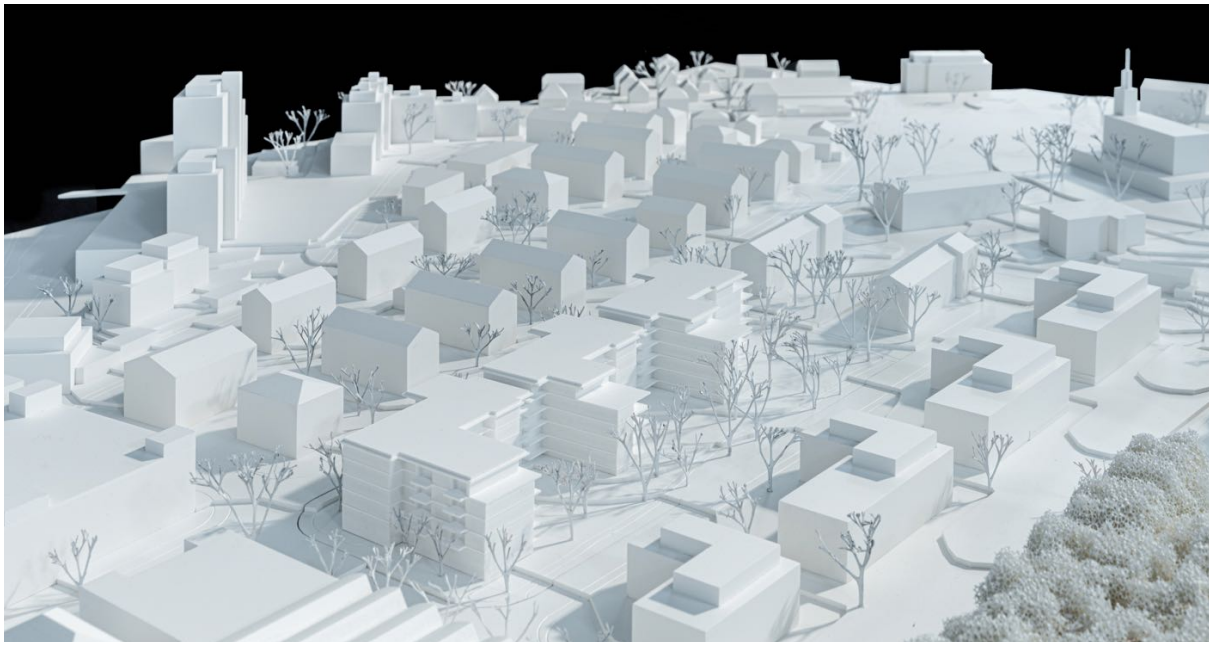
Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Jowa

Änderung der baurechtlichen Grundordnung
(Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 27 «Jowa»)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beschluss



Bern, 20. August 2026

BHP RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmerin
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Mario Bernhard
Ladina Schaller
Reto Mohni

3_2136_380_EB_ZPP-27-Jowa_BE_260831.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 5

1.1 Anlass 5
1.2 Lage und Umgebung 6
1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen 7
1.4 Planungsorganisation 13
1.5 Planungsziele 13
1.6 Grundlagen 13

2. Bisherige Planungsarbeiten 14

2.1 Qualitätssicherung 14
2.2 Richtprojekt 15

3. Planungsmassnahmen 22

3.1 Vorgehen 22
3.2 Planungsinstrumente 22
3.3 Änderung baurechtliche Grundordnung 23

4. Planerische Beurteilung 27

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 27
4.2 Interessenabwägung 27
4.3 Auswirkungen der Planung 34
4.4 Würdigung 41

5. Planerlassverfahren 42

5.1 Verfahren 42
5.2 Öffentliche Mitwirkung 42
5.3 Kantonale Vorprüfung 43
5.4 Öffentliche Auflage 43
5.5 Beschluss und Genehmigung 44

Anhang

Anhang 1 Prozessdokumentation Workshopverfahren
Anhang 2 Bereinigungstabelle zur kantonalen Vorprüfung vom 7. Juli 2025
Anhang 3 Mitwirkungsbericht vom 22. Januar 2024

Beilagen

1. Schlussbericht zum Workshopverfahren «Arealentwicklung Jowa» vom 25. Oktober 2022
2. Verfahrensprogramm zum Workshopverfahren «Arealentwicklung Jowa» vom 22. Februar 2022

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Entwicklungsabsicht

Die Jowa AG hat keinen Bedarf mehr für das bestehende Produktionsgebäude. Stattdessen soll auf dem Gebiet des heutigen Jowa-Areals an der Allmendstrasse 2 eine Wohnüberbauung entstehen. Die Projektträgerschaft beabsichtigt ein Überbauungsprojekt für mehrheitlich Mehrpersonenhaushalte. Die Jowa AG als Grundeigentümerin bzw. der Migros-Genossenschafts-Bund MGB als Arealentwicklerin ist mit der Absicht an die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee getreten.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets, Blick von Norden (Foto: Adrian Moser)

Unterstützung durch Gemeinde

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee sieht auf dem Areal grosses Potenzial zur inneren Verdichtung und unterstützt die geplante Arealentwicklung. Der Bericht der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» von 2016 wurde der Standort als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. In der am 25. September 2022 vom Stimmvolk beschlossenen Ortsplanungsrevision OPR17+ wurde das Planungsgebiet vom Beschluss der Revision ausgenommen. Die Planungsbehörde hat sich für diese planerische Massnahme entschieden, damit die Spielräume in naher Zukunft in einem separaten Planungsverfahren ausgelotet und konkretisiert werden können.

Planungsvereinbarung

Die Ende 2021 unterzeichnete Planungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee und der Jowa AG bzw. dem Migros-Genossenschafts-Bund MGB regelt die wesentlichen Rahmenbedingungen wie Ausgangslage, Planungsziele, Vorgehensschritte, Qualitätssicherung, Organisation und Kostenteiler.

Durchführung Workshopverfahren

Einwohnergemeinde und Grundeigentümerin haben zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren durchgeführt. Mit diesem Verfahren wurde ein qualitätsvolles Projekt entwickelt, welches sich gut ins Orts- und Landschaftsbild eingliedert und einen Beitrag zur Quartieraufwertung darstellt. Das Workshopverfahren mit einem Bearbeitungsteam wurde in Anlehnung an SIA 143

für durchgeführt. Ein unabhängiges externes Expertengremium mit Fachleuten aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Freiraum/Landschaft sowie Sozialraum begleiteten das qualitätssichernde Verfahren.

Fambau als Partnerin

Die Planungsvorlage schreibt einen Mindestanteil von Wohnraum in Kostenmiete vor. Sofern der Souverän der Planungsvorlage zustimmt und die Planungsinstrumente (ZPP und UeO) in Kraft treten, übernimmt die FAMBAU Genossenschaft das Projekt von der aktuellen Grundeigentümerin, der Jowa AG. In diesem Fall werden sämtliche geplanten 70 Wohnungen in Kostenmiete vermietet. Das heisst, die Mieterinnen und Mieter zahlen so viel, wie die Wohnung tatsächlich kostet. Gemeinnützige Vermieterinnen und Vermieter dürfen mit den Mieteinnahmen keinen Gewinn machen. Wegen der Kostenmiete sind die Mieten von gemeinnützigen Wohnungen günstiger.

Als eine der grössten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften fördert, entwickelt, realisiert und bewirtschaftet die FAMBAU seit über 75 Jahren gemeinnützigen Wohnraum. Die Genossenschaft mit mehr als 3000 Wohnungen und 60 Mitarbeitenden sorgt für nachhaltige Lebensräume und vielfältige Gemeinschaften. Sie bekennt sich zur Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz und damit zur Kostenmiete.

1.2 Lage und Umgebung

Lage und Umgebung

Das Jowa-Areal umfasst Parzelle GB Nr. 898 und liegt auf Gemeindegebiet Münchenbuchsee an der Allmendstrasse 2. Gemäss dem noch geltenden Zonenplan ist es der Arbeitszone 1 zugeordnet. Es ist umgeben von einer Wohnzone 3 mit dreigeschossigen Wohnbauten im Norden, Westen und Süden sowie einer Arbeitszone 3 mit dreigeschossigen Gewerbebauten im Osten. Nördlich, in unmittelbarer Gehdistanz, befindet sich das Schulhaus Allmend und daran angrenzend der Wald. Südöstlich und ebenfalls in unmittelbarer Gehdistanz befindet sich der Bahnhof Zollikofen. Obwohl auf Gemeindegebiet von Münchenbuchsee gelegen, wird das Allmend-Quartier funktional-räumlich zu Zollikofen zugehörig gelesen.



Abbildung 2: Luftbild mit dem Areal (Quelle: swisstopo)

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet und vorgesehene Änderungsperimeter der baurechtlichen Grundordnung mit neuer ZPP umfasst die Parzellen GB Nr. 898 gemäss nachfolgender Abbildung.



Abbildung 3: Luftbild mit Planungsgebiet Parzelle 898 (Quelle: swisstopo)

1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Raumplanungsgesetz des Bundes

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

Lärmschutzverordnung

Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Infolge der geplanten Wohnnutzung anstelle der altrechtlichen Arbeitsnutzung ist für das Planungsgebiet ist eine Herabstufung der Empfindlichkeitsstufe von ES III in ES II vorzusehen.

1.3.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Auch der kantonale Richtplan legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Eine nachhaltige Raumentwicklung bedeutet für die Siedlungsentwicklung, das bestehende Siedlungsgebiet optimal auszunutzen, Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale im bestehenden Siedlungskörper systematisch zu identifizieren und gezielt zu entwickeln.

Besonders hohe Nutzungsdichte

Gemäss kantonaler Praxis ist im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Planungsgebiets eine haushälterische Bodennutzung durch eine besonders hohe Nutzungsdichte sicherzustellen. Die Gemeinde Münchenbuchsee gilt gemäss kantonalem Richtplan, Rückseite Massnahmenblatt C_02, als «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (Raumtyp). Der Ortsteil Allmend bezieht sich städtebaulich jedoch auf den Siedlungsraum von

Zollikofen. Die Gemeinde Zollikofen gilt als «Urbanes Kerngebiet der Agglomeration». Das Raumentwicklungskonzept Münchenbuchsee hält fest, dass *«zu Zollikofen eine enge räumliche Beziehung [besteht], was das Gebiet Allmend und den Entwicklungsschwerpunkt (ESP Bahnhof Zollikofen/Münchenbuchsee) betrifft.»* Je nach Raumzuteilung unterscheiden sich die Richtwerte für die minimale Nutzungsdichte (GFZo), die es *qualitativ* nachzuweisen gilt. Für das urbane Kerngebiet gilt eine minimale GFZo von 0.8.

Kantonale Baugesetzgebung

Für die Planung sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV) zu berücksichtigen, insbesondere folgende Themen und Artikel:

Aufenthaltsbereiche und Spielplätze, Abstellräume

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern (ab 2 Familienwohnungen) sind die notwendigen Abstellräume und Aufenthaltsbereiche im Freien nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV vorzusehen. Wohnungen ab 3 Zimmern gelten als Familienwohnungen. Die Fläche der Kinderspielplätze muss 15 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche im Freien sind 5 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen. Die Fläche von mindestens 2 m tiefen Balkonen und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden.

Abstellplätze für Fahrzeuge

Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorgaben gemäss BauG Art. 16 und 17 und BauV Art. 49-56. Hinzukommend hat die Gemeinde in Art. 552 (gemäss revidierter OPR) weitergehende kommunale Vorgaben formuliert.

Hindernisfreies Bauen

Die Vorgaben für hindernisfreies Bauen umfassen Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) „Hindernisfreie Bauten“ und VSS SN 640 075 «Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten.

Bauinventar

Bauinventar

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Objekte, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind.

Störfallvorsorge

Störfallvorsorge

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017+ hat die Gemeinden eine allgemeine Abklärung zur Störfallvorsorge über das ganze Gemeindegebiet vornehmen lassen (Bericht kbp gmbh vom 24. August 2020). Demnach wurde das Umstrukturierungsgebiet des Richtplans Ortsentwicklung S 8.4 (Jowa-Areal) als nicht risikorelevant eingestuft. Der Sachverhalt zur Störfallvorsorge wurde angesichts der vorgesehenen Wohnüberbauung überprüft.



Abbildung 4: Störfallvorsorge: Konsultationsbereiche Eisenbahn (orange) und Strasse (blau)

1.3.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Gemäss regionalem Richtplan (RGSK Bern Mittelland) bestehen in der Region noch beträchtliche Potenziale bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen. Hauptziel der Region ist, das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen zu bewältigen und nur punktuell Neueinzonungen vorzunehmen.

1.3.4 Gemeinde

Allgemeine Zielsetzung

Die Gemeinde Münchenbuchsee mit ihren rund 10‘400 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand Juni 2023) ist ein bedeutender Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Agglomeration Bern. Die Gemeinde Münchenbuchsee ist bestrebt, die Lebensqualität zu steigern und als Standortgemeinde für Unternehmen gute Bedingungen zu schaffen. Als Gemeinde mit dem Label «Energiestadt» will sie zu ökologischem und energiebewusstem Handeln motivieren.

Potenzialstudie (2016)

Potenzialstudie «Wachstum nach innen»

Mit der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016) wurde im Umkreis um das Planungsgebiet in verschiedenen Teilgebieten ein Verdichtungspotenzial festgestellt. Das Jowa-Areal selbst ist als Umstrukturierungsgebiet hervorgehoben.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Potenzialstudie „Wachstum nach innen“ (2016)

Räumlichen Entwicklungskonzepts (2017)

Räumliches Entwicklungskonzept REK

Die Stossrichtungen und Ziele der räumlichen Entwicklung wurden 2017 im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) Münchenbuchsee aus einer ganzheitlichen Sicht bezeichnet und umschrieben. Wichtige Themen sind die Weiterentwicklung von bedeutenden zentrumsnahen Gebieten, die Siedlungsentwicklung nach innen mit der Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten, der Schliessung von Baulücken oder der Erneuerung bestehender Quartiere bei gleichzeitiger Stärkung der Freiräume. Die attraktive Gestaltung und Aufwertung des Ortszentrums steht ebenso auf der Agenda wie Optimierungen in der Verkehrsplanung und die nachhaltige Energienutzung.

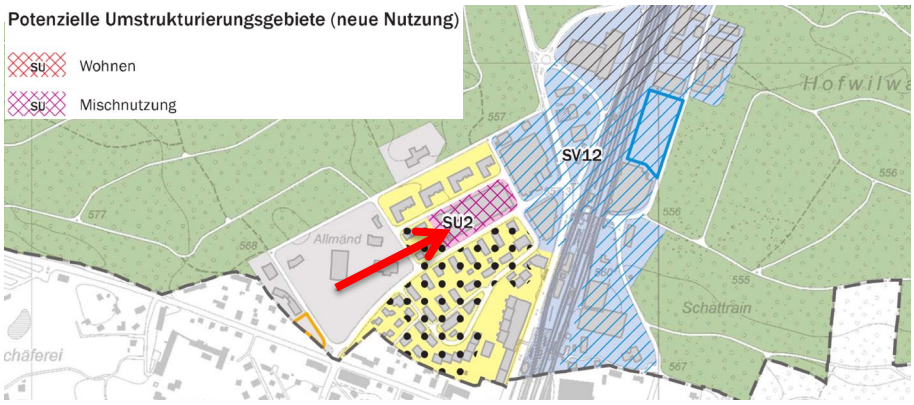


Abbildung 6: *Konzeptinhalte Siedlung und Ortsbild (Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (09/2017), roter Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet)*

Das Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Münchenbuchsee listet die Allmend als potenzielles Verdichtungsgebiet mit Schwerpunkt Arbeitszone. Das Jowa-Areal ist im Raumentwicklungskonzept jedoch auch als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen, in welchem anstelle der bisherigen Arbeitsnutzung eine Mischnutzung mit Wohnen möglich sein soll. Die nachstehende Abbildung zeigt das Planungsgebiet im räumlichen Entwicklungskonzepts 2017 die Konzeptkarte Handlungsbedarf Siedlung.

Weiter legt das räumliche Entwicklungskonzept fest, dass für das Planungsgebiet eine hohe Raumnutzerdichte (Einwohnerinnen/Einwohnern und Beschäftigte) angestrebt wird.

Richtplan Ortsentwicklung, Verkehr

Richtplan Ortsentwicklung

Gemäss Richtplan Ortsentwicklung der Gemeinde Münchenbuchsee ist für das Umstrukturierungsgebiet S8.4 «Allmend, Allmendstrasse» 2020 eine Umzonung der Parzelle GB Nr. 898 an der Allmendstrasse 2 von der Arbeitszone A1 in eine 4-geschossige Wohnzone (W4) oder eine Zone mit Planungspflicht mit Überbauungsordnung vorgesehen. Explizit vermerkt ist der Hinweis, dass für empfindliche Einrichtungen[1] die Störfallvorsorge zu berücksichtigen ist. Der Richtplan Ortsentwicklung soll im Frühjahr 2022 durch den Gemeinderat beschlossen werden.

[1] *«Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle. Sie sollten deshalb grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden.»* (ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge)

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr ist zu berücksichtigen, insbesondere die Teilrichtplankarte Fussverkehr. Ei n offizieller Wanderweg tangiert das Areal an der östlichen Perimetergrenze.

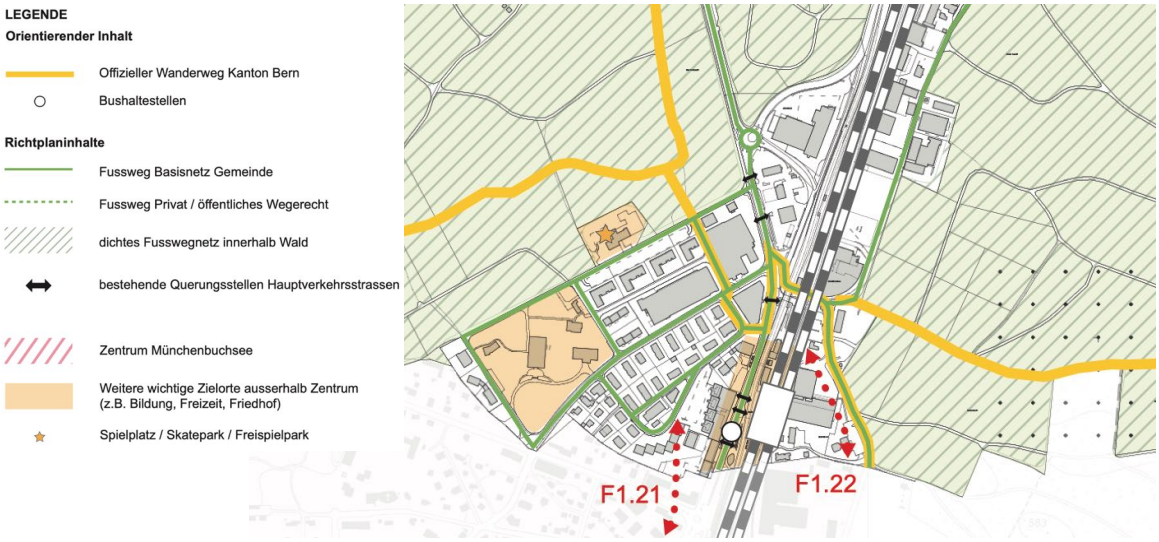


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Teilrichtplankarte Fussverkehr der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee (Stand Juli 2023: OPR in Genehmigung).

Richtplan Energie

Die Gemeinde Münchenbuchsee verfügt über einen kommunalen Richtplan Energie (2017). Das Planungsgebiet liegt im Gebiet mit der Festlegung des prioritären Energieträgers niederwertiger Abwärme oder falls vorhanden, dem Anschluss an einen Wärmeverbund. Für das Jowa-Areal ist gemäss Richtplan Energie die Nutzung niederwertiger Abwärme vorgesehen, aus überschüssiger Abwärme von zwei Rechenzentren und einer Grossbäckerei. Bei letzterer handelt es sich um die Jowa-Bäckerei, welche vormalig im Planungsgebiet ansässig war.

Abklärungen der Gemeinde von 2022/2023 haben ergeben, dass sich die vorgesehene Nutzung von Abwärme im Gebiet des Jowa-Areal nicht realisieren lässt; jedenfalls sicher nicht kurz- oder mittelfristig. Daher wird in der ZPP 27 die Nutzung von Erdwärme priorisiert (vgl. Kap. 3.3.2 Energie).

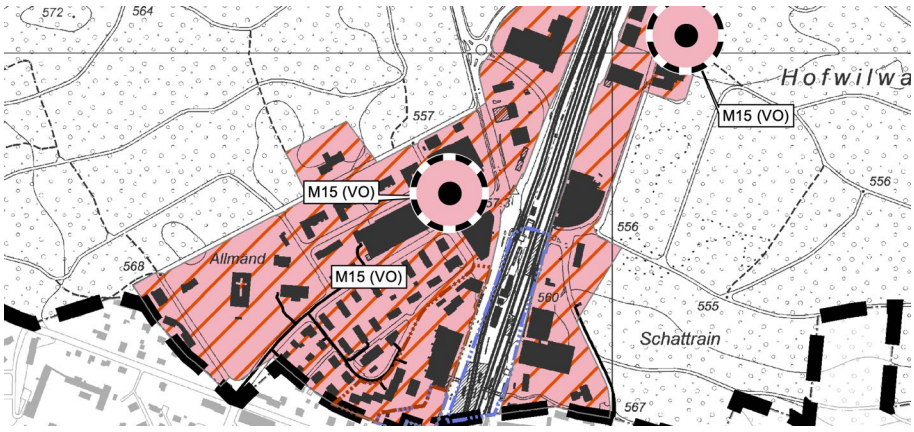


Abbildung 8: Ausschnitt Massnahmenkarte Richtplan Energie (2017).

Ortsplanungsrevision

Die Stimmbevölkerung der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee hat am 25.9.2021 der Revision der Ortsplanung zugestimmt. Stand Juli 2023 befindet sich die OPR in Genehmigung. Von der laufenden Ortsplanungsrevision wurde das Jowa-Areal ausgenommen. Stattdessen soll die Entwicklung des Areals im Rahmen eines separaten, eigenen Planungsprozesses und Planerlassverfahrens (Umzonung ZPP mit UeO) angegangen werden.

Baurechtliche Grundordnung

Nutzungszonenplan, Zonenplan 1

Das Planungsgebiet ist gemäss dem geltendem Zonenplan der Arbeitszone A1 zugeordnet. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand Juli 2023, OPR in Genehmigung) wurde das Planungsgebiet vom Beschluss ausgenommen.

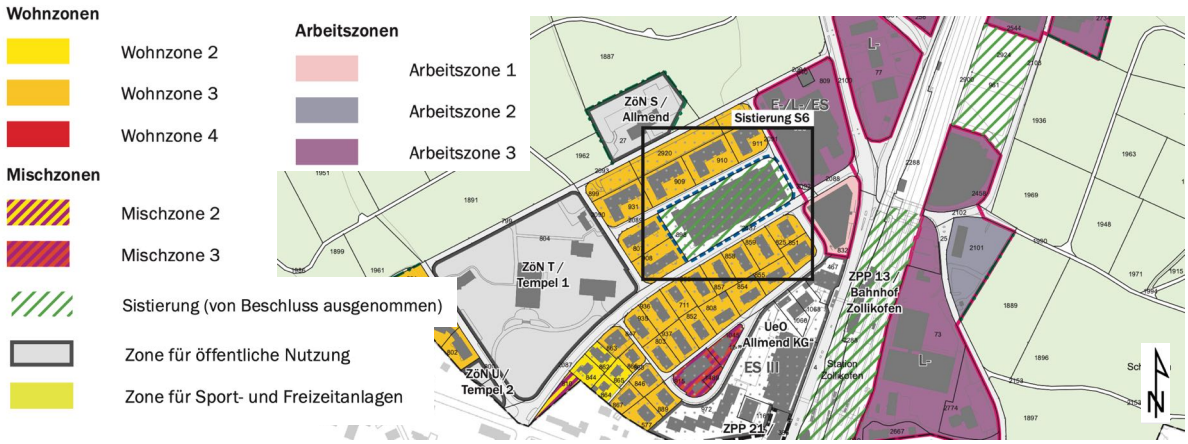


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Münchenbuchsee (Stand 2023, OPR in Genehmigung). Planungsgebiet Sistierung S6.

