



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Potenzialstudie „Wachstum nach innen“

Mitwirkungsbericht

Bern, 20. Juni 2016



Impressum

Titelbild

Luftaufnahme Gemeindegebiete Münchenbuchsee, Zollikofen; Moosseedorf

Auftraggeberin

Gemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Begleitgruppe

Peter Stucki, Gemeinderat Ressort Soziales (Vorsitz)
Oliver Dobay, Bauverwalter, Vertretung Bauabteilung
Erika Loser, Projektleiterin Planung & Umwelt, Bauabteilung (Projektleitung)
Martin Fröhlich, Vertreter HBK
Claudia Thöni, Vertreterin KOFU
Fredi Witschi, Vertreter PLAKO
Urs-Thomas Gerber, Vertreter GGR (Motionär)
Christian Wiesmann, externe Beratung Städtebau
Manuel Flückiger, Vertreter Kanton (AGR)

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Yvonne Urwyler, BHP Raumplan AG
Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG
Lena Ruegge, BHP Raumplan AG

Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung	5
2. Zusammenfassung	5
3. Eingaben und Stellungnahme	7

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Die öffentliche Mitwirkung zur Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ dauerte vom 21. März bis 2. Mai 2016. Folgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Potenzialstudie „Wachstum nach innen“, Schlussbericht vom 25. Februar 2016, BHP Raumplan AG
- Anhang 1-8 zur Potenzialstudie
- Detailpotenzialstudien zu den Teilgebieten, Rykart Architekten AG, 20.1.16 (Waldegg, Unterdorf/Schmiedegasse, Hüslimoos/Weier, Hübeli, Bahngässli/Gurtenfeldstrasse, Bahnhofgebiet Südwest)

1.2 Öffentliche Information

Die Dokumente lagen bei der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Gemeinde (www.muenchenbuchsee.ch) aufgeschaltet.

In den Zeitungen Buchsi-Info und Fraubrunnen-Anzeiger wurde auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht und zur Informationsveranstaltung eingeladen. Die Mitwirkung wurde auch in der Tagespresse und einem Lokalradio aufgegriffen.

Am Montag, 21. März 2016, 19.30 Uhr fand im Kirchgemeindehaus Münchenbuchsee eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Der Anlass war mit rund 150 Anwesenden gut besucht.

Für die Mitwirkung wurde ein Fragebogen zur Verfügung gestellt, der auch online ausgefüllt werden konnte. Die Mitwirkung konnte auch anonym erfolgen.

2. Zusammenfassung

Grossmehrheitlich werden die zur Mitwirkung aufgelegenen Dokumente und die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen durch die Mitwirkenden positiv beurteilt. Eine Konkretisierung und Umsetzung ist erwünscht. Die Auswertung der Mitwirkungseingaben zeigt eine grosse Unterstützung aus der Bevölkerung für die Bestrebungen der Gemeinde und den Wunsch, dass die angestossene Entwicklung weitergeführt wird. Es gab viele sehr konstruktive Eingaben mit wertvollen Hinweisen für die Weiterbearbeitung.

Kritische Stimmen sind insbesondere dort festzustellen, wo GrundeigentümerInnen konkret betroffen sind und/oder dies nicht in ihrem Sinne ist. Dies betrifft konkrete Parzelle oder Quartierteile (öfter Einfamilienhausquartiere). In den Eingaben werden einige zentrale Themen angesprochen, auf welche die Gemeinde in der weiteren Ortsplanung ein besonderes Augenmerk richten soll. Am meisten bewegt die Bevölkerung die Frage nach der Veränderung des Ortsbildes und der weiteren Verkehrszunahme aufgrund der Innenentwicklung.

2.1 Wichtige Themen und Anregungen

1) Schutz und Bewahrung des Ortsbildes

Aus mehreren Eingaben spricht eine gewisse Sorge bezüglich der Bewahrung des Ortsbildes. Man befürchtet, dass die Innentwicklung heute vorhandene wertvolle Qualitäten zerstören könnten. Die Qualitätssicherung der baulichen Entwicklung wird als sehr wichtig erachtet. Hier ist die Gemeinde gefordert, ihrer Aufgabe und Verantwortung nachzukommen und

für eine gute Qualität des Bauens in der Gemeinde besorgt zu sein. Gemäss Einschätzung der Projektbegleitgruppe könnte hierzu die Verstärkung der Qualitätssicherung im Baubewilligungsprozess und die Einrichtung eines die Planungs- und Baubehörden beratenden Fachgremiums zur Beurteilung sensibler Bauvorhaben dienlich sein..

2) Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf Infrastrukturen und Verkehr

Verschiedentlich wird darauf hingewiesen, dass Verdichtung vor allem an den gut erschlossenen Lagen erfolgen soll und die Auswirkungen auf Infrastruktur- und Verkehrssysteme sorgfältig geprüft werden muss. Die Wichtigkeit der Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr wird betont. Gemäss Einschätzung der Projektbegleitgruppe wird diese Koordination im Rahmen der Ortsplanung (u.a. Aktualisierung der Richtplanung) erfolgen. Wichtig sind auch koordinierte Verwaltungsabläufe und interdisziplinäre Arbeitsgruppen für die Betreuung grösserer Bauvorhaben (Entwicklung von ZPP's usw.)

3) Bedeutung von Siedlungsqualität und Freiraumplanung

In mehreren Eingaben wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, neben der Verdichtung weiterhin Siedlungsqualität und attraktive Freiräume zu bewahren resp. zu ersetzen. Diesbezüglich soll auch über das Potenzial der Aufhebung oberirdischer Parkierungsflächen nachgedacht werden. Die Projektbegleitgruppe empfiehlt dem generell rückläufigen Parkplatzbedarf im Baubewilligungsverfahren Rechnung zu tragen und bei grösseren Bauprojekten (ZPP's/UeO's) vermehrt die Realisierung von Einstellhalleneinzufordern.

4) Arbeitszonenbewirtschaftung

Verschiedentlich wird angeregt, auch das Potenzial der bestehenden Arbeitszonen (inkl. Potenzial für Neuschaffung von Arbeitsplätzen und Entwicklungsmöglichkeiten für ansässiges Gewerbe) näher zu untersuchen. Derzeit läuft eine Umfrage zur Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung durch Kanton und Regionalkonferenz Bern-Mittelland. Das Thema muss in der weiteren Ortsplanung aufgenommen werden. Gemäss Ein-

schätzung der Begleitgruppe ist der frühzeitige Einbezug der ansässigen Betriebe und Unternehmungen für diese Fragestellung sehr wichtig.

5) Kein „Verdichtungszwang“

Ein wichtiges Thema im Zusammenhang mit Verdichtung war die Freiwilligkeit. In mehreren Eingaben wird darauf hingewiesen, dass keine Verpflichtung eingeführt werden soll. Dies bleibt weiterhin gewährleistet. Die einzelnen Grundeigentümer sind in ihrer Entwicklung frei.

6) Anreizsystem schaffen

In mehreren Eingaben wird darüber nachgedacht, wie mehr Anreize für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden könnten. Die Begleitgruppe empfiehlt im Rahmen der weiteren Ortsplanung verschiedene Möglichkeiten für stärkere planerische Anreize und auch den Abbau von Hemmnissen und Hürden zu prüfen.

7) Verstärkung der Partizipation in der Ortsplanung, Verbesserung der Kommunikation der Gemeinde

Für die weitere Ortsentwicklung wird eine frühzeitigere und stärkere Partizipation der Bevölkerung gefordert. Die Ortsplanung soll nicht ein rein technischer Vorgang sein, dessen Ergebnisse der Bevölkerung von der Gemeinde erst vorgelegt werden, wenn er abgeschlossen ist. Für den frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung in Planungen sollen mehr Zeit und Ressourcen eingeplant werden als in bisherigen Planungsprozessen (z.B. mit Durchführung von Zukunfts- und Werkstattgesprächen / Echoräumen)..

8) Berücksichtigung in der Aufgaben- und Investitionsplanung der Gemeinde

Die Zielsetzung der Innenentwicklung soll in die Aufgaben- und Investitionsplanung der Gemeinde einfließen. So müssen z.B. genügend Mittel für den Ausbau von Infrastrukturen und die Aufwertung von Freiräumen reserviert werden. Diesem Anliegen soll auf Empfehlung der Begleitgruppe von den zuständigen Behörden in der kommenden Legislaturplanung sowie der Finanzplanung der Gemeinde Rechnung getragen werden.

3. Eingaben und Stellungnahme

Der Mitwirkungsbericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen und nimmt aus Sicht der Begleitgruppe dazu Stellung. In Kapitel 3.1 sind die Mitwirkungseingaben erfasst und nummeriert. Im Kapitel 3.2 sind die

Eingaben nach Fragestellungen und Themen geordnet. Die Eingabenummer verweist auf die jeweilige Eingabe. Für die Veröffentlichung wurden die Eingaben der Privatpersonen und Firmen anonymisiert. Bei Bemerkungen, die auf ein bestimmtes Teilgebiet Bezug nehmen, ist jeweils zu Beginn die entsprechende Nummer des Teilgebiets aufgeführt.

3.1 Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung 24 schriftliche Eingaben eingegangen, davon 19 von Privaten und Firmen sowie 5 Eingaben politischer Parteien.

Nr.	Name	Adresse	Teilgebiet (Nr./Name)
Privatpersonen und Firmen			
1	Private		Hüslimoos 7.2
2	Private		Waldegg 2.1
3	Private		Waldegg 2.1
4	Private		Riedli 8.3
5	Private		Hofmatt 9.1
6	Private		Unterdorf 5.1
7	Private		Oberdorf 10
8	Private		Riedli 8.3
9	Private		Waldegg 2.1
10	Private		Hüslimoos 7.1
11	Private		Hüslimoos 7.1
12	Private		Riedli 8.3
13	Private		Unterdorf 5.1
14	Private		Unterdorf 5.1
15	Private		Ursprung 4.5
16	Private		Hüslimoos 7.1
17	Private		Bodenacker 6.2
18	Private		
19	Firma		4.5, 5.1, 10.3

Politische Parteien (P)

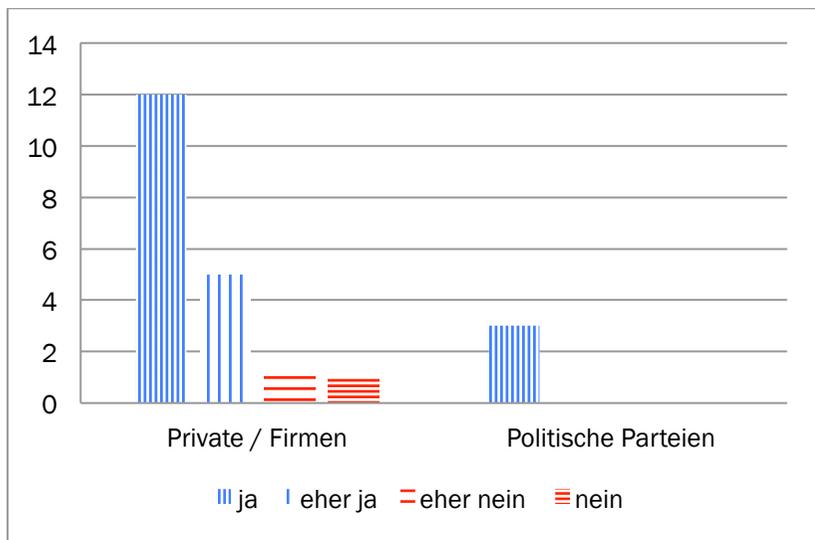
P20	BDP	Münchenbuchsee
P21	FDP	Münchenbuchsee
P22	Grüne Freie Liste	Münchenbuchsee
P23	SP	Münchenbuchsee
P24	SVP	Münchenbuchsee

3.2 Eingaben

3.2.1 Generelles zur Siedlungsentwicklung nach innen

Frage: Sind Sie mit den Bestrebungen der Gemeinde für eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen – innerhalb der bestehenden Bauzonen – grundsätzlich einverstanden?

