



## **BOTSCHAFT DES GROSSEN GEMEINDERATS**

AN DIE STIMMBERECHTIGTEN DER EINWOHNERGEMEINDE  
MÜNCHENBUCHSEE ZUR ABSTIMMUNGSVORLAGE  
VOM 30. JUNI 2019

### **Änderung ZöN-Bestimmungen Saal- und Freizeitanlage und Projektänderung Wärmeverbund Zentrum**

#### **Genehmigung**

---

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. <i>Das Wichtigste in Kürze</i>	2
2. <i>Ausgangslage der Projektänderung Wärmeverbund Zentrum</i>	2
3. <i>Projektänderung Wärmeverbund Zentrum: Verlegung Standort Heizzentrale</i>	4
4. <i>Änderung ZöN Saal- und Freizeitanlage</i>	5
5. <i>Übernahme Bau und Betrieb durch die Energie Münchenbuchsee AG (EMAG), Änderung der Trägerschaft</i>	7
6. <i>Termine</i>	8
7. <i>Finanzielle Auswirkungen</i>	8
8. <i>Antrag des Grossen Gemeinderates</i>	8

## **1. Das Wichtigste in Kürze**

Am 21. Mai 2017 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee der Realisierung des Wärmeverbunds Zentrum und dem dafür erforderlichen Rahmenkredit von CHF 7'212'276.00 zugestimmt.

Der in der damaligen Botschaft kommunizierte Standort der Heizzentrale bei der Strahmmatte erweist sich nun aufgrund der grossen Nachfrage für einen Anschluss an den Wärmeverbund und aufgrund des begrenzt vorhandenen Platzes als nicht mehr geeignet. Ein idealer, alternativer Standort bietet sich auf der gemeindeeigenen Parzelle 78 „Saal- und Freizeitanlage“ an. Diese Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) O.

Daraus ergibt sich folgendes Vorgehen:

- Die Verlegung des Standorts der Heizzentrale ist eine wesentliche Projektänderung, welche dem Stimmvolk zur Genehmigung vorzulegen ist.
- Die aktuellen ZöN-Bestimmungen lassen bei der Saal- und Freizeitanlage keine Realisierung einer Heizzentrale zu. Es ist eine Änderung der ZöN-Bestimmungen erforderlich, welche dem Stimmvolk zur Genehmigung vorzulegen ist.

Die EMAG hat dem Gemeinderat beantragt, das Projekt übernehmen zu dürfen. Der Gemeinderat hat nach eingehender Prüfung beschlossen, ihr dieses zu übertragen. Die EMAG befindet sich zu 100% im Besitz der Gemeinde und bietet die besten Voraussetzungen, das Projekt umzusetzen und den Wärmeverbund zu betreiben. Zwischen der Gemeinde und der EMAG wird vertraglich sichergestellt, dass der Wärmeverbund in Zukunft im Besitz der EMAG bleiben muss.

Sollte die vorliegende Projektänderung mit der Verlegung des Standorts der Heizzentrale abgelehnt werden, kann der Wärmeverbund nicht realisiert werden. Es müsste eine neue Planung gestartet werden. Der Beschluss vom 21. Mai 2017 würde nicht umgesetzt.

## **2. Ausgangslage der Projektänderung Wärmeverbund Zentrum**

Gemäss Projekt Wärmeverbund Zentrum, welches die Stimmbevölkerung 2017 genehmigte, sollte die Heizzentrale des Wärmeverbunds Zentrum unterirdisch mitten im Dorf auf der Parzelle 153 bei der Strahmmatte entstehen.

In der Botschaft zur Abstimmung wurde kommuniziert, dass Kleinbezügern die Möglichkeit des Anschlusses an den Verbund angeboten werden solle. Um interessierte Kleinbezügler anschliessen zu können, wurde ein zusätzliches Potenzial von 20 % (d.h. 500 kW Reserve) einkalkuliert.