Schutzzonenplan

Gemäss dem revidierten Schutzzonenplan der Gemeinde tangiert das Areal einen schützenswerten Einzelbaum unmittelbar. Ein weiterer Einzelbaum befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Im näheren Umfeld befindet sich mit dem Mormonen-Tempel eine erhaltenswerte Baute.

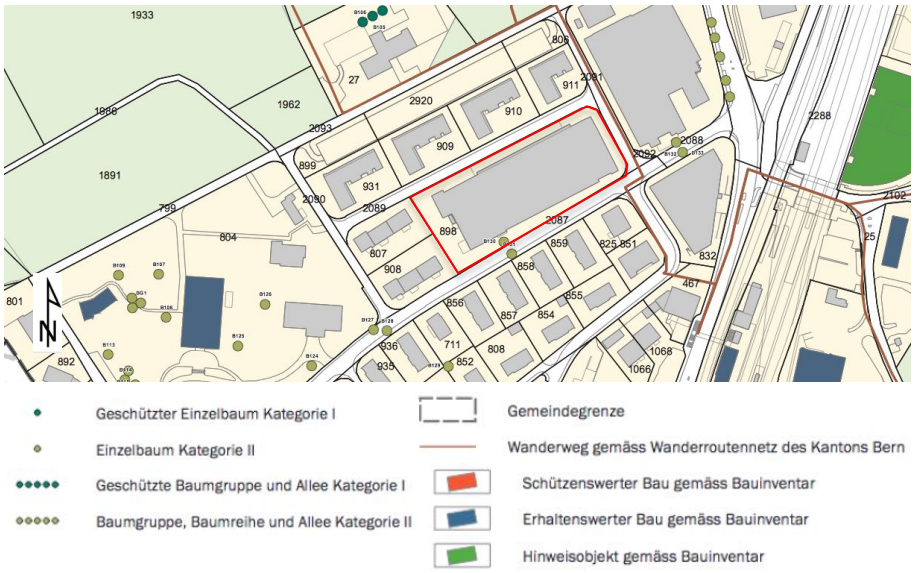


Abbildung 10: Ausschnitt Schutzzonenplan Gemeinde Münchenbuchsee (Stand Juli 2023, OPR in Genehmigung), Planungsgebiet rot umrandet

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee, vertreten durch den Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschliesst die Planung zuhanden der Stimmbevölkerung. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungskommission.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projektträgerschaft

Die Einwohnergemeinde und die Projektträgerschaft arbeiteten im Rahmen des Workshopverfahrens zusammen. Sie führen diese enge Zusammenarbeit bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung weiter.

Der Vorsitz des Projektteams wurde durch den Gemeindepräsident wahrgenommen. Die Projektträgerschaft Jowa AG ist vertreten durch den Migros-Genossenschafts-Bund MGB. Das Richtprojekt wurde durch das Team Rykart Architekten/DUO Landschaftsarchitekten erarbeitet. Für die Erarbeitung der ZPP und die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde das Planungsbüro «BHP Raumplan AG» (Bern) beauftragt.

1.5 Planungsziele

Die Planungsvereinbarung hält die folgenden Planungsziele fest:

- Umzonung des Jowa-Areals von der Arbeitszone A1 in eine ZPP
- Realisierung einer neuen Wohnüberbauung an der Allmendstrasse 2 und Durchmischung des Quartiers Allmend
- Siedlungsentwicklung nach innen, optimale Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger gebührender Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen wie Orts- und Landschaftsbild, usw.
- Ortsbaulich stimmige Setzung neuer Baukörper und ihrer Frei- und Erschliessungsräume, auch unter gebührender Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Freiraumes
- Ausarbeitung sowie Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) gestützt auf ein qualitatives Richtprojekt und ZPP-Entwurf.

1.6 Grundlagen

Grundlagendokumente

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt (Reihenfolge chronologisch):

1) Nutzungsplanung (OPR) der Gemeinde Münchenbuchsee: Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baulinienplan Kernzone, Richtplan Ortsentwicklung, Erläuterungsberichte.
2) Kommunaler Richtplan Energie, (genehmigt 2017)
3) Potenzialstudie «Wachstum nach innen», Schlussfassung vom 20.6. 2016 (Verfasser: BHP Raumplan AG, Rykart Architekten AG, KBP GmbH, alle Bern)
4) Nutzungsplanung (Ortsplanung) Münchenbuchsee, umfassend Nutzungszonenplan (vom 4.10.2013). Schutzzonenplan (vom 4.10.2013), Baureglement (genehmigt 7.3.1993, letztmals aktualisiert 20.12.2013)
5) Verkehrsuntersuchungen Metron Bern AG vom Mai 2023.

2. Bisherige Planungsarbeiten

2.1 Qualitätssicherung

Workshopverfahren

Zur Qualitätssicherung wurde ein Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143 durchgeführt, um als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ein Richtprojekt zu erarbeiten. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens. Anlässlich von vier Workshops wurde ein Bearbeitungsteam durch unabhängige Fachvertretungen begleitet. Das Verfahren erfüllt sämtliche Kriterien gemäss Art. 99a Abs. 2 der am 1.3.2023 beschlossenen Änderungen der kantonalen Bauverordnung betreffend Workshopverfahren. Damit gilt das Verfahren als anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

2.1.1 Beteiligte

Auftraggeberin

Auftraggeberin war die Jowa AG vertreten durch den Migros-Genossenschafts-Bund MGB, Peter Strebel.

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen. Die Fachvertretungen übernahmen die qualitätssichernde Funktion.

Vertretung	Personelle Besetzung
Fachvertretungen (stimmberechtigt)	
Architektur / Städtebau	• Sabine Herzog, Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
Architektur / Städtebau	• Raffael Graf, Dipl. Architekt ETH, Bern
Landschaft	• Daniel Baur, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur
Sachvertretungen (stimmberechtigt)	
Projektträgerschaft	• Peter Strebel, Migros-Genossenschafts-Bund, stv. für die Jowa AG
Gemeinde	• Manfred Waibel, Gemeindepräsident (Vorsitz)
Ersatzvertretungen	
	• Claudia Thöni, Ressortleiterin Planung / Umwelt / Energie (Ersatz Sachvertretung Gemeinde) • Sandro Giove, Migros-Genossenschafts-Bund (Ersatz Sachvertretung) • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Ersatz Fachvertretung)
Weitere Expertinnen/Experten	
Gemeinde	• Patrick Trummer, Ressort Tiefbau, Abteilungsleiter Bau
Weitere Experten/Expertinnen	• Alice Hollenstein, Expertin Sozialraum
Verfahrensbegleitung	
	• Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, PL • Mario Bernhard, BHP Raumplan AG, PL Stv.

Bearbeitungsteam

Das interdisziplinär zusammengesetzte Bearbeitungsteam mit Rykart Architekten AG (Bern) und DUO Architectes Paysagistes / Landschaftsarchitekten SARL (Bern/Lausanne) hat die Projektentwürfe erarbeitet und das Projekt in engem Dialog mit der Begleitgruppe weiterentwickelt. Die Disziplinen

Architektur und Landschaftsarchitektur waren vertreten. Das Bearbeitungsteam setzte personell sich wie folgt zusammen:

Architektur / Städtebau	• Claude Rykart, Rykart Architekten und Planer AG • Anna Martin, Rykart Architekten und Planer AG • Dominik Hutz, Rykart Architekten und Planer AG
Landschaft / Freiraum	• Sandra Kieschnik, DUO Landschaftsarchitekten SARL

Ergebnis

Das Verfahren dauerte von Januar bis im Oktober 2022. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Programmsitzung, vier Workshops und eine Schlusssitzung durchgeführt. Der Schlussbericht wurde am 25. Oktober 2022 genehmigt, das Richtprojekt wurde anschliessend bereinigt (und datiert vom 4. November 2022). Das Begleitgremium empfahl der Auftraggeberschaft das Richtprojekt einstimmig zur Umsetzung. Dieses bildet fortan die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) und die nachgelagerte Überbauungsordnung.

2.2 Richtprojekt

Das Richtprojekt «Jowa» vom 25. Oktober 2022 und Bereinigung vom 4. November 2022 ist das Ergebnis des anerkannten qualitätssichernden Verfahrens. Die ZPP-Bestimmungen berücksichtigen dabei die Grundsätze und Eckwerte des Richtprojekts.

Das Richtprojekt selbst wird auf Stufe Überbauungsordnung verankert. Es ist für die Beurteilung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption sowie die Konzeption der volumetrischen Abstufung massgebend, in Bezug auf das Aussenraumkonzept wegleitend.



Abbildung 11: Visualisierung Überbauungsprojekt Seite Meienstrasse

2.2.1 Workshopverfahren zur Qualitätssicherung

Aus Gründen der Einheit der Materie ist der Prozess des Workshopverfahrens im Anhang 1 dokumentiert. Umfassend dokumentiert der Schlussbericht vom 25. Oktober 2022 das Workshopverfahren (vgl. Beilage).

2.2.2 Projektbeschrieb

Städtebau, ortsbauliches Konzept

Das im Workshopverfahren entwickelte Richtprojekt sieht als Bebauungsmuster eine fünfgeschossige Zeile mit drei kammartig angeordneten, viergeschossigen Anbauten vor. Die Setzung des Gebäudes ermöglicht eine Adresse zur Allmendstrasse und einen ruhigen Freiraumbereich zur Meienstrasse. Sie weist eine ortsbaulich verträgliche Dichte von 1.34 GFZo (m^2 GFo / m^2 Parzellenfläche) auf. Durch die kompakte Bebauung entlang der Allmendstrasse wird diese als Hauptquartierachse gestärkt und als Adresse der neuen Bebauung ausgewiesen. Die halbgeschossige Abstufung entlang dem Terrainverlauf und eine feine Zäsur des Attikageschosses integrieren den Baukörper auf eine subtile Art ins bestehende Ortsbild. An der südöstlichen Ecke, wo auch die grösste Baumasse platziert ist, entsteht ein schlüssiger Ort für allfällige öffentliche Nutzungen, welcher mit einem Quartierplatz vervollständigt wird. Der grosszügig gestaltete Freiraum zur Meienstrasse ermöglicht einen integrativen Erholungs- und Begegnungsraum für die Bebauung und das Quartier, welcher gegen Abend und im Winterhalbjahr eher schattig ist. Eine neuer, durch die Öffentlichkeit benutzbarer Fussweg führt von der Allmend- zur Meienstrasse.



Abbildung 12: Schwarzplan, Dachaufsicht

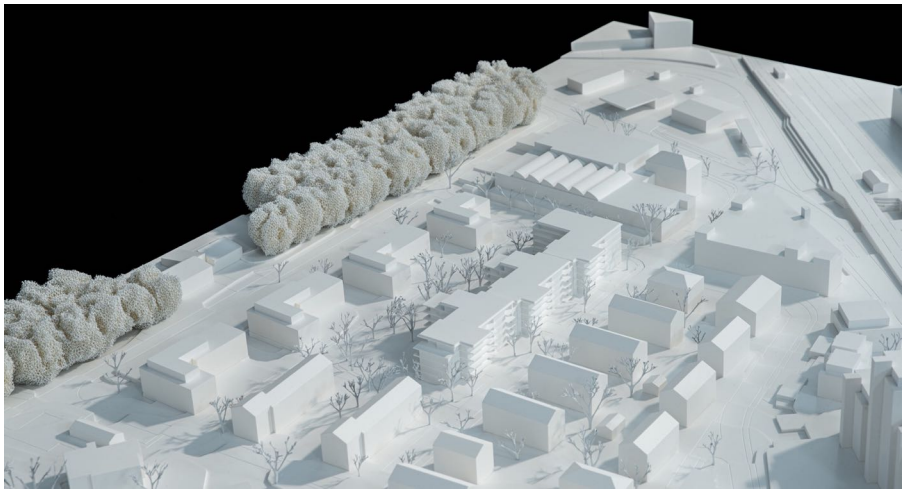


Abbildung 13: Modellfoto: Schrägansicht von Südwesten

Architektur

Die gewählte Struktur über das ganze Gebäude ist klar, einfach und ermöglicht sowohl wirtschaftliche Spannweiten als auch gleichartige Bauteile (z.B. Nasszellen, Küchen). Vorgeschlagen wird eine Hybrid- oder Holzbauweise, was aus ökologischen Gründen gut vorstellbar und dem Ort angemessen ist. Die feine Gliederung der Fassade in Holz mit horizontalen Elementen in einen Sockel, drei Hauptgeschosse und ein Attikageschoss mit filigranen, leicht auskragenden Flachdächern fügt das Gebäude in den Kontext ein, schenkt ihm eine gewisse Komplexität und lässt es massstäblich erscheinen. Die vier Vollgeschosse übernehmen dabei die Höhe der umliegenden Dachfirste. Die aus Teilen gefügte, vertikal geschalte Holzfassade mit raumhohen Fenstern wird im Erdgeschoss etwas modifiziert, um dessen Charakter der Adressierung mit halböffentlicher und öffentlicher Nutzung zu unterstreichen.



Abbildung 14: Vertikale Staffelung der Gebäude, Fassaden und Schnitte

Nutzung, Wohnungen

Das Richtprojekt sieht 73 Wohnungen vor. Diese werden über sechs innenliegende Treppenhäuser erschlossen (Zwei- und Dreispänner). Der Schwerpunkt liegt auf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, daneben gibt es eine kleinere Anzahl an 2.5-Zimmer- und 5.5-Zimmer-Wohnungen, wobei aufgrund der aktuellen Wohnungsabsorptionszeiten und sozialräumlichen Gegebenheiten auch ein etwas höherer Anteil 5.5-Zimmer-Wohnungen denkbar und umsetzbar wäre. Durch die Gebäudeform und die Ausgestaltung mit Vor- und Rücksprüngen sind die Wohnungen grösstenteils dreiseitig orientiert und profitieren somit von unterschiedlichen Belichtungssituationen und Ausblickrichtungen.

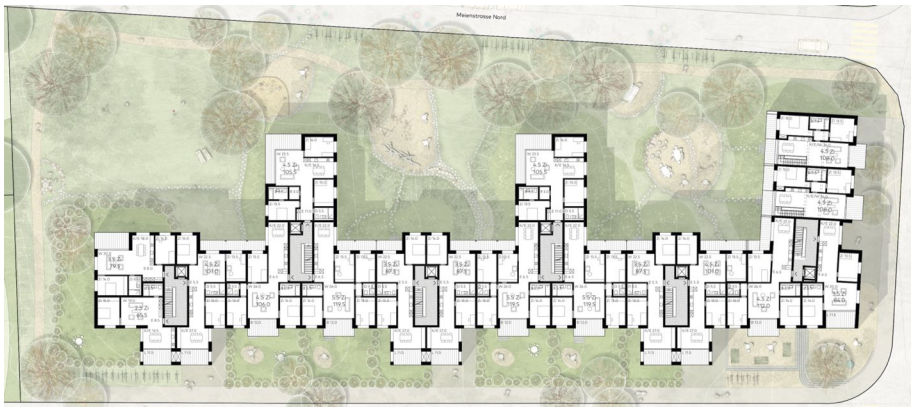


Abbildung 15: Normgeschoss mit Schaltzimmer

Erschliessung

Die drei Hauptzugänge der Zeile erschliessen über eine grosszügige Treppenhalle mit Nebennutzungen wie Veloräume und Waschküchen je zwei Treppenhäuser. Die Treppenhallen bieten zudem direkte Ausgänge in den grosszügigen Grünraum, was für die BewohnerInnen die Anbindung an den Freiraum ermöglicht. Ein vierter Zugang von der eher industriell geprägten Meienstrasse Ost erschliesst das Bistro mit Aussensitzplatz, den Mehrzweckraum und die Maisonettewohnungen im östlichen Anbau. Auf dieser Seite sind schlüssigerweise auch Raum für überhohe Ateliers, der Containerraum und die Einfahrt in die Tiefgarage angeordnet.



Abbildung 16: Erschliessung

Einstellhalle

Die Einstellhalle mit den Parkplätzen und der Einfahrt an der nordöstlichen Parzellenecke liegt in 2 Varianten (A und C) vor, wobei die Variante A eine Weiterentwicklung nach dem Workshopverfahren darstellt. Ein Variantenentscheid kann erst im Rahmen der weiteren Projektentwicklung getroffen werden und weitere Untervarianten sind denkbar.

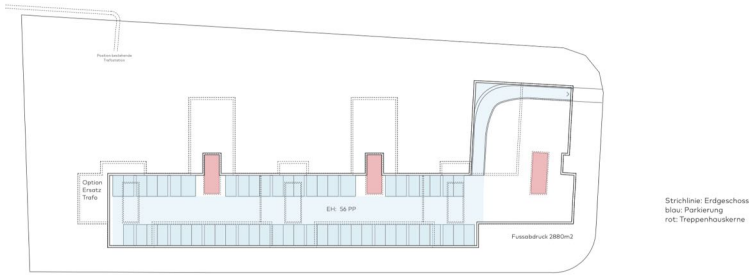


Abbildung 17: Grundriss der Einstellhalle in Variante C

In der Variante C befindet sich die Einstellhalle (57-61 PP) unterhalb des Gebäudegrundrisses im 2. Untergeschoss. Im 1. Untergeschoss sind die Keller- und Technikräume angeordnet. Die Einstellhalle ist durch die nördlichen Erschliessungskerne von jedem der Gebäudeteile direkt erschlossen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse weist auch die Einstellhalle ein leichtes Gefälle von 4 Prozent auf. Diese Variante bedingt die Realisierung einer überhohen Einstellhalle in Teilbereichen.

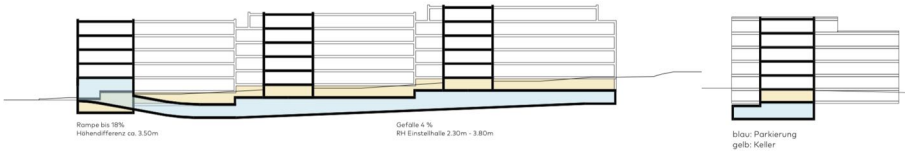


Abbildung 18: Variante C mit Einstellhalle im 2. Untergeschoss

In der Variante A mit 55 – 59 Parkplätzen werden Kellergeschoss und Einstellhalle nicht gestapelt, sondern sie werden nebeneinander angeordnet. Die Einstellhalle weist ein leichtes Gefälle auf.

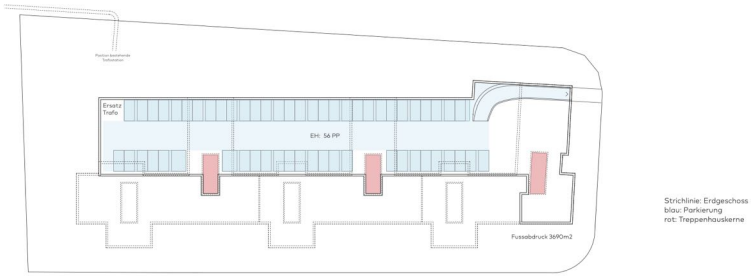


Abbildung 19: Grundriss der Einstellhalle in Variante A

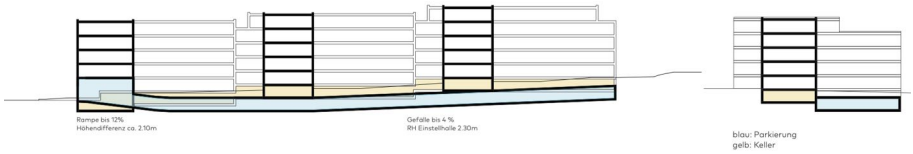


Abbildung 20: Variante A mit Einstellhalle neben Kellergeschoss

Freiraumkonzept

Das Projekt sieht eine adressbildende und repräsentative zur Allmendstrasse, und eine ruhige und der Begegnung zugewandten Seite zur Meienstrasse Nord vor. Durch diese beiden Freiraumtypologien wird der Hochbau in den Kontext des Bestandes stimmig integriert. Entlang der Allmendstrasse sind die Adressräume mit Veloparkplätzen und privaten Vorgärten vorgesehen. Die Vorgärten sollen zur Atmosphäre eines lebendigen Wohnquartiers beitragen und weisen deshalb eine angemessene Mischung aus Durchblicken und Schutz der Privatsphäre auf. Der Quartierplatz ist als schlichter Platz angedacht und ermöglicht das Begegnen und das Ankommen.

Der grosszügige Freiraum zur Meienstrasse hin wird als grüner Erholungs- und Begegnungsraum gestaltet. Der langgezogene Grünraum entlang der Meienstrasse Ost ergänzt den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Der Grünraum trägt zu einer hochwertigen Lebenswelt im Quartier bei. Neben Sitzmöglichkeiten, Spielangeboten und der Spielwiese, ist er als biodiverser Lebensraum für Flora und Fauna gestaltet. Mit dem Richtprojekt lässt sich eine überdurchschnittliche Grünflächenziffer erreichen. Diese liegt bei deutlich über einem Drittel, was gegenüber den Vorgaben zu einer vergleichbaren Regelbauzone mit 4-geschossigen Wohnbauten überdurchschnittlich ist.

Nachhaltigkeitsaspekte

Das Richtprojekt berücksichtigt Nachhaltigkeitsaspekte wie möglichst geringer Bodenverbrauch, Räume für Biodiversität, Vermeidung von Versiegelung,

geschickter Umgang mit Regenwasser und Baumpflanzungen als Schattenspender und Regulierungselemente gegen die Bildung von Hitzeinseln.



Abbildung 21: Raumaufteilung Aussenraum



Abbildung 22: Öffentlichkeitsgrade Aussenraum

2.2.3 Würdigung

Projektwürdigung

Das Richtprojekt wurde von den Gutachter:innen in Kap. 5.3 des Schlussberichts vom 25. Oktober 2022 wie folgt gewürdigt:

Mehrwerte für das Quartier

Die neue Wohnüberbauung auf dem ehemaligen Jowa-Areal schafft auf vielen Ebenen einen Mehrwert für das ganze Quartier: Das vielfältige Bauvolumen bietet neue öffentliche Räume und Begegnungsorte, es entstehen hochwertige Aussenräume und Spielflächen, die auch von den QuartierbewohnerInnen genutzt werden können. Neben dem grosszügigen Freiraum wird ein Quartierplatz von öffentlichem Charakter geschaffen, welcher zum heute fehlenden Treffpunkt für das Allmend-Quartier werden kann. Der Wegfall des Zulieferungsverkehrs für die ehemalige Jowa-Fabrik sowie die geschickte Platzierung der neuen Tiefgaragenzufahrt sorgen für eine Reduktion des Verkehrs im Quartier und bieten die Möglichkeit, die Meienstrasse

Nord in eine minimal befahrene Begegnungszone aufzuwerten. Weiter wird die Allmendstrasse durch die neue strassenbegleitende Bebauung mit grüner Vorzone, zu einem hochwertigen Strassenraum aufgewertet.

Einbettung Bebauung in bestehende Strukturen

Der neue weitläufige Grünraum entlang der Meienstrasse Nord wird durch eine kompakte Anordnung der geplanten Bebauung entlang der Allmend- und Meienstrasse Ost möglich. Obwohl von einer Grossform gesprochen werden kann, passt sich das neue Volumen gekonnt in die umgebende Bebauungsstruktur des Quartiers ein und wirkt durch seine sorgfältige Gliederung gut verträglich: Einerseits wird in der Höhenabwicklung und Abtreppung der Dachlandschaft Bezug zu den umgebenden Bauten genommen, anderseits wird das Volumen raffiniert über Vor- und Rücksprünge und Verschränkungen gegliedert und aufgebrochen, wodurch die neue Bebauung als Teil des Quartiers lesbar wird.

Wohnungen

Das Gebäude verspricht interessante und vielfältige Wohnungsgrundrisse, welche durch unterschiedliche Belichtungssituationen und verschiedenartige Ausblicke einen hohen Wohnwert versprechen und durch ihre Raumaufteilung Flexibilität in der Nutzung ermöglichen. Grosses Potenzial wird bei den Eingangshallen entlang der Allmendstrasse gesehen, welche als halböffentliche Verbindung für die Bewohnenden in den Park fungieren und über zwei Treppenhäuser eine grosse Zahl von Wohnungen erschliessen, wodurch hier ein informeller Ort des Austausches für die Bewohnenden geschaffen werden kann. Aufgrund dieser Qualitäten ist das Haus für Mietwohnungen konzipiert. Allenfalls könnten die Maisonette als Stockwerkeigentum vermarktet werden.

