



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Potenzialstudie „Wachstum nach innen“

Schlussbericht

Bern, 20. Juni 2016



Impressum

Titelbild

Ortszentrum Münchenbuchsee, Oberdorfstrasse, Einmündung Höheweg

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
Gregor Ledergerber, BHP Raumplan AG
Georg Tobler, BHP Raumplan AG
Stefan Keller, Rykart Architekten AG
Michael Zimmermann, KBP GmbH

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 7 |
| 1.1 Ausgangslage | 7 |
| 1.2 Ziele der Potenzialstudie | 8 |
| 1.3 Fragestellungen | 8 |
| 1.4 Projektorganisation..... | 8 |
| 1.5 Methode und Vorgehen | 9 |
| 1.5.1 Phase 1: Analyse Gesamtgemeinde..... | 9 |
| 1.5.2 Phase 2: Analyse Teilgebiete | 9 |
| 1.5.3 Phase 3 Mitwirkung..... | 10 |
| 1.6 Aufbau des Berichts..... | 10 |
| 2. Teil A - Analyse der Gesamtgemeinde | 11 |
| 2.1 Grundlagen..... | 11 |
| 2.2 Strategien der Siedlungsentwicklung..... | 12 |
| 2.3 Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) | 13 |
| 2.4 Einteilung der Quartiere in Teilgebiete | 14 |
| 2.5 Analyse der Quartiere | 16 |
| 2.5.1 Allmend..... | 16 |
| 2.5.2 Waldegg..... | 18 |
| 2.5.3 Underfeld..... | 20 |
| 2.5.4 Ursprung..... | 21 |
| 2.5.5 Underdorf | 23 |
| 2.5.6 Bodenacher..... | 25 |
| 2.5.7 Hüslimoos | 26 |
| 2.5.8 Riedli..... | 27 |
| 2.5.9 Hofmatt..... | 28 |
| 2.5.10 Zentrum..... | 29 |
| 2.5.11 Buechlimatt / Eggacher | 30 |
| 2.5.12 Müli..... | 31 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 2.6 | Ergebnisse und Folgerungen..... | 33 |
| 2.6.1 | Grundsätzliches | 33 |
| 2.6.2 | Freiraum | 33 |
| 2.6.3 | Potenzialgebiete für Detailpotenzialstudie | 34 |
| 2.6.4 | Weitere geprüfte und diskutierte Teilgebiete | 35 |
| 2.6.5 | Abstimmung mit Leitbild räumliche Entwicklung und RGSK | 35 |
| 2.6.6 | Weitere generelle Umsetzungsvorschläge..... | 35 |
| 3. | Teil B – Analyse Teilgebiete | 36 |
| 3.1 | Übersicht der untersuchten Schlüsselteilräume | 36 |
| 3.2 | Theoretisches Innenverdichtungspotenzial | 37 |
| 3.3 | Ergebnisse und Folgerungen..... | 38 |
| 4. | Teil C – Umsetzungskonzept..... | 39 |
| 4.1 | Einleitung..... | 39 |
| 4.2 | Handlungsfelder..... | 39 |
| 4.2.1 | Handlungsfeld Gesellschaft..... | 39 |
| 4.2.2 | Handlungsfeld Wirtschaft..... | 41 |
| 4.2.3 | Handlungsfeld Umwelt | 42 |
| 4.2.4 | Handlungsbedarf | 42 |
| 4.3 | Strategien | 44 |
| 4.3.1 | Strategie A Bewahren | 45 |
| 4.3.2 | Strategie B Erneuern | 45 |
| 4.3.3 | Strategie C Verdichten..... | 46 |
| 4.3.4 | Strategie D Umstrukturieren | 46 |
| 4.4 | Massnahmen..... | 48 |
| 4.4.1 | Übersicht | 48 |
| 4.4.2 | Erläuterungen zu den Massnahmenblättern..... | 48 |
| 4.4.3 | Legende zu den Abbildungen | 48 |
| 4.4.4 | Teilgebiet Waldegg | 49 |
| 4.4.5 | Teilgebiet Unterdorf / Schmiedegasse | 51 |
| 4.4.6 | Teilgebiet Hüslimoos / Weier..... | 53 |
| 4.4.7 | Teilgebiet Hübeli | 55 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.4.8 | Teilgebiet Bahnhof Südwest | 57 |
| 4.4.9 | Teilgebiet Bahngässli / Gurtenfeldstrasse | 59 |
| 5. | Teil D – Ergebnis der Mitwirkung | 61 |
| 5.1 | Durchführung der Mitwirkung | 61 |
| 5.1.1 | Gegenstand | 61 |
| 5.1.2 | Öffentliche Information | 61 |
| 5.1.3 | Eingaben | 61 |
| 5.2 | Zusammenfassung | 62 |
| 5.2.1 | Wichtige Themen und Anregungen | 62 |
| 6. | Fazit und Ausblick..... | 64 |
| 6.1 | Ermitteltes Innenverdichtungspotenzial..... | 64 |
| 6.2 | Die Potenzialstudie als Grundlage..... | 64 |
| 6.3 | Empfehlungen zum weiteren Vorgehen | 65 |

Abkürzungsverzeichnis

Bauzonen:

| | |
|-----|------------------------------------|
| A1 | Arbeitszone 1 |
| A2 | Arbeitszone 2 |
| B | Bauernhofzone |
| E2 | Einfamilienhauszone 2-geschossig |
| K3A | Kernzone 3-geschossig |
| K3B | Kernzone 3-geschossig (neu) |
| K4 | Kernzone 4-geschossig |
| MFH | Mehrfamilienhaus |
| UeO | Überbauungsordnung |
| W2 | Wohnzone 2-geschossig |
| W3 | Wohnzone 3-geschossig |
| W4 | Wohnzone 4-geschossig |
| WG3 | Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig |
| ZöN | Zone für öffentliche Nutzung |
| ZPP | Zone mit Planungspflicht |

Weitere Abkürzungen:

| | |
|------|---|
| AGG | Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern |
| AGR | Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern |
| AUE | Amt für Umwelt und Energie des Kantons Bern |
| DEFH | Doppeleinfamilienhaus |
| EFH | Einfamilienhaus |
| ESP | Entwicklungsschwerpunkt |
| ha | Hektare |
| KDP | Kantonale Denkmalpflege |
| MFH | Mehrfamilienhaus |
| REFH | Reiheneinfamilienhaus |
| RGSK | Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) |
| RN | Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen) |
| TBA | Tiefbauamt des Kantons Bern |

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass: Motion „Wachstum nach innen“

Im November 2014 hat das Gemeindeparlament von Münchenbuchsee die im Sommer desselben Jahres eingereichte Motion „Wachstum nach innen“ für erheblich erklärt. Die Motion verlangt eine Potenzialstudie, welche im Wesentlichen aufzeigt, *„wo und wie durch bauliche Tätigkeiten innerhalb der Siedlungsgrenzen insbesondere mehr Wohnraum geschaffen werden kann.“* Die Studie soll nicht nur eine Potenzialabklärung umfassen, sondern auch als Grundlage für die weitere Ortsentwicklung dienen.

Übergeordnete Raumplanung

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Mit dem neuen Gesetz haben der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Schutz der Kulturlandschaft und die Siedlungsentwicklung nach innen an Bedeutung gewonnen.

Auf Grundlage des geänderten RPG hat der Kanton Bern den kantonalen Richtplan überarbeitet. Der Richtplan zielt neu darauf ab, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und die Zersiedelung zu bremsen, die Kräfte auf Gebiete zu konzentrieren, die wirtschaftlichen Erfolg versprechen sowie den ländlichen Raum zu stärken. Mit Beschluss des Regierungsrats vom 2. September 2015 tritt der revidierte Richtplan 2030 für den Kanton und die Gemeinden per sofort in Kraft. Das Moratorium für Einzonungen, das aufgrund der Übergangsbestimmungen im Raumplanungsgesetz gilt, wird jedoch erst aufgehoben, wenn der Richtplan vom Bundesrat genehmigt ist.

Kantonale Entwicklungsziele

Der kantonale Richtplan 2030 formuliert Richtwerte zum angestrebten Bevölkerungswachstum. Gemäss Richtplan soll für den Kanton Bern bis

2030 ein Bevölkerungswachstum von 9% ermöglicht werden. Dieser Wert entspricht dem schweizerischen Durchschnitt. Der kantonale Richtplan macht Vorgaben, wo dieses Wachstum räumlich stattfinden darf, nämlich vorrangig in den gut erschlossenen Zentrumslagen der Städte und Agglomerationen.

Richtwerte für Münchenbuchsee

Als Richt- und Zielwert bezeichnet der kantonale Richtplan 2030 für die Gemeinde Münchenbuchsee als Zentrum 4. Stufe bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von 10%. Für die heute knapp 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Gemeinde entspricht dies einem Bevölkerungswachstum von rund 1000 Personen. Die dafür benötigte Zunahme der Wohn- resp. Geschossfläche¹ beträgt bis 2030 rund 50'000 m². Hinzu kommt ein genereller Mehrbedarf² an Wohnfläche der ansässigen Bevölkerung von rund 30'000 m², was einer Geschossflächenzunahme von insgesamt 80'000 m² entspräche.

Bei der Arbeitsplatzentwicklung wird gemäss Richtplanentwurf ein Wachstum von 4% als Richt- und Zielwert angestrebt. Bei 5'200 Beschäftigten würde dies einer Zunahme von rund 200 Arbeitsplätzen entsprechen. Bei einer Annahme von 30 m² pro Arbeitsplatz (Dienstleistung) entsteht ein Geschossflächenbedarf von 6'000 m².

Der kantonale Richtplan bezeichnet auch die Ziel- und Richtwerte zur angestrebten Dichte der Siedlung. Gemäss Richtplans 2030 wird für Zentren 4. Stufe, zu denen die Gemeinde Münchenbuchsee gehört, eine mittlere Raumnutzerdichte von 57 RN/ha angestrebt. Diesen Zielwert übertrifft Münchenbuchsee mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 90 RN/ha bereits heute deutlich.

¹ Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 50 m².

² Gemäss gesellschaftlicher Entwicklung wird mit einem Mehrbedarf von 3 m² pro Person gerechnet (u.a. abnehmende Haushaltsbelegung, Wohnkomfort durch Mehrbedarf an Wohnflächen pro Person)

Statistische Prognose Bevölkerungswachstum

Das Bundesamt für Statistik BFS berechnet und publiziert jährlich die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der beobachteten Entwicklungen der vergangenen 10 Jahre auf Stufe Schweiz und der Kantone. Die letzte Aktualisierung erfolgte am 28. Mai 2015. Das BFS geht schweizweit von einem Bevölkerungswachstum von 9.4% zwischen 2015 und 2024 aus. Dabei steigt die ständige Wohnbevölkerung von 8,4 Millionen am Jahresende 2015 auf 9,1 Millionen im Jahr 2024. Für den Kanton Bern wird ein Bevölkerungswachstum von 5.4% prognostiziert. Anhang 1 zeigt einen Vergleich mit anderen Kantonen der Schweiz.

1.2 Ziele der Potenzialstudie

Ermittlung des Innenverdichtungspotenzials

Mit der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ werden das theoretische und das voraussichtlich umsetzbare Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen ausfindig gemacht. Die Gemeinde will mit einer qualitäts- und massvollen Verdichtung des Siedlungsgebiets zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ortsbildverträglichkeit und Siedlungsqualität sind wichtige Kriterien für die Ermittlung des Verdichtungspotenzials. Für die Potenzialstudie «Wachstum nach innen» wurde dementsprechend kein quantitativer Zielwert vorgegeben.

Grundlage für die Ortsplanung

Die Potenzialstudie ist eine wichtige Grundlage für die Bestimmung der Entwicklungsziele der Gemeinde und der Massnahmen zu deren Umsetzung. Sie gibt Anhaltspunkte, wo und in welcher Art die Gemeinde künftig wachsen kann.

1.3 Fragestellungen

Die Potenzialstudie soll Antworten geben auf folgende zentrale Fragestellungen:

- Welches Wachstum ist innerhalb der bestehenden Bauzonen in Münchenbuchsee möglich, ohne Verluste bei der Siedlungsqualität?
- Wo liegen die grössten und interessantesten Innenverdichtungspotenziale?
- Was muss die Gemeinde unternehmen, um diese Potenziale zu aktivieren?

1.4 Projektorganisation

Planungsbehörde

Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde und trifft zeit- und stufengerecht die nötigen Entscheide.

Begleitgruppe

Zur Begleitung der Potenzialstudie hat der Gemeinderat eine breit abgestützte fachliche Begleitgruppe eingesetzt, in welcher Kommissionen, Abteilungen und Departemente vertreten sind. Die Begleitgruppe berät Vorgehen, Zwischen- und Schlussergebnisse und verabschiedet diese zeit- und stufengerecht an die Planungsbehörde:

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

Projektleitung

Der Gemeinderat hat die Bauabteilung mit der Projektleitung und Federführung der Erarbeitung der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ beauftragt.

Externes Bearbeitungsteam

Die Erarbeitung der Potenzialstudie erfolgt durch ein externes Bearbeitungsteam, das sich aus folgenden Büros zusammensetzt: BHP Raumplan AG (Federführung), Rykart Architekten AG, KBP GmbH, ronnykummer gmbh.

1.5 Methode und Vorgehen

Der Erarbeitungsprozess wurde in drei Phasen gegliedert:

- Phase 1: Analyse Gesamtgemeinde (Grobpotenzialanalyse)
- Phase 2: Analyse Teilgebiete (Detailpotenzialanalyse) und Umsetzungskonzept
- Phase 3: Mitwirkung

1.5.1 Phase 1: Analyse Gesamtgemeinde**Zielsetzungen**

Die Grobpotenzialanalyse aller Quartiere (im Folgenden als „Grobpotenzialanalyse“ bezeichnet) dient der Ermittlung von Potenzialgebieten und Umsetzungsansätzen für die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit einer flächendeckenden Analyse der gesamten Bauzone der Gemeinde werden mögliche Verdichtungsgebiete ausfindig gemacht und deren Potenzial grob bestimmt. Anhand der Analyse werden die Strategien für die Entwicklung der Nutzungspotenziale (z. B. Erneuerung, Verdichtung und Umstrukturierung) bezeichnet. Zudem werden für die einzelnen Teilgebiete mögliche Entwicklungstypen und Umsetzungsansätze aufgezeigt. Basierend auf dieser Gesamtübersicht werden exemplarische Teilräume für eine nähere Betrachtung in der Phase 2 ausgewählt.

Vorgehen

Für die Analyse der Gesamtgemeinde wird aufgrund geografischer und struktureller Kriterien (Topografie, Verkehrswege, historische Entwicklung, etc.) das Siedlungsgebiet (Bauzone ohne Grünzone) von Münchenbuchsee in verschiedene Quartiere eingeteilt. Die Quartiernamen orientieren sich an den Flurnamen. Die Einteilung erfolgt zu Analyse Zwecken und hat keine bindende Wirkung. Innerhalb der Quartiere werden Teilgebiete definiert und anhand von Grundlagen zu Gebäudetypen, Nutzungsarten, baulicher und räumlicher Dichte, Baujahre, Freiräume und Erschliessung etc. charakterisiert.

Den Teilgebieten werden Strategien der Siedlungsentwicklung zugewiesen, welche die zukünftige Entwicklungsrichtung darstellen. Die strategischen Ansätze beschreiben, mit welchen Massnahmen und Instrumenten die Umsetzung angegangen werden soll.

Zudem werden Umsetzungsvorschläge d. h. für Münchenbuchsee mögliche Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) aufgezeigt. Strategien und Umsetzungsvorschläge bilden die Basis für allfällige Änderungen der Grundordnung.

1.5.2 Phase 2: Analyse Teilgebiete**Zielsetzungen**

- Ermitteln ortsverträglicher Innenentwicklungspotenziale in den ausgewählten Schlüsselteilräumen
- Aufzeigen der Handlungsfelder für die Umsetzung der Innenentwicklungspotenziale
- Bestimmen der erforderlichen Umsetzungs-Massnahmen zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials in den ausgewählten Schlüsselteilräumen

Vorgehen

Die Phase 2 gliedert sich in die Arbeitsschritte Analyse der ausgewählten Teilgebiete (Teil B) und Erarbeitung Umsetzungskonzept (Teil C).

Als Grundlage für **Teil B** wurden in den sechs ausgewählten Teilgebieten exemplarische Studien zum quantitativen und qualitativen Verdichtungspotenzial durchgeführt.

