

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / JOWA AG Arealentwicklung Jowa, Workshopverfahren

Verfahrensprogramm

Beschluss



Beschluss: 20. Januar 2022

Bereinigte Fassung: 22. Februar 22

Impressum

Auftraggeberin

JOWA AG
Erlenwiesenstrasse 9
8604 Volketswil

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Mario Bernhard

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Vorhaben	7
2. Verfahren.....	8
2.1 Art des Verfahrens	8
2.2 Auftraggeberin	8
2.3 Begleitgremium	8
2.4 Bearbeitungsteam	9
2.5 Ablauf des Verfahrens	10
2.6 Entschädigung.....	11
2.7 Weiterbearbeitung.....	11
2.8 Terminplan.....	11
2.9 Grundlagen	11
2.10 Erwartetes Ergebnis.....	12
3. Aufgabenstellung	13
3.1 Perimeter.....	13
3.2 Zielsetzungen	14
3.3 Ortsbauliche Anforderungen.....	15
3.4 Architektur	15
3.5 Umgebungsgestaltung.....	16
3.6 Nutzungsaspekte.....	16
3.7 Erschliessung.....	17
3.8 Energie.....	17
3.9 Umwelt.....	19
3.10 Privatrechtliche Rahmenbedingungen.....	19
3.11 Altlasten.....	19
4. Raumplanerische Rahmenbedingungen	19
4.1 Bund	19
4.2 Kanton	20
4.3 Gemeinde	22
5. Genehmigung	24
5.1 Genehmigung durch das Beurteilungsgremium	24

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Migros-Tochter JOWA AG hat den Betrieb ihrer Bäckerei am Standort Münchenbuchsee im Jahr 2021 eingestellt. Grund ist zum einen der Preisdruck, zum anderen die Verlagerung der Nachfrage vom frischen zum tiefgekühlten Brot. Die Produktion wird in eine der zehn anderen Regionalbäckereien verlagert. Die Regionalbäckerei an der Allmendstrasse lasse sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Der Standort war 1960 gegründet worden und laut JOWA AG wären erhebliche Investitionen nötig gewesen, um das Gebäude und die Infrastrukturen auf ein zukunftsgerichtetes Niveau zu bringen. Stattdessen soll das Gebiet des heutigen Jowa-Areals baulich entwickelt und in primär zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Lage und Umgebung

Das Planungsgebiet des heutigen Jowa-Areals liegt auf Gemeindegebiet Münchenbuchsee an der Allmendstrasse 2 (Parzelle GB Nr. 898). 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.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets, Blick von Osten (Quelle: Google-Earth)

Nutzungszonenplan

Das Planungsgebiet ist gemäss dem geltendem Zonenplan der Arbeitszone A1 zugeordnet. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand: 2. öffentliche Auflage, September 2021) wurde das Planungsgebiet vom Beschluss ausgenommen.

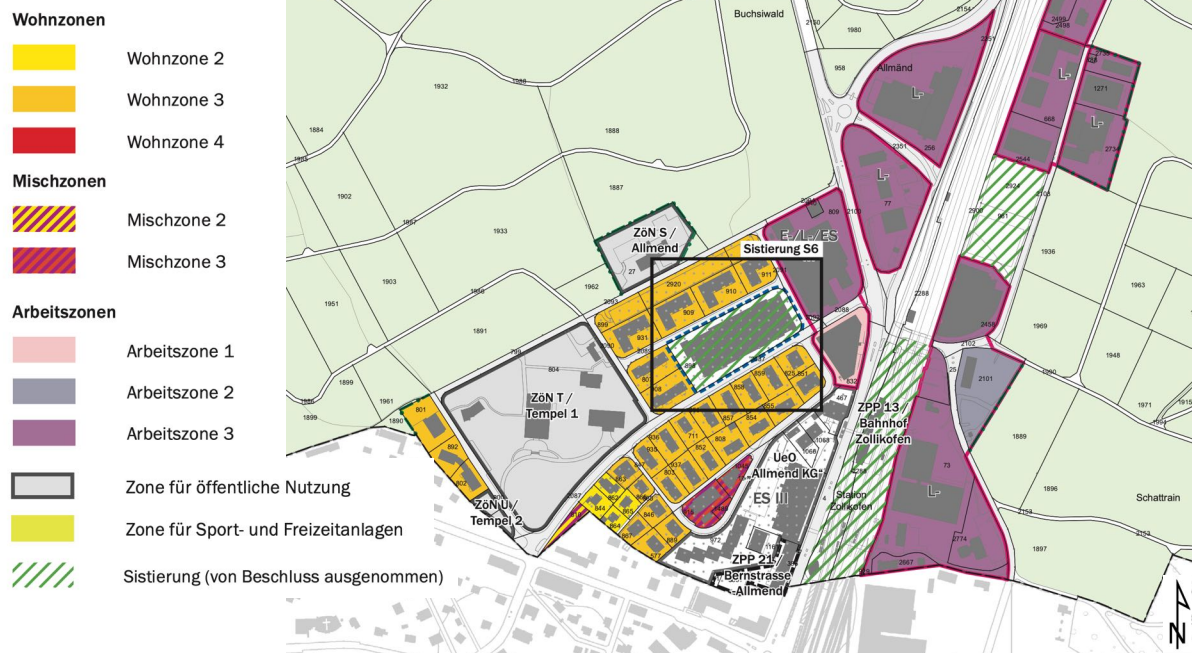


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Münchenbuchsee (Stand OPR Januar 2022, vor 3. Auflage). Planungsgebiet Sistierung S6.

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.

