



BOTSCHAFT DES GROSSEN GEMEINDERATS

AN DIE STIMMBERECHTIGTEN DER EINWOHNERGEMEINDE
MÜNCHENBUCHSEE ZUR ABSTIMMUNGSVORLAGE
vom 28. September 2025

Änderung der baurechtlichen Grundordnung Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 26 «Schöneegg»

Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze	2
2. Ausgangslage	2
3. Von der Mitwirkung zur Volksabstimmung	6
4. Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 26	7
5. Termine	8
6. Finanzielle Auswirkungen	9
7. Antrag des Grossen Gemeinderates	9

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Mehrfamilienhäuser am Schöneggweg 4 – 14 sollen durch eine zeitgemässe Neuüberbauung ersetzt werden. Die neue Siedlung wird vier Gebäude umfassen. Im Vollausbau können insgesamt 74 Wohnungen entstehen, davon 48 Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern.

Damit die vorgesehene Arealentwicklung Schönegg realisiert werden kann, ist die Zustimmung des Soveräns zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich: Der Erlass der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 26 «Schönegg» ermöglicht die bessere Ausnutzung des Areals.

Der Gemeinderat und der Grosse Gemeinderat empfehlen die Umzonung zur Annahme. Die geplante Siedlung auf einem bereits genutzten Areal an gut erschlossener Lage setzt das Gebot der haushälterischen Bodennutzung vorbildlich um. Der Ersatz der bestehenden Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren ermöglicht auf der gleichen Fläche mehr als doppelt so viele Wohnungen.

Mit einem qualitätssichernden Verfahren haben die Einwohnergemeinde und die Grundeigentümerin die Einbettung der geplanten Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Die Gebäudesilhouette der neuen Überbauung liegt überall tiefer als jene der Strahmmatte. Das der neuen ZPP Nr. 26 zugrundeliegende Richtprojekt wird im Anhang des Baureglements verankert. Dies gewährleistet eine qualitätsvolle Bebauung auch im Falle einer Etappierung.

Das bestehende Quartier wird durch sorgfältig gestaltete Aussenräume aufgewertet. Ein neuer Weg am Fuss der Siedlung verbessert für die Bevölkerung den Zugang zur Klostermatte und damit zu einem ökologisch wertvollen Naherholungsgebiet. Die neue Überbauung belebt das Dorfzentrum und verhilft den Geschäften an der Oberdorfstrasse zu mehr Kundschaft.

Mit der ortsverträglichen Entwicklung von geeigneten Arealen will die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum ermöglichen. Die geplante Ersatzsiedlung am Schöneggweg ist ein gutes Beispiel für eine kluge bauliche Verdichtung am richtigen Ort.

2. Ausgangslage

Raumplanerische Ausgangslage und Planungsverfahren

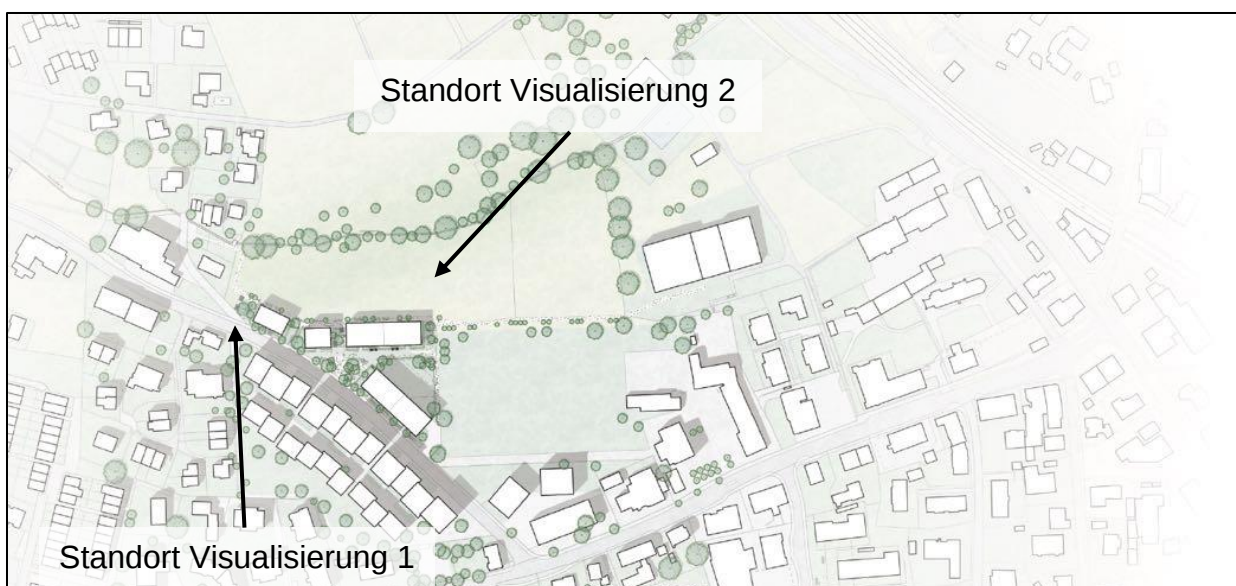
Das Areal am Schöneggweg ist gemäss dem heute geltenden Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Mit der Umzonung ändert im Wesentlichen die zulässige Geschossigkeit: Auf Seite des Schöneggwegs treten die Gebäude grösstenteils viergeschossig in Erscheinung, auf einer begrenzten Fläche fünfgeschossig. Die Silhouette der Bebauung liegt durchgehend unter jener der Strahmmatte. Das Instrument der Zone mit Planungspflicht (ZPP) stellt sicher, dass die neue Siedlung wie auch die einzelnen Gebäude und der Aussenraum eine hohe Qualität aufweisen und das Orts- und Landschaftsbild gebührend berücksichtigen.