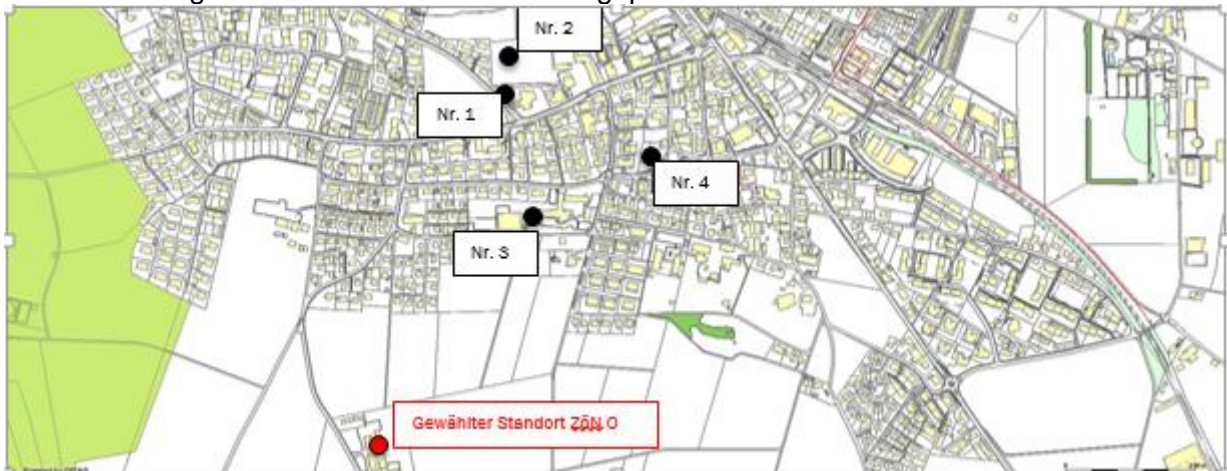
Im Anschluss an den Volksentscheid haben sich mit einer Gesamtleistung von mehr als 700 kW wesentlich mehr Kleinbezügler für den Anschluss an den Wärmeverbund gemeldet als erwartet.

Der ursprünglich geplante Standort der Heizzentrale bei der Strahmmatte am Schöneggweg muss nun aus folgenden technischen Gründen verlegt werden:

- Der bisherige Standort ist durch die weiteren unter- und oberirdischen Bauwerke (Parzelle 153, Strahmhof) in der räumlichen Entwicklung begrenzt. Die Leistungskapazität ist durch die maximal mögliche Dimensionierung auf 3.5 MW begrenzt.
- Ein Zukunftsszenario zur Erweiterung des Verbundes ist damit ausgeschlossen.
- Weitere Interessierte müssten abgewiesen werden.
- Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist der Standort bei der Saal- und Freizeitanlage geeigneter.

### 3. Projektänderung Wärmeverbund Zentrum: Verlegung Standort Heizzentrale

Es wurden insgesamt 5 alternative Standorte geprüft:



Der Standort in der ZöN O Saal- und Freizeitanlage erfüllt folgende Voraussetzungen:

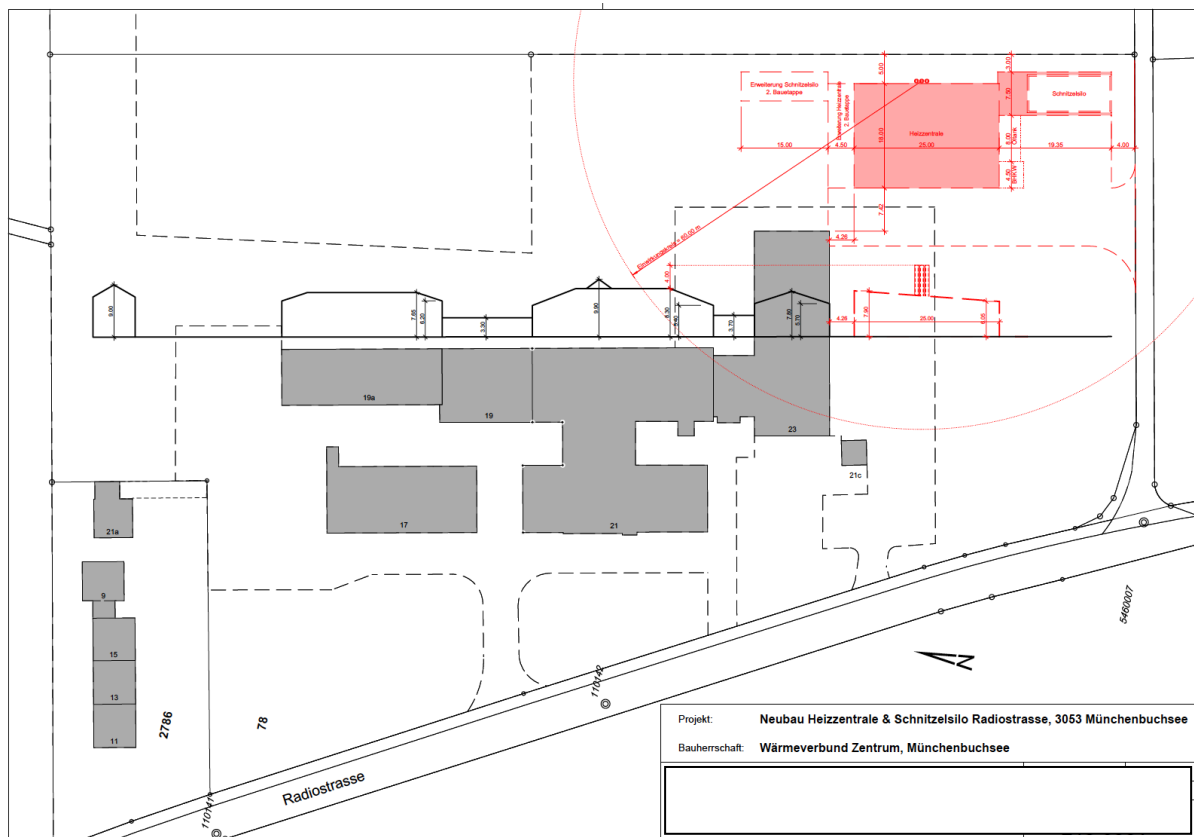
- **Am Standort ist eine spätere Erweiterung auf 5 MW und mehr möglich.**
- **Die geplanten oberirdischen Bauten beeinträchtigen weder das historische Dorfbild noch die bestehende Bebauung in der ZöN Saal- und Freizeitanlage.**
- **Der Standort befindet sich nicht im Zentrum; somit werden zusätzliche Emissionen im Dorfzentrum vermieden.**
- **Die Erschliessung ist gut und die Zufahrt reicht für die Anlieferung der Holzschnitzel aus.**  
Die bestehende Erschliessung kann die zu erwartenden Fahrten gut bewältigen.  
Die prognostizierten zusätzlichen Fahrten für Betrieb, Wartung und Anlieferung der Heizzentrale führen nicht zu einer spürbaren Zusatzbelastung.

Die Heizzentrale soll deshalb neu in der ZöN O Saal- und Freizeitanlage erstellt werden.

Die Gemeinde Münchenbuchsee ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 78 in der ZöN O und strebt dort die Errichtung einer Heizzentrale mit Schnitzelsilo für den Wärmeverbund Zentrum an. Ein entsprechendes Bauprojekt wurde im Auftrag der Gemeinde ausgearbeitet.

Die bestehende Bebauung der ZöN O mit Wohngebäuden und der Saal- und Freizeitanlage wird durch den Neubau der geplanten Heizzentrale nicht beeinträchtigt.

Das vorliegende Bauprojekt sieht den Neubau der Heizzentrale samt Schnitzelsilo auf dem südöstlichen Parzellenteil und eine Erschliessung über die bestehende Strasse her vor.



Der heutige Heizleistungsbedarf aller Liegenschaften im Perimeter des Wärmeverbunds wird auf total 8 MW geschätzt. Die geplante Heizzentrale deckt 3.5 MW ab. Es besteht die Möglichkeit, die Heizzentrale zu einem späteren Zeitpunkt zu erweitern und zusätzliche Liegenschaften an den Wärmeverbund anzuschliessen.

Bei Bedarf sollen die Heizzentrale und das Schnitzelsilo in einer zweiten Bauetappe auf der nördlichen Gebäudeseite erweitert werden können. Dieser Ausbau ist in der Abbildung eingezeichnet.

Bei der Verlegung des Standortes der Heizzentrale handelt es sich um eine wesentliche Änderung des Projekts Wärmeverbund Zentrum. Sie ist deshalb dem beschlussfassenden Organ, der Stimmbevölkerung, erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Da die bestehende ZöN Saal- und Freizeitanlage eine Heizzentrale nicht zulässt, ist zudem eine Änderung der Zweckbestimmung in der ZöN notwendig.

