

VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

ZPP Nr. 28 Landi-Areal

Mitwirkungsbericht

April 2024

Inhalt

A	Zusammenfassung	3
1.	Gegenstand	3
2.	Verfahren und Eingaben	3
3.	Ergebnis der Mitwirkung	3
B	Eingaben und Stellungnahmen	4
1.	Allgemein	4
2.	Siegerstudie	5
3.	Verkehr und Erschliessung	6
4.	Umgebung und Aussenraum	8

A Zusammenfassung

1. Gegenstand

Mit der Umstrukturierung des Landi-Areals soll an zentraler, gut erschlossener Lage neuer Wohnraum geschaffen werden und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Das bestehende Gewerbegebäude der Landi soll durch eine Überbauung mit Wohnen als Schwerpunktnutzung mit untergeordneter Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung ersetzt werden.

Mit der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die vorgesehene Wohnüberbauung gemäss der Siegerstudie aus dem Studienauftragsverfahren realisieren zu können.

2. Verfahren und Eingaben

Die Umzonung der bestehenden Arbeitszone A2 in die neue ZPP Nr. 28 Landi-Areal erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten und kantonaler Genehmigung.

Der Gemeinderat von Münchenbuchsee hat vom 20. Oktober bis 24. November 2023 die öffentliche Mitwirkung zur Planung gewährt. Am 16. November 2023 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Nachbarn statt, an welcher über die Planung und die ihr zugrunde liegenden Absichten und Ziele informiert wurde. Während der Mitwirkungsfrist konnten Interessierte Anregungen und Einwendungen zur Planung einreichen. Im Rahmen dieser Mitwirkung gingen vier schriftliche Eingaben ein.

Die Mitwirkungseingaben und die jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderates werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

3. Ergebnis der Mitwirkung

Die Planungsunterlagen wurden aufgrund der Mitwirkungseingaben überprüft und überarbeitet. Aufgrund der Mitwirkung wurden zwei Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen. Im vorliegenden Bericht wird u.a. aufgezeigt, in welchen Punkten die Mitwirkungseingaben zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten geführt haben.

B Eingaben und Stellungnahmen

1. Allgemein

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
2	Im Erläuterungsbericht Pkt. 4.5 ist nach der Genehmigung durch den GGR eine Referendumsfrist vorgesehen. In Münchenbuchsee unterliegt jede Zonenplan- und Baureglementsänderung aber der Genehmigung durch den Souverän.	<i>Die Dokumente wurden angepasst.</i>
2	Mehrwertabschöpfung: Mit dem Antrag an den GGR zur Genehmigung der Reglements- und Zonenplanänderung muss die Höhe der Abgabe vereinbart sein. Bei der Umzonung einer Arbeitszone in eine Wohnzone ist es schwieriger die Grundlagen zur Berechnung festzulegen und mit dem Grundeigentümer die Abgabe auszuhandeln.	<i>Der Mehrwert entspricht von Gesetzes wegen der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung; er wird im Auftrag der Gemeinde nach anerkannten Methoden geschätzt und im Anschluss an die Genehmigung der Zonenplanänderung der Grundeigentümerin verfügt (vgl. Ziff. 4.4 Erläuterungsbericht). Verhandlungen finden keine statt.</i>
3	Das Areal beherbergt heute auf dem Silo mehrere Mobilfunkantennen und liegt zudem nahe an den Bahnleitungen. Dadurch ergeben sich (auch in Kombination von Bahnleitungen und Mobilfunk) erheblich Strahlungs-Immissionen. Wir erwarten, dass im Erläuterungsbericht klar Stellung zur Zukunft der Mobilfunkantennen unter der neuen Zonenordnung genommen wird: Werden diese am Ort belassen, fordern wir, weil es sich nicht mehr um eine (bei der Erst-Bewilligung massgebende) Arbeitszone handelt, eine Neubeurteilung des Standortes im Rahmen eines neuen Baugesuchs. Wenn die Antennen verlegt werden, sind davon andere Gebiete betroffen. Es sollte offengelegt werden, welche Standorte dazu in Frage kommen. Durch entsprechend flexible bzw. zielorientierte Formulierungen in der ZPP könnte diese Schwachstelle dann in der UeO noch korrigiert werden (siehe anschliessend).	<i>Gemäss Art. 423 Abs. 4 GBR sind Antennenanlagen in erster Linie in den Arbeitszonen, Verkehrszone Bahn, Verkehrszonen der Hauverkehersachsen Bernstrasse, Oberdorfstrasse und Bielstrasse und in den anderen Zonen, die nicht hauptsächlich der Wohnnutzung oder öffentlichen Nutzungen mit Schwerpunkt Bildung/Betreuung vorbehalten sind, zu erstellen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung wird die Betreiberin andere Standorte prüfen müssen, die Prüfung und Verlegung erfolgt in einem separaten Verfahren. Konkrete Aussagen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Bei der vorliegenden Planung sowie bei der Standortverlagerung der Antennen sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. In Bezug auf die von den Fahrleitungen ausgehende Strahlung wurde im Rahmen eines Fachgutachtens nachgewiesen, dass sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Anlagegrenzwerte eingehalten sind.</i>