Für alle Teilgebiete wurde zuerst eine räumliche Analyse gemacht. Aufgrund der erstellten Analyse wurde anschliessend eine städtebauliche Idee für die Entwicklung generiert.

Diese exemplarische städtebauliche Idee bildete die Basis für eine quantitative Schätzung des Verdichtungspotenzials.

Die ausführliche Dokumentation dieser Untersuchungen befindet sich in einem separaten Materialienband (vgl. Grundlagenmaterial Rykart Architekten AG vom 20. Januar 2016).

Für Teil C wurden, abgeleitet aus den städtebaulichen Ideen, für die sechs Teilgebiete Handlungsfelder und Massnahmen bestimmt. Teil C bildet das Umsetzungskonzept für die Realisierung der Potenziale.

Anhand der drei Handlungsfelder der nachhaltigen Entwicklung (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) wird der Handlungsbedarf allgemein aufgezeigt.

Für die vier strategischen Ansätze der Grobanalyse aller Quartiere werden Entwicklungsziele, Herausforderungen, Koordinationsbedarf sowie Umsetzungsansätze ausgewiesen.

Für die sechs detaillierter untersuchten Teilgebiete werden - abgeleitet aus den städtebaulichen Ideen - Handlungsfelder und Massnahmen bestimmt.

1.5.3 Phase 3 Mitwirkung

Die Ergebnisse der Potenzialstudie werden vom 21. März bis am 2. Mai 2016 in eine öffentliche Mitwirkung gegeben.

Am 21. März 2016 findet eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung statt.

1.6 Aufbau des Berichts

Der Schlussbericht zur Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:



2. Teil A - Analyse der Gesamtgemeinde

2.1 Grundlagen

Für die Grobpotenzialanalyse der Gesamtgemeinde wurden verschiedene Grundlagen verwendet. Neben den allgemein üblichen wie Luftbildern, Landeskarten, Zonenplan und Bauinventar wurden als spezielle Grundlagen Karten zu den Raumnutzerdichten, den Gebäudekategorien, den Bauperioden und Geschosshalten sowie der Altersstruktur der Haushalte beigezogen (vgl. Anhang).

Die räumliche Dichte wird in Raumnutzern³ pro Hektare (RN/ha) angegeben.

Eine zentrale Informationsquelle waren zudem die anlässlich der Begehung vom 7. Mai 2015 gewonnenen Eindrücke und Erkenntnisse vor Ort. Die Begehung im Siedlungsgebiet wurde gemeinsam mit der Bauverwaltung, einzelnen Mitgliedern der Begleitgruppe und weiteren ortskundigen Personen durchgeführt.





Das vorliegende Dokument beinhaltet mit Ausnahme der Altersklassen nach Haushalten keine soziodemografischen Kenndaten zu Bevölkerung, Wohnungsstruktur etc.

Grundlagen zur baulichen Dichte werden in naher Zukunft durch die kantonalen Behörden aufbereitet. Eine selbstständige Erhebung ist sehr aufwändig, deshalb wird darauf verzichtet.









Zudem wird angenommen, dass die bisher gute Erschliessung resp. Ver- und Entsorgung von Münchenbuchsee mit einer massvollen Verdichtung weiterhin gewährleistet werden kann.

³ Raumnutzer: Gemäss Definition werden zu den Raumnutzern die Einwohner und Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen gezählt.

2.2 Strategien der Siedlungsentwicklung

| Strategie | A) Bewahren / Bauen im Bestand | B) Erneuern / Aufwerten / Akzente setzen | C) Verdichten / Weiterentwickeln | D) Umstrukturieren / Umnutzen / Neuorientieren / Transformieren |
|------------|--|---|---|--|
| Symbolbild |  |  |  |  |
| Beschrieb | <p>Eine leichte bauliche Verdichtung innerhalb der bestehenden Grundnutzung wird angestrebt. Auf historische Strukturen ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Verdichtungen im Bestand erfordern erhöhte gestalterische Qualitätsanforderungen. Der Einbezug der Denkmalpflege bei inventarisierten Objekten ist wichtig.</p> | <p>Eine bauliche Entwicklung in der bestehenden Baustruktur wird angestrebt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt. Dies beinhaltet meist eine energetische Gebäudesanierung, eine Werterhaltung oder eine Erneuerung der Bausubstanz. Dies geschieht beispielsweise in Form von Aus- und Anbauten oder Dach-, Fassaden- oder Balkonerneuerungen/-sanierungen.</p> | <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen können Objekte in der Siedlung ersetzt, erneuert, erweitert und verdichtet werden. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder erhöht. Ersatz- und/oder Ergänzungsneubauten werden angestrebt. Eine quantitative Verdichtung unter Wahrung der Siedlungsqualität ist beabsichtigt.</p> | <p>Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind zu überprüfen. Die bestehende Siedlungsstruktur kann ersetzt, verändert oder in eine neue transformiert werden. Die Art der Nutzung wird neu bestimmt und das Mass der Nutzung erhöht. Bei grösseren Umstrukturierungen sind konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren anzustreben.</p> |
| Umsetzung | <p>Es erfolgt keine Veränderung an der Grundordnung.</p> | <p>Eine geringfügige Änderung der baupolizeilichen Masse (Grenzabstände, Gebäudehöhen, Ausnutzung, Geschoszahl) kann angezeigt sein.</p> | <p>Instrumente zur Verdichtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsstudie / Wettbewerbe • Zone mit Planungspflicht (ZPP) • Überbauungsordnung (UeO) | <p>Neue baurechtliche Rahmenbedingungen (Art und Mass der Nutzung) können angezeigt sein, z.B. auf der Grundlage von Konkurrenzverfahren.</p> |

2.3 Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung)

| Grundtyp | Ersatzneubau | Ergänzungsneubau | Anbau | Aufstockung |
|------------|--|--|---|--|
| Symbol |  |  |  |  |
| Symbolbild |  |  |  |  |
| Beschrieb | Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit grösserer Ausnutzung. | Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen. | Die Ausnützung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht. | Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum. |

2.4 Einteilung der Quartiere in Teilgebiete

Das Siedlungsgebiet (Bauzone ohne Grünzone) von Münchenbuchsee wird aufgrund geografischer und struktureller Kriterien (Topografie, Verkehrswege, historische Entwicklung, etc.) in verschiedene Quartiere eingeteilt. Die Quartiernamen orientieren sich an den Flurnamen. Innerhalb der Quartiere wurde eine weitere Gliederung in Teilgebiete vorgenommen, um eine differenzierte Beschreibung und Beurteilung vornehmen zu können. Die Aufteilung erfolgt zu Analysezielen und hat keine bindende Wirkung.



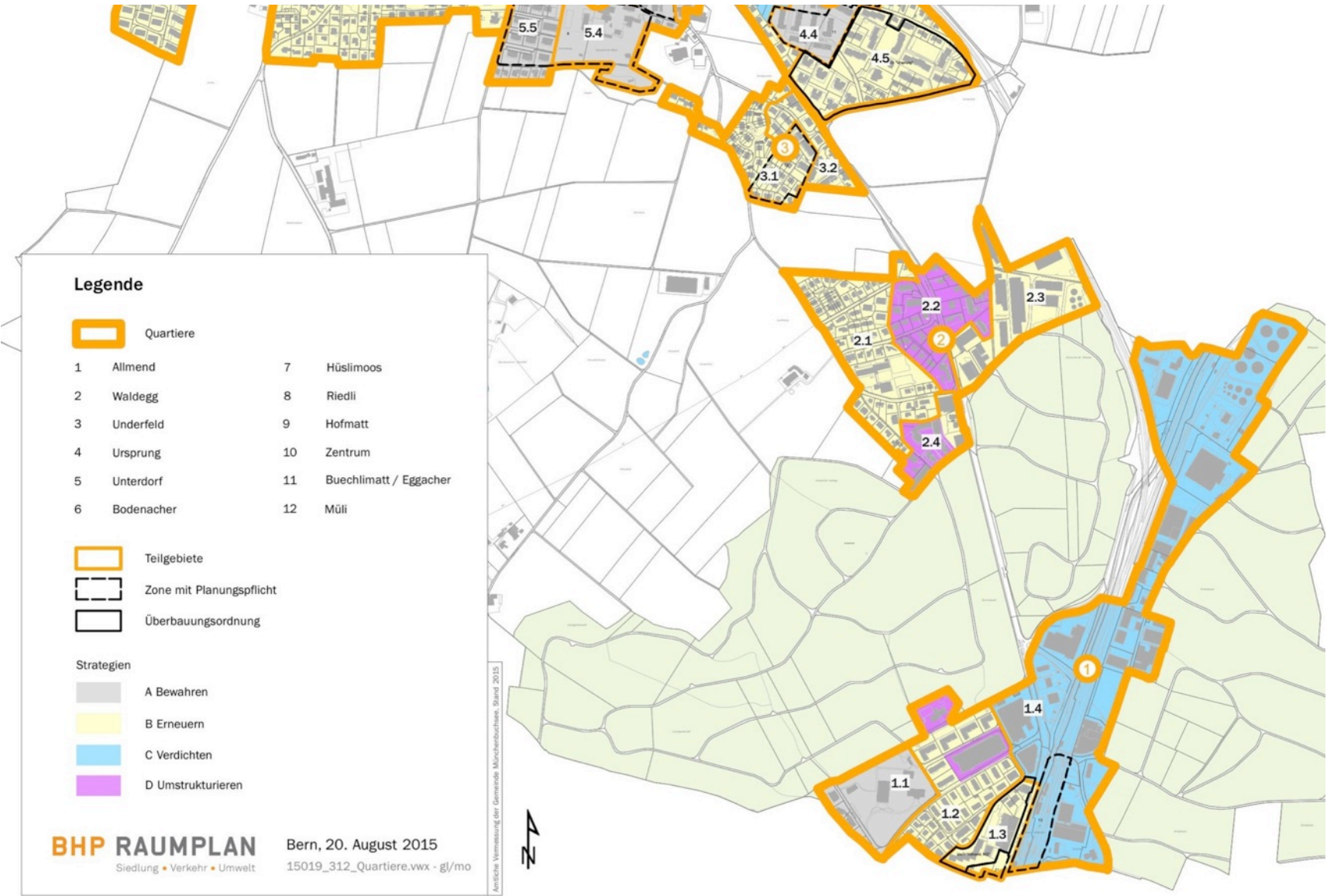






Abbildung 1: Einteilung der Quartiere in Teilgebiete und Zuteilung der Strategien

2.5 Analyse der Quartiere



2.5.1 Allmend



| Foto / Luftbild | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|---|---|---------------|--|--|
|  | <p>1.1</p> <p>Gebäudetyp: MFH, Sakralbau</p> <p>Zonenart: ZöN, W3</p> <p>Geschosse: MFH 3-4</p> <p>Dichte⁴: ohne Angabe</p> <p>Baujahre: 1960er</p> | <p><u>Heute:</u> Bestehender Sakralbau mit grosszügigem Umschwung, westlich angrenzend 3 bis 4-geschossige MFH, funktional mit Zollikofen verbunden</p> <p><u>Zukunft:</u> Dem Zweck dienende Neu-, An- und Ergänzungsbauten sind möglich, MFH: Erneuerung und Sanierungen anstreben</p> <p><u>Verdichtungspotenzial:</u> Kein Verdichtungspotenzial</p> | A | <ul style="list-style-type: none"> • MFH: Sanierung und Erneuerung • Erweiterungsmöglichkeiten für Religionsgemeinschaft | - |
|  | <p>1.2</p> <p>Gebäudetyp: EFH / MFH, Schulhaus, Gewerbebau</p> <p>Zonenart: W2, W3, WG3, A1</p> <p>Geschosse: 2-3</p> <p>Dichte: hoch - sehr hoch</p> <p>Baujahre: 1950er – 1960er</p> | <p><u>Heute:</u> Bereits recht dichtes Wohnquartier, Wohnbauten teilweise saniert, gut unterhalten, funktional mit Zollikofen verbunden</p> <p><u>Zukunft:</u> Punktuell Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erhöhung auf 4 Geschosse prüfen;</p> <p>Mögliche Umstrukturierungsgebiete: Schulhausareal und Gewerbebetrieb, ev. Verlagerung Gewerbe in ESP Bahnhof Zollikofen - Münchenbuchsee;</p> <p>Energetische Sanierungen</p> <p><u>Verdichtung:</u> Kleines punktuell Verdichtungspotenzial im Rahmen von Sanierungen, Aufstockungen</p> | B; teils D | <ul style="list-style-type: none"> • Bei Sanierungsprojekten Wohnflächenvergrößerungen prüfen, auf Qualität achten • Prüfung Auslagerung Schul- und Betriebsstandort | Partielle Erhöhung auf vier Geschosse prüfen |

⁴ Dichte in Raumnutzern pro Hektare gemäss Karte Anhang 2 „Dichte und Gebäudekategorien“



| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|---|--|-----------|---|---------------------------|
|  | <p>1.3</p> <p>Gebäudetyp: MFH, Wohnhochhaus, Zonenart: UeO Geschosse: 3-12 Dichte: sehr hoch Baujahre: 1960er</p> | <p><u>Heute:</u> Bereits dichtes Wohnquartier, sanierungsbedürftig, funktional mit Zollikofen verbunden</p> <p><u>Zukunft:</u> Energetische Sanierungen, Werterhaltung</p> <p><u>Verdichtung:</u> Geringes punktuelles Verdichtungspotenzial im Rahmen von Sanierungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau • Bei Sanierungsprojekten Wohnflächenvergrößerungen prüfen, auf Qualität achten | - |
|  | <p>1.4</p> <p>Gebäudetyp: Industrie- und Gewerbebauten Zonenart: A1, A2, A3, Geschosse: divers Dichte: gering bis mittel Baujahre: 1910 - 1930, 1950er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Baulandreserven für Betriebsansiedlungen und -umsiedlungen vorhanden</p> <p><u>Zukunft:</u> Neuansiedlungen und Verlagerung von Betrieben in ESP Bahnhof Zollikofen - Münchenbuchsee</p> <p><u>Verdichtung:</u> Verdichtungspotenzial vorhanden</p> | C | <ul style="list-style-type: none"> • Kontaktpflege mit ansässigen Gewerbebetrieben • Beratung bei Standortveränderungen • Ev. Revision Richtplan ESP angehen • Berücksichtigung Gesamtverkehrskonzept • Zusammenarbeit mit Zollikofen und Schlüsselakteuren • Promotion / Neuansiedlungen | - |

2.5.2 Waldegg

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|--|--|-----------|---|--|
|  | <p>2.1 Gebäudetyp: EFH Zonenart: E2, W2, ZöN Geschosse: 2 Dichte: mittel bis hoch Baujahre: 1980 - 2010</p> | <p><u>Heute:</u> Einfamilienhausquartier, Schule Waldegg <u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen mit Aufstockungen und Anbauten, Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, Erweiterung des baurechtlichen Spielraums, Strassenraumverkleinerung prüfen <u>Verdichtung:</u> Punktueller Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Anbau, Aufstockung • Verdichtung durch Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten | <p>Aufhebung E2 (Einfamilienhauszone) und Umwandlung in W2 oder W3</p> |
|  | <p>2.2 Gebäudetyp: EFH, MFH, Gewerbe Zonenart: W3, WG3 Geschosse: 2-3 Dichte: mittel Baujahre: 1920er, 1960er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Mischnutzung, Gewerbebauten neben Einfamilienhäusern, sehr grosse Parzellen <u>Zukunft:</u> Ergänzungsneubauten, zusätzliche Wohneinheiten, Erhöhung Wohnanteil, Verlagerung Gewerbe in ESP Bahnhof Zollikofen - Münchenbuchsee, Berücksichtigung der wertvollen Industrie- und Wohnbauten östlich der Bernstrasse <u>Verdichtung:</u> Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial</p> | D | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau | <p>Partielle Erhöhung auf vier Geschosse prüfen</p> |



| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|--|--|--------------|--|------------------------------------|
|  | <p>2.3 Gebäudetyp: Gewerbebau Zonenart: A1, A2 Geschosse: divers Dichte: gering Baujahre: 1960 - 1980</p> | <p><u>Heute:</u> Grossflächige Gewerbebetriebe mit Parkplätzen, Gemeindegrenze verläuft durch Gebiet</p> <p><u>Zukunft:</u> Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe sicherstellen</p> <p><u>Verdichtung:</u> Flächen für Ergänzungsbauten vorhanden, Umnutzung von Parkplätzen als Option</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung | - |
|  | <p>2.4 Gebäudetyp: Gewerbebau Zonenart: WG3 Geschosse: 2-3 Dichte: mittel Baujahre: 1960 - 1990</p> | <p><u>Heute:</u> Mischnutzung, Gewerbe- und Wohnbauten</p> <p><u>Zukunft:</u> Erhöhung Wohnanteil, Verlagerung Gewerbe in ESP Bahnhof Zollikofen - Münchenbuchsee</p> <p><u>Verdichtung:</u> Flächen für Ergänzungsbauten vorhanden</p> | D teils B | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau • Ergänzungsneubau | Erhöhung auf vier Geschosse prüfen |

