



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Schöneegg

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

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Mitwirkung



24. Mai 2023

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass.....	5
1.2 Lage und Umgebung.....	6
1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen.....	7
1.4 Planungsorganisation	16
1.5 Planungsziele.....	17
1.6 Grundlagen	17
2. Analyse des Ortes	18
2.1 Das Planungsgebiet im Kontext der Potenzialstudie (2016)	18
2.2 Das Planungsgebiet im Kontext des Räumlichen Entwicklungskonzepts (2017).....	18
2.3 Das Planungsgebiet und dessen Umfeld im Kontext der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (2022).....	19
3. Bisherige Planungsarbeiten	20
3.1 Studienauftrag / Workshopverfahren	20
3.2 Richtprojekt.....	21
4. Planungsmassnahmen	25
4.1 Vorgehen.....	25
4.2 Planungsinstrumente.....	26
4.3 Änderung baurechtliche Grundordnung.....	27
5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	31
6. Auswirkungen der Planung	31
6.1 Orts- und Landschaftsbild	31
6.2 Verkehr, Verkehrsaufkommen	31
6.3 Naturgefahren.....	32
6.4 Schulraumplanung.....	32
6.5 Ausgleich der Planungsvorteile	33
7. Würdigung	33
8. Planerlassverfahren	34
8.1 Verfahren	34
8.2 Mitwirkung	34
8.3 Kantonale Vorprüfung.....	34
8.4 Öffentliche Auflage.....	34
8.5 Beschluss und Genehmigung	34

Anhang

Anhang 1 Schlussbericht Workshopverfahren vom 22. Februar 2022

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Entwicklungsabsicht

Die Mehrfamilienhäuser am Schöneggweg 4-14 sollen auf Wunsch der Grundeigentümerin mit einer zeitgemässen Ersatzbebauung ersetzt werden.

Das Areal mit den Parzellen GB Nrn. 881, 884, 885, 886, 887 und 888 wie auch 1003 am Schöneggweg ist gemäss dem heute geltenden Zonenplan der Wohnzone W2 zugeordnet. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser auf diesen Grundstücken stammen aus den 1950er-Jahren.

Die BOX Immobilien AG (Bern) als Grundeigentümerin sowie Vertreterin der weiteren Grundeigentümer (ausgenommen Parzelle 1003) ist mit der Absicht einer Arealentwicklung und Neuüberbauung an die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee getreten.



Abbildung 1: Luftbild zum Areal (Perimeter in blau)

Unterstützung durch Gemeinde

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee unterstützt die Arealentwicklung. Auch die Gemeinde sieht an diesem Standort Potenziale für eine dichtere Bebauung. Im Bericht der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» von 2016 wurde das Areal als Gebiet mit grossem Entwicklungspotenzial bezeichnet. In der Ortsplanungsrevision OPR17+ wurde das Gebiet bisher vom Beschluss der Revision ausgenommen (Sistierung). Die Planungsbehörde hat sich im Gebiet Schönegg für diese planerische Massnahme entschieden, damit diese Spielräume in näherer Zukunft in einem eigenen Planungsverfahren ausgelotet und konkretisiert werden können.

Planungsvereinbarung

Die am 24.2.2020 unterzeichnete **Planungsvereinbarung** zwischen der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee und der BOX Immobilien AG 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 die Qualität der Arealentwicklung hinsichtlich Eingliederung ins Orts- und

Landschaftsbild gesichert. Das Workshopverfahren wurde gemäss der Ordnung SIA 143 für Studienaufträge durchgeführt, jedoch nur mit einem Bearbeitungsteam. Drei unabhängige, externe Experten aus den Fachbereichen Städtebau, Architektur und Landschaft begleiteten das Workshopverfahren.

1.2 Lage und Umgebung

Arealentwicklung Strahmmatte

Das Areal liegt am Schöneggweg (Gemeindestrasse) vis-à-vis der Wohnüberbauung «Strahmmatte» (zurzeit im Bau). Im Februar 2020 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Münchenbuchsee der Änderung der ZPP Nr. 19 Strahmmatte zugestimmt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen. Für die Arealentwicklung Strahmmatte wurden umfassende Grundlagen erarbeitet, welche auch für die Arealentwicklung Schönegg beigezogen werden können.

Landschaftsraum Kilchmattbach

Nördlich des Planungsgebiets «Schönegg» breitet sich die Landschaftskammer des Kilchmattbachs aus. Die Umgebung des Kilchmattbachs bietet ökologisch und für die Naherholung wertvolle Lebensräume. Die Zugänglichkeit für die Bevölkerung ist allerdings nicht durchgehend gewährleistet. Der Kilchmattbach und die dort angelagerten Grünräume in West-Ost Richtung bilden das Rückgrat des inneren Grünsystems der Gemeinde Münchenbuchsee. Direkt mit diesem Raum verbunden sind das Umfeld der ehemaligen Klosteranlage, der Mattenstutz und der Park des Altersheims. Die aus der Abfolge dieser Grünräume entstehende Achse gilt es weiter zu entwickeln und isolierte Teilräume sollen verbunden werden.

Erschliessung durch öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet ist mit der Buslinie 36 Zollikofen – Münchenbuchsee - Hüslimoos und der Bushaltestelle Münchenbuchsee, Coop, in einer Distanz von ca. 160 m gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV- Erschliessungsgüte C; gute Erschliessung).

Perimeter

Der Planungssperimeter und vorgesehene Änderungssperimeter der baurechtlichen Grundordnung mit neuer ZPP umfasst die Parzellen GB Nrn. 881, 884, 885, 886, 887, 888 und 1003 gemäss nachfolgender *Abbildung 2*.

Aus Gründen der Einheit der Materie (wie z.B. gemeinsame Erschliessung) wird damit auch die Parzelle 1003 in den Planungssperimeter und damit den vorgesehenen ZPP-Perimeter aufgenommen.



Abbildung 2: Amtliche Vermessung mit Bearbeitungsperimeter (in blau)

1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen

1.3.1 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.

1.3.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

ISOS Münchenbuchsee

Der Dorfkern und das Ortsbild von Münchenbuchsee sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Objekt von regionaler Bedeutung verzeichnet.

ISOS im übergeordneten Recht

Rechtliche Grundlage für das ISOS ist Artikel 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Artikel 4 NHG unterscheidet beim heimatischen Landschafts- und Ortsbild zwischen a) Objekten von nationaler Bedeutung und b) Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung.

Umgang mit ISOS regional

Währendem der Stellenwert von Ortsbildern von nationaler Bedeutung gemäss NHG, BauG und kantonalem Richtplan (Massnahme E_09) klar ist, wird der Umgang mit Ortsbildern von regionaler Bedeutung nicht näher konkretisiert. ISOS regional und lokal sind ein „Produkt“ aus der Ersterhebung aller Inventare durch den Bund, welche anschliessend den Kategorien national, regional und lokal zugewiesen wurden. Die Inventare wurden seit der Ersterhebung in den frühen 80er Jahren nicht überarbeitet. Sie sind nicht Teil des Bundesinventars.

Gemäss übergeordnetem Recht (u.a. Art. 9 ff. Baugesetz) dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und

So etwa gründet das Ortsbildschutzgebiet Münchenbuchsee auf den initialen Arbeiten zum ISOS und dem kommunalen Richtplan «ZPM Zentrumsplanung Münchenbuchsee» (Erarbeitung 1977-1982). Auch wichtige Grünräume, wie die Klostermatte, wurden mit Grünzonen gesichert.

Landschaftsschutzgebiet

Gleichzeitig wurde mit der Revision 1995 die Grünfläche des Zonenplans 1978 (vgl. Abbildung 4, links) in ein Landschaftsschutzgebiet umgewandelt (Zonenplan 2 Landschaft, vgl. nachstehende Abbildung rechts). Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft unterhalb des Sportplatzes und der westlich angrenzenden Bebauung. Mit der Zonenplanrevision 2013 wurde das Landschaftsschutzgebiet erneut der Grünzone zugewiesen, welche heute gilt und auch weiterhin Gültigkeit haben wird. Das Planungsgebiet grenzt südlich an die geltende Grünzone.