2. Siegerstudie

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
2	<p>Die vorgesehene Umnutzung dieser Parzelle zum Wohnen ist im Sinne einer besseren Nutzung einer Verdichtung von bestehenden Bauzonen richtig. In der Projektstudie Pkt. 3.3 wird eine maximale verträgliche Bebauung für Wohnen vorgegeben. Unter Pkt. 3.6 wird vom Veranstalter grosses Gewicht auf die Wirtschaftlichkeit (Rendite) gelegt. Die Wirtschaftlichkeit wird mit der vorgesehenen Nutzung einer GFZ von ca. 3.0 bevorzugt. Die Balance zwischen den Interessen der Gemeinde, der Bevölkerung, und der Quartierbewohner für eine harmonische Einordnung in das gesamte Baugebiet, ist nicht erfüllt. Die Nutzung ist zu reduzieren und kann in die weiteren Projektbearbeitung einfließen. Z.B. ist die Gebäudelänge und Höhe des Hauptbaus Ost anzupassen.</p>	<p><i>Die Eingabe stützt sich auf den Schlussbericht zum Studienauftrag vom Juni 2022. Es ist korrekt, dass im Rahmen des Studienauftrags auch das Kriterium der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen war. In Bezug auf die Rendite wurden jedoch keine Vorgaben gemacht. Zudem wurde mit der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums mit drei unabhängigen Fachmitgliedern (zwei Architekt:innen und ein Landschaftsarchitekt) und zwei Sachmitgliedern (Gemeindepräsident und Vertreter Allreal Generalunternehmung AG) sichergestellt, dass Qualitätsaspekte gegenüber wirtschaftlichen Interessen höher gewichtet werden. Das vorliegende Projekt wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig als Siegerstudie zur Weiterbearbeitung empfohlen. Im Schlussbericht ist in Bezug auf die Volumetrie/Dichte in Ziff. 5.1 festgehalten, dass die gewählte Massenverteilung auf dem Grundstück «zu allen Seiten eine überzeugende städtebauliche Anbindung» schafft. In Bezug auf die erwähnte Dichte ist festzuhalten, dass darin alle Geschossflächen inkl. die unterirdischen Geschossflächen berücksichtigt sind. Der Gemeinderat beurteilt eine bauliche Verdichtung an dieser zentralen und bestens erschlossenen Lage direkt am Bahnhof als sinnvoll und mit den (übergeordneten) Vorgaben im Einklang stehend.</i></p>
3	<p>Wir finden, dass das Siegerprojekt in vielen Aspekten gut durchdacht und gestaltet ist. Die Abstufung verschiedener Baukörper nimmt Bezug zu den Baukörpern im Quartier, auch wenn der Silo-Trakt etwas gar wuchtig und kompakt geplant ist. Wir begrüßen es, dass ein Teil der Dachflächennutzung als Begegnungsraum vorgesehen ist. Dies sollte bei künftigen Verdichtungsprojekten zur Regel werden.</p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
3	<p>Das gesamte Areal ist sehr kompakt und stark nach innen gerichtet, was auch an der Lage des Areals etwas abseits des Bahnhofplatzes liegen dürfte. Im Siegerprojekt wird dieser Tatsache durch verschiedene</p>	<p><i>Grundsätzlich werden die konkreten Festlegungen zur Überbauung im Rahmen der Überbauungsordnung getroffen und sind nicht Gegenstand der ZPP-Bestimmungen. Es kann jedoch vorweggenommen werden,</i></p>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	sozial orientierte Massnahmen (allgemeine Nutzung, Landi-Garten, Landi-Platz, Dachterrasse, etc.) erfreulicherweise Rechnung getragen. Gleichzeitig könnte aber dieses «Innenleben» zusammen mit der eher geringen (räumlichen und sozialen) Vernetzung mit der Umgebung ein Eigenleben des Areals fördern (Gentrifizierung). Es ist fraglich, ob Läden und der Landi-Platz an den vorgesehenen Standorten dieses Manko wettmachen können. Allenfalls wäre eine stärkere Orientierung in Richtung Anbindung an den Bahnhofplatz prüfenswert.	<i>dass im Rahmen der Überbauungsordnung in Bezug auf die Gewerbenutzungen festgelegt wird, dass diese schwerpunktmässig in den Bau-bereichen A1 und A3 anzuordnen sind. Somit wird diesbezüglich eine Orientierung in Richtung Anbindung Bahnhofplatz auch möglich sein. Die gewählte Setzung der Gebäude und die Anordnung der Aussen-räume ist primär der Lage im bahnlärmbelasteten Gebiet geschuldet.</i>
4	Die Überbauung wird dicht. Auf einer Landfläche von nur 4'139 m ² sollen zwischen 10'000 und 13'000 m ² Geschossfläche realisiert werden.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>