2.5.3 Underfeld



| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|--|---|-----------|--|------------------------------------|
|  | <p>3.1 Gebäudetyp: EFH, DEFH Zonenart: E2, W2, ZPP Geschosse: 2 Dichte: mittel Baujahre: 1980 - 2010</p> | <p><u>Heute:</u> Einheitlich gestaltete Reiheneinfamilienhäuser</p> <p><u>Zukunft:</u> Sanierung und Erneuerung mit Prüfung von Anbauten, Aufstockung und Ergänzungsbauten, gesamtheitliches Erscheinungsbild der Siedlung hat Qualität und sollte gesichert werden</p> <p><u>Verdichtung:</u> Verdichtungspotenzial mit Gesamtkonzept eruieren, um die einheitliche Gestaltung auch künftig zu gewährleisten</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Weiterentwicklung und Erneuerung mit UeO sichern • Verdichtung durch Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten | Ev. neue UeO erlassen |
|  | <p>3.2 Gebäudetyp: MFH, Gewerbebauten Zonenart: W3 Geschosse: 3 Dichte: hoch - sehr hoch Baujahre: 1930er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Vereinzelt sanierungsbedürftige Liegenschaften</p> <p><u>Zukunft:</u> Sanierung und Erneuerung mit Prüfung von Anbauten, Aufstockung und Ergänzungsbauten</p> <p><u>Verdichtung:</u> Punktueller Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | Erhöhung auf vier Geschosse prüfen |

2.5.4 Ursprung

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|--|--|-----------|---------------------------------------|---|
|  | <p>4.1 Gebäudetyp: MFH, Gewerbe Zonenart: W3, ZPP Geschosse: 4 Dichte: sehr hoch Baujahre: ab 2000</p> | <p><u>Heute:</u> Westlicher Bereich: bereits sehr dichte Wohnüberbauung im Zeilenbau; Östlicher Bereich: sehr dichter Gewerbekomplex; Bauten nach Jahrtausendwende erstellt <u>Zukunft:</u> Keine Veränderungen <u>Verdichtung:</u> Kein Potenzial vorhanden</p> | A | Es wird keine Veränderung angestrebt. | - |
|  | <p>4.2 Gebäudetyp: unbebaut Zonenart: ZPP Geschosse: - Dichte: - Baujahre: -</p> | <p><u>Heute:</u> Baulandreserve; Grundeigentum Kanton (AGG) <u>Zukunft:</u> Baulandreserve (Wohnschwerpunkt nach RGSK), Aufzoning <u>Verdichtung:</u> Grosses Potenzial vorhanden</p> | C | Neubauten | Studie; Anpassung der ZPP-Vorschriften |
|  | <p>4.3 Gebäudetyp: MFH, Chalets Zonenart: W3, WG3 Geschosse: 2-3 Dichte: mittel – hoch Baujahre: 1930er, 1960er</p> | <p><u>Heute:</u> Historische Bauten teilweise mit viel Umschwung und Gärten, unbebaute Parzellen vorhanden <u>Zukunft:</u> Historisch wertvolle Bausubstanz bewahren, Freiflächen wo sinnvoll bebauen <u>Verdichtung:</u> Ergänzungsneubauten möglich, sorgfältige Einbettung ins Siedlungsumfeld beachten</p> | B / C | Ergänzungsneubau | Überprüfen der Zonenbestimmungen (ev. Reduktion AZ nötig) |



| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|---|--|-----------|--|--|
|  | <p>4.4 Gebäudetyp: MFH, W3 Zonenart: ZPP Geschosse: 3 Dichte: sehr hoch Baujahre: 1990er</p> | <p><u>Heute:</u> Dichte MFH-Überbauungen <u>Zukunft:</u> Keine grossen Veränderungen zu erwarten <u>Verdichtung:</u> Kein Potenzial vorhanden</p> | A | <p>Es wird keine Veränderung angestrebt.</p> | - |
|  | <p>4.5 Gebäudetyp: MFH, EFH Zonenart: UeO, W2 Geschosse: 1-4 Dichte: hoch Baujahre: 1970er, 1990er</p> | <p><u>Heute:</u> Räumliche Qualitäten, Bauten mit Sanierungsbedarf vorhanden, teilweise grosszügige Freiräume als Grünflächen genutzt; nördlich: EFH mit teilweise grösserem Umschwung und Anbauten <u>Zukunft:</u> Erneuerung, Qualitäten stärken; nördlich: Ersatzneubauten parzellenübergreifende Planung, Lärmriegel gegenüber Bahnlinie <u>Verdichtung:</u> Verdichtungspotenzial im Rahmen Gesamtkonzept für Sanierung und Erneuerung prüfen; nördlich: Ersatz EFH durch MFH denkbar</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung • Gesamtkonzept erstellen, Anpassung UeO • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der UeO • Aufzonung W2 zu W3 prüfen |

2.5.5 Underdorf



| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|---|---|-----------|--|--------------------------------|
|  | <p>5.1</p> <p>Gebäudetyp: MFH, Gewerbe Zonenart: ZPP, W3, K3 Geschosse: 3-4 Dichte: sehr hoch (ausser Potenzialfläche) Baujahre: divers</p> | <p><u>Heute:</u> Restaurationsbetrieb, Einkaufsläden des täglichen Bedarfs, MFH, vereinzelt Kleingewerbe (Läden), Potenzialfläche mit baufälligem Haus</p> <p><u>Zukunft:</u> Östlicher Bereich: Sanierung und Verdichtung Einkaufszentrum mit Ausrichtung auf Bern- und Löwenstrasse; attraktive Strassenraumgestaltung (Begegnungszone prüfen); Westlich: attraktive und dichte Neubebauung der Potenzialflächen; Platzgestaltung im Kreuzungsbereich Kirch-/ Schmiedegasse sowie Höheweg/Schmiedegasse prüfen.</p> <p><u>Verdichtung:</u> Potenzialflächen im westlichen Bereich, dichte Ersatzneubauten im östlichen Teil</p> | C | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau • Ergänzungsneubau • Richtplan Zentrum beachten | Anpassung der ZPP-Vorschriften |
|  | <p>5.2</p> <p>Gebäudetyp: EFH, MFH, Zonenart: W2, W3 Geschosse: 2-3 Dichte: mittel, hoch, sehr hoch Baujahre: historisch, 1950er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> EFH mit vereinzelt MFH</p> <p><u>Zukunft:</u> vereinzelt Sanierungen oder Ersatzbauten möglich</p> <p><u>Verdichtung:</u> Punktueller Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung | - |

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|--|---|-----------|--|---------------------------|
|  | <p>5.3</p> <p>Gebäudetyp: EFH, MFH, Bauernhäuser</p> <p>Zonenart: W2, W3, B, K3</p> <p>Geschosse: 2-3</p> <p>Dichte: divers</p> <p>Baujahre: historisch, 1950er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Historisch geprägt, kleinteilige, verschachtelte Siedlungsstruktur, viele Objekte im Bauinventar</p> <p><u>Zukunft:</u> Vereinzelt Sanierungen oder Ersatzbauten möglich, historische Strukturen verleihen Charakter</p> <p><u>Verdichtung:</u> Kein Verdichtungspotenzial</p> | A | <p>Es wird keine Veränderung angestrebt.</p> | - |
|  | <p>5.4</p> <p>Gebäudetyp: Klinik</p> <p>Zonenart: ZPP</p> <p>Geschosse: 1-2</p> <p>Dichte: ohne Dichtemass</p> <p>Baujahre: divers</p> | <p><u>Heute:</u> Areal der Privatklinik Wyss mit Bauernhaus, Restaurant Gärtnerei, Tierpark etc.</p> <p><u>Zukunft:</u> Erweiterungsmöglichkeiten für Klinikbetrieb sicherstellen</p> <p><u>Verdichtung:</u> Punktueller Verdichtungspotenzial bei Sanierungen</p> | A | <p>Erweiterungsmöglichkeiten für Klinik sicherstellen.</p> | - |
|  | <p>5.5</p> <p>Gebäudetyp: MFH</p> <p>Zonenart: E2, ZPP</p> <p>Geschosse: 2-3</p> <p>Dichte: mittel - hoch</p> <p>Baujahre: 2000er</p> | <p><u>Heute:</u> Bestehende Mehr- und Einfamilienhäuser</p> <p><u>Zukunft:</u> Keine Veränderungen, da neue Bausubstanz</p> <p><u>Verdichtung:</u> Kein Verdichtungspotenzial</p> | A | <p>Es wird keine Veränderung angestrebt.</p> | - |




2.5.6 Bodenacher

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|--|---|-----------|--|-------------------------------------|
|  | <p>6.1 Gebäudetyp: MFH Zonenart: W3, K3, UeO, ZPP, ZöN Geschosse: 3 Dichte: sehr hoch Baujahre: historisch, 1960 – 1990</p> | <p><u>Heute:</u> Sehr dichtes Wohnquartier mit Einkaufszentrum, Erneuerungsprozess hat eingesetzt <u>Zukunft:</u> Erneuerung und Attraktivitätssteigerung, Qualitätsverbesserungen im Aussenraum, weitere Sanierungen, punktuelles Potenzial für Wohnflächenerweiterungen, Aufstockungen <u>Verdichtung:</u> Geringes Verdichtungspotenzial</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Anbau, Aufstockung • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | Erhöhung auf vier Geschosse prüfen |
|  | <p>6.2 Gebäudetyp: EFH, REFH Zonenart: E2, W2, ZöN Geschosse: 2 Dichte: mittel Baujahre: 1950er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Einfamilienhausquartier mit Schulanlage und Dorfbach <u>Zukunft:</u> Erneuerungen, Sanierungen mit punktuellen Erweiterungen (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsneubauten), Umnutzung der Pumpstation <u>Verdichtung:</u> Geringes Potenzial; punktuelles Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung | Aufzoning prüfen (E2 zu W2 oder W3) |

2.5.7 Hüslimoos

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|---|--|-----------|---|---|
|  | <p>7.1 Gebäudetyp: EFH, MFH Zonenart: E2, W2 Geschosse: 2 Dichte: divers Baujahre: 1970er</p> | <p><u>Heute:</u> nördlich: Einfamilienhausquartier; südlich Mehrfamilienhaussiedlung <u>Zukunft:</u> Erneuerungen, Sanierungen mit punktuellen Erweiterungen (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsneubauten) <u>Verdichtung:</u> Punktuelles Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen; Baulücken und Potenzialflächen im nördlichen und östlichen Bereich</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung • Bereich Süd: Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | <p>Aufzonung prüfen (E2 zu W2 oder W3)</p> |
|  | <p>7.2 Gebäudetyp: MFH Zonenart: W2, W3, ZPP, UeO, ZöN, Geschosse: 4-7 Dichte: hoch - sehr hoch Baujahre: 1970er</p> | <p><u>Heute:</u> „Hübeliquartier“, grosse Mehrfamilienhäuser mit Erneuerungsbedarf der Bauten und Aussenräume <u>Zukunft:</u> Gesamtkonzept für die Erneuerung mit Prüfung von Ergänzungs(an-)bauten und Aufstockung <u>Verdichtung:</u> Potenzial im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Erneuerung der Siedlung UeO Hübeli prüfen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung | <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der UeO • Umstrukturierung ZöN |




2.5.8 Riedli

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|--|---|-----------|--|-------------------------------------|
|  | <p>8.1 Gebäudetyp: EFH, REFH Zonenart: E2 Geschosse: 1-2 Dichte: gering Baujahre: 1950 - 2000</p> | <p><u>Heute:</u> Einfamilienhausquartier <u>Zukunft:</u> Erneuerungen, Sanierungen mit punktuellen Erweiterungen (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsneubauten) <u>Verdichtung:</u> Geringes Potenzial, vereinzelte Baulücken vorhanden, punktuelles Verdichtungspotenzial</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> Ergänzungsneubau (Baulücken) Anbau, Aufstockung | Aufzonung prüfen (E2 zu W2 oder W3) |
|  | <p>8.2 Gebäudetyp: Schule, MFH Zonenart: ZöN, ZPP, UeO Geschosse: 2 Dichte: im Bau Baujahre: 1970er, 2010er</p> | <p><u>Heute:</u> Primarschule, neue Wohnsiedlung Riedpark <u>Zukunft:</u> Wohnbauten ganz neu, keine Veränderung in naher Zukunft <u>Verdichtung:</u> Kein Potenzial</p> | A | Es wird keine Veränderung angestrebt. | - |
|  | <p>8.3 Gebäudetyp: EFH, MFH Zonenart: E2, W2, UeO, ZöN Geschosse: 2-3 Dichte: mittel-hoch Baujahre: 1970 - 2000</p> | <p><u>Heute:</u> Dichtes Einfamilienhausquartier <u>Zukunft:</u> Energetische Sanierungen, Erneuerungen <u>Verdichtung:</u> Punktuell Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen, Baulandreserven am Riedliweg</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> Ergänzungsneubau Anbau, Aufstockung Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | Aufzonung in W3 prüfen |




2.5.9 Hofmatt


| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|--|--|--|-----------|--|--------------------------------|
|  | <p>9.1 Gebäudetyp: MFH, REFH, Gewerbebauten Zonenart: E2, W2, W3, WG3, UeO Geschosse: 2-3 Dichte: mittel, hoch, sehr hoch Baujahre: 1970 - 2000</p> | <p><u>Heute:</u> Nördlicher Bereich: Heterogenes Gebiet in schönem Naturraum (Bachtal); Südlich: Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Aufwertungs- und Erneuerungsbedarf <u>Zukunft:</u> Nördlich: Umstrukturierung, Stärkung Grünraum, ev. Verlagerung Gewerbe, Südlich: Gesamtkonzepte für die Erneuerungen von Siedlungen mit gleicher Bauzeit <u>Verdichtung:</u> Punktueller Verdichtungspotenzial im Rahmen von Sanierungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Betriebsstandorte (nördlich) • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) • Anbau, Aufstockung • Bei Sanierungsprojekten Wohnflächenvergrößerungen prüfen und auf Qualität achten | - |
|  | <p>9.2 Gebäudetyp: MFH Zonenart: ZöN, ZPP Geschosse: 2-3 Dichte: gering Baujahre: MFH: 50/60er Jahre, historische Bauten an der Hauptstrasse</p> | <p><u>Heute:</u> MFH, Baulandreserve, Denkmalschutz (inventarisierte Objekte), Paul-Klee Schulanlage und Sportplatz <u>Zukunft:</u> Bebauung der ZPP Strahmmatte im Rahmen eines Gesamtkonzepts, gute Einbindung der historischen Bausubstanz, Aufstockung bestehender Mehrfamilienhäuser prüfen <u>Verdichtung:</u> Grosses Entwicklungspotenzial</p> | C | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Aufstockung • Richtplan Zentrum beachten | Anpassung der ZPP-Vorschriften |