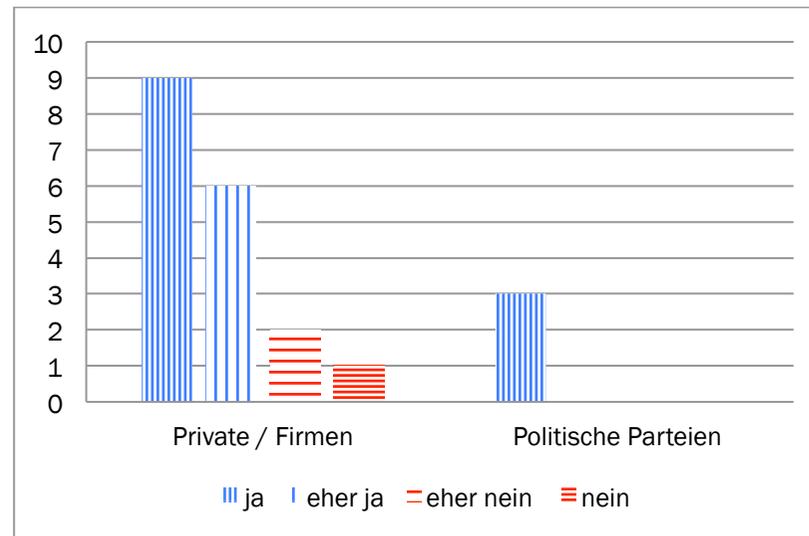
Auswertung Fragebogen:



3.2.2 Strategien und Teilgebiete der Potenzialstudie

Frage: Erachten Sie die in der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» vorgestellten Strategien und deren Zuordnung zu den Teilgebieten als plausibel und zweckmässig?

Auswertung Fragebogen:



Eingaben / Bemerkungen zu den vier Strategien (bewahren, erneuern, verdichten, umstrukturieren) oder zur Zuordnung der Teilgebiete:

Eingabe Nr.	Teilgebiet Nr.	Eingabe / Bemerkung	Stellungnahme Begleitgruppe
7	10	<p>Die Strategie „Bewahren“ soll unbedingt umgesetzt werden. Wo es zwingend notwendig ist, soll erneuert werden, wobei Architektur und Ortsbild mehr berücksichtigt werden sollten. Bei geeigneten Gebieten soll mit Bedacht verdichtet werden. Dies ist jedoch nicht überall möglich oder sinnvoll. Das Umstrukturieren ist eher angebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Eingliederung ins Ortsbild wird von der Baubehörde im Rahmen der Planerlass- und Baubewilligungsverfahren sorgfältig geprüft. Mit zunehmender Verdichtung wird diese Beurteilung anspruchsvoller. Die Gemeinde wird im Rahmen der Arbeiten zur Revision des Baureglements die Einsetzung eines neuen Fachgremiums zur Beratung von Bau- und Planungsbehörden prüfen.</p>
10	7.1	<p>Es soll dort gebaut werden, wo Infrastruktur und ÖV vorhanden sind, Strassen saniert werden müssen und Renaturierungen anstehen.</p>	<p>Ob Infrastruktur und ÖV-Erschliessung ausreichend sind, wird bei allen konkreten Verdichtungsprojekten im Einzelfall geprüft.</p>
12	8.3	<p>Einfamilienhausquartiere an den Randzonen müssen nicht unbedingt erneuert werden. Ein verdichtetes Dorfzentrum könnte/würde ganz anders aussehen. Eine grosse Überzeugungsarbeit bei der Bevölkerung wäre nötig</p>	<p>Jedes Bauwerk unterliegt einem bestimmten Sanierungszyklus (auch Einfamilienhäuser). Die Gemeinde hat mit der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ einen ersten Schritt getan. Sie wird sich weiterhin für die Akzeptanz von Projekten der Siedlungsentwicklung nach innen bei der Bevölkerung in den Quartieren einsetzen.</p>
13		<p>Erhaltenswerte Häuser abzureissen, welche den Dorfcharakter prägen, ist fragwürdig.</p> <p>Es ist bekannt, dass der Markt für neue Mietwohnungen heute schon gesättigt ist.</p>	<p>Bezüglich dem Umgang mit erhaltenswerten Häusern verlangt die Baugesetzgebung eine sorgfältige und umfassende Interessensabwägung. Nur wenn ein Erhalt als unverhältnismässig eingestuft wird und ein Neubau von mindestens gleich hoher Qualität gesichert ist, wird ein Rückbau möglich. Die Gemeinde sieht durchaus noch Marktpotenziale für neue Wohnungen. In den letzten Jahren wies Münchenbuchsee einen eher unterdurchschnittlichen Leerwohnungsbestand auf.</p>
15	4.5	<p>Konzept als Zielrichtung sicher richtig. Unsicherheitsfaktor ist die Absicht der Eigentümer kurzfristig-langfristig? Kostenfaktor, Altersentwicklung im Quartier? Neue, jüngere Quartiere sollen so gebaut werden, dass entsprechend Zielrichtung verdichtete Siedlungsentwicklung gefördert wird. Er-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>schliessung + ggf. Ausbau Infrastruktur führen zu Kosten für Gemeinde.</p>	
16	<p>Die Strategien sind in Ordnung, es ist jedoch so, dass diese meist kombiniert anzuwenden sind. Die Zuordnung zu den Teilgebieten ist nicht immer nachvollziehbar Das Füllen von Baulücken ist z.B. nicht a priori Verdichtung. Umstrukturieren sollte auch „umplanen“ bedeuten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
P20	<p>Die Begriffserklärungen könnten so verstanden werden, dass in Münchenbuchsee eine Wachstumseuphorie nach innen entstehen könnte. Führt man sich aber die Angaben des Kantons zu den Ziel- und Richtwerten zur angestrebten Dichte zu Gemüte, stellt man leicht fest, dass Münchenbuchsee die angestrebte mittlere Raumnutzerdichte von 57 RN/ha bei weitem übertrifft. Sie liegt bei 90 RN/ha.</p> <p>In den ausgewiesenen 41 Quartierteilgebieten verfügen 10 über kein oder nur ein sehr beschränktes Entwicklungspotenzial (Bewahren). Deren 23 nur über ein geringes Potenzial (Erneuern) und nur gerade 8 Gebiete verfügen über ein Potenzial (Verdichten, Umstrukturieren).</p>	<p>Diese Eingabe entspricht nicht der Aussage der Potenzialstudie. Auch Gebiete mit der Strategie Bewahren und Erneuern weisen Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen auf.</p>
P22	<p>Die Bestrebungen der Gemeinde werden grundsätzlich unterstützt. In den nächsten Jahren soll das Potenzial der inneren Verdichtung ausgeschöpft werden, bevor neues Kulturland überbaut wird.</p> <p>Bei dem Vorhaben der inneren Verdichtung muss es zwingend darum gehen, mehr Wohneinheiten, und nicht mehr Wohnraum für die einzelnen Bewohner zu schaffen.</p> <p>Es ist nicht klar ersichtlich, wo es sich um das Füllen von Baulücken und wo es sich um mehr Nutzung auf bereits bebauten Parzellen handelt. Dies sollte in Zukunft klar unterschieden werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, die Priorität der Innenentwicklung vor Einzonung wird von den Gemeindebehörden geteilt.</p> <p>Dies entspricht der Absicht der Gemeinde und widerspiegelt auch einen gesellschaftlichen Trend. In Fachkreisen wird heute davon ausgegangen, dass sich der Wohnflächenbedarf pro Person stabilisieren wird. Bei der Realisierung einzelner Projekte kann dies angeregt werden. Generell bestehen aber dafür nur bedingte Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinde, da die Grundeigentümer über die Wohnflächen der Wohnungen frei bestimmen.</p> <p>Bei den Umsetzungsvorschlägen der Ideenstudie handelt es sich nicht um konkrete Vorhaben. Es wurde festgestellt, dass eine Entwicklung auf unbebauten Flächen oft Hand in Hand mit Flächen im bebauten</p>

Es wird als sinnvoll erachtet, dass das angenommene Wachstum im Kanton dort stattfindet, wo es einen guten öffentlichen Verkehr gibt. Das bedeutet aber gleichzeitig auch Investitionen in den öffentlichen Verkehr und in die Infrastruktur.

Es muss auch weiterhin in Arbeitsplätze investiert werden. Wohnen und Arbeiten sollten in Münchenbuchsee möglich sein. Es besteht ein Verdichtungspotential auch auf den Gewerbeflächen. Dies wurde in der Studie leider nicht erfasst. Eine solche Fallstudie sollte möglichst bald nachgeholt werden, zusammen mit KMU Münchenbuchsee, die ja immer wieder über fehlende Gewerbeflächen klagen.

Die Strategien und Zuordnung werden als plausibel und zweckmässig erachtet. Es wird jedoch befürchtet, dass im Rahmen der Inneren Verdichtung erhaltenswerte Häuser und wertvolle Grünflächen (naturnahe Flächen, Flächen mit altem Baum- und Gartenbestand) geopfert werden. Dies würde den Charakter des Dorfes stark verändern. Zudem scheint uns wichtig, dass mit dem Siedlungsrand behutsam umgegangen wird.

Die Frage der Freiraumplanung muss genauer untersucht werden. Es braucht genügend frei zugänglichen öffentlichen Raum gerade auch im Zentrum und in zukünftig dichter bebauten Gebieten. Verdichtung und Freiraumplanung müssen Hand in Hand gehen. Parkplätze können in Freiräume umgewandelt werden. Beispiel: Vergleich Parkplätze bei der Migros und beim Coop oder Parkplätze bei der Kirche. Parkplätze sollte unterirdisch angelegt werden. In einer weiteren Fallstudie sollte aufgezeigt werden, wie durch eine Neuorganisation der Parkflächen Raum gewonnen werden kann und wie dieser genutzt werden könnte (Grünflächen, Begegnungsflächen, Anbauten etc.).

Zudem sollte bei einer Verdichtung ein bestimmter Anteil autofreier Haushalte eingeplant werden (Motto; nur mehr Nutzung wenn autofrei). Dies

Raum einhergeht → Differenzierung brächte daher kaum etwas....

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Verdichtungspotenzial auf den Gewerbeflächen ist vorhanden, jedoch sehr betriebsabhängig. In der Regel sind mit Bauprojekten immer unternehmerische Entscheide wie Betriebsvergrößerungen oder –verlagerungen verbunden. Solche Betrachtungen sollten deshalb unter Einbezug der ansässigen Unternehmen erfolgen. Die Erarbeitung allgemeiner Vorschläge für diese Gebiete ohne Einbezug der Unternehmen wäre mit vielen Vorbehalten behaftet.