3. Verkehr und Erschliessung

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
2	Münchenbuchsee hat im Gegensatz zu anderen Gemeinden keinen zentralen Anschluss- und Umsteigeknoten für den öffentlichen Verkehr Bahn – Bus. Dieser wird in den nächsten Jahren ein Thema sein. Im Zusammenhang mit diesem Projekt muss sichergestellt werden, dass der Verkehrsraum für Grossbusse auf dem Teilstück Talstrasse – Landi – Bahnhof sichergestellt wird.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
3	Es ist schade, dass es nicht bei der Süd-Einfahrt in die Tiefgaragen bleiben kann (mit interner Auffahrt). So wird unnötig Verkehr auf der Bahnhofstrasse und über den Bahnhofplatz sowie entlang dem geplanten Landi-Platz generiert. Neben der Tiefgarage fehlt eine Velostation mit gesicherten Abstellplätzen. Überhaupt sollte via ein Mobilitätskonzept ein Angebot für autofreie Haushalte sichergestellt werden (allenfalls zusammen mit gleichartigen Bestrebungen für ÖV-ergänzende Mobilität am Bahnhof Buchsi). Anmerkung: wurde ein gemeinsames Parkhaus	<i>Die konkreten Festlegungen zur Überbauung werden im Rahmen der Überbauungsordnung getroffen und sind nicht Gegenstand der ZPP-Bestimmungen. Die Veloabstellplätze für die Bewohner:innen im vorgeschriebenen Umfang sind auf Stufe Baugesuch nachzuweisen. Die Realisierung einer öffentlichen Velostation ist allenfalls auf dem Bahnhofareal zu prüfen. Vorabklärungen haben ergeben, dass ein unterirdisches Parkhaus am Standort aufgrund der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse nicht</i>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	SBB-Park & Ride/Landi-Areal auf dem Areal der SBB geprüft?	<i>realisierbar ist. Deshalb muss die bewusst tief gehaltene Anzahl Parkplätze (0.7 PP pro Wohnung) auf zwei teilweise oberirdisch liegende Geschosse verteilt werden.</i>
3	Es ist festzulegen, dass oberirdisch und in der Einstellhalle ausreichend Platz für Sharingangebote (Auto, Cargo, Bikes, etc.) und für sichere Veloabstellplätze geschaffen werden muss. Platz für Sharingangebote sollte dem Wohnungskontingent angerechnet werden (ein Platz für mehrere Wohnungen).	<i>Wird im Hinblick auf die Bauprojektierung zur Kenntnis genommen.</i>
3	Es ist festzulegen, dass die Zufahrt zur Einstellhalle von Süden erfolgt.	<i>Die konkreten Festlegungen zur Überbauung werden im Rahmen der Überbauungsordnung getroffen und sind nicht Gegenstand der ZPP-Bestimmungen. Aufgrund der oben geschilderten Grundwassersituation und den entsprechenden knappen Platzverhältnissen ist eine Einstellhalle mit lediglich einer Einfahrt nicht realisierbar resp. würde eine noch weitergehende Reduktion der Parkplätze bedingen.</i>
4	Im Hinblick auf einen ÖV-Hub am Bahnhof, wäre es die Gelegenheit die Verkehrsführung für den Bus anzupassen.	<i>Es ist kein ÖV-Hub mit mehreren Buslinien am Bahnhof Münchenbuchsee geplant. In den vergangenen Jahren wurde die Verkehrsführung inkl. ÖV im Zentrumsbereich analysiert. Eine Verkehrsstudie mit vertiefter Betrachtung des Bahnhofgebiet Südwest kam 2017 zum Schluss, dass die HUB-Variante nicht weiterverfolgt werden sollte. Dies, weil bei einer HUB-Variante hohe Realisierungs- und Betriebskosten sowie betriebliche Nachteile entstehen würden. Zudem müssten einem HUB auch kantonale Instanzen, BLS und RBS zustimmen - was nicht der Fall ist. 2019 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen auf die Umsetzung eines ÖV-HUB am Bahnhof Münchenbuchsee zu verzichten.</i>