2.5.10 Zentrum



| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|--|--|-----------|--|--------------------------------|
|  | <p>10.1 Gebäudetyp: Schulhaus, öffentliche Gebäude, MFHs Zonenart: W2, K3A, ZÖN Geschosse: 2-3 Dichte: hoch Baujahre: historisch</p> | <p><u>Heute:</u> Historischer Ortskern mit Kirche und Kloster (heute: Pädagogisches Zentrum für Hören und Sprache), MFHs; Denkmalschutz (viele inventarisierte Objekte) <u>Zukunft:</u> Bauen im Bestand, Werterhaltung <u>Verdichtung:</u> Begrenztes Potenzial für Erweiterungen bei Erneuerungen von Gebäuden, unter Berücksichtigung der geschützten Objekte und ihres Umfelds</p> | A | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Aufstockung • Richtplan Zentrum beachten | – |
|  | <p>10.2 Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshäuser Zonenart: K3A, K3B, K4, ZPP Geschosse: 3-4 Dichte: sehr hoch Baujahre: historisch, 1910er</p> | <p><u>Heute:</u> Ortskern, Zentrumsfunktion, Gaststätten, Dienstleistungen und Verkaufsläden etc.; Denkmalschutz (inventarisierte Objekte) <u>Zukunft:</u> Bauen im Bestand, Werterhaltung <u>Verdichtung:</u> Begrenztes Potenzial für Erweiterungen bei Erneuerungen von Gebäuden, unter Berücksichtigung der geschützten Objekte und ihres Umfelds</p> | A | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Aufstockung • Richtplan Zentrum beachten | – |
|  | <p>10.3 Gebäudetyp: Wohn- und Gewerbehäuser Zonenart: K3, K4, ZPP Geschosse: 2-3 Dichte: mittel-gering Baujahre: historisch</p> | <p><u>Heute:</u> Bahnhofgebiet, Landiareal, Villen und Gewerbebauten, Umstrukturierungs- und Verdichtungsprozess bereits im Gang <u>Zukunft:</u> Verdichtung, Umstrukturierung, Erneuerung (Landiareal, Bibliothek) <u>Verdichtung:</u> Grosses Potenzial</p> | C | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau (Umstrukturierungen) • Ergänzungsneubau (Baulücken schliessen) • Richtplan Zentrum beachten | Anpassung der ZPP-Vorschriften |




2.5.11 Buechlimatt / Eggacher

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|--|--|-----------|---|---------------------------|
|  | <p>11.1</p> <p>Gebäudetyp: Industrie- und Gewerbebauten</p> <p>Zonenart: A1, A2, ZPP</p> <p>Geschosse: 1-2</p> <p>Dichte: gering</p> <p>Baujahre: diverse</p> | <p><u>Heute:</u> Arbeitsgebiet (Industrie und Gewerbe)</p> <p><u>Zukunft:</u> Mobilisierung Baulandreserven, Betriebserweiterungen, Um- und Neuansiedlungen</p> <p><u>Verdichtung:</u> Potenzial (Baulandreserven, Ergänzungsbauten)</p> | C | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung • Südöstlicher Bereich: Umstrukturierung • Wohnen prüfen | – |
|  | <p>11.2</p> <p>Gebäudetyp: EFH</p> <p>Zonenart: E2, W2, ZöN</p> <p>Geschosse: 2</p> <p>Dichte: gering-mittel</p> <p>Baujahre: 1950er, 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Einfamilienhausquartier, Baulandreserven im Norden und Süden</p> <p><u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen</p> <p><u>Verdichtung:</u> Geringes Potenzial, vereinzelte Baulücken vorhanden, punktuell Verdichtungspotenzial bei Sanierungen, Erneuerungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung • Bei Sanierungsprojekten Wohnflächenvergrößerungen prüfen | Aufzonung in W3 prüfen |
|  | <p>11.3</p> <p>Gebäudetyp: MFH</p> <p>Zonenart: W3, ZöN</p> <p>Geschosse: 3</p> <p>Dichte: sehr hoch</p> <p>Baujahre: 1960 - 1980</p> | <p><u>Heute:</u> Mehrfamilienhausquartier mit Erneuerungsbedarf</p> <p><u>Zukunft:</u> Gesamtkonzept für Sanierung und Erneuerung mit Prüfung Ergänzungs(an-)bauten</p> <p><u>Verdichtung:</u> Ev. Potenzial mit Gesamtkonzept, sonst punktuell im Rahmen von Sanierungen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | Aufzonung in W4 prüfen |

| | | | | | |
|---|--|---|----------|--|----------|
|  | <p>11.4 Gebäudetyp: EFH, MFH, Alterszentrum Zonenart: W2, W3, ZöN Geschosse: 2-3 Dichte: mittel Baujahre: historisch, 1950er, 1980 - 2000</p> | <p><u>Heute:</u> Alterswohnen, Wohnen, öffentlicher Park, Bauland für Alterswohnen vorhanden <u>Zukunft:</u> Erweiterung Alterswohnen geplant, öffentlicher Park beibehalten <u>Verdichtung:</u> Ausser der geplanten Erweiterung Alterswohnen (Realisierung Baulandreserve) ist kein weiteres Potenzial sichtbar</p> | <p>A</p> | <p>Es wird keine Veränderung angestrebt.</p> | <p>-</p> |
|---|--|---|----------|--|----------|

2.5.12 Müli

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|--|---|----------------------|---|--|
|  | <p>12.1 Gebäudetyp: MFH Zonenart: W3, UeO Geschosse: 2-3 Dichte: hoch Baujahre: 1920er, 1950er, 1970 - 1990</p> | <p><u>Heute:</u> heterogenes Gebiet am Bahnhof, Bebauung aus unterschiedlichen Zeitepochen, teilweise Erneuerungs- und Aufwertungspotenzial der Baustruktur <u>Zukunft:</u> Sanierungsprojekt mit Prüfung Ergänzungs(an-)bauten, teilweise Potenzial für Ersatzneubauten, Inwertsetzung der gut erschlossenen Lage am Bahnhof <u>Verdichtung:</u> Potenzial für Ersatzneubauten (Bausubstanz 50er Jahre), Ergänzungsneubauten (Baulücken), Anbauten und Aufstockungen</p> | <p>B teils C</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau (MFH 50er Jahre) • Ergänzungsneubau (Baulücken, Gärten) • Anbau, Aufstockung • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | <p>Aufzoning in W4 prüfen</p> |
|  | <p>12.2 Gebäudetyp: MFH Zonenart: UeO, ZöN Geschosse: 4 Dichte: sehr hoch Baujahre: 1970 - 2010</p> | <p><u>Heute:</u> Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Erneuerungsbedarf, Friedhof <u>Zukunft:</u> In Teilgebiet Gesamtkonzept für Sanierung und Erneuerung mit Prüfung Ergänzungs(an-)bauten <u>Verdichtung:</u> Ev. Potenzial mit Gesamtkonzept</p> | <p>B</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzungsneubau • Anbau, Aufstockung | <p>Umzoning Teilfläche Friedhof prüfen</p> |

| Foto | Siedlungstyp heute | Charakterisierung Bestand und Potenzial | Strategie | Umsetzungsvorschläge | Änderung der Grundordnung |
|---|---|---|------------|--|---------------------------|
|  | <p>12.3</p> <p>Gebäudetyp: EFH, MFH</p> <p>Zonenart: E2, W2</p> <p>Geschosse: 2</p> <p>Dichte: mittel – hoch</p> <p>Baujahre: 1970 – 2010</p> | <p><u>Heute:</u> Einfamilienhausquartier</p> <p><u>Zukunft:</u> Sanierungen, Erneuerungen</p> <p><u>Verdichtung:</u> Kaum freie Landflächen mehr, punktuell Verdichtungspotenzial im Rahmen von Sanierungen, Aufstockungen prüfen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Anbau, Aufstockung • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | Aufzoning prüfen |
|  | <p>12.4</p> <p>Gebäudetyp: MFH, REFH</p> <p>Zonenart: ZPP W3, WG3</p> <p>Geschosse: 3</p> <p>Dichte: hoch</p> <p>Baujahre: 2000 – 2010 1960 – 1980</p> | <p><u>Heute:</u> Bereits sehr dichtes Wohnquartier, ältere MFH und neue Siedlung mit Reiheneinfamilienhäusern</p> <p><u>Zukunft:</u> teilweise Sanierungsbedarf (ältere MFH), kein Sanierungsbedarf Neubauesiedlung</p> <p><u>Verdichtung:</u> Kein Verdichtungspotenzial</p> | B, teils A | <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungen der Aussenhülle (Dach, Fassade und Balkon) | – |
|  | <p>12.5</p> <p>Gebäudetyp: Gewerbebauten</p> <p>Zonenart: A 1</p> <p>Geschosse: 1-3</p> <p>Dichte: hoch</p> <p>Baujahre: 1980er</p> | <p><u>Heute:</u> Gewerbegebiet</p> <p><u>Zukunft:</u> Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe sicherstellen, ev. Umstrukturierung prüfen</p> <p><u>Verdichtung:</u> Punktuell Potenzial auf einzelnen Parzellen</p> | B | <ul style="list-style-type: none"> • Ersatzneubau • Anbau, Aufstockung | – |

2.6 Ergebnisse und Folgerungen

2.6.1 Grundsätzliches

Die flächendeckende Analyse des Gemeindegebiets (Bauzone) hat die für Münchenbuchsee ermittelte, generell hohe räumliche Dichte (Raumnutzerdichte) bestätigt.

Mit einer durchschnittlichen Raumnutzerdichte von 90 RN/ha wird ein Wert erreicht, der gemäss kantonalem Richtplan für die dichteste Raumkategorie, nämlich die urbanen Kerngebiete der Agglomerationen, als Durchschnitt angestrebt wird. Münchenbuchsee verfügt damit bereits über eine städtische Dichte.

Die noch vorhandenen Entwicklungspotenziale in der bestehenden Bauzone (überbautes Gebiet und Bauzonenreserven), insbesondere für Wohnnutzungen sind im Rahmen von Detailstudien näher zu prüfen. Im Bereich der Arbeitsnutzungen sind in den Gebieten des ESP Bahnhof Zollikofen - Münchenbuchsee und der Arbeitszone Eggacher / Sagi noch Entwicklungspotenziale vorhanden.

Die Bauzonen des Gemeindegebiets wurden flächendeckend den vier Entwicklungsstrategien Bewahren, Erneuern, Verdichten und Umstrukturieren zugeteilt (vgl. Kap. 2.4, Abb. 1 bzw. Karte Anhang 8).

Teilgebiete mit der **Strategie A „Bewahren“** liegen in den historischen Kernbereichen oder wurden in den letzten Jahrzehnten saniert oder neu gebaut. Die historischen Kerngebieten (Gebiete 5.3, 10.1, 10.2, 11.3) geben der Gemeinde Identität. Das Verdichtungspotenzial in diesen Gebieten ist eher bescheiden. Bei Veränderungen ist dem Ortsbildschutz, der Denkmalpflege und der attraktiven Aussenraumgestaltung gebührend Rechnung zu tragen. Der Richtplan Zentrum liefert zudem Hinweise zur Umsetzung. In den Neubaugebieten der letzten Jahrzehnte wird nur

ein bescheidener Veränderungsdruck vorhanden sein. In diesen Gebieten ist das Verdichtungspotenzial ebenfalls bescheiden.

Die meisten Teilgebiete sind der **Strategie B „Erneuern“** zugeordnet. In diesen Gebieten sind punktuelle Verdichtungspotenziale vorhanden, die im Rahmen von Gebäudeerneuerungen und -sanierungen bei Einzelbauvorhaben realisiert werden können, z.B. mit Aufstockungen und Anbauten. Diese Eingriffe sind sensibel und stellen hohe Anforderungen bezüglich der gestalterischen Qualität und der Eingliederung ins Ortsbild.

Die Zahl der Gebiete mit einem grösseren zusammenhängenden Verdichtungspotenzial, die der **Strategie C „Verdichten“** zugewiesen wurden, sind begrenzt. In diesen Gebieten sind aufgrund von vorhandenen Baulücken, Freiflächen sowie alter Bausubstanz Verdichtungspotenziale auszumachen. Um diese Entwicklung voranzutreiben, ist eine frühe Einbindung der Schlüsselakteure (Gemeinde, Eigentümer, Experten, Bauträger und Betroffene) erfolgsversprechend.

Drei Gebiete sind als Potenzialräume der **Strategie D „Umstrukturieren“** zugewiesen. Hier sind aufgrund der Potenziale die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen. Die bestehende Siedlungsstruktur kann ersetzt, verändert oder in eine neue transformiert werden. Die Art der Nutzung wird neu bestimmt und das Mass der Nutzung erhöht. Bei grösseren Umstrukturierungen sind konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren anzustreben.

Die innere Siedlungsverdichtung wird damit für Münchenbuchsee insgesamt zu einer sehr anspruchsvollen Aufgabe, die nach sorgfältigen, massgeschneiderten punktuellen Eingriffen verlangt.

2.6.2 Freiraum

Die Freiraumqualitäten Münchenbuchsees liegen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebiets:

- Innerhalb des Siedlungsgebietes besitzt Münchenbuchsee attraktive Freiräume (z. B. Spiel-, Sport- und Schulplätze). Der Bevölkerung bietet sich heute grundsätzlich ein gutes Angebot an Freiräumen. Die Versorgung der Quartiere im Einzelnen wurde aber nicht untersucht und spezifische Bedürfnisse der Quartierbevölkerung, z.B. bezüglich Kinderspielplätzen, oder der Vereine bezüglich Sportanlagen sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die heutigen Freiräume den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und nicht reduziert werden sollten. Sollten künftig Grünräume oder Sport- und Freizeitanlagen unter Entwicklungs- und Bebauungsdruck geraten, müsste eine differenziertere Analyse des vorhandenen Freiraumangebots und der Wünsche der Bevölkerung erfolgen. Dazu gehört in einem ersten Schritt, die Erfassung und Kategorisierung des vorhandenen Angebots. Bei der Analyse müssten auch heute vorhandene, rechtlich aber nicht gesicherte, Freiräume erfasst werden. Von der Bevölkerung werden häufig auch unüberbaute Bauzonen als Grünräume geschätzt und genutzt (z.B. Schrebergarten-Areal Seedorfweg).
- Hohe freiräumliche Qualitäten befinden sich vor allem in der umgebenden Landschaft (Wald, offene Landschaft). Die Bevölkerung ist jeweils innerhalb von fünf Minuten auf Spazierwegen mit Blick in die offene Landschaft.

2.6.3 Potenzialgebiete für Detailpotenzialstudie

Die Begleitgruppe hat anlässlich des Workshops vom 17. Juni 2015 die nebenstehenden Gebiete für die Ausarbeitung einer Detailpotenzialstudie ausgewählt. In diesen Gebieten wird **anhand von städtebaulichen Überlegungen exemplarisch aufgezeigt**, wie eine ortsverträgliche Verdichtung angegangen werden kann. Weitere Potenzialgebiete, für welche im Rahmen des Auftrags „Potenzialstudie Wachstum nach innen“ keine Detailstudie erarbeitet wird, sind in Kapitel 2.6.4 aufgelistet.

| Nr. | Bezeichnung | Bemerkungen |
|--|---|--|
| Erneuerungsgebiete (Strategie B) | | |
| 7.1 | Hüslimoos / Weier | Sanierungsbedarf MFH, Ergänzungsneubauten (Gärten) |
| 7.2 | Hübeli | UeO, Erneuerungsbedarf der Siedlung, Verdichtungspotenzial im Rahmen Gesamtkonzept Erneuerung prüfen |
| 12.1 | Bahngässli / Gurtenfeldstrasse (Bahnhofgebiet Nordost) | Sanierungsbedarf MFH 50er Jahre (ev. Ersatzneubauten), unternutzte Parzellen |
| Verdichtungsgebiete (Strategie C) | | |
| 5.1 | Unterdorf, Schmiedegasse | Berücksichtigung z. T. vorhandener Studien (Migros, Löwenareal) |
| 10.3 | Bahnhofgebiet Südwest | Berücksichtigung z. T. vorhandener Studien (Kästli-Areal), weitere Potenziale (Landi, Bibliothek)? |
| Umstrukturierungsgebiete (Strategie D) | | |
| 2.2 | Waldegg | |

Die Gebiete für die Detailpotenzialstudie wurden aufgrund nachfolgender Kriterien ausgewählt:

- Unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bebauungsmuster, welche exemplarische Erkenntnisse auch für andere Gebiete liefern
- Vorhandenes, wesentliches Verdichtungspotenzial
- Zusammenhängende Gebiete
- Zentrumsnahe und gemischte Quartiere

Da innerhalb der Arbeitszonen (ESP Bahnhof Zollikofen / Münchenbuchsee und Buechlimatt) sehr betriebsabhängige Bauvorhaben zur Deckung unterschiedlicher und individueller Entwicklungsbedürfnissen von Betrieben erstellt werden, ergeben generelle Studien wenig Aufschlüsse über das potenzielle Verdichtungsmass. Aus diesem Grund wurden bewusst keine reinen Arbeitszonen in die Detailpotenzialstudie aufgenommen.