#### 4. Änderung ZöN Saal- und Freizeitanlage

Damit in der ZöN eine Heizzentrale realisiert werden kann, wird die Zweckbestimmung mit „Energiezentrale“ ergänzt. Zudem sollen die ZöN-Bestimmungen den geltenden Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst werden.

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee, Änderung Baureglement Art. 77 ZöN

Baureglement alt:  
Art. 77 Zone für öffentliche Nutzungen

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten werden.
- 2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen

Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
O Saal- und Freizeitanlage	<p>Gemäss bestehender Bebauung und zweckmässiger Erweiterung,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Saal- und Freizeitanlage: Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. kGA: 5.00 m, GH: 7.00 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese. Zonenfremde Zwischennutzungen sind zugelassen, sofern dadurch verbundene bauliche Veränderungen ohne grossen Aufwand reversibel sind.</li> <li>Bestehende Wohnbauten: Erneuerung und bauliche Erweiterung im Umfang von max. 20 % der BGF pro Wohneinheit. Bei einer Gesamtlösung über alle Wohneinheiten kann eine Erweiterung von max. 30 % der BGF bewilligt werden</li> </ul>

## Baureglement neu

### Art. 77 Zone für öffentliche Nutzungen

~~Bestimmung aufgehoben~~

1 *unverändert*

Bestimmung neu

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen

Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
ZöN A bis ZöN N	<i>unverändert</i>
<p>O <del>Saal- und Freizeitanlage</del></p> <p>Radiostation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Freizeit</li> <li>Kultur</li> <li>Wohnen</li> <li>Wehrdienste</li> <li>Energiezentrale</li> <li>Zwischennutzungen, soweit diese zonenkonform sind und den Planungszweck der ZöN nicht beeinträchtigen</li> </ul>	<p><del>Gemäss bestehender Bebauung und zweckmässiger Erweiterung,</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Saal- und Freizeitanlage: Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Anlage. kGA: 5.00 m, GH: 7.00 m, Umgebungsgestaltung mit Naturwiese. Zonenfremde Zwischennutzungen sind zugelassen, sofern dadurch verbundene bauliche Veränderungen ohne grossen Aufwand reversibel sind.</del></li> <li><del>Bestehende Wohnbauten: Erneuerung und bauliche Erweiterung im Umfang von max. 20 % der BGF pro Wohneinheit. Bei einer Gesamtlösung über alle Wohneinheiten kann eine Erweiterung von max. 30 % der BGF bewilligt werden.</del></li> </ul> <p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>max. 3 Vollgeschosse, max. 2 Vollgeschosse mit Dachausbau für Wohnnutzungen (bestehende Wohnbauten)</li> <li>Gebäude mit Wohnnutzung: Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung im Umfang von max. 20 % der oberirdischen Geschossfläche (GFo) pro Wohneinheit und max. 30 % der GFo bei einer Gesamtlösung über alle Wohneinheiten.</li> <li>Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr): <ul style="list-style-type: none"> <li>1) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude mit Wohnnutzung: 8.00 m</li> <li>- Gebäude der Energiezentrale: 8.50 m</li> <li>- Gebäude mit übrigen Nutzungen 11.00 m</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>Die Höhe technisch bedingter Abluftanlagen der Energiezentrale richtet sich nach den Vorgaben der zuständigen kantonalen Fachstelle.</li> <li>Dachneigung und Firstrichtung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptdachfläche für gleich geneigte Satteldächer: mind. 30° bis max. 45° Neigung</li> <li>- Firstrichtung für gleich geneigte Satteldächer parallel zur Gebäudelänge</li> <li>- Hauptdachfläche für Pultdächer: max. 25°</li> </ul> </li> </ul>

\* Bei Flachdächern gilt einzig die traufseitige Fassadenhöhe.

- Gebäudelänge: max. 100.0 m
- Gebäudeabstand: min 6.0 m
- Grenzabstand gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone: 3.0 m

#### Baugestaltung

- Neubauten haben sich gut in die bestehende Bebauung und die Umgebung einzuordnen.
- Die Dachform ist frei.

#### Umgebungsgestaltung

- Gestaltung der nicht als Zufahrt und Vorplätze dienenden Flächen als Naturwiese.

