

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)

Öffentliche Auflage



20. Januar 2025

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Anlass	1
1.2 Lage und Umgebung	2
1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen / Analyse des Orts	3
1.4 Planungsorganisation	12
1.5 Planungsziele.....	13
1.6 Grundlagen	13
2. Bisherige Planungsarbeiten	14
2.1 Studienauftrag / Workshopverfahren.....	14
2.2 Richtprojekt	15
3. Planungsmassnahmen	22
3.1 Vorgehen	22
3.2 Planungsinstrumente.....	22
3.3 Änderung baurechtliche Grundordnung	23
4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	28
5. Auswirkungen der Planung	28
5.1 Orts- und Landschaftsbild.....	28
5.2 Verkehr, Verkehrsaufkommen	29
5.3 Verkehrssicherheit	30
5.4 Naturgefahren	30
5.5 Schulraumplanung.....	30
5.6 Ausgleich der Planungsvorteile	31
6. Würdigung.....	31
7. Planerlassverfahren.....	32
7.1 Verfahren	32
7.2 Mitwirkung.....	32
7.3 Kantonale Vorprüfung.....	33
7.4 Öffentliche Auflage	34
7.5 Beschluss und Genehmigung.....	34

Anhang 1 Bereinigungstabelle Vorprüfung vom 12.10.2024

Anhang 2 Road Safety Audit (Viatron AG Bern, 31.10.2024)

Beilage 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 24.02.2020 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

Perimeter

Der Planungsperimeter und vorgesehene Änderungsperimeter 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 Planungsperimeter und damit den vorgesehenen ZPP-Perimeter aufgenommen.

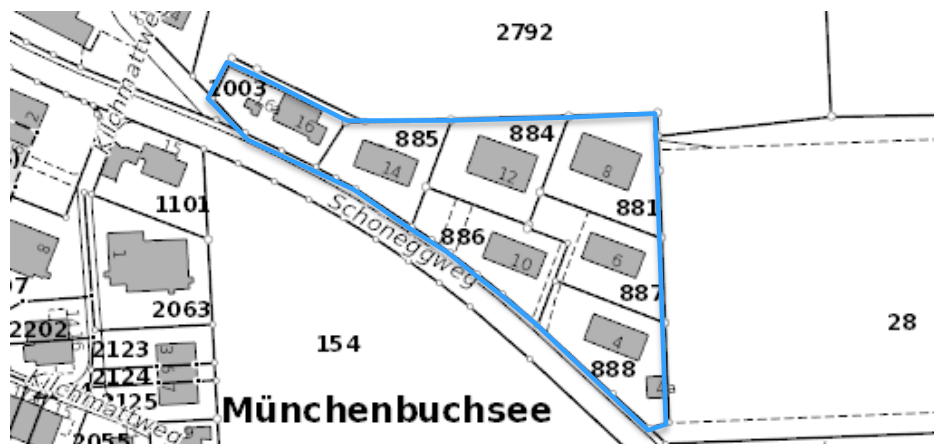


Abbildung 2: Amtliche Vermessung mit Bearbeitungsperimeter (in blau)

Arealentwicklung Strahmmatte

Das Areal liegt am Schöneggweg (Gemeindestrasse) vis-à-vis der Wohnüberbauung «Strahmmatte» (zurzeit auf der Parzelle Nr. 154 in 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 weiterzuentwickeln 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).

1.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen / Analyse des Orts

1.3.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

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. BauG) dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften oder Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Es gibt keine allgemeinen Vorgaben, wie das ISOS regional und lokal umzusetzen ist. Gemäss kantonaler Denkmalpflege ist die Anforderung bei ISOS von regionaler und lokaler Bedeutung, dass diese gebührend zu berücksichtigen sind. Dabei ist nachvollziehbar darzulegen, wie auf das ISOS regionaler und lokaler Bedeutung reagiert wird. Es gilt deshalb das Orts- und Landschaftsbild in der Ortsentwicklung zu berücksichtigen. Der Umgang mit dem ISOS ist im Erläuterungsbericht darzustellen. Es braucht eine konzeptionelle Aufarbeitung, Gegenüberstellung und Abwägung. Dabei ist aufzuzeigen, wie die Qualitäten gewahrt und Störungen vermieden werden.

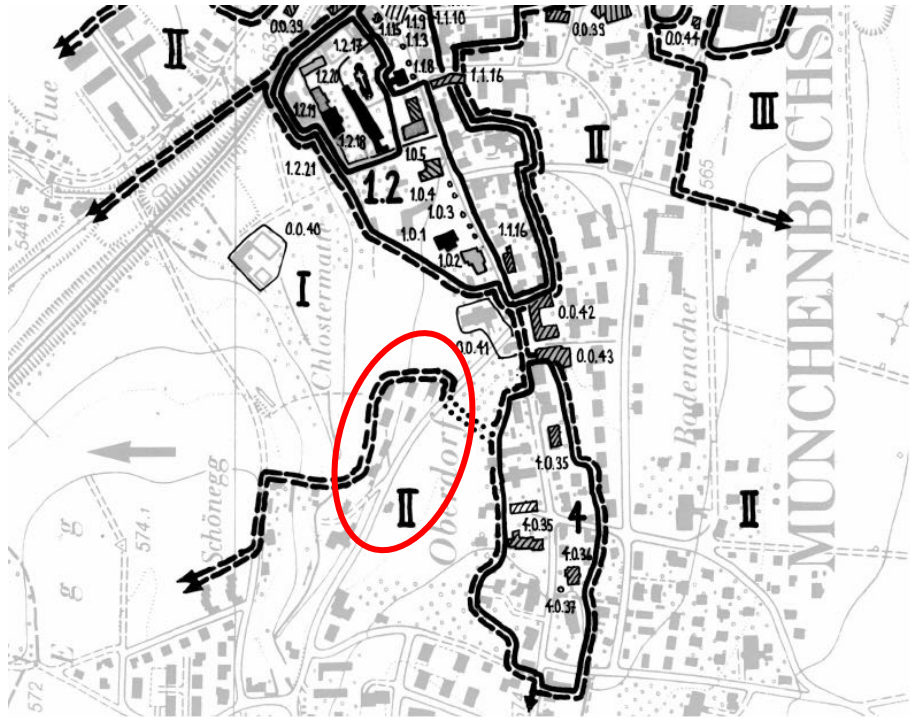


Abbildung 3: Ausschnitt ISOS Münchenbuchsee (Planungsgebiet ist rot markiert)