Abbildung 4: Umsetzung ISOS in die kommunalen Planungsinstrumente, Landschaftsschutzgebiet in Zonenplan 2 Landschaft 1995 (links), Landschaftsschutzgebiet (1995 – 2013) (rechts). Seit 2013 ist das Gebiet wieder der Grünzone zugewiesen.

1.3.3 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.

1.3.4 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.

1.3.5 Potenzialstudie (2016)

Mit der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016) wurde im Teilgebiet 9.2 ein wesentliches Verdichtungspotenzial festgestellt.



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

1.3.6 Räumlichen Entwicklungskonzepts (2017)

Die nachstehende Abbildung zeigt das Planungsgebiet Schönegg im Kontext des räumlichen Entwicklungskonzepts 2017.

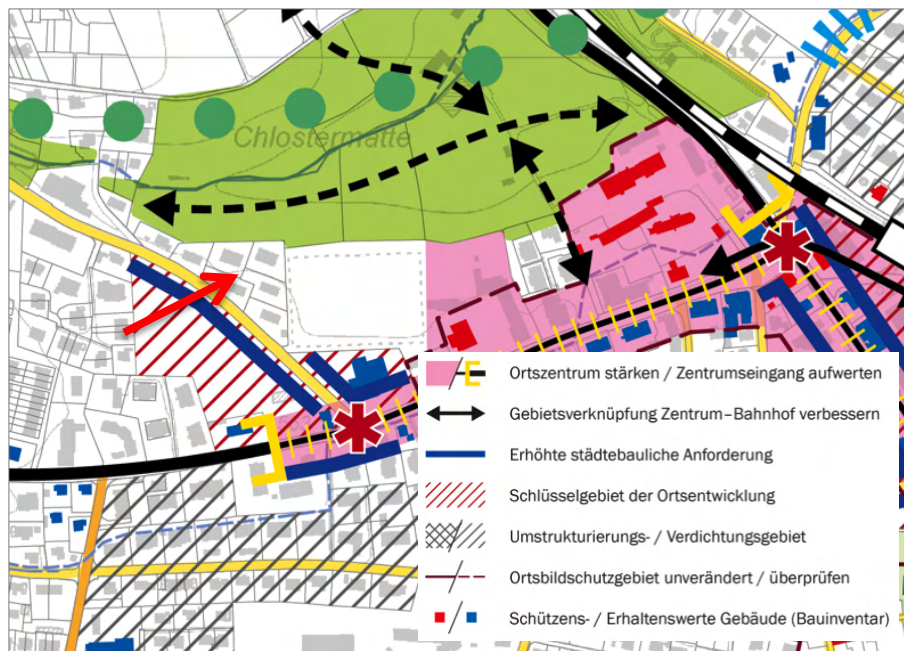


Abbildung 6 Konzeptinhalte Siedlung und Ortsbild (Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (09/2017), roter Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet)

Das räumliche Entwicklungskonzept legt auch die künftige angestrebte Raumnutzerdichten nach Gebieten fest. Das Planungsgebiet liegt im Gebiet, in welchem eine hohe Raumnutzerdichte (Einwohnerinnen/Einwohnern und Beschäftigte) angestrebt wird.

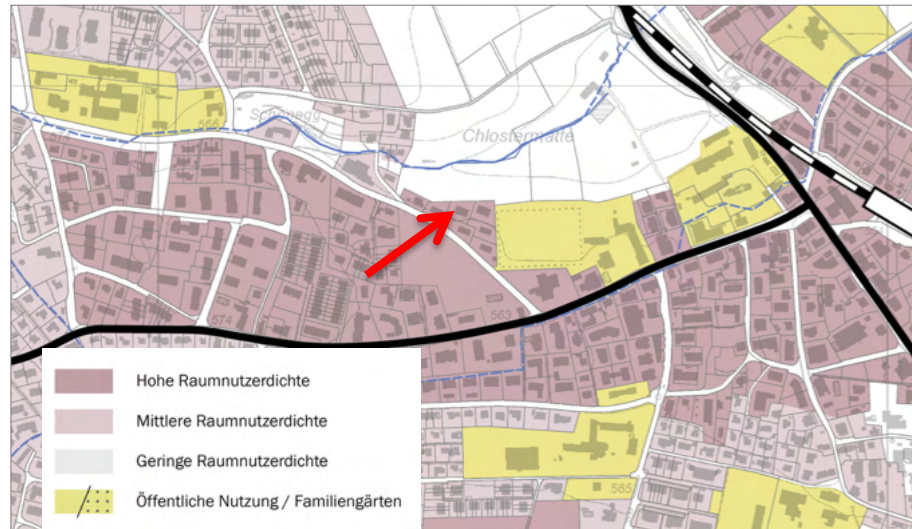


Abbildung 7 Angestrebte Raumnutzerdichten (Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept) (09/2017)

1.3.7 Richtplan Ortsentwicklung

Richtplanung



Abbildung 8 Ausschnitt Karte Richtplan Ortsentwicklung (Stand: Mitwirkung OPR 12/2018)

Auf Stufe der Richtplanung hat die Gemeinde den neuen «**Richtplan Ortsentwicklung**» ins Planerlassverfahren gebracht. Der Richtplan Ortsentwicklung definiert die kommunalen Entwicklungsstrategien und -massnahmen in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Dabei zeigt die Planungsbehörde auf, wie die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen in einem Planungshorizont von 15-20 Jahren umgesetzt und wie Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung untereinander abgestimmt erfolgen soll. Die vorstehende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Richtplankarte, auf welcher das Planungsgebiet (Massnahme S4.6 Schöneggweg Nordost) ebenso wie Massnahmenggebiete im Umfeld bezeichnet sind. Der Richtplan Ortsentwicklung dokumentiert dabei die anzustrebenden oder denkbaren Entwicklungen im Umfeld:

Massnahme S4.6 im Gebiet „Schöneggweg Nordost“. Hier ist eine Entwicklung mit Ersatz- und/oder Ergänzungsbauten oder Anbauten zu erwarten. Eine Aufzonung ist zu prüfen.

1.3.8 Richtplan Energie

Energierichtplan

Die Gemeinde Münchenbuchsee verfügt über einen kommunalen Energie-richtplan (2017). Das Planungsgebiet liegt im Gebiet mit der Festlegung des prioritären Energieträgers Holz oder falls vorhanden dem Anschluss an einen Wärmeverbund.

Die Aufnahme von Bestimmungen in der Projektplanung zu folgenden Themen sind zu prüfen:

- Die effiziente Energienutzung im Gebäude und die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie dürfen durch die Gestaltungsvorschriften nicht unnötig behindert werden. Neue Gebäude sind so auszurichten, dass die Sonnenenergie optimal genutzt werden kann.
- Festlegung oder Priorisierung und Empfehlung eines bestimmten erneuerbaren Energieträgers gemäss den Vorgaben der Richtplankarte
- Anschlusspflicht oder Anschlussempfehlung an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz innerhalb definierter Versorgungsperimeter
- Falls kein Anschluss an eine Fernwärme möglich ist, so ist eine gemeinsame Heizzentrale zu erstellen.

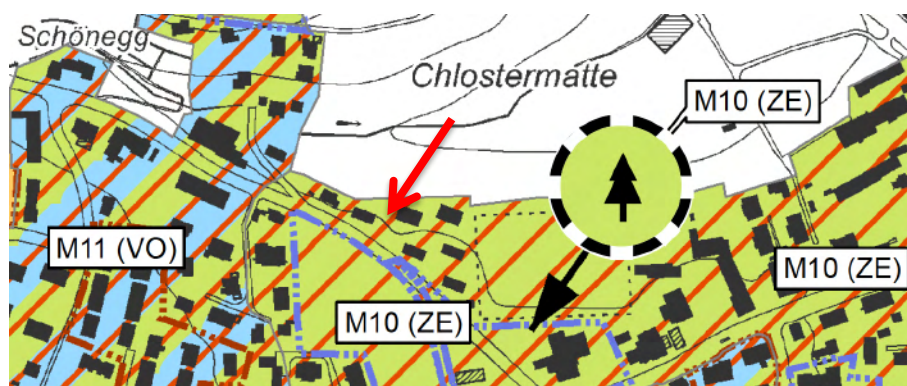


Abbildung 9: Ausschnitt Massnahmenkarte Richtplan Energie (2017)

1.3.9 Nutzungszonenplan (Zonenplan 1)

Zonenplan 1 Siedlung

Das Areal am Schöneggweg ist gemäss dem geltenden Zonenplan 1 der Wohnzone W2 und der nördlich angrenzende Freiraum der Grünzone zugeordnet.