Diesem Anliegen muss bei der Erarbeitung konkreter Verdichtungsprojekte gebührend Rechnung getragen werden. Der Wert bestehender Strukturen muss im Einzelfall abgewogen werden. Die Baubewilligungsbehörde muss dafür sorgen, dass ein sorgfältiger Umgang mit den bestehenden Qualitäten erfolgt. Ein Abbruch von erhaltenswerten Bauten ist nicht ohne weiteres möglich.

Die Aktualisierung der Freiraumplanung ist im Umsetzungskonzept vorgesehen und wird im Rahmen der weiteren Ortsplanung aufgenommen. Tendenziell nimmt der Parkplatzbedarf in den Agglomerationen und auch in Münchenbuchsee ab. Heute gibt es immer mehr Haushalte ohne Autos. Diesen Trend will die Gemeinde unterstützen.

Dies bedingt, dass die Gemeinde bei grösseren Bauvorhaben, die Erstellung von Einstellhallen verlangt. In ZPP/UeO können solche Bedingungen festgeschrieben

könnte allenfalls in einem Reglement festgehalten werden.

werden.

Die Gemeinde engagiert sich auch mit Sensibilisierung bei Bevölkerung und Baurägern (u.a. wird autoarmes Wohnen und flexible Nutzung von Einstellhallen bereits in Planungsverfahren angeregt).

Sofern dies im Sinne der Planungsbehörde und der Grundeigentümerschaft ist können solche Forderungen in ZPP/UeO-Gebieten umgesetzt werden.

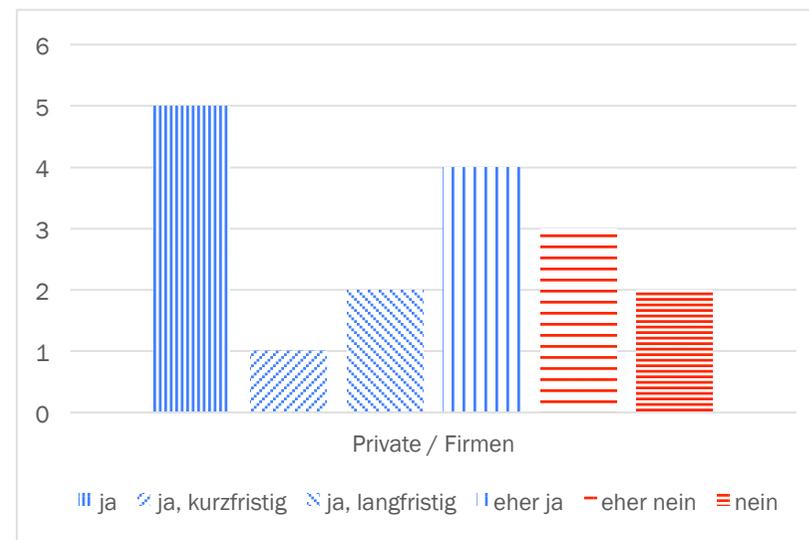
P23		Die massvolle Siedlungsentwicklung hin zu einer urbanen Agglomerations-gemeinde wird unterstützt. Trotzdem sollen organisch gewachsene und historisch wertvolle Dorfteile, wie das Zentrum, erhalten bleiben. Die Reak-tionen an der Informationsveranstaltung haben gezeigt, dass der „dörfliche Geist“ in der Bevölkerung weiterhin stark verwurzelt ist. Auch mit der Po-tenzialstudie “Wachstum nach innen“ und deren möglichen Umsetzungen soll dem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden und dem von der Gemeinde angestrebten Wachstum Rechnung getragen werden.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde unterstützt.
P23	1.3	Wohnhochhaus Bahnhof Zollikofen (Quartier Allmend): Umsetzungsvor-schlag anstelle Ergänzungsneubau auch Ersatzneubau prüfen.	Die in der Studie gemachten Umsetzungsvorschläge sind Ideen und Visionen, welche ein mögliches Potenzial aufzeigen. Sie sind in keiner Weise bindend. Es liegen auch keine Machbarkeitsstudien oder Vorprojekte zu Grunde. Es bleibt eine Entscheidung des Grundeigen-tümers, welche Strategie er für eine künftige Sanierung und Weiterentwicklung seiner Liegenschaft bevorzugt.
P23	12.5	Gewerbebauten, verschiedene Gewerbe (Quartier Müli/Dammweg): Strate-gie anstelle B Erneuern d Umstrukturieren in Wohnzone prüfen (Verlage-rung Gewerbe in Buechlimatt)	Das Gebiet wäre grundsätzlich sicher für eine Umzo-nung in eine Wohnzone geeignet. Da es sich bei der Arbeitszone Dammweg aber um ein grösseres Gebiet handelt, in dem sich mehrere und auch grössere und für Münchenbuchsee bedeutende Betriebe befinden, dürfte eine solche Massnahme voraussichtlich auf Wi-derstand stossen. Die Bereitschaft der betroffenen Betriebe zur Verlagerung ihrer Betriebsstandorte müss-te abgeklärt werdenDas Thema wird in der Ortsplanung aufgegriffen. Aktuell laufen auch Abklärungen des Kan-tons und der RKBM. Der Kanton führt eine regionale bzw. kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung ein.

3.2.3 Quartier- und Grundeigentümerbezug

Frage: Unterstützen Sie eine ortsverträgliche, verdichtete Entwicklung in Ihrem Quartier?

Frage: In welchem Quartier wohnen Sie?

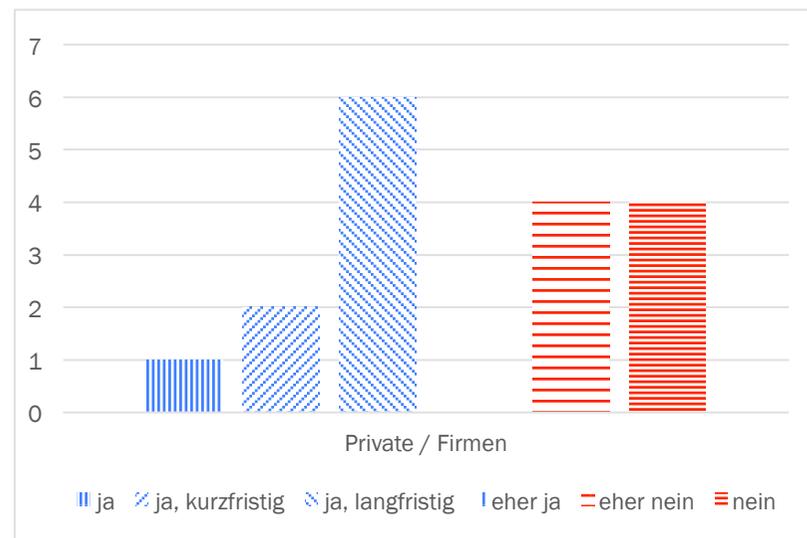
Auswertung Fragebogen nebenstehend:



Eingabe Nr.	Teilgebiet Nr.	Eingabe / Bemerkung	Stellungnahme Begleitgruppe
11	7.1	Eine Verdichtung mag in zahlreichen Fällen Sinn machen. Die vorgeschlagenen Massnahmen an der Oberdorfstrasse im Teilgebiet 7.1 werden jedoch klar abgelehnt und als deutlicher Nachteil für die jetzigen Bewohner angesehen. Man hätte sich besser auf diejenigen Potenziale konzentriert, welche eine reelle Chance auf eine Ausschöpfung bieten.	Das Ziel der Potenzialstudie war unter anderem, dass möglichst viele Gebietstypen untersucht werden konnten. Eine Potenzialabklärung ist auch in EFH- und Reihenhäuser-Quartieren sinnvoll und im Gebiet der Oberdorfstrasse besteht von Seiten von Grundeigentümern ein gewisses Interesse (anstehende Generationenwechsel).
16	7.1	Eine Verdichtung, wie skizziert wird als nicht ortsverträglich erachtet (daher eher nein bis nein). Das Hüslimoos-Quartier (Bereich A und Umgebung) wurde als EFH-Villenquartier geplant und bebaut. Eine Mehrnutzung (gegenüber dem heutigen Zonenplan) ist v.a. in Baulücken möglich und würde, wie in der Studie aufgezeigt, zur einer heterogenen Mischbebauung führen (Villen, EFH, Mehrfamilienhäuser). Das Mehrnutzungspotenzial ist beschränkt. Die Einschätzung der Studie wird geteilt, dass eine gegenüber dem Zonenplan deutliche Mehrnutzung in diesem Gebiet (1 km vom Zentrum entfernt) nicht hohe Priorität haben sollte.	s. auch oben. Die Gemeinde stützt sich bei ihrer Einschätzung zur Ortsbildverträglichkeit auf die Empfehlung von Experten und Lokalkennern (der Begleitgruppe). Generell ist festzustellen, dass EFH-Quartiere mit der i.R. kleinvolumigen und offenen Bauweise und komplizierten Grundeigentümerstrukturen ganz besondere Herausforderungen an die bauliche Verdichtung stellen.

Frage: Falls Sie Grundeigentümer/in sind oder eine Grundeigentümerschaft vertreten:
Würden Sie eine dichtere Bebauung auf Ihrem Grundstück befürworten?

Auswertung Fragebogen:



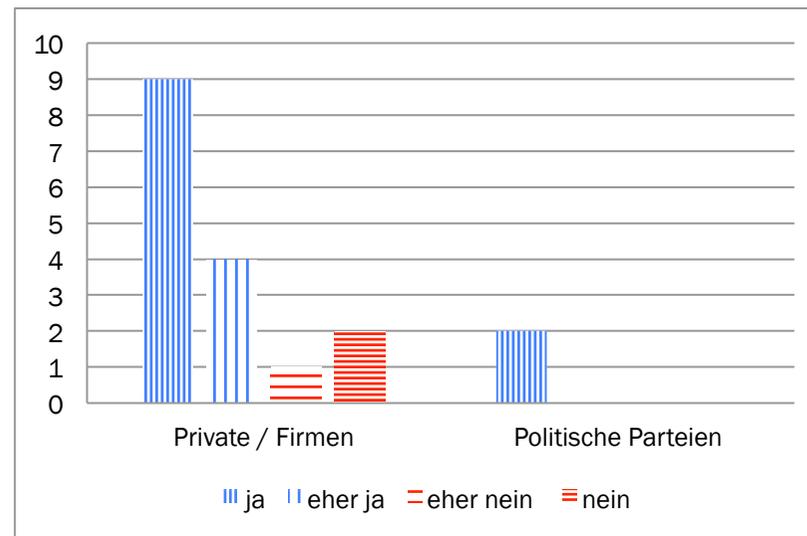
Eingabe Nr.	Teilgebiet Nr.	Eingabe / Bemerkung	Stellungnahme Begleitgruppe
13		<p>Aus den Ideenplänen über verdichtetes Bauen haben wir mit grosser Betroffenheit entnommen, dass unser Haus an der Schmiedegasse 3 einem grossen Neubau weichen soll. Wir wurden nie direkt als Eigentümer informiert oder angeschrieben! Das Haus ist mehr als 150 Jahre alt und wurde mit viel Herzblut und grossen finanziellen Aufwänden restauriert. Wie könnte man ein solches Haus dem Boden gleich machen? Wir werden es um keinen Preis verkaufen.</p> <p>Doch gibt es uns zu denken, dass Münchenbuchsee vor allem im negativen Sinn mit den mächtigen Bauten auf engem Raum städtisch werden soll. In einer Stadt werden alte Häuser geschützt. Eine Stadt braucht einen Erholungspark und nicht eine einengende Begegnungszone umschlossen von hohen Bauten, wie es auf dem Hylerareal geplant ist. Uns ist es ein Anliegen, dass es nicht eine willkürliche Zonenplanänderung mit noch höheren Bauten gibt.</p> <p>Wir sind auch für verdichtetes Bauen, jedoch ohne das Dorf zu stark einzuengen, ihm</p>	<p>Die Gemeinde sieht vor, bei einer Entwicklung der gemeindeeigenen Grundstücke in der ZPP Nr. 23 Schmiedegasse (Hylerareal) Anwohnende und Nutzende sowie die interessierte Bevölkerung rechtzeitig einzubeziehen und im Prozess zu beteiligen. Gemäss ZPP Bestimmungen sind auch bei einer Entwicklung weiterhin Freiraum- und Begegnungsnutzungen vorgesehen.</p> <p>Die Ideenstudie zeigt weitere Möglichkeiten der Verdichtung auf. Die Gemeinde plant keine Projekte auf privaten Grundstücken. Die in der Studie gemachten Umsetzungsvorschläge für private Areale sind Ideen und Visionen, welche ein mögliches Potenzial aufzeigen, aber in keiner Weise bindend sind. Es liegen auch keine Machbarkeitsstudien oder Vorprojekte zu</p>