2.6.4 Weitere geprüfte und diskutierte Teilgebiete

Nebenstehend werden weitere geprüfte, jedoch für die zweite Phase der Detailpotenzialstudie nicht berücksichtigte Potenzialgebiete aufgelistet. „Bearbeitung durch Dritte“ bedeutet, dass in diesen Gebieten ein Planungsverfahren durch Dritte bevorsteht oder geprüft werden sollte.

2.6.5 Abstimmung mit Leitbild räumliche Entwicklung und RGSK

Die im „Leitbild räumliche Entwicklung“ von Münchenbuchsee ausgewiesenen Gebiete können aufgrund der Grobpotenzialanalyse gestützt werden. Voraussichtlich können im Leitbild aufgrund der Schlussergebnisse der Potenzialstudie noch zusätzliche Potenzialgebiete für die innere Entwicklung ergänzt werden. Die im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ausgewiesenen Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete werden gestützt.

2.6.6 Weitere generelle Umsetzungsvorschläge

Im Rahmen einer künftigen Revision der Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) sind im Hinblick auf die innere Siedlungsverdichtung insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:

- Anpassung der baupolizeilichen Masse im Baureglement (Art. 79 BR)
- Aufhebung des Nutzungsmasses (Art. 79 BR) resp. Reduktion der Grünflächenziffer
- Um- und Aufzonung der bezeichneten Teilgebiete

| Nr. | Bezeichnung | Bearbeitung durch Dritte | Bemerkungen |
|------|--------------------------------|--------------------------|---|
| 1.2 | Allmend Nord | | Umstrukturierung Schulareal, Gewerbe, Waldabstand-Problematik |
| 1.4 | Arbeitszone Bhf. Zollikofen | X | Kant. ESP, Revision Richtplan koordiniert mit Gde. Zollikofen angehen |
| 3.1 | Underfeld „Dörfli“ | | Verdichtungspotenzial im Rahmen eines Gesamtkonzepts prüfen |
| 4.2 | Seedorfweg Nord | X | ZPP-Änderung anstreben, Studie durch Kanton (AGG) |
| 4.3 | Seedorfweg West | | Bauinventar, Freiräume, effektives Potenzial eruieren |
| 4.5 | Ursprung | | Verdichtungspotenzial im Rahmen eines Gesamtkonzepts prüfen |
| 9.2 | Strahmmatte | X | Bearbeitung durch Bonainvest |
| 11.1 | Arbeitszone Buechlimatt / Sagi | | Entwicklung sehr betriebsabhängig |
| 11.3 | Mattestutz / Grundweg | | Erneuerungsbedarf der Siedlung, Verdichtungspotenzial im Rahmen eines Gesamtkonzepts prüfen |
| 12.2 | Neumattstrasse / Schaalgasse | | Erneuerungsbedarf der Siedlung, Verdichtungspotenzial im Rahmen eines Gesamtkonzepts prüfen |

3. Teil B – Analyse Teilgebiete

3.1 Übersicht der untersuchten Schlüsselteilräume

2.2 Waldegg

5.1 Schmiedegasse

7.1 Hüslimoos / Weier

7.2 Hübeli

10.3 Bahnhof Süd

12.1 Bahnhof Nord



Abb. 2: Übersicht Teilgebiete,
Rykart Architekten AG

3.2 Theoretisches Innenverdichtungspotenzial

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung wurde in den sechs ausgewählten Teilgebieten das ortsbildverträgliche, theoretische Innenverdichtungspotenzial ermittelt (vgl. Materialienband, Rykart Architekten AG).



Abb. 3: Übersicht Potenziale, Rykart Architekten AG

3.3 Ergebnisse und Folgerungen

Die ausführliche Dokumentation und Herleitung der Ergebnisse befindet sich im separaten Materialienband der Rykart Architekten AG vom 20. Januar 2016. Zusammenfassend lässt sich folgendes konstatieren:

In den sechs untersuchten Teilgebieten wurde ein hypothetisches ortsbildverträgliches Verdichtungspotenzial von insgesamt rund 1'500 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. 75'000 m² Geschossfläche identifiziert und aufgezeigt. Erfahrungsgemäss wird in der Praxis nur ein gewisser Anteil des gesamten Potenzials umgesetzt werden können. Begründet liegt dies in den unterschiedlichen Interessen und Initiativen von Eigentümern (unterschiedliche Investitionszyklen, Etappierungsfragen etc.). Wenn im Sinne einer Arbeitshypothese davon ausgegangen wird, dass langfristig rund 30-40 % des Potenzials effektiv umgesetzt wird, kann in den sechs untersuchten Gebieten langfristig Wohnraum für ca. 450-600 neue Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Dies entspricht einer neuen Wohnfläche von ca. 25'000 m². Damit könnten alleine mit der Innenentwicklung in diesen sechs Gebieten rund 3 Hektaren Kulturland vor einer Neueinzonung (Annahme AZ 0.8) bewahrt werden. Gemäss Analyse Gesamtgemeinde (Teil A) bestehen auf dem Gemeindegebiet neben den sechs in der Detailpotenzialstudie untersuchten Teilräumen folgende weitere Potenzialgebiete:

- 1.2 Allmend Nord
- 1.4 Arbeitszone Bahnhof Zollikofen
- 3.1 Underfeld „Dörfli“
- 4.3 Seedorfweg Nord
- 4.5 Ursprung
- 9.2 Strahmmatte
- 11.1 Arbeitszone Buechlimatt / Sagi
- 11.3 Mattestutz / Grundweg
- 12.2 Neumattstrasse / Schaalgasse

Diese Teilgebiete sind für die Einschätzung des gesamten Innenverdichtungspotenzials der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung ebenfalls einzubeziehen.

Die Potenziale in diesen neun weiteren Teilgebieten werden als mindestens so gross wie jene der sechs untersuchten Teilgebiete eingeschätzt. Unter Berücksichtigung aller Gebiete und Potenziale wird **das theoretisch vorhandene ortsbildverträgliche Innenentwicklungspotenzial der Gesamtgemeinde deshalb auf mindestens 150'000 m² neuer Geschossflächen** geschätzt, was unter Annahme einer Umsetzungsrate von langfristig 30-40% ein insgesamt realisierbares Innenverdichtungspotenzial von mindestens 50'000 m² ergibt.

Die Umsetzung dieses Innenentwicklungspotenzials wird aber einen langen Zeithorizont in Anspruch nehmen. Ob es möglich ist, bis 2030 mindestens ein Drittel des hypothetischen ortsbildverträglichen Innenverdichtungspotenzials umzusetzen, ist schwierig abzuschätzen, da dies von vielen externen Faktoren, wie z.B. der allgemeinen Wirtschaftslage, dem Bevölkerungswachstum im Kanton Bern usw., abhängig ist. Entscheidend für die Zielerreichung wird sein, mit welcher Konsequenz und Priorität in der Gemeinde an der Siedlungsentwicklung nach innengearbeitet wird und welche Ressourcen zur Verfügung stehen. Nur wenn der Zielerreichung eine sehr hohe Priorität eingeräumt wird und die nötigen personellen und finanziellen Ressourcen seitens der Gemeinde zur Verfügung stehen, kann die Inwertsetzung des Potenzials innert überschaubaren Fristen gelingen.

4. Teil C – Umsetzungskonzept

4.1 Einleitung

Aufgrund der Ergebnisse aus den Phasen 1 (Grobpotenzialstudie) und 2 (Detailpotenzialstudie zu sechs Schlüsselteilräumen) erkennen wir, dass die Gemeinde Münchenbuchsee zwar bereits heute eine hohe Dichte aufweist, aber auch immer noch über ein bedeutendes zusätzliches ortsbildverträgliches Innenentwicklungspotenzial verfügt. Das Potenzial ist so gross, dass im Idealfall sogar eine Bevölkerungszunahme von 10% bis 2030 ohne Neueinzonungen erreicht werden könnte.

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde wird es dementsprechend entscheidend sein, ob es gelingt, dieses innere Potenzial zu aktivieren.

In der Ausschreibung der Potenzialstudie wurde auch ein Umsetzungskonzept für die Realisierung der Innenverdichtung, insbesondere für die näher untersuchten Schlüsselteilräume, verlangt.

Es stellt sich nun also die Frage, was die Gemeinde unternehmen muss, um ihr Innenentwicklungspotenzial zu aktivieren.

Generell ist die Umsetzung der Innenentwicklung eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, da im bereits bebauten Siedlungsgebiet eine Vielzahl von Abhängigkeiten bestehen und umfangreiche Interessenabwägungen z.B. zwischen Eigentümern, zwischen Anliegen zum Schutz der Umwelt und der Denkmalpflege andererseits, und neuer Anforderungen aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen erforderlich sind.

Liegenschaften und Grundstücke mit Verdichtungspotenzial befinden sich in der Regel in der Hand von Privaten. Der Handlungsspielraum der öffentlichen Hand zum Anstossen von Sanierungen und Verdichtungen ist deshalb insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse sehr beschränkt.

Dennoch hat die Gemeinde Handlungsspielräume, um die Innenentwicklung zu fördern. Nachfolgend ist der Handlungsbedarf der Gemeinde zur Förderung der Innenentwicklung aufgezeigt.

Die Gemeinde Münchenbuchsee bekennt sich zu einer nachhaltigen Entwicklung (vgl. Leitbild Nachhaltigkeit von 2013).

Deshalb wird der Handlungsbedarf zur Förderung der Innenentwicklung in drei Handlungsfeldern gemäss den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) aufgezeigt.

4.2 Handlungsfelder

4.2.1 Handlungsfeld Gesellschaft

Herausforderungen und Ziele

- Zufriedenheit der Bevölkerung mit Ihrem Wohnumfeld sicherstellen
- Angestrebte Bevölkerungsentwicklung festlegen
- Argumente liefern für die Akzeptanz des Wachstums nach innen durch die ansässigen Wohnbevölkerung
- Mit innerer Verdichtung attraktive Wohngebiete schaffen
- Siedlungsqualität verbessern
- Genügend attraktive Frei- und Grünräume bereitstellen
- Mit innerer Verdichtung Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen decken
- Visionen entwickeln für die künftige Quartieridentitäten Münchenbuchsees
- Für Entwicklungsgebiete Zielgruppen für Neuzuzüge definieren (z.B. hinsichtlich Alter, Einkommensklassen, Mobilitätsverhalten)

Handlungsbedarf

Analyse der Bevölkerungs- und Finanzstruktur der Gemeinde

Die Wachstums- und Entwicklungsziele bilden die Basis für das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde. Für die Festlegung von Entwicklungszielen für die Gemeinde sollte die aktuelle Bevölkerungs- und Finanzstruktur miteinbezogen werden. Es sollten Rahmenbedingungen für einen langfristig gesunden Finanzhaushalt der Gemeinde definiert werden.

Stärkung des Dialogs mit der Bevölkerung

Die Überarbeitung des Leitbilds für die räumliche Entwicklung der Gemeinde muss im Dialog mit der Bevölkerung erfolgen. Die Definition von Wachstums- und Entwicklungszielen sollten unter Berücksichtigung der Befindlichkeit und Anliegen der ansässigen Wohnbevölkerung und Betriebe erfolgen. Dazu dient ein möglichst breit angelegter Partizipationsprozess, in dem Fragen nach dem verträglichen Mass der Verdichtung, nach der angestrebten Identität (Dorf, Agglomeration, Stadt) und nach identitätsstiftenden Merkmalen gestellt werden. Es muss aufgezeigt werden, dass Entwicklung zu einem neuen Ortsbild führen kann. Idealerweise erfolgt eine Verdichtung mit gleichzeitiger Stärkung bestehender Qualitäten, der Schaffung von neuen Qualitäten oder der Beseitigung von störenden Elementen.

Anpassung der Ortsplanung

Die Potenzialstudie kommt zum Schluss, dass in den untersuchten Schlüsselteilräumen sowie in weiteren Teilräumen der Gemeinde erhebliche Innenentwicklungspotenziale bestehen. Zur Aktivierung dieser Potenziale müssen die Planungsinstrumente entsprechend aktualisiert werden. Als ergänzender Schritt zur vorliegenden räumlichen Potenzialanalyse „Wachstum nach innen“ wird eine ergänzende Analyse der Bevölkerungs- und Finanzstruktur der Gemeinde empfohlen. Mit diesen Grundlagen kann dann ein aktuelles räumliches Entwicklungskonzept

erarbeitet werden (Ablösung „Leitbild räumliche Entwicklung 2003“). Darauf aufbauend kann eine Aktualisierung der Richtplanung in den Themenbereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft vorgenommen werden. Die kommunale Richtplanung bildet die Grundlage für eine anschliessende Änderung der Bauordnung. Zur Umsetzung der Innenentwicklung sollte im Anschluss an die Potenzialstudie eine Revision der Bauordnung angestrebt werden, auch wenn die letzte Zonenplan-Gesamtrevision erst 2013 abgeschlossen wurde. Mit Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 1. Mai 2014 und des revidierten kantonalen Richtplans liegen erheblich geänderte Verhältnisse vor. Für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale und damit die Umsetzung der Ziele des neuen Raumplanungsgesetzes sind Anpassungen an der geltenden Bauordnung dringlich. Unabhängig davon können jederzeit bestehende Überbauungsordnungen angepasst oder in bestehenden Zonen mit Planungspflicht neue Überbauungsordnungen erlassen werden.

Aufbau einer Bauberatung (Qualitätssicherung)

Die Innenentwicklung des bestehenden Baugebiets ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, da auf zahlreiche bestehende Rahmenbedingungen Rücksicht genommen werden muss. Mit der baulichen Verdichtung erhält auch die gestalterische Qualität der Bauten und die Qualität der Freiräume eine immer grössere Bedeutung. Die Planung und Realisierung von Bauprojekten werden dadurch immer komplexer und anspruchsvoller. Bauherren sind zunehmend auf fachliche Beratung angewiesen. Für die Gemeindeverwaltung wird die Bauberatung aufwändiger und verlangt zudem hohe Fachkompetenzen in verschiedenen Bereichen. Viele grössere Gemeinden (z.B. Gemeinde Wohlen, Gemeinde Kőniz, Stadt Burgdorf, Stadt Biel) setzen deshalb auf die Unterstützung der Bauverwaltung durch ein Fachgremium (Baukollegium, Fachausschuss usw.). Bauvorhaben von einer gewissen Grösse und Bedeutung werden zur Qualitätssicherung durch dieses Fachgremium beraten. Dem Gremium kommt eine vermittelnde und qualitätssichernde Funktion zu.

Kontaktpflege mit Grundeigentümern

Die Siedlungsentwicklung nach innen kann nicht „verordnet“ werden. Sie ist abhängig von der Initiative und Aktivität zahlreicher privater und öffentlicher Akteure. Grundeigentümer/-innen sind dabei zentrale Schlüsselakteure. Die Gemeinde ist auf eine gute Kooperation mit ihnen angewiesen. Dies erfordert einen grossen Aufwand bei der Kontaktpflege und Betreuung dieser grossen Gruppe von Schlüsselakteuren. Die Gemeinde muss über die personellen Ressourcen verfügen, um proaktiv auf wichtige Grundeigentümer/-innen zuzugehen, Entwicklungsprozesse anzuschieben und diese über längere Zeiträume hinweg zu begleiten. Hierzu sind die entsprechenden personellen Ressourcen bei der Gemeinde einzuplanen oder die Auslagerung an Externe zu prüfen.

Aufwertung von öffentlichen Räumen

Zur Kompensation einer zunehmend dichteren Siedlungsstruktur ist eine hohe Qualität in der Gestaltung und Funktionalität öffentlicher Räume wie Strassenräume, Plätze und Grünanlagen nötig. Es wird die Erarbeitung eines Freiraumkonzepts als Bestandteil der Ortsplanung empfohlen. Auch im Rahmen von laufenden Planungen und Anpassungen von Überbauungsordnungen ist die Gemeinde gefordert, Räume mit Aufwertungsbedarf zu erkennen und entsprechende Aufwertungen zur Umsetzung zu bringen.

4.2.2 Handlungsfeld Wirtschaft

Herausforderungen und Ziele

- Ausgeglichener Finanzhaushalt der Gemeinde sicherstellen
- Gemeindeeigene Infrastrukturanlagen wie Strassen, Plätze und Schulen unterhalten, erneuern und anpassen
- Ausreichende personelle Ressourcen in der Gemeindeverwaltung
- Ausreichende und attraktive Entwicklungsgebiete für lokale und regionale Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätze anbieten

- Ausreichende finanzielle Mittel zur Bewältigung der Aufgaben generieren
- Pflege der ansässigen Betriebe und Firmen
- Strategie für Neuansiedlungen von Firmen entwickeln (ÖV-Erschliessung/Verkehr (Modal Split), Verzahnung mit Wohngebieten, etc.)