Bedeutung ISOS in Strahmmatte

Die vorstehende Abbildung 3 zeigt einen Ausschnitt des ISOS Münchenbuchsee. Das bereits der Bauzone (W2) zugewiesene Planungsgebiet liegt im Bereich der sog. Umgebungsrichtung U-Ri II mit dem Erhaltungsziel «b»¹ und grenzt an den Bereich sog. Umgebungsrichtung U-Ri I (Klostermatte, unverbauter Schlosshügel) mit dem Erhaltungsziel «a»². Die ISOS-Baugruppen 1.2 und 4 liegen ausserhalb des Planungsgebiets.

Umsetzung ISOS in die Ortsplanung Münchenbuchsee

Das vorliegende ISOS Münchenbuchsee von 1983 wurde mit spezifischen Schutzbestimmungen zum Ortsbildschutz in den letzten fast 40 Jahren konsequent schrittweise in die Zentrums-, Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Münchenbuchsee umgesetzt.

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.

¹ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

² Erhaltungsziel a) Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.



Abbildung 4: Umsetzung ISQS 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 Kommunale Potenzialstudie (2016)

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

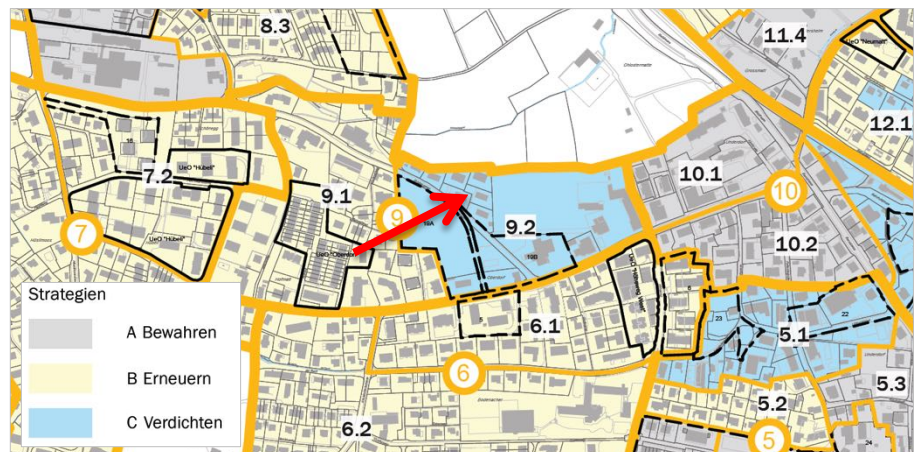


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Potenzialstudie «Wachstum nach innen» (2016)

1.3.6 Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde (2017)

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

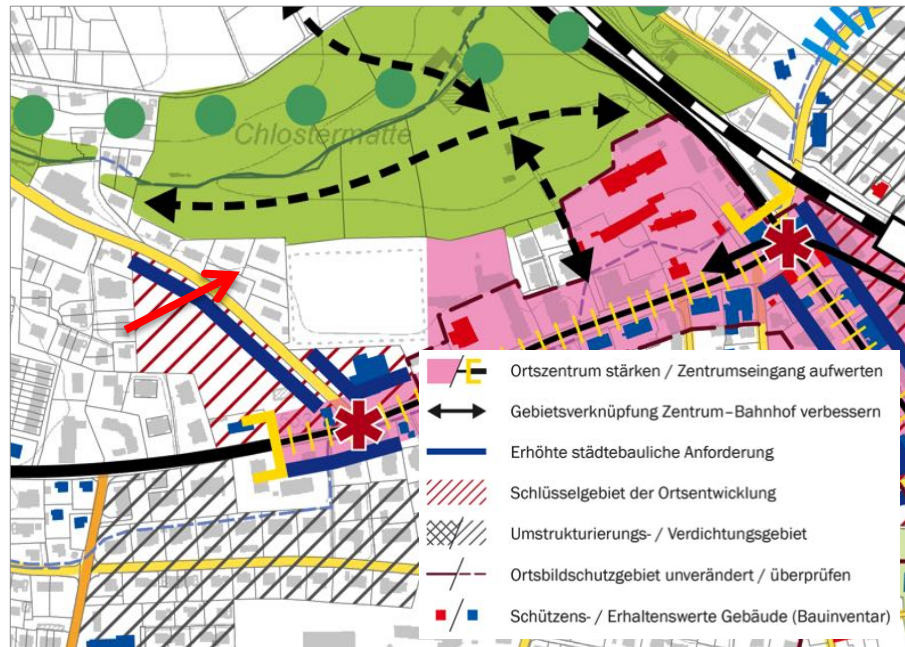


Abbildung 6: Konzeptinhalte Siedlung und Ortsbild (Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (09/2017), roter Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet)

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.