Die Gemeinde hat das Areal in ihrer Potenzialstudie «Wachstum nach innen» von 2016 als Gebiet mit grossem Entwicklungspotenzial bezeichnet. Mit dem vom Stimmvolk gutgeheissenen neuen nationalen Raumplanungsgesetz von 2014 erhielten Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone hohe Priorität. Raumplanerisch ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an diesem Standort nicht zuletzt mit Blick auf die Mobilität sinnvoll: Die Überbauung ist ca. 160 Meter von der nächsten Bushaltestelle und 700 Meter vom Bahnhof entfernt. Der Gemeinderat als Planungsbehörde beschloss, die vorhandenen Potenziale am Schöneggweg getrennt von der Ortsplanungsrevision OPR17+ in einer eigenen Planung auszuloten sowie zu präzisieren und anschliessend auch in einem separaten Verfahren zu erlassen. Dieses Vorgehen erlaubt die zeitlich gestaffelte, ortsverträgliche Realisierung von Bauvorhaben und Arealentwicklungen.

Das Projekt

Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen ZPP Nr. 26 basieren auf einem Richtprojekt, das in einem qualitätssichernden Verfahren von einem interdisziplinären Bearbeitungsteam zusammen mit externen Gutachterinnen und Gutachtern entwickelt wurde. Das Richtprojekt ist in den Grundzügen in einem Anhang des Baureglements verankert und somit integraler Teil der Planungsvorlage. Die massgeblichen Teile des Richtprojekts wie die Anzahl und die Anordnung der Gebäude, die Höhenentwicklung und die Gliederung der Aussenräume sind dadurch verbindlich geregelt und für die Umsetzung – unter Berücksichtigung eines Projektierungsspielraums – bestimmend. Damit wird eine geordnete qualitätsvolle Bebauung auch im Falle einer Etappierung sichergestellt.

Die geplante Überbauung fügt sich in den Raum zwischen Schöneggweg und Klostermatte ein und markiert einen klaren Abschluss zum Tal. Die Wahrnehmung der Klosteranlage wird in keiner Weise konkurrenziert – der Klosterbezirk ist weit weg. Zu den Gebäuden in der Strahmmatte bildet die neue Siedlung ein passendes Gegenüber. Die geschickte Anordnung der Gebäude gewährleistet an mehreren Stellen den Blick ins grüne Tal.



Situationsplan der Gesamtüberbauung «Schönegg» (beide Etappen)



Visualisierung 1 zeigt den zentralen Siedlungsplatzes mit dem Trottoir entlang des Schöneggwegs im Vordergrund



Visualisierung 2 zeigt die Nordseite der Überbauung entlang des Bachtals mit dem neuen Klosterweg

In ihrem Schlussbericht halten die beigezogenen Gutachterinnen und Gutachter fest: «Durch die geschickte Höhenstaffelung der Gebäude entsteht eine Volumetrie, die sensibel auf den Verlauf des natürlichen Terrains Rücksicht nimmt.» Insgesamt kommt das Fachgremium zum Schluss: «Das Projekt zeigt exemplarisch auf, wie die gewünschte innere Verdichtung erreicht werden kann, ohne den Massstab des bestehenden Umfeldes zu sprengen. Die Dichte ist gut ortsverträglich.»