Handlungsbedarf

Aktive Arbeitszonenbewirtschaftung

Zu einer aktiven Arbeitszonenbewirtschaftung gehört die regelmässige Kontaktpflege mit den ortsansässigen Betrieben und Überprüfung ihrer Entwicklungsabsichten. Damit ist eine vorausschauende Planung für sich ändernde Bedürfnisse und erforderliche räumliche Anpassungen möglich. Notwendig ist die Erfassung der vorhandenen Bauzonenreserven und des noch vorhandenen Entwicklungspotenzials für ansässige Betriebe und die Neuansiedlung von Firmen.

Aktive Bodenpolitik

Über eine aktive Bodenpolitik kann die Gemeinde Entwicklungen steuern und initiieren. Dazu gehören Kauf und Verkauf von Grundeigentum, Abgabe von Land im Baurecht, die strategische Entwicklung eigener Landreserven sowie die Umnutzung und Verdichtung bebauter Parzellen.

Aktualisierung der Verkehrsplanung

Es braucht eine Aktualisierung des Richtplans Verkehr. Im Rahmen der Realisierung neuer Überbauungen und Verdichtungsprojekte muss zudem situativ die Verkehrsplanung überprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Quartiervernetzung, die Langsamverkehrswege und die Strassenraumgestaltung zu legen.

Aktualisierung der Schulraumplanung

Aufgrund des angestrebten Bevölkerungswachstums sind längerfristige Überlegungen zur Schulraumplanung zu machen. Für die mittelfristigen Prognosen der Schülerzahlen sind die vor der Realisierung stehenden Bauvorhaben miteinzubeziehen.

Investitionsplanung Tiefbau / Hochbau

In der Investitionsplanung Tiefbau (Ver- und Entsorgung, Strassen, Bachläufe, Plätze) und Hochbau (Schulbauten, Verwaltungsbauten) sind die Innenentwicklungspotenziale einzubeziehen und zu koordinieren. Umstrukturierungen von Zonen für öffentliche Nutzungen, Realisierungen auf gemeindeeigenen Baulandparzellen und Bauprojekte im Tiefbaubereich müssen zeitlich sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.

Organisations- und Ressourcenüberprüfung der Gemeindeverwaltung

Mit Erreichung einer Grösse von 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner wird Münchenbuchsee demnächst der statistischen Grösse einer „Kleinstadt“ entsprechen. Mit zunehmender Grösse nehmen auch Anzahl und Komplexität der Aufgaben der Gemeinde stetig zu. Mit einer Verstärkung der Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen entsteht ein anspruchsvolles Tätigkeitsfeld. Die „Ankurbelung“ der ortsverträglichen Verdichtung setzt für viele der aufgezeigten Massnahmen ein starkes personelles Engagement und entsprechende fachliche Kompetenzen der Behörden und Gemeindeverwaltung voraus. Ressourcen und Organisationsform sind unter diesem Aspekt zu prüfen und mit anderen Gemeinden ähnlicher Grösse zu vergleichen. Es könnte auch eine Kooperation mit Nachbargemeinden geprüft werden (z.B. gemeinsame Fachstelle „Siedlungsentwicklung nach innen“).

4.2.3 Handlungsfeld Umwelt

Herausforderungen und Ziele

- Energieverbrauch senken

- Gemeinde mit nachhaltiger Energie versorgen
- Umsetzung Zielsetzungen Leitbild und Richtplan Energie
- Nachhaltige Mobilität fördern
- Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten
- Biodiversität fördern und Defizite beheben (Fokus Siedlungsökologie und ökologische Vernetzung)
- Synergienutzung mit Grün- und Freiraumgestaltung resp. Erholungsnutzung

4.2.4 Handlungsbedarf

Umsetzung Energierichtplan

Die Zielsetzungen und Vorgaben des Energierichtplans sind bei allen Tätigkeiten und Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen, insbesondere bei der Anpassung der Bauordnung und der Realisierung von neuen Bauvorhaben. Dazu gehören die Förderung und Unterstützung der Sanierungstätigkeit privater Hauseigentümerschaften (Energieberatung im Rahmen der Bauberatung).

Aktualisierung Freiraumplanung

Empfohlen wird die Erarbeitung eines Freiraumkonzepts als neuer Bestandteil der Ortsplanung. Entwicklungsziele zum Freiraum können auch im „Leitbild räumliche Entwicklung“ bzw. in einem neuen räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde verankert werden. Ausgehend von einer Analyse des bestehenden Freiraumangebots sind Zielvorgaben für die künftige Freiraumentwicklung zu formulieren. Insbesondere ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass heute noch verschiedene unüberbaute Bauzonen als Grünräume geschätzt und genutzt werden (z.B. Strahmmatte, Seedorfweg). Durch die bauliche Entwicklung werden diese Freiräume der heutigen Bauzonenreserven verloren gehen. Für die Akzeptanz der Innenentwicklung durch die Bevölkerung, wird es wichtig sein, neue Freiraumqualitäten zu schaffen und anzubieten, um diese Verluste zu kompensieren.

Freilegung, Renaturierung und Aufwertung von Bachläufen

Ein Handlungsfeld stellt die Freilegung und Renaturierung von Bachläufen dar. Durch das Siedlungsgebiet von Münchenbuchsee verlaufen mehrere Bachläufe in Richtung des Moosseetals. Die Bäche fliessen dort in die Urtenen, dem Gewässerlauf, welcher den Moossee alimentiert. Insbesondere im Siedlungsgebiet verlaufen diese Wasserläufe zu einem grossen Teil unterirdisch und sind somit nicht wahrnehmbar für die Bevölkerung. Eine weitere Öffnung und Renaturierung von Bachläufen mit Potenzial für die Siedlungsökologie ist anzustreben. Idealerweise erfolgt dies in Verbindung mit einem begleitenden Fusswegnetz.

Verzahnung von Siedlung und Landschaft fördern

Entlang der heutigen Siedlungsgrenze von Münchenbuchsee gibt es an einigen Stellen „Landschaftszungen“, die ins Siedlungsgebiet hineinreichen. Diese engmaschige Durchdringung von Siedlung und Landschaft wertet das Wohnumfeld qualitativ auf und birgt ein grosses Potenzial für die Naherholung.

Zugänge in Naherholungsgebiete verbessern

Die Übergänge von Siedlung und Landschaft können vielerorts gestalterisch aufgewertet werden. Die Spazier- und Velowege aus dem Siedlungsgebiet in die Landschaft hinaus können aufgewertet und ergänzt werden (z.B. Richtung Moossee, Hirzenfeld oder Diemerswil).

Vermittlung Merkblatt Biodiversität

Vermittlung des Merkblatts Biodiversität im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und als Grundlage für die Bauberatung. Beratung von privaten Bauherren im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für die Aufwertung privater Aussenräume im Rahmen von Neu- und Umbauten.

4.3 Strategien

- Strategie A Bewahren
- Strategie B Erneuern
- Strategie C Verdichten
- Strategie D Umstrukturieren

4.3.1 Strategie A Bewahren

Entwicklungsziele

- Identifizieren und Schützen der historischen Strukturen und Baudenkmäler (betrifft insbesondere die Teilgebiete im Zentrum)
- Erhalten und Stärken vorhandener Qualitäten (Identität, Struktur, Substanz, Freiräume etc.)
- Verdichtung ohne die historischen Werte zu beeinträchtigen
- Energetische Gebäudesanierung ohne Beeinträchtigung der historischen Substanz

Herausforderungen

- Sensibler Umgang mit historischen Strukturen; Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte wie Siedlungstyp, Bauweise, Geschossigkeit, architektonische Gestaltung etc.
- Frühzeitiges Abklären der Anforderungen der Denkmalpflege, Berücksichtigen der Schutzziele und Anforderungen der Denkmalpflege bei baulichen Veränderungen

Koordinationsbedarf

- Abstimmen mit kantonalen Fachstellen (insb. mit der Denkmalpflege)
- Baubehörde koordiniert den Planungsprozess und vermittelt zwischen Amtsstellen und Projektbeteiligten (Bauherrschaft, Architekt, Projektentwickler, Investoren, Nutzer usw.)

Hinweise zur Umsetzung

- Grundsätzliche Beibehaltung der baurechtlichen Grundordnung
- Frühzeitiges Erkennen der Absichten von Bauherrschaft (ev. Bauvoranfragen empfehlen)
- Qualifizierte Beratung im Rahmen des Baubewilligungsprozesses, ev. Einbezug einer Fachberatung (noch nicht eingeführt)
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit den kantonalen Fachstellen (z.B. KDP, AUE, AGR, TBA); ev. der Bauherrschaft die Einreichung einer Voranfrage empfehlen

- Bauherrschaft auf Sanierungsbeiträge der Denkmalpflege hinweisen

4.3.2 Strategie B Erneuern

Entwicklungsziele

- Erhalten bestehender Siedlungsstrukturen sowie Weiterentwickeln und Erneuern bestehender Baustrukturen
- Punktueller Realisieren höherer Dichten unter Wahrung des Gesamtcharakters
- Aktivierung von Nutzungsreserven (unüberbaut/unternutzt)
- Erhöhung der Siedlungsqualität unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte
- Energetische Gebäudesanierung

Herausforderungen

- Beratung und Verfahrenskoordination der Bauherrschaft bei Projekt- ausarbeitung (Baubehörde mit Vermittlerrolle)
- Areal- oder objektspezifische Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Nutzung verbunden mit einer quantitativen Entwicklung
- Aufwertung und Stärkung der Freiraumstrukturen
- Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses

Koordinationsbedarf

- Abstimmen mit kantonalen Fachstellen (z.B. KDP, AUE)
- Baubehörde koordiniert den Planungsprozess und vermittelt zwischen Amtsstellen und Projektbeteiligten (Bauherrschaft, Architekt, Projektentwickler, Investoren, Nutzer usw.)

Hinweise zur Umsetzung

- Frühzeitiges Erkennen der Absichten von Bauherrschaft (ev. Voranfrage verlangen)
- Bauherren auf Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden baurechtlichen Grundordnung hinweisen

- Geringfügige Anpassung der baupolizeilichen Bestimmungen mit AGR prüfen
- Qualifizierte Beratung im Rahmen des Baubewilligungsprozesses, ev. Einbezug einer Fachberatung (noch nicht eingeführt)
- Grundeigentümer auf Sanierungsbeiträge Kanton/Bund hinweisen

4.3.3 Strategie C Verdichten

Entwicklungsziele

- Erhöhen des Nutzungsmasses
- Aktivieren von Nutzungsreserven (unüberbaut/unternutzt)
- Erhöhung der Siedlungsqualität (insb. auch Freiraumqualität) unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte

Herausforderungen

- Neue städtebauliche Akzente setzen
- Realisierung urbaner Räume mit höheren Nutzungsdichten
- Städtebauliche Qualität trotz hoher baulicher Dichte sicherstellen
- Stärken der Freiraumqualität trotz Verdichtung

Koordinationsbedarf

- Baubehörde koordiniert den Planungsprozess und vermittelt zwischen Amtsstellen und Projektbeteiligten (Bauherrschaft, Architekt, Projektentwickler, Investoren, Nutzer usw.)
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sowie auf die Verkehrs- und Schulraumplanung

Hinweise zur Umsetzung

- Frühzeitige Kontaktaufnahmen mit Grundeigentümer resp. Bauherrschaft und die gegenseitigen Absichten klären
- Berücksichtigung der Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen
- Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen; Erlass einer ZPP/ UeO bei grösseren Veränderungen

- Bei grösseren Veränderungen ist die Pflicht zur Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wie Testplanungen, Studienaufträge und Wettbewerbe in die Vorschriften aufzunehmen.
- Qualifizierte Beratung im Rahmen des Baubewilligungsprozesses, ev. Einbezug einer Fachberatung (noch nicht eingeführt)

4.3.4 Strategie D Umstrukturieren

Entwicklungsziele

- Transformation und Neuorientierung der Nutzung
- Teilersatz der bestehenden Nutzung durch eine neue Nutzungsmischung oder durch Fokussierung auf neue Nutzergruppen.
- Aktivieren von Nutzungsreserven (unüberbaut/unternutzt)
- Nutzungsänderung, Ersatzbauten

Herausforderungen

- Akzeptanz der Verträglichkeit der Umnutzung
- Qualitätssicherung

Koordinationsbedarf

- Baubehörde koordiniert den Planungsprozess und vermittelt zwischen Amtsstellen und Projektbeteiligten (Bauherrschaft, Architekt, Projektentwickler, Investoren, Nutzer usw.)
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sowie auf die Verkehrs- und Schulraumplanung

Hinweise zur Umsetzung

- Frühzeitige Kontaktaufnahmen mit Grundeigentümer resp. Bauherrschaft und die gegenseitigen Absichten klären
- Berücksichtigung der Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen
- Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen; Erlass einer ZPP/ UeO bei grösseren Veränderungen

- Bei grösseren Veränderungen ist die Pflicht zur Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wie Testplanungen, Studienaufträge und Wettbewerbe in die Vorschriften aufzunehmen.
- Qualifizierte Beratung im Rahmen des Baubewilligungsprozesses, ev. Einbezug einer Fachberatung (noch nicht eingeführt)

4.4 Massnahmen

4.4.1 Übersicht

Zu jedem untersuchten Teilgebiete wurde ein Massnahmenblatt erstellt:

Massnahmenblatt 1: Teilgebiet Waldegg

Massnahmenblatt 2: Teilgebiet Unterdorf / Schmiedegasse

Massnahmenblatt 3: Teilgebiet Hüslimoos / Weier

Massnahmenblatt 4: Teilgebiet Hübeli

Massnahmenblatt 5: Teilgebiet Bahnhofgebiet Südwest

Massnahmenblatt 6: Teilgebiet Bahngässli / Gurtenfeldstrasse

4.4.2 Erläuterungen zu den Massnahmenblättern

Zeithorizont der Massnahmen:

Kurzfristig: bis in 5 Jahren

Mittelfristig: bis in 10 Jahren

Langfristig: mehr als 10 Jahre

4.4.3 Legende zu den Abbildungen

Legende zu den Abbildungen „städtebauliche Ideen“ aus der städtebaulichen Studie Rykart Architekten AG:

Potential für Ersatzneubau



Ersatzneubau

Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit grösserer Ausnutzung.

Potential für Ergänzungsneubau



Ergänzungsneubau

Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

Potential für Anbau



Anbau

Die Ausnützung wird mit Hilfe einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

Potential für Aufstockung



Aufstockung

Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Potential Freiräume



Freiräume

Vorhandene Freiräume stärken bzw. Potential für neuen Freiraum.