4. Umgebung und Aussenraum

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1, 3	(...) Das aus unserer Sicht grösste Defizit besteht in der Versiegelung des Areals und als Folge davon der grösste Handlungsbedarf hinsichtlich Mikroklima und Wasserhaushalt – dies angesichts der zunehmenden Hitzegate und der längeren Dürreperioden. Die Tatsache, dass auch die Umgebung weitgehend versiegelt ist (Strassen, Bahn, Bahnhofplatz), verschärft diesen Handlungsbedarf an diesem Ort. Hier müsste bereits in der ZPP festgelegt werden, dass ein Minimum an gewachsenem, versickerungsfähigem Humusboden erhalten werden muss, und das Areal wenn immer möglich begrünt wird (inkl. Bäume) und dass auf undurchlässigen Untergrund aufgeschütteter Boden mindestens 80-100 cm mächtig sein muss. Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass die südöstlich gelegene Böschung zum Radweg botanisch sehr wertvoll ist und wenn möglich erhalten oder kompensiert werden sollte. Insbesondere sollte zudem eine teilweise Fassadenbegrünung verlangt werden (was auch der Auflockerung des grossen Silo-Baukörpers dienen wird).	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Überbauungsordnung werden stufen- und standortgerechte Festlegungen zur Siedlungsökologie und zum Wasserhaushalt geprüft.</i>
1, 3	Damit einher geht die Forderung, Meteorwasser im Areal zurückzuhalten (Bauwerke kombiniert mit Retention) und v.a. in Hitzeperioden für Bewässerung und Brunnen zu nutzen (Schwammstadt).	s.o.
1, 3	Weiter ist zu überlegen, ob nicht der Landi-Platz an geeigneter Stelle als kleiner, naturnaher und begehbarer Park und Grünraum gestaltet werden kann. Der nahe gelegene Pläfu zeigt, dass Plätze wie im Siegerprojekt dargestellt kaum angenommen und benutzt werden (es sei denn sie werden z.B. von einem Restaurant bewirtschaftet, wodurch aber der öffentliche Charakter verloren geht).	<i>Die ZPP-Bestimmungen werden dahingehend angepasst, dass ein «öffentlicher Aussenraum» anstelle eines «öffentlichen Quartierplatz» zu schaffen ist. So kann sichergestellt werden, dass die Ausgestaltung des Freiraums, abgestimmt auf die aktuellen Bedürfnisse der Bewohner:innen und Anwohner:innen, erfolgen kann.</i>
1, 3	Dass die Begrünung klimaresilient, biodivers und insektenfreundlich zu gestalten ist, versteht sich heute von selbst.	s.o.

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1, 3	<p>Entsprechend sollten die ZPP-Vorschriften wie folgt angepasst werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Hinweis «Im Hinblick auf die UeO sind Massnahmen zur Siedlungsökologie festzulegen (vgl. Art. 310 Abs. 4 GBR).» ist unter einem eigenen Bullet aufzuführen, der sich mit den im Landi-Areal besonderen ökologischen Herausforderungen und dem ökologischen Ausgleich (dieser gilt nicht nur bei Freiräumen und Plätzen, sondern allgemein) befasst. Denkbar wäre z.B. folgende Formulierung: «Im Hinblick auf die UeO sind Massnahmen zur Siedlungsökologie und zum ökologischen Ausgleich festzulegen, insbesondere hinsichtlich Mikroklima (Beschattung, Fassadenbegrünung, Wasserstellen), Biodiversität (naturnahe einheimische Bepflanzung und Kleinstrukturen) und Wasserhaushalt (Versiegelung, Bodenschutz, Rückhalt und Verwendung von Meteorwasser)». – Die Lage und Qualität des Landi-Platzes sollte offener gehalten werden, z.B. «an geeigneter Stelle ist ein Quartierplatz oder naturnahe Park zu schaffen». Mit einem naturnahen kleinen Park könnte dringend benötigter Grünraum geschaffen werden. <p>Wir erachten es als notwendig, für die Erarbeitung der UeO und die Weiterbearbeitung des Siegerprojektes in den ZPP-Vorschriften klare Ziele und Vorgaben zur Siedlungsökologie festzulegen. Formulierung wie «anzustreben» scheinen uns zu offen und in dem Sinne zu unverbindlich. Wir erwarten daher eine entsprechende Anpassung der ZPP. Wir sind zudem gerne bereit, in einem späteren Stadium, der Bauherrschaft betreffend Umgebungsgestaltung Vorschläge in dem für uns Machbaren zu unterbreiten.</p>	s.o.