		<p>die letzten Zeichen der Zeit zu nehmen, die den Dorfcharakter prägen.</p> <p>Wenn die Ponyweide auf dem Hylerareal überbaut wird, wären wir sehr dankbar, für unsere Tiere einen Teil der Nachbarparzelle (Brunnen) pachten zu können. In den letzten elf Jahren erfreuten sich immer mehr Kinder und Erwachsene an unseren Ponys. Bei schönem Wetter ist die Schmiedegasse jetzt schon eine kleine Begegnungszone bei der Ponywiese. Wir bitten Sie, uns als Anstösser des Hylerareals und der Umgebung Schmiedegasse bei allen weiteren Planungsschritten persönlich mit einzubeziehen.</p>	<p>Grunde. Es bleibt eine Entscheidung des Grundeigentümers, welche Strategie er für eine künftige Sanierung und Weiterentwicklung seiner Liegenschaft bevorzugt.</p>
16		<p>Das Grundstück des Mitwirkenden ist so gelegen, dass eine zusätzliche Nutzung nur in enger Absprache mit den angrenzenden Grundstückseigentümern geplant werden könnte. Eine Mehrnutzung wäre aber nur dann sinnvoll, wenn auf den heutigen Parzellen zwei oder mehr Wohneinheiten entstehen. Dazu müssten die bestehenden Bauten abgerissen (Ersatzneubau) oder aufgestockt werden. Dabei müssten Grünflächen für Parkierung und Verkehr geopfert werden. Der Bedarf für eine zweite Wohnung ist momentan nicht vorhanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
19	4.3	<p>Es ist zu beachten, dass die Parzellen 2275, 2274 und 133 nicht entwickelt werden sollen und die südlichen Nachbarparzellen 495 und 736 nur sehr beschränkt entwickelt werden können. Die dort entstehenden Bauten stehen an der Grenze. Neubauten oder Erweiterungen / Anbauten müssten die ordentlichen Grenzabstände einhalten. Einer Verringerung der Grenzabstände würde nicht zugestimmt. Das Gebäudeensemble ist über Generationen entstanden und hat eine hohe bauliche und ausseräumliche Qualität, die vom Besitzer (höchstwahrscheinlich) nicht mehr verändert wird. Der Garten ist allenfalls ein Potenzial für die nächsten Generationen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
19	10.3	<p>Mit dem Bau der Drillinge erfolgt ein starkes Wachstum nach innen. Hier wird exemplarisch ersichtlich werden, wie sich grosse Neubauten in den ortsbaulichen Kontext, der auch geschützte historische Bauten umfasst, einfügen. Das Bebauungskonzept der Drillinge reagiert auf den Bestand. Bei anderen Bauvorhaben im Gebiet sollte dies auch der Fall sein. Die Villa soll ihren Wert auch in einem veränderten baulichen Umfeld behalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

3.2.4 Förderung und verbindliche Instrumente

Frage: Sind Sie damit einverstanden, dass die Gemeinde die ortsverträgliche, innere Verdichtung fördert und dies mit ortsplanerischen Instrumenten verbindlich regelt?

Auswertung Fragebogen:



Eingaben / Bemerkungen zu den Kapiteln 4.3 «Strategien» und 4.4 «Massnahmen» der Potenzialstudie:

Eingabe Nr.	Teilgebiet Nr.	Eingabe / Bemerkung	Stellungnahme Begleitgruppe
7	10	Dies muss je nach Quartier und Gegebenheiten individuell beurteilt werden.	Wird zur Kenntnis genommen
12	8.3	Die Gemeinde sollte nicht "verbindlich regeln". Eine Regulierung könnte kontraproduktiv und abwehrend wirken. Man muss die Grundbesitzer überzeugen, dass eine innere Verdichtung auch ihnen einen Nutzen bringt.	Die Gemeinde wird Verdichtung nicht „verordnen“ oder „erzwingen“. Mit der baurechtlichen Grundordnung sollen aber Anreize dazu geschaffen werden. Spezielle Regelungen können in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) respektive in Sonderbauvorschriften, welche in zusammen und in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümerschaften entwickelt werden, getroffen werden.
13		Eine ortsverträgliche Verdichtung soll geregelt und gefördert werden, mit Einbezug der Bevölkerung.	Wird zur Kenntnis genommen
16, P22		Es wird entscheidend sein, welche Instrumente wie angepasst werden. Mehrnutzung mit Anpassungen bei den bestehenden Zonenvorschriften und Baureglementsartikeln anzustreben ist sehr riskant, denn es ist kaum kontrollierbar bzw. absehbar, wie diese	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann durchaus eine verlässliche Qualitätssicherung erfolgen, sofern die zuständige Gemeindebehörde ihre Verantwortung wahr-

	<p>von den Bauherren umgesetzt werden. Es drohen zum Beispiel stilistische Flickwerke und dauernde Baustellen in Quartieren – beides kann BewohnerInnen gegen das Verdichten aufbringen und schliesslich zum Erlahmen der Verdichtung oder zum Wegzug von BewohnerInnen führen. Daher sind Etappierungen bei Verdichtungsplanungen zentral.</p> <p>Zonenplan und Baureglement wurden für das Bauen auf der grünen Wiese geschaffen. Verdichtung planen wir heute aber in Gebieten, in denen bereits Menschen wohnen und arbeiten und Häuser stehen. Für eine umfassende Verdichtung braucht es ganz neue Planungsinstrumente. De facto müsste in einem Gebiet, in dem mehr Wohneinheiten geschaffen werden sollen der heutige Zonenplan samt Teilen des Baureglementes ausser Kraft gesetzt werden und z.B mit einer Planungszone oder Instrumenten der städtischen Quartierplanung das Gebiet von Grund auf neu geplant werden, inklusive Verkehr, Infrastruktur, öffentlicher Raum, Energie, etc. Dies muss zudem mit der dort ansässigen Wohnbevölkerung geschehen (partizipative Planung).</p>	<p>nimmt und das Baureglement zweckmässige Instrumente bietet. Die Qualitätssicherung kann z.B. mit der Einführung eines die Behörden beratenden Fachgremiums verstärkt werden.</p> <p>Die Gemeinde kann keine Etappierung vorschreiben. Die Entscheidung bezüglich dem Zeitpunkt des Baubeginns liegt beim einzelnen Grundeigentümer.</p> <p>Im Rahmen der weiteren ortsplanerischen Arbeiten werden die geeigneten Planungs- und Partizipationsinstrumente geprüft. Zonen mit Planungspflicht eignen sich besonders für die Förderung einer verdichteten Bauweise. Verdichtung ist aber auch in der Regelbauzone möglich.</p>
19	<p>Im Umsetzungskonzept wird deutlich auf den Handlungsbedarf und die teilweise grossen Herausforderungen hingewiesen. Die weitere Konkretisierung des Wachstums nach innen erfordert ein sehr sorgfältiges, partizipatives Vorgehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
P20	<p>Eine massvolle und verträgliche innere Verdichtung wird unterstützt. Die Studie soll nun weiter verfeinert werden und dann in die Ortsplanungsrevision einfließen.</p> <p>Der Gemeinderat soll sich zwar bei Baugesuchsvoranfragen von Baulücken mit innerer Verdichtung befassen, die geltende Grundordnung darf aber nicht ausgehebelt werden. Eine höhere Dichte kann erst mit einer Ortsplanungsrevision erreicht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
P21	<p>Prinzipiell wird das aktive Vorantreiben der Siedlungsentwicklung nach innen durch die Gemeinde begrüsst. Es würde auch begrüsst, dass alle Schnittstellen innerhalb der Gemeinde und in der Region Bern Mittelland frühestmöglich geklärt und parallel bearbeitet werden, damit später keine negativen Nebeneffekte entstehen.</p> <p>Sollte die Gemeinde für eine positive Umsetzung von Schnittstellenprojekten zusätzliche Ressourcen benötigen, wird das Zurverfügungstellen dieser Ressourcen begrüsst, da sie der Entwicklung der Gemeinde dienen.</p> <p>Mit Schnittstellen sind zum Beispiel gemeint: Versorgung (Elektrizität, Wärme, Wasser, Telekommunikation) Entsorgung (Abfall, Abwasser) Verkehr (Bahn, Bus , Autostrassen, Parkplätze, Lärm)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