---

ZöN P bis V

Unverändert

Das vorliegende Planungsvorhaben ermöglicht eine Anpassung der Nutzung des Gebietes der ehemaligen Radiostation, welche möglichst vielen Bedürfnissen gerecht wird und sich in die bestehende Umgebung einpasst. Weiter trägt die angepasste Arealnutzung wesentlich zu einer nachhaltigen Energieversorgung der Gemeinde Münchenbuchsee bei. Die Planungsziele können erfüllt werden, ohne den übergeordneten Planungen entgegenzustehen. Die angepassten Bestimmungen der ZöN-Vorschriften in der baurechtlichen Grundordnung zeigen auf, wie die Planungsziele umgesetzt werden können. Sie sichern insbesondere auch die qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Aussenraum im Perimeter der ZöN.

Die Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen im Planungssperimeter relativiert sich durch die Randlage, die verschiedenen Anlieferungsvarianten, die restriktiven Anlieferzeiten und -routen und die zu installierenden Lärm- und Schadstofffilter. Ausserdem nimmt der gesamte Anlieferverkehr ab, da individuelle Anlieferungen an einzelne Liegenschaften wegfallen.

Der ausführliche Erläuterungsbericht zur Anpassung der ZöN-Bestimmungen kann auf [www.muenchenbuchsee.ch](http://www.muenchenbuchsee.ch) heruntergeladen oder bei der Bauabteilung, Bernstrasse 12, Tel. 031 868 81 70 / E-Mail [bauabteilung@muenchenbuchsee.ch](mailto:bauabteilung@muenchenbuchsee.ch) kostenlos bezogen werden.

## 5. Übernahme Bau und Betrieb durch die Energie Münchenbuchsee AG (EMAG), Änderung der Trägerschaft

Die EMAG hat dem Gemeinderat beantragt, das Projekt übernehmen zu dürfen. Der Gemeinderat hat nach eingehender Prüfung beschlossen, ihr dieses zu übertragen.

### Wieso die Energie Münchenbuchsee AG (EMAG)?

- Die EMAG gehört zu 100 % der Gemeinde, ist die Energieversorgerin der Gemeinde und hat einen klaren Leistungsauftrag der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee.
- Ein Wiederverkauf des Wärmeverbundes durch die EMAG wird vertraglich ausgeschlossen.
- Grosse Sicherheit als langfristiger Partner, da standortgebunden.

- Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Wärmeverbänden stehen als ein strategischer Grundpfeiler in der durch den Grossen Gemeinderat genehmigten Eigentümerstrategie der EMAG vom 27.08.2015.

Viele Themen, wie die Energieverrechnung, Pikettdienst, Verhalten als Dienstleister, sind beim Energieversorger EMAG vorhanden. Zudem ist das Wissen betreffend Leitungsbau kaum irgendwo grösser, als beim regionalen Energieversorger. Der Betrieb von Energieanlagen ist für die EMAG ein bekanntes Aufgabengebiet. Der Umgang mit Energie (Energieoptimierung, Energiesparen) ist eine zentrale Aufgabe der EMAG.

## 6. Termine

Der Grobterminplan Wärmeverbund Zentrum sieht wie folgt aus:

Ausführung	Bis wann
Baugesuch	2019
Realisierung Bauprojekt	2019–2021
<b>Inbetriebnahme</b>	<b>2020</b>

Sollten Einsprachen im Baubewilligungsprozess oder auf Vergaben nach dem öffentlichen Beschaffungswesen eingehen, können sich die Ausführungstermine verzögern.

## 7. Finanzielle Auswirkungen

Die EMAG stellt die Finanzierung sicher. Der durch das Stimmvolk am 21. Mai 2017 genehmigte Kredit wird nicht beansprucht.

## 8. Antrag des Grossen Gemeinderates

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt Ihnen mit  Ja- zu  Nein-Stimmen folgende

### BESCHLÜSSE

1. Der Änderung der ZöN-Bestimmungen Saal- und Freizeitanlage wird zugestimmt.
2. Der Projektänderung Wärmeverbund Zentrum (Standorts-, Trägerschafts- und Finanzierungswechsel) und gleichzeitiger Aufhebung des Volksbeschlusses vom 27. Mai 2017 wird zugestimmt.

Münchenbuchsee, 23. Mai 2019

**GROSSER GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE**

Präsident

Sekretär iV

*Urs-Thomas Gerber*

*Patrik Bühler*