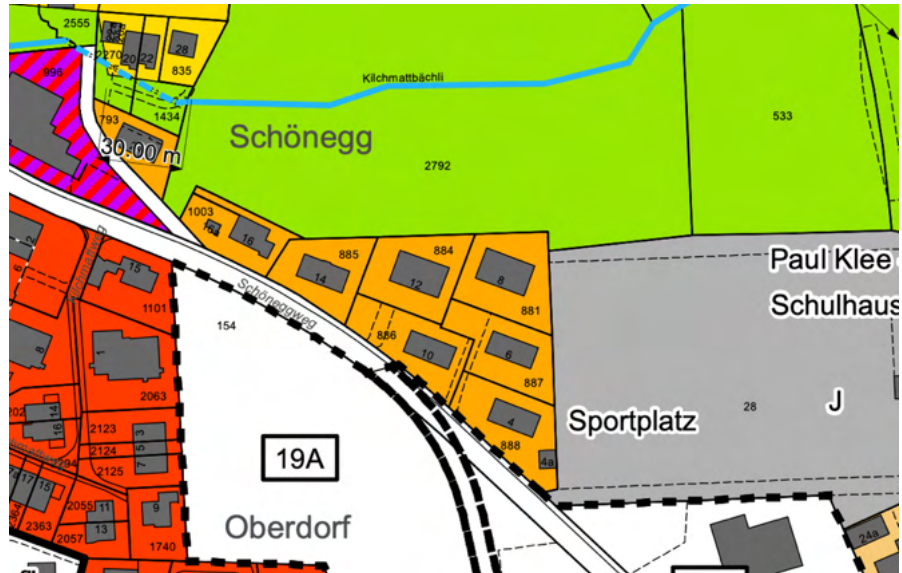


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung

In der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision OPR17+ (Stand: Beschlussfassung 25.9.2022) wurde das Gebiet bisher vom Beschluss der Revision ausgenommen (Sistierung).

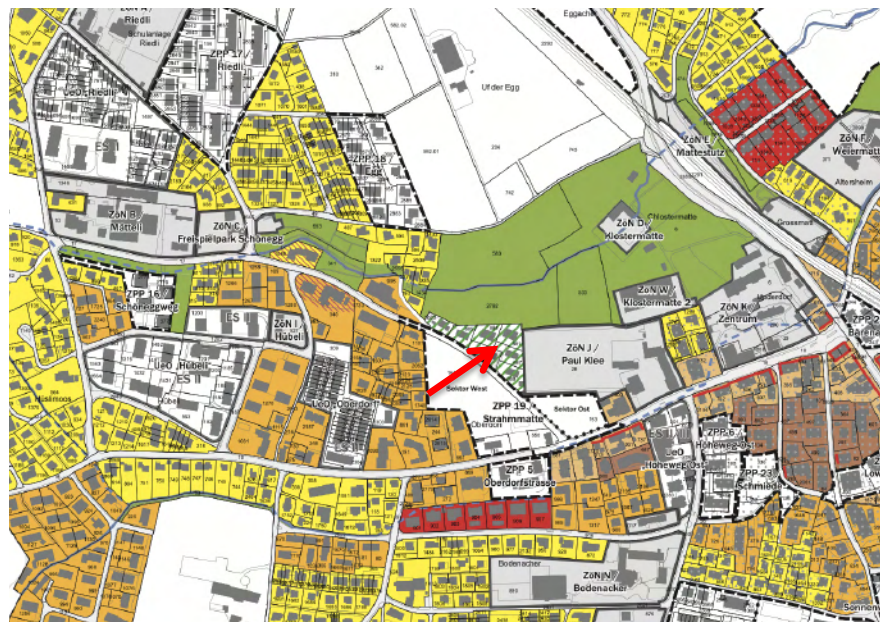


Abbildung 11 Nutzungszonenplans der OP-Revision Münchenbuchsee (Stand: Beschluss gemäss Urnenabstimmung vom 25.9.2022)

Angrenzend an die Parzelle soll gemäss Richtplan Ortsentwicklung (Stand: Beschluss vom 25.04.2022) eine Fusswegverbindung den Zugang zum Naherholungsgebiet verbessern.

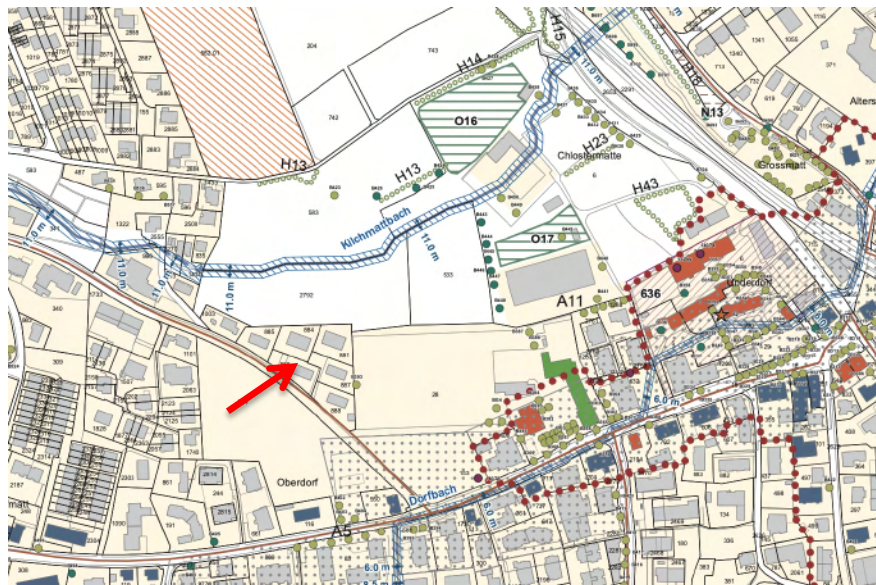


Abbildung 14 Ausschnitt aus dem revidierten Schutzonenplan OPR17 (Stand: Beschluss gemäss Urnenabstimmung vom 25.9.2022)

1.3.11 Zonenplan 3 Gefahrenkarte

Der Zonenplan 3 zeigt die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenkarte. Das Planungsgebiet ist von Hochwassergefahren betroffen. Der Zonenplan unterscheidet drei Gefahrenstufen.

Die Gefahrenstufe rot ist an einer punktuellen Stelle entlang des Kilchmattbachs innerhalb bestehender Bauzonen auszumachen. Hier dürfen gemäss Art. 6 Abs. 1 BauG keine Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Vorliegend wird in einem Gutachten für das Planungsgebiet nachzuweisen sein, dass sich die Gefahrensituation nachweislich durch die Planungsmassnahme (Neuplanung) verändert und verbessert hat. Die rote Gefahrenstufe muss mit dem Neubau-Projekt behoben werden.

Die Gefahrenstufe blau betrifft hauptsächlich Strassenräume entlang der Gewässer und vereinzelt überbaute Bauzonen. Bei Bauvorhaben in blauen Gefahrengebieten müssen Massnahmen zur Gefahrenbehebung getroffen werden gemäss Art. 6 Abs. 2 BauG.

Für bestehende Bauzonen in der Gefahrenstufe gelb gilt Art. 6 Abs. 3 BauG, wonach in diesen Gefahrengebieten für sensible Bauten Schutzmassnahmen zu treffen sind. Als sensible Bauten gelten Gebäude wie Heime, Schulen, Schalt- und Telefonzentralen, Trinkwasserversorgungen, Lager mit Beständen an gefährlichen Stoffen etc. Gefahrenstufe gelb betrifft in Münchenbuchsee vereinzelt Bauzonen entlang des Kilchmattbachs sowie an der Mühlestrasse und im Hüslimoos.