		Schulraum für zusätzliche Schulkinder Zusätzlicher Aufwand im Gemeinderat und in verschiedenen Abteilungen der Gemeindeverwaltung	
P24		Es stellt sich die Frage wie die innere Verdichtung „verbindlich“ geregelt werden kann? Wird darunter die Verpflichtung zu einer maximalen Ausnutzung verstanden? Gegenüber einer Verpflichtung der Grundeigentümer zur Umsetzung einer vorgeschriebenen Ausnutzung hätte die SVP Vorbehalte. Sie spricht sich dafür aus, Möglichkeiten für eine Verdichtung zu schaffen, aber keine Verpflichtungen.	Die Gemeinde wird Verdichtung nicht „verordnen“ oder „erzwingen“. Mit der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenplan) sollen Anreize dafür geschaffen werden. Bei Ein- und Aufzonungen oder in Umstrukturierungsgebieten wird der Kanton neu eine Mindestdichte für neue Bauzonen verlangen. Dies betrifft jedoch nur die Zonenbestimmung, welche das maximal zulässige Mass der Nutzung einer Bauzone festlegt. Die einzelnen Bauvorhaben müssen jedoch die vorgegebenen maximalen Nutzflächen nicht ausschöpfen.
P24	2.2	Teilgebiet Waldegg: Aktualisierung Verkehrsplanung: Nicht nur Langsamverkehr und ÖV, sondern die gesamte Verkehrsplanung ist einzubeziehen. Aktualisierung Freiraumplanung und Erhöhung Biodiversität: bezüglich Freiraumplanung sind wir einverstanden, aber Biodiversität ist nicht Teil der Potenzialstudie. „Biodiversität“ ist in diesem Teilgebiet bereits mit dem unmittelbar angrenzenden Buchsivald sichergestellt.	Das Anliegen wird aufgenommen und der Bericht dahingehend angepasst. Der Erhalt und die Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet werden von der Behörde im Rahmen der Planungs- und Baubewilligungsverfahren sichergestellt.
P24	5.1	Teilgebiet Unterdorf / Schmiedegasse: Aktualisierung Freiraumplanung, Verbesserung Siedlungsökologie: Grünraum und „Dorfplatz“ sind in die Gesamtplanung einzubeziehen und dürfen nicht für sich allein betrachtet werden. Zudem ist die Schmiedegasse eine Entlastungsrouten für die Oberdorfstrasse	Wird zur Kenntnis genommen
P24		Teilgebiet Hübeli: Verkehrsplanung: Die Verkehrsberuhigung darf nicht dazu führen, dass die Paul-Klee-Strasse unpassierbar wird.	Wird zur Kenntnis genommen
P24		Teilgebiet Bahngässli/Gurtenfeldstrasse: Aktualisierung Freiräume: Biodiversität hat keine Priorität in diesem Projekt.	Wird zur Kenntnis genommen

3.2.5 Weitere Themen

Eingabe Nr.	Teilgebiet Nr.	Eingabe / Bemerkung	Stellungnahme Begleitgruppe
Verkehr			
9	2.1	Die Weiterentwicklung des Langsamverkehrs und des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr, wie in der Studie angesprochen, wird unterstützt. Es ist z.B. gefährlich entlang der Oberdorfstrasse mit dem Velo unterwegs zu sein z.B. zum Einkaufen im Dorf, eingeklemmt zwischen dem Verkehr und den geparkten Autos, wo immer eine Autotür unerwartet aufgehen kann, und ohne Velostreifen in Richtung Bahnhof. Die Bushaltestelle Kirche scheint mir zudem zu weit entfernt vom Bahnhof um ein schnelles Umsteigen mit Gepäck zu ermöglichen. Vom neu entwickelten Wohnquartier an der Waldeggstrasse fehlt auch ein Fussgängerstreifen zur Busstation Waldegg – die Unterführung ist weit und unattraktiv für FussgängerInnen und namentlich SchülerInnen.	Wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Planungs- oder Bauverfahren geprüft.
10	7.1	Auf der Buslinie Hüslimoos kommen die grossen Busse nicht mehr um die Kurve. Eine Lösung ist gefragt.	Wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Planungs- oder Bauverfahren geprüft
16		Anders als in der Motion verlangt, wurden die Verkehrs- und Parkierungsflächen ausgeklammert, oberirdische Parkplätze sind aber die am ineffizientesten genutzten Flächen. Hier besteht echtes Mehrnutzungspotenzial Parkplätze können in Freiräume oder in Bauvolumen umgewandelt werden. Beispiel: Vergleich Parkplätze bei der Migros und beim Coop oder Parkplätze bei der Kirche Parkplätze sollte unterirdisch angelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Planungs- oder Bauverfahren geprüft
		In einer weiteren Fallstudie sollte aufgezeigt werden, wie durch eine Neuorganisation der Parkflächen Raum gewonnen werden kann und wie dieser genutzt werden könnte (Grünflächen, Begegnungsflächen, Anbauten etc.). Zudem sollte bei einer Verdichtung ein bestimmter Anteil autofreier Haushalte eingeplant werden (Motto; nur mehr Nutzung wenn autofrei). So kann überflüssiger Parkraum direkt zu neuem Wohnraum werden. Dies könnte allenfalls in einem Reglement festgehalten werden.	Grundsätzlich kann die Gemeinde bei grösseren Bauvorhaben, die Erstellung von Einstellhallen verlangen. In ZPP/UeO werden solche Bedingungen bisher schon festgeschrieben. Auch solche Forderungen können von der Gemeinde in ZPP/UeO-Gebieten eingefordert werden.
16		Mehr Einwohner auf derselben Fläche bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur vorausschauend überdacht werden muss. Es ist sinnvoll, dass Verdichtung dort stattfindet, wo es einen guten öffentlichen Verkehr gibt. Das bedeutet aber gleichzeitig auch Investitionen in den öffentlichen Verkehr und in die Infrastruktur.	Wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Planungsgeschäften geprüft

19	<p>Die Oberdorf- und Bernstrasse strukturieren Münchenbuchsee. Die hier in Erscheinung tretenden Bauten und die auf den Strassenraum bezogenen Nutzungen sind von zentraler Bedeutung für das Ortsbild und für das Funktionieren des Zentrums. Nutzungen sollten einen starken Strassenbezug haben. Der Strassenraum sollte für alle NutzerInnen attraktiv und gefahrlos sein. Lärmschutzwände und von der Strasse abgewandte Gebäude wären zu vermeiden. Tempo 30 wäre zu begrüssen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Planungs- oder Bauverfahren geprüft</p>	
19	<p>Die Dorfeinfahrt auf der Bernstrasse (von Zollikofen her kommend) ist im Bereich der Teilgebeites 4.3 interessant. Rechts eine Serie von Villenbauten (hinter unschönen Schallschutzbauwerken), links die grosse Hofstatt und dann im Bereich der Einmündung der Kreuzgasse in die Bernstrasse die Gartenmauer der Liegenschaft Kreuzgasse 9 unmittelbar am Strassenrand. Optisch wird der Strassenraum verengt und beidseitig der Strasse stehen Bauten aus der Bauzeit der Bernstrasse. Auch diese Qualität scheint erhaltenswert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Planungs- oder Bauverfahren geprüft</p>	
24	5.1	<p>Die Entlastungsrouten bei Grossereignissen müssen genügend Beachtung erhalten. Vor allem sind „Oberdorfstrasse“ und „UBS/Bären-Kreuzung“ heikle Verkehrsadern bzw. -knotenpunkte. Aus Sicherheitsgründen sind Ausweichrouten, welche im Bedarfsfalle benützt werden können, vorzusehen. So darf beispielsweise die Schmiedgasse nicht für den Verkehr geschlossen und auch die Paul-Klee-Strasse sollte nicht mit unnötigen Hindernissen unpassierbar werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei entsprechenden Planungs- oder Bauverfahren geprüft</p>
Verdichtung, Nutzung			
1	7.2	<p>Münchenbuchsee braucht dringend Wachstum, da die Gemeinde mit anderen Agglomerationen sonst nicht mithalten kann. Daher wird die rasche Realisation der Projekte unterstützt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
8	8.3	<p>Die Vereinfachung und Lockerung der Bauvorschriften ganz allgemein unter der Berücksichtigung der wesentlichen Einflüssen auf die Nachbarschaft werden gewünscht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren ortsplannerischen Arbeiten geprüft</p>
8	8.3	<p>Ob ein Grundstück für Ein- oder Mehrfamilienhäuser genutzt werden soll, ist den Besit-</p>	<p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Ausrichtung</p>

		<p>zern zu überlassen. Die Nutzungszonen sind nur ausgehend von Emissionen festzulegen (lärmiges Gewerbe/Industrie und Wohnen trennen, grosse Publikumsmagnete nur wo Verkehrserschliessung gelöst bewilligen).</p>	<p>der Nutzungsplanung (und damit die Ausgestaltung der Nutzungszonen) auch bezüglich innere Verdichtung geprüft und Rahmenbedingungen festgelegt.</p>
8	8.3	<p>Die maximale Ausnützungsziffer sollte abgeschafft werden.</p>	<p>Das Baureglement muss an die neue Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, kurz BMBV, angepasst werden. Mit der Revision des Baureglements wird die AZ aufgehoben und andere Nutzungsziffern treten an deren Stelle.</p>
8	8.3	<p>Bauhöhen und -abstände sind primär vom Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke abhängig vorzuschreiben. Tun sich Nachbarn zusammen, können diese auf der grössten Parzelle auch höhere Bauten erstellen.</p>	<p>Das ist nicht korrekt. Massgebend für die Bauhöhe ist die Zonenart und die dafür vorgesehenen baupolizeilichen Masse.</p>
8	8.3	<p>Falls die maximale Höhe begrenzt wird, könnte diese für die Parzellen von Süden nach Norden zunehmend sein. So hätten alle nebst Sonne auch noch etwas Aussicht. Verzichtet man auf die Höhenbegrenzung, so ist die Besonnung gewährleistet aber Aussicht gibt es auf kleineren Grundstücken keine mehr, da auf grösseren Grundstücken höher gebaut werden darf.</p>	<p>Die Grösse des Grundstücks bestimmt nicht die Bauhöhe. Diese ist den entsprechenden Zonenvorschriften festgelegt. In ZPP und UeOs können für Gebiete jedoch spezifische Höhen festgelegt werden.</p>
11		<p>Die Studie zeigt wenig Zeichen von Kreativität, wie zum Beispiel die Aufhebung des Fussballplatzes mitten im Zentrum und Realisation einer grossen Überbauung.</p>	<p>Die Studie hatte nicht den Auftrag, bestehende öffentliche Nutzungen zur Diskussion zu stellen. Ist dies erwünscht, so ist darüber auf politischer Ebene eine Debatte zu führen.</p>
16		<p>Der quartierbezogene Ansatz ist gut. Baulich homogenere Quartierabgrenzungen wären aber hinsichtlich der möglichen Massnahmen sinnvoller. Das Hüslimoosquartier ist sehr heterogen, also sind auch die Konzepte (Gebiete A-C) sehr heterogen. Ein anderer Fall ist, wenn zwei unterschiedliche Quartiere (z.B. Planungszone und MFH) gleich entwickelt werden sollen.</p> <p>Im Prinzip sollten Quartierplanungen mit ortsbezogenen Nutzungsplanungen den heutigen Zonenplan ablösen. Arbeitszonen, WG-Zonen Mehrnutzungspotenzial besteht auch bei den Arbeitszonen (z.B. werden in der Buchlimatt Occasionen ebenerdig abgestellt). Dieses Potenzial sollten ebenfalls analysiert werden. Weiter sollte geprüft werden, ob zentral gelegene Arbeitszonen wie die Landi nicht für Wohnen genutzt werden sollten, was in diesem Fall auch eine Nutzungsverdichtung wäre. Dasselbe gilt für die WG-Zonen, Umwandlung von Arbeiten in Wohnen bedeutet eine Mehrnutzung. Dieses Potenzial wurde in der Studie leider nicht erfasst. Eine solche Fallstudie sollte mög-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte werden im Rahmen der weiteren ortsplanerischen Arbeiten geprüft.</p> <p>Dabei wird auch zu prüfen sein, inwieweit eine Umstrukturierung von Arbeitsgebieten als nötig erachtet wird. Dies kann durchaus in Zusammenarbeit mit den ansässigen Unternehmungen erfolgen.</p>

