



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

## Arealentwicklung Strahmmatte

---

**Änderung Baureglement**

**Art. 76 g: ZPP Nr. 19 «Strahmmatte»**

Öffentliche Auflage

Bern, 27. Mai 2019

1638\_360\_AL\_ZPP19\_GBR\_Strahmmatte\_190527\_a3\_ohne\_Anhang.docx

Marginalie	Bisher	Neu
ZPP 19 «Strahmmatte»	<b>Art. 76 g</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 19 „Strahmmatte“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.	<b>Art. 76 g</b> <sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 19 „Strahmmatte“ ist eine ZPP nach Art. 92ff BauG.
Planungszweck	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– eine dichte, zentrumsbezogene Bebauung von hoher Qualität und mit folgenden Nutzungsschwerpunkten:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westlich Schöneggweg: Gesamthaft geplante Wohnüberbauung;</li> <li>• östlich Schöneggweg: Gesamthaft geplante Zentrumsüberbauung bei gleichzeitiger Aufwertung des Oberdorfstrassenraumes und der angrenzenden privaten Vorplatzbereiche.</li> </ul> </li> <li>– eine Neuführung des Schöneggweges mit einer Einmündung in die Oberdorfstrasse zwischen den beiden bestehenden Gebäuden Oberdorfstrasse Nr. 32 (Parz. 116) und Nr. 32 (Parz. 550) und damit verbunden, die Festlegung von zwei Planungssektoren beidseits des Schöneggweges.</li> </ul>	<p><sup>2</sup> Sie bezweckt eine dichte, zentrumsbezogene Bebauung von hoher Qualität und mit folgenden Nutzungsschwerpunkten.</p> <p><b>Sektor West:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamthaft geplante Wohnüberbauung bei grösstmöglicher Freihaltung des Hanges und Erhaltung des identitätsstiftenden Raumes entlang der Oberdorfstrasse.</li> <li>– Eine gute Gestaltung und den sicheren Betrieb des Schöneggweges und des Knotens Schöneggweg/ Oberdorfstrasse für alle Verkehrsteilnehmenden sowie eine optimale Anordnung der Bushaltestellen.</li> </ul> <p><b>Sektor Ost:</b></p> <p>Neuordnung und Nutzungsverdichtung als gesamthaft geplante Zentrumsüberbauung und Ersatzneubauung für den bestehenden Bauernhof bei gleichzeitiger Aufwertung der Vorplatzbereiche und Aussenräume. Sicherstellung der langfristigen Erschliessung Parz. 28.</p>
Art und Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> In den einzelnen Sektoren gelten folgende Nutzungsbestimmungen:</p> <p><b>Sektor A:</b> Wohnnutzung, dreigeschossig. Im Umfang von maximal 20 % der realisierbaren Nutzung können öffentliche Bauten und Anlagen im Interesse der Gemeinde realisiert werden. AZ = 0.7 Empfindlichkeitsstufe II</p>	<p><sup>3</sup> In den einzelnen Sektoren gelten folgende Nutzungsbestimmungen:</p> <p><b>Sektor West:</b> Nutzungsart</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen, stille Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Nutzung.</li> <li>– Dem Verkauf dienende Nutzungen und Quartiercafé sind zulässig im 1. Vollgeschoss der ersten Bebauungstiefe im südöstlichen Bereich der Parz. 154, und zwar bis auf die Höhe der Einmündung der langfristigen Erschliessung von Parzelle Nr. 28 in den Schöneggweg.</li> </ul> <p>Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschossfläche oberirdisch (GFo): mind. 11'000 m<sup>2</sup> bis max. 13'500 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind verglaste Balkone und Loggien im Umfang von max. 9 % der realisierten GFo zulässig. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> </ul>

