem soll die städtebauliche Identität einen Bezug zum Bahnhofsbereich schaffen.
 - o Mit dem Vorschlag des städtebaulichen Konzeptes sind die bestehenden urbanen Qualitäten zu fördern und auszubauen.
 - o Quantität und Qualität der möglichen BGF/m² Flächen (ober- und unterirdisch) wie auch m³ (Volumen) sind pro Parzelle bzw. Projektbeitrag auszuweisen.
 - o Wirtschaftliche Aspekte sind zu berücksichtigen.

4. Projektorganisation

Veranstalterin

Auftraggeberin und Veranstalterin der Testplanung ist die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee. Sie wird vertreten durch die Gemeindepräsidentin, eine Begleitgruppe mit Vertretern von Kommissionen und der Verwaltung. Unterstützt und beraten wird die Gemeinde von kantonalen Fachstellen sowie externen Experten im Bereich Städtebau und Verkehrsplanung.

Weitere Akteure und Betroffene, insbesondere Grundeigentümer des Bahnhofsbereiches Südwest, werden in die Testplanung einbezogen (siehe nachfolgend Beurteilungsgremium und weitere Ansprechpersonen). Dadurch können diese direkt ihre Bedürfnisse und Fragen einbringen.

Art des Verfahrens

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee lädt drei Architektenteams für die Teilnahme an der Testplanung zur städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofsbereiches Südwest ein. Die Teams arbeiten zu Beginn der Testplanung individuell. Am Ende der ersten konzeptionellen Phase findet eine Zwischenbesprechung mit allen Teilnehmenden statt. Das Beurteilungsgremium wird am Ende der Testplanung unter den drei Architektenteams keinen Sieger wählen. Ziel ist es, gemeinsam eine Empfehlung und Vorgabe für die bestmögliche künftige Entwicklung des Bahnhofsbereiches Südwest zu definieren.

Im Beurteilungsgremium (BG) sind folgende Mitglieder vertreten:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Elsbeth Maring-Walther | Gemeindepräsidentin, Vorsitz BG, Einwohnergemeinde Münchenbuchsee |
| - Fredi Witschi | Vertreter PLAKO, Einwohnergemeinde Münchenbuchsee |
| - Martin Fröhlich | Vertreter HBK, Einwohnergemeinde Münchenbuchsee |
| - Karin Scheidegger | Vertreterin KOFU, Einwohnergemeinde Münchenbuchsee |
| - Urs-Thomas Gerber | Vertreter GGR, Einwohnergemeinde Münchenbuchsee |
| - Oliver Dobay | Projektleitung, Bauverwalter Einwohnergemeinde Münchenbuchsee |
| - Claudia Thöni | Stv. Projektleitung, Bauabteilung Einwohnergemeinde Münchenbuchsee |
| - Hermann Schmid | Geschäftsführer LANDI Moossee, Vertreter Eigentümer Parzelle Nr. 68 |
| - Markus Mettler | CEO Halter AG, Vertreter Eigentümer Parzelle Nr. 971 |
| - Peter Breil | Architekt, Experte Städtebau, Atelier5 Architekten und Planer AG, Bern |
| - Pierre Feddersen | Architekt, Experte Städtebau, Feddersen & Klostermann, Zürich |
| - Christian Wiesmann | Architekt, Experte Städtebau, stadt - raum - planung, Bern |
| - Michael Liebi | Verkehrsplaner, Experte Verkehr und Mobilität, Metron AG Bern |

Experten, die bei Bedarf beigezogen werden:

- Lukas Auf der Maur	Vertreter Amt für Kultur, Kantonale Denkmalpflege
- Manuel Flückiger	Vertreter AGR, Sein, Raumplanung, Abteilung Kantonsplanung
- Rolf Wohlfahrt	Vertreter AGR, Raumplanung Kreis Bern-Mittelland
- Kurt Schürch	Vertreter TBA Kanton Bern, Kreisoberingenieur Seeland / Berner Jura
- Frank Merki	Vertreter SBB Immobilien
- Daniel Hofmann	Vertreter SBB Infrastruktur
- Roman Zürcher	Verkehrsplanung Regionalverkehr Bern-Solothurn RBS
- Martin Moser / Mirco Derrer	Vertreter BLS
- Erika Loser	PL Potenzialstudie „Wachstum nach innen“, Bauabteilung EG Münchenb.
- Patrick Trummer	Ressortleiter Tiefbau, Bauabteilung Gemeinde Münchenbuchsee

Eingeladene Teams

Folgende drei Architekten wurden angefragt und eingeladen (Reihenfolge alphabetisch):

- AEBI & VINCENT ARCHITEKTEN SIA AG, Bern
- BAUZEIT ARCHITEKTEN GMBH, Biel
- SCHÄR BURI ARCHITEKTEN AG, Bern

Entschädigung

Für jedes Architektenteam steht eine Pauschalentschädigung von CHF 40'000.- (inkl. MWST) zur Verfügung.