	<p>lichst bald nachgeholt werden, zusammen mit KMU Buchsi, die ja immer wieder über fehlende Gewerbeflächen klagen.</p>	
16	<p>Verdichtung macht nur dann Sinn, wenn mehr Wohneinheiten oder Arbeitsplätze geschaffen werden. Flächenbilanzen (z.B 50 m2 mehr Nutzfläche) bringen nichts es sollten konsequent die zusätzlichen Wohneinheiten (z.B. kleine (1-2 Zimmer), mittlere (3 Zimmer), grosse (4-5 Zimmer)> angegeben werden.</p>	<p>Die Priorität der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten und Arbeitsplätzen wird geteilt. Die in den Detailpotenzialstudien gemachten Vorschläge zielen in diese Richtung, eine genauere Differenzierung der Wohneinheiten ist im Rahmen der Studie aber nicht möglich.</p>
16	<p>In der Studie hat die Verbesserung der Lebensraumqualität und der Biodiversität einen zu geringen Stellenwert. Attraktiver und ökologisch wertvoller Frei- und Grünraum ist wichtig, um die Nachteile durch die bauliche Verdichtung für alle Lebewesen zu kompensieren. Verdichtung und Freiraumplanung müssen deshalb Hand in Hand gehen. Die Frage der Freiraumplanung muss genauer untersucht werden. Es braucht genügend freizugänglichen öffentlichen Raum gerade auch im Zentrum und in den in Zukunft dichter bebauten Gebieten. Hand in Hand muss auch eine ökologische Aufwertung mindestens der öffentlichen Grünräume gehen. Das Wissen dazu ist längstens und ausreichend vorhanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Diese Anliegen haben bei den weiteren ortsplanerischen Arbeiten einen grossen Stellenwert. Die Auffassung, dass Bebauung und Freiraum Hand in Hand gehen, wird geteilt.</p>
16	<p>Verdichtungen müssen auch einen Beitrag zur Energiewende leisten. Das Thema Energie ist daher bei Verdichtungen absolut zentral, von den Massnahmen am Bau bis zu den Einrichtung für eine dezentrale Energieversorgung in den Quartieren. Bedingungen und Anreizsysteme müssen von Anfang an gut überlegt sein. Dies könnte z.B. bereits in der Revision des Energierichtplans vorgespurt werden.</p>	<p>Die Gemeinde ist daran, einen Energierichtplan zu erlassen. Stand: Die öffentliche Mitwirkung wurde durchgeführt; derzeit ist der Energierichtplan in der Vorprüfung beim Kanton. Inwieweit die Siedlungsentwicklung nach innen zu Anpassungen des Energierichtplans führt, wird noch geprüft. Eine Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Energiebedarf wird sicher vorgenommen werden.</p>

16	<p>Der Mitwirkende hat zufällig je längere Zeit in allen drei studierten Bereichen A, B, und C gewohnt. Aus Bewohnersicht daher folgende Bemerkungen:</p> <p>A: Dieses Quartier wurde als EFH/DFH- und Villenquartier am Siedlungsrand und ohne Durchgangsstrasse geplant und (mit ganz unterschiedlichen Baustilen) bebaut. Ziel einer Verdichtung müsste hier sein, den Quartiercharakter als verkehrssarmes EFH-Quartier am Dorfrand zu respektieren und dem Siedlungsrand wie auch der Frischluftzufuhr für das untenliegende Dorf Rechnung zu tragen.</p> <p>Dabei wäre auch zu beachten, dass Überschwemmungen aus dem Landwirtschaftsland (weniger über den Bach) möglich sind (Plan Naturgefahren: blau).</p> <p>Die vorgeschlagene neue Bebauung in den Baulücken führt dazu, dass hier neu 4-geschossige Mehrfamilienhäuser ergänzt würden, die zudem entlang der Siedlungsgrenze gestellt werden und dadurch das Quartier zum Landwirtschaftsland (Abendsonne) hin zumauern, was die Frischluftzufuhr umlenken oder beeinträchtigen kann. Eine Mehrnutzung (gegenüber heute) müsste hier deutlich sanfter erfolgen, eher durch mehrere kleinere (2 Geschosse) als durch wenige grosse (3-4 Geschosse) Baukörper. Entlang der Siedlungsgrenze sollten Sichtkorridore gegen Westen (Abendsonne) und Frischluftkorridore offen gelassen und durch Blicke in die offene Landschaft Raum geschaffen werden. Der Freiraum entlang der Siedlungsgrenze sollte nicht als Freiraum-Potenzial bezeichnet. Hier liegt ein künstlicher Bachlauf mit vorgegebenem Grünraum, der entlang der Perimetergrenze A weiter fliesst (ohne Grünraum) Freiräume sollten vielmehr innerhalb der Siedlung, und nicht am Rand liegen, hier z.B. bei den Wendeplätzen von Birken- und Pappelweg.</p> <p>B: Es ist offensichtlich, dass hier Potential besteht. Baukörper so verteilen wie vorgeschlagen ist aber zu hinterfragen. Zwei Punkte sind entscheidend, wenn man dort lebt Der zunehmende Verkehr und Strassenlärm auf der Oberdorfstrasse und der Bach, welcher Naherholungsgebiet ist aber auch für Frischluftzufuhr des Dorfes sorgt aber auch das Gebiet nahe am Bach abends stark abkühlt, so dass Wohnungen dort nicht optimal liegen. Mehrnutzung müsste das Ziel haben, gegen die Strasse abzuschirmen (z.B. dadurch, dass Häuser verbunden werden zu Reihensiedlung, und den Grünraum um den Bach großzügig zu erhalten, d.h. neue Bauten nur in der höheren Parzellenhälfte zuzulassen.</p> <p>C: In diesem Bereich (wie im gesamten Weierwegquartier) gibt es wenig attraktiven Strassen- und Grünraum (meist sind es ökologisch verarmte Rasen und Strachflächen) und viele oberirdische Parkfelder. Hier müsste es darum gehen, wie diese Flächen insgesamt besser genutzt werden können, einerseits für Mehrnutzungen (Anbauten,</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ideenstudie zeigt Möglichkeiten der Verdichtung auf. Die Gemeinde plant keine Projekte auf privaten Grundstücken. Die in der Studie gemachten Umsetzungsvorschläge sind Ideen und Visionen, welche ein mögliches Potenzial aufzeigen, aber in keiner Weise bindend sind. Es liegen auch keine Machbarkeitsstudien oder Vorprojekte zu Grunde. Es bleibt eine Entscheidung des Grundeigentümers, welche Strategie er für eine künftige Sanierung und Weiterentwicklung seiner Liegenschaft bevorzugt.</p>
-----------	--	--

Verbindungsbauten zwischen MFH), andererseits als nutzbarer Freiraum. Die Parkierung müsste je in Teilgebieten zentral und unterirdisch erfolgen und der frei werdende Raum neu geplant werden. Zudem ist in diesem Quartier der Bezug zum umgebenden Landwirtschaftsgebiet (samt Fusswegen) wichtig. Durchgänge und Durchblicke in das Grüngelände müssen erhalten werden, dafür könnten im Zentrum des Quartiers die Bauten ergänzt (aufgestockt oder zusammengebaut) werden. Ebenerdige Garagen wie oben links gleich ausserhalb C-Grenze) müssten besser genutzt werden. In diesem Quartier könnte man aufzeigen, wie mit Mehrnutzung auch der Aussenraum attraktiver gestaltet werden kann.

** Die Waldgebiete Richtung Schüpberg sind wichtige Frischluftherzeuger. Frische Kaltluft aus diesen Gebieten strömt regelmässig in das Dorf. Diese Zufuhr dürfte bei vermehrt heissen Sommern in Zukunft (Klimawandel) bedeutender werden. Daher müssen Korridore, in denen diese Luft ins Dorf strömen kann, offen gehalten werden. Das heisst, dass die Bebauung der „Durchlässigkeit“ Rechnung tragen muss.

18	<p>Grundsätzlich wird keine Notwendigkeit gesehen, immer mehr Leute auf möglichst engem Raum "zusammenzupferchen". Es entsteht ein Dichtestress, Lärmemissionen nehmen zu. Je mehr Leute auf engem Raum, desto mehr Konfliktpotenzial.</p> <p>Zur Zeit sind bereits mehrere Wohnbauprojekte am Entstehen und in Planung welche Platz für mehrere Hundert Leute bieten (Riedli, Egg, Altersheim, Bartlome, Bahnhofs-Drillinge). Wir finden, dass nicht noch mehr geplant werden soll, da wir unser Charakterzug (Aushängeschild) ein Dorf zu sein beibehalten möchten und nicht eine Stadt werden wollen.</p> <p>Nun stellt sich die Frage, was macht die Gemeinde Münchenbuchsee um diesen mehreren Hundert Leuten, Familien, Pensionären etwas zu bieten. Kultur, bezahlbare Ladenlokale, Grünflächen, Radwege, Parks, Spielplätze, Schulen oder auch nur ein paar Bänkli in grüner Umgebung.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Postulat eines Wachstums nach innen wird ernst genommen. Die Gemeinde erachtet eine Siedlungsentwicklung im Innern – dort wo es möglich und sinnvoll ist – als zweckmässig und einer Aussenentwicklung vorzuziehen. Selbstverständlich soll dabei die Lebensqualität erhöht werden.</p>
19	<p>Die Entwicklungen / der Strukturwandel im Detailhandel sollten berücksichtigt werden. Die Zentrumsfunktion von Münchenbuchsee liegt in einem hohen Masse in einem umfassenden Detailhandelsangebot begründet.</p>	<p>Die Beibehaltung und Stärkung der Konzentrierung des Detailhandels auf das Zentrum ist wichtig.</p>
19	<p>Mit dem Besitz in den Teilgebieten 5.1, 9.2 und 10.3 ist die Gemeinde Eigentümerin von Schlüsselparzellen. Es wäre schön, wenn da Vorbildliches angedacht würde.</p>	<p>Diese Forderung wird gestützt.</p>