Marginalie	Bisher	Neu
Gestaltungsgrundsätze	<p><b>Sektor B:</b> Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten auf maximal drei Obergeschossen. Wohnnutzungen sind im Umfang von maximal 30 % der realisierbaren Nutzung zugelassen. Gewerbliche Nutzungen sind in den Untergeschossen zugelassen (UG ab Oberdorfstrasse). Im Umfang von maximal 20 % der realisierbaren Nutzung können öffentliche Bauten und Anlagen im Interesse der Gemeinde realisiert werden. AZ = 0.75; ohne Anrechnung gewerblicher Nutzungen im UG. Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Für Detailhandelsnutzungen (exkl. Lagerflächen) sind max. 200 m<sup>2</sup> GFo zulässig.</li> <li>– erste Bebauungstiefe längs Schöneggweg mind. 3 bis max. 5 Vollgeschosse; zweite Bebauungstiefe mind. 2 bis max. 3 Vollgeschosse. Attikageschosse sind nicht zugelassen.</li> </ul> <p>Empfindlichkeitsstufe II; Empfindlichkeitsstufe III im südöstlichen Bereich der Parz. 154 in einem Abstandsbereich von 29.0 m ab Fahrbahnrand, und zwar bis auf die Höhe der Einmündung der langfristigen Erschliessung von Parzelle Nr. 28 in den Schöneggweg.</p>
	<p><sup>4</sup> Innerhalb eines Sektors hat die Erschliessung, Bebauung und Gestaltung von Aussenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Teilüberbauungsordnungen müssen mindestens einen Sektor umfassen. Die Neuführung des Schöneggweges bis zur Einmündung in die Oberdorfstrasse ist zusammen mit der ersten Teilüberbauungsordnung festzulegen. Diese Teilüberbauungsordnung umfasst auch den verlegten Abschnitt des Schöneggweges, welcher so zu gestalten und die Geschwindigkeit für den motorisierten Verkehr so zu beschränken ist, dass ein ungefährdetes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 116 und 550 sind im Sinne von Art. 89 Abs. 3 BR erhaltenswert. Für die einzelnen Sektoren gelten zudem folgende</p>	<p><b>Sektor Ost:</b> Wohnen, stille Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Nutzung, Quartiercafé, Verkauf. Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschossfläche oberirdisch (GFo): mind. 2'800 m<sup>2</sup> bis max. 4'500 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind verglaste Balkone und Loggien im Umfang von max. 9 % der realisierten GFo zulässig. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> <li>– mind. 3 bis max. 4 Geschosse. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zugelassen.</li> </ul> <p>Empfindlichkeitsstufe III</p> <p><sup>4</sup> Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Innerhalb eines Sektors hat die Erschliessung, die Bebauung und die Gestaltung von Aussenräumen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen.</li> <li>– Für die Projektierung dienen die Richtprojekte der durchgeführten Studienaufträge als Grundlage: a) im Sektor West das Richtprojekt „Strahmmatte“ der Bauart Architekten und Planer vom Mai 2017 mit Überarbeitung vom Mai 2019; b) im Sektor Ost das Richtprojekt „Strahmhof“ der Bauart Architekten und Planer vom Dezember 2017 mit Überarbeitung vom Mai 2019. Die Richtprojekte sind bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung sowie Staffelung in der Höhe und der Situation massgebend.</li> </ul>

Marginalie	Bisher	Neu
Erschliessung, Parkierung	<p>Gestaltungsgrundsätze:</p> <p><b>Sektor A:</b> Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Bei einer Neubebauung ist entlang des Schöneggweges bis zur Einmündung in die Oberdorfstrasse eine sichere Fusswegverbindung oder ein Trottoir zu erstellen. Die Aussenräume der Wohnüberbauung sind im Bereich gegen die Strasse in Verbindung mit der Fusswegverbindung teilweise als allgemein zugängliche Flächen zu gestalten und mit einem allfälligen Gestaltungskonzept für den Schöneggweg abzustimmen.</p> <p><b>Sektor B:</b> Stellung von Bauten, Lage und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen und Parkieranlagen sind als Gesamtkonzept zu so zu planen, dass der Strassenraum der Oberdorfstrasse als Zentrumsbereich aufgewertet wird. Dabei ist die Parzelle 550 so mit einzubeziehen, dass sowohl der heutigen, wie einer zukünftig möglichen Nutzung Rechnung getragen wird. Bauten gegen die Oberdorfstrasse haben hinsichtlich Stellung, Massstäblichkeit und Dachformen dem Charakter der vorhandenen Bebauung entlang der Oberdorfstrasse zu entsprechen. Ein Nutzungs- und Bebauungskonzept ist mit einem allfälligen Gestaltungskonzept für die angrenzenden Abschnitte der Oberdorfstrasse und des Schöneggweges zu koordinieren; insbesondere sind die Vorplätze zwischen Strasse und strassenseitiger Bebauung als allgemein zugängliche, attraktive Zentrumsbereiche zu gestalten.</p>	<p><b>Sektor West:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gesamtanlage ist als architektonische Einheit zu gestalten.</li> <li>– Die Gebäude sind in Situation und Höhe zu staffeln.</li> <li>– Der Hang als Grünraum für Aufenthalt und Spiel sowie zur Unterstützung siedlungsökologischer Qualitäten ist grösstmöglichst freizuhalten.</li> <li>– Der identitätsstiftende Gebäudebestand mit Aussenraum auf Parzellen Nrn. 116 und 550 ist zu erhalten</li> <li>– Zwischen den Parzellen Nrn. 116 und 550 ist ein gemeinschaftlicher Bereich für die neue Siedlung anzuordnen.</li> </ul>
	<p><sup>5</sup> Die Zufahrt zum Sektor A erfolgt grundsätzlich über den Schöneggweg. Die Parkierung hat mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erfolgen. Im Sektor B sind Zu- und Wegfahrten sowohl von der Oberdorfstrasse wie vom Schöneggweg her möglich. Sie sind auf allfällige Gestaltungskonzepte für die angrenzenden Strassenräume der Oberdorfstrasse und des Schöneggweges abzustimmen. Im Bereich der Oberdorfstrasse sind sie mit den zuständigen Stellen des kantonalen Tiefbauamtes frühzeitig abzuspre-</p>	<p><b>Sektor Ost:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Entlang der Oberdorfstrasse ist die Neubebauung als langgezogener und längs zur Strasse ausgerichteter und adressierter Baukörper auszurichten.</li> <li>– Vorplätze zwischen Oberdorfstrasse und strassenseitiger Bebauung sind als attraktive Zentrumsbereiche zu gestalten.</li> </ul>
		<p><sup>5</sup> Für die Umsetzung des Strassenprojekts hat das Betriebs- und Gestaltungskonzept Knoten Oberdorfstrasse/ Schöneggweg vom Dezember 2016 illustrierenden Charakter. Die Parkierung der Überbauung hat in beiden Sektoren mit Ausnahme der Abstellplätze für Besucher und Car-Sharing unterirdisch zu erfolgen.</p> <p><b>Sektor West</b> Die Zu- und Wegfahrt zum Sektor West erfolgt über den Schöneggweg. Die Adressierung der Überbauung erfolgt für die erste und strassenseitige Bautiefe vom</p>