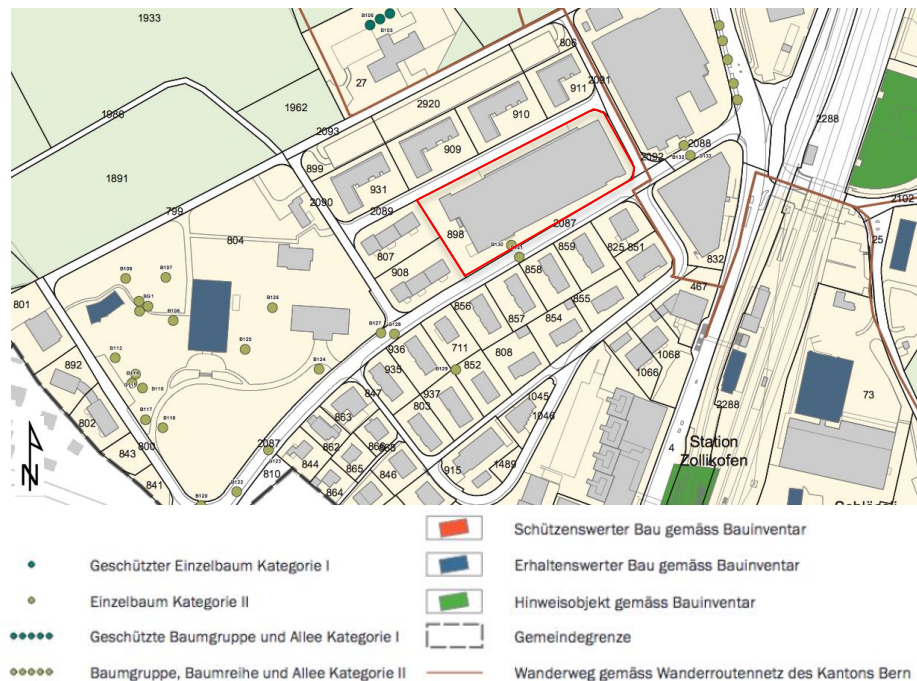


Abbildung 3: Ausschnitt Schutzzonenplan Gemeinde Münchenbuchsee (Stand OPR Januar 2022, vor 3. Auflage), Planungsgebiet rot umrandet

1.2 Vorhaben

<i>Entwicklungsabsicht</i>	Die Jowa AG hat keinen Bedarf mehr für das bestehende Produktionsgebäude. Stattdessen soll auf dem Gebiet des heutigen Jowa-Areals an der Allmendstrasse 2 (Parzelle GB Nr. 898) eine Wohnüberbauung entstehen. Die Projektträgerschaft beabsichtigt ein Überbauungsprojekt für mehrheitlich Mehrpersonenhaushalte.
<i>Umzonung</i>	Die aktuelle altrechtliche baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münchenbuchsee wird für das Vorhaben der Projektträgerschaft angepasst werden müssen. Die Projektträgerschaft beabsichtigt vor diesem Hintergrund, eine Projektgrundlage zu erarbeiten, die als Basis (Richtprojekt) für eine Änderung der baurechtlichen Bestimmungen im Sinne einer Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht oder eine Regelbauzone (Wohnzone 4) dient. Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee unterstützt das Vorhaben der von der Grundeigentümerschaft gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen und Umnutzung. Sie hat dazu den Planungssperimeter in der laufenden Ortsplanungsrevision vom Beschluss ausgenommen. Die Planungsbehörde hat sich für diese planerische Massnahme entschieden, um diese Spielräume in näherer Zukunft in einem eigenen Planungsverfahren auszuloten und zu konkretisieren. Gemäss Richtplan Ortsentwicklung der Standortgemeinde Münchenbuchsee ist eine Umstrukturierung und Umzonung der JOWA-Parzelle an der Allmendstrasse in eine Wohnzone 4-geschossig beziehungsweise ZPP/UeO vorgesehen.
<i>Qualitätssicherndes Verfahren</i>	Als Grundlage für diese planungsrechtliche Sicherung wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Im Rahmen eines Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143 wird ein Richtprojekt erarbeitet, das den Nachweis einer verträglichen Nutzungsdichte erbringt und der Qualitätssicherung des Bauvorhabens dient. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die darauffolgende Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP oder Regelbauzone) und die Ausarbeitung einer allfälligen Überbauungsordnung.
<i>Planungsvereinbarung mit der Gemeinde</i>	Die Gemeinde und die Projektträgerschaft haben die Rahmenbedingungen für das Verfahren im Rahmen einer Planungsvereinbarung definiert. Die Planungsvereinbarung wurde im November 2021 gegenseitig unterzeichnet.

2. Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Gemeinde und Projektträgerschaft führen zur Qualitätssicherung bei der Erarbeitung eines Richtprojekts ein Workshopverfahren in Anlehnung an SIA 143 durch. Dabei werden unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten und der Rahmenbedingungen (vgl. Kap 3 und 4) mögliche Bebauungsvarianten identifiziert, die Bestvariante und das verträgliche Nutzungsmass bestimmt. Beim Workshopverfahren handelt es sich um eine freie Form eines Studienauftrages im Dialogverfahren, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Begleitgremium begleitet wird. Die Fachexperten übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

Die Auftraggeberin untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgt im freihändigen Verfahren.

2.2 Auftraggeberin

Auftraggeberin der Arealentwicklung ist die

JOWA AG
Erlenwiesenstrasse 9
8604 Volketswil

Der Migros-Genossenschafts-Bund MGB, vertreten durch Peter Strebel, vertritt im Verfahren die Interessen der Grundeigentümerin JOWA AG.

2.3 Begleitgremium

Beteiligt am Workshopverfahren sind das Begleitgremium mit Fach- und Sachvertretungen sowie das Bearbeitungsteam und die Verfahrensbegleitung (BHP Raumplan AG).

Funktion

Das Begleitgremium ist für die Durchführung des Workshopverfahrens verantwortlich. Es bestimmt und verabschiedet das Programm und den Schlussbericht. An den Workshops und der Schlusssitzung berät und beurteilt es die vorgestellten Entwürfe und gibt Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab.