Perimeterabgrenzung



sohützenswerte/erhaltenswerte Bauten



Einzelbäume im Inventar



projektierte Bauten (amtl. Vermessung)

4.4.4 Teilgebiet Waldegg



Foto aus dem Teilgebiet

Charakterisierung des Teilgebiets

- Wohnzone und Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig W3 / WG 3
- ÖV-Erschliessungsgüteklasse C bis D
- durch Grüngürtel vom Siedlungskörper Münchenbuchsee abgesetzt
- Grüngürtel als längerfristiges Siedlungserweiterungsgebiet eingestuft
- starke Zerschneidung des Gebiets durch die Bernstrasse
- im Westen heterogen bebautes Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, zwei Häusergruppen mit einheitlicher Formensprache
- angrenzend Schulanlage und Einfamilienhausquartier Waldegg
- im Osten historische „Kästlihäuser“ aus den 1920er-Jahren
- angrenzendes Industrie- und Gewerbegebiet mit grossvolumigen Bauten



Abb 4.: Rykart Architekten AG, Städtebauliche Idee zum Teilgebiet

Beschreibung Entwicklungspotenzial

- ca. 14'000 m² Geschossfläche (ca. 300 Einwohnende) zusätzlich
- Aufstockungen, Ergänzungs- und Ersatzneubauten möglich
- Zwei bis drei Bereiche mit Potenzial für Sanierung und Verdichtung nach einheitlichem Konzept inkl. Aufwertung der Freiräume
- Aufwertung Strassenraum Bernstrasse für den Langsamverkehr
- Verbesserung Quartiervernetzung / Querung Bernstrasse

Entwicklungsziele

- Energetische Sanierung der Bausubstanz
- Realisierung von zusätzlichen Wohnungen
- Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots mit neuen Wohnungsangeboten (ev. auch neue Wohnformen)
- Ansiedelung neuer Zielgruppen Wohnbevölkerung

Herausforderungen

- Aktivierung der Grundeigentümer
- Anpassung der Bauordnung
- Umgang mit historischer Bausubstanz (Kästlihäuser)
- Verbesserung Erschliessung öffentlicher Verkehr
- Aufwertung Schulwege, Langsamverkehrsanbindung

Koordinationsbedarf

- Klärung Bedeutung der Kästlihäuser mit kantonaler Denkmalpflege
- Gestaltung Bernstrasse mit Kant. Tiefbauamt
- Klärung der Bedeutung des benachbarten Vorranggebiets für Siedlungserweiterung Wohnen (Zeithorizont Einzonung klären)

Hinweise zur Umsetzung

- Die Erreichung der Entwicklungsziele hängt massgeblich von den Entscheidungen privater Eigentümer, Liegenschaftsverwaltungen und Investoren ab. Notwendig ist der Aufbau eines partnerschaftlichen Verhältnisses zu diesen Akteuren.
- Für den Dialog und Kontaktpflege mit den privaten Entscheidungsträgern müssen viel Zeit und personelle Ressourcen eingerechnet werden.
- Insgesamt eher langfristiger Realisierungshorizont

Massnahmen

| Nr. | Beschrieb | Federführung; Beteiligte | Zeithorizont |
|-----|---|------------------------------------|--------------------------|
| | Definition Zielpublikum für Neuzuzüge Wohnbevölkerung | Gemeinderat; Grosser Gemeinderat | kurzfristig |
| | Gespräche mit Grundeigentümern der drei Gebiete mit einheitlichem Charakter | Bauabteilung | kurzfristig |
| | Teilweise Anpassung Grundordnung für 4-geschossige Bauweise | Bauabteilung, Nutzungsplanung | kurz- bis mittelfristig |
| | Umgang mit Kästlihäuser prüfen | Bauabteilung, KDP | mittelfristig |
| | Aktualisierung Verkehrsplanung (insbesondere Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr) | Bauabteilung, Verkehrsplanung | mittelfristig |
| | Aktualisierung Freiraumplanung, Erhöhung Biodiversität | Bauabteilung, Freiraumplanung | mittelfristig |
| | Betriebs- und Gestaltungskonzept für Bernstrasse erstellen | Bauabteilung, Verkehrsplanung, TBA | mittelfristig |
| | Begleitung Bauvorhaben | Bauabteilung | mittel- bis langfristige |

4.4.5 Teilgebiet Unterdorf / Schmiedegasse



Foto aus dem Teilgebiet

Charakterisierung des Teilgebiets

- Wohn- und Kernzone 3-geschossig W3 / K3, ZPP Nr. 22 und 23
- Zentrale Lage im Dorfzentrum und gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Erschliessungsgüteklasse B bis C)
- Heterogenes Gebiet mit vielen Massstabsprüngen und einem Nebeneinander von identitätsstiftenden Bauten aus der Dorfgeschichte und Neubauten unterschiedlicher Qualität aus verschiedenen Zeitepochen
- Prägende Kreuzung Kirchgasse, Löwen- und Fellenbergstrasse
- Verkehrswege von historischer Bedeutung (Fellenbergstrasse)
- Prägender Grün- und Freiraum im Bereich Schmiedegasse
- Unterirdischer Verlauf Dorfbach

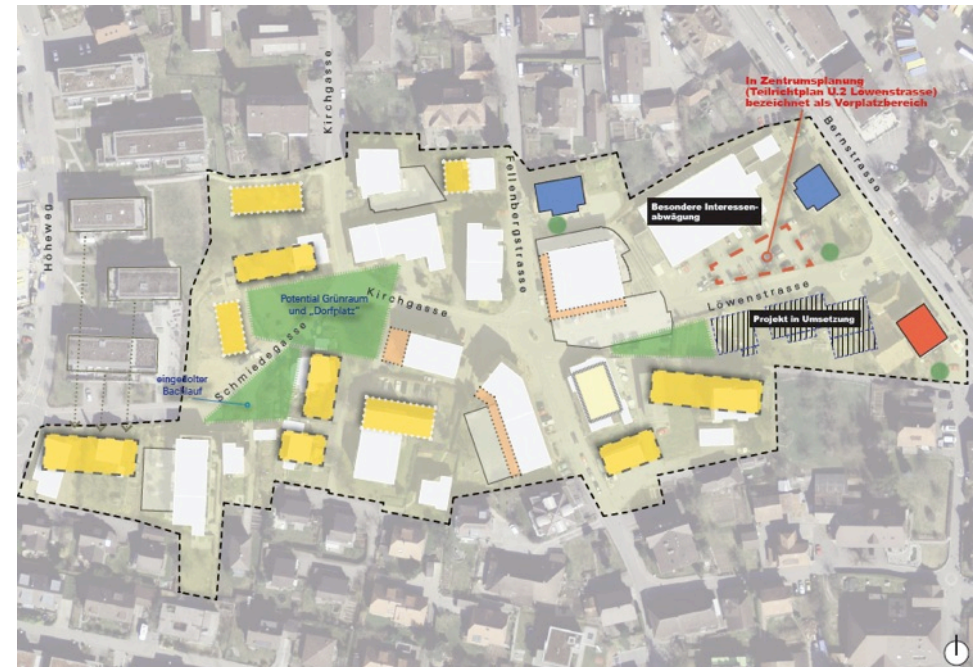


Abb 5.: Rykart Architekten AG, Städtebauliche Idee zum Teilgebiet

Beschreibung Entwicklungspotenzial

- Ca. 9'000 m² Geschossfläche (ca. 200 Einwohnende) zusätzlich
- Aufstockungen, Ergänzungs- und Ersatzneubauten möglich
- Zwei Zonen mit Planungspflicht (ZPP 22 /23) mit Potenzial für Verdichtung nach einheitlichem Konzept inkl. Optimierung der Freiräume
- Zwei bis drei weitere Bereiche mit Potenzial für Sanierung und Verdichtung nach einheitlichem Konzept inkl. Aufwertung der Freiräume
- Aufwertung öffentlicher Raum entlang Löwenstrasse, Kirch- und Schmiedegasse
- Schaffung neuer Freiraumqualitäten im Dorfzentrum mit Bezug zum Bach (Bachöffnung)

Entwicklungsziele

- Schaffung eines neuen identitätsstiftenden Orts in Münchenbuchsee
- Schaffung eines neuen Freiraums (inkl. Prüfung Gewässeroffenlegung und Einbezug des alten Brunnens)
- Bebauung der ZPP Nr. 23 Schmiedegasse
- Realisierung eines identitätsstiftenden Wohnneubaus anstelle der alten Heutrocknung
- Energetische Sanierung der Bausubstanz
- Realisierung von zusätzlichen Wohnungen
- Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots mit neuen Wohnungsangeboten (ev. auch neue Wohnformen)
- Ansiedelung neuer Zielgruppen Wohnbevölkerung

Herausforderungen

- Erlass Überbauungsordnung und ev. Anpassung ZPP
- Teilweise Bebauung eines Freiraums
- Qualitätsverbesserung im Bereich der Grün- und Strassenräume
- Klärung der Bedeutung der bestehenden Bauten für das Ortsbild

Koordinationsbedarf

- Gewässer: mit dem kantonalen Tiefbauamt
- Inventarisierte Gebäude: Kantonale Denkmalpflege, Heimatschutz

Hinweise zur Umsetzung

- In diesem Gebiet hat die Gemeinde aufgrund ihres Baulandbesitzes im Bereich der ZPP Nr. 23 und der Heutrocknung die besten Voraussetzungen, um eine Entwicklung umzusetzen
- Vorreiter- und Vorbildfunktion der Gemeinde wahrnehmen
- Kurz- bis mittelfristiger Realisierungshorizont

Massnahmen

| Nr. | Beschrieb | Federführung; Beteiligte | Zeithorizont |
|-----|--|----------------------------------|-------------------------|
| | Definition Zielpublikum für Neuzuzüge Wohnbevölkerung | Gemeinderat; Grosser Gemeinderat | kurzfristig |
| | Gespräche mit Grundeigentümern von Schlüsselparzellen | Gemeinderat; Bauabteilung | kurzfristig |
| | Aktualisierung Freiraumplanung (inkl. Strassenräume), Verbesserung Siedlungsökologie | Bauabteilung, Freiraumplanung | kurz- bis mittelfristig |
| | Entwicklung und Bebauung der ZPP Nr. 23 mit einem qualitätssichernden und partizipativen Verfahren | Bauabteilung, Planung / Hochbau | kurz- bis mittelfristig |
| | Entwicklung und Realisierung eines identitätsstiftenden Wohnneubaus anstelle der alten Heutrocknung | Bauabteilung, Planung / Hochbau | mittelfristig |
| | Prüfung und allenfalls Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen z.B. im Bereich der ZPP Nr. 22 und Ecke Fellenberg- / Löwenstrasse | Bauabteilung, Nutzungsplanung | |
| | Begleitung Bauvorhaben | Bauabteilung, Bauberatung | mittel- bis langfristig |

4.4.6 Teilgebiet Hüslimoos / Weier



Foto aus dem Teilgebiet

Charakterisierung des Teilgebiets

- Einfamilienhaus- und Wohnzone 2-geschossig E2 / W2
- ÖV-Erschliessungsgüteklasse C bis D
- Grosses Teilgebiet, das sich in weitere Teilgebiete unterteilen lässt
- Grosszügige Einfamilienhäuser im Bereich Birkenweg
- Kleinere Einfamilienhäuser im Bereich Eschenweg und Wydenweg
- Einfamilienhäuser mit tiefen Gartenparzellen an der Oberdorfstrasse
- Zweigeschossige Bauzone im Süden (Weierweg), die in die Landschaft ausgreift, bebaut mit einheitlichen Mehrfamilienhäusern aus den 1970er-Jahren mit hohem Sanierungsbedarf



Abb 6.: Rykart Architekten AG, Städtebauliche Idee zum Teilgebiet

Beschreibung Entwicklungspotenzial

- in drei Unter-Teilgebieten (A, B, C) Potenzial für insgesamt ca. 7'000 m² Geschossfläche (ca. 150 Einwohnende) zusätzlich
- Drei Bereiche (A, B, C) mit Potenzial für Sanierung und Verdichtung nach einheitlichem Konzept inkl. Aufwertung der Freiräume
- Anpassung des Zonenplans zur Aufstockung der Mehrfamilienhäuser
- Aufstockungen, Ergänzungs- und Ersatzneubauten möglich
- Aufwertung Freiräume
- Verbesserung Gestaltung der Fassaden und des öffentlichen Raums

Entwicklungsziele

- Energetische Sanierung der Bausubstanz
- Realisierung von zusätzlichen Wohnungen
- Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots mit neuen Wohnungsangeboten (ev. auch neue Wohnformen)
- Ansiedelung neuer Zielgruppen Wohnbevölkerung
- Sanierung und Aufstockung der zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser aus den 1970er-Jahren mit einheitlichem Gestaltungskonzept
- Aufwertung Strassenräume, Einrichtung Begegnungszonen
- Verbesserung architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Neugestaltung Siedlungsrand, besserer Übergang zur Landschaft

Herausforderungen

- Aktivierung der Grundeigentümer
- Parzellenübergreifende Planung
- Anpassung der Bauordnung
- Soziale Auswirkungen der Sanierungen (Gentrifizierung)

Koordinationsbedarf

- Koordination der verschiedenen Grundeigentümer für gemeinsame Projekte

Hinweise zur Umsetzung

- Die Erreichung der Entwicklungsziele hängt massgeblich von den Entscheidungen privater Eigentümer, Liegenschaftsverwaltungen und Investoren ab. Notwendig ist der Aufbau eines partnerschaftlichen Verhältnisses zu diesen Akteuren.
- Für den Dialog und Kontaktpflege mit den privaten Entscheidungsträgern müssen viel Zeit und personelle Ressourcen eingerechnet werden.
- Insgesamt eher langfristiger Realisierungshorizont

Massnahmen

| Nr. | Beschrieb | Federführung; Beteiligte | Zeithorizont |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------|
| | Gespräche mit Grundeigentümern von Schlüsselparzellen | Bauabteilung; Grundeigentümer | kurzfristig |
| | Gesprächsabend, Zukunftswerkstatt o.ä. mit Quartierbewohnerschaft (Bedürfnisanalyse) | Gemeinde; Quartierbevölkerung | kurzfristig |
| | Konzepterarbeitung zur Verdichtung der Parzellen an der Oberdorfstrasse (tiefe Gärten) | Bauabteilung; Grundeigentümer | kurz- bis mittelfristig |
| | Erlass neue ZPP, UeO od. Richtlinien im Bereich der Mehrfamilienhäuser am Weierweg | Bauabteilung; Grundeigentümer | mittelfristig |
| | Begleitung Bauvorhaben | Bauabteilung, Bauberatung | mittel- bis langfristig |
| | Verdichtungspotenzialstudie Birkenweg | Bauabteilung; Grundeigentümer | langfristig |

4.4.7 Teilgebiet Hübeli



Foto aus dem Teilgebiet

Charakterisierung des Teilgebiets

- UeO Hübeli, Wohnzone 2- und 3-geschossig W2/W3, ZöN KIGA Hübeli
- ÖV-Erschliessungsgüteklasse C
- Quartier mit Gesamtplanung aus den 70er-Jahren (UeO Hübeli) Sanierungsbedarf der Bausubstanz (Energiebilanz, Öffnungsgrad Fassaden) und zwei Einfamilienhausgruppen am Rand des Gebiets
- Bereits hohe Raumnutzerdichte
- Geschickte Stufung der Gebäudehöhen unter Nutzung der Hanglage
- Grosszügige Aussenräume, die Durchblicke ermöglichen, jedoch teilweise sehr karg gestaltet sind, identitätsstiftender „Schlittelhang“
- Breiter Strassenraum Paul-Klee-Strasse, Kindergartenparzelle mit schönem Baumbestand



Abb 7.: Rykart Architekten AG, Städtebauliche Idee zum Teilgebiet

Beschreibung Entwicklungspotenzial

- Ca. 15'000 m² Geschossfläche (ca. 300 Einwohnende) zusätzlich
- Energetische Sanierungen der einheitlichen Überbauung (UeO Hübeli) mit Anbauten, Aufstockungen und Ersatzneubauten und Aufwertung der Frei- und Grünräume
- Anpassung der Bauordnung in den Randbereichen der heutigen W2
- Verlagerung Kindergarten, Umnutzung ZöN Kindergarten Hübeli
- Aufwertung Strassenraum Paul-Klee-Strasse (z.B. Begegnungszone)

Entwicklungsziele

- Energetische Sanierung der Bausubstanz
- Realisierung zusätzlicher Wohnflächen
- Aufwertung der Frei- und Grünräume, Diversifizierung und ökologische Aufwertung der Grünflächen
- Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots mit neuen Wohnungsangeboten (ev. auch neue Wohnformen)
- Ansiedelung neuer Zielgruppen Wohnbevölkerung

Herausforderungen

- Soziale Auswirkungen der Sanierungen (Gentrifizierung)
- ökologischer Ausgleich, Erhalt und Förderung Biodiversität
- Schaffung neuer Qualitäten und Angebote

Koordinationsbedarf

- Koordination mit Schulraumplanung (Kindergartenstandort, Bevölkerungszunahme)
- Grundeigentümer für gemeinsame Projekte

Hinweise zur Umsetzung

- Die Erreichung der Entwicklungsziele hängt massgeblich von den Entscheidungen privater Eigentümer, Liegenschaftsverwaltungen und Investoren ab. Notwendig ist der Aufbau eines partnerschaftlichen Verhältnisses zu diesen Akteuren.
- Für den Dialog und Kontaktpflege mit den privaten Entscheidungsträgern müssen viel Zeit und personelle Ressourcen eingerechnet werden.
- Mit der ZÖN „Kindergarten Hübeli“ ist die Gemeinde im Besitz einer Schlüsselliegenschaft im Quartier und kann damit eine Entwicklung einleiten.