Untergeschoss

Durch die Platzierung der Tiefgarage in einem 2. Untergeschoss unterhalb des grossen Gebäudekörpers entlang der Allmendstrasse wird der Fussabdruck des Gebäudes maximal minimiert und dadurch auch der erforderliche Aushub reduziert. Baukosten, Retention und Nachhaltigkeit profitieren gleichermassen von dieser Anordnung.

Nachhaltigkeit

Aufgrund seiner Dichte und Kompaktheit, seiner Konstruktion in Holz, seinem breiten Wohnungsangebot und den beschriebenen Mehrwerten für das Quartier erfüllt das Projekt wichtige Forderungen einer nachhaltigen Architektur.

Freiraum

Der Freiraum stellt einen mehrschichtigen Mehrwert für das Quartier dar. Er bietet nicht nur einen grösstmöglichen und zusammenhängenden Grünraum der von den Bewohnenden genutzt werden kann, sondern er bekennt sich zum Ort und offeriert dem Quartier und den Bewohnenden sich zu begegnen. Der strassenbegleitende Park entlang der Meienstrasse Ost ergänzt damit als gemeinschaftlich orientierter Raum den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Durch den grosszügigen Grünraum wird das Projekt auch den Klima- und Nachhaltigkeitsaufgaben gerecht. Das Freiraumprojekt sieht eine geschickte Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden vor, wodurch das Wohnen im Erdgeschoss auf beide Seiten möglich wird. Insgesamt bietet der Freiraum zusammen mit der Gebäudesetzung Anschlusspunkte für eine hochwertige Lebenswelt im Quartier.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Vorgehen

Ziele

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee als Planungsbehörde und die «Jowa AG» als Projektträgerschaft wollen ausgehend von den Ergebnissen und Erkenntnissen des Workshopverfahrens die baurechtliche Grundordnung mit der ZPP Nr. 27 «Jowa» anpassen. In einem zweiten und separaten Schritt soll anschliessend eine Überbauungsordnung erarbeitet werden. Mit diesen Planungsinstrumenten sollen zweckmässige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um das zentral gelegene und bestens erschlossene Planungsgebiet möglichst rasch einer Ersatzbebauung zuzuführen. Das Richtprojekt wird erst auf Stufe Überbauungsordnung definitive verankert.

3.2 Planungsinstrumente

Zum besseren Verständnis werden an dieser Stelle die Planungsinstrumente beschrieben und deren Stellung zueinander erörtert:

Zone mit Planungspflicht (ZPP) = Gegenstand der Planungsvorlage

Die ZPP-Bestimmungen regeln den Planungszweck, die Nutzungsart, das Nutzungsmass sowie die Ziele und **Grundsätze zu Bebauung, Gestaltung und Erschliessung einer Planung**. Als Ergebnis des Workshopverfahrens zur Qualitätssicherung wurde eine Bestvariante bestimmt, welche als sogenanntes Richtprojekt festgelegt (vgl. Kap. 2.2). Die ZPP bilden die übergeordneten baurechtlichen Leitplanken im Sinne von Rahmenbestimmungen. Über die ZPP entscheidet das Stimmvolk mittels Urnenabstimmung. Anschliessend genehmigt der Kanton die ZPP. Im vorliegenden Fall werden die ZPP-Bestimmungen neu erlassen. Der vorliegende Erläuterungsbericht erläutert als Planungsbericht nach Art. 47 RPV die Massnahmen der Planung.

Überbauungsordnung (UeO) = nicht Gegenstand der Planungsvorlage

Nach Genehmigung der Zonenplanänderung resp. ZPP-Vorschriften wird die ZPP mit dem Instrument einer Überbauungsordnung konkretisiert. Die UeO besteht aus einem Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften sowie dem Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV). Die UeO konkretisiert die Rahmenbestimmungen der ZPP und interpretiert diese. Sie ist demnach detaillierter als die ZPP. So legt die UeO im Gegensatz zur ZPP beispielsweise die Lage von Baubereichen fest, äussert sich näher zur Baugestaltung und Erschliessung. In einer UeO können bereits projektbezogene Auflagen näher definiert werden, die zwingend umzusetzen sind. Die UeO ist wie das Baureglement grundeigentümerverbindlich, wird öffentlich aufgelegt und durch den Gemeinderat beschlossen. Anschliessend genehmigt der Kanton die UeO.

Richtprojekt Verankerung im Anhang der UeO

Das Richtprojekt «Jowa» vom 25. Oktober 2022 mit Bereinigung vom 4. November 2022 stellt das Ergebnis eines Workshopverfahrens dar, das durch ein unabhängiges Expertengremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Heisst die Stimmbevölkerung die Umzonung gut, wird das Richtprojekt anschliessend auf Stufe Überbauungsordnung (UeO) verbindlich zur Umsetzung verankert. Die Kompetenz zum Erlass der UeO liegt beim Gemeinderat. Das Richtprojekt selbst wird auf Stufe Überbauungsordnung verankert. Es ist für die Beurteilung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die

städtebauliche Konzeption sowie die Konzeption der volumetrischen Abstufung massgebend, in Bezug auf das Aussenraumkonzept wegleitend. Das Richtprojekt «Jowa» wird bereits im vorliegenden Erläuterungsbericht erörtert (vgl. Kap. 2.2).

Grundsätzlich ist die Verankerung eines Richtprojekts in der Überbauungsordnung stufengerecht und zweckmässig. Eine Verankerung auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung (z.B. auf Stufe ZPP) stellt die Ausnahme dar, wenn besondere Verhältnisse dies erfordern (z.B. bei einer Etappierung, bei grösseren baulichen oder betrieblichen Abhängigkeiten o.ä.). Eine Sicherstellung auf Stufe Überbauungsordnung hat zudem den grossen Vorteil, dass allfällige Projektänderungen (die stets die Grundsätze der ZPP erfüllen) in einem schlankeren Verfahren durch den Gemeinderat beschlossen und erlassen werden können und nicht automatisch ein Entscheid durch die Stimmbevölkerung nötig ist.

3.3 Änderung baurechtliche Grundordnung

3.3.1 Änderung Zonenplan

Zonenplan 1 Siedlung

Zonenplan 1 Siedlung

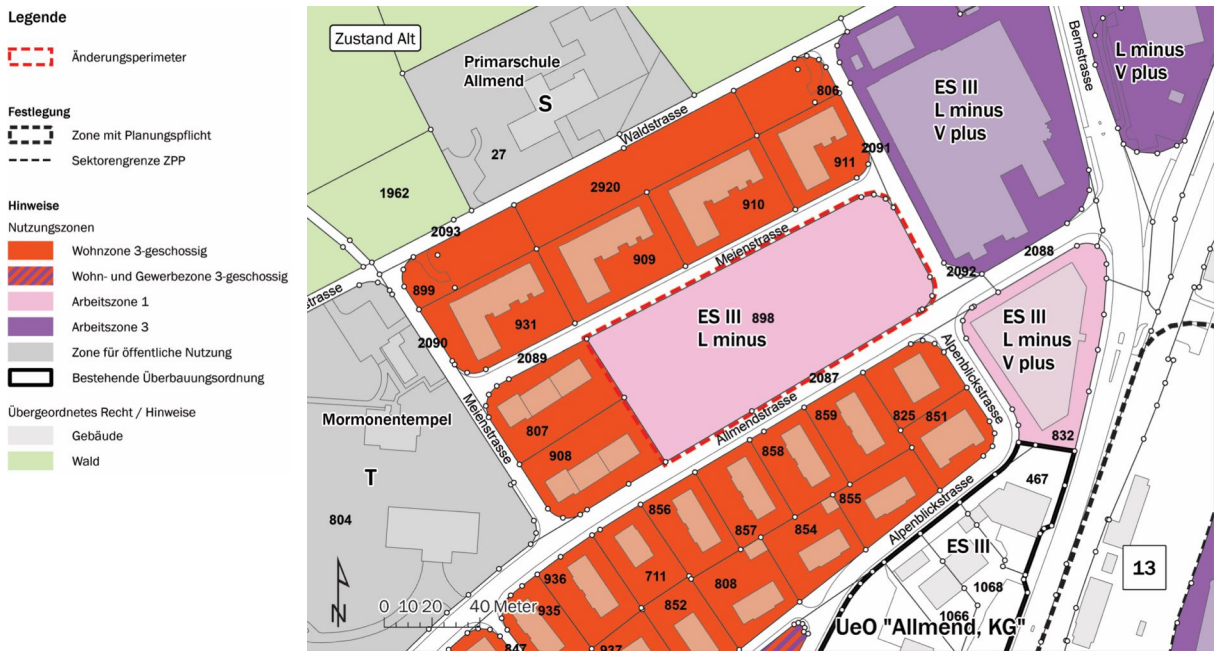


Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung

Neuer Zustand



Abbildung 24: Ausschnitt Nutzungszonenplan

Wirkungsbereich ZPP 27 «Jowa»

Der Wirkungsbereich der ZPP 27 «Jowa» umfasst die Parzelle Nr. 898.

3.3.2 Änderung Baureglement

Bestimmungen ZPP Nr. 26

Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 27 «Jowa» gemäss Anhang 2, ZPP 27 «Jowa» BR sind auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abgestimmt. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird verzichtet. Weiter sind die Festlegungen zu Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen sowie Bestimmungen zur Energie auf das Richtprojekt (vgl. Kap. 2.2) abgestimmt.

Planungszweck und Nutzungsart

Zentrales Anliegen der neuen Zonenbestimmungen ist die Realisierung einer Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise, von hoher Siedlungsqualität, guter Gesamtwirkung, optimaler Ausnutzung der Parzelle sowie qualitätsvoller Gestaltung der Aussenräume.

Art der Nutzung

Die Nutzung in der ZPP Nr. 27 entspricht einer Wohnnutzung und stillem Gewerbe (wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers u. dgl.). Mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehalten. Auch untergeordnete öffentliche Nutzungen wie Bildung, Quartiercafé sind zulässig. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde entsprechend den vorgesehenen Wohnnutzung gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung festgelegt. In der ZPP gilt daher neu die Stufe ES II (vormals Stufe ES III).

Mass der Nutzung

Vor dem Hintergrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen wird eine minimale Nutzungsdichte von min. GFZo 1.2 angestrebt. Als max. GFZo wird 1.4 definiert. In der Höhe variiert das Mass der Nutzung zwischen den drei Sektoren Nordost, Mitte und Südwest wie folgt:

Sektor	Massgebendes Terrain	Oberer Messpunkt höchster Punkt der Dachkonstruktion
Nordost:	560.00 m ü. M.	max. 577.50 m ü. M.
Mitte:	561.50 m ü. M.	max. 579.00 m ü. M.
Südwest	563.00 m ü. M.	max. 580.50 m ü. M.

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. In diesem Fall sind sie auch der GFo anzurechnen.

Im östlichen Bereich des Sektors «Nordost» sind im Erdgeschoss vielfältig nutzbarere Flächen überwiegend für gemeinschaftliche Nutzungen von mind. 70 m² vorzusehen. Beispiele gemeinschaftlicher Flächen sind Mehrzweckraum, Quartiercafé o.ä. Die Flächen können unterteilt werden. Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume den Nutzenden sollen den Nutzendenden der Neuüberbauung dienen. Es wird angestrebt, dass diese vielfältig nutzbaren gemeinschaftlichen Flächen auch durch Quartierbewohnende und Weitere genutzt werden können.

Gestaltungsgrundsätze

Neue Gebäude sind hinsichtlich Erschliessung, Stellung der Gebäude und Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen. Das Überbauungsprojekt ist auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens als Richtprojekt auf Stufe Überbauungsordnung zu verankern. Dabei sind Freiräume und Plätze als Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten, eine gute Zugänglichkeit ist anzustreben und die auf dem Areal geschaffenen Freiraumqualitäten sind optimal in die Quartierstrukturen zu integrieren. Die Adressierung der Gebäude hat zwingend von der Allmendstrasse (Parzelle 2087) und der Meienstrasse Ost (Parzelle 2091) her zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des Überbauungsprojekts auf das funktionale und betriebliche Minimum zu beschränken und die Untergeschosse (sowie Unterniveaubauten und unterirdische Bauten) sind hinsichtlich einer Optimierung der Retentionsflächen auf die Lage der Obergeschosse abzustimmen. Schliesslich sind die Aspekte der Aussenraumgestaltung in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln, sodass die Versiegelung auf das funktionale Minimum beschränkt wird. Die Bepflanzung hat standortgerecht und klimaangepasst zu erfolgen und hat im Hinblick auf Biodiversität eine ökologische Vielfalt aufzuweisen.

Erschliessungsgrundsätze

Mit Ausnahme von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Motorräder für Kunden und Besucher (Kurzzeitparkplätze) sowie Car-Sharing erfolgt die Parkierung für Motorfahrzeuge unterirdisch in einer Einstellhalle. Pro neu erstellte Wohnung sind durchschnittlich max. 0.7 Abstellplätze zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung. Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Meienstrasse Ost (Parzelle Nr. 2091).

Zur besseren Vernetzung des Quartiers sind auf der Parzelle 809 folgende Massnahmen zu treffen:

- Realisierung eines Trottoirs entlang der Parzelle Nr. 2091 mit einer minimalen Breite von 2.0 Meter.

- Realisierung eines öffentlichen Fusswegs mit einer minimalen Breite von 1.50 Meter entlang der Parzellengrenzen Nr. 908 und 807.

Diese Wegführung für den Fussverkehr soll zu einer attraktiven und sicheren Vernetzung im Quartier Allmend beitragen. Sie unterstützt überdies die sichere Führung der Wanderwegroute.

Immissionen

Bei Weiterbetrieb oder Ersatz der bestehenden Trafostation sind die Anforderungen bezüglich NIS-Belastung an Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) im Sinne von Art. 3 Abs. 3 NISV sicherzustellen. Gegenüber der angrenzenden Arbeitszone entlang der Meienstrasse Ost (Parzelle Nr. 2091) ist die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nachzuweisen.

Energie

Grundsätzlich gelten die Energiebestimmungen des neuen Gemeindebaureglements gemäss Art. 310 und 441 - 444 GBR, sofern sie nicht in der vorliegenden ZPP präzisiert werden. Art. 310 GBR legt fest, dass in Gebieten, in welchen die Gemeinde eine ZPP erlässt, neue Wohn-, Büro- und Dienstleistungsgebäude die kantonalen Energievorgaben um 15% unterschritten werden müssen. Artikel 441 – 444 nennen Grundsätze oder nehmen Festlegungen vor zu erneuerbaren Energien, Anschluss an Fernwärmeverbünde, Energiebedarf bei Gebäuden, gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk.

Die ZPP Nr. 27 «Jowa» legt hingegen spezifisch folgendes fest: Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu nutzen, sofern kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.

Sollte Erdwärme aus Gründen des Gewässerschutzes nicht bewilligungsfähig sein, so wäre ein Holzheizsystem mit Holzschnitzel oder Pellets eine Alternative. Für das Gebiet Allmend ist kurz- und mittelfristig keine Versorgung mit Wärme mittels Fernwärmenetz vorgesehen, weshalb dieser Energieträger nicht zur Diskussion steht.

Hinsichtlich Energieeffizienz gelten die Bestimmungen der revidierten Energiegesetze von Bund und Kanton sowie die Energiebestimmungen des neuen Gemeindebaureglements.

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kantonale Baugesetzgebung

Die vorliegende Planung zur ZPP Nr. 27 «Jowa» in Anhang 2 BR berücksichtigt die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung.

Kantonaler Richtplan und RGSK

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten und schafft die Voraussetzungen zur Entwicklung und Überbauung einer bestehenden Bauzonenreserve im Siedlungsgebiet im Sinne des kantonalen Richtplans 2030 (gültige Fassung vom 22. September 2021) und des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Bern-Mittelland 2021 (genehmigt 24. Februar 2022) (RGSK vgl. Kap. 1.3.3). Zudem finden sich in beiden Planungsinstrumenten keine raumrelevanten Aussagen, welche der Umsetzung der geplanten Vorhaben entgegenstehen. Die vorliegende Planung stellt eine wichtige Massnahme dar, um unter Berücksichtigung des Verfahrens zur Qualitätssicherung eine qualitative baulichen Dichte zu ermöglichen und den haushälterischen Umgang mit dem Boden im Sinne des übergeordneten Rechts zu fördern.

4.2 Interessenabwägung

Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt eine Interessenabwägung, sofern den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Dabei sind die betroffenen Interessen zu ermitteln. Anschliessend sind diese Interessen zu beurteilen, wobei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigt werden. Schliesslich sind diese Interessen aufgrund ihrer Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend zu berücksichtigen.

4.2.1 Ermittlung der relevanten Interessen

Verdichtung / Innenentwicklung

Die Planung berührt eine Vielzahlt an öffentlichen Interessen. Die Gemeinde strebt eine Innentwicklung zur Umnutzung und Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets an.

Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Diese Siedlungsentwicklung soll zudem qualitätsvoll erfolgen. Sie soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, was einen sorgfältigen Umgang mit Höhe, Dichte, Bebauungstypologie und Setzung der Volumen erfordert. Die Innenentwicklung soll einen Mehrwert für die Nachbarschaft und das Quartier generieren, indem Freiflächen und öffentliche Aussenräume eine hohe Qualität aufweisen, öffentliche Fuss- und Radwege besser vernetzt werden und die Schulwegsicherheit erhöht wird.

Mobilität und Erschliessung

Weiter ist die Gemeinde an einer verträglichen Mobilität und Erschliessung interessiert. Die Verkehrsbelastung im Quartier soll möglichst tief gehalten bzw. reduziert werden. Zudem muss die Parkierung quartiersverträglich erfolgen.

Soziale Durchmischung

Schliesslich ist die Gemeinde daran interessiert, mit attraktivem preisgünstigem Wohnraum resp. Wohnraum in Kostenmiete, die soziale Durchmischung zu fördern und der Stigmatisierung des Quartiers entgegenzuwirken.

Quartierverträgliche Bebauung

Zu den privaten Interessen gehören zum einen jene der Quartierbevölkerung. Diese verlangt eine quartierverträgliche Bebauung mit entsprechend verträglicher Höhenentwicklung, Dichte, Typologie und Setzung.

Quartierverträgliche Mobilität

Ebenso verlangt Quartierbevölkerung eine quartierverträgliche Mobilität hinsichtlich Verkehrsbelastung, Parkierung und Lärmemissionen.

Durchwegung und Freiraum

Schliesslich fordert die Quartierbevölkerung auch gut vernetzte öffentliche Fuss- und Radwege und die Sicherstellung der Schulwegsicherheit sowie qualitätsvolle und gut zugängliche Freiflächen und Aussenräume.

Preisgünstigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Projektträgerschaft FAMBAU ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die beabsichtigt, im Projektperimeter dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Sie ist daran interessiert, dass die Kosten der Entwicklung tragbar bleiben und die Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden kann

4.2.2 Bewertung der ermittelten Interessen

Verdichtung / Innenentwicklung

Bund, Kantone und Gemeinden sind nach Art. 1 RPG dazu angehalten, für eine haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen. Dazu gehört insbesondere die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung kompakter Siedlungen. Weiter verlangt Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} Massnahmen zu besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in bestehenden Bauzonen und Verdichtung der Siedlungsfläche.

Der kantonale Richtplan verlangt eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Massnahme A_07). Das bestehende Siedlungsgebiet soll optimal ausgenutzt werden, Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale im bestehenden Siedlungskörper sollen identifiziert und gezielt entwickelt werden. Massnahme A_01 verlangt im «Urbanen Kerngebiet der Agglomeration», zu dem das Planungsgebiet zählt, bei Ein- und Umzonungen die Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte (minimale GFZo 0.8).

Die Potenzialstudie «Wachstum nach innen» 2016 der Gemeinde Münchenbuchsee identifiziert den Standort als Umstrukturierungsgebiet. Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept REK 2017 der Gemeinde Münchenbuchsee ist am Standort eine hohe Raumnutzerdichte anzustreben.

Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Das RPG verlangt eine gute Qualität der Innenentwicklung, bei der Wohnqualität, Orts- und Landschaftsbild beachtet werden.

Im kantonalen Bauinventar sind keine Inventarobjekte im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung verzeichnet.

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen verlangt Art. 15 BauG die Schaffung von angemessenen Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und Spielflächen.

Der Richtplan Verkehr der Gemeinde Münchenbuchsee verzeichnet Fusswege des Basisnetzes und einen offiziellen Wanderweg, die zu berücksichtigen sind.

Mobilität und Erschliessung

Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätze sind die Vorgaben gemäss BauG Art. 16 und 17, BauV Art. 49-56 und GBR Art. 552 massgebend.

Soziale Durchmischung

Das Leitbild Münchenbuchsee «lebendig-attraktiv-stadtnah» des Gemeinderates strebt eine gute Durchmischung und Integration aller Alters- und Bevölkerungsgruppen an. Dafür soll laut Richtplan Ortsentwicklung der Gemeinde Münchenbuchsee ein Wohnraumangebot für verschiedene Bedürfnisse angestrebt werden.

Quartierverträgliche Bebauung

Das Planungsgebiet liegt in einem Quartier mit dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebauten (Wohnzone 3 im Norden, Westen und Süden; Arbeitszone 3 im Osten). Im Richtplan Ortsentwicklung der Gemeinde Münchenbuchsee ist eine Umzonung des Planungsgebiets in eine 4-geschossige Wohnzone (W4) oder eine Zone mit Planungspflicht mit Überbauungsordnung vorgesehen. In der Ortsplanungsrevision OPR17+ wurde es allerdings vom Beschluss ausgenommen, damit die Spielräume in einem separaten Planungsverfahren ausgelotet und konkretisiert werden können.

Quartierverträgliche Mobilität

Für die Bewertung des privaten Interessens an einer quartierverträglichen Mobilität wird auf die Ausführungen zum gleichgelagerten öffentlichen Interesse bezüglich Mobilität und Erschliessung verwiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Rahmen der Umzonung eine Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe im Planungsgebiet von ES III auf ES II erfolgt.

Durchwegung und Freiraum

Der Bahnhof Zollikofen, das Schulhaus Allmend und der Wald liegen in Gehdistanz zum Planungsgebiet bzw. zur umliegenden Nachbarschaft. Darüber hinaus kann auf die Ausführungen zum öffentlichen Interesse bezüglich der qualitätsvollen Siedungsentwicklung verwiesen werden, die sich in diesem Punkt überschneiden.

Preisgünstigkeit und Wirtschaftlichkeit

Der Richtplan Ortsentwicklung der Gemeinde Münchenbuchsee hält fest, dass gemeinnützige Wohn(bau)formen ermöglicht werden sollen. Nach den Grundsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus muss eine betrieblich notwendige Bruttorendite erreicht werden, damit ein Objekt nachhaltig betrieben und unterhalten werden kann. Dies bedeutet, dass die Mieteinnahmen einer Liegenschaft oder Siedlung kostendeckend sein müssen (Kostenmiete).

4.2.3 Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen

Interessenabwägung im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens

Für die Qualitätssicherung der Innenentwicklung, die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild und die Aufwertung des Quartiers wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, in Anlehnung an SIA 143 und in Anwendung und Vorwegnahme der Kriterien von Workshopverfahren als anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren (gemäss der nachmalig vorgenommenen Revision der Bauverordnung von 2023). Unabhängige externe Fachexpert:innen aus den Fachbereichen Städtebau, Architektur, Freiraum / Landschaft und Sozialraum bildeten die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums. Im Bearbeitungsteam waren die Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur vertreten. Die Expertise zur Mobilität wurde zusätzlich beigezogen und sichergestellt (Metron Bern AG). Unter Berücksichtigung der rauplanerischen Rahmenbedingungen, der Planungsziele und der obengenannten relevanten öffentlichen und privaten Interessen wurde

im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens das vorliegende Richtprojekt (siehe Kap. 2.2) entwickelt.