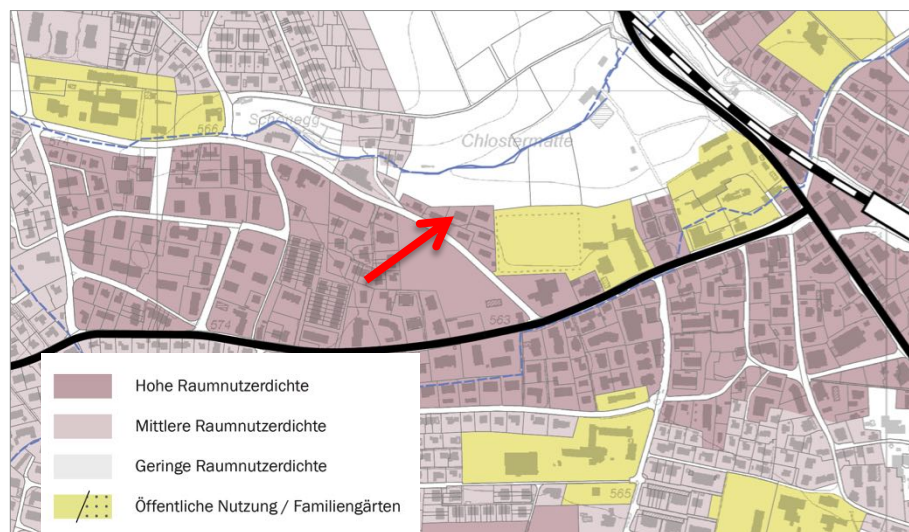


Abbildung 7: Angestrebte Raumnutzerdichten (Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (09/2017), roter Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet)

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 Schöneegg 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 Fussweg entlang des Bachtals).

1.3.7 Kommunalen Richtplan Ortsentwicklung (2018)

Auf Stufe der kommunalen Richtplanung hat die Gemeinde den neuen «**Richtplan Ortsentwicklung**» erarbeitet und 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.

Kommunale Richtplanung



Abbildung 8: Ausschnitt Karte Richtplan Ortsentwicklung (Stand: Mitwirkung OPR 12/2018, roter Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet)

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.

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.
- Massnahmen S4.4 im Gebiet «Strahmmatte»: Diese Planung ist umgesetzt und befindet sich in Realisierung.

- Massnahme S8.5 im Gebiet «Schöneggweg 30»: Der Richtplan formuliert einen Prüfauftrag einer Umzonung 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.

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.

Richtplankarte Fussverkehr

Angrenzend an die Parzelle soll gemäss Richtplan Ortsentwicklung eine Fusswegverbindung den Zugang zum Naherholungsgebiet verbessern.

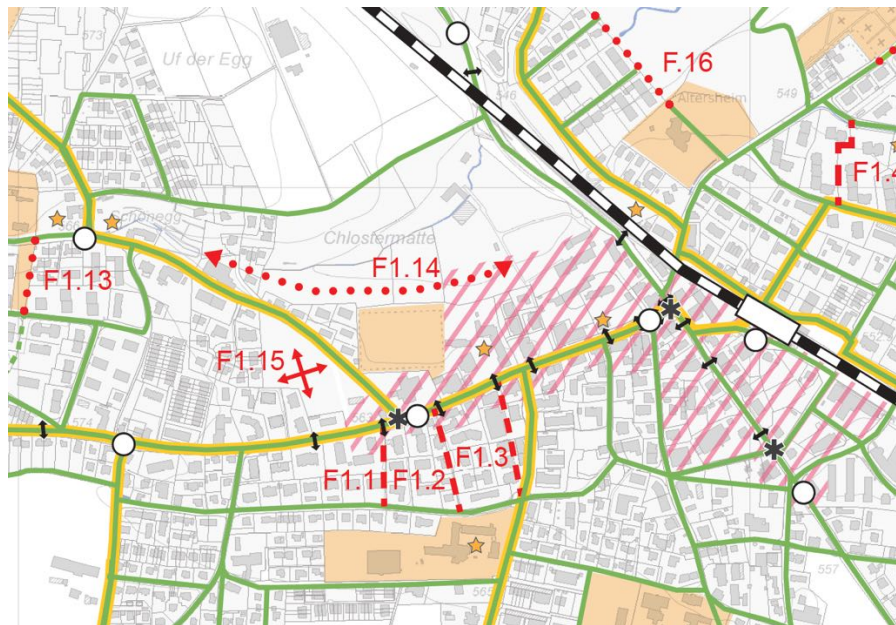


Abbildung 9: Ausschnitt aus Richtplan Ortsentwicklung, Richtplankarte Fussverkehr (Stand Beschluss 25.04.2022)

1.3.8 Kommunalen Richtplan Energie (2017)

Kommunale Energie-richtplan

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 die Fernwärme möglich ist, so ist eine gemeinsame Heizzentrale zu erstellen.

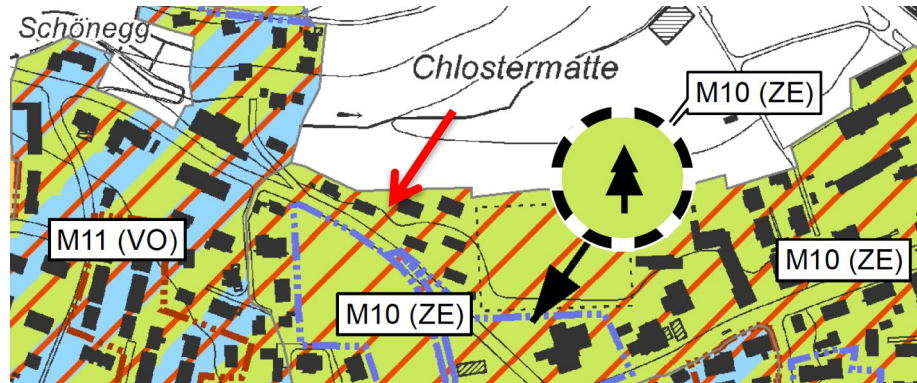


Abbildung 10: Ausschnitt Massnahmenkarte Richtplan Energie (2017)

1.3.9 Nutzungsplanung

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.

1.3.10 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.