Massnahmen

| Nr. | Beschrieb | Federführung; Beteiligte | Zeithorizont |
|-----|--|--|----------------------------|
| | Analyse der Bevölkerungsstruktur des Teilgebiets | Gemeinde; Externe | kurzfristig |
| | Gesprächsabend, Zukunftswerkstatt o.ä. mit Quartierbewohnerschaft (Bedürfnisanalyse) | Gemeinde; Quartierbevölkerung | kurzfristig |
| | Gespräche mit Grundeigentümern von Schlüsselparzellen | Gemeinde; Grundeigentümer | kurzfristig |
| | Machbarkeitsstudien, Vorprojekte | Grundeigentümer; Gemeinde | kurzfristig |
| | Anpassung Überbauungsordnung Hübeli | Bauabteilung; Grundeigentümer, Bevölkerung | kurz- bis mittelfristig |
| | Schulraumplanung, Klärung Zukunft Kindergarten | Gemeinde | mittelfristig |
| | Aufzoning W2 | Bauabteilung; Grundeigentümer, | mittel- bis langfristig |
| | Entwicklung ZÖN Kiga Hübeli | Bauabteilung, Planung / Hochbau | mittel- bis langfristig |
| | Verkehrsplanung (Verkehrsberuhigung Paul-Klee-Strasse) | Bauabteilung, Verkehrsplanung | mittel- bis langfristig |
| | Begleitung Bauvorhaben | Bauabteilung, Bauberatung | mittel- bis langfristig |

4.4.8 Teilgebiet Bahnhof Südwest



Foto aus dem Teilgebiet

Charakterisierung des Teilgebiets

- Kernzone 3- und 4-geschossig K3/ K4, ZPP Bahnhof, Arbeitszone A2
- Zentrale Lage am Bahnhof und im Dorfzentrum, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Erschliessungsgüteklasse B)
- Identitätsstiftende historische Bauten aus der Dorfgeschichte, auch mit schönen Gärten
- Grosszügige Freiflächen entlang der Bahn
- Grosses Landiareal mit prägendem Siloturm
- Mehrere Umstrukturierungsgebiete (ehemalige Bibliothek, Feuerwehr)



Abb 8.: Rykart Architekten AG, Städtebauliche Idee zum Teilgebiet

Beschreibung Entwicklungspotenzial

- Mindestens 15'000 m² Geschossfläche (ca. 300 Einwohnende) zusätzlich (ev. auch mehr)
- Zwei bis drei Gebiete mit hohem Potenzial für Umstrukturierung, Umnutzung und Verdichtung
- Aufwertung Bahnhofareal / Bahnhofplatz / Bahnhofstrasse zusammen mit Teilgebiet Bahngässli / Gurtenfeldstrasse
- Verbesserung Quartiervernetzung, neue Fussgängerquerung Bahn

Entwicklungsziele

- Schaffung einer neuen Ankunfts- und Abfahrtsituation / Adresse am Bahnhof
- Verbesserung Quartiervernetzung, neue Fussgängerquerung Bahn
- Verdichtung mit hoher städtebaulicher Qualität
- Realisierung von zusätzlichen Wohnungen
- Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots mit neuen Wohnungsangeboten (ev. auch neue Wohnformen)
- Ansiedelung neuer Zielgruppen Wohnbevölkerung

Herausforderungen

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für das Teilgebiet
- Beteiligung Grundeigentümer Schlüsselparzellen

Koordinationsbedarf

- Koordination mit SBB, BLS, Busbetriebe und Landi bezüglich Weiterentwicklung Bahnhof

Hinweise zur Umsetzung

- Dieses zentrale Gebiet am Bahnhof ist eine wichtige Visitenkarte Münchenbuchsees, hier soll die Gemeinde so rasch als möglich aktiv werden.
- Auf den Schlüsselarealen entlang der Bahnlinie soll so rasch als möglich eine Entwicklung in Gang gebracht werden.

Massnahmen

| Nr. | Beschrieb | Federführung; Beteiligte | Zeithorizont |
|-----|---|--|-------------------------|
| | Gespräche mit Grundeigentümern von Schlüsselparzellen | Gemeinderat; Bauabteilung | kurzfristig |
| | Gespräche mit Bahn- und Busbetrieben und Landi | Gemeinderat; Bauabteilung | kurzfristig |
| | Studienauftrag oder Testplanung zur Erarbeitung eines Masterplans für das Bahnhofquartier Südwest | Gemeinderat; Bauabteilung; Grundeigentümer | kurzfristig |
| | Baurechtliche Umsetzung des Masterplans | Bauabteilung; Nutzungsplanung | mittelfristig |
| | Begleitung Bauvorhaben | Bauabteilung, Bauberatung | mittel- bis langfristig |

4.4.9 Teilgebiet Bahngässli / Gurtenfeldstrasse



Foto aus dem Teilgebiet

Charakterisierung des Teilgebiets

- Wohnzone 3-geschossig W3, UeO Neumatt
- Zentrale Lage am Bahnhof und gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Erschliessungsgüteklasse B)
- Heterogene Bebauungsstruktur mit kleinen Einfamilienhäusern mit schönen Gärten sowie Mehrfamilienhäusern
- Vielerorts energetischer Sanierungsbedarf der Liegenschaften
- Gesicherte Fusswegquerverbindung von der Neumattstrasse zu Gurtenfeldstrasse und Bahnhof (Bahngässli)



Abb 9.: Rykart Architekten AG, Städtebauliche Idee zum Teilgebiet

Beschreibung Entwicklungspotenzial

- 17'500 m² Geschossfläche (350 Einwohnende) zusätzlich
- Anpassung der Bauvorschriften für viergeschossige Bauweise
- Aufstockungen, Ergänzungs- und Ersatzneubauten möglich
- Zwei bis drei Gebiete mit Potenzial für Sanierung und Verdichtung nach einheitlichem Konzept inkl. Aufwertung der Freiräume
- Aufwertung Quartierstrassen, Verbesserung Quartiervernetzung
- Neuer identitätsstiftender Quartierfreiraum
- Aufwertung Bahnhof nördlich der Bahnlinie zusammen mit südlichem Teil
- Neue Fussgängerquerung Bahn (Unterführung)

Entwicklungsziele

- Energetische Sanierung der Bausubstanz
- Realisierung von zusätzlichen Wohnungen
- Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebots mit neuen Wohnungsangeboten (ev. auch neue Wohnformen)
- Ansiedelung neuer Zielgruppen Wohnbevölkerung
- Schaffung einer neuen Ankunfts- und Abfahrtsituation / Adresse am Bahnhof (Aufwertung Bahnhofareal, Fussgängerquerung)

Herausforderungen

- Aktivierung und Koordination der Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Planungen
- Anpassung Bauordnung
- Soziale Auswirkungen von Sanierungen (Gentrifizierung)

Koordinationsbedarf

- Koordination mit SBB / BLS bezüglich Weiterentwicklung Bahnhof

Hinweise zur Umsetzung

- Die Erreichung der Entwicklungsziele hängt massgeblich von den Entscheidungen privater Eigentümer, Liegenschaftsverwaltungen und Investoren ab. Notwendig ist der Aufbau eines partnerschaftlichen Verhältnisses zu diesen Akteuren.
- Für den Dialog und Kontaktpflege mit den privaten Entscheidungsträgern müssen viel Zeit und personelle Ressourcen eingerechnet werden.
- Insgesamt eher langfristiger Realisierungshorizont

Massnahmen

| Nr. | Beschrieb | Federführung; Beteiligte | Zeithorizont |
|-----|---|----------------------------------|-------------------------|
| | Definition Zielpublikum für Neuzuzüge Wohnbevölkerung | Gemeinderat; Grosser Gemeinderat | kurzfristig |
| | Gespräche mit Grundeigentümern von Schlüsselparzellen (und / oder von Gebieten mit einheitlichem Charakter) | Bauabteilung; Grundeigentümer | kurzfristig |
| | Gesprächsabend, Zukunftswerkstatt o.ä. mit Quartierbewohnerschaft (Bedürfnisanalyse) | Gemeinde; Quartierbevölkerung | mittelfristig |
| | Erlass neue ZPP, UeO od. Richtlinien für Gebiete mit einheitlichem Charakter | Bauabteilung; Grundeigentümer | mittelfristig |
| | Anpassung Bauordnung für 4-geschossige Bauweise | Bauabteilung, Nutzungsplanung | mittelfristig |
| | Verkehrsplanung, Überprüfung Fussverkehrsbeziehungen, insbesondere Bahnquerungen | Bauabteilung, Verkehrsplanung | mittel- bis langfristig |
| | Aktualisierung Freiraumplanung, Schaffung neuer Quartierfreiraum, Erhöhung Biodiversität | Bauabteilung, Freiraumplanung | mittel- bis langfristig |
| | Begleitung Bauvorhaben | Bauabteilung, Bauberatung | mittel- bis langfristig |

5. Teil D – Ergebnis der Mitwirkung

5.1 Durchführung der Mitwirkung

5.1.1 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)

5.1.2 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.

5.1.3 Eingaben

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

5.2 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 Mitwirkungsbeiträge 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.

5.2.1 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 Innenentwicklung 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 Einstellhallen einzufordern.

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 Einschätzung 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. Die in der Studie gemachten Umsetzungsvorschläge für private Areale sind Ideen und Visionen, welche ein mögliches Potenzial aufzeigen, aber in keiner Weise bindend sind.

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 Begleitgrup-

pe von den zuständigen Behörden in der kommenden Legislaturplanung sowie der Finanzplanung der Gemeinde Rechnung getragen werden.

6. Fazit und Ausblick

6.1 Ermitteltes Innenverdichtungspotenzial

Die Potenzialstudie kommt zum Schluss, dass das theoretisch vorhandene Innenverdichtungspotenzial der Gemeinde Münchenbuchsee bei ca. 150'000 m² Geschossfläche liegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass langfristig etwa ein Drittel davon, also rund 50'000 m² Geschossfläche, realisiert werden kann. Wenn es gelingt in den nächsten fünf Jahren, eine bedeutende Anzahl von Projekten zur Realisierungsreife zu bringen, stehen die Chancen gut, bis 2030 mindestens ein Bevölkerungswachstum von 5% (+ 500 Einwohnende bzw. 25'000 m² Geschossfläche) sowie die wachsenden Bedürfnisse der bestehenden Bevölkerung (30'000 m² GF) über Wachstum nach innen abzudecken.

Um dies zu erreichen, muss sich die Gemeinde aktiv für Umsetzung der Potenziale einsetzen und der Förderung der Innenentwicklung eine hohe Priorität einräumen. Mit der Ausrichtung der Entwicklungsstrategie der Gemeinde auf diese Zielsetzung, kann der grossen gesamtgesellschaftlichen Bedeutung, die dem Wachstum nach innen zukommt, entsprochen werden.

6.2 Die Potenzialstudie als Grundlage

Die vorliegende Potenzialstudie bildet eine wichtige Grundlage, um im Rahmen der Ortsplanung die Gesamtstrategie Siedlung für die Gemeinde Münchenbuchsee festzulegen. Der Fokus ist auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung in der bestehenden Bauzone gerichtet. Die Studie bezeichnet Entwicklungsspielräume in ausgewählten Teilgebieten und zeigt exemplarisch städtebauliche Handlungsmöglichkeiten auf. Für das gesamte Gemeindegebiet nimmt sie eine Abschätzung vor, in welcher Grössenordnung die gemeindeweiten Potenziale der Siedlungsentwicklung nach Innen langfristig liegen können.

Die **Analyse der Gesamtgemeinde (Teil A)** zeigt über das ganze Siedlungsgebiet der Gemeinde auf, wo welche Teilstrategie für die Siedlungsentwicklung zur Anwendung kommen soll (Bewahren / Erneuern / Verdichten/ Umstrukturieren). Sie gibt flächendeckend für alle Teilgebiete Hinweise für die Umsetzung der Innenentwicklung (Umsetzungsvorschläge) und zeigt den Handlungsbedarf für rechtliche Anpassungen auf.

In der **Analyse der Teilgebiete (Teil B)** wurden die quantitativen und qualitativen Potenziale von sechs ausgewählten Teilgebieten exemplarisch untersucht (vgl. separate Grundlagenmaterialien Rykart Architekten AG vom 20.1.2016). Unter Annahme einer tatsächlichen langfristigen Realisierungsrate des Innenentwicklungspotenzials von 30-40% (Horizont 2030+), so kann **in diesen sechs Teilgebieten** voraussichtlich Wohnraum für 450-600 neue Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Dies würde der Zunahme der gesamten Geschossfläche für Wohnnutzungen um ca. 25'000 m² entsprechen. Hinzu kommen die weiteren Potenziale in den übrigen, nicht näher untersuchten Teilgebieten der Gemeinde. Diese Potenziale werden nochmals auf ca. 25'000 m² realisierbare zusätzliche Geschossflächen geschätzt.

Für die Umsetzung der Innenentwicklungspotenziale in den ausgewählten sechs Teilgebieten wurde ein **Umsetzungskonzept (Teil C)** erarbeitet. Dieses Konzept für die Umsetzung umfasst eine Beschreibung der Handlungsfelder, vier Entwicklungsstrategien (Bewahren / Erneuern / Verdichten/ Umstrukturieren) und einen Massnahmenkatalog für die sechs näher untersuchten Teilgebiete. Es zeigt das Instrumentarium für die Innenentwicklung auf. Die aufgezeigten Massnahmen sind teilweise auch übertragbar auf andere Gebiete. Damit ist der entwickelte Massnahmenkatalog auch eine Art genereller Werkzeugkasten für das Wachstum "nach innen".

6.3 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ empfehlen die Beauftragten folgendes:

1. Entwicklung einer **Gesamtstrategie Siedlung**, umfassend
 - a. eine Aktualisierung der räumlichen Entwicklungsziele der Gemeinde mit Anpassung / Ablösung „Leitbild räumliche Entwicklung 2003“ und
 - b. Formulierung von Grundsätzen zur Umsetzung der Gesamtstrategie Siedlung
2. Erarbeiten einer **konzeptionellen und behördenverbindlichen Basis der räumlichen Entwicklung**. Das zu erarbeitende Instrument soll als Steuerungs- und Koordinationsinstrument konzipiert werden. Dazu wird die Ausarbeitung eines Instruments mit Ausrichtung auf die Themenfelder Siedlung (langfristige Siedlungsbegrenzung, Innenentwicklung), Landschaft/Siedlungsökologie, Verkehr sowie Energie/Ressourcen empfohlen⁵. Der Abstimmung dieser Themenfelder ist hohe Bedeutung beizumessen.
3. **Einbezug der Bevölkerung** bereits in der konzeptionellen Phase mittels Grossgruppenveranstaltung zum Ausloten der vorgeschlagenen Stossrichtungen (z.B. im Rahmen einer Zukunftswerkstatt).
4. **Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung** (Zonenplan und Baureglement) auf Basis des neuen Instruments auf Konzept- oder Richtplanebene. Es ist zu prüfen, ob die Anpassung der Bauordnung allenfalls parallel zur Aktualisierung der Richtplanung vorgenommen werden kann.
5. **Aktualisierung von Sonderordnungen**: Anpassungen von bestehenden Überbauungsordnungen und Erlass neuer Überbauungsordnungen in bestehenden Zonen mit Planungspflicht können unabhängig davon sofort angegangen werden.

⁵ z.B. räumliches Entwicklungskonzept (REK) oder Richtplan (RP) Ortsentwicklung

Anhang

Anhang 1: Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung 2015-2024

Mittlere Szenarios zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone (BFS)

| | Wachstumstendenz bis 2024 (%) |
|------------------|----------------------------------|
| Schweiz | 9.4 |
| Zürich | 9.4 |
| Bern | 5.4 |
| Luzern | 9.3 |
| Zug | 13.1 |
| Freiburg | 15.0 |
| Solothurn | 5.6 |
| Basel-Stadt | 4.4 |
| Basel-Landschaft | 7.5 |
| Aargau | 11.6 |
| Waadt | 14.3 |
| Wallis | 12.4 |
| Neuenburg | 6.2 |
| Genf | 10.5 |
| Jura | 4.9 |

Anhang 2: Dichte und Gebäudekategorien

Anhang 3: Bauperioden der Gebäude

Anhang 4: Anzahl Geschosse

Anhang 5: Altersklassen nach Haushaltsgrößen

Anhang 6: Bauinventar

Anhang 7: Zonenplan

Anhang 8: Teilgebiete und Strategien