Dichte und Verträglichkeit der Bebauung

Im Workshopverfahren wurde eine ortsbaulich verträgliche Dichte ermittelt (ZPP: GFZo 1.2 – 1.4). Damit wird Raum für rund 70 preisgünstige Wohnungen geschaffen. Die Gesamthöhe der Gebäude entlang der Allmendstrasse mit 5 Vollgeschossen orientiert sich an der Höhelage der umliegenden und benachbarten Dachfirste. Diese benachbarten Gebäude sind firstseitig zur Allmendstrasse orientiert, also ohne Hauptrwohnausrichtung zu dieser Seite. Die Fingerbauten an der Meienstrasse sind viergeschossig und ohne zusätzliches Attika gestaltet. Sie vermögen in Dialog zu treten mit den Gebäuden an der Meienstrasse, welche drei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss aufweisen. Mit dieser vertikalen Höhenstaffelung im Richtprojekt gelingt die Integration in das bestehende Ortsbild. Die Höhenentwicklung und Abtreppung entlang dem Terrainverlauf nimmt Bezug zu den umgebenden Bauten. Die sorgfältige Gliederung verleiht der Grossform einen verträglichen Massstab strukturiert die Figur und passt sie in die Bebauungsstruktur des Quartiers ein. Die Vor- und Rücksprünge und Verschränkungen gliedern das Volumen und brechen es auf. Die kompakte Bebauung schafft Raum für eine insgesamt überdurchschnittliche Grünflächenziffer.

Freiräume für das ganze Quartier

Die Integration in den Bestand erfolgt auch durch die neuen Freiräume. An der Allmendstrasse wird die Atmosphäre eines lebendigen Wohnquartiers gestärkt. Die strassenbegleitende Bebauung mit Adressierung und grüner Vorzone schafft hier einen hochwertigen Strassenraum und stärkt die Allmendstrasse als Hauptquartierachse. Entlang der Meienstrasse entsteht ein grosszügiger, ruhiger und grüner Freiraum für Erholung und Begegnung. Der hochwertige Aussenraum mit Sitzmöglichkeiten und Spielfläche ist für alle Quartierbewohner:innen nutzbar. An der südöstlichen Ecke entsteht zudem ein neuer Quartierplatz mit öffentlichem Charakter, der sich zum Quartier-Treffpunkt entwickeln kann. Die neuen öffentlichen Räume und Begegnungsorte schaffen einen Mehrwert für das ganze Quartier.

Variantenprüfung im Rahmen des Workshopverfahrens

Das Workshopverfahren war ein iterativer Prozess, in welchem das Variantenspektrum im Rahmen von vier Workshops schrittweise eingeengt wurde. Der Prozess und eine entsprechende Bebilderung der untersuchten Varianten ist im Anhang 1 und im Schlussbericht zum Workshopverfahren dokumentiert. Nachstehend erfolgt eine Darlegung des Variantenentscheids unter Berücksichtigung der wichtigsten Interessen.

Workshop 1: Varianten und Entscheide

Im Workshop 1 wurden neun unterschiedliche Bebauungsmuster untersucht und hinsichtlich Ortsverträglichkeit, Freiraumqualität, Nachbarschaftsbildung, Adressbildung, Vernetzung und Dichte beurteilt. Die Diskussion zeigte, dass weder die rein kleinteiligen Quartierstrukturen noch die grossmassstäblichen Solitär- oder Grossformen vollständig überzeugen konnten. Insbesondere wurden starke Massstabssprünge, mangelnde Vernetzung sowie wenig differenzierte Freiräume kritisch beurteilt.

Als zentrale Erkenntnis wurde festgehalten, dass die zukünftige Überbauung einen eigenständigen Charakter entwickeln soll, gleichzeitig aber im Massstab und in der Körnigkeit an das bestehende Quartier anknüpfen muss. Von besonderer Bedeutung sind eine gute Durchwegung, die Vernetzung mit dem Quartier, attraktive gemeinschaftliche Freiräume sowie eine klare

Adressbildung an der Ecke Allmendstrasse / Meienstrasse Ost. Die bestehenden Qualitäten des Quartiers – insbesondere Spielstrasse und Waldrand – sollen ergänzt und nicht konkurrenziert werden.

Das Begleitgremium traf deshalb keinen Entscheid zugunsten einer einzelnen Variante. Stattdessen wurden drei Entwicklungsrichtungen für die Vertiefung bis Workshop 2 festgelegt:

- Bebauungsmuster aus unterschiedlichen Gebäudetypologien im Massstab des bestehenden Quartiers (analog Muster 08/09).
- Einzelgebäude im Massstab des Umfelds mit quer gestellten Baukörpern (analog Muster 01).
- Strassenbegleitende Bebauung entlang der Allmendstrasse, beispielsweise als Riegel, teilweise Blockrand oder kammartige Struktur.

Der Variantenentscheid von Workshop 1 war somit kein Selektionsentscheid für ein bestimmtes Bebauungsmuster, sondern ein Richtungsentscheid: Die Weiterbearbeitung sollte sich auf ortsverträgliche Strukturen mit hoher Freiraum- und Vernetzungsqualität konzentrieren und die Erkenntnisse aus mehreren Varianten kombinieren.

Workshop 2: Varianten und Entscheide

Im Workshop 2 wurden die aus Workshop 1 weiterentwickelten Bebauungsmuster 01, 05, 09 und 10 vertieft untersucht und hinsichtlich Städtebau, Freiraum, Wohnqualität, Adressbildung, Topografie und Quartierverträglichkeit beurteilt. Ziel war die Festlegung einer Bestvariante als Grundlage für das Richtprojekt. Dabei stand eine umfassende Interessenabwägung zwischen Dichte, Wohnqualität, Freiraumangebot, Einbindung in das bestehende Quartier, Nutzungsvielfalt, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Zentrum der Beurteilung.

Die Diskussion zeigte, dass die Muster 01 und 05 die überzeugendsten Ansätze bieten. Muster 01 wurde für seine hohe Durchlässigkeit, die Anknüpfung an die bestehende Quartierstruktur sowie die klare Ausbildung einer inneren Mitte positiv beurteilt. Gleichzeitig wurde kritisiert, dass die Setzung der Zeilen zu stark von der Parzellengeometrie geprägt sei und die Topografie zahlreiche Mauern und Treppen erfordere.

Muster 05 überzeugte insbesondere durch die gute Einbettung in die Topografie, die differenzierte Ausbildung der Freiräume, die Mischung von Geschosswohnungen und Townhouses sowie den grosszügigen gemeinschaftlichen Gartenhof. Positiv hervorgehoben wurden zudem die vielfältigen Wohnformen, die klare Adressbildung und das Potenzial für gemeinschaftliche Nutzungen. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass die Grossform sorgfältig gegliedert werden müsse, damit ihre Dimensionen ortsverträglich wirken.

Die Muster 09 und 10 wurden demgegenüber kritischer beurteilt. Bei Muster 09 wurden die Fragmentierung der Freiräume und die weniger klare Gesamtorganisation bemängelt. Muster 10 wurde zwar ein grosses Potenzial für zusammenhängende Freiräume attestiert, die Grossform wurde jedoch als zu dominant und zu wenig in die bestehende Quartierstruktur eingebunden beurteilt.

Im Rahmen der vorgenommenen Interessenabwägung kam das Begleitgremium zum Schluss, dass Muster 05 die unterschiedlichen Anforderungen

insgesamt am ausgewogensten erfüllt. Der Variantenentscheid beruhte somit nicht auf der Optimierung eines einzelnen Kriteriums, sondern auf einer Gesamtbeurteilung der städtebaulichen, freiräumlichen, funktionalen und sozialräumlichen Qualitäten. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass einzelne Stärken von Muster 01 – insbesondere die Durchlässigkeit, die differenzierte Freiraumgestaltung und die starke Vernetzung mit dem Quartier – in die Weiterentwicklung einfliessen sollen.

Als Ergebnis des Workshops entschied das Begleitgremium, die weitere Bearbeitung auf Basis von Muster 05 vorzunehmen. Die Vertiefung bis zum Schlussbericht soll sich auf die Schärfung der städtebaulichen Identität, die Ausgestaltung der Freiräume, die Adressbildung sowie die Konkretisierung des Mehrwerts für das Quartier konzentrieren.

Workshop 2a (WS 3): Varianten und Entscheide

Im Workshop 3 (Workshop 2a) wurden die weiterentwickelten Varianten Muster 09 und Muster 10 vertieft geprüft und hinsichtlich Städtebau, Wohnqualität, Freiraum, Erschliessung, Quartierverträglichkeit und sozialräumlichem Mehrwert beurteilt. Ziel des Workshops war die Festlegung einer Bestvariante als Grundlage für das Richtprojekt sowie die Formulierung von Empfehlungen für die weitere Bearbeitung. Dabei stand erneut eine umfassende Interessenabwägung zwischen baulicher Dichte, Freiraumqualität, Einbindung in das Quartier, Wohnqualität, Nutzungsvielfalt und langfristiger Entwicklungsperspektive des Areals im Vordergrund.

Die Beurteilung zeigte, dass Muster 09 trotz verschiedener Qualitäten nicht vollständig zu überzeugen vermochte. Kritisch beurteilt wurden insbesondere die Wirkung der nördlichen Baukörper gegenüber der Nachbarschaft, die teilweise hohe Geschossigkeit, die engen Aussenräume sowie die wenig überzeugende Anordnung einzelner Freiräume. Positiv hervorgehoben wurden die einfache innere Erschliessung und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Setzung gegenüber den früheren Varianten.

Muster 10 wurde demgegenüber als robuster und zukunftsfähiger Lösungsansatz beurteilt. Trotz der grossen Gebäudestruktur wurde die Variante als städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers verstanden. Besonders positiv bewertet wurden die grosszügigen und zusammenhängenden Freiräume, die attraktiven Wohnformen mit Maisonette- und Geschosswohnungen, die gute Einpassung in die Topografie sowie das Potenzial zur sozialräumlichen Aufwertung des Quartiers. Die parkartige Freiraumstruktur, die Vernetzung zwischen Allmendstrasse und Meienstrasse Nord sowie die gemeinschaftlichen Nutzungen wurden als wesentliche Qualitäten hervorgehoben.

Im Rahmen der vorgenommenen Interessenabwägung kam das Begleitgremium zum Schluss, dass Muster 10 die unterschiedlichen Anforderungen insgesamt am ausgewogensten erfüllt. Ausschlaggebend waren die hohe Freiraumqualität, die starke Identität der Überbauung, die langfristige Entwicklungsfähigkeit sowie der Beitrag zur Vernetzung und Aufwertung des Quartiers. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass einzelne Aspekte – insbesondere die Höhenstaffelung, die Ausgestaltung des östlichen Gebäudeflügels, die Nutzung der Dachflächen, die Adressierung sowie die Verzahnung von Freiraum und Strassenraum – weiter zu optimieren sind.

Als Ergebnis des Workshops empfahl das Begleitgremium einstimmig die Weiterbearbeitung von Muster 10 zum Richtprojekt. Der Variantenentscheid beruhte dabei nicht auf der Optimierung eines einzelnen Kriteriums, sondern auf einer Gesamtbeurteilung der städtebaulichen, freiräumlichen, funktionalen und sozialräumlichen Qualitäten. Die Variante wurde als Chance für das Quartier verstanden, welche die angestrebte Verdichtung mit einem qualitätsvollen Wohn- und Freiraumangebot verbindet und die künftige Entwicklung des Umfelds vorwegnimmt.

Workshop 3 (WS 4): Abschluss

Im Workshop 3 wurde das aus dem Variantenentscheid hervorgegangene **Richtprojekt auf Basis von Muster 10** vorgestellt, beurteilt und zur Weiterbearbeitung verabschiedet. Ziel des Workshops war die abschliessende Überprüfung des Projekts, die Formulierung von Empfehlungen des Begleitgremiums sowie die Klärung des geeigneten Planungsinstruments für die Umsetzung der erforderlichen baurechtlichen Anpassungen. Das Richtprojekt soll als Grundlage für die spätere Umzonung beziehungsweise Anpassung der baurechtlichen Grundordnung dienen.

Ausgangspunkt bildeten die Rückmeldungen aus Workshop 2a. Das Bearbeitungsteam überprüfte insbesondere die Stellung und Höhenentwicklung des östlichen Gebäudeflügels, die architektonische Ausgestaltung und Materialisierung, die Flexibilität der Wohnungsgrundrisse, die Nutzung der Dachflächen sowie die Ausgestaltung und Zonierung des Freiraums. Ebenfalls vertieft untersucht wurden die interne Erschliessung, die Quartiervernetzung und der sozialräumliche Beitrag des Projekts.

Die städtebauliche Weiterentwicklung bestätigte die Grundidee der gewählten Gebäudeform. Eine Prüfung der Ausdrehung des Baukörpers zeigte zwar gewisse räumliche Qualitäten, führte jedoch zu engeren Aussenräumen und wurde deshalb zugunsten einer parallelen Ausrichtung zur Strasse verworfen. Die Gebäudehöhen wurden differenziert gestaffelt, sodass die Bebauung auf die Topografie und die umliegende Quartierstruktur reagiert. Die sogenannten „Fingerbauten“ entlang der Meienstrasse vermitteln mit der Nachbarschaft und reduzieren die wahrgenommene Massstäblichkeit des Gesamtvolumens.

Im Bereich Nutzung und Architektur wurde ein vielfältiges Angebot mit insgesamt 73 Wohnungen, ergänzenden Gemeinschaftsnutzungen sowie optionalen publikumsorientierten Einrichtungen entwickelt. Vorgesehen sind unter anderem eine mögliche Kita am südlichen Gebäudekopf, ein Bistro oder Mehrzweckraum im Osten sowie Ateliers entlang der Meienstrasse. Die grosszügigen Eingangshallen und flexibel zuschaltbaren Zimmer erhöhen die Anpassungsfähigkeit der Wohnungen und fördern gemeinschaftliche Begegnungen. Die Materialisierung als Holz- oder Hybridbau mit fein gegliederter Fassadenstruktur soll eine wohnliche Identität schaffen und die Massivität des Baukörpers reduzieren.

Besondere Bedeutung erhielt die Gestaltung des Freiraums. Das Richtprojekt sieht einen grosszügigen, parkartigen Grünraum mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden vor. Öffentliche Plätze, gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Gartenflächen sowie private Vorgärten werden klar differenziert. Die Fusswegverbindungen stärken die Quartiervernetzung zwischen Allmendstrasse und Meienstrasse Nord und tragen wesentlich zur

sozialräumlichen Aufwertung des Areals bei. Die Freiraumgestaltung wurde als zentrale Qualität des Projekts hervorgehoben.

In der Gesamtbeurteilung bestätigte das Begleitgremium die bereits im vorherigen Workshop getroffene Wahl von Muster 10 und unterstützte dessen Weiterentwicklung zum Richtprojekt. Ausschlaggebend waren die ausgewogene Verbindung von Verdichtung und Freiraum, die hohe Wohnqualität, die robuste städtebauliche Struktur, die gute Einbindung in das Quartier sowie das Potenzial für gemeinschaftliche und sozialräumliche Nutzungen. Das Richtprojekt wurde damit als geeignete Grundlage für die weiteren Planungsschritte und die Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen verabschiedet.

Quartierverträgliche Mobilität und neue Durchwegung

In der ZPP werden maximal 0.7 Abstellplätze pro Wohnung festgeschrieben. Die Positionierung der Tiefgaragenzufahrt auf der dem Wohnquartier abgewandten östlichen Stirnseite der Bebauung minimiert den Verkehr auf den Quartierstrassen. Im Südwesten der Bebauung entsteht eine neue Fusswegverbindung zwischen der Allmendstrasse und der Meienstrasse. Entlang der Meienstrasse verbessert zudem ein neuer, attraktiver Fussweg die Schulwegsicherheit.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen von Variantenstudien wurde am Arbeitsmodell und anhand von Plänen und Visualisierungen die Verträglichkeit des Richtprojekts mit dem Orts- und Landschaftsbild geprüft. Ergebnis dieser Qualitätssicherung ist eine Wohnüberbauung, die durch das städtebauliche Konzept, die architektonische Gestaltung und das Nutzungskonzept eine quartierverträgliche Siedlungsentwicklung ermöglicht.

Das Expertengremium würdigt im Schlussbericht den Entwurf des Richtprojekts wie folgt: *Der neue weitläufige Grünraum entlang der Meienstrasse Nord wird durch eine kompakte Anordnung der geplanten Bebauung entlang der Allmend- und Meienstrasse Ost möglich. Obwohl von einer Grossform gesprochen werden kann, passt sich das neue Volumen gekonnt in die umgebende Bebauungsstruktur des Quartiers ein und wirkt durch seine sorgfältige Gliederung gut verträglich. (...)*

4.3.2 Nutzung

Durchmischung

Durch die Nutzungsänderung dient das Areal künftig vorwiegend der Wohnnutzung. Dabei wird im Sinne der Durchmischung ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnen in Kostenmiete festgelegt, was die Möglichkeit einer Durchmischung innerhalb der Überbauung und dem angrenzenden Quartier zulässt.

Quartierinfrastruktur

Neben der Wohnnutzung lassen die Bestimmungen auch Nutzungen im Sinne der Möglichkeit einer funktionierenden Quartierinfrastruktur zu: stilles Gewerbe, Räumlichkeiten für Bildung oder eine Kindertagesstätte sowie die Entstehung möglicher Treffpunkte im Innen und Aussenraum (Quartierräumlichkeiten, Quartiercafé, Spiel- und Grünflächen).

4.3.3 Grün- und Freiraum

Wohnumfeld, Bepflanzung, Retention

Grünräume mit grosszügigen Bepflanzungen sorgen für ein visuell und klimatisch angenehmes Wohnumfeld, zahlreiche unversiegelte Flächen dienen als Retentionsflächen. Die Würdigung aus dem Schlussbericht des Workshopverfahrens unterstreicht diese Qualitäten:

Der Freiraum stellt einen mehrschichtigen Mehrwert für das Quartier dar. Er bietet nicht nur einen grösstmöglichen und zusammenhängenden Grünraum der von den Bewohnenden genutzt werden kann, sondern er bekennt sich zum Ort und offeriert dem Quartier und den Bewohnenden sich zu begegnen. Der strassenbegleitende Park entlang der Meienstrasse Ost ergänzt damit als gemeinschaftlich orientierter Raum den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Durch den grosszügigen Grünraum wird das Projekt auch den Klima- und Nachhaltigkeitsaufgaben gerecht. Das Freiraumprojekt sieht eine geschickte Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden vor, wodurch das Wohnen im Erdgeschoss auf beide Seiten möglich wird. Insgesamt bietet der Freiraum zusammen mit der Gebäudesetzung Anschlusspunkte für eine hochwertige Lebenswelt im Quartier.

4.3.4 Verkehr, Verkehrsaufkommen

Durch die Nutzungsänderung von der vormaligen Arbeitszone zur Zone mit Planungspflicht mit schwergewichtiger Wohnnutzung fällt der vormalige Betriebsverkehr weg. Die Erschliessung der Wohnüberbauung erfolgt an optimaler Position, sodass der motorisierte Individualverkehr keinen Mehrverkehr für die umliegenden Quartierstrassen darstellt.

Erschliessung ÖV

Durch die in grosse Nähe zum ÖV-Umsteigeknoten Zollikofen (rund 250 m) sowie die Nähe zur Kantonsstrasse besteht eine ausgezeichnete Erschliessung an den öffentlichen Verkehr ÖV. Von der Station Zollikofen bestehen zu Hauptverkehrszeiten Bahnverbindungen in Richtung Bern mit 3 S-Bahnlinien (S3, S4, RBS-Linie S8) und 2 Buslinien (B106, B107) im Takt zwischen 5 bis 10 Minuten.

Erschliessung MIV

Der ZPP Perimeter wird ab der Bernstrasse (Kantonsstrasse) über die Allmendstrasse und Meienstrasse Ost für den MIV erschlossen. Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt ab der Meienstrasse Ost. Damit ist die Zufahrtsstrecke der Hauptbeziehung auf das notwendige Minimum reduziert,

Parkierung

Die Parkierung im Ausbauzustand erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle im 2. Untergeschoss. Die gute Erschliessung begründet die Reduktion der Anzahl Abstellplätze auf durchschnittlich max. 0.7 Abstellplätze pro Wohnung. In der Einstellhalle sind 58 Parkplätze (Wohnungen und übrige Nutzungen, inkl. Besucher-PP) vorgesehen, oberirdisch im südlichen Bereich der Allmendstrasse zwei weitere Besucher-Parkplätze.

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung. Die vorgesehenen 73 Wohnungen führen bei einem durchschnittlichen Wert von max. 0.7 PP/Whg zu 52 Parkplätzen, zuzüglich 5 Besucher-PP (10%) sowie 2 PP für die übrigen Nutzungen (Kita). Daraus resultieren Total 60 Parkplätze.

Parkplätze	Anzahl	SVP*	Fahrten	Gesamt
Bewohner*innen Einstellhalle	52	3	156	156
Besucher*innen Einstellhalle	4	8	32	32
Übrige Nutzungen Einstellhalle	2	8	16	16
Besucher*innen oberirdisch	2	8	16	16
Summe	60			220

** spezifisches Verkehrspotenzial (SVP)*

Weitere Parkierungsangebote

Bezüglich auf die im Rahmen der Mitwirkung eingebrachten Bedenken eines unzureichenden Parkplatzangebots im Quartier beurteilt die Gemeinde das künftige PP-Angebot als ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einstellhalle an der Wald- bzw. Meienstrasse laut Auskunft der Grundeigentümerschaft bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Wohnüberbauung auf dem Jowa-Areal saniert und optimiert werden soll (Erhöhung der Anzahl Stellplätze, seitliche Zugänge für Zufussgehende von Süden). Die Einstellhalle war bisher nicht ausgelastet (20-25% Leerstand) und bietet daher mögliche Angebote für private Nachfrager.

Verkehrsaufkommen

Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen wird auf täglich 220 Fahrten geschätzt. Jeder Parkplatz für Wohnen wird 1x pro Tag genutzt plus Spielraum für mehrmalige Fahrten einiger Mieter*innen = 3 Fahrten pro Parkplatz und Tag → spezifisches Verkehrspotenzial (SVP) = 3. Die Belegung der Besucher-Parkplätze und der PP für übrige Nutzungen ist dagegen höher. Annahme: Diese Parkplätze werden 4x / Tag belegt.

Für die Zu- resp. die Wegfahrt ergibt dies insgesamt je 110 Fahrten, unter Annahme eines Wertes in der Morgenspitzenstunde (7-8 Uhr) von 23% (26 Fahrten) und der Abendspitzenstunde 17-18 Uhr) von 35% (39 Fahrten).

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend nicht um eine Planung «auf der grünen Wiese» mit Neuverkehr handelt. Die neue Nutzung auf dem Jowa-Gelände mit Schwerpunkt Wohnen ersetzt die alte industrielle Nutzung mit rund 220 Mitarbeitenden. Der anfallende Verkehr der Neuüberbauung entspricht in grossen Teilen dem durch die ehemaligen Angestellten der Jowa verursachten Autoverkehr. Der zusätzlich verursachte Verkehr ist untergeordnet. Dazu kommt, dass der durch die Jowa ausgelöste Schwerverkehr entfällt.

Fahrbeziehungen

In Bezug auf die Umlagerung Fahrtenerzeugung auf das übergeordnete Verkehrsnetz wurden Pendlerbeziehungen, Einkaufsverhalten und Netzqualitäten untersucht. Aus den Analysen wurden folgende Annahmen getroffen:

- Ausfahrt aus der Meienstrasse Ost mit 40 % in Richtung Kirchlindachstrasse und 60 % Richtung Bernstrasse.
- Knoten Allmendstrasse/Bernstrasse mit 75 % Richtung Bern/Zollikofen (92 %+57 % / 2 = 74.5 %) und 25 % Richtung Münchenbuchsee/Moosseedorf (43 %+8 % / 2 = 25.5 %)
- Knoten Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse mit 85 % Richtung Bern/Zollikofen und 15 % Richtung Kirchlindach

Technische Belastbarkeit des übergeordneten Netzes

Auf Basis verschiedener Datengrundlagen[2] wird der DTV auf der Bernstrasse mit 18'000 Fahrten angenommen, der DTV auf der Kirchlindachstrasse mit 8'500 Fahrten. Die Abbildung 25 zeigt die Verkehrsbelastung auf dem umliegende Strassennetz.