Fachvertretung

Die Fachvertretung setzt sich – in Anlehnung an Ordnung SIA 143 – aus drei stimmberechtigten Fachleuten zusammen: zwei Fachvertretungen Städtebau/Architektur und eine Person Fachvertretung Freiraum/Landschaftsarchitektur.

Sachvertretung

Das Begleitgremium umfasst weiter zwei stimmberechtigte Sachvertretungen, je eine Vertretung der Projektträgerschaft und eine Vertretung der Standortgemeinde Münchenbuchsee.

Weitere ExpertInnen

Weitere Personen unterstützen mit Ihren jeweiligen Funktionen und Kompetenzen das Verfahren und stehen beratend zur Seite (nicht stimmberechtigte Experten/Expertinnen). Für die Arealentwicklung Jowa-Areal wird für sozial-räumliche Fragen eine Fachexpertin beigezogen.

Das Begleitgremium setzt sich wie folgt zusammen:

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

2.4 Bearbeitungsteam

Die Bearbeitungsteam erarbeitet die Projektentwürfe und arbeitet die Rückmeldungen aus dem Begleitgremium ein. Es sind mindestens die Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur vertreten. Der Beizug von Fachleuten ist möglich (z.B. Verkehr, Lärm, Störfall, Baugrund, etc.) ist situativ zu prüfen. Das Bearbeitungsteam setzt sich wie folgt zusammen:

<i>Bearbeitungsteam</i>	
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

2.5 Ablauf des Verfahrens

Das Workshopverfahren sieht eine Programmsitzung, 3 Workshops und eine Schlusssitzung vor, wobei die Projektierung schrittweise vertieft wird.

<i>Programmsitzung</i>	Anlässlich der offiziellen Programmsitzung wird eine Ortsbegehung durchgeführt und das Verfahrensprogramm inklusive Aufgabenstellung, Anforderungen und Terminen verabschiedet. Die Bedingungen des Verfahrensprogramms werden mit Unterzeichnung durch alle Beteiligte (Gemeinde, Projektträgerschaft, externe Experten/Fachvertretungen) gutgeheissen.
<i>Workshop 1</i>	Workshop 1 dient der Analyse des Ortes, der Klärung von Ausgangslage und Zielsetzungen sowie der ersten Annäherung an mögliche Bebauungsvarianten, welche die Einbettung des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext aufzeigen. Ein breiter Variantenfächer, der auch auf sozioökonomischen Narrativen aufbaut, ist wichtig. Im Fokus der Diskussion stehen einerseits die vorgestellten Varianten und die Annäherung an Schlüsselfragen im Umgang mit dem umgebenden Bestand, der Anordnung von Bauten und Freiräumen, der Höhenentwicklung, die Auswirkungen der unterschiedlichen Entwürfe auf die sozialräumlichen Interaktionen mit den Bezügen zwischen Innen- und Aussenräumen, der Erschliessung, etc. Die durch die Entwürfe generierten Mehrwerte für das Quartier, sowohl städtebaulich/ortsbaulich (Bebauung/Freiraum) wie auch sozialräumlich (Orte der Begegnung/Identifikation etc.) sind aufzuzeigen. Konzeptionelle Ansätze zur Nachhaltigkeit sind aufzuzeigen hinsichtlich Aspekte wie Bodenverbrauch, Biodiversität, Versiegelung, Umgang mit Regenwasser, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen. Ziel der Diskussion ist es, den Variantenfächer auf 3-4 Varianten einzuschränken. Ebenfalls sind bis zu diesem Zeitpunkt alle planerischen Rahmenbedingungen zu klären – soweit solche noch offen waren.
<i>Workshop 2</i>	Workshop 2 fokussiert auf die Festlegung einer Bestvariante und deren Vertiefung und Präzisierung. Welches Wohnen wird vorgeschlagen? Wie wird die Überbauung organisiert? Ideen zur Materialisierung (Architektur) und Bepflanzung (Umgebungsgestaltung) sollen mittels Skizzen und Stimmungsbildern dargestellt werden. Der Fokus liegt auf der Benennung und Schärfung der gewünschten Qualitäten des Richtprojekts. Die Mehrwerte für das Quartier sind zu konkretisieren. Die Ergebnisse einer vertieften Auseinandersetzung zu den Themen der Nachhaltigkeit sind aufzuzeigen.
<i>Workshop 3</i>	Workshop 3 dient der Präsentation, Beurteilung und Verabschiedung des Richtprojekts mit Empfehlungen des Begleitgremiums für die Weiterbearbeitung und die Wahl des Planungsinstruments (ZPP oder Regelbauzone) zur Umsetzung der baurechtlichen Änderungen. Das Richtprojekt wird anschliessend die Grundlage für die Umzonung resp. die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bilden.
<i>Schlusssitzung</i>	Die Schlusssitzung dient der Besprechung und der Verabschiedung des Schlussberichts mit der Beschreibung von Aufgabenstellung, Prozess und Richtprojekt sowie der Würdigung des Richtprojekts und den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und Projektvertiefung.

<i>Weitere Workshops</i>	Vorbehalten bleibt die Durchführung weiterer Workshops zur Konkretisierung und Weiterentwicklung der Qualitäten des Projekts. Diese werden einberufen, falls dies aus Sicht des Begleitgremiums erforderlich ist
<i>Ergebnissicherung</i>	Die Ergebnisse des Workshopverfahrens werden mit einem Schlussbericht dokumentiert. Die einzelnen Workshops werden protokolliert, die Protokolle der Workshops sind Bestandteil des Schlussberichts. Der Schlussbericht wird analog dem Verfahrensprogramm durch das Begleitgremium unterzeichnet.

2.6 Entschädigung

Das Bearbeitungsteam sowie allenfalls weitere zugezogene Spezialisten werden gemäss bilateraler Vereinbarung mit der Projektträgerschaft entschädigt.