P22	<p>Die Verdichtungsplanungen sind nicht ohne sozioökonomischen Grundlagen (z.B. Studien, Befragungen), gute Verkehrslösungen sowie Grünraum- und Freiraumplanung möglich. Nicht nur die Bauvolumen, sondern auch Zwischenräume und Grünräume sollen aufgewertet werden. Wer mehr Dichte in Kauf nimmt, tut das nur, wenn er auch mehr Freiraum und Siedlungsqualität zurückkriegt.</p>	<p>Die Position, dass eine Siedlungsentwicklung nach innen nur zusammen mit der Planung von Freiräumen einhergehen kann, wird geteilt. Im Rahmen der Ortsplanung wird die Freiraumplanung weiterentwickelt.</p>
P23	<p>Die Gemeinde Münchenbuchsee ist mit knapp 10000 Einwohnern ein angenehmer Wirtschafts- und Wohnstandort. Sie bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten, ein gutes Verkehrsnetz, gute Kinderbetreuung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zu Fuss erreichbare Naherholungsgebiete und vieles mehr. Die Gemeinde bemüht sich, ihre Standortvorteile optimal zu nutzen, dem Entwicklungs- und Konkurrenzdruck gegenüber den Nachbargemeinden standzuhalten und gemeinsame Potenziale mit ihnen zusammen auszuschöpfen (z.B. ESP Bahnhof Zollikofen).</p> <p>Bei den Ortsplanungsrevisionen der Gemeinde bleibt die innere Verdichtung ein wichtiges Anliegen für die Siedlungsentwicklung. Die Potenzialstudie soll als politische Grundlage für weitere Planungen innerhalb der Bauzonen dienen. Sie bietet Aussagen zu folgenden Eckpfeilern:</p> <p>Mehr Wohnraum in den Quartieren schaffen.</p> <p>Städtebauliche Qualitäten und fachplanerische Themen u.a. Umwelt, Energie, Soziales, Verkehr- erkennen und entsprechend beeinflussen,</p> <p>Ergebnisse für einzelne Teilräume mit hohem Entwicklungspotenzial zusammenfassen.</p> <p>Strategien und Handlungsoptionen für die Umsetzung festlegen (kurz-, mittel- und langfristig).</p> <p>Gemäss der Potenzialstudie Wachstum nach innen könnten in Münchenbuchsee jährlich mehr neue Wohnungen als durchschnittlich in den letzten Jahren angeboten werden (geringes Wachstum der letzten 10 Jahre von +0.3%, Gemeindehomepage). Um ein höheres Wachstumsziel zu erreichen, muss Münchenbuchsee nachweisen, dass die verdichtete Bauweise weder dem Siedlungskörper noch der Wohnqualität schadet.</p> <p>Eine reine Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten reicht nicht aus. Es muss auch in andere Faktoren wie Umwelt, Soziales, öffentlicher Verkehr, Image und Ausstrahlung investiert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Potenzialstudie nimmt in den Handlungsfeldern bereits eine breite Sicht ein. Dies ist auch bei der künftigen Ortsplanung vorgesehen.</p>
	<p>Als Agglomerationsgemeinde leistet Münchenbuchsee auch einen Beitrag zum Wirtschaftswachstum des Kantons Bern. Es besteht ein Zusammenhang zwischen dem Wirtschaftswachstum, bzw. dem angestrebten individuellen Wohlstand, und dem Be-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

völkerungswachstum. Soll unser Wohlstand bestehen bleiben, ist ein jährliches Wirtschaftswachstum von ca. 1% zu erreichen, welches ein jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 1% voraussetzt. Das ist nur zu erreichen mit der Integration von Nichtschweizern und Frauen als Arbeitskräfte. Dies setzt eine gezielte und nachhaltige Investition z.Bsp. in die verschiedenen Integrationsprogramme der Kindertagesstätten und Tagesschulen voraus. Halten wir in Münchenbuchsee nicht Schritt mit dieser Entwicklung, so wird sich der Boden bzw. der Wohnraum verteuern, weil die Nachfrage mehr zunimmt als das Angebot. Dies hat u.a. zur Folge:

Wohnraum wird weiter weg vom Zentrum Bern und den Agglomerationsgemeinden gesucht und angeboten, was zu einer Zersiedelung des Kantons führt.

Es wird nach und nach unmöglich, sozialen Wohnungsraum in der Gemeinde und in Stadtnähe anzubieten.

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung.

P23

Das Ziel der Potenzialstudie, einen Mehrbedarf von 80'000m² Geschossfläche abzuschliessen, ist mit einem realisierbaren Innenverdichtungspotenzial von 50'000m² nicht erreicht. Werden 30'000m² alleine für den Mehrbedarf an Wohnraum der 10'000 Einwohner benötigt, verbleiben 20'000m² für Neuzuzüger (Wachstum gemäss Kanton möglich 0.66%, aufgezeigt 0.26%>. Die Priorität ist die Entwicklung nach innen.

Wie sieht der Fahrplan der Gemeinde aus, u.a. in Bezug zur Ortsplanungsrevision und zur Überarbeitung des Baugesetzes?

Ist das Projekt Strahmmatte mit den entsprechenden Geschossflächen in der Potenzialstudie miteinbezogen worden?

Im Rahmen der Potenzialstudie wurde bewusst keine Zielvorgabe gemacht, da die Ortsverträglichkeit im Zentrum steht. Wie stark Münchenbuchsee wachsen will und soll, wird im Rahmen eines politischen Prozesses ausgehandelt (Anpassung Leitbild, räumliches Entwicklungskonzept sind dabei vordringlich. Gestützt darauf wird die Gemeinde in den kommenden Jahren die Richtplanung und die Grundordnung anpassen).

Die Studie gibt eine Einschätzung ab, welches Wachstum durch Innenentwicklung möglich ist. Die Einschätzung ist aber sehr grob und hängt letztlich auch davon ab, wie viele Projekte konkret umgesetzt werden können und wie stark sich Gemeinde und Grundeigentümerschaften diesbezüglich engagieren.

Das Strahmmatte-Potenzial wurde bei den Potenzialabschätzungen mit einbezogen.

Ortsbild

19	<p>Die alte Diskussion um die Identität und den Status von Münchenbuchsee wird wieder zu führen sein. Was macht Münchenbuchsee aus? Wo liegen die (ortsbaulichen) Qualitäten, die erhalten oder gestärkt werden sollen?</p> <p>Als Basis für die Dorfentwicklung würde die Formulierung einer (ortsbaulichen) Vision begrüsst. Dass Münchenbuchsee im Jahr 2030 10% mehr EinwohnerInnen hat, ist nicht an sich eine Qualität. Es braucht starke Aussagen zu den öffentlichen Räumen (Strassen, Plätze, öffentliche Anlagen) und den dort angesiedelten / anzusiedelnden Nutzungen.</p>	<p>Die Einschätzungen werden geteilt.</p> <p>Ob und welche Wachstums-% angestrebt werden, muss vom Gemeinderat entschieden werden.</p> <p>Die Weiterentwicklung der Freiraum- und der entsprechenden "öffentlichen Nutzungsplanung" ist im Rahmen der weiteren ortsplanerischen Arbeiten vorgesehen.</p>
19	<p>In der Studie wird verschiedentlich darauf hingewiesen, dass das Wachstum nach Innen ortsbildverträglich sein und hohe Siedlungs- / Bau - und Aussenraumqualitäten aufweisen muss. Diese Qualitäten und Anforderungen und auch die Instrumente, wie diese zu erreichen und sicherzustellen sind, müssen präzise definiert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die wichtigsten Instrumente dazu sind definiert: • Bestimmungen im Baureglement • Bestimmungen in ZPP und UeO • Prüfung eines beratenden Fachgremiums z.B. in Gestaltungsfragen • Durchführung von qualitätssichernden Verfahren • Sensibilisierung der Bauwilligen
19	<p>An der Oberdorfstrasse steht bis auf die Höhe des Coop noch viel „altes Buchsi“. Die Entwicklung des Teilgebiets 9.2 wird das Strassenbild stark überformen und das Ortsbild erheblich verändern. Eine gute Einbindung in das bestehende Ortsbild und in die zu erarbeitenden Vision, einen hohen Gestaltungsqualität und ein attraktiver, belebter Strassenraum sind wichtig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen entsprechender Planungs- und Bauverfahren geprüft (aktuell u.a. bei der Testplanung Strahmmatte)</p>
19	<p>Die Schulanlage Paul-Klee umschliesst einen zentralen Platz. Die Neubauten im Strassenraum sind bewusst niedrig gehalten, damit sie sich den historischen Bauten unterordnen und damit im Dorfzentrum ein grosser offener Raum entsteht. Diese Qualität scheint erhaltenswert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, und im Rahmen entsprechender Planungs- und Bauverfahren geprüft</p>
19	<p>Das Verdichtungsgebiet 5.1 durchschneidet den historischen Ortskern (Gebiete 10.1/10.2 und 5.3). Mit der Dorfentwicklung sollten Verbindungen möglichst wieder gestärkt und neu geschaffen und nicht die Zäsur noch weiter verstärkt werden.</p>	<p>Die Einschätzung wird geteilt. Der Stärkung des historischen Dorfkerns und der Verbindungen wird im Rahmen der weiteren ortsplanerischen Arbeiten sowie entsprechender Planungs- und Bauverfahren Rechnung getragen.</p>

23	<p>Mit der baulichen Verdichtung erhalten auch die gestalterische Qualität der Bauten und die Qualität der Freiräume eine immer grössere Bedeutung. Unter Qualität der Freiräume verstehen wir möglichst viel naturnahe Umgebungsgestaltung zu Gunsten von einheimischer Flora und Fauna. Diesem Punkt ist besondere Beachtung zu schenken. Dies bedingt eine Qualitätssicherung in allen Planungs- und Bauphasen. Wichtig sind qualifizierte Verfahren für die Lösungssuche der bestgeeigneten Verdichtungsprojekte. Dazu sollen spezialisierte Bauberater kompetente Fachgremien unterstützen. Welches sind hier die konkreten Vorstellungen und Absichten der Gemeinde?</p>	<p>Der Einschätzung wird zugestimmt und die Anliegen werden im Rahmen entsprechender Planungs- und Bauverfahren geprüft. Für die Lösungssuche bestgeeigneter Verdichtungsprojekte verlangt und fördert die Gemeinde qualitätssichernde Verfahren (u.a. Testplanungen für die Gebiete Strahmmatte und Bahnhofgebiet-SW)</p>
Partizipation, weiteres Vorgehen		
16	<p>Es scheint sehr wichtig, dass klar ausgewiesen wird, wo und wie weit bestimmte Mehrnutzungen durch Anpassungen im Zonenplan und Baureglement kontrolliert geplant werden können und wo und wie weit es für zusätzliche Mehrnutzungen eine grundlegende neue Planung braucht Anpassungen im Baureglement haben den Nachteil, dass sie für das gesamte Baugebiet gelten und kaum quartier- oder bautypbezogen differenziert werden können Anpassungen im bestehende Zonenplan dürften andererseits eher zu differenziert (parzellenweise Lösungen je nach Bauwilligen) ausfallen und zu Einsprachen von Nachbarn führen. Wir gehen davon aus, dass mit der Verdichtung auch die Planungsinstrumente in Richtung etappierte Quartierplanungen angepasst werden müssen, um über mehrere Parzellen planen zu können. Fazit: Für eine deutliche Verdichtung braucht es auch neue Planungsinstrumente und partizipativere Planungsprozesse.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Ortsplanung über das gesamte Gemeindegebiet aktualisiert wird (Richtplanung, Nutzungsplanung). Inwieweit für einzelne Gebiete spezielle Planungen lanciert werden, ist noch nicht bekannt, abgesehen von den bereits laufenden Planungen in den Gebieten Strahmmatte und Bahnhofgebiet-SW, sowie der ausstehenden im Gebiet Schmiedegasse/Hylerhusparzelle.</p>
16	<p>Die Gemeinde muss die für die Verdichtung die nötige Finanzierung sicherstellen. Anders als bei Neubaugebieten, als die Gemeinde die Erschliessung sicherstellen musste, geht es bei der Verdichtung um Umgestaltungen des öffentlichen Raumes. Dies sollten wenn möglich aus den Erträgen den Planungsmehrwerten in den Quartieren erfolgen. Auch die 3.3 Mio aus Planungsmehrwerten, die in das Verwaltungsvermögen überführt wurden, sollten direkt oder indirekt für Verdichtung eingesetzt werden. Wichtig wäre, dass die Gemeinde Land besitzt, mit dem sie in Planungen steuern kann = aktive Bodenpolitik (wurde am GGR Zukunftsforum 2014 als zentral erachtet). Es wäre also sinnvoll, ein Teil dieser 3.3 Mio für Landerwerb in potenziellen Verdichtungsgebieten einzusetzen. Dies müsste über die Investitionsrechnung erfolgen, welche halt befristet und zweckgebunden aufzustocken wäre (von 2.5 auch 3.0 Mio).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen Der Einsatz von Mitteln aus den Planungsmehrwerten ist durchaus ein Ansatz. Dies ist zu gegebener Zeit politisch zu diskutieren.</p>
16	<p>Die Potenzialstudie war aus unserer Sicht noch zu stark ein Planungsauftrag. In Zukunft müssen solche Aufträge als partizipative Planungen konzipiert und budgetiert werden. Argumente wie; „wir hatten zu wenig Geld um alle Betroffenen Eigentümer (z.B</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Potenzialstudie wurden in der Erarbeitungsphase LokalkennerInnen (Begleitgruppe) einbezogen sowie Schlüsselakteure (Grundeigentü-</p>