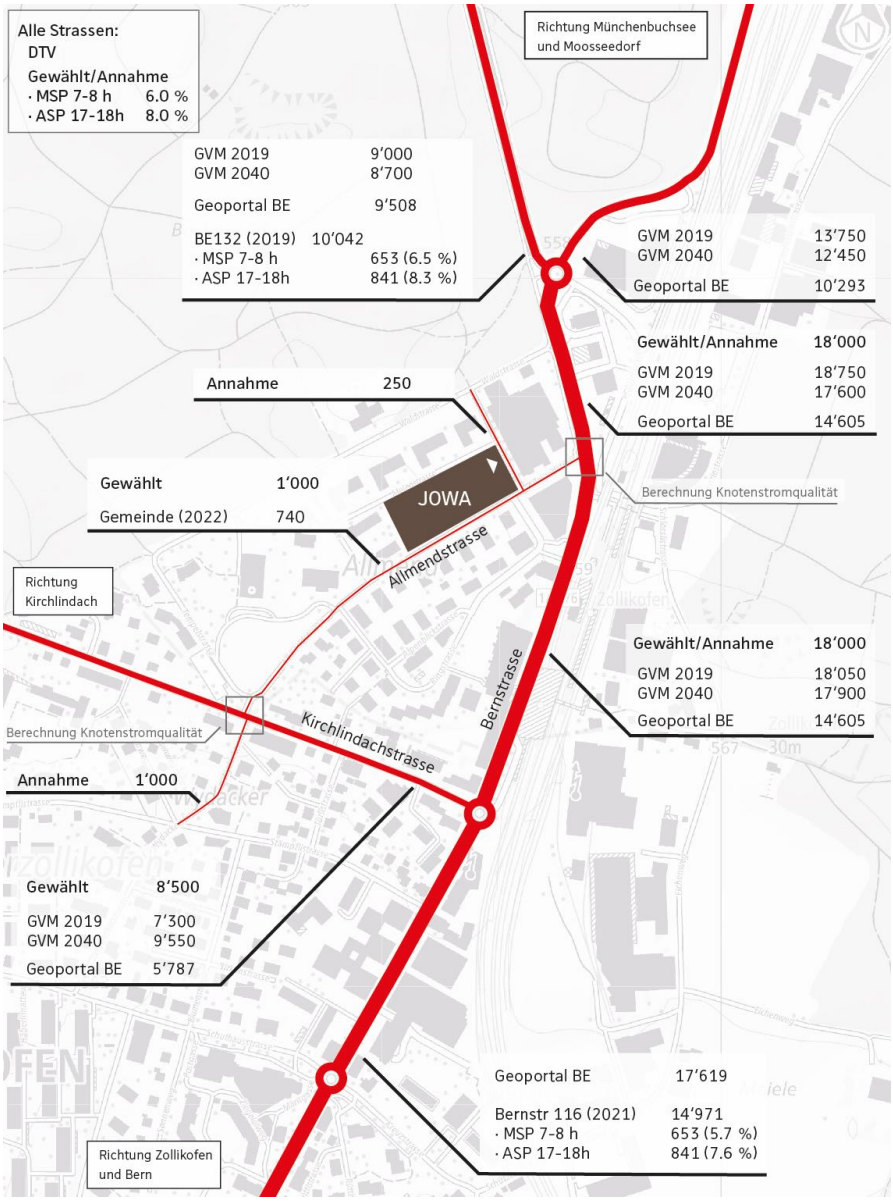


Abbildung 25: Verkehrsbelastung MIV umliegendes Strassennetz

Knotenstromqualitäten

Die Berechnungen der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knoten ergeben die folgenden Ergebnisse resp. Knotenstromqualitäten:

Knoten Allmendstrasse/Bernstrasse

	Ist	mit Projekt	mit Projekt max. *
MSP 7-8 Uhr	B (13.6 Sek)	B (13.9 Sek)	C (17.0 Sek)
ASP 17-18 Uhr	C (20.6 Sek)	C (21.8 Sek)	D (27.6 Sek)

[2] Gesamtverkehrsmodell Kanton Bern, Ist 2019 und Basis 2040, Geoportal des Kantons Bern, Daten permanente Messstellen des Kantons Bern (TBA), Messung der Gemeinde Münchenbuchsee, 2022

Knoten Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse

	Ist	mit Projekt	mit Projekt max. *
MSP 7-8 Uhr	A (8.0 Sek)	A (8.0 Sek)	A (7.9 Sek)
ASP 17-18 Uhr	A (9.6 Sek)	A (9.7 Sek)	B (10.1 Sek)

**Projekt max: mehr Linksabbiege-Beziehungen, um die Auswirkungen auf den Knoten mit mehr schwierigen Abbiegebeziehung abschätzen zu können.*

Gesamtbeurteilung MIV

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Projekt aufgrund des Nutzungsschwerpunkts (Wohnen) und den angenommenen Verkehrsströmen mit Schwerpunkt Richtung Zollikofen/Bern eine sehr geringe Auswirkung auf die beiden Knoten. Beide Knoten verbleiben in guter bis sehr guter Qualität.

Veloverkehr

Gemäss Art. 54c der Bauverordnung ist eine Mindestanzahl an Parkfeldern nach Nutzung zu erstellen. Nach BauV sind 2 Veloabstellplätze (VAP) pro Wohnung zu erstellen. Demgegenüber sieht die VSS Norm 40 065 die Erstellung von 1 VAP pro Zimmer vor. Ergänzend wurden diese Werte mit den Daten des Mikrozensus 2021 für ähnliche Gemeinden verglichen, die einen Wert von 1.75 VAP pro Wohnung aufweisen.[3]

Als Berechnungsgrundlage dienen grundsätzlich die Werte 73 Wohnungen und 269 Zimmer. Unter Berücksichtigung des Wohnungsmixes und der erwarteten durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.1 Personen pro Haushalt wird eine Bewohnerzahl von 150-160 Personen erwartet.

Folgerungen und Empfehlungen:

- Die Mindestanforderung gemäss BauV von 2 VAP pro Wohnung ist zu erfüllen = 146 VAP; bei ca. 160 Bewohner*innen = 0.91 VAP pro Person
- Empfehlung im Sinne einer urban geprägten, siedlungs- und klimaverträglichen Mobilität: 3 VAP pro Wohnung (= 219 VAP; ca. 1.4 VAP pro Person) plus erweiterbare Fläche in späterer Umsetzungsetappe.
- Empfehlung zur Ausstattung: 10-20 % der VAP sind als Spezialveloflächen mit entsprechenden Massen zu planen, d.h. Bereiche für Lastenvelos, Kindervelos oder Veloanhänger. Des Weiteren sind an allen Indoor-Standorten Steckdosen für E-Bikes einzuplanen.
- Für den Mehrzweckraum/Quartiercafé an der Ecke Allmendstrasse/Meienstrasse Ost sind zusätzlich mindestens 3 VAP (nach BauV) zu erstellen, empfohlen im Sinne einer urban geprägten, siedlungs- und klimaverträglichen Mobilität: 6 Veloabstellplätze.

[3] In der Agglomeration Bern gibt es pro Haushalt im Durchschnitt 1.63 Velos. Bei den intermediären Gemeinden in der Agglomeration Bern (=Münchenbuchsee) sind es 1.75 Velos pro Haushalt.

4.3.5 Umwelt

Neue Qualitäten für das Quartier

Die umliegende Nachbarschaft profitiert durch die grosszügig ausgestalteten Aussenräume und die Vernetzung für den Fussverkehr. Hinzukommend nehmen durch den Wegfall des vormaligen Betriebsverkehrs und den wegfallenden Betriebslärm Immissionen auf das Quartier ab.

Lärmimmissionen

Die massgebenden Belastungsgrenzwerte für Wohnen, ES II (IGW), werden sowohl auf der Allmendstrasse (Annahme DTV 1'000) wie auch auf der Meienstrasse Ost (Annahme DTV 250) eingehalten.

NIS-Belastung Trafostation

Im nordwestlichen Bereich des Areals befand sich bisher eine Trafo-Station. Der Standort für einen Ersatz der Transformatorenstationen würde unterirdisch im Randbereich der grösseren Spielfläche liegen. Der Anlagebetreiber muss für diesen Fall im Rahmen eines Baugesuchs nachweisen, dass der Anlagegrenzwert auch mit der neuen Überbauung bei allen OMEN eingehalten ist. Gemäss Erfahrungswerten werden die Anlagegrenzwerte bei Transformatorenstationen bereits ausserhalb der Gebäude / Räume eingehalten, insbesondere, wenn die Transformatoren entsprechende Abschirmungshüllen aufweisen.

Störfallvorsorge

Der Sachverhalt zur Störfallvorsorge wurde angesichts der vorgesehenen Wohnüberbauung überprüft. Der Konsultationsbereich Strasse wurde mit dem Verkehrsvolumen der Verkehrserhebung von 2019 verglichen. Das Verkehrsvolumen liegt mit einem DTV von 18’800/18'100 (nördlich/südlich des Kreisels) unter der für eine Störfallvorsorge vorgeschriebenen Grenzwert von DTV 20'000. Jedoch liegt das Verkehrsvolumen nur wenig unter dem Grenzwert von DTV 20'000 und die Verkehrserhebung liegt rund drei Jahre zurück. Die Thematik der Störfallvorsorge wurde im Kontext des vorliegenden Richtprojekts erneut geprüft. Die Karte gibt dazu einen Überblick (vgl. Abbildung 26).

Die Prüfung der Konsultationsbereich führt zu folgenden Ergebnissen und Folgerungen:

1. Die Konsultationsbereichskarte wird als gegeben betrachtet, das Jowa-Areal liegt also knapp im Konsultationsbereich KoBe der Kantonsstrasse.
2. Der Referenzwert der massgebenden Anzahl Personen liegt bei 840 Personen pro Scanner-Zelle, d.h. bei durchschnittlichen 210 Personen pro ha.
3. In der relevanten Scanner-Zelle B wird diese Anzahl Personen unter Berücksichtigung der Karte Raumnutzerdichte des kantonalen Geoportals nicht erreicht.
4. Die für das Planungsgebiet errechneten zusätzlichen 196 Personen als Folge der Mehrnutzung können vernachlässigt werden, da der KoBe das Areal nur am Rand überlagert.
5. Das Vorhaben wird demnach als nicht als risikorelevant beurteilt.

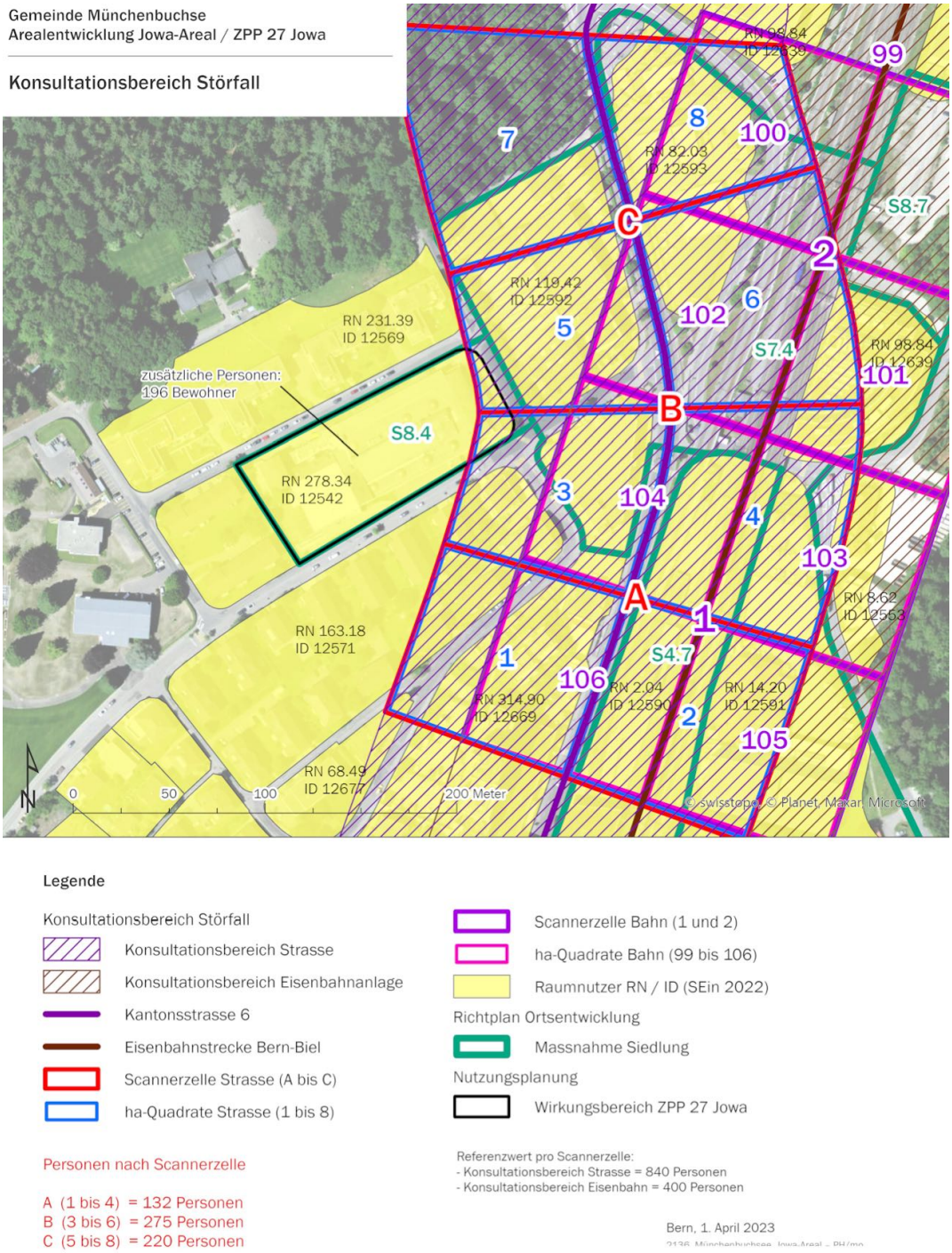


Abbildung 26: Störfallvorsorge: Konsultationsbereiche Eisenbahn und Strasse im Kontext der Raumnutzenden

4.3.6 Ausgleich der Planungsvorteile

Vorliegend handelt es sich um eine Um- und Aufzonung, womit gemäss Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Die Gemeinde Münchenbuchsee klärt die Mehrwertabgabe mit einem Gutachten bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage. Vor der öffentlichen Planauflage hat die Gemeinde die Bauherrschaft in Bezug auf die Mehrwertabgabe zu orientieren.

4.4 Würdigung

Das vorliegende Planungsvorhaben ermöglicht eine Entwicklung des zentral gelegenen Jowa-Areals durch eine fünfgeschossige Wohnbebauung, welche vielen Bedürfnissen gerecht wird und sich in die bestehende Umgebung einpasst. Die Arealentwicklung vermag wesentlich zur Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde Münchenbuchsee beizutragen. Die vorgängig gesetzten Planungsziele gemäss Kapitel 1.5 können erfüllt werden, ohne den übergeordneten Planungen entgegenzustehen.

Die Festlegungen in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplanänderung ZPP 27 und Änderung des Baureglements mit neuer ZPP 27) zeigen auf, wie die bauliche Entwicklung des Jowa-Areals auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren planungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden kann. Diese sichern insbesondere auch die qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Aussenraum, die Erschliessung der Überbauung sowie den Umgang mit Immissionen (NIS, Störfall, Lärm).

5. Planerlassverfahren

5.1 Verfahren

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch das Stimmvolk sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

Die Planungsakten zur Arealentwicklung «Jowa-Areal»: Änderung baurechtliche Grundordnung – Erlass ZPP 27 Jowa wurden vom 18. August bis am 22. September 2023 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Folgende Unterlagen haben zur Mitwirkung aufgelegen:

- Änderung Baureglement (ZPP-Vorschriften) vom 3.7.2023
- Änderung Zonenplan (Perimeter ZPP 27) vom 3.7.2023
- Erläuterungsbericht vom 3.7.2023 (Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV)
- Beilage 1 (zum Erläuterungsbericht): Arealentwicklung Jowa, Schlussbericht zum Workshopverfahren inkl Richtprojekt, 25.10.2022

Die Dokumente lagen zu Öffnungszeiten in der Bauverwaltung Münchenbuchsee auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Webseite www.jowa-muenchenbuchsee.ch aufgeschaltet.

Informationsveranstaltung

Am 23. August 2023 fand zusätzlich eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Planungsvorlage statt.

Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der 30-tägigen Mitwirkungsfrist gingen bei der Bauverwaltung Münchenbuchsee insgesamt 9 Eingaben ein. Der Bericht in Anhang 2 fasst die Anliegen und Anträge der Eingaben und die jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderats der Gemeinde Münchenbuchsee zusammen. Die Anliegen lassen sich in folgenden Themenschwerpunkten zusammenfassen:

Allgemeines
- Der Stossrichtung der Arealentwicklung mit Wohnnutzung wird grundsätzlich zugestimmt

Art der Nutzung
- Errichtung eines Gemeinschaftsraums für Siedlung und Quartier
- Sicherung eines breitgefächerten Wohnungsmixes
- Bedürfnis nach Umsetzung preisgünstiger, barrierefreier Alterswohnungen und wenigen Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Mass der Nutzung
- Unterschiedliche Auffassungen bezüglich Dimensionen der geplanten Baukörper (überdimensioniert ⇔ verhältnismässig)

Freiräume und architektonische Gestaltung
- Ziele und Grundsätze der Aussenraumgestaltung in ZPP verbindlich regeln
- Zugänglichkeit des Aussenraums für das Allmendquartier sichern

Verkehr, Parkierung und Erschliessung
- Forderung nach einem zweiten Untergeschoss für mehr Wohnungs- und Besucherparkplätze sowie sichere Fahrradabstellplätze
- Ungewollte Verkehrszunahme durch Arealentwicklung

Energie
- Forderung nach Prüfung weiterer Energieversorgungsvarianten (z.B. Fernwärme, Erdsonde, Photovoltaik etc.)
- Schaffung eines Wärmeverbundes Allmend

Weitere Themen
- Flankierende Massnahmen zu Durchgangs- und Zufahrtsverkehr, Parkplatzangebot, Weitere Verdichtung, Schulraum
- (Teil-)Entfernung des Zauns für Zwischennutzung des Jowa-Areals als Freiraum für das Quartier

Kenntnisnahme Mitwirkung

Die Planungskommission hat das Planungsdossier am 14. Dezember 2023 beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat das Planungsdossier anlässlich seiner Sitzung vom 22. Januar 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2025 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier «Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 27 'Jowa' (Änderung Zonenplan und Baureglement)» Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einen einzelnen Genehmigungsvorbehalt sowie Empfehlungen und Hinweise.

Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts

Das Planungsdossier wurde zusammen mit der Gemeinde und dem Projektteam bereinigt.

Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 22. Januar 2024 ist im Anhang 1 ersichtlich.

Verabschiedung zur öffentlichen Auflage

Das bereinigte Planungsdossier wurde am 21. August 2025 durch die Planungskommission beraten und zuhanden des Gemeinderats freigegeben. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 8. September 2025 die Planungsakten behandelt und zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

5.4 Öffentliche Auflage

Mit der Publikation im Amtsblatt vom 15. Oktober 2025 und im amtlichen Anzeiger vom 17. Oktober 2025 wurde die öffentliche Auflage bekannt gemacht. Das Planungsdossier lag vom 17. Oktober 2025 bis am 17 November 2025 in der Bauabteilung Münchenbuchsee öffentlich auf und konnte während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Ebenso war es auf der Gemeindehomepage publiziert.

Während der Auflagefrist sind fünf Einsprachen eingegangen, wovon drei mit Rechtsverwahrungen. Die Einspracheverhandlungen fanden am 30. Januar 2026 und 10. Februar 2026 statt. Eine Einsprache konnte erledigt werden,

4 Einsprachen sind unerledigt. Die Rechtsverwahrungen werden angemerkt. Diese werden dem Kanton zum Entscheid unterbreitet.

5.5 Beschluss und Genehmigung

Der Gemeinderat Münchenbuchsee hat die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 27 «Jowa») an seiner Sitzung vom 29. Juni 2026 und der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 20. August 2026 beschlossen. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung der Einsprachen.

Die Planungsvorlage wird dem Stimmvolk am 27. September 2026 zum Beschluss vorgelegt. *Ergebnisse Urnenabstimmung pendent.*

Anhang

Anhang 1 Prozessdokumentation Workshopverfahren

Grundsätzliches

Ermessensfragen

Die nachstehenden Ausführungen dokumentieren den Prozess des Workshopverfahrens und der Projektentwicklung. Die Entscheide – so auch die Variantenentscheide - während des Verfahrens liegen und lagen im Ermessen des Begleitgremiums. Entscheide des kompetenten Organs können nicht angefochten werden. Darunter fallen insbesondere fachliche Wertungen des Begleitgremiums, beispielsweise:

- architektonische Qualität eines Projekts,
- städtebauliche Angemessenheit,
- Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit,
- gestalterische Kohärenz,
- Gewichtung von Vor- und Nachteilen eines Beitrags,
- Rangierung bzw. Empfehlung eines Projekts.

Kriterien

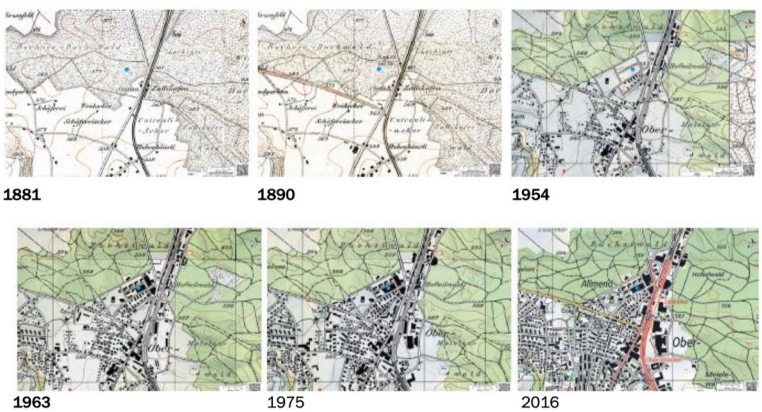
Die Beurteilungskriterien des Begleitgremiums leiteten sich aus den Zielsetzungen zum Verfahren ab:

- Verträglichkeit maximales Nutzungsmasses
- Qualität und Verträglichkeit der ortsbaulichen Eingliederung der Überbauung in das Quartier und Berücksichtigung ortsspezifischer Merkmale,
- Qualität ortsbauliche Setzung neuer Baukörper
- Qualität und Zweckmässigkeit der Anordnung und Organisation der Frei- und Erschliessungsräume
- Qualität des Projekts zur sozialen Durchmischung
- Mehrwerten für das Quartier (Vernetzung Freiräume, Durchmischung, Möglichkeiten zur Nachbarschaftsbildung etc.)
- Nachhaltigkeit in Energie und Ressourcenverbrauch

Workshopverfahren, Workshop 1

Workshop 1, 17.3.2022

Im ersten Workshop präsentierte das Bearbeitungsteam eine umfassende Ortsanalyse. Nachstehend ist die Siedlungsentwicklung seit 1880 in Schritten aufgezeigt (Quelle: Zeitreise swisstopo).



Als zentrale Themen des Ortes wurden dessen historische Entwicklung, die prägenden Ortsbezüge, die Erschliessung, die Freiraumstrukturen im Quartier, die Topografie und das sozioökonomische Narrativ benannt. Als Kernthemen wurden Durchmischung, Nachbarschaftsbildung und Aufwertung bezeichnet.