Die drei externen Fachgutachtenden werden gemäss der Planungsvereinbarung durch die Projektträgerschaft entschädigt. Vertretungen der kantonalen und kommunalen Verwaltungen nehmen im Rahmen ihrer Arbeitszeit am Verfahren teil und werden nicht entschädigt.

Das Planungsbüro BHP Raumplan AG wird für die Verfahrensbegleitung gemäss Regelungen in der Planungsvereinbarung entschädigt. Basis dazu bildet die bereinigte Offerte der BHP Raumplan AG vom 27. September 2021 und Auftragsbestätigung der Jowa AG vom 18.11.2021.

2.7 Weiterbearbeitung

Im Sinne der Qualitätssicherung wird angestrebt, dass die Weiterbearbeitung zu substanziellen Teilen durch das Bearbeitungsteam wahrgenommen wird. Die Bauherrschaft beabsichtigt, die weiteren Planungsschritte dem Bearbeitungsteam zu beauftragen. Der Umfang der Weiterbearbeitung ist auf Basis des Richtprojekts zu klären. Die Urheberrechte bleiben bei den Verfassern.

2.8 Terminplan

<i>Workshopverfahren</i>	Für das Workshopverfahren wird folgender Terminplan festgelegt:
Programmsitzung	20. Januar 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Workshop 1	17. März 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Workshop 2	6. Mai 2022, 13.30 – 16.30 Uhr
Workshop 3	23. Juni 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Schlussitzung	1. September 2022, 09.00 – 12.00 Uhr
Genehmigung Schlussbericht	ca. Ende September 2022

2.9 Grundlagen

Für das Verfahren stehen folgende Grundlagedokumente zur Verfügung:

- Verfahrensprogramm inkl. Darstellung der raumplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde (siehe Kap. 4)

- Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münchenbuchsee (Stand OPR Januar 2022, vor 3. Auflage resp. jeweils aktueller Stand)
- Übergeordnete Erlasse der Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung
- Machbarkeitsstudie der Rykart Architekten AG vom 4. Juni 2021
- Gemeinde Münchenbuchsee, Potenzialstudie «Wachstum nach innen» inkl. Anhang (01/2016)

Folgende Grundlagen werden durch die Gemeinde bereitgestellt:

- Werkleitungsplan, Leitungskataster
- Angaben zur Trafo Station (Mail EMAG, R. Wälchli vom 11.1.2022)
- Situativ und nach Rücksprache weitere vorhandene Grundlagen

Folgende Grundlagen werden durch das Bearbeitungsteam beschafft:

- Grundbucheintrag zur Parzelle GB Nr. 898
- AV-Daten
- Höhenaufnahmen des Terrains
- Arbeitsmodell 1:500

Die Grundlagenliste kann ergänzt werden.

2.10 Erwartetes Ergebnis

Erwartet wird ein Richtprojekt im Massstab 1:200 für die Bebauung des Areals inklusive Umgebungsgestaltung und Erschliessung. Das Schlussergebnis umfasst folgende Erzeugnisse des Bearbeitungsteams:

- Arbeitsmodell 1:500
- Konzeptuelle Darstellungen im Massstab 1:1'000 oder 1:500 zur Einbindung in die bestehende Freiraum-, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur
- Situationsplan 1: 200 mit Darstellung der Umgebungsgestaltung und Nutzungen im 1. Vollgeschoss
- Pläne aller Geschosse auf Stufe Grundriss, zum Verständnis nötigen Schnitte und Fassadenansichten im Massstab 1:200
- Aussagen zur Eingliederung in die Umgebung (z.B. Schnittdarstellungen durch das Gelände im Massstab 1:200)
- Visualisierungen (Stimmungsbilder), Aussagen zur Materialisierung

Das Ergebnis des Verfahrens wird in einem Bericht des Begleitgremiums dokumentiert (Erstellung durch die Verfahrensbegleitung BHP Raumplan AG). Der Schlussbericht zum Verfahren und die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich der Erarbeitung der nötigen Planungsinstrumente (ZPP und UeO oder Umzonung im Rahmen der Regelbauzone) und zur Erarbeitung des Bauprojekts.

3. Aufgabenstellung

3.1 Perimeter

Für die Aufgabenstellung werden ein Bearbeitungs- und ein Betrachtungsperimeter definiert.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich für welchen ein Richtprojekt erarbeitet werden soll. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle GB Nr. 898 mit einer Fläche von 7'732 m².



Abbildung 4: Luftbild mit Bearbeitungsperimeter Parzelle 898. Quelle: swisstopo.



Abbildung 5: Luftbild mit Bearbeitungsperimeter. Quelle: swisstopo.

Betrachtungssperimeter

Der Betrachtungssperimeter umfasst ein grösseres Gebiet unter Berücksichtigung insbesondere der Lage im umliegenden Siedlungskörper und dessen Siedlungsstruktur sowie das nahegelegene Schulhaus, die Hauptstrasse und die Eisenbahnlinie mit Bahnhof Zollikofen. Der Betrachtungssperimeter ist bei der Analyse der Ausgangssituation sowie im Variantenstudium in die Überlegungen miteinzubeziehen.



Abbildung 6: Luftbild mit Bearbeitungssperimeter (Parzelle 898, in gelb) und Betrachtungssperimeter (gelber Rahmen). Quelle: swisstopo.

3.2 Zielsetzungen

Mit der Entwicklung des Jowa-Areals soll in der Berner Agglomerationsgemeinde Münchenbuchsee an zentraler Lage neuer Wohnraum geschaffen werden und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Übergeordnetes Ziel ist die Arealentwicklung und Planung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung am Standort des heutigen Produktionsgebäudes der JOWA AG an der Allmendstrasse 2.