Die Neuüberbauung umfasst vier Gebäude, die in sechs Einheiten mit eigenem Eingang unterteilt sind. Insgesamt besteht die Möglichkeit, 74 Wohnungen zu realisieren,

davon 48 Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern. Die Umzonung betrifft auch eine Parzelle mit Einfamilienhaus am Rand des Areals; hier schafft die ZPP die Voraussetzung, ein neues Gebäude mit rund 10 Wohnungen und 2 Wohnateliers zu erstellen. Falls diese Möglichkeit ungenutzt und das heutige Einfamilienhaus stehen bleibt, entstehen insgesamt 64 Wohnungen, davon 41 Familienwohnungen.

Die neuen Gebäude bestehen aus einem festen Sockelgeschoss und Obergeschossen mit Holzfassade. In zwei Gebäuden sind Wohnateliers vorgesehen; sie sollen den Fussweg auf Seite Klostermatte beleben und eignen sich etwa für eine Kita oder ähnliche Dienstleistungen. Im Zentrum der Siedlung dient ein grosszügiger Platz als Aufenthaltsort. Daneben sind eine grössere Spielfläche im Osten und kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche an der Nordkante mit Ausblick in die Klostermatte geplant. Heute mit Hecken abgeschlossen, ist die Siedlung künftig zur Strasse hin barrierefrei und bietet eine öffentlich zugängliche Verbindung zum neuen Klosterweg.

Die Hybridbauweise (Betonkern mit Decken- und Holzfassadenelementen) ermöglicht es, den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoss für die Neuüberbauung zu minimieren. In einer umfassenden Nachhaltigkeitsbilanz ist zu gewichten, dass die bestehenden Gebäude die heutigen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz in keiner Weise erfüllen und weder eine ökologische Sanierung noch die Schaffung von zeitgemäsem Wohnraum realistisch ist.

Geplant ist der Anschluss der Siedlung an den Wärmeverbund der EMAG. Falls dieser Anschluss dereinst infolge fehlender Kapazitäten nicht möglich sein sollte, sind nach heutigem Stand der Technik Luft-Wasser-Wärmepumpen die beste Alternative. Auf den Dächern wird eine Photovoltaik-Anlage installiert und Parkierungsflächen werden mit einer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet.

Für die rund 74 Wohnungen sind knapp 60 Parkplätze vorgesehen (heute sind es 30 Parkplätze). Gegenüber heute ist pro Tag mit rund 70 zusätzlichen Fahrten zu rechnen (heute sind es 105). Der Mehrverkehr hält sich somit in Grenzen. Die Autos fahren dorfseitig der Siedlung – ganz im Osten – in die Einstellhalle. Die Verkehrssicherheit verbessert sich gegenüber heute wesentlich: Dank der Einstellhalle fallen die bestehenden vier Ein- und Ausfahrten mit teilweise eingeschränkter Sicht weg. Weiter prüft die Gemeinde für den Schöneggweg die Einführung von Tempo 30.

Warum die Schönegg neu überbaut werden soll

Statt auf der grünen Wiese neue Überbauungen zu erlauben, will die Gemeinde Münchenbuchsee die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone fördern. Die geplante Neuüberbauung am Schöneggweg setzt das Gebot der haushälterischen Bodennutzung vorbildlich um: Auf einem bereits genutzten Areal in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr ermöglicht der Ersatz der bestehenden Mehrfamilienhäuser mehr als doppelt so viele Wohnungen wie bisher. Das Projekt ist sowohl hinsichtlich des Bodenverbrauchs wie der Mobilität äusserst ressourcenschonend.

Ein ökologisch sinnvoller Umbau der bestehenden Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren ist aufgrund der nach heutigen Massstäben ungenügenden Bausubstanz unrealistisch. Die Mehrfamilienhäuser weisen die damals übliche Konstruktion

auf und werden mit Öl beheizt. Die Neuüberbauung wird energetisch dem heutigen Standard entsprechen und ermöglicht ein zukunftsgerichtetes, nachhaltiges Wohnungsangebot.

Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren schweizweit zurückgegangen. Auch in der Gemeinde Münchenbuchsee ist die Zahl der leeren Wohnungen gesunken. Im Schnitt der letzten drei Jahre lag die Leerstandsquote bei 0.95 Prozent – damit herrscht laut gängiger Definition Wohnungsknappheit. Wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, steigen die Mieten, was sozial unerwünscht ist.

Das bestehende Quartier am Schöneggweg wird durch sorgfältig gestaltete Aussenräume aufgewertet. Ein neuer Weg am Fuss der Überbauung verbessert für die Bevölkerung die Erlebbarkeit des Naherholungsgebiets Klostermatte. Der Weg führt im Bereich der Überbauung wieder zurück zum Schöneggweg. Die neue Überbauung belebt das Dorfzentrum, fördert den Austausch und die Begegnung und verhilft den Geschäften an der Oberdorfstrasse zu mehr Kundschaft.

3. Von der Mitwirkung zur Volksabstimmung

Mitwirkung und Vorprüfung

Die Planungsdossier zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 26 «Schönegg») lag vom 09. Juni 2023 bis zum 14. Juli 2023 öffentlich zur Mitwirkung auf. Am 14. Juni 2023 fand eine Informationsveranstaltung statt. Gemeinde, Projektträgerschaft und Planer erläuterten die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und präsentierten den Projektstand.

Insgesamt wurden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung neun schriftliche Eingaben eingereicht, davon fünf von Privaten und vier von Parteien und Institutionen. Die Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht vom 27. November 2023 zusammengefasst.

Die öffentliche Mitwirkung ergab gewisse Bedenken bezüglich der Strassen- und Schulwegsicherheit. Deshalb wurden die Auswirkungen der geplanten Überbauung auf die Verkehrssituation überprüft (Road Safety Audit). Der Vergleich des Ist-Zustands und der künftigen Situation durch das zugezogene Expertenbüro zeigt, dass sich die Verkehrssicherheit mit der Überbauung und der geplanten Einstellhalle im Vergleich zu heute wesentlich verbessert. Mit der Ausfahrt via Einstellhalle lassen sich die erforderlichen Sichtweiten einhalten, was mit den bestehenden vier Ein- und Ausfahrten aufgrund von Hecken und Gebüsch nicht der Fall ist. Auch die Lage der Einstellhallenzufahrt wurde dorfseitig der Siedlung optimal angeordnet.

Im Anschluss an die Mitwirkung wurde das Dossier durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft. Die Ergebnisse sind im Vorprüfungsbericht vom 30. September 2024 festgehalten. Die Rückmeldungen aus der Vorprüfung konnten allesamt bereinigt werden. Das AGR hat im Vorprüfungsbericht die Zustimmung und Genehmigung der neuen ZPP Nr. 26 «Schönegg» in Aussicht gestellt. Das Planungsdossier wurde am 20. Januar 2025 durch den Gemeinderat verabschiedet, anschliessend publiziert und vom 27. Januar 2025 bis 26. Februar 2025 öffentlich

aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Es wurde eine Rechtsverwahrung deponiert.

4. Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 26

Die geplante Änderung der baurechtlichen Grundordnung umfasst folgende grundeigentümerverbindliche Anpassungen:

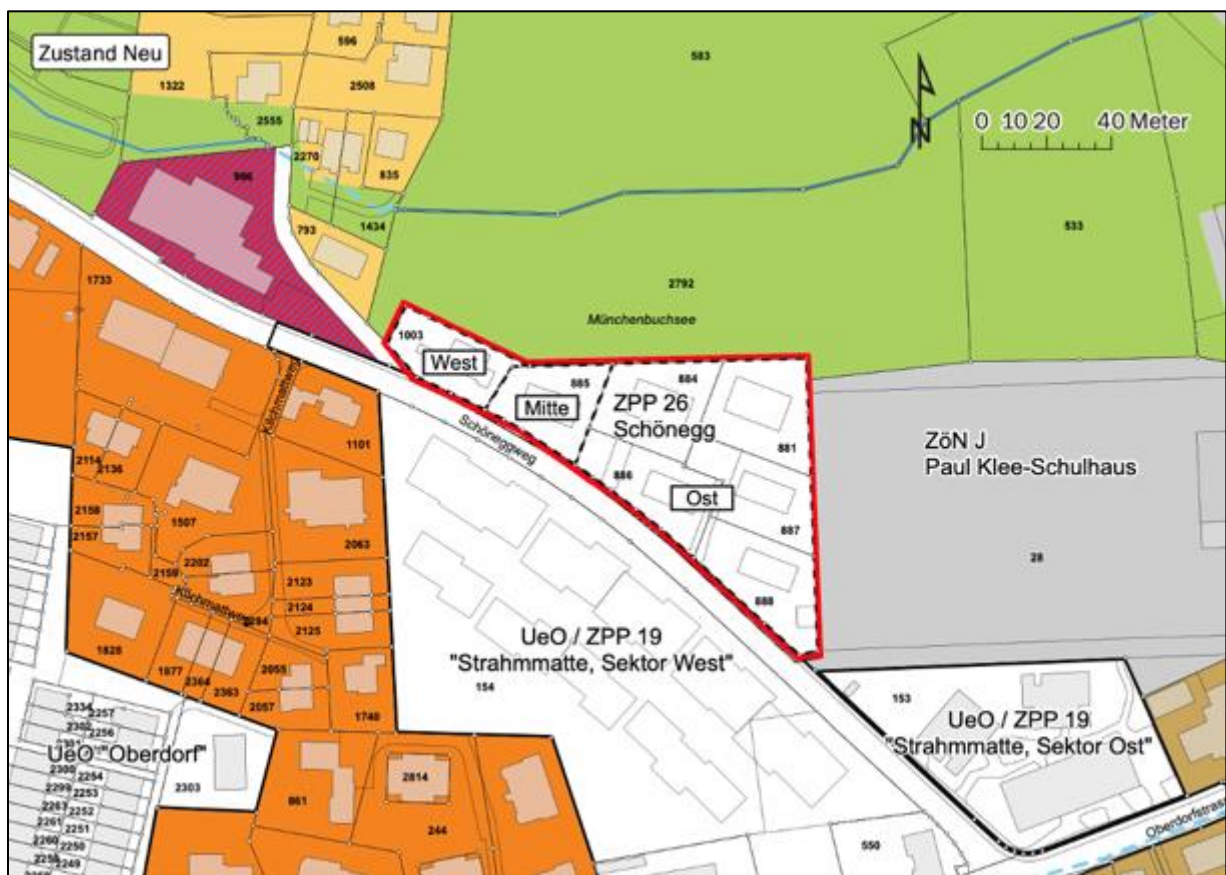
- Änderung Zonenplan 1: Siedlung
- Änderung Baureglement: Anhang 2, ZPP Nr. 26 «Schönegg»
- Neuer Anhang zum Baureglement: Richtprojekt ZPP Nr. 26 «Schönegg»

Die Änderungen von Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 mit Richtprojekt sind im Anhang der Botschaft ersichtlich. Der Erläuterungsbericht Arealentwicklung «Schönegg» ist zusammen mit weiteren orientierenden Dokumenten auf der Website publiziert:

www.muenchenbuchsee.ch / Aktuelles / Aktuelle Projekte / Arealentwicklung «Schönegg»

Zonenplan alt/neu

Die Parzellen GB Nrn. 884, 885, 886, 881, 887, 888 und 1003 am Schöneggweg werden von der «Wohnzone zweigeschossig W2» in eine Zone mit Planungspflicht «ZPP Nr. 26 Schönegg» mit drei Sektoren (West, Mitte und Ost) umgezont.



Zonenplan (Zustand neu) mit Perimeter ZPP 26 (rot umrandet)

Änderung Baureglement

In der neuen ZPP werden für die Arealentwicklung Vorschriften zu Planungszweck, Art der Nutzung, Mass der Nutzung, Gestaltung, Erschliessung sowie Hochwasserschutz und Energie festgelegt.

Folgende wesentlichen Inhalte werden in den ZPP-Bestimmungen verankert: Zentrale Anliegen sind die Realisierung einer dichten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität sowie eine hochwertige Aussenraumgestaltung. Neben der Hauptnutzung Wohnen ist stilles Gewerbe wie z. B. KITAS, Praxen o. Ä. zugelassen. Die maximale Anzahl Vollgeschosse beträgt fünf, wobei Attikas nicht zugelassen sind. Zur Sicherstellung von Gesamtwirkung, Qualität und Gestaltung der neuen Überbauung sowie der Etappierung wird das Richtprojekt Schöneegg in den Anhang des Baureglements integriert. Die Parkierung hat grundsätzlich in einer Einstellhalle zu erfolgen und pro neu erstellte Wohnung sind durchschnittlich max. 0.8 Abstellplätze zulässig.

In Bezug auf die neue Geschossigkeit lässt sich Folgendes ausführen: Die Modellstudien und Variantenvergleiche im Rahmen des Workshopverfahrens haben aufgezeigt, dass sich mit der vorgeschlagenen überwiegend viergeschossigen (punktuell fünfgeschossigen) Bebauung die beste Gesamtwirkung mit stimmigen Proportionen erzielen lässt. Aufgrund des abfallenden Terrains stehen die Gebäude auf einem Sockel, der von der Klostermatte her als weiteres Geschoss wahrgenommen wird. Die Gebäudesilhouette liegt überall tiefer als jene der Strahmmatte.

Die Unterteilung des ZPP-Perimeters in drei Sektoren dient der präziseren Zuteilung des Nutzungsmasses auf ebendiese Sektoren. Die Umzonung betrifft auch eine Parzelle Nr. 1003 mit einem Einfamilienhaus am Rand des Areals. Die neue ZPP schafft die Voraussetzung, dass auf dieser Parzelle ein neues Gebäude mit rund 10 Wohnungen und 2 Wohnateliers gebaut werden kann. Falls die heutige Grundeigentümerschaft von der Möglichkeit nicht Gebrauch macht, ist eine Sanierung der bestehenden Liegenschaft oder eine geringfügige Erweiterung des heutigen Bauvolumens um max. 10 % möglich. Für den Fall, dass der Ersatzneubau erst später erstellt wird, ist eine Etappierung der Überbauung möglich. Der städtebauliche Ansatz des Richtprojektes garantiert, dass auch eine erste Bebauungsetappe mit Einfamilienhaus eine überzeugende Qualität aufweist.

Was passiert bei einem Nein?

Bei einem Nein zur Umzonung gilt weiterhin die heutige baurechtliche Grundordnung mit der zweigeschossigen Wohnzone. Demnach können die Mehrfamilienhäuser abgebrochen und durch neue Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen plus Attika ersetzt oder ohne zusätzliche Wohnungen saniert werden.

5. Termine

Grobterminplan Realisierung Arealentwicklung «Schöneegg»:

Stimmt der Souverän der Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP zu, so wird eine Genehmigung durch den Kanton im Jahr 2026 erwartet.

Anschliessend wird auf Basis der ZPP eine Überbauungsordnung erarbeitet. Bauarbeiten wären nicht vor 2029 oder 2030 zu erwarten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 % des Mehrwerts. Eine erste Schätzung hat im März 2023 – auf Basis der Nutzungsmasse des Entwurfs der neuen ZPP Schöneegg – einen maximalen Mehrwert von brutto knapp 4 Mio. Franken ergeben. Die Abgabe an die Gemeinde wird somit voraussichtlich 1 bis 1.2 Mio. Franken betragen. Die definitive Festlegung und die Verfügung des Mehrwertes erfolgen nach Genehmigung der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung durch den Kanton. Die Mehrwertabgabe wird bei Baubeginn für die effektiv bewilligten Neubaupläche und Volumen fällig.

Mit den neuen Einwohnerinnen und Einwohnern der Überbauung Schöneegg werden die Steuereinnahmen der Gemeinde voraussichtlich steigen. Durch die Neuüberbauung fallen für die Gemeinde kaum zusätzliche Infrastrukturkosten an. Die Neuüberbauung erfordert keinen Ausbau des Strassennetzes. Auch beim Abwassernetz und bei der Trinkwasserversorgung entstehen keine direkten Folgekosten. Der geplante Fussweg entlang der Klostermatte am Fuss der neuen Überbauung wird durch die Bauherrschaft erstellt; die Gemeinde übernimmt – wie üblich bei Wegen – den Betrieb und den Unterhalt; die Kosten dafür sind noch nicht im Detail bekannt. Das Neubauprojekt Schöneegg ist in der aufgelegten Schulraumplanung der Gemeinde bereits berücksichtigt.

7. Antrag des Grossen Gemeinderates

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

BESCHLÜSSE

1. Der Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 26 «Schöneegg» wird zugestimmt.

Münchenbuchsee, DD.MM.2025

GROSSER GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE

Präsident

Sekretär

Bernhard Wenger

Olivier A. Gerig