	<p>im Gebiet Kirchgasse) direkt zu begrüßen“ dürfen nicht mehr gelten. Im Gegenteil, es muss ein möglichst offenes und anregendes Planungsumfeld geschaffen werden, welches die Betroffenen zur Mitarbeit animiert. Dies ist zudem in Quartieren besser möglich, als wenn dorfweit geplant wird. Zudem: Ohne Vertrauen der Betroffenen in die guten Absichten der Gemeinde wird Verdichtung nur punktuell möglich sein. Hier besteht klar ein Handlungsbedarf. In einer weiteren oder weitergeführten Fallstudie müsste der Einbezug der Bevölkerung im Vordergrund stehen. Informationsabende und Mitwirkungen reichen hier nicht mehr aus. Es braucht aktive Partizipation im Stadium der Planung.</p>	<p>mer) sobald Vorschläge für Detailpotenziale entsprechender Quartiere vorlagen.</p> <p>Andererseits war bei dieser Studie bewusst auch eine unabhängige Aussensicht gefragt.</p> <p>Bei der Konzipierung der weiteren ortsplanerischen Arbeiten haben Einbezug und Mitwirkung der Betroffenen einen hohen Stellenwert. Entsprechende Instrumente werden den Aufgabenstellungen entsprechend eingesetzt.</p>
P20	<p>Nach Abschluss der Mitwirkung sind die Arbeiten der Planungskommission zu übertragen.</p>	<p>Die vom Gemeinderat eingesetzte Begleitgruppe stellt diesem aufgrund des Mitwirkungsberichtes den Antrag zum Projektabschluss (Erfüllung/Abschreibung der entsprechenden parlamentarischen Motion); Die Planungskommission macht diesbezüglich einen Mitbericht und wird zur Beratung des Gemeinderats betreffend die weiteren ortsplanerischen Arbeiten beigezogen.</p> <p>Das weitere Vorgehen und die Organisation der künftigen Arbeiten wird durch den Gemeinderat bestimmt.</p>
P21	<p>Die Bevölkerung hat mit dem Thema „Wachstum nach innen“ teilweise Mühe, wenn nicht sogar Angst. Dies zeigen auch gewisse Reaktionen des Mitwirkungsanlasses der Gemeinde vom 21. März 2016. Das Thema soll nicht nur in planerischer Sicht weiterverfolgt werden, sondern auch im Bereich der Kommunikation. Eine Homepage (z.B. www.buchsi-entwickelt-sich.ch) zum Thema, auf welcher laufend informiert wird, würde begrüsst. Weitere öffentliche Anlässe, bei denen das Thema mit der Bevölkerung diskutiert wird, sind ebenfalls erforderlich. Die FDP wird hier auch ihren Beitrag leisten und analog der Veranstaltung im Dezember 2015 weitere eigene Aktionen lancieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
P22	<p>Die Gemeinde muss Anreize bieten, damit Eigentümer bereit sind zu verdichten.</p> <p>Frage: Was tut die Verwaltung, wenn Leute verdichtet bauen wollen, die Gemeinde aber noch nicht bereit ist? Es darf nicht sein, dass die Leute vertröstet werden. Es müssen unkonventionelle Übergangslösungen angestrebt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Anreize werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung geprüft.</p> <p>Die Verwaltung prüft die für die Nutzung solcher Spielräume massgebenden öffentlich-rechtlichen Instrumente und allfällige privat-rechtlichen Verträge.</p>
P22	<p>Die Gemeinde sollte baldmöglichst für positive Beispiele der Inneren Verdichtung sorgen. In Bezug auf Baulücken könnte die Gemeinde auf der Hylersparzelle ein vorbildliches Projekt verwirklichen. In Bezug auf die Mehrnutzung bei bestehenden Bauten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis auf bereits anlaufende Testplanung Bahnhofgebiet-SW.</p> <p>Auf der Hylersparzelle will die Gemeinde ein vorbildliches</p>

	scheint uns ein Teil des Weierwegquartiers (nicht Weiherweg!) geeignet.	Projekt realisieren: Dort werden neben einer verdichteten Wohnnutzung aber auch öffentliche Funktionen, insbesondere Frei- und Begegnungsraum zentral sein.
P23	Wie werden von der Gemeinde die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen für die Zielerreichung der inneren Verdichtung bis 2030 zur Verfügung gestellt (ev. Massnahmenplan)?	Zielsetzung und Massnahmen der Innenentwicklung (inkl. Infrastrukturausbau und Aufwertung von Freiräumen) fliessen in die Aufgaben- und Investitionsplanung der Gemeinde ein. Die Planung der weiteren ortsplanerischen Arbeiten ist bereits angelaufen.
P23	Für eine nachhaltige Marktentwicklung einer Gemeinde sind nebst zusätzlichen Wohn- auch Arbeitsflächen vorzusehen. Wo sind in der Potenzialstudie die gemäss kantonalem Richtplan zusätzlichen Arbeitsplätze vorgesehen?	Eine präzise Verortung der Arbeitsplätze ist auf Basis der Studie nicht möglich. Im Rahmen der weiteren ortsplanerischen Arbeiten werden die Gewerbe- und Arbeitsnutzungen im Dorfkern und in den bestehenden Arbeitszonen überprüft und gegebenenfalls entsprechende Instrumente angepasst.
P23	Kann eine Tabelle mit den entsprechenden Wachstumsflächen pro Teilgebiet und Quartier abgegeben werden (Wohn- und Arbeitsflächen)?	Nein. Der Fokus der Potenzialstudie liegt auf einer übergeordneten Ebene.
P23	Können die jetzt bekannten Aufgaben zum Freiraumkonzept, zur Arbeitszonenbewirtschaftung, zur Verkehrsplanung, zur aktuellen Bodenpolitik und weitere in einer Übersichtsliste erfasst werden?	Dies wird im Rahmen der Weiterbearbeitung und Vorbereitung der weiteren Ortsplanung gemacht.
P23	Damit eine Innenverdichtung realisiert werden kann, sind situationsbezogen die Baugesetze kaum einzuhalten. Wie kann der vorhandene Spielraum der bestehenden Baugesetze ausgenutzt werden?	Der vorhandene Spielraum wird situationsbezogen geprüft, derjenige für Ausnahmen und Abweichungen von der Baugesetzgebung ist ausserhalb einer ordentlichen Ortsplanungsrevision eher gering.
P23	Damit eine Innenverdichtung realisiert werden kann, sind auch Anreizsysteme für die Eigentümer zu schaffen. Was für Anreizsysteme können dazu angeboten werden?	Das wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision geprüft.
P24	Es wird begrüsst, dass die Bevölkerung schon früh in den Prozess miteinbezogen wurde. Mit den Empfehlungen auf Seite 62 ist man grundsätzlich einverstanden. Man möchte jedoch darauf hinweisen, dass bei der Umsetzung sinnvollerweise die verschiedenen Teilgebiete nach Prioritäten zu ordnen sind. Die Prioritäten sollen sich nach den Bedürfnissen der Grundeigentümer richten, d.h. dort wo Grundeigentümer bereit sind, Veränderungen vorzunehmen, soll möglichst bald mit der Umsetzung begonnen werden.	Die Auffassung wird geteilt. Aufgrund der Bauzone sowie des unterschiedlichen Alters des Baubestands ist eine zweckmässige Etappierung und Prioritätensetzung ein wichtiges Thema.
P24	Um den Grundeigentümern einen zusätzlichen Investitionsanreiz zu bieten, sollte die Abschöpfung des Planungsmehrwertes massvoll und zurückhaltend erfolgen und nicht abschreckend wirken.	Das wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und ist auf politischer Ebene zu entscheiden. Das Thema der Planungsmehrwerte hat mit dem neuen

		Raumplanungsgesetz (RPG) massiv an Bedeutung gewonnen und wird mit der aktuellen Baugesetzrevision auch auf kantonalen und Gemeinde-Ebene Auswirkungen haben.
P24	Bezüglich der vorgeschlagenen Fachberatungsstelle (Kapitel 4.2) sind wir der Meinung, dass keine eigene Stelle dazu geschaffen werden muss. Die planungstechnischen Angelegenheiten können an ein externes Büro ausgelagert werden. Bestimmte Kernprozesse sind durch die Gemeinde sicherzustellen. So hat beispielsweise der Kontakt mit den Grundeigentümern zwingend durch den zuständigen Gemeinderat zu erfolgen bzw. ist durch diesen sicherzustellen.	Die vorgeschlagene Fachberatung erfordert nicht eine neue Stelle; es handelt sich um ein Fachgremium. Die Begleitgruppe teilt die Haltung nicht, dass nur noch gewisse Kernprozesse durch die Gemeinde geleistet werden sollen. Es ist wichtig, dass die Gemeinde möglichst breite planerische Kompetenzen behält. Aus den Rückmeldungen der Mitwirkung geht hervor, dass insbesondere die Einbindung neuer Bauten ins Ortsbild, eine wichtige Aufgabe der Gemeinde ist. Die Bedeutung der Ortsbildpflege wird mit wachsendem Verdichtungsdruck immer wichtiger. Es handelt sich dabei auch nicht um eine „planungstechnische“ Angelegenheit sondern eine sehr sorgfältige und umfassende qualitative Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Proportionen, räumlicher Wirkung, Materialisierung / Farbgebung, Aussenraumqualitäten. Gefragt ist für eine solche Beurteilung ist der Beizug von unabhängigen, externen Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Architekturgeschichte.
P24	Es stellt sich die Frage des Ortsplaners (die Gemeinde verfügt nach dem Abgang von Andreas Gerber keinen solchen). Die Gemeinde sollte spätestens mit der Umsetzung des Projektes über einen Ortsplaner verfügen, welcher nach Einbezug der entsprechenden Kommissionen, dem Gemeinderat die Entscheidungsgrundlagen liefert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ein entsprechendes Vorgehen ist in Vorbereitung.
Allgemeines		
P23	Der Titel zur Potenzialstudie sollte angepasst werden, da Wachstum momentan ein zu negativer Eindruck hinterlässt. Kann als Titel anstelle von Wachstum nach innen neu „Entwicklung nach innen“ genannt werden?	Der Titel wird bis zur Behandlung (Abschreibung) der entsprechend betitelten Motion im GGR beibehalten.