Planungsziele

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft verfolgen folgende Planungsziele:

- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Workshopverfahrens zwecks Erarbeitung und Verabschiedung eines Richtprojekts für die Umsetzung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung.
- Evaluierung des maximal verträglichen Nutzungsmasses.
- Mit dem Richtprojekt werden folgende qualitativen Ziele verfolgt:
 - Stimmige ortsbauliche Setzung neuer Baukörper und gute Anordnung und Organisation der Frei- und Erschliessungsräume,
 - Gute ortsbauliche Eingliederung der Überbauung in das Quartier und Berücksichtigung ortsspezifischer Merkmale,
 - Umsetzung eines Nutzungskonzepts, das die soziale Durchmischung fördert,
 - Schaffung von Mehrwerten für das Quartier (Vernetzung Freiräume, Durchmischung, Möglichkeiten zur Nachbarschaftsbildung etc.)

- Die neukonzipierte Siedlung soll sich über einen sparsamen Umgang mit Energie und anderen Ressourcen auszeichnen.
- Umzonung des Jowa-Areals von der Arbeitszone A1 in eine Wohnzone oder eine Zone mit Planungspflicht ZPP.

Die Planungsziele sind im Rahmen des Auftrags weiter zu verfeinern.

Insgesamt wird ein Überbauungsprojekt von hoher Qualität gefordert, welches punkto Städtebau, Architektur und Freiraum-/Aussenraumplanung, Quartiervernetzung, sozialer Durchmischung und Erschliessung die hohen Anforderungen an die räumliche, sozialräumliche und gestalterische Qualität einer Siedlungsentwicklung nach innen erfüllt.

3.3 Ortsbauliche Anforderungen

<i>Quartiervernetzung</i>	Mit der baulichen Entwicklung des Jowa-Areals soll eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung und eine gute und ortsbaulich verträgliche Einbindung in den Ortsteil Allmend gelingen.
<i>Siedlungstypologie</i>	Es ist eine zweckmässige, orts- und landschaftserträgliche Siedlungstypologie mit guter Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur zu entwickeln.
<i>Nutzungs-dichteMindestdichte</i>	Unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung ist zu überprüfen, mit welcher Ausnützung sich innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen ein Optimum an städte- und ortsbaulicher Qualität sowie an werthaltigen Nutzflächen realisieren lässt. Dabei ist sowohl die minimale als auch maximal verträgliche Dichte zu bestimmen. Eine Nutzungs-dichte mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von mindestens 0.80 ¹ ist zu erreichen. Die Bezugsfläche der Mindestdichte ist die gesamte Parzelle. Die Verträglichkeit der maximal verträglichen resp. der optimalen Nutzungs-dichte ist nachzuweisen.

3.4 Architektur

<i>Hohe Qualität</i>	Es wird eine Wohnüberbauung angestrebt, welche sich an den Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung orientiert. Verlangt wird ein Richtprojekt mit einer qualitätsvollen Architektur und hohen gestalterischen Qualität. Der Entwurf soll sowohl in seinem Gesamtkonzept wie auch seinen einzelnen Teilen überzeugen.
<i>Flexibilität</i>	Es ist eine hohe Flexibilität betreffend der Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten aufzuzeigen (Schaltzimmer, Flexibilität in der Grundrissgestaltung).
<i>Anordnung</i>	Bei der Anordnung der Volumen sind bestehende Immissionssituationen zu berücksichtigen (z.B. Lärm, weitere).
<i>Wirtschaftlichkeit</i>	Eine angemessene Wirtschaftlichkeit wird angestrebt.

¹ Das Gebiet Allmend wird als dem Siedlungskörper von Zollikofen zugehörig verstanden, deshalb gilt der Richtwert gemäss kantonalen Richtplan für urbane Kerngebiete Gebiet Allmend, vgl. Kap. 4.2.1.

3.5 Umgebungsgestaltung

<i>Hohe Aussenraumqualität</i>	Mit dem Richtprojekt sind attraktive, qualitativ gestaltetete, familienfreundliche und gut für die Arealnutzenden aneignbare Aussenräume zu konzipieren, die die Nachbarschaftsbildung unterstützen. Die Verschattungs- und Besonnungsthematik ist zu berücksichtigen. Darunter fallen auch Aufenthaltsflächen und Spielflächen etc. Mikroklimatische Aspekte sind zu berücksichtigen. Der Anteil an befestigten Oberflächen ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren, damit dem Effekt einer Hitzeinsel entgegengewirkt werden kann. Unterbaute Grünflächen haben hinsichtlich der Bepflanzung nach Möglichkeit eine Überdeckung von mind. 1.50m aufzuweisen.
<i>Vernetzung der Freiräume</i>	Eine gute Vernetzung des Planungsgebiets in Quer- wie in Längsrichtung wie auch die Schaffung von identitätsstiftenden Sichtbeziehungen ist anzustreben. Die Fussgängervernetzung und Aufenthaltsbereiche sollen Begegnungsmöglichkeiten schaffen. Der Arealzugang für Zufussgehende erfolgt über die umgebenden Strassen. Die «Waldstrasse» im Nordosten ist Teil des kantonalen Wanderwegnetzes (vgl. Kapitel 4.3).
<i>Grössere Spielfläche</i>	Für die gem. 45ff. BauV geforderte zusammenhängende grössere Spielfläche von 600m ² (bei 40 Familienwohnungen à 3 oder mehr Zimmern) ist der Flächennachweis zu erbringen. Eine Auslagerung der grösseren Spielfläche auf das Rasensportfeld der Schule Allmend ist keine Option. Dies hat der Gemeinderat am 17.1.2022 beschlossen.
<i>Aspekte Nachhaltigkeit</i>	Nachhaltigkeitsaspekte wie Bodenverbrauch, Biodiversität, Versiegelung, Umgang mit Regenwasser, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen sind im Rahmen der Projektentwicklung stufengerecht zu bearbeiten und aufzuzeigen.