Identifikationspunkte



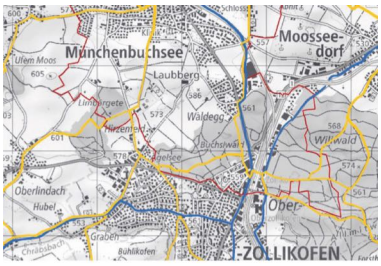
Begrenzungen



Ausblick und Besonnung



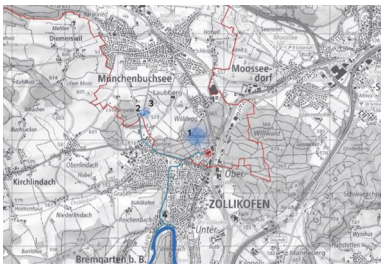
Erschliessung motorisierter Verkehr



Verkehrsnetz Fuss und Velo



Zugänge Zufussgehende



Naherholung



Potenziale der Umgebung



Vier Arealseiten

Variantenstudien

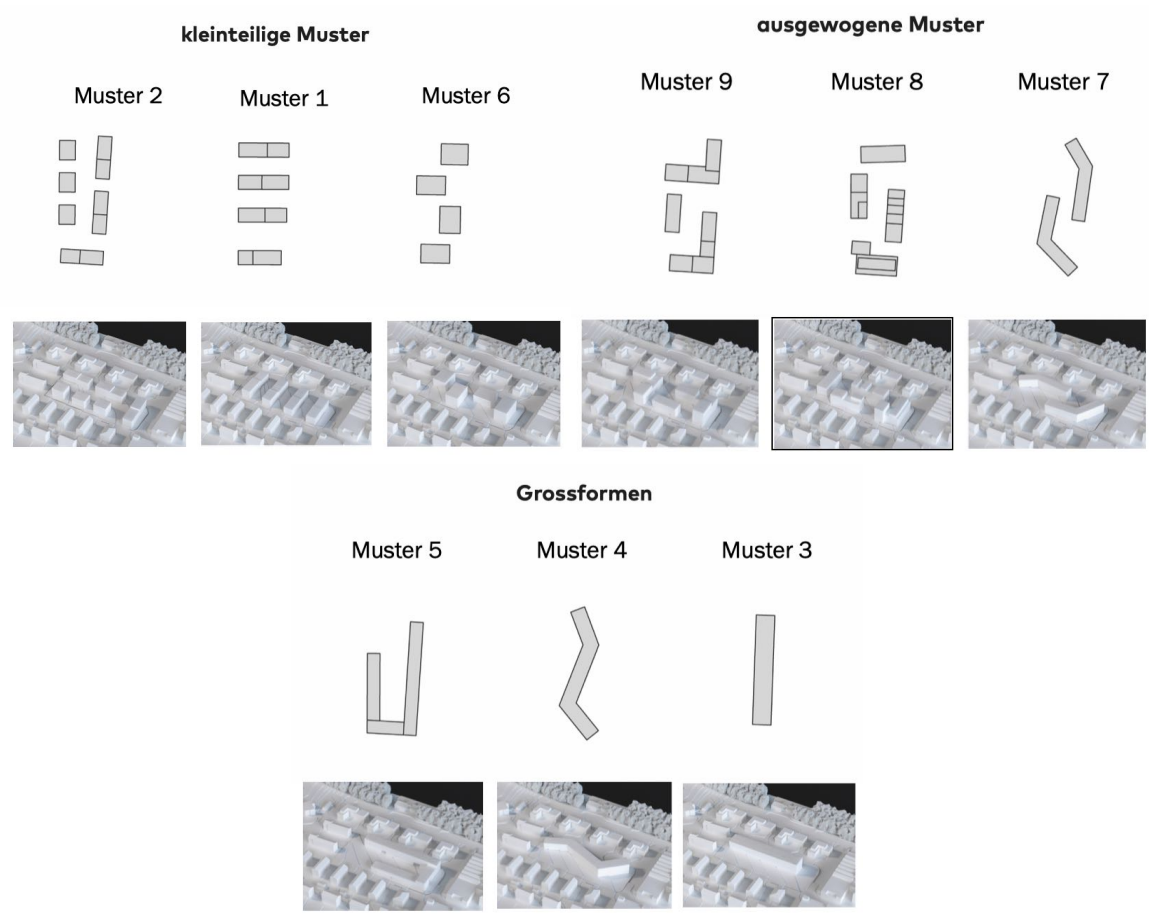
Auf Basis der Ortsanalyse wurden zahlreiche unterschiedliche Bebauungsvarianten ausgearbeitet. Das Spektrum reichte von kleinteiligen Mustern bis zu Grossformen (siehe nächste Seite) Vom Beurteilungsgremium wurden drei Bebauungsvarianten zur Vertiefung vorgeschlagen:

Empfehlungen zur Vertiefung

1. Bebauungsmuster aus verschiedenen Gebäudetypologien im Massstab des umgebenden Bestands (vgl. Muster 08 oder 09).
2. Einzelgebäude im Massstab des umgebenden Bestands mit Setzung quer (vgl. Muster 01).
3. Strassenbegleitende Bebauung entlang der Allmendstrasse, bspw. als Riegel südseitig oder teilweise Blockrandsiedlung. Prüfenswert wäre auch eine kammartige Variante.

Für die Weiterbearbeitung wurde eine Prüfung der Ortsverträglichkeit betreffend Dichte, Volumen, Körnigkeit, Geschossigkeit, Beschattung empfohlen. Auch waren Wege für eine vielfältige, identitätsstiftenden Struktur, eine der Topografie entsprechende Organisation, insbesondere im Erdgeschoss, und eine geeignete Durchwegung gefordert. Das Bearbeitungsteam wurde im Hinblick auf Workshop 2 beauftragt, den Aussenraum konzeptionell zu bearbeiten, Ansätze zur Nachbarschaftsbildung aufzuzeigen und im Zusammenhang mit der Erschliessung Potentiale zur Verkehrsberuhigung zu

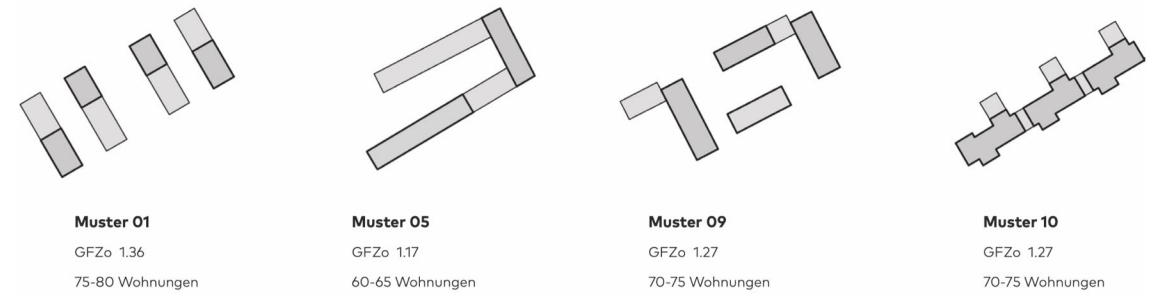
entwickeln. Nachstehend sind alle untersuchten städtebaulichen Muster dokumentiert.



Workshopverfahren, Workshop 2

Workshop 2, 22.05.2022

Im zweiten Workshop wurden vier Bebauungsmuster weiterentwickelt. Neben den bisherigen Mustern 01, 05 und 09 kam Muster 10 neu hinzu.



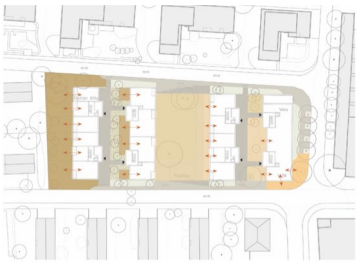
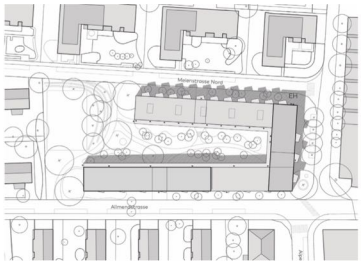
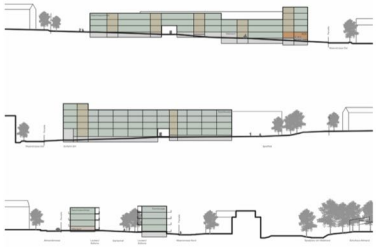
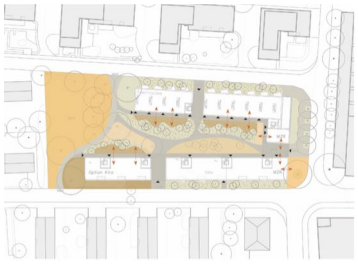
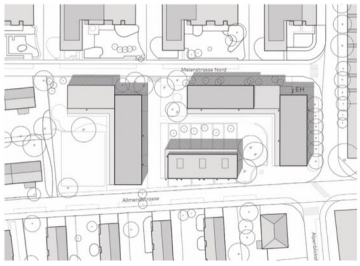
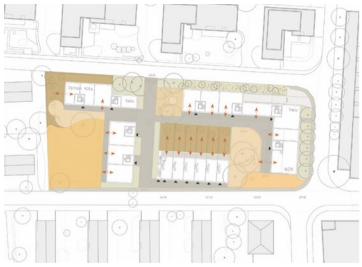
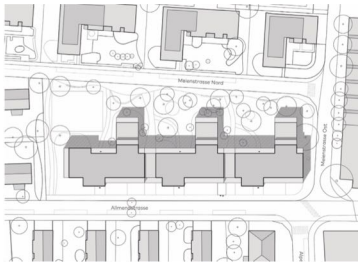
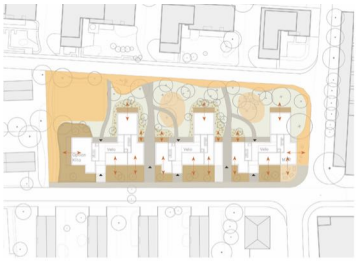
Muster 01
GFZo 1.36
75-80 Wohnungen

Muster 05
GFZo 1.17
60-65 Wohnungen

Muster 09
GFZo 1.27
70-75 Wohnungen

Muster 10
GFZo 1.27
70-75 Wohnungen

Die vier Varianten wurden hinsichtlich städtebaulichen, aussenräumlichen und sozialräumlichen Aspekten sehr tiefgreifend vertieft. Nachstehend sind die Situationen sowie die Schemata der einzelnen Muster dargestellt.

	Situation	Schnitte	Öffentlichkeitsgrade
Muster 01			
Muster 05			
Muster 09			
Muster 10			

Beurteilung

Muster 01 und Muster 05 vermochten das Beurteilungsgremium in verschiedenen Punkten nicht überzeugen und wurden verworfen. Eine Bestvariante wurde noch nicht bestimmt. An einem weiteren (zusätzlichen) Workshop 2a sollten deshalb eine weitere Vertiefung der Muster 09 und Muster 10 besprochen werden. Im Fokus der weiteren vertiefungsarbeiten stehen Aspekte wie die Diversität, sowohl in der Nutzung der Gebäude (Wohnungstypologien, Erdgeschoss) als auch im Aussenraum (Zonierung, Öffentlichkeitsgrade), der Umgang mit dem Terrain und die Adressierung sowie deren Auswirkung auf den Sozialraum.

Workshopverfahren, Workshop 2a

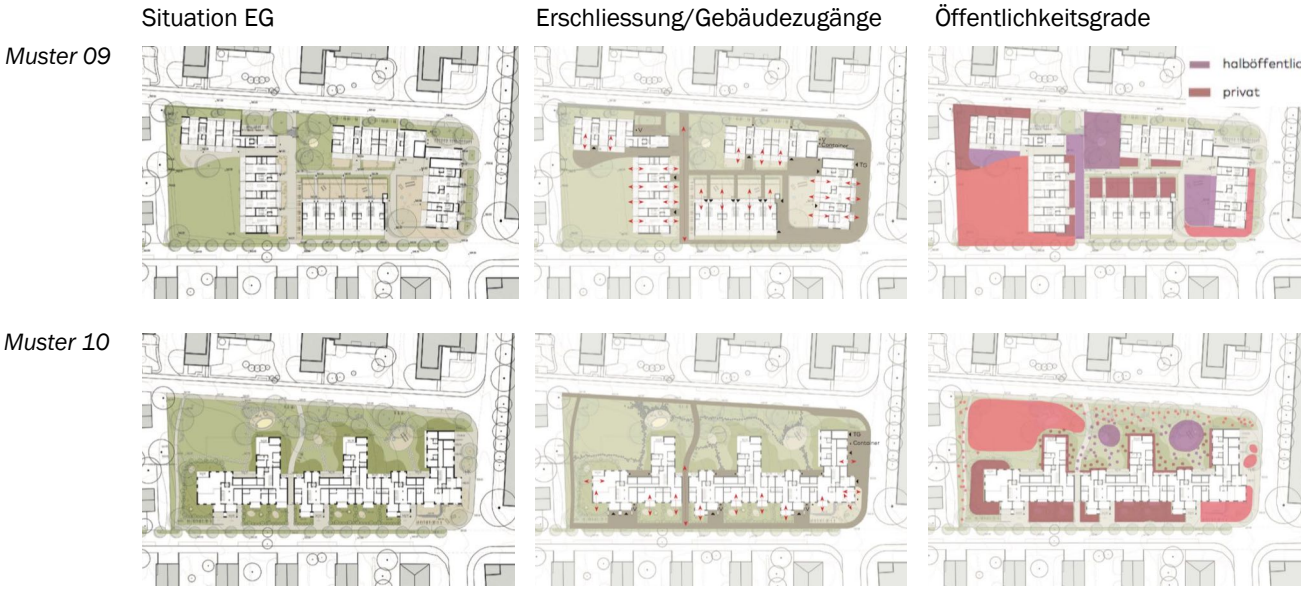
Workshop 2a, 23.06.2022

Im Workshop 2a wurden die Projektvertiefungen für die beiden Muster 09 (mit zwei Untervarianten) und 10 weiterentwickelt. In der Bearbeitung zeigte sich, dass die gespiegelte Variante des Musters 09 gegenüber der Ursprungsvariante verschiedene Nachteile und Defizite offenbart in Bezug auf: heikle Beschattungssituation, keine Ausrichtung der Südbalkone auf einen Grünraum, unbefriedigende Wirkung an Südost-Ecke durch abweisend

wirkendes Bauvolumen. Die gespiegelte Variante wurde infolgedessen nicht weiterverfolgt.



Die detaillierte Vertiefung der Entwürfe konzentrierte sich daher auf die beiden Muster 09 und 10:



In der Beurteilung erwies sich die Variante «Muster 10» als Bestvariante. Beim Bebauungsvorschlag handelt es sich trotz Grossform um eine Fortsetzung des Quartiers. Die Wohnungstypologie gestaltet sich divers. Dank der Staffelung der Fassade resultieren gute Wohnungsgrundrisse mit attraktiver Dreiseitigkeit. Auch die vorgeschlagenen bodennahen Wohnnutzungen sind attraktiv. Der Aussenraum bietet durch die parkähnliche Dimension eine grosse Chance für das Quartier. Für die Weiterbearbeitung wurden Empfehlungen bezüglich Differenzierung der Höhenstaffelung, zur Gestaltung und Materialisierung und zur volumetrischen Akzentuierung an der Kreuzung im Osten eingebracht. Im Aussenraum ist eine geeignete Zonierung der parkähnlichen Fläche und eine vermittelnde Grünraumgestaltung entlang der Allmendstrasse nachzuweisen. Die Erschliessung der Gebäude ist besser auf die Nutzung in den angrenzenden Gebäudeteilen und gemeinschaftliche Aussenflächen abzustimmen. Unter diesen Prämissen wurde das Planungsteam beauftrag, die Bestvariante zum Richtprojekt auszuarbeiten.

Workshopverfahren, Workshop 3

Workshop 3, 20.09.2022

Workshop 3 diente damit der Präsentation und Beurteilung des Richtprojekts sowie der Formulierung von Empfehlungen für die Finalisierung. Die volumetrische Akzentuierung befindet sich mit 5 Vollgeschossen (darunter ein überhohes Erdgeschoss) am Siedlungsauftakt im Südosten. Die Weiterentwicklung der Architektur wurde mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Fassadenkonzept dokumentiert. Die Einbettung der Gebäude ins Terrain und die Ausgestaltung und Materialisierung der Aussenräume wurden ebenfalls visualisiert (vgl. Projektbeschrieb in Kapitel 2.2.2).

Das Begleitgremium zeigte sich von den Vorschlägen überzeugt. Der östliche Gebäudeteil («Finger») entlang der Meienstrasse Ost wurden in zwei Varianten zur Diskussion gestellt: zum einen wie bisher als orthogonale Form (u. Mitte), zum andern als leicht ausgedrehte Form (u. r.). Das Beurteilungsgremium erachtet die strassenbegleitende Form und leichte Ausdrehung des östlichen Gebäudeteils als stimmig. Gegen die orthogonale Form sprachen die nicht überzeugenden Aussenräume im Übergang zur Meienstrasse Ost.



Die Fassadenkonzeption und der Materialisierungsvorschlag in Holz wurden begrüsst. Im Hinblick auf die Finalisierung des Richtprojekts wurden Prüfaufträge bezüglich Anordnung der Einstellhalle (2. UG), der Ausgestaltung der Vorzone vor dem östlichen Gebäudeteil und Erschliessung (Sichtbermen Zu-/Wegfahrt Einstellhalle, Anknüpfungspunkte Fussverkehr) formuliert. Auch die Fassadengestaltung ist im Hinblick auf das Richtprojekt weiter zu vertiefen.

Schlusssitzung 25.10.2022

An der Schlusssitzung vom 25. Oktober 2022 wurden der gemäss den Empfehlungen des Begleitgremiums vom 20.9.2022 weiterentwickelte Bebauungsvorschlag dem Begleitgremium präsentiert. Der präsentierte Projektstand vom 25. Oktober 2022 mit anschliessender Aktualisierung vom 4. November 2022 wird als Richtprojekt und als Basis für die ZPP und nachgelagerte UeO empfohlen.

Anhang 2 Bereinigungstabelle zur kantonalen Vorprüfung vom 7. Juli 2025

Vorprüfungsbericht	Bereinigung / Kommentar
Genehmigungsvorbehalt: In den ZPP-Bestimmungen ist das maximale Mass der FH tr festgesetzt. Da die Möglichkeit von Attikageschossen besteht, ist die Bezeichnung Fh tr falsch. Der Begriff ist durch «oberer Messpunkt höchster Punkt der Dachkonstruktion» zu ersetzen.	Die Bezeichnung von FH tr (Fassadenhöhe traufseitig) wurde in den Bestimmungen zur ZPP Nr. 27 «Jowa» wie vorgeschlagen korrigiert *(«oberer Messpunkt höchster Punkt der Dachkonstruktion»)*.
Hinweis: Bei Umzonungen ist es ratsam, den zukünftigen Bedarf an Arbeitszonen zu berücksichtigen, um zu vermeiden, dass durch das Vorhaben später ein Defizit an Arbeitszonen innerhalb der Gemeinde entsteht. Das Thema wird im Erläuterungsbericht der vorliegenden Planung nicht behandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass künftige neue Einzonungen von Arbeitszonen den Vorgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung entsprechen müssen, gemäss Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Münchenbuchsee ist sich bewusst, dass Einzonungen von Arbeitszonen gemäss Art. 30a Abs. 2 der eidg. Raumplanungsvorordnung eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraussetzen. Die Ausarbeitung einer Arbeitszonenbewirtschaftung mit dem Ziel, dass vorhandene Arbeitszonen besser genutzt, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden, ist bei der Gemeinde Münchenbuchsee pendent. Kurz- bis mittelfristig gilt die neue Ortsplanung. Die vorliegende Umzonung des Areals Jowa von der Arbeitszone 1 in eine ZPP für eine Wohnüberbauung mit stillem Gewerbe ist auch im Richtplan Ortsentwicklung vorgesehen. In der Gemeinde Münchenbuchsee gibt es ausreichend unüberbaute Arbeitszonen von regionaler Bedeutung. Der Standort der Jowa eignet sich im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ausgezeichnet für eine Wohn- statt Arbeitsnutzung.

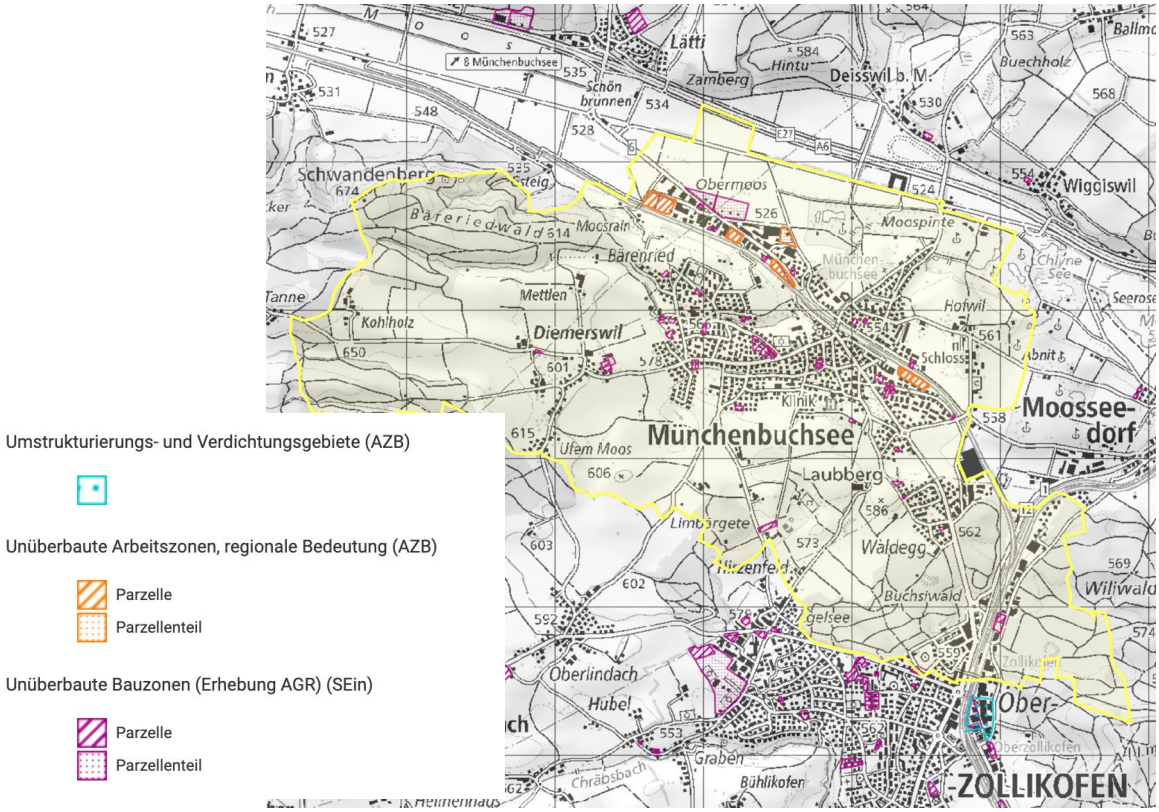


Abbildung 27: Unüberbaute Arbeitszonen (Geoportal BE, 07.08.2025, https://www.topo.apps.be.ch/pub/map/?share=9c3b156d-3340-4932-986e-18130479c067)

Vorprüfungsbericht	Bereinigung / Kommentar
Hinweis: Das AWA hält mit Fachbericht fest, dass auf der Parzelle Nr. 898 kein belasteter Standort gemäss Art. 2 Abs. 1 Altlasten-Verordnung (AltlV; SR 814.680) eingetragen ist. Es wird darauf hingewiesen, falls während der geplanten Arbeiten verschmutztes oder verdächtiges Material zum Vorschein kommen sollte, eine Fachperson für Altlasten beizuziehen und das Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich Altlasten, umgehend zu benachrichtigen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da im Kataster der belasteten Standorte kein Eintrag auf der Parzelle vorhanden ist, wird das Thema im Erläuterungsbericht nicht weiter behandelt.
Hinweis: Aus Sicht Strassenlärm kann der Umzonung zugestimmt werden. Im weiteren Planungsverlauf ist z.B. im Baureglement zur ZPP ein Hinweis zu erfassen, dass wegen der Umzonung die Planungswerte der ES II einzuhalten sind (Art. 29 LSV).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäss map.geo.admin werden die Planungswerte - und insbesondere die Immissionsgrenzwerte - der ES II tags sowie nachts für den Strassen- wie auch den Bahnlärm eingehalten. https://s.geo.admin.ch/wbcm8dcijvbx → Ergebnisse Grobbeurteilung der Lärmsituation (Strassen-, Bahn- und Gewerbelärm) folgen nach Vorliegen.

Vorprüfungsbericht	Bereinigung / Kommentar
Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass dann der festgelegte öffentliche Fussweg in der nachgelagerten Überbauungsordnung (UeO) entweder mit einem exakten Mass oder einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der ZPP Nr. 27 Jowa ist festgehalten, das folgende Massnahme zur besseren Vernetzung des Quartiers auf der Parzelle vorzunehmen ist: «*Realisierung eines öffentlichen Fusswegs mit einer minimalen Breite von 1.50 m entlang der Parzellengrenzen Nrn. 908 und 807.*» Die entsprechende UeO liegt bereits im Entwurf vor. Die minimale Breite des Fusswegs wird darin mit einem exakten Mass festgelegt.