5. Ablauforganisation und Termine

Verfahrensablauf

An der Startveranstaltung vom 24.08.2016 werden Aufgabenstellung und Verfahren der Testplanung erläutert.

In einer ersten Phase entwerfen die Teams individuell ein städtebauliches Grobkonzept und analysieren, wo ihrer Meinung nach Entwicklungs- resp. Verdichtungspotenziale vertieft zu prüfen sind. Anlässlich einer Zwischenbesprechung präsentieren sie ihre Konzeptideen. Es sollen Varianten aufgezeigt werden. Von Interesse sind auch Erläuterungen zu geprüften und wieder verworfenen Ideen und Varianten („Papierkorb mitbringen“).

Für die Zwischenbesprechung müssen die Teams keine Unterlagen oder Modelle abgeben. Die Art der Präsentation ist frei. Jedes Team erhält 20 Minuten Zeit für die Vorstellung von Konzept und Zwischenergebnissen. Die Teams bringen dazu ihre Arbeitsmodelle mit. Die Präsentationen finden im Plenum statt; neben dem Beurteilungsgremium sind alle Teams sowie weitere Experten für die Präsentationen und die direkt anschliessende Frage- und Diskussionsrunde eingeladen. Ziel der Zwischenbesprechung ist es, das weitere Vorgehen sowie die genauen Rahmenbedingungen und weiter zu bearbeitende Varianten gemeinsam zu bestimmen.

Nach der Zwischenbesprechung arbeiten die Teams weiter und vertiefen die Aussagen zu möglichen Neubauten (Ersatzneubauten) unter Einbezug der in Kapitel 3 erläuterten Vorgaben und des Feedbacks anlässlich der Zwischenbesprechung (Zwischenbericht des Beurteilungsgremiums).

Termine

Versand Unterlagen	KW33
Startveranstaltung Testplanung + Erläuterung der Unterlagen	24.08.2016, 15 Uhr
Fragen einreichen (schriftlich)	-31.08.2016
Fragen beantworten	KW37
Zwischenbesprechung: Präsentation Konzepte / Diskussion (alle):	19.10.16, 9-ca.12:30 Uhr
Beurteilung + Fazit Zwischenbesprechung (BG und Experten):	19.10.2016, ca. ab 14 Uhr
schriftliches Feedback aus Zwischengespräch und zu den Konzepten (Zwischenbericht)	KW43
Schlussabgabe Projekte	22.11.2016
Schlussabgabe Modelle	29.11.2016
Schlusspräsentationen (alle):	29.11.16, 9-ca.12:30 Uhr
Beurteilung + Fazit für weitere Entwicklung (BG und Experten):	29.11.2016, ca. ab 14 Uhr

Beurteilungskriterien

Die Projekte werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebauliches, architektonisches Gesamtkonzept und volumetrische Gestaltung
- Integration ins Ortsbild
- Qualität der Entwicklung nach innen
- Gegebenenfalls Begründungen / Berücksichtigung Kriterien Regionalkonferenz gemäss Hochhaus-Konzept

- Aussen- und Freiraumgestaltung
- Arealerschliessungen
- Vorschläge und Umsetzung betreffend Nutzungsmix

Basierend auf den Ergebnissen der Testplanung setzt die Einwohnergemeinde die Bebauungs- und Nutzungskonzepte anschliessend rechtsverbindlich mit geeigneten Planungsinstrumenten um.

6. Abzugebende Unterlagen und Urheberrecht

Grundsätzlich sind diejenigen Unterlagen abzugeben, welche zum Verständnis des architektonischen und städtebaulichen Konzeptes erforderlich sind und aus denen die Erläuterungen der Anforderungen gemäss Kapitel 1, 2 und 3 ersichtlich sind.

Abzugebende Unterlagen (Schlussabgabe)

1. Architektonisches / städtebauliches Konzept in Grundriss und Modell sowie Prinzipien des architektonischen Ausdrucks
2. Situationsplan und Schnitte 1:500 mit Überbauungskonzept
3. Nachweis der verschiedenen Nutzungskonzepte 1:500
4. Flächen und Volumenkenndaten (mögliche Dichte)
5. Geschossflächenpotenzial (nach Norm SIA 416)
6. Dokumentation der Planungsschritte (Zwischenergebnisse und Herleitung, Analyse)
7. Definition der baurechtlich relevanten Rahmenbedingungen
8. Erforderliche Angaben für Planerlassverfahren / ZPP (gemäss Checkliste Grundlage Nr.10)
9. Modell (Arbeitsmodell)
10. Verfassernachweis
11. Verkleinerungen (sämtliche Pläne als kopierfähig, massstäbliche Verkleinerungen auf Papier A3 und als PDF)
12. CD- ROM mit digitalen Daten (sämtliche Pläne in Originalgrösse und Verkleinerungen als PDF-Datei, Flächen und Volumenkenndatenblatt, Formular Verfassernachweis, Erläuterung auf Plänen in separater Word- Datei)

Urheberrecht, Veröffentlichungen und Präsentationen

Das Urheberrecht an der Testplanung geht ins Eigentum des Auftraggebers über. Verfasser und Auftraggeber besitzen nach Abschluss des Auftrages das Recht der Veröffentlichung, wobei der Auftraggeber sowie der Verfasser zu nennen sind.