3.6 Nutzungsaspekte

<i>Durchmischung</i>	Hinsichtlich der demografischen Zusammensetzung der Bewohnenden und der sozio-ökonomischen Struktur ist eine möglichst hohe Durchmischung anzustreben. Es sind geeignete Möglichkeiten für Aufenthalt und Begegnung zu schaffen, welche die sozialräumlichen Ziele der Nachbarschaftsbildung unterstützen.
<i>Familienfreundliche Wohnüberbauung</i>	Infolge der unmittelbaren Nähe zu Schule und Wald soll auf dem Planungsgebiet eine familienfreundliche Wohnüberbauung realisiert werden. Angestrebt werden 75 Prozent Familienwohnungen (3 oder mehr Zimmer).
<i>Stille Gewerbe, Ateliernutzungen</i>	Dienstleistungen sind keine geplant. Wohnateliers oder weitere Ateliernutzungen als stilles Gewerbe sind zu prüfen und denkbar.
<i>Öffentliche Nutzung</i>	Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen (bspw. Hort, Kita oder Kindergarten) im Umfang von ca. 200 m ² GfO sind einzuplanen und so auszugestalten, dass sie alternativ auch eine Nutzung als Wohnung erlauben.
<i>Gemeinschaftliche Nutzungen</i>	Es ist aufzuzeigen, wie beispielsweise mit einzelnen Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung die Interaktion der Arealnutzenden unterstützt und

gefördert werden kann (wie beispielsweise mit Jugendzimmer, Werkstatt, Hobby-/Sportraum etc.

Gastronomie

Gastronomische Nutzungen sind nicht vorzusehen.

3.7 Erschliessung

Verkehrsregime

Im gesamten Quartier ist von einer Tempo-30-Zone auszugehen. Das umgebende Strassennetz weist bereits heute ein Tempo-30-Regime auf.

Erschliessung MIV

Die Erschliessung MIV hat möglichst nahe zum übergeordneten Netz zu erfolgen.

Parkierung

Es ist eine unterirdische Einstellhalle vorzusehen. Das Arealinnere soll oberirdisch autofrei gestaltet werden. Das Planungsgebiet ist im Nutzungszonenplan dem «Gebiet mit guter öV-Erschliessung» zugeordnet, weshalb die Bandbreite der Parkierung gegenüber der kantonalen Vorgaben reduziert sind. Für die Parkierung gelten in diesen Gebieten die Bestimmungen des revidierten Gemeindebaureglements nach Art. 552 (Bandbreite 0.5 bis 1.25 Parkplätze pro Wohnung). Die Machbarkeitsstudie von Rykart Architekten hat knapp 1 Parkplatz pro Wohnung ausgewiesen. Infolge der gut erschlossenen Lage beabsichtigt die Gemeinde ein arealspezifischer Zielwert von 0.7 Parkplatz/Wohnung. Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit in der Einstellhalle anzuordnen. Oberirdisch können Spezialparkplätze wie Car-Sharing-, IV-Parkplätze, Parkplätze für Waren- und Personenumschlag etc. angeordnet werden. Dabei ist eine gute Gestaltung der Schnittstellen zum Strassenraumgestaltung und die Nähe zu den Hauszugängen zu berücksichtigen.

Mobilitätskonzept

Gemäss Art. 552 Abs. 2 GBR besteht die Möglichkeit einer Unterschreitung der Mindestanzahl für Parkplätze anhand eines Mobilitätskonzepts.

Logistik

Es sind Flächen für den Warenumschlag (Logistik und Paketflächen) aufzuzeigen.

Veloinfrastruktur

Der Bearbeitungssperimeter liegt gemäss «Richtplan Ortsentwicklung», Teilrichtplankarte Veloverkehr, in unmittelbarer Nähe zur kantonalen Veloroute Alltagsverkehr. Eine velofreundliche bauliche Entwicklung mit ausreichenden und attraktiven Veloabstellplätzen ist anzustreben.

Elektromobilität

Für Elektromobilität ist ein Anteil von mindestens 10% der Parkplätze mit Ladezustattung auszustatten.

3.8 Energie

Standards

Die neue Wohnüberbauung soll hochwertige, auf die Zukunft gerichtete Objekte schaffen, mit hoher Energieeffizienz, erneuerbaren Energien und Klimafreundlichkeit. Auch die graue Energie soll berücksichtigt werden. Eine Zertifizierung nach einem Energie-Standard/Label wird seitens Gemeinde und Projektträgerschaft nicht gefordert.

Energie

Hingegen sind die Bestimmungen des neuen Gemeindebaureglements (Stand OPR Januar 2022, vor 3. Auflage) zu berücksichtigen. Diese sind nachstehend dargestellt.

Art. 444 GBR Erneuerbare Energieträger

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf rationelle und umweltschonende Anwendung von Energie zu achten. Die Verwendung erneuerbarer Energien wie Sonne, Biomasse (Holz) und Umgebungswärme (Erdreich, Grundwasser) ist anzustreben.

442 GBR Anschluss an Fernwärmeverbünde

¹ Neubauten sind, soweit ein Anschluss technisch möglich, zweckmässig und nicht unverhältnismässig ist, innerhalb eines Fernwärmeperimeters unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

² Bestehende Bauten in einem Fernwärmeperimeter sind, vorbehaltlich eines Nachweises eines unverhältnismässig hohen zusätzlichen Aufwandes, an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird.

443 GBR Energiebedarf von Gebäuden

Neue Wohngebäude haben beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert 30 kWh/ m² EBF einzuhalten

444 GBR Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk

¹ Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

² Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen,

- a. Wenn das Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird;*
- b. wenn das / die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen ist / sind;*
wenn das / die Gebäude mind. ein Minergie P erreicht /erreichen oder
wenn die kantonalen Anforderungen zum gewichteten Energiebedarf um mindestens 15 Prozent unterschritten werden

Fernwärmenetz

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz mit entsprechender Energiezentrale existiert gegenwärtig nicht, wäre für die Projektträgerschaft jedoch interessant. Auch die Energie Münchenbuchsee AG EMAG hat Interesse an einer Erweiterung der Infrastrukturen.