Marginalie	Bisher	Neu
	<p>chen. Besucherparkplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen, wovon ein Teil der Plätze auf Veranlassung der Gemeinde öffentlich bewirtschaftet werden kann. Die Anzahl wird in der Überbauungsordnung festgelegt. Der auf Seite der Schulanlage nördlich des Sektors B bestehende Fussweg muss bis zum neu geführten Schöneggweg verlängert werden.</p>	<p>Schöneggweg und für die zweite Bautiefe von dem dazwischenliegenden gemeinschaftlichen Raum. Die beiden Bautiefen sind mit frei zugänglichen Durchgängen zu verbinden. Der autofrei konzipierte Raum dazwischen dient auch als Notfallzufahrt sowie dem Güterumschlag.</p>
Realisierung	<p><sup>6</sup> Erste Baugesuche dürfen nicht vor Ablauf einer Frist von 7 Jahren nach in Kraft treten der Zone mit Planungspflicht bewilligt werden. Der Gemeinderat kann im Sektor A die Frist um maximal 3 Jahre verkürzen, wenn sich abzeichnet, dass ein Grossteil der Riedli-Überbauung erst nach dieser im Sektor A überbaut wird. Ebenso kann er im Sektor B die Frist aufheben, wenn Projekte im Interesse einer attraktiven und lebendigen Dorfkern- und Zentrumsentwicklung kurzfristiger realisiert werden sollen.</p>	<p>–</p>
Energie	<p><sup>7</sup> Bei Bauweise nach Minergiestandard, sofern es sich dabei im Vergleich zur gesetzlichen Forderung um eine Mehrleistung handelt, kann der Gemeinderat einen Bonus von höchstens 5 % und bei Minergie-P einen solchen von 8 % auf den in Abs. 3 genannten Ausnutzungsziffern gewähren.</p>	<p><sup>6</sup> Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Neubauten in den Sektoren West und Ost sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung und soweit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen.</p> <p>Besteht zum Zeitpunkt der Baubewilligung noch keine Anschlussmöglichkeit, so haben Neubauten beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen mindestens 10 % zu unterschreiten.</p> <p>Im ZPP-Perimeter ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Ist dies nicht möglich, darf pro Sektor maximal 1 Anlage erstellt werden.</p>

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 16. Juni 2017 bis 18. Juli 2017  
Vorprüfung vom 18. Juli 2018 und 27. Mai 2019  
Publikationen im Amtsblatt  
Publikationen im amtlichen Anzeiger  
Öffentliche Auflage vom  
Einspracheverhandlungen am  
Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

**Beschlossen durch die Stimmberechtigten am**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**