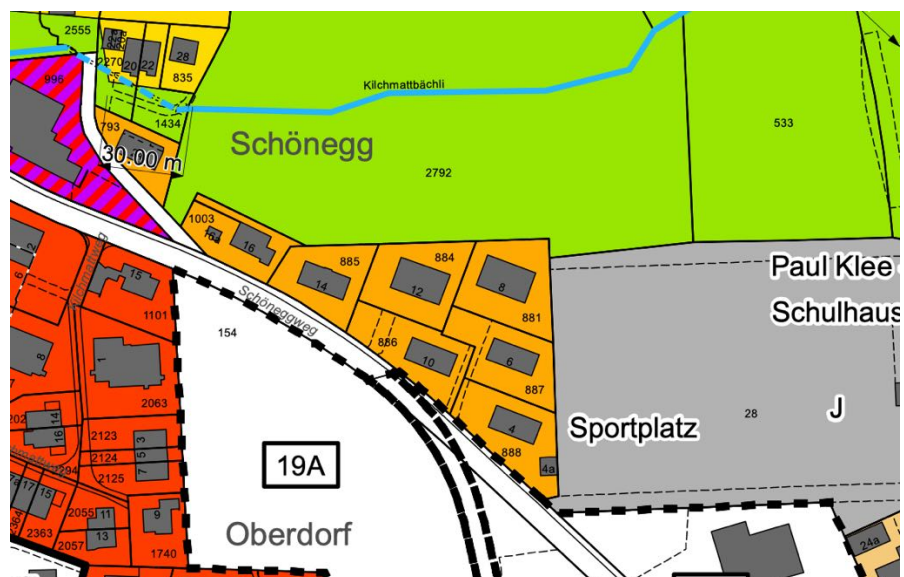


Abbildung 11: Ausschnitt geltender Zonenplan 1 Siedlung

In der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision OPR17+ (Stand: Beschlussfassung 25.09.2022) wurde das Gebiet bisher vom Beschluss der Revision ausgenommen (Sistierung).

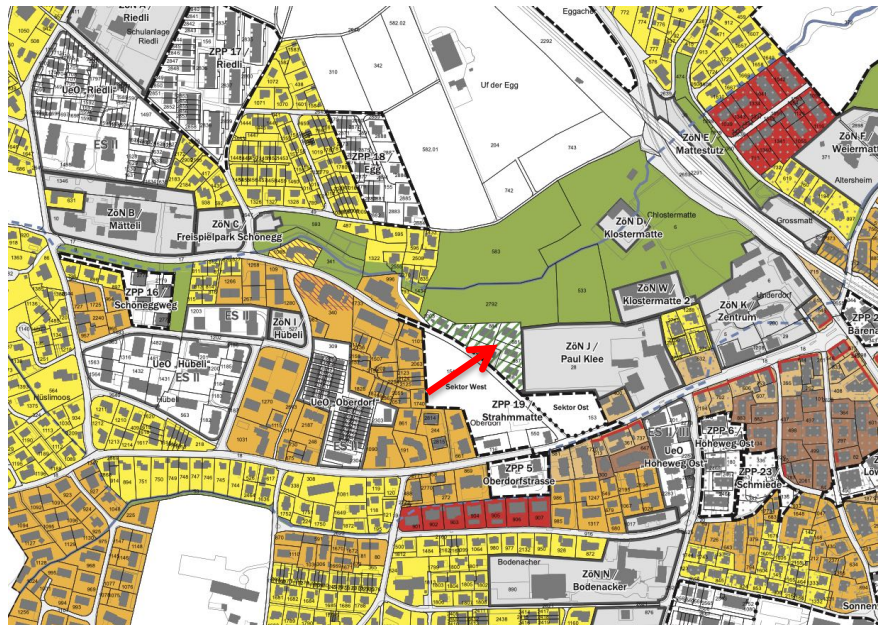


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem revidierten Nutzungszonenplans OPR17 (Stand: Beschluss gemäss Urnenabstimmung vom 25.9.2022)

1.3.11 Schutzzonenplan (Zonenplan 2)

Zonenplan 2 Landschaft und Ortsbild

Im geltenden Schutzzonenplan (bisher Zonenplan 2 Landschaft und Ortsbild) sind auf der unmittelbar östlich angrenzenden Parzelle drei Einzelbäume (Kategorie II) verzeichnet. Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten.

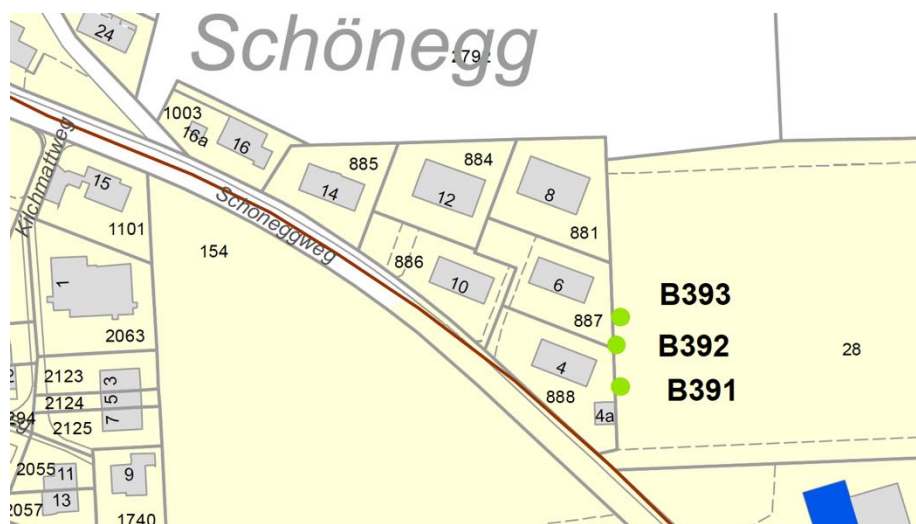


Abbildung 13: Ausschnitt geltender Zonenplan 2 Landschaft und Ortsbild

Die nachstehende Abbildung zeigt den revidierten Schutzzonenplan. Am Rand des Planungsperimeters befindet sich nur noch ein als Schutzobjekt erfasster Einzelbaum der Kategorie II anstelle der im geltenden Plan verzeichneten 3 Einzelbäume der Kategorie II (siehe Abbildung 12).