Trafostation

Die bestehende Trafostationen ist (privatrechtlich) durch einen Vertrag seit 1970 gesichert. Die EMAG braucht die Anlage und den Standort auch weiterhin. Für den Unterhalt ist ein separater Zugang zur bestehenden Trafostation zu gewährleisten. Aufgrund nichtionisierender Strahlung (NIS) gilt es die NIS-Verordnung (NISV) und einen Abstand zur bestehenden Trafostation von sicherlich 10 m zu berücksichtigen. Dieser Wert ist stufengerecht zu verifizieren.



Abbildung 7: Lage bestehende Trafostation

3.9 Umwelt

Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet liegt im weiteren Umfeld von störfallrelevanten Anlagen. Laut Expertenauskunft sind voraussichtlich keine spezifischen Massnahmen betreffend Störfallvorsorge zu treffen. Die Einschätzung der zuständigen kantonalen Fachstelle ist noch ausstehend und soll möglichst bis zum Workshop 1 vorliegen.

Lärm

Für das Planungsgebiet ist eine für Wohnnutzung übliche Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV vorzusehen.

3.10 Privatrechtliche Rahmenbedingungen

Dienstbarkeiten

Auf dem Areal gilt privat-rechtlich vereinbart ein Konsumladenverbot. Ebenso ist eine Gasleitung privat-rechtlich per Dienstbarkeit gesichert. Ge-nauer Angaben dazu befinden sich im Leitungskataster.

3.11 Altlasten

Altlasten

Das Jowa-Areal diene als Betriebsstandort der Jowa AG der Produktion von Lebensmitteln. Die Parzelle 898 ist gemäss Abfrage des Geoportals Kanton Bern vom 13.12.2021) im Kataster der belasteten Standorte nicht verzeich-net. Eine allfällige Altlastensanierung wird im Rahmen des Rückbaus durch die JOWA AG vorgenommen. Das Planungsgebiet wird folglich befreit von Alt-lasten übergeben.

4. Raumplanerische Rahmenbedingungen

4.1 Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hoch-wertige 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 Innenent-wicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung fin-den.

Lärmschutzverordnung Die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes regelt die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Innenräume in Abhängigkeit ihrer Nutzung und Lärmempfindlichkeit. Für das Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

4.2 Kanton

4.2.1 Haushälterische Umgang mit dem Boden

Besonders hohe Nutzungsdichte

Gemäss kantonalen 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 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 «Fussgängerkehrverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten.

4.2.2 Bauinventar

Bauinventar

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

4.2.3 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. Angesichts der vorgesehenen Wohnüberbauung ist dieser Sachverhalt zu überprüfen.



Abbildung 8: Störfallvorsorge: Konsultationsbereiche Eisenbahn (orange) und Strasse (blau)

Möglicherweise tangiert das Jowa-Areal den Konsultationsbereich der Kantonsstrasse 6 (Bernstrasse, Abschnitt in der Allmend) und allenfalls auch den jenen der Bahnlinie Bern-Biel respektive Bern-Solothurn. Diese Abklärungen wurden getroffen und ergeben folgende Ergebnisse:

- Das Jowa-Areal ist vom Konsultationsbereich Eisenbahn gemäss Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung nicht betroffen.
- Der Konsultationsbereich Strasse ist das Jowa-Areal gemäss Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung an seiner östlichen Areal-Ecke minimal betroffen.

Weitere Abklärungen betreffend Störfallvorsorge Strasse: Eine Störfallvorsorge ist ab einem Verkehrsvolumen von DTV 20'000 notwendig. Vorliegend ergeben die jüngsten Verkehrserhebungen des Kantons (von 2019) auf der Bernstrasse, Höhe Jowa-Areal ein DTV von 18'800/18'100 (nördl./südlich des Kreisels). In der Schlussfolgerung braucht es – entgegen der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung – keine Störfallvorsorge für das Jowa-Areal; jedoch liegt das Verkehrsvolumen nur wenig unter dem Grenzwert von DTV 20'000 und die Verkehrserhebung liegt rund drei Jahre zurück.

Infolge der verbleibenden Unsicherheiten wurde die Thematik mit einem Experten zur Störfallvorsorge besprochen (Luzi Bergamin, ecolot GmbH, Rückmeldung vom 2.2.22). Demnach wird eine Störfallvorsorge voraussichtlich höchstens marginale Auswirkungen auf das Projekt haben.

Folgende Kausalkette wird zur Anwendung kommen:

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 wird diese Anzahl Personen nicht erreicht, gemäss Karte Raumnutzerdichte des Kantons wird der Wert von 210 Pers/ha nur gerade auf der Parzelle mit dem Otto's überschritten
4. Die zusätzlichen Personen als Folge der Mehrnutzung auf dem Jowa-Areal dürften vernachlässigbar sein, da der KoBe das Areal nur am Rand überlagert.
5. Das Vorhaben gilt also nicht als risikorelevant.
6. Einzige Auflage wäre dann: allfällige empfindliche Einrichtungen auf dem Areal der Jowa (wie Kita etc.) müssen ausserhalb des KoBe (blauer Bereich) errichtet werden.

4.3 Gemeinde

Allgemeine Zielsetzung

Die Gemeinde Münchenbuchsee mit ihren rund 10'300 Einwohnerinnen und Einwohnern 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 «Energistadt» will sie zu ökologischem und energiebewusstem Handeln motivieren.

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.

Das Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Münchenbuchsee listet die Allmend als potenzielles Verdichtungsgebiet mit Schwerpunkt Arbeitszone. Die Allmend ist im Raumentwicklungskonzept jedoch auch als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen, in welchem anstelle der Gewerbenutzung zusehends eine Wohnnutzung möglich sein soll.