Anhang 3 Mitwirkungsbericht vom 22. Januar 2024

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Jowa

Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 27 «Jowa»

Mitwirkungsbericht

Öffentliche Mitwirkung vom 18. August bis 22. September 2023

22. Januar 2024

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a 10
3008 Bern

Bearbeitung
Philipp Hubacher
Mario Bernhard
Francesca Andermatt

Inhaltsverzeichnis

1. DURCHFÜHRUNG DER MITWIRKUNG 1
   1.1 GEGENSTAND 1
   1.2 ÖFFENTLICHE INFORMATION 1
   1.3 MITWIRKUNGSBERICHT 1
2. ZUSAMMENFASSUNG 2
3. MITWIRKENDE 3
4. EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN 4
   4.1 ALLGEMEINES 5
   4.2 ART DER NUTZUNG 6
   4.3 MASS DER NUTZUNG 9
   4.4 FREIRÄUME UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG 11
   4.5 VERKEHR, PARKIERUNG UND ERSCHLIESSUNG 14
   4.6 ENERGIE 17
   4.7 WEITERE THEMEN, FLANKIERENDE MASSNAHMEN 18

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Am Standort der stillgelegten Jowa-Bäckerei im Allmend-Quartier in Münchenbuchsee ist eine Siedlung mit rund 70 Wohnungen geplant. Über ein Drittel des Areals soll als Grünraum gestaltet werden. Die Überbauung wertet das Quartier in mehrfacher Hinsicht auf. Es entstehen neue Begegnungsorte sowie attraktive Aussenräume und Spielflächen, die von der Bevölkerung des ganzen Quartiers genutzt werden können. Ein neues Trottoir und ein neuer Fussweg erhöhen die Schulwegsicherheit. Die neue Siedlung entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung: Statt auf der grünen Wiese entsteht auf einem bereits genutzten Areal an bestens erschlossener Lage zusätzlicher Wohnraum.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung konnte die Bevölkerung ihre Anliegen, Bedenken, Wünsche oder ihre Zustimmung zur Planung äussern. Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Eingaben der Mitwirkenden zusammen. In Kapitel 2 sind die Mitwirkenden erfasst und nummeriert (Wiedergabe anonymisiert). In Kapitel 3 werden die Eingaben geordnet nach thematischen Schwerpunkten zusammengefasst sowie die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats als zuständige Planungsbehörde dokumentiert.

1.2 Öffentliche Information

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 18. August bis 22. September 2023 statt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit abrufbar auf der Projektwebsite (https://www.jowa-muenchenbuchsee.ch/) und lagen bei der Bauabteilung zur Einsichtnahme auf. Anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung am 23. August 2023 im Schulhaus Allmend erläuterten die Gemeinde sowie Vertreter der Bauherrschaft und des Planungsteams die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und den Projektstand und beantworteten Fragen.

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement (Anhang 2, ZPP Nr. 27 «Jowa»)
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Schlussbericht Workshopverfahren vom 5. Oktober 2022 (mit Aktualisierung Richtprojekt vom 4. November 2022)

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Die Eingaben werden im Interesse einer übersichtlichen Dokumentation gekürzt und zusammenfassend wiedergegeben. Wurde ein Thema/Anliegen von mehreren Mitwirkenden vorgebracht, so sind die Eingaben unter einem Punkt zusammengefasst und die jeweiligen Mitwirkenden vermerkt.

2. Zusammenfassung

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung **9 schriftliche Eingaben** eingereicht, davon 4 von Privaten und 5 von Parteien, Vereinen oder Organisationen. Die Eingaben lassen sich im Sinne einer fachlichen Auslegeordnung folgenden sieben Themenschwerpunkten zuordnen:

Allgemeines
- Der Stossrichtung der Arealentwicklung mit Wohnnutzung wird grundsätzlich zugestimmt

Art der Nutzung
- Errichtung eines Gemeinschaftsraums für Siedlung und Quartier
- Sicherung eines breitgefächerten Wohnungsmixes
- Bedürfnis nach Umsetzung preisgünstiger, barrierefreier Alterswohnungen und wenigen Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Mass der Nutzung
- Unterschiedliche Auffassungen bezüglich Dimensionen der geplanten Baukörper (überdimensioniert ⇔ verhältnismässig)

Freiräume und architektonische Gestaltung
- Ziele und Grundsätze der Aussenraumgestaltung in ZPP verbindlich regeln
- Zugänglichkeit des Aussenraums für das Allmendquartier sichern

Verkehr, Parkierung und Erschliessung
- Forderung nach einem zweiten Untergeschoss für mehr Wohnungs- und Besucherparkplätze sowie sichere Fahrradabstellplätze
- Ungewollte Verkehrszunahme durch Arealentwicklung

Energie
- Forderung nach Prüfung weiterer Energieversorgungsvarianten (z.B. Fernwärme, Erdsonde, Photovoltaik etc.)
- Schaffung eines Wärmeverbundes Allmend

Weitere Themen
- Flankierende Massnahmen zu Durchgangs- und Zufahrtsverkehr, Parkplatzangebot, weitere Verdichtung, Schulraum
- (Teil-)Entfernung des Zauns für Zwischennutzung des Jowa-Areals als Freiraum für das Quartier

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat als Planungsbehörde u.a. folgende Änderungen vorgenommen:

Neu legen die ZPP-Bestimmungen eine Minimalfläche für Gemeinschaftsnutzungen fest. Diese Flächen sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung ebenso wie der Quartierbevölkerung zur Verfügung stehen (z.B. Mehrzweckraum, Quartiercafé).

Die ZPP schreibt neu einen Mindestanteil von einem Drittel an Wohnraum in Kostenmiete vor. Die Projektträgerschaft prüft den Verkauf des Projekts an einen Wohnbauträger im gemeinnützigen Wohnungsbau. Der vorgeschlagene Wohnungsmix (2.5 bis 6.5 Zim-mer) wird zwecks optimaler sozialer Durchmischung nochmals überprüft.

Die ZPP wird durch die Bestimmung ergänzt, dass die Versiegelung auf das funktionale Minimum zu beschränken ist, die Bepflanzung standortgerecht und klimaangepasst erfolgt und ökologisch vielfältig ist. Die Vorgaben sind in der Überbauungsordnung weiterzuentwi-ckeln.

Verschiedene Anliegen nimmt der Gemeinderat unabhängig von der Planungsvorlage auf. Auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung wird er über den Stand der Abklärungen zum Wunsch nach mehr Park-plätzen im Quartier informieren. Zur Verkehrsberuhigung der All-mendstrasse sind weitere Massnahmen in entsprechenden Stras-senprojekten zu prüfen.

Ein zusätzlicher öffentlicher Durchgang lässt sich in qualitativ be-friedigender Art nicht realisieren. Mit der gemeinschaftlichen Spiel-fläche und den zwei öffentlichen Fusswegen trägt die neue Siedlung wesentlich zur besseren Vernetzung und Aufwertung des Quartiers bei. Die Bauweise und Nutzungsdichte hält der Gemeinderat an dieser bestens erschlossenen Lage für sinnvoll: Sie entsprechen dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und ermöglichen die Schaffung einer grossen Grünfläche.

3. Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeindeverwaltung insgesamt neun schriftliche Eingaben ein. Zwei Mitwirkungseingaben stammen von Ortsparteien (SP und SVP), eine weitere vom Natur- und Vogelschutzverein, je eine von der AG «Wohnliche Allmend» und der IG Allmendquartier sowie vier von Privatpersonen.

Nr.	Eingangsdatum	Mitwirkende	Ansprechpersonen
Politische Parteien, Vereine und Organisationen			
A1	21.09.23	AG «Wohnliche Allmend» (45 Mit-Unterzeichnende)	David Wolf
A2	19.09.23	IG Allmendquartier (14 Mit-Unterzeichnende)	Daniela und Beat Brand
A3	21.09.23	Natur- und Vogelschutz Münchenbuchsee und Umgebung	Erich Lang
A4	22.09.23	SP Münchenbuchsee	
A5	22.09.23	SVP Buchsi	Andreas Brunner
Privatpersonen			
P1	19.09.23	Privatperson	
P2	21.09.23	Privatperson	
P3	25.09.23	Privatperson	
P4	22.09.23	Privatperson	

4. Eingaben und Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Bemerkungen und Anregungen der Mitwirkenden zusammengefasst, thematisch gegliedert und kommentiert.

Die Eingaben und Stellungnahmen sind in folgende Kapitel gegliedert:

Kap. 4.1 Allgemeines
Kap. 4.2 Art der Nutzung
Kap. 4.3 Mass der Nutzung
Kap. 4.4 Freiräume und architektonische Gestaltung
Kap. 4.5 Verkehr, Parkierung und Erschliessung
Kap. 4.6 Energie
Kap. 4.7 Weitere Themen

Der Kommentar wird in Form eines Symbols (Buchstabe) gegeben und mit einer Bemerkung ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

A	Kenntnisnahme	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Bemerkungen».
B	Berücksichtigt	Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Bemerkungen» wird dargestellt, wo dies geschehen ist.
C	Nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
D	Nicht Gegenstand	Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Planung; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
E	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

4.1 Allgemeines

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
1.	A1, A2, A4, A5, P3, P4	**Allgemeinde Zustimmung Stossrichtung**	Die Mitwirkenden sprechen sich explizit positiv zur Stossrichtung der Arealentwicklung und angestrebten Zonenplanänderung aus. Diese bietet vielversprechende Chancen zur Aufwertung des bestehenden Wohnquartiers.	**A**	Kenntnisnahme
2.	A1, P1	**Verbindlichkeit Formulierungen**	Die Mitwirkenden fordern bereits auf Stufe ZPP verbindliche Bestimmungen. Folgende Beispiele werden angeführt: - Der Spielplatz sollte zwingend für alle Quartierbewohner benutzbar sein. - Ein Raum (inkl. Küche und WC) muss den Quartierbewohnerinnen unbedingt zur Verfügung stehen, nicht nur «eventuell»	**E** **B**	Die verbindliche Festlegung von Inhalten des Richtprojekts erfolgt auf Stufe Überbauungsordnung. Dies legen die ZPP-Bestimmungen entsprechend fest. Die ZPP formuliert stufengerecht die Grundsätze und Eckwerte. In Bezug auf die grössere Spielfläche ist eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit vorgesehen, ebenso für das arealquerende Wegnetz im westlichen Bereich. Dies wird auf Stufe UeO planungsrechtlich gesichert. Auf Stufe ZPP wird festgelegt, dass vielfältig nutzbare Gemeinschaftsflächen (wie Mehrzweckraum, Quartiercafé) vorzusehen sind.
3.	P2	**Planungsziele**	Die Überprüfung der Zielerreichung (Planungsziele) fehlt im Schlussbericht gänzlich.	**C**	Die Planungsziele wurden zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft in einer Planungsvereinbarung festgehalten. Diese stellen die Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren dar. Das qualitätssichernde Verfahren dient dabei der Qualitätssicherung, der Schlussbericht fasst dieses Verfahren zusammen. Die Planungsziele werden mit dem Planungsprozess sichergestellt. Dieser ist im Erläuterungsbericht dargelegt. In Kap. 4 «Planerische Würdigung» wird auf die Planungsziele eingegangen.

4.2 Art der Nutzung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
4.	A1, A2, A4, P4	**Begegnungsraum**	Die Mitwirkenden sprechen sich für die zwingende Errichtung eines Begegnungsraums inkl. Infrastruktur wie Küche und WC zur öffentlichen Nutzung der Quartierbevölkerung der Allmend aus. Im Quartier Allmend fehlt seit langem ein Raum für die öffentliche Nutzung. Dies ist wohl die letzte Gelegenheit der Gemeinde, für die Quartierbewohner eine Gemeinschaftseinrichtung bereit zu stellen. Gerade für die Integration der zahlreichen Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund aber auch für alle alteingesessenen «Allmendler» ist eine solche Einrichtung von grosser Bedeutung, da sie doch von den zahlreichen Angeboten im Dorfgebiet weitgehend abgeschnitten sind (auch wegen der Tarif-Zonenpolitik der RBS). Die Mehrwertabschöpfung könnte so teilweise am Ursprungsort eingesetzt werden. Die Gemeinde muss in der neuen Überbauung eine aktive Rolle übernehmen, indem sie die Verantwortung für den vom ganzen Quartier nutzbaren Gemeinschaftsraum sowie dessen Nutzung übernimmt und sicherstellt. Dies darf nicht dem freien Markt überlassen werden. Auch soll die Gemeinde die Räumlichkeiten im westlichen Teil der Überbauung verpflichtend als Eigentum übernehmen und zwingend nutzen, sei es als Kindergarten, sei es als gemeindeeigene KiTa oder als zusätzlicher für das Quartier öffentlicher Raum.	**B**	Das vorliegende Richtprojekt sieht die Möglichkeit für einen Gemeinschaftsraum im östlichen Gebäudeteil vor. Dieser kann so ausgestaltet werden, dass gemeinschaftliche und quartierbezogene Nutzungen möglich sind. Die vorliegenden ZPP-Bestimmungen legen eine Minimalfläche für die Realisierung von Gemeinschaftsflächen fest (mind. 70 m2 GFo). Die Flächen sollen für gemeinschaftliche Nutzungen der Bewohner:innen der Überbauung wie auch der Quartierbevölkerung und weiteren Bevölkerungsteilen dienen wie z.B. für die Anordnung eines Mehrzweckraums, Quartiercafés o.ä.
5.	A1, A4		Die Mitwirkenden fordern ein Wohnungsangebot, welches alle Bedürfnisse (1,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen) abdeckt. Diese sollen den ortsüblichen Mietpreisen entsprechen.	**A**	Die Gemeinde erachtet eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft in der neuen Überbauung als wichtig. Das vorgeschlagene Wohnungsangebot von 2.5 bis 6.5 Zimmer-Wohnungen erlaubt eine

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
		Wohnungsmix, soziale Durchmischung	Familien schätzen es oft, über mehrere Generationen im gleichen Umfeld zu leben. Mit dem Angebot von kleineren Wohnungen können auch ältere Personen im Quartier bleiben.		gute Durchmischung. Fünf Schaltzimmer pro Geschoss sollen insbesondere Familien ermöglichen, Wohngrundrisse an sich verändernde Raumbedürfnisse anzupassen. Es ist nicht Sache der Gemeinde, den konkreten Wohnungsmix vorzugeben. Die Einschätzung und Festlegung eines markttauglichen Angebots liegen in der Verantwortung der Projektträgerschaft. Das Spektrum der Mitwirkungseingaben, beispielsweise in Fragen zu Kleinwohnungen, ist jedoch sehr breit und inhaltlich divers. Dies dokumentiert die unterschiedliche Einschätzung der Nachfrage. Zum breiten Wohnungsangebot gehört, dass die Überbauung auch einen Anteil an Kleinwohnungen aufweisen wird. Die Projektträgerschaft wird auf den Zeitpunkt des Bauprojekts den Wohnungsmix nochmals überprüfen.
6.	A5		Die Eingabe hebt das Ziel der sozialen Durchmischung hervor und begrüsst dieses Ziel.		
7.	P3		Der Wohnungsmix ist zu sichern. Es sind keine Kleinwohnungen erwünscht.		
8.	A1, A2, P4	**Preisgünstiger u. barrierefreier Wohnraum**	Die Mitwirkenden fordern eine verbindliche Festlegung von kleineren, günstigeren Wohnungen im Richtprojekt auf Stufe ZPP. Es ist zu prüfen, ob eine Wohnbaugenossenschaft oder eine andere gemeinnützige Institution als Trägerin gefunden werden kann. Die Realisierung von barrierefreiem Wohnraum ist zwingend. Interessant wären ein generationsübergreifendes Projekt mit bestimmten Formen von betreutem Wohnen und ein Mindestprozentsatz an Alterswohnungen.	**B**	Die ZPP-Bestimmungen regeln die Eckwerte und Grundsätze der Bebauung. Gemäss den Vorstellungen der Projektträgerschaft entstehen schwerpunktmässig attraktive Mietwohnungen. Zwecks Finanzierbarkeit ist es denkbar, dass ein Anteil als Eigentumswohnungen ausgestaltet wird. Die Projektträgerschaft prüft den Verkauf des Projekts an einen Wohnbauträger im gemeinnützigen Wohnungsbau. Vorgesehen ist die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum in Kostenmiete. Die ZPP-Bestimmungen legen einen Mindestanteil von einem Drittel an Wohnraum in Kostenmiete fest. Betreffend die Barrierefreiheit sind die Vorgaben für hindernisfreies Bauen gemäss Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV zwingend umzusetzen. Dies ist eine Pflicht bei Bauten mit mehr als 3 Wohnungen. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) „Hindernisfreie Bauten“ und VSS SN 640 075 «Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten. Dem Anliegen, ein Segment der vorgesehenen Wohnungen als Alterswohnungen zu nutzen, steht nichts entgegen. Eine explizite

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					Festlegung eines Anteils an Alterswohnungen in der ZPP wird aber nicht als zielführend betrachtet.
9.	A1, A2, P1, P4,	**gemeinschaftliche Nutzung Aussenraum**	Aufgrund gesperrter Rasen- und Spielflächen spielen viele Kinder des bestehenden Quartiers auf der Strasse. Die Mitwirkenden beantragen, dass die Aussenräume des Projektes wie Rasenflächen/Wiese/Wege/Bänke/Sitzplätze/ Spielbereiche unbedingt für das gesamte Quartier der Allmend zugänglich sind. Breite, helle, begrünte Durchgänge zwischen den mehreren Objekten, die auch vom Umfeld nachhaltig gesichert genutzt werden können, werden von der Eingabe gefordert.	**C**	Das Allmendquartier profitiert vom vorliegenden Richtprojekt, indem es eine grosse Aufwertung erfahren wird, obwohl sich das Gebiet in privatem Eigentum befindet. Gemeinde, Projektträgerschaft und das Planerteam haben diese Lösung gemeinsam entwickelt. Im westlichen Bereich wird die gemäss Baugesetzgebung erforderliche grössere Spielfläche von 600 m2 angeordnet. Diese ist als gemeinschaftliche und auch für die Öffentlichkeit zugängliche Fläche ausgestaltet. Öffentlich zugängliche Fusswege verbinden das Quartier zwischen Allmendstrasse und Meienstrasse sowie längs der Meienstrasse entlang des Grünraums. Bei der Projektentwicklung wurde ebenfalls intensiv besprochen, ob die einzelnen Teilbaukörper durch Öffnungen und Durchgänge voneinander abgetrennt werden sollen. Dies wurde verworfen, weil dadurch in Bezug auf Sicherheit, Sauberkeit, Nutzbarkeit problematische Räume entstehen würden und solche Vernetzungsstrukturen in angrenzenden Quartierteilen nicht fortgeführt werden können (Sackgassen). Zudem würde der westlich ausgerichtete Aussenraum der Siedlung deutlich an Qualität verlieren. Gesamthaft werden durch das geplante Vorhaben sichere, attraktive Wege und Trottoirs an allen vier Arealseiten entstehen, was gegenüber der früheren sowie heutigen Situation einer starken Verbesserung für Zufussgehende entspricht.
10.	A1, P4	**Nicht-Wohnnutzung**	Die Infrastruktur sollte Einrichtungen wie Ärzte-, Apotheker- oder Coiffuregeschäft, idealerweise ein Büro einer Gemeinwesenarbeiter*in, weitere Angebote und ev. kleine Geschäfte umfassen.	**A**	Wohnen und stille Gewerbe sind gemäss ZPP-Bestimmungen möglich. Dies bedeutet, dass Nutzungen wie Praxen, Atelierwohnen, Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten, betreutes Wohnen sowie ähnliche Nutzungen zulässig sind. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers u. dgl., die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr im Wohnumfeld störend wirken, sind grundsätzlich nach Art. 90 Abs. 1 BauV zulässig. Im

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					Gebäudeteil Ost sind entsprechende Nutzungen im Erdgeschoss strassenseitig vorgesehen.

4.3 Mass der Nutzung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
11.	P3	**Städtebauliche Volumen verträglich**	Der/die Mitwirkende spricht sich positiv zum angestrebten Volumen der geplanten Gebäude aus. Die Verteilung der Volumina überzeugt. Trotz der geplanten höheren Nutzung werden grössere Grünräume und Freiflächen für die Bewohner und Bewohnerinnen geschaffen. Er entsteht ein respektvoller Abstand zu den bestehenden MFH an der Meienstrasse. Die GFZo von max. 1.4 ist angemessen. Die Geschosszahlen und Gebäudehöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden. Um das Erscheinungsbild, die Gebäudehöhe und Gebäudemasse etwas abzumildern, könnten die Geschossflächen reduziert werden. Einerseits im 4. Obergeschoss, andererseits westlich beim Eckbau Ost-Nord. Eine mögliche Kompensation besteht bei den Anbauten Nordseite.	**A**	Kenntnisnahme der zustimmenden Beurteilung inkl. der vorgeschlagenen Bebauungsdichte mit GFZo von 1.4. Die maximalen Gebäudehöhen werden in den ZPP-Bestimmungen durch Höhenkoten pro Gebäudeteil limitiert. Die maximale Geschosszahl leitet sich daraus ab. Aufgrund des gegen Nordosten abfallenden Geländes und der baulichen Umgebung wurde die vorgeschlagene Volumetrie mit 5 Geschossen als ortsbaulich verträglich beurteilt. Auch die Höhenstaffelung wurde als überzeugend beurteilt. Das oberste Geschoss (Attika) wird im Eckbau Ost-Nord bereits zurückversetzt. Gegenüber den benachbarten Gebäuden werden insbesondere nordseitig grosse Abstände gewahrt.  

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
12.	A1, A2, P1, P2	**Städtebauliche Volumen überdimensioniert**	Die Mitwirkenden empfinden das Projekt als zu massiv, dominant, überdimensioniert, wuchtig und nicht standardkonform; es verändert das Ortsbild massiv und ragt aus dem Siedlungsraum heraus, statt sich harmonisch ins Umfeld einzufügen. Die GFZo ist massiv zu hoch und weder ortsüblich noch «ortsüblich verträglich». Auch die Bauhöhe von fünf Geschossen sowie die Gebäudelänge sind für die Mitwirkenden nicht vertretbar.	**C**	Zur Projektentwicklung hat die Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Workshop-Verfahrens durchgeführt. Das Projektteam wurde dabei im Erarbeitungsprozess von einem äusserst kompetenten Expertenteam begleitet. Die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Bodennutzung sind sehr hoch. Dies galt es zu berücksichtigen. Im qualitätssichernden Verfahren ging es im Kern darum, ein ortsverträgliches Überbauungsprojekt zu entwickeln. Dazu wurden – basierend auf umfassenden Analysearbeiten zum Ort – zahlreiche Überbauungsvarianten und -muster untersucht, beraten, verworfen und/oder vertieft. Den Kern der Beratungen bildeten folgende Themen: Körnigkeit, Höhenentwicklung, Staffelung von Gebäuden, Anordnung und Attraktivität von Aussenräumen, Grundrissorganisation, Flexibilität der Wohnungen, gemeinschaftliche Räume etc. Die Beurteilung der Vorschläge erfolgte disziplinenübergreifend. Das Beurteilungsgremium umfasste die Fachvertretungen Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur und Sozialraum. Das vorliegende Projekt orientiert sich an diesen Parametern und wurde durch das Beurteilungsgremium als überzeugend und ortsbaulich verträglich beurteilt. Die Bauweise mit 5 Geschossen (inkl. Attika) ist im Sinne der inneren Entwicklung und damit auch im Sinne der durch die Bevölkerung beschlossenen Strategie Ortsplanung, welche dem Grundsatz «Innenentwicklung vor Ausssenentwicklung» folgt. Die Gemeinde ist klar der Auffassung, dass an solch zentraler und gut erschlossener Lage eine Akzentuierung der Nutzungsdichte möglich ist – solange die geschaffene Siedlungsqualität (Bebauung und Aussenraum) wie vorliegend derart überzeugt. Das vorliegende Projekt bildet eine massgeschneiderte Lösung für die bauliche Entwicklung an diesem Ort. Die Gemeinde stützt sich dabei auf die Einschätzung der involvierten Fachpersonen.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
13.	P2	**Nutzungsdichte**	Das geplante Projekt ist auf eine ortsübliche und -/verträglich Grösse und Überbauungsdichte von max. 1.1 zu reduzieren.	**C**	Wie in Kapitel 1.3.2 (Seite 7) des Erläuterungsberichts dargestellt, ist auf Grundlage des kantonalen Richtplans eine minimale GFZo von 0.8 anzustreben. Dabei handelt es sich um ein Minimum. Der Gemeinde steht es frei, eine höhere Nutzungsdichte zu veranschlagen. Eines der Planungsziele ist die optimale Ausnutzung der Parzelle im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden – bei gleichzeitiger Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen. Der vorliegende Bebauungsvorschlag weist eine GFZo von 1.34 auf. Bebauungsvorschläge mit einer höheren Dichte wurden aus qualitativen Gründen verworfen. Jedes Projekt braucht in der Projektentwicklung noch einen gewissen Spielraum. Dazu wurde der Rahmen auf eine GFZo von 1.4 festgelegt. An der Bebauungsdichte wird daher festgehalten.
14.	A2	**Zu viele Wohneinheiten**	Kritisiert wird die hohe Anzahl Wohneinheiten. Dies wird als Einpferchen von noch mehr Menschen in ein bereits mit vielen Menschen belastetes Quartier beschrieben.	**C**	Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht. Das Gebiet eignet sich in hohem Mass als Wohngebiet. Bei gleichzeitiger Schaffung von Qualitäten im Wohnumfeld (Aussenraum) sind die angestrebte Nutzungsdichte und die Anzahl Wohneinheiten vertretbar.