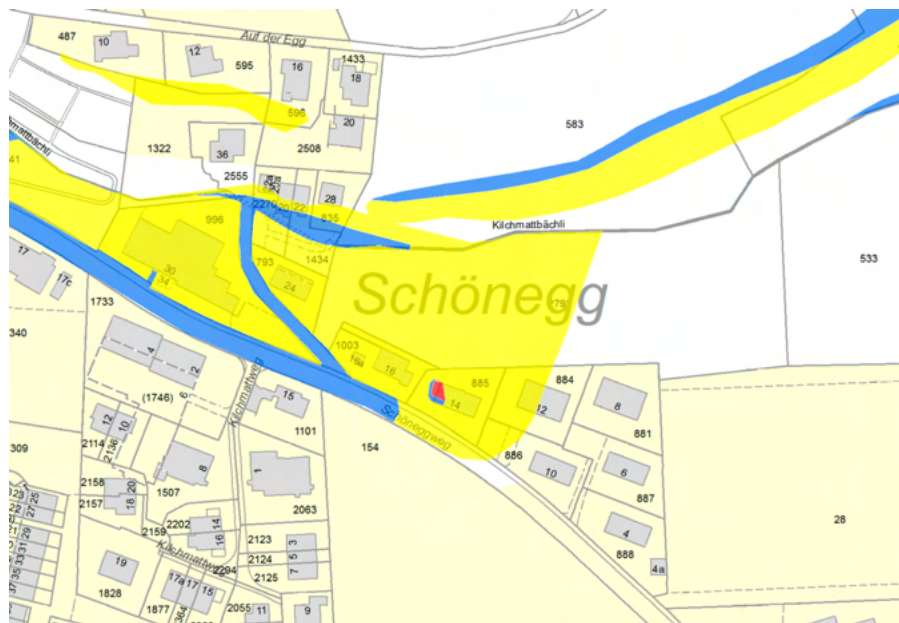


Abbildung 15 Ausschnitt aus dem Zonenplan 3 Naturgefahren mit den Gefahrengebieten

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee, vertreten durch den Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschliesst die Planung zuhanden der Volksabstimmung. 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 sowohl im Rahmen des Workshopverfahrens wie auch bei der Erarbeitung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung zusammen. Sie führen diese enge Zusammenarbeit bei der Überbauungsordnung weiter.

Der Vorsitz des Projektteams wurde durch den Gemeindepräsident und die Ressortvorsteherin Planung wahrgenommen. Die Projektträgerschaft auf den fünf östlichen Parzellen ist die «BOX Immobilien AG» (Bern). Verantwortlich für das Bauvorhaben bzw. das Überbauungsprojekt auf sind «Rudolf Remund AG» (Bern). Für die Überarbeitung der ZPP und die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde das Planungsbüro «BHP Raumplan AG» (Bern) beauftragt.

1.5 Planungsziele

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung; Überführung von der heutigen Wohnzone 2 (W2) in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP).
- Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung.
- 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.

1.6 Grundlagen

Grundlagendokumente

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

- 1) Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision) der Gemeinde Münchenbuchsee, Stand Beschlussfassung 09/2022: Nutzungszonenplan, Schutzzonenplan, Baulinienplan Kernzone, Richtplan Ortsentwicklung, Erläuterungsberichte.
- 2) Städtebauliche Studie «Betrachtung Umfeld Strahmmatte». Rykart Architekten AG (Bern), 22.10.2018.
- 3) Kommunalen Richtplan Energie, (genehmigt 2017)
- 4) Potenzialstudie «Wachstum nach innen», Schlussfassung vom 20.6. 2016 (Verfasser: BHP Raumplan AG, Rykart Architekten AG, KBP GmbH, alle Bern)
- 5) Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Münchenbuchsee, umfassend Nutzungszonenplan (genehmigt 4.10.2013). Schutzzonenplan (genehmigt 4.10.2013), Baureglement (genehmigt 7.3.1993, letztmals aktualisiert 20.12.2013)
- 6) Kommunalen Richtplan «Zentrumsplanung» (genehmigt 2013)

2. Analyse des Ortes

Die ortsbauliche Analyse stützt sich neben den städtebaulichen Studien im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Strahmmatte und Strahnhof auf die Arbeiten der laufenden Ortsplanungsrevision sowie auf weitergehende Studien, wie beispielsweise die städtebauliche Studie im Umfeld Strahmmatte.

2.1 Das Planungsgebiet im Kontext der Potenzialstudie (2016)

Mit der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016) wurde im Teilgebiet 9.2 (inkl. Areal Schönegg) ein wesentliches Verdichtungspotenzial festgestellt (vgl. Abbildung 16). Aufgrund der Bedeutung des Areals 9.2 hat die Planungsbehörde in der Folge verlangt, dass für dieses Gebiet ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren) durchzuführen ist.



Abbildung 16 Ausschnitt aus der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016)

2.2 Das Planungsgebiet im Kontext des Räumlichen Entwicklungskonzepts (2017)

Das räumliche Entwicklungskonzept legt die künftige angestrebte Raumnutzerdichten nach Gebieten fest (vgl. Abbildung 17). Das Areal Schönegg liegt im Gebiet, in welchem eine hohe Raumnutzerdichte (Einwohnerinnen/Einwohnern und Beschäftigte) angestrebt wird.

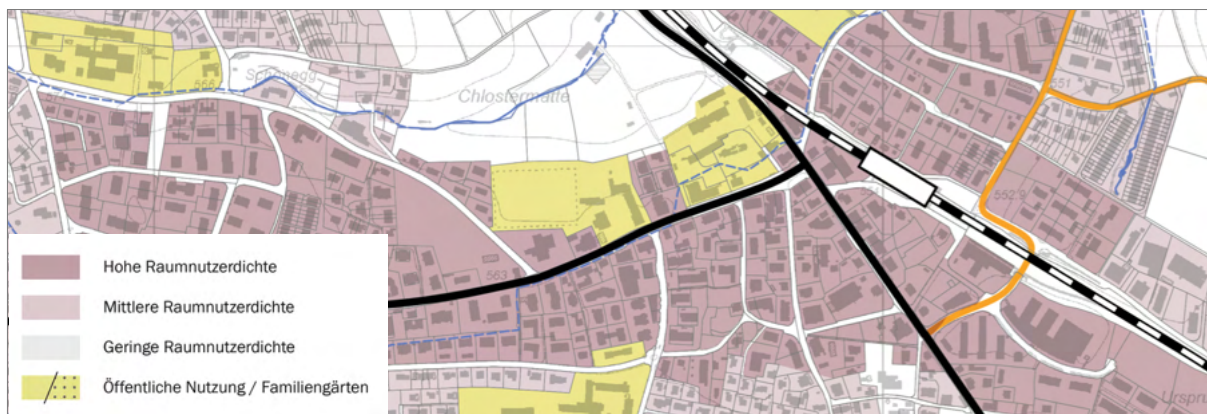


Abbildung 17 Angestrebte Raumnutzerdichten (Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept 09/2017)

Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen werden, neben der Naherholung in der offenen Landschaft, auch die Freiräume innerhalb der Siedlung an Bedeutung gewinnen. Mit der Ersatzbebauung Schönegg sollen für die Arealnutzenden attraktive Aufenthaltsbereiche, Frei- und Grünräume geschaffen werden. Diese Grün- und Freiräume innerhalb der Überbauung sind für die Verbesserung der Lebensqualität zentral. Zudem werden Möglichkeiten zur besseren Quartiervernetzung geschaffen (neuer Weg entlang des Bachtals).

2.3 Das Planungsgebiet und dessen Umfeld im Kontext der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (2022)

Die Gemeinde Münchenbuchsee ist daran, die Instrumente der Ortsplanung zu revidieren. Nach dem Start der Ortsplanungsrevision anfangs 2017 konnten die neuen Planungsinstrumente im 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auf Stufe der Richtplanung hat die Gemeinde den neuen «**Richtplan Ortsentwicklung**» erarbeitet. Der Richtplan Ortsentwicklung definiert die kommunalen Entwicklungsstrategien und -massnahmen in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Dabei zeigt die Planungsbehörde auf, wie die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen in einem Planungshorizont von 15-20 Jahren umgesetzt und wie Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung untereinander abgestimmt erfolgen soll. Abbildung 18 zeigt einen Ausschnitt der Richtplankarte, auf welcher das Planungsgebiet (Massnahme S4.6 Schönegg) ebenso wie Massnahmengebiete im Umfeld bezeichnet sind. Der Richtplan Ortsentwicklung dokumentiert dabei die anzustrebenden oder denkbaren Entwicklungen im Umfeld:

- Massnahme S4.6 im Gebiet «Schöneggweg Nordost». Hier ist eine Entwicklung mit Ersatz- und/oder Ergänzungsbauten oder Anbauten zu erwarten. Eine Aufzoning ist zu prüfen.
- Massnahmen S4.4 im Gebiet «Strahmmatte». Dieses Planung ist umgesetzt und befindet sich in Realisierung.
- Massnahme S8.5 im Gebiet «Schöneggweg 30». Der Richtplan formuliert einen Prüfauftrag einer Umzoning von einer Mischzone in eine W3.
- Massnahme S2.1 ZöN / Paul Klee. Das ZöN-Gebiet stellt eine Nutzungsreserve der Gemeinde für öffentliche Nutzungen dar. Vorgesehen ist ein öffentliches Gebäude für Bildung, Kultur und Freizeit. Langfristig gehört zu dieser Nutzungsreserve auch der Sportplatz.