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 Einrichtungen² die Störfallvorsorge zu berücksichtigen ist. Der Richtplan Ortsentwicklung soll im Frühjahr 2022 durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Ortsentwicklung, Teil Verkehr, ist zu berücksichtigen, insbesondere die Teilrichtplankarte Fussverkehr. Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der Basiserschliessung des Fusswegnetzes. Diese erfolgt über die Strasse im Nordosten (Waldstrasse), welche gleichzeitig Teil des kantonalen Wanderwegnetz ist.

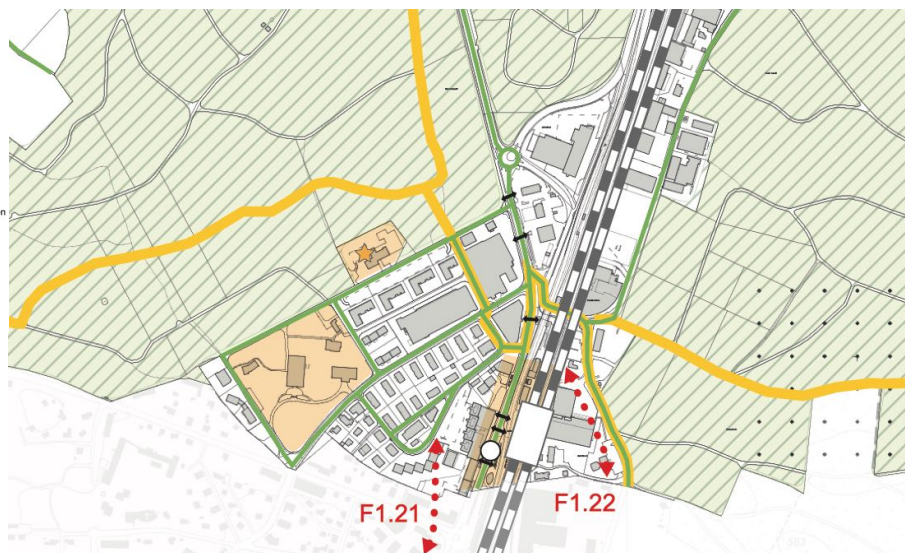
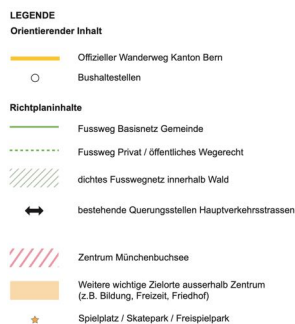


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Teilrichtplankarte Fussverkehr der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee (Stand: vor Beschluss).

Laufende Ortsplanungsrevision

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee befindet sich aktuell in der Revision der Ortsplanung (Stand OPR Januar 2022, vor 3. Auflage). Der aktuelle Stand und die Terminplanung ist unter <https://www.muenchenbuchsee.ch/de/politik-verwaltung/politik/aktuelle-projekte/detail/Ortsplanungs-revision-OPR17.php> einzusehen. Von der laufenden Ortsplanungsrevision wurde das Jowa-Areal jedoch ausgenommen. Stattdessen soll die Entwicklung des Areals im Rahmen eines separaten, eigenen Planungsprozesses und Planerlassverfahrens (Umzonung ZPP mit UeO oder in Wohnzone) angegangen werden.

Baurechtliche Grundordnung, Zonenplan 1

Gemäss dem geltendem Zonenplan ist das Planungsgebiet der Arbeitszone A1 zugeordnet. Übergeordnete Zielsetzungen für die Verdichtung und Umnutzung des Areals sind im Raumentwicklungskonzept und im kommunalen Richtplan Ortsentwicklung formuliert.

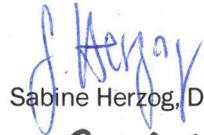
² «Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler, Gefängnisanstalten etc., sind besonders empfindlich auf Störfälle. Sie sollten deshalb grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden.» (ARE/BAFU/BAV/BFE/ASTRA 2013: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge)

5. Genehmigung

5.1 Genehmigung durch das Beurteilungsgremium

Die stimmberechtigten Mitglieder des Begleitgremiums haben das vorliegende Programm am 20. Januar 2022 in Münchenbuchsee genehmigt.

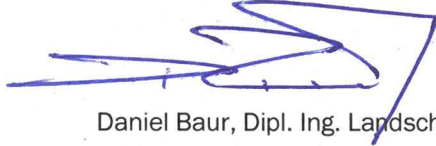
Fachvertretungen



Sabine Herzog, Dipl. Architektin ETH SIA, Expertin Architektur / Städtebau

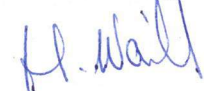


Raffael Graf, Dipl. Architekt ETH, Experte Architektur / Städtebau



Daniel Baur, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur

Sachvertretungen



Manfred Waibel, Gemeindepräsident, Gemeinde Münchenbuchsee
(Vertretung Gemeinde)



Peter Stöbel, Leiter Direktion Immobilien / Unternehmensleiter Liegenschaften-Betrieb AG, Migros-Genossenschafts-Bund (Vertretung Projektträgerschaft)

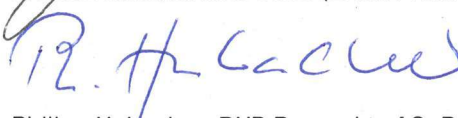
Ersatzvertretungen



Claudia Thöni, Leiterin Ressort Planung / Umwelt / Energie, Gemeinde Münchenbuchsee (Ersatz Vertretung Gemeinde)



Sandro Giove, Mitglied der Geschäftsleitung Liegenschaften-Betrieb AG, Migros-Genossenschafts-Bund (Ersatz Vertretung Projektträgerschaft)



Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Raumplaner / Verfahrensbegleitung
(Ersatz Fachvertretung)