4.4 Freiräume und architektonische Gestaltung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
15.	A3	**Biodiversität**	Die Mitwirkende fordert, dass die Ziele und Grundsätze der Umgebungsgestaltung bereits in der ZPP klar zu formulieren sind. Bezüglich der Bodenversiegelung ist dies bereits der Fall. Ähnliche Abschnitte sollen für die naturnahen Flächen und die Förderung der Biodiversität sowie für Beschattung und Entwässerung festgehalten werden. Dazu zählt etwa, dass die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wie auch die Ausgestaltung der Bodenvegetation	**B**	Es gilt zu beachten, dass es sich beim Richtprojekt um ein Aussenraumkonzept handelt, das nicht den Detaillierungsgrad eines Umgebungsgestaltungsplans aufweist. Das Aussenraumkonzept wird in der nächsten Bearbeitungsstufe – im Rahmen der Überbauungsordnung - vertieft.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			je mit einheimischen Pflanzen standort- und klimaangepasst erfolgen und wenn immer möglich vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen und gute Bedingungen für ein verträgliches Lokalklima (Beschattung) schaffen. Naturnah gestaltete Flächen mit Strukturelementen (grosse Ast- und Laubhaufen, Sandlinsen, Baumstrünke, Steinelemente) sollten explizit verlangt und dazu ein Flächenanteil (z.B. 15 % der nicht befestigten Grünflächen) festgelegt werden. Zudem sollen sich im Areal keine Neophyten ausbreiten können.		Mit der Ergänzung der ZPP-Bestimmungen zum Aussenraum werden die Anliegen berücksichtigt. Folgende Bestimmungen werden ergänzend in die ZPP aufgenommen: *«Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Versiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Bepflanzung erfolgt standortgerecht und klimaangepasst und weist eine ökologische Vielfalt auf.»* Auf Stufe der Zone mit Planungspflicht (ZPP) sollen keine Richtwerte festgelegt werden. Der Fussabdruck der Bebauung ist mit dem Richtprojekt gegeben und die Aussenflächen sind damit bestimmt. Der Schlussbericht zum Workshopverfahren (Anhang zum Erläuterungsbericht) würdigt das Frei- und Aussenraumkonzept wie folgt: *Der Freiraum stellt einen mehrschichtigen Mehrwert für das Quartier dar. Er bietet nicht nur einen grösstmöglichen und zusammenhängenden Grünraum der von den Bewohnenden genutzt werden kann, sondern er bekennt sich zum Ort und offeriert dem Quartier und den Bewohnenden sich zu begegnen. Der strassenbegleitende Park entlang der Meienstrasse Ost ergänzt damit als gemeinschaftlich orientierter Raum den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Durch den grosszügigen Grünraum wird das Projekt auch den Klima- und Nachhaltigkeitsaufgaben gerecht. Das Freiraumprojekt sieht eine geschickte Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden vor, wodurch das Wonnen im Erdgeschoss auf beide Seiten möglich wird. Insgesamt bietet der Freiraum zusammen mit der Gebäudesetzung Anschlusspunkte für eine hochwertige Lebenswelt im Quartier.* Stossrichtung, möchte für allfällige Projektanpassungen jedoch nicht zu viel Spielraum einschränken.
16.	A4		Zur Förderung der Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel werden einheimische Pflanzen und standortgerechte, klimaangepasste Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt.		
17.	A3	**Baumallee**	Der/Die Mitwirkende wünscht sich entlang der Meienstrasse eine Baumallee, welche die neue Überbauung abschliesst,	**A/D**	Die Gemeinde anerkennt den Handlungsbedarf punkto Begrünung. Zwar besteht auf der Meienstrasse (eines der ersten) Tempo-30-

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			und für Beschattung sorgt (Parkierung, Fussweg, etc.). Dies ist in der ZPP oder allenfalls im Richtprojekt verbindlich festzuhalten.		Regime, es gibt jedoch Potenzial zur Aufwertung im Strassenraum und eine Strassensanierung ist erforderlich. In diesem Zusammenhang wird der Wunsch nach Bäumen entlang der Strasse entgegengenommen. Eine Allee ist jedoch ein ortsfremdes Element. Das Projekt sieht vor, im strassenzugewandten Bereich eine vergleichbare Anzahl grosskroniger Bäume in lockeren Gruppen anzuordnen. Dies verspricht neben dem gewünschten Grün und der Beschattung zusätzlich eine bessere Einpassung ins Quartier. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 16 verwiesen. Die Aufwertung des Strassenraums hat hingegen in einem separaten Verfahren zu erfolgen.
18.	A1, A4	**Gewässer**	Die Mitwirkenden sprechen sich für Wasser in Form eines Bachs, niedrigen Wasserbeckens oder kleinen Brunnens als Gestaltungselement aus. Bis jetzt ist an keinem Ort in der Allmend Wasser vorhanden und es würde vielfältigen Nutzen bieten als Trink-, Spiel- und Begegnungsmöglichkeit und wäre zudem auch für die Natur und Biodiversität wertvoll.	**E**	Der Wunsch zur Verwendung von Wasser als Element der Umgebungsgestaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Integration eines Wasserelements (z.B. in Form eines Wasserspiels am Spielplatz) wird im Hinblick auf die weitere Projektentwicklung geprüft.
19.	A3		Meteorwasser soll wenn möglich vor Ort wiederverwendet werden (Brauchwasser, Bewässerung, Kühlung/Quartierbrunnen).	**E**	Der Hinweis zur Verwendung von Meteorwasser als Element der Umgebungsgestaltung und zu Kühlungszwecken wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Meteorwasser wird im Hinblick auf die weitere Projektentwicklung geprüft.
20.	A1, A3	**Dachnutzung und -begrünung**	Die Mitwirkenden vermissen weitergehende Vorgaben zur Dachnutzung und -begrünung. Im Rahmen der Verdichtung können Flachdächer für ergänzende Funktionen dienen, z.B. Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden (Dachterrasse), Energienutzung oder neophytenfreie Begrünung. Dazu sollte in der ZPP für die UeO mindestens ein Nutzungskonzept verlangt werden.	**B**	Das vorliegende Richtprojekt enthält ein Nutzungskonzept für die Dachflächen. Die Dachflächen dienen der Energiegewinnung und Begrünung sowie Klimaanpassungen (Rückhaltung Meteorwasser). Mit der Ergänzung der ZPP-Bestimmungen zum Aussenraum – worunter auch Dachflächen fallen - werden die Anliegen berücksichtigt. Folgende Bestimmungen werden ergänzend in die ZPP aufgenommen: *«Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Versiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Bepflanzung erfolgt*

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					standortgerecht und klimaangepasst und weist eine ökologische Vielfalt auf.»
21.	A3	**Beratungs-angebot**	Der NVM ist zudem gerne bereit, in einem späteren Stadium der Bauherrschaft betreffend Umgebungsgestaltung Vorschläge zu unterbreiten.	**E**	Das Angebot wird der Projektträgerschaft weitergeleitet.

4.5 Verkehr, Parkierung und Erschliessung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
22.	A1, P2	**Verkehrs-situation**	Die Mitwirkenden erwähnen, dass die Ausfahrt von der Allmendstrasse in die Bernstrasse, welche im Projekt als Zufahrt und Ausfahrt ausgewiesen wird, schon heute je nach Verkehrsaufkommen problematisch ist. Mit den zusätzlichen Fahrten, welche das Projekt mit sich bringt, wird sich dieses akute Problem noch weiter verschärfen. Die logische Konsequenz wird eine Zunahme des Verkehrs durch das Quartier (Allmendstrasse) Richtung Kirchlindachstrasse sein. Schon die heutige Situation ist aus Sicht vieler Anwohnenden unbefriedigend, weil weder der Zubringerdienst durch die Allmendstrasse noch die Geschwindigkeit in der 30er Zone kontrolliert werden.	**D**	Gemäss dem Fachgutachten Verkehr vom 23. Mai 2023 hat das Projekt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrsknoten Allmendstrasse/Bernstrasse und Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse. Beide Knoten weisen demnach eine «gute bis sehr gute Qualität» aus. Die Verlängerungen der Wartezeiten sind im Erläuterungsbericht dokumentiert. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend nicht um eine Planung «auf der grünen Wiese» mit Neuverkehr handelt. Die neue Nutzung auf dem Jowa-Gelände mit Schwerpunkt Wohnen ersetzt die alte industrielle Nutzung mit rund 220 Mitarbeitenden. Der anfallende Verkehr der Neuüberbauung entspricht in grossen Teilen dem durch die ehemaligen Angestellten der Jowa verursachten Autoverkehr. Der zusätzlich verursachte Verkehr ist untergeordnet. Dazu kommt, dass der durch die Jowa ausgelöste Schwerverkehr entfällt.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					Allmendstrasse/Bernstrasse | | Ist | mit Projekt | mit Projekt max. * | |---|---|---|---| | MSP 7-8 Uhr | B (13.6 Sek) | B (13.9 Sek) | C (17.0 Sek) | | ASP 17-18 Uhr | C (20.6 Sek) | C (21.8 Sek) | D (27.6 Sek) | **Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse** | | Ist | mit Projekt | mit Projekt max. * | |---|---|---|---| | MSP 7-8 Uhr | A (8.0 Sek) | A (8.0 Sek) | A (7.9 Sek) | | ASP 17-18 Uhr | A (9.6 Sek) | A (9.7 Sek) | B (10.3 Sek) | *Projekt max.: mehr Linksabbiege-Beziehungen, um die Auswirkungen auf den Knoten mit mehr schwierigen Abbiegebeziehung abschätzen zu können. Die Tabellen und Knotenstromdiagramme sind im Anhang 2 beigefügt. ➔ Fazit: Das Projekt hat aufgrund der Nutzungsart (Wohnen) und den angenommenen Verkehrsströmen mit Schwerpunkt Richtung Zollikofen/Bern eine sehr geringe Auswirkung auf die beiden Knoten. Beide Knoten verbleiben in guten bis sehr guten Qualitäten. Die Hinweise zur Missachtung des Zubringerdiensts und des Temporegimes werden von der Gemeinde entgegengenommen und geprüft. Massnahmen am Verkehrsnetz werden jedoch nicht im gleichen Verfahren wie die ZPP (= Nutzungsplanverfahren) vorgenommen. Die Gemeinde wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ergebnisse der Abklärungen informieren.
23.	P4	**Carsharing**	Der/die Mitwirkende beantragt, die Umsetzung von Mobility-Parkplätzen oder andere Formen des Carsharings verbindlich im Richtprojekt aufzunehmen.	**E**	Das Richtprojekt sieht die Besucher- und Car-Sharing-Parkplätze in der Einstellhalle vor. Im Rahmen der weiteren Projektvertiefung auf Stufe Überbauungsordnung wird die Thematik weiter vertieft.
24.	A3	**Veloparkierung**	Die/der Mitwirkende erachtet, ergänzend zur Umgebungsgestaltung, sichere Veloabstellplätze für teure Velos als	**C**	Bei allen Hauptzugängen an der Allmendstrasse sind gebäudeintegrierte Velostellplätze (Veloräume à je 24 m2) vorgesehen. Diese können auch zur kombinierten Nutzung für Kinderwagen vorgesehen

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			aktuelles Bedürfnis. In der ZPP ist festzuhalten, dass solche unterirdisch in der geplanten Tiefgarage angelegt werden.		werden. In der weiteren Projektentwicklung werden die Flächen auch hinsichtlich dem Bedarf an Flächen für Spezialvelos (Lastenvelos, Erwachsenen-Dreirad, Tandem etc.) sowie des Platzbedarfs der Abstell- und Manöverierflächen geprüft .
25.	A1, A2, A4, P1, P2, P3	**Parkplätze**	Die Mitwirkenden schildern, dass im Quartier bereits jetzt ein Parkplatzmangel herrscht. 0.7 PP/Wohnung sind vor diesem Hintergrund inakzeptabel. Um den oberirdischen Aussenraum zu entlasten, sind dafür genügend Einstellhallenplätze mit der Möglichkeit der Vermietung an Quartierbewohnende zu schaffen. Die Mitwirkenden fordern deshalb die Umsetzung von einem zweiten Untergeschosse für Einstellhallenplätze, wobei die Parkplätze auch an Quartierbewohnende vermietet werden können sollen.	**C**	Die vorliegende Zone mit Planungspflicht regelt die Obergrenze der Abstellplätze für Motorfahrzeuge mit einem Wert von durchschnittlich 0.7 PP pro Wohnung. Die Festlegung von 0.7 PP pro Wohnung ist begründet durch die sehr zentrale Lage gegenüber dem Bahnhof Zollikofen und der damit zusammenhängenden kurzen Distanzen zu den ÖV-Haltestellen. Besucher- und Kunden-PP werden in der Einstellhalle angeboten. Besucher- und Kunden-PP entsprechen einem Wert von 10% der nutzerspezifischen PP.
26.	A1, P3		Es wird gefordert, dass die Zahl der Besucherparkplätze erhöht wird.	**C**	Grundeigentümerschaft und Projektträgerschaft sind mit den Bestimmungen einverstanden. Das Thema wurde auch in der vorberatenden Planungskommission und im Gemeinderat beraten. Die Gremien kamen zum Schluss, dass eine Reduktion aus den obgenannten Gründen angemessen ist. Aufgrund der Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sind auch dem Wildparkieren Grenzen gesetzt.
27.	P2		Pro Wohneinheit ein Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Daneben sind je 10 Wohneinheiten mindestens ein Besucherparkplatz vorzusehen.	**A/B**	
28.	A1		Insbesondere sind die zwei Aussenparkplätze zugunsten der gewerblichen Nutzungsräume viel zu knapp besessen.	**C**	Die Forderung zur Realisierung eines zweiten Untergeschosses wird zur Kenntnis genommen. Die ZPP-Bestimmungen lassen dies ohne Anpassungen zu. Eine Realisierung eines zweiten Untergeschosses würde das Bauwerk unverhältnismässig verteuern und ist seitens Projektträgerschaft derzeit nicht beabsichtigt. Zudem existiert ein ausreichendes Angebot an Einstellhallenplätzen in der Nachbarschaft (vgl. Punkt 38).
29.	P4		Wohnungen für Menschen ohne Privatauto wäre eine Möglichkeit, um auf Parkplatzknappheit zu reagieren.	**A/E**	
30.	A1	**Zu- u. Wegfahrt Einstellhalle**	Der Zufahrtsverkehr zur neuen Überbauung durch die Meienstrasse muss vermieden werden, z.B. durch eine Verlegung der Zufahrt in die Einstellhalle in die Allmendstrasse. Es besteht die Überzeugung, dass zwei Ein- und Ausfahrten zur	**C**	Der Standort der Zu- und Wegfahrt an der Meienstrasse Ost ist zweckmässig und entspricht dem bestmöglichen Zufahrtspunkt im Planungsgebiet. Die Wege sind kurz, die Anzahl potenziell Betroffener ist minimiert. Neben der Zufahrt wurden Aspekte der Sicherheit

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Tiefgarage eine wichtige Entlastung der Verkehrssituation in der Meienstrasse Süd (geplante einzige Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage) bewirken und damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit der Passanten leisten würden (zusätzlich zu anderen Massnahmen, um diese Strasse kindersicherer zu gestalten).		sowie die topographischen Voraussetzungen beachtet. Zudem würde eine Anordnung neben den Hauszugängen an der Allmendstrasse das Konfliktpotenzial stark erhöhen. Die Schulwegsicherheit wird mit den zusätzlich getroffenen Massnahmen mit einem Trottoir massiv verbessert.
31.	A1, A2, P2	**Quartiervernetzung**	Die Gebäudelänge der drei Gebäude ohne öffentliche Durchgänge ist für die Mitwirkenden nicht vertretbar. Der vorgeschlagene Gebäudekörper wirkt als Riegel/Barriere, der das Quartier teilt. Gefordert werden begrünte Durchgänge zwischen einzelnen Gebäuden.	**C**	Bei der Quartiervernetzung handelt es sich um eine zentrale Zielsetzung der Planung. Ein zusätzlicher öffentlicher Durchgang wurde im qualitätssichernden Verfahren geprüft, jedoch wieder verworfen, da dieser aufgrund seiner tunnelartigen Gestalt nicht genügend Qualität aufweisen konnte. Im Weiteren wird auf die Stellungnahme zu Nr. 9

4.6 Energie

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
32.	A1, A2, A4	**Fernwärme-Verbund**	Für die Energiestadt Münchenbuchsee wäre ein weiterer Wärmeverbund mit Energiezentrale auf dem Jowa-Gelände eine sinnvolle Weiterentwicklung. Das gesamte Quartier könnte davon profitieren, denn auch die Nachbarhäuser (zumeist ölbeheizt) bedürfen einer ökologischeren Heizung. Die Mitwirkenden wünschen sich eine Anbindung an Fernwärme oder eine andere als die skizzierte Pelletheizung, da die Anlieferung mit Lastwagen das Quartier übermässig belastet und diese Art der Heizung ökologisch nicht nachhaltig ist. Eine Erdsonde basierte Heizung gekoppelt mit Photovoltaik oder ggf. Lösung Wärmetauscher wäre anzustreben.	**C**	Gemäss übergeordneter Energieplanung der Gemeinde kann in diesem Gebiet zum erwarteten Umsetzungszeitpunkt kein Wärmeangebot mittels Fernwärmeleitungen angeboten werden. Damit gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung (Energiegesetze von Bund und Kanton).
33.	A4	**Heizzentrum**	Bei fehlender Gewässerschutzbewilligung wird beantragt, dass ein Holzheizsystem mit Holzschnitzel zu erstellen sei,	**C**	Die Projektträgerschaft sieht in Absprache mit der Gemeinde vor, die Energieerzeugung mittels Erdwärme sicherzustellen.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			welches zu einem Wärmeverbund erweitert werden kann. Ein redimensioniertes Bauprojekt könnte Platz für das Heizzentrum des Wärmeverbund schaffen.		Sollte dies aus technischen oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, so gelten die Bestimmungen der übergeordneten Energiegesetzgebung.

4.7 Weitere Themen, flankierende Massnahmen

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beur-teilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
34.	A1, A2, P1, P2, P4	**Schulraum**	Die Mitwirkenden beantragen, dass spätestens mit der Fertigstellung des Projekts auch eine adäquate Lösung bezüglich Schulinfrastruktur zur Verfügung stehen muss. Um die Kinder bis zur zweiten Klasse weiterhin in der Allmend unterrichten zu können, muss die Schulanlage vergrössert / erweitert und aufgewertet werden. Alles andere wäre ein klarer Verlust an Lebensqualität im Quartier und würde zusätzlichen (schulbedingten) Mehrverkehr nach sich ziehen.	**D**	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Bei der Schulraumplanung handelt es sich um eine eigenständige Planung. Die vorliegende Planung des Jowa-Areals läuft verfahrenstechnisch eigenständig. Die Koordination mit der Schulraumplanung ist über die Gemeinde sichergestellt. Über entsprechende Massnahmen wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung hin informiert.
35.	A2, P1, P2	**Schulwegsicherheit**	Zudem muss die Schulwegsicherheit zwischen dem Allmendquartier und dem Waldeggquartier entlang der Bernstrasse zwingend verbessert werden.	**A**	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Für den Planungsperimeter sind Trottoirs entlang der Allmendstrasse und Meienstrasse Ost sowie Fusswege durch den Siedlungskörper (entlang der westlichen Parzellengrenze) und entlang der Grünfläche auf Seite Meienstrasse Nord geplant. Die Schulwegsicherheit wird zudem bei Strassenprojekten berücksichtigt.
36.	A1, A2, P4	**Zwischennutzung**	Die Mitwirkenden merken an, dass die aktuelle Begrünung des Areals begrüsst wird. Dennoch sollen Möglichkeiten geprüft werden, damit der Zaun entfernt oder zumindest teilweise rückgebaut werden kann. Dies würde den Goodwill der Behörden gegenüber der Allmend leichter sichtbar machen und von den Anwohnenden sehr geschätzt werden. Hauptanliegen liegt auf der (Teil-)Entfernung der Zäune.	**D**	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerschaft weitergeleitet.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Folgende Ideen zur Zwischennutzung werden genannt: Grünflächen mit Bänken und Spielmöglichkeiten, Fussgängerpfade aus Kies, Begegnungsmöglichkeiten, ein Teil mit Parkplätzen, Familiengärten/Hochbeete, Magerwiese oder so belassen für Biodiversität.		
37.	A1	**Parkplätze im Quartier**	Das Parkplatzangebot (Blaue Zone) muss (sofern nicht durch die neue Überbauung gewährleistet) massiv ausgebaut werden. Als Option wird von den Mitwirkenden die Umsetzung weiterer Blaue-Zone-Parkplätze an der Allmendstrasse vorgeschlagen.	**D**	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Das Thema ist bereits länger bekannt. Die Gemeinde wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung hin über den Stand der Abklärungen und über allfällige Massnahmen informieren. Die vorliegende Planung des Jowa-Areals läuft verfahrenstechnisch eigenständig.
38.	A2, P1		Eine Renovation der Einstellhalle in der Wald- bzw. Meienstrasse wird gefordert, ggf. unterstützt durch die Gemeinde und ev. inkl. anschliessender Bewirtschaftung der Parkplätze.	**D**	Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Wohnüberbauung auf dem Jowa-Areal erfolgt gemäss Auskunft der Grundeigentümerschaft eine Sanierung und Optimierung (Erhöhung der Anzahl Stellplätze, seitliche Zugänge für Zufussgehende von Süden) der Einstellhalle in der Wald- bzw. Meienstrasse. Die Einstellhalle war bisher nicht ausgelastet (20-25% Leerstand). Das künftige Angebot an Einstellhallenplätze im Quartier wird von der Gemeinde als ausreichend eingestuft. Die Gemeinde begrüsst die Massnahmen von privater Seite. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde ist, private Einstellhallen mitzufinanzieren oder zu sanieren.
39.	A1, A2, P1, P2	**Verkehrsberuhigung**	Zudem sind für einen hochwertigen Strassenraum verkehrsberuhigende Massnahmen umzusetzen. Die Mitwirkenden beantragen u.a. mehr Polizeikontrollen, die Durchfahrt durch die Allmend (-strasse) möglichst unattraktiv zu gestalten, um zu verhindern, dass sich der Mehrverkehr durchs Quartier in Richtung Kirchlindachstrasse verlagert, eine Begegnungszone (20kmh) zwecks zusätzlicher Attraktivität des Quartiers für Familien.	**D**	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Der Tatbestand für Polizeikontrollen besteht gemäss Geschwindigkeitsmessungen der Gemeinde nicht. Weitere Massnahmen sind in entsprechenden Strassenprojekten zu prüfen. Die vorliegende Planung des Jowa-Areals läuft verfahrenstechnisch eigenständig.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
40.	P1	**Angebote für Kinder**	Betreute Angebote für Kinder in der Allmend sind wieder auszubauen und die Gemeinde soll sich bei Grundstücksbesitzern für eine Wiederherstellung der Grünflächen und Spielplätze an der Ringstrasse einsetzen.	**E**	Auch nach Einschätzung der Gemeinde besteht Handlungsbedarf betreffend Spielplätze. Dem Hinweis wird separat nachgegangen.

Beilagen

1. Schlussbericht zum Workshopverfahren «Arealentwicklung Jowa» vom 25. Oktober 2022
2. Verfahrensprogramm zum Workshopverfahren «Arealentwicklung Jowa» vom 22. Februar 2022