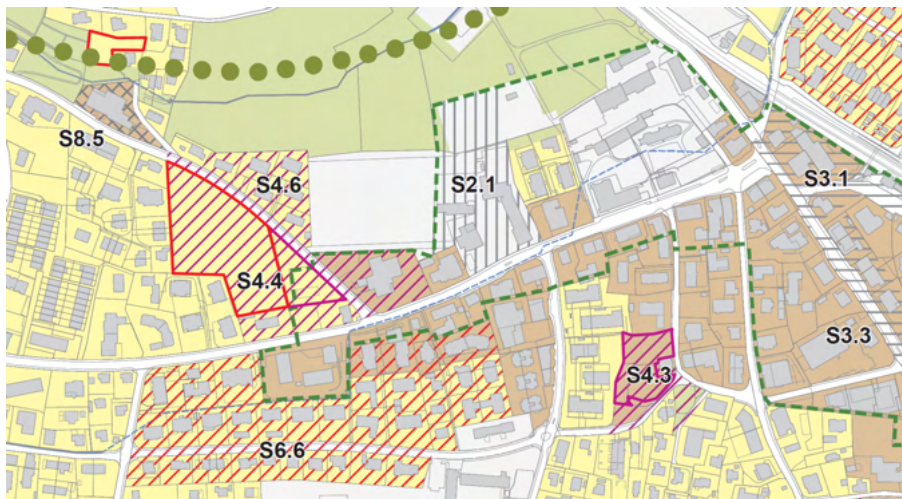


Abbildung 18 Ausschnitt Karte Richtplan Ortsentwicklung (Stand: Mitwirkung OPR 12/2018)

Die Gebiete in brauner Farbe in der vorstehenden Abbildung bezeichnen Gebiete mit Misch- und Kernzonennutzungen, die Gebiete in gelber Farbe Gebiete mit Wohnnutzung. Der Richtplan Ortsentwicklung legt überdies mit grün eingefärbten Gebieten die Grünzone fest.

Auf Basis der Richtplanung hat die Gemeinde in der Folge entsprechende Änderungen der baurechtlichen Grundordnung vorgesehen und im neuen Nutzungszonenplan vermerkt. Diese werden im Herbst 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Änderungen im Gebiet S4.4 bzw. ZPP 19 Strahmmatte sind bereits umgesetzt.

3. Bisherige Planungsarbeiten

3.1 Studienauftrag / Workshopverfahren

Workshopverfahren

Zur Qualitätssicherung wurde ein sogenanntes «Workshopverfahren» zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Dialogverfahrens, bei dem ein Bearbeitungsteam im Rahmen von mehreren Workshops durch unabhängige Fachgutachter*innen begleitet wird. Die Gutachter*innen übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

Das Verfahren dauerte vom Juni 2020 bis im Februar 2022. In dieser Zeit wurden eine ordentliche Programmsitzung, vier Workshops und eine Schlusssitzung sowie Grundeigentümergegespräche und zwei Zusatzworkshops durchgeführt. Der präsentierte Projektstand vom Januar 2022 wird als Richtprojekt und als Basis für die ZPP und nachgelagerte UeO empfohlen. Der Schlussbericht wurde am 22. Februar 2022 genehmigt.

3.2 Richtprojekt

Das aus dem Workshopverfahren resultierende Richtprojekt bildet die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Projekträgerschaft

BOX Immobilien AG, vertreten durch Nicola Remund,
Schauplatzgasse 31, Postfach, 3001 Bern

Begleitgremium

Das **Begleitgremium** für das Workshopverfahren war wie folgt besetzt:

Vertretung	Personelle Besetzung
<i>Fachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebau: Christian Wiesmann, stadt-raum-planung, Bern • Architektur: Fritz Schär, Schär Buri Architekten AG, Bern • Landschaft: Daniel Moeri, Moeri & Partner AG, Bern
<i>Sachvertretungen (stimmberechtigt)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Manfred Waibel, Gemeindepräsident (Vorsitz) / Sonja Bucher, Gemeinderätin (Vorsitzende bis Mai 2021) • Nicola Remund, Box Immobilien AG, Projekträgerschaft
<i>Ersatzvertretungen (stimmberechtigt in Funktion als Ersatz)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Katharina Wüthrich, PL Planung/Umwelt/Energie (Ersatz Sachvertretung Gemeinde) • Patrick Remund, Projekträgerschaft (Ersatz Sachvertretung Projekträgerschaft) • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Ersatz Fachvertretung)
<i>Weitere Expertinnen / Experten</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Claudia Thöni, Ressortleiterin Planung/Umwelt/Energie • Patrick Trummer, Abteilungsleiter Bau
<i>Verfahrensbegleitung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (PL) • Yvonne Urwyler, BHP Raumplan AG (Stv. PL) • situativer Beizug weiterer Mitarbeitenden

Projektverfassende

Ein interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteam, welches die Bereiche Städtebau/Architektur sowie Landschaftsarchitektur und Verkehr abdeckte, bearbeitete die Planungsaufgabe.

<i>Planungsteam</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Daniel Boss, Architekturbüro Rudolf Remund AG, Bern • Jilana Rumpf, Architekturbüro Rudolf Remund AG, Bern • Andreas Ringli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG • Fritz Kobi, Verkehrsingenieur (situativer Beizug)
---------------------	---

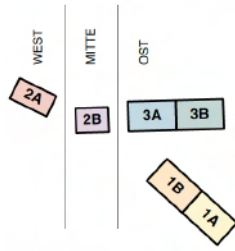
Projektwürdigung

Das Richtprojekt wurde von den Gutachter:innen in Kap. 5.3 des Schlussberichts vom 22. Februar 2022 wie folgt gewürdigt:

Ortsbauliche Aspekte

Das Areal liegt zwischen der Überbauung «Strahmmatte» und dem geschützten Landschaftsraum «Chlostermatte» mit «Kilchmattbach». Östlich befindet sich der alte Dorfkern mit der Kirche und dem alten Kloster. Das Ortsbild ist im ISOS als von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Lage des Areals kann in diesem Kontext als bedeutend bezeichnet werden.

Es geht darum, eine gegenüber der «Strahmmatte» städtebaulich überzeugende Antwort zu geben und gleichzeitig den Übergang zum Grünraum des Bachtals respektvoll zu gestalten.



Die vier Volumina der beiden Etappen nehmen sowohl die Geometrie des Schöneggwegs als auch des Tals auf: zwei Gebäude stehen parallel zur Strasse, die zwei anderen übernehmen die Geometrie des Tals. Das Punkthaus 2B weist ein Geschoss mehr auf, wird dadurch zum Scharnier der beiden Geometrien und markiert das Zentrum der Überbauung. Davor entsteht ein kleiner Platz, der dieses Zentrum akzentuiert. Die drei Gebäude entlang des Tals bilden analog der Klosteranlage eine klare Grenze gegenüber dem Grünraum. Dieses Konzept ist aus dem Charakter des Ortes heraus entwickelt und überzeugt.



Abbildung 19 Situationsplan der Gesamtüberbauung (beide Etappen)



Abbildung 20 Situationsplan Etappe 1 (ohne Parzelle 1003) und Gebäudenummerierung



Abbildung 21 Ansicht Süd an Schöneggweg



Abbildung 22 Ansicht Nord an Hangkante

Durch die geschickte Höhenstaffelung der Gebäude entsteht eine Volumetrie, die sensibel auf den Verlauf des natürlichen Terrains Rücksicht nimmt. Der volumetrische Massstab ist einerseits stark genug, um gegenüber der Überbauung der Strahmatten bestehen zu können und andererseits entspricht er der Volumetrie der geschützten Klosteranlage. Dadurch begrenzt die Überbauung den Grünraum analog der Klosteranlage klar. Die Gebäude werden geschickt angeordnet, so dass der attraktive Blick in den Grünraum des Tales an mehreren Stellen gewährleistet ist. Die Wegführung des neuen Fusswegs am Fusse der Überbauung wird zu einem wichtigen Teil einer zukünftigen attraktiven Fussgängerverbindung vom Dorfzentrum nach Westen entlang dem geschützten Grünraum.

Durch die geschickte Anordnung der Volumen haben alle Wohnungen einen Blick in das Tal.

Das Projekt zeigt exemplarisch auf, wie die gewünschte innere Verdichtung erreicht werden kann, ohne den Massstab des bestehenden Umfeldes zu sprengen. Die Dichte ist aus Sicht des Begleitgremiums gut ortsverträglich. Aus Sicht des Begleitgremiums wäre es wünschenswert das ganze Areal in einer einzigen Etappe zu realisieren. Der städtebauliche Ansatz ist jedoch so robust, dass eine erste Etappe auch eigenständig eine hohe Qualität aufweist.

Architektur

Der architektonische Ausdruck wird stringent aus der städtebaulichen Strategie entwickelt. Einfache Volumen mit Holzfassaden stehen auf Betonsockeln, welche die bestehende Topografie respektieren, beziehungsweise nachzeichnen. Dies ermöglicht gegenüber der Strasse und den öffentlichen Räumen Hochparterresituationen, gegenüber dem neuen Klosterweg ein nutzbares Sockelgeschoss.

Die Einfachheit der Volumina wird begrüsst. Der Verzicht auf vorspringende Bauteile stärkt die ortsbauliche Strategie sowie die Qualität der Aussenräume. Die geschosshohen Fenster sowie die verschiebbaren Holzlamellen bei den geplanten Loggen sind denkbar.

Das Richtprojekt erbringt den Nachweis, dass in den geplanten Volumen qualitätsvolle Wohnungen realisiert werden können. Zudem sind mit der gewählten Typologie in einzelnen Sockelbereichen zusätzliche Nutzungsvarianten wie Wohnateliers, Kita oder Dienstleistungsnutzungen mit oder ohne Publikumsverkehr möglich.

Freiraumkonzept

Der Freiraumplanung kommt bei der Arealentwicklung Schönegg sowohl im Planungssperimeter selber, als auch an den Nahtstellen zu den angrenzenden Quartieren und im übergeordneten Kontext grosse Bedeutung zu.

Mit dem geplanten Klosterweg und den neuen, präzise gesetzten Bauvolumen wird die Hangkante und der Siedlungsrand zum Kilchmattbachtal baulich überzeugend definiert und gestärkt. Im Bereich der Sportanlage fehlt eine raumwirksame Begrenzung zwischen Tal und Sportanlage (heute räumliche Lücke). Diese Lücke zwischen der neuen Bebauung und dem historisch bedeutenden Klosterbezirk müsste durch die Gemeinde zwingend weiterentwickelt und geschlossen werden. Dies einerseits als durchgehende Wegführung und andererseits als landschaftsarchitektonische Ausbildung mit geeigneten Elementen (niedere Mauer, Bäume, etc.). Der Ort weist ein hohes

gestalterisches Potential auf, das der Siedlung, der Landschaft und seinen Bewohner zu neuen Qualitäten verhelfen kann (Landschaftsbild, Biodiversität, Erlebnis- und Erholungswert, etc.).



Abbildung 23 Grundriss Normgeschoss



Abbildung 24 Visualisierung Siedlungsplatz



Abbildung 25 Visualisierung Nordseite entlang Bachtal

Die Erschliessung und Adressierung der Siedlung sind einfach und klar. Der motorisierte Verkehr wird am Anfang der Siedlung in die Einstellhalle geleitet und der Zugang für Fussgänger über den zentralen Siedlungsplatz und eine anschliessende «Wohnstrasse» zu den Häusern geführt. Das Haus 1 wird direkt vom Schöneggweg erreicht.

Die zentrale Grünfläche (gesetzlich geforderte «grössere Spielfläche») orientiert sich Richtung Fussballplatz der Gemeinde. Die gemeinsame Gestaltung der Böschung ist zielführend und zwingend.

Das Bepflanzungskonzept überzeugt durch seine Differenziertheit und unterstützt den Städtebau.

Anstelle privater Gärten gibt es für alle Bewohner attraktive Balkone. Die Aussenräume sind für alle Bewohner zugänglich.

In der Siedlung entstehen durch die geschickte Konzeption von Architektur und Landschaftsarchitektur attraktive und interessante Aussenräume mit hohem Wohnwert.

Fazit

Das vorliegende Richtprojekt gibt schlüssige Antworten auf die wesentlichen Fragestellungen. Sowohl das ortsverträgliche Nutzungsmass als auch die im Modell dargestellte Volumetrie mit deren architektonischem Ausdruck werden plausibel nachgewiesen. Das Richtprojekt bildet eine robuste Grundlage für die nächsten Planungsschritte (Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Erlass Überbauungsordnung, Erarbeitung des Bauprojektes).

4. Planungsmassnahmen

4.1 Vorgehen

Ziele

Die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee als Planungsbehörde und die «BOX Immobilien AG» als Projektträgerschaft wollen ausgehend von den Ergebnissen und Erkenntnissen des Workshopverfahrens die baurechtliche Grundordnung mit der ZPP Nr. 26 «Schönegg» 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.

4.2 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. 3.2). 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.

*Richtprojekt
= Gegenstand insofern, als dass es im Anhang des Baureglements verankert wird*

Das **Richtprojekt «Schönegg»** vom Februar 2022 stellt das Ergebnis eines Workshopverfahrens dar, das durch ein unabhängiges Expertengremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Das Richtprojekt ist gemäss neuer ZPP-Bestimmungen **bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzepts massgebend**. Im Weiteren ist das **Aussenraumkonzept wegleitend**. Das Richtprojekt «Schönegg» wird in den **Anhang des Baureglements** integriert und im vorliegenden Erläuterungsbericht erörtert.

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.


4.3 Änderung baurechtliche Grundordnung

4.3.1 Änderung Zonenplan

Zonenplan 1 Siedlung

Wohnzone 2

Legende


 Perimeter der Zonenplanänderung

Festlegungen

Wohnzonen

 Wohnzone 2-geschossig

Spezielle Ordnungen

 Zone mit Planungspflicht

Hinweise

Wohnzonen


 Wohnzone 3-geschossig


Gemischte Zonen

 Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig

 Kernzone 3-geschossig

Besondere Zonen


 Zone für öffentliche Nutzung


 Grünzone

Spezielle Ordnungen

 Bestehende Überbauungsordnung

Übergeordnetes Recht / Hinweise

 Gebäude

 Fliessgewässerstrecke

Alter Zustand

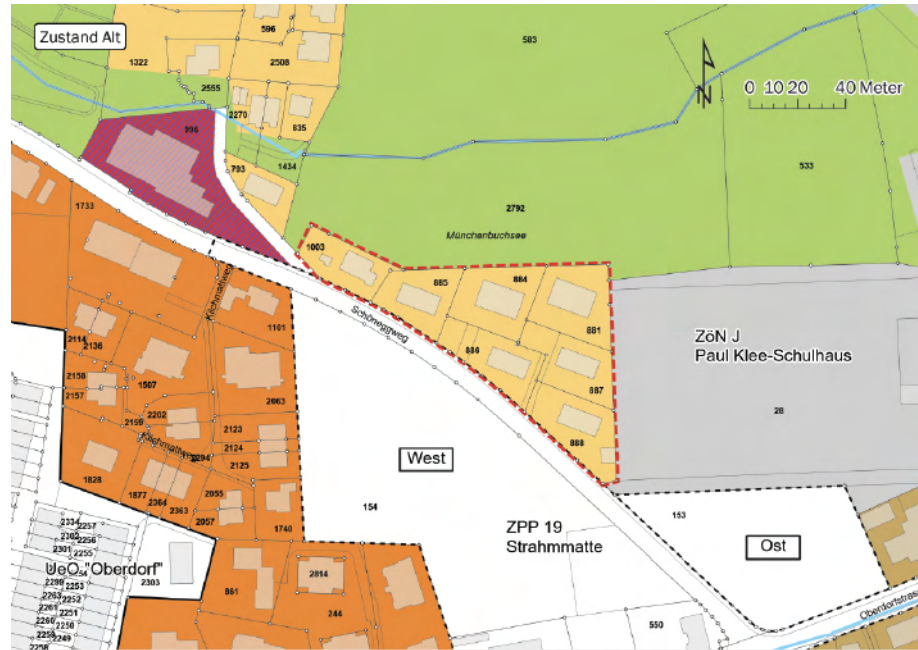


Abbildung 26: Ausschnitte Zonenplan Siedlung

Nutzungszonenplan

Neuer Zustand

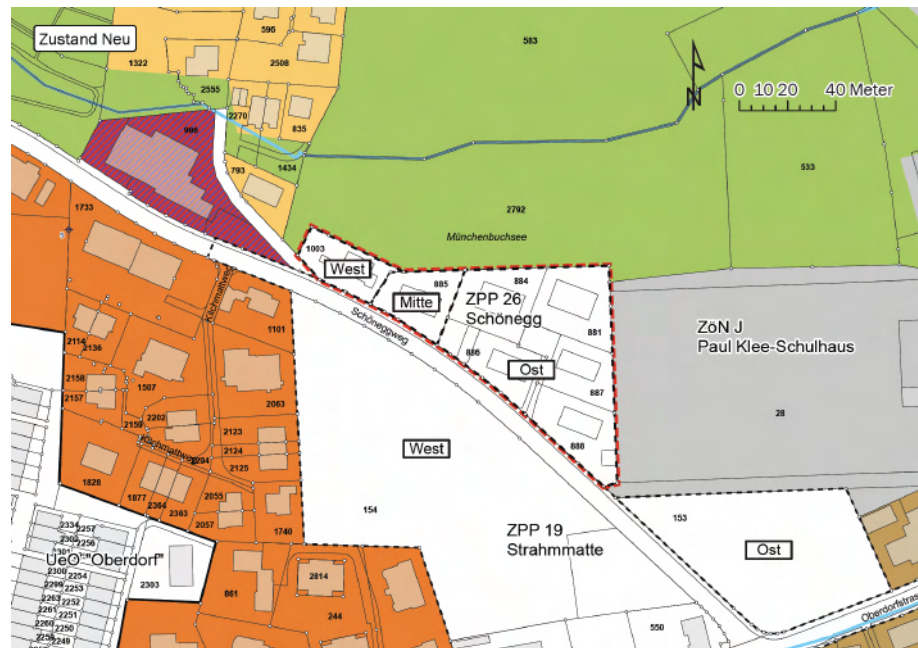


Abbildung 27: Ausschnitte Nutzungszonenplan mit Sektoren West, Mitte und Ost

Der Wirkungsbereich der ZPP 26 «Schönegg» umfasst die Parzellen Nrn. Parzellen GB Nrn. 881, 884, 885, 886, 887, 888 und 1003.

4.3.2 Änderung Baureglement

Bestimmungen
ZPP Nr. 26

Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 26 «Schönegg» gemäss Anhang 2, ZPP 26 «Schönegg» BR wurden mit den neuen Begriffen und Messweisen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)³ verfasst. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird verzichtet. Weiter wurden sämtliche Inhalte; Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie die Energiebestimmungen, hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren und der anschliessenden Weiterbearbeitungen (vgl. Kap. 3.2) abgestimmt formuliert.

Planungszweck und
Nutzungsart

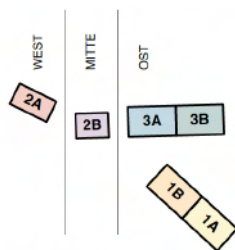
Ein zentrales Anliegen der neuen Zonenbestimmungen ist die Realisierung einer dichten Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität sowie eine hochwertige Aussenraumgestaltung.

Nutzungsart

Die Nutzung in der ZPP 26 entspricht einer Wohnnutzung. Die Hauptnutzung ist das Wohnen, wobei gemäss Baureglement auch stille Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers u. dgl. zugelassen sind. Stilles Gewerbe wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Nutzungsmass

Vor dem Hintergrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen wird die maximal zulässige Nutzung gegenüber den geltenden Bestimmungen erhöht. Den gemäss Richtprojekt basierenden Geschossflächen wird eine Projektierungsspielraum von 5% bis 6% hinzugerechnet.



Im Sektor West kann ein Sockelgeschoss plus vier Obergeschosse mit einer Geschossfläche oberirdisch (GFo) zwischen 1'000 m² bis 1'250 m² erstellt werden.

Im Sektor Mitte ist ein Sockelgeschoss mit fünf Obergeschossen vorgesehen, wobei die GFo auch zwischen 1'000 m² und 1'250 m² liegen muss. Der Sektor Ost ist der flächenmässig grösste Sektor. In diesem Sektor sind über dem Sockelgeschoss vier Obergeschosse mit einer GFo von 6'000 m² bis 7'000 m² möglich.

Gestaltungsgrundsätze

Die Bebauung und Gestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Dies wird mit dem Gestaltungskonzept des Richtprojekts «Schönegg» sichergestellt.

Wie bereits einleitend in Kap. 0 vermerkt, stellt das Richtprojekt das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens dar. In den ZPP-Bestimmungen wird das Richtprojekt bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzepts massgebend. Im Weiteren ist das Aussenraumkonzept wegleitend.

Das Richtprojekt «Schönegg» wird in den **Anhang des Baureglements** integriert und im vorliegenden Erläuterungsbericht erörtert (vgl. Kap. 3.2)

Erschliessungsgrundsätze

Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen sowie Car-Sharing-Parkplätzen sind neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch in einer Einstellhalle (ESH) anzuordnen. Das Richtprojekt geht von 60 Parkplätzen bei 78 Wohnungen aus. Die entspricht einem Verhältnis von 0.8 Parkplätzen pro

³ Gesetzessammlungen des Kantons Bern. Systematische Sammlung. BSG 721.3

Wohnung. Dieser maximale Wert für Wohnen wird in den ZPP-Bestimmungen festgelegt. Die Zu- und Wegfahrten zur ESH Schönegg erfolgt über den Schöneggweg.

Mit der unterirdischen Anordnung der Parkplätze kann der Aussenraum der Überbauung im Innern vom Autoverkehr freigehalten werden. Die dadurch geschaffenen Spielräume sollen einer sicheren und attraktiven Aussenraumgestaltung dienen. Vorbehalten bleibt die Zufahrt als Notzufahrt für Blaulichtorganisationen oder z.B. dem Güterumschlag (z.B. für Zügfahrten).

Für Fussgänger werden nebst den Fusswegen zu den Hauseingängen ein Fussweg entlang der Nordseite der Bebauung erstellt. Diese Wegführung am Fusse der Überbauung wird zu einem wichtigen Teil einer zukünftigen attraktiven Fussgängerverbindung vom Dorfzentrum nach Westen entlang dem geschützten Grünraum.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde entsprechend den vorgesehenen Wohnnutzung gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung festgelegt. In der ZPP gilt unverändert die Stufe ES II.

Energie

Der Planungssperimeter liegt gemäss Richtplan Energie im Gebiet mit der Festlegung des prioritären Energieträgers Holz oder falls vorhanden dem Anschluss an einen Wärmeverbund.

Gemäss ZPP-Bestimmungen sind Neubauten unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung und soweit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden, an ein Fernwärmenetz anzuschliessen.

Besteht keine Anschlussmöglichkeit, so ist im ZPP-Perimeter gemäss Baureglement Art. 444 eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen. Zu dieser Bestimmung werden im Baureglement auch Ausnahmen definiert.

Gemäss Baureglement Art. 443 haben neue Wohngebäude beim gewichteten Energiebedarf für die Kategorie «Wohnen MFH» den Grenzwert von 30 kWh/m² Energiebezugsfläche EBF einzuhalten⁴.