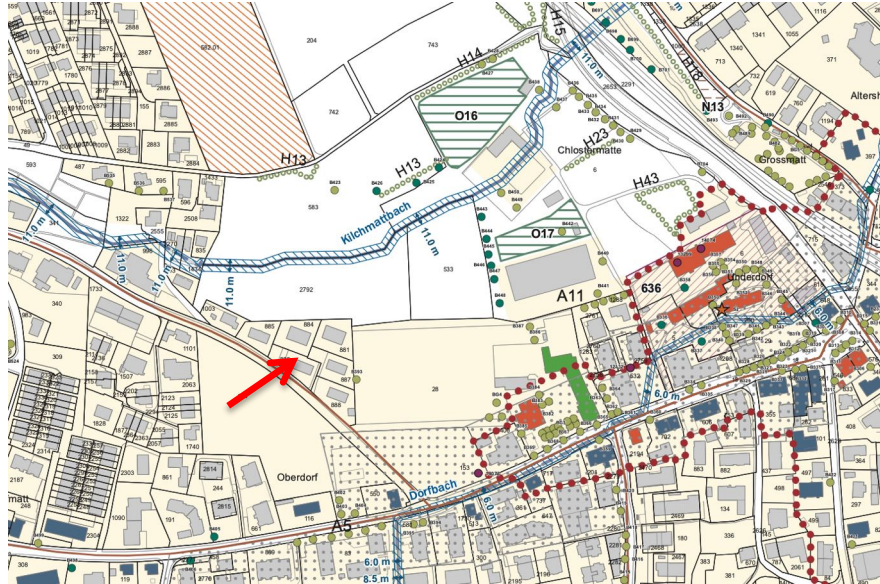


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem revidierten Schutzzonenplan OPR17 (Stand: Beschluss gemäss Urnenabstimmung vom 25.9.2022)

1.3.12 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 Menschen und Tieren 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 die 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. Die Gefahrenstufe gelb betrifft in Münchenbuchsee vereinzelte Bauzonen entlang des Kilchmattbachs sowie an der Mühlestrasse und im Hüslimoos.

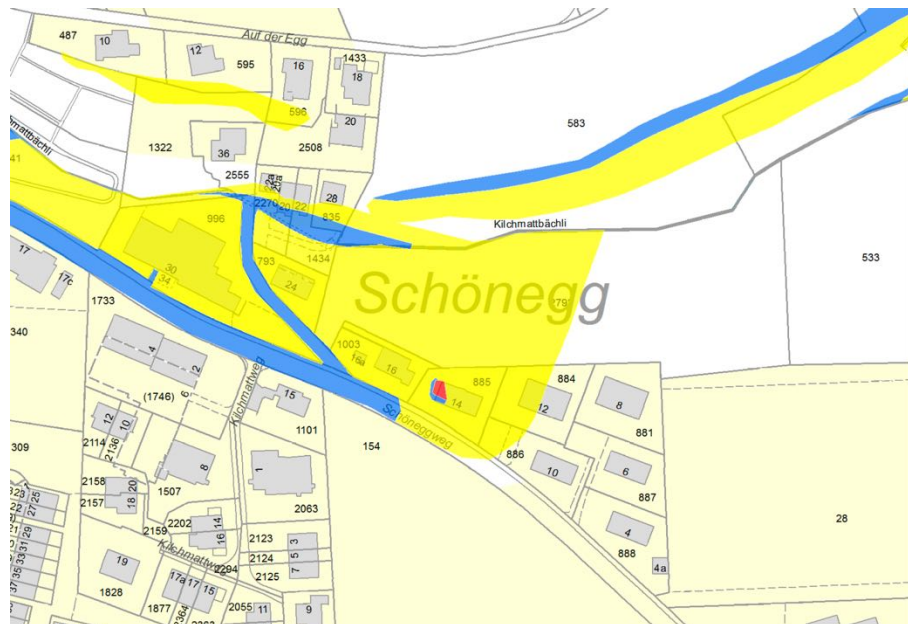


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Zonenplan 3 Naturgefahren mit den Gefahrengebieten

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee, vertreten durch den Gemeinderat. Der Grosse Gemeinderat beschliesst die Planung zuhanden der Volksabstimmung. Als vorbereitende 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.

Projekträgerschaft

Die Einwohnergemeinde und die Projekträgerschaft 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 Projekträgerschaft 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 20.06.2016 (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 7.03.1993, letztmals aktualisiert 20.12.2013)
- 6) Kommunalen Richtplan «Zentrumsplanung» (genehmigt 2013)

2. Bisherige Planungsarbeiten

2.1 Studienauftrag / Workshopverfahren

Workshopverfahren

Zur Qualitätssicherung wurde ein «Workshopverfahren» nach Art. 99a BauV 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 die nachgelagerte Überbauungsordnung empfohlen. Der Schlussbericht wurde am 22. Februar 2022 genehmigt.

Projektträgerschaft

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</i> (stimmberechtigt)	• Städtebau: Christian Wiesmann, stadt-raum-planung, Bern • Architektur: Fritz Schär, Schär Buri Architekten AG, Bern • Landschaft: Daniel Moeri, Moeri & Partner AG, Bern
<i>Sachvertretungen</i> (stimmberechtigt)	• Manfred Waibel, Gemeindepräsident (Vorsitz) / Sonja Bucher, Gemeinderätin (Vorsitzende bis Mai 2021) • Nicola Remund, Box Immobilien AG, Projektträgerschaft
<i>Ersatzvertretungen</i> (stimmberechtigt in Funktion als Ersatz)	• Katharina Wüthrich, PL Planung/Umwelt/Energie (Ersatz Sachvertretung Gemeinde) • Patrick Remund, Projektträgerschaft (Ersatz Sachvertretung Projektträgerschaft) • Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG (Ersatz Fachvertretung)
<i>Weitere Expertinnen</i> <i>/ Experten</i>	• Claudia Thöni, Ressortleiterin Planung/Umwelt/Energie • Patrick Trummer, Abteilungsleiter Bau
<i>Verfahrensbegleitung</i>	• 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.

Planungsteam

- Daniel Boss, Architekturbüro Rudolf Remund AG, Bern
- Jlana Rumpf, Architekturbüro Rudolf Remund AG, Bern
- Andreas Ringli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG
- Fritz Kobi, Verkehrsingenieur (situativer Beizug)

2.2 Richtprojekt**Projektbeschreibung**

Auf dem Areal werden vier Baukörper gabelförmig angeordnet. Das Gebäude 1 folgt dem Schöneeggweg, die anderen drei Gebäude besetzen die Hangkante. Die Baukörper 2A und 2B sind eigenständige Häuser mit je einem Hauseingang und Treppenhaus. Die Baukörper 1 und 3 sind jeweils in zwei Gebäudeteile unterteilt. Insgesamt sind es sechs Häuser mit je eigenem Hauseingang. Die Gebäude gruppieren sich um die Hauptadresse, dem Siedlungsplatz in der Mitte, welcher als Ankunftsort dient. Dabei markiert das Gebäude 2B als fünfgeschossiges Punkthaus die zentrale Scharnierstelle der Bebauung. Die Bebauung kann etappiert realisiert werden, wobei Haus 2A auf Parzelle 1003 als eigenständige zweite Etappe realisiert werden kann.



Abbildung 16: Situationsplan der Gesamtüberbauung (beide Etappen)



Abbildung 17: Situationsplan Etappe 1 (ohne Parzelle 1003) und Gebäudenummerierung

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 Volumen 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.

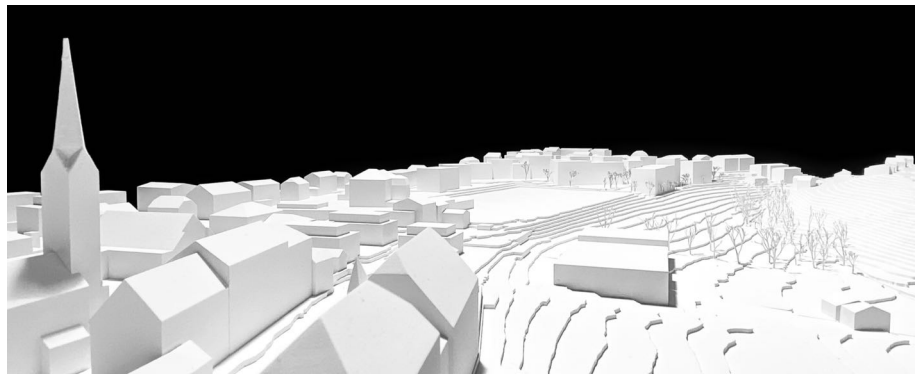


Abbildung 18: Modellfoto, welches die ortsspezifische Situation aufzeigt: Die Klostergebäude (links im Vordergrund) bilden gegenüber der Grünzone «Klostermatte» einen klaren Siedlungsabschluss und betonen die Hangkante. Die Überbauung Schöneegg führt dies fort.

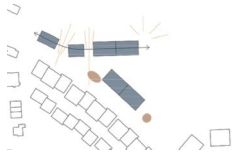
Durch die geschickte Höhenstaffelung der Gebäude entsteht eine Volumetrie, die sensibel auf den Verlauf des natürlichen Terrains Rücksicht nimmt. Der volumetrische Massstab ist einerseits stark genug, um gegenüber der Überbauung der Strahmmatte bestehen zu können und andererseits entspricht er der Volumetrie der geschützten Klosteranlage. Dadurch begrenzt die Überbauung den Grünraum analog der Klosteranlage klar.



Abbildung 19: Ansicht Süd vom Schöneggweg



Abbildung 20: Ansicht Nord an die Hangkante



Die Gebäude werden geschickt angeordnet, so dass der attraktive Blick in den Grünraum des Tales an mehreren Stellen gewährleistet ist. Durch die geschickte Anordnung haben auch alle Wohnungen einen Blick in das Tal.

Die Wegführung des neuen Fusswegs am Fusse der Überbauung wird zu einem wichtigen Teil einer zukünftigen attraktiven Fussgänger Verbindung vom Dorfzentrum nach Westen entlang dem geschützten Grünraum.

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

Die vier Gebäude sind als einfache Volumen ohne Rücksprünge und ohne Aufbauten konzipiert. Bei allen Gebäuden wird ein mineralisches Sockelgeschoss ausgebildet. Die Normalgeschosse weisen eine Holzfassade auf.

Gebäude 1 an der Strasse ist als leichtes Hochparterre konzipiert. Die Gebäude 2 und 3 (an der Hangkante) nehmen die Topografie jeweils im 1. Vollgeschoss (EG) mit einem leichten Höhenversatz auf. Aufgrund der Topografie treten die Häuser 2 und 3 auf der Nordseite mit einem Geschoss mehr in Erscheinung. Ihre Untergeschosse liegen auf dem Niveau des neuen Klosterwegs.



Das Fassadenkonzept sieht eine Holzfassade mit geschosshohen Holzlamellen mit teilweise verschiebbaren Elementen, Fenstern und Loggien sowie horizontalen Bändern, welche die Geschosse betonen, vor.

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 Loggien 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 Nutzungsveränderungen wie Wohnateliers, Kita oder Dienstleistungsnutzungen mit oder ohne Publikumsverkehr möglich.

Aussenraumkonzept

Neben dem zentralen Siedlungsplatz in der Mitte und der grösseren Spielfläche im Osten gibt es vier kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche an der Nordkante mit Ausblick in die Landschaft und das Bachtal. Der siedlungsinterne Hauptweg dient auch als Notzufahrt und führt an der Südseite der nördlichen Häuserzeile dem Siedlungsplatz entlang in Richtung Sportplatz. Die Einstellhallenzufahrt befindet sich ganz im Osten und wird als schräge Ebene ausgestaltet.

Der Freiraumplanung kommt bei der Arealentwicklung Schöneegg sowohl im Planungsperimeter 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 21: Grundriss Normgeschoss (Etappe 2)



Abbildung 22: Visualisierung des zentralen Siedlungsplatzes



Abbildung 23: Visualisierung Nordseite entlang Bachtal mit neuen Klosterweg

Erschliessung und Adressierung

Die Erschliessung und Adressierung der Siedlung sind einfach und klar. Die Parkierung befindet sich in einer Einstellhalle mit rund 60 Parkplätzen. Sie ist unter der Spielfläche und dem Siedlungsplatz angeordnet. Die Einfahrt erfolgt ab dem Schöneggweg ganz im Osten gleich beim Auftakt der Bebauung vom Ortszentrum her. Nebst den direkten Zugängen in die Untergeschosse der Häuser gibt es einen zusätzlichen Aussenaufgang aus der Einstellhalle auf den Siedlungsplatz.

Die Fussgänger werden 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.



Abbildung 24: Adressierung der Gebäude, Darstellung der grösseren Spielfläche, Zufahrt zur Einstellhalle (blauer Pfeil)

Abstellplätze



Abbildung 25: Einstellhalle mit 60 Parkplätzen sowie 40 Veloabstellplätzen
Untergeschosse der Häuser 2A, 2B, 3A und 3B mit Kellerabteilen, 95 Veloabstellplätzen sowie Wohntatiers gegenüber dem Grünraum

Aussenraum und Bepflanzung

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.



Abbildung 26: Darstellung der Baumpflanzung, der Aufenthalts- und Spielflächen sowie der begrünten Flächen

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 mit ZPP, Erlass Überbauungsordnung, Erarbeitung des Bauprojektes).

3. Planungsmassnahmen

3.1 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 «Schöneegg» 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.

3.2 Planungsinstrumente

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

Zone mit Planungspflicht (ZPP)
= Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage

Die ZPP-Bestimmungen regeln den **Planungszweck, die Nutzungsart, das Mass der Nutzung sowie Grundsätze zu Gestaltung, Erschliessung, Hochwasserschutz und Energie** einer Planung. Als Ergebnis des Workshopverfahrens zur Qualitätssicherung wurde eine Bestvariante bestimmt, welche als sogenanntes Richtprojekt in der ZPP festgelegt ist (vgl. Kap. 2.2). Die ZPP bildet 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 «Schöneegg»** vom Februar 2022 stellt das Ergebnis eines Workshopverfahrens dar, das durch ein unabhängiges Expertengremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Das Richtprojekt ist gemäss neuen 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 «Schöneegg» wird in den **Anhang des Baureglements** integriert und im vorliegenden Erläuterungsbericht erörtert.

Überbauungsordnung (UeO)
= nicht Gegenstand der Planungsvorlage, in einem nachgelagerten Verfahren mit höherem Detaillierungsgrad zu erarbeiten

Nach Genehmigung der Zonenplanänderung resp. der ZPP-Bestimmungen 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 ist detaillierter als die ZPP. So legt die UeO im Gegensatz zur ZPP bspw. die Lage von Baubereichen fest, äussert sich näher zu Baugestaltung, Erschliessung, Aussenraum oder Bepflanzung. 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.

3.3 Änderung baurechtliche Grundordnung

3.3.1 Änderung Zonenplan

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

Zonenplan 1 Siedlung

Alter Zustand

Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

Festlegungen

Wohnzonen

 Wohnzone 2-geschossig

Spezielle Ordnungen

 Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 ff BauG

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

Hinweise

 Gebäude

 Fließgewässer offen

 Fließgewässer eingedolt

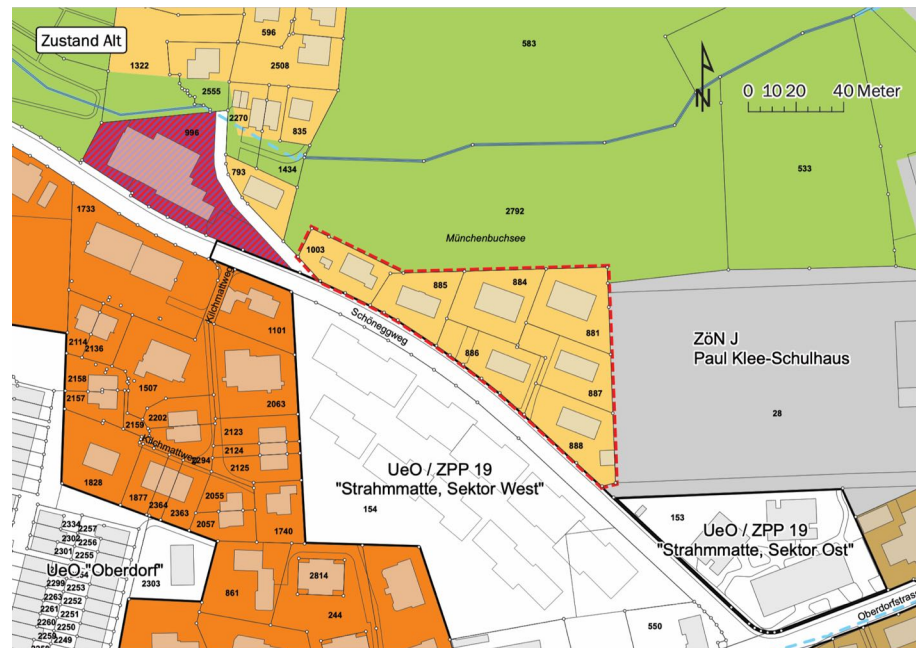


Abbildung 27: Ausschnitte Zonenplan Siedlung

Nutzungszonenplan

Neuer Zustand

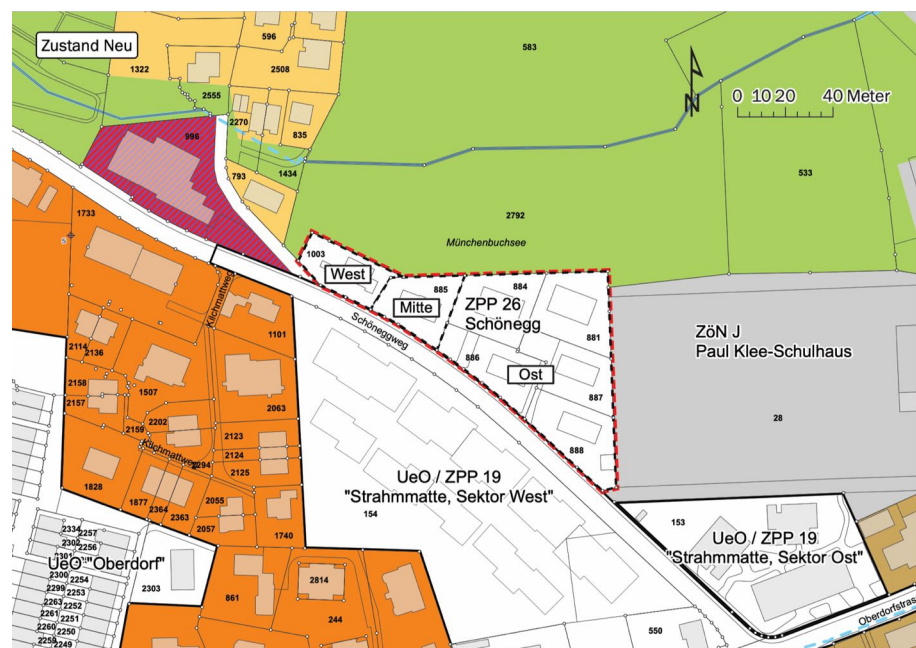


Abbildung 28: Ausschnitte Nutzungszonenplan mit Sektoren West, Mitte und Ost

3.3.2 Änderung Baureglement

Bestimmungen ZPP Nr. 26

Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 26 «Schöneegg» gemäss Anhang 2 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. 2.2) 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

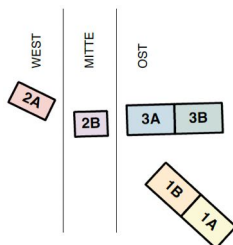
Die Nutzung in der ZPP 26 entspricht einer Wohnnutzung. Die Hauptnutzung ist das Wohnen, wobei gemäss Baureglement auch stille Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers u. dgl. zugelassen sind. Stilles Gewerbe wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den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

Lärmempfindlichkeits- stufe

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

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 hinzugerechnet.



Im Sektor West kann ein Sockelgeschoss plus vier Obergeschosse mit einer Geschossfläche oberirdisch (GfO) zwischen 850 m² bis 1'250 m² erstellt werden.

Im Sektor Mitte ist ein Sockelgeschoss mit fünf Obergeschossen vorgesehen, wobei die GfO auch zwischen 850 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 5'200 m² bis 7'000 m² möglich.

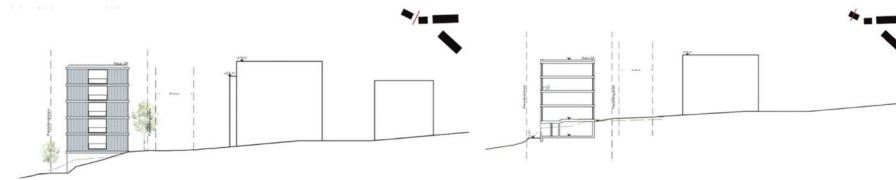
Die in den Bestimmungen festgelegten Nutzungsmasse täuschen teilweise über die effektiven Verhältnisse hinweg, weil aufgrund der geforderten neuen Messweise (gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) die Gebäude stets vom tiefsten Punkt aus gemessen werden. Auf Seite Schöneeggweg treten die Gebäude viergeschossig, in einem Fall fünfgeschossig in Erscheinung. Aufgrund des abfallenden Terrains stehen die Gebäude auf einem Sockel, der von der Klostermatte her als weiteres Geschoss wahrgenommen wird.

Die nachfolgenden Fassadenansichten und die Schnitte zeigen, dass die durch die Gebäude gebildete Silhouette der Überbauung überall tiefer liegt als diejenige der Strahmmatte. Auch sind die Gebäude insgesamt niedriger gestaltet als diejenigen der Strahmmatte.

³ Gesetzessammlungen des Kantons Bern. Systematische Sammlung. BSG 721.3



Richtprojekt Schönegg: Fassadenansicht Nord



Richtprojekt Schönegg: Schnitt 1

Richtprojekt Schönegg: Schnitt 2

Abbildung 29: Fassadenansicht mit Strahmmatte im Hintergrund sowie Schnitte durch den Schöneggweg mit neuer Überbauung Schönegg sowie der Überbauung Strahmmatte

Gestaltungsgrundsätze

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

Wie bereits einleitend in Kap. 3.2 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. Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Versiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Eine Bepflanzung erfolgt standortgerecht und klimