



Bericht und Antrag Grosser Gemeinderat

3. Sitzung vom 20.08.2026

LNR 7743

TNR 4

Z.24.111.5 Ortsplanung Diverses

Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2, ZPP Nr. 27 'Jowa'; Verabschiedung Botschaft und Stimmzettel z.Hd. Volksabstimmung vom 27.09.2026

Zuständig für das Geschäft: Manfred Waibel, DV Planung/Umwelt/Energie/Bauinspektorat

Ansprechpartner Verwaltung: Noel Oetterli, Ressortleiter Planung/Umwelt/Energie/Bauinspektorat

Bericht

Ausgangslage

Am Standort der früheren Jowa-Bäckerei will die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft FAMBAU rund 70 Wohnungen vor allem für Familien bauen. Die Wohnungen werden in Kostenmiete angeboten und sind daher preisgünstig. Wohnungen passen besser ins Quartier als neue Gewerbe- und Industriebetriebe. Um diese vorgesehene Wohnnutzung zu ermöglichen, braucht es eine Anpassung des Nutzungszonenplans und die Änderung der entsprechenden Bestimmungen im Gemeindebaureglement. Dazu dient die neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 27.

Das Planungsdossier wurde am 8. September 2025 durch den Gemeinderat verabschiedet, anschliessend vom 17. Oktober 2025 bis 17. November 2025 öffentlich aufgelegt. Die Dokumente, die Gegenstand der öffentlichen Auflage waren, sind über die Website (www.muenchenbuchsee.ch > Aktuelles > Aktuelle Projekte > Entwicklung Jowa-Areal) abrufbar. Während der Auflagefrist sind fünf Einsprachen von Privaten aus der Nachbarschaft eingegangen, eine als Kollektiveinsprache. An den Einspracheverhandlungen, die zwischen Ende Januar und Mitte Februar 2026 stattfanden, konnte eine Einsprache erledigt werden. Vier Einsprachen wurden aufrechterhalten. Der Gemeinderat und der Grosse Gemeinderat beantragen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung diese abzuweisen.

Inhalte und Planerlassverfahren der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 27 «Jowa»

Es wird verwiesen auf die Botschaft, den Erläuterungsbericht, die Änderung im Gemeindebaureglement und den Zonenplan in der Beilage.

Finanzielles

Dieses Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Weitere Kommissionen

Die folgenden weiteren Kommissionen haben sich mit dem Geschäft auseinandergesetzt und geben eine Empfehlung ab:

X	Kommission	Datum	Beschluss
	Bildungskommission (BIKO)		
	Hochbaukommission (HBK)		
	Kommission für Umweltfragen (KOFU)		
	Kommission für soziale Fragen (KOSOF)		
X	Planungskommission (PLAKO)	11.06.26	Zustimmung
	Sicherheitskommission (SIKO)		
	Tiefbaukommission (TBK)		
	Wahl- und Abstimmungskommission (WAKO)		
	Weitere Spezialkommissionen oä		

Rechtliche Grundlagen

Dem Grossen Gemeinderat wird dieser Antrag gestützt auf die folgenden rechtlichen Grundlagen unterbreitet:

		Grundlage	Artikel
Materielle Grundlage		GG/GV	div.
Zuständigkeit	Volk, GGR	OgR	Art. 11
Finanzkompetenz			
Verfahren		BauG	Art. 58ff

Antrag

1. Der Grosse Gemeinderat stellt dem Souverän den Antrag, die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2, ZPP Nr. 27 «Jowa» zu genehmigen.
2. Der Grosse Gemeinderat verabschiedet die Botschaft ZPP Nr. 27 «Jowa» und den Stimmzettel z.Hd. der Volksabstimmung vom 27.09.2026.

Eintretensdebatte

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eintreten

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Detailberatung

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Der Grosse Gemeinderat fasst folgenden

Beschluss

1. Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eröffnung

1. Abteilung Öffentliche Sicherheit (Durchführung der Abstimmung)
2. Ressort Planung/Umwelt/Energie/Bauinspektorat (zur Kenntnis)

Beilagen

1. Botschaft und Stimmzettel für Volksabstimmung, Entwurf 27.02.2026
2. Änderung Gemeindebaureglement, ZPP 27
3. Änderung Zonenplan 1: Siedlung, ZPP 27
4. Erläuterungsbericht, ZPP 27
5. Schlussbericht, 25.10.2022
6. Verfahrensprogramm, 22.02.2022

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab dem 28.09.2026, in Kraft.