7. Grundlagen

Für die Testplanung werden folgende Grundlagen zur Verfügung gestellt:

1. Potenzialstudie „Wachstum nach innen“, Schlussbericht vom 25.02.2016:
www.muenchenbuchsee.ch > Laufende Projekte > Potenzialstudie „Wachstum nach innen“
2. Potenzialstudie „Wachstum nach innen“, ANHANG: Detailpotenzialstudie zu Teilgebieten (Rykart Architekten, Jan. 2016), Entwurf Studie Teilgebiet 10.3 Bahnhofgebiet Südwest (pdf)
3. Grundlagenpapier Verkehr zur Testplanung vom 16.08.2016 (Metron AG) (pdf)
4. Grundlagenpapier der LANDI Moossee Genossenschaft zur Testplanung Bahnhofgebiet Südwest vom 30.07.2016 (pdf)
5. Grundlagenpapier der Halter AG „Vision Bahnhofgebiet Münchenbuchsee“ vom 29.06.2016 (pdf)
6. Text „Bauerndorf und Bahnhofstrasse“ von Dr. Martin Fröhlich (Architekt und Architekturhistoriker, Mitglied der Hochbaukommission Münchenbuchsee), 01.07.2016 (pdf)
7. Schutzziele aus Sicht Ortsbildschutz / Denkmalpflege (ISOS, Bauinventar) mit Herleitung sowie Vorgaben für die Testplanung, Kantonales Amt für Kultur, Denkmalpflege inkl. Beilagen (ISOS, Betrachtungsperimeter aus Sicht Kantonale Denkmalpflege), 13.05.2016 (pdf)
8. Zonenplan 2: Landschaft und Ortsbild, Stand November 2013
www.muenchenbuchsee.ch > Gemeinde > Verwaltung > Bauabteilung > Planung und Umwelt > Gemeindeentwicklung und Raumplanung > Ortsbild und Landschaftsplanung
9. Analysen zu Grün- und Freiräumen aus der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ (Entwurf vom Feb. 2016) (pdf)
10. Checkliste erforderliche Angaben für Planerlassverfahren / ZPP (pdf)
11. Situation, Geometerplan 1:500 (pdf)
12. Situation, Werkleitungsplan (pdf)
13. Liste und Übersichtsplan Grundeigentümer im Perimeter (pdf)
14. Gemeinde Münchenbuchsee Höhenkurvenplan, AV-Daten und Grundlage Modellbauer (zip, dwg, dxf)
15. Modellgrundlage 1:500 (siehe Foto Titelseite, ca. 1.0 x 0.5 m)

Die Grundlagen werden digital abgeben (Link auf ShareFile).

Jedes Team erhält für die Bearbeitung ein Modell im Massstab 1:500. Dieses wird anlässlich der Startveranstaltung am 24.08.2016 abgegeben.

8. Genehmigung

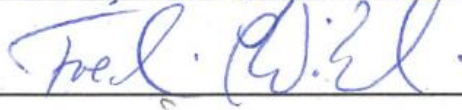
Das vorliegende Programm wurde von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums per 16. August 2016 für den Versand an die Teilnehmenden freigegeben.

Bestätigung der Genehmigung des Programms durch das Beurteilungsgremium anlässlich der Startveranstaltung am 24.08.2016 in Münchenbuchsee:

E. Maring-Walther



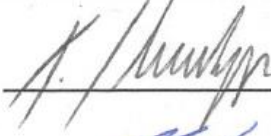
F. Witschi



M. Fröhlich



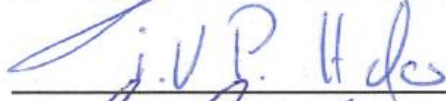
K. Scheidegger



U.-T. Gerber



H. Schmid



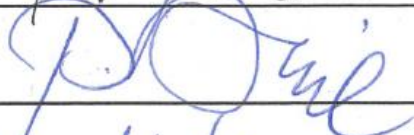
M. Mettler



P. Feddersen



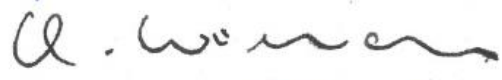
P. Breil



M. Liebi



C. Wiesmann



O. Dobay



C. Thöni