Naturgefahren

Innerhalb des Wirkungsbereichs gibt es innerhalb des ZPP-Perimeters gelbe, blaue und rote Gefahrengelände (vgl. nachstehende Abbildung), welche vom Kilchmattbach ausgehen (Überschwemmungsgefahren).

Das blaue Gefahrengelände (mittlere Gefährdung) verläuft im Strassenbereich der Schöneggsweg bis auf die Höhe des Gebäudes 2A, das gelbe Gefahrengelände (geringe Gefährdung) zieht über vier Parzellen innerhalb der ZPP weiter. Zudem ist eine kleine Fläche auf Parzelle Nr. 885 im roten Gefahrenbereich. Aufgrund der topographischen Verhältnisse fliesst das Hochwasser im Überschwemmungsfall vom Schöneggweg wieder zurück in Richtung Kilchmattbachtal.

Mit der Aussenraumgestaltung des Projekts «Schönegg» wird mittels baulicher Massnahmen (Mäuerchen, Terraingestaltung, Hochparterre o.ä.)

⁴ Die Energiekennzahl ist ein Mass für die gesamte, einem Gebäude während eines Jahres netto gelieferte Energie, bezogen auf die Energiebezugsfläche (MJ/m²; meist in kWh/m²).

sichergestellt, dass im Hochwasserfall das Wasser über einen klar definierten Bereich der Aussenfläche von der Strasse ins Bachtal abfließt. So wird sichergestellt, dass kein Wasser zu den Gebäuden gelangt. Die Details werden auf Stufe UeO geregelt.



Abbildung 28: Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren im Bereich Schönegg



Abbildung 29: Ausschnitt Richtprojekt (1. Etappe) mit Abflussmöglichkeit im Hochwasserfall mit Schutzmauerchen (rot) und Abflussbereich (blau)



Abbildung 30: Ausschnitt Richtprojekt (Vollausbau) mit Abflussmöglichkeit im Hochwasserfall mit baulichen Massnahmen (rot) und/oder konzeptionellen Massnahmen (orange) sowie Abflussbereich (blau)

5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Kantonaler Richtplan
und RGSK*

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (gültige Fassung vom 22. September 2021) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland 2021 (genehmigt 24. Februar 2022) (RGSK vgl. Kap. 1.3.4) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche der Umsetzung der geplanten Vorhaben entgegenstehen. Die vorliegende Planung stellt eine wichtige Massnahme zum häuslichen Umgang mit dem Boden im Sinne des übergeordneten Rechts dar.

6. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für folgende Bereiche zusammenfassend beschrieben:

6.1 Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen vertiefter Abklärungen wurde am Arbeitsmodell und anhand von Plänen und Visualisierungen die Verträglichkeit des Richtprojekts mit dem Orts- und Landschaftsbild geprüft.

Kantonales Bauinventar

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb von inventarisierten Gebäuden, Baugruppen und dem Ortsbildschutzgebiet.

Schützenswerter Ortsbilder

Die relevanten Aspekte zum Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurden im vorliegenden Bericht behandelt (vgl. Kapitel 1.3.2). Überdies zeigen die Ausführungen zur «Analyse des Ortes» in Kap. 2 wie sich die Ersatzbebauung mit dem Umfeld verhält und wie die Aspekte des ISOS in der Richt- und Nutzungsplanung aufgenommen wurden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die beabsichtigte Bebauung und die vorgeschlagene ZPP-Änderung im bereits heute überbauten Gebiet das ISOS berücksichtigt.

6.2 Verkehr, Verkehrsaufkommen

Auf dem Schöneggweg gilt Tempo 50. Die Verkehrsbelastungen liegen auf dem Schöneggweg bei ca. 2'000 Fahrzeugen/Tag. Im kommunalen Konzept über die Tempo-30-Zonen (T30) ist mittelfristig vorgesehen, auf dem Schöneggweg Tempo 30 Regime umzusetzen. Dies erhöht die Verkehrssicherheit und reduziert den Strassenlärm. Dieses Projekt erfolgt unabhängig vom Erlass der vorliegenden ZPP.

Aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots entsteht auch ein gewisser Mehrverkehr. Die Zufahrt zu den Parkplätzen der Einstellhalle

und zu den oberirdischen Parkplätzen erfolgt ausschliesslich über die Schöneggweg. Diese Zufahrten sind ausreichend dimensioniert.

Zur Fahrtenberechnung der Fahrten im Ausgangs- und Zielzustand wird von den nachfolgenden Werten ausgegangen, wobei bei Wohnnutzungen von einem SVP⁵ von 3 Fahrten pro Tag und Parkplatz ausgegangen wird. In der heute bestehenden Wohnüberbauung sind 35 Wohneinheiten vorhanden. Ausgehend davon, dass jeder Wohneinheit ein Parkplatz zur Verfügung gestellt wird, generiert die Überbauung heute ca. 105 Fahrten. Im Richtprojekt sind 58 Parkplätze (inkl. Besucher) in der Einstellhalle geplant. Dies erzeugt voraussichtlich ein Verkehrsaufkommen von 174 Fahrten pro Tag.

Gegenüber der heutigen Situation werden für das gesamte Planungsgebiet im Vollausbau voraussichtlich rund zusätzliche 70 Fahrten (Zu- / Wegfahrt) pro Tag resultieren oder rund 7-8 Fahrten in der Morgen- resp. Abendspitzenstunde. Die Schöneggweg kann den durch die Ersatzbebauung anfallende Mehrverkehr problemlos aufnehmen.

6.3 Naturgefahren

Die ZPP 26 ist gemäss Zonenplan 3 Naturgefahren von Naturgefahren betroffen. Auf dem Schöneggweg und innerhalb des ZPP-Perimeters sind blaue und gelbe Gefährdungsbereich (Wassergefahren Kilchmattbach) vorhanden.

Die nötigen Festlegungen werden stufengerecht kaskadenartig festgelegt. Auf Stufe ZPP wird die Pflicht zum Schutz vor Überflutungsgefahren festgelegt. Es wird überdies festgelegt, dass mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen im Rahmen eines Hochwasserschutzgutachtens auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und in dieser zu bezeichnen sind. Weiter wird festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen ist, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung sowie den Abflusskorridoren bezeichnet. Der Umgang des Richtprojekts «Schönegg» mit den Gefahrengebieten wird in Kap. 4.3.2 dokumentiert.

6.4 Schulraumplanung

Heute bestehen innerhalb des Gebiets der ZPP 26 Schönegg 35 Wohneinheiten. Mit der neuen Überbauung werden gemäss Richtprojekt insgesamt 74 Wohneinheiten erstellt. Das bedeutet eine Zunahme von 39 Wohneinheiten. Es werden 48 Familienwohnungen mit mindestens 3.5 Zimmern und mehr erstellt. Folgende Annahmen werden zur Berechnung der Kinder im Schulalter getroffen:

- a. Belegung von 50% der Wohnung mit Singles oder Paaren ohne Kinder
- b. Belegung von 50% der Wohnungen mit durchschnittlich 1.5 Kindern / Jugendliche: davon 1/2 im Vorschulalter, 1/2 im Schulalter

⁵ SVP: Spezifisches Verkehrspotenzial.

Diesen groben Annäherungen zufolge wären in der Siedlung Schönegg rund 56 Kinder und Jugendliche zuhause, davon rund 28 Kinder im Schulalter. Dazu kämen weitere Kinder im Kindergartenalter.

6.5 Ausgleich der Planungsvorteile

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

7. Würdigung

Das vorliegende Planungsvorhaben ermöglicht eine Ersatzbebauung und Entwicklung der bestehenden dreigeschossigen Wohnzone, 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 26 und Baureglementsänderung ZPP 26) zeigen auf, wie das Richtprojekt «Schönegg», welches aus einem qualitätssichernden Verfahren hervorgegangen und weiterbearbeitet wurde, mit den neuen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt und gesichert werden können. Dieses sichern insbesondere auch die qualitativen und quantitativen Anforderungen an den Aussenraum der Ersatzbebauung.

8. Planerlassverfahren

8.1 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.

8.2 Mitwirkung

Ausstehend.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

8.4 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

8.5 Beschluss und Genehmigung

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Schlussbericht Workshopverfahren vom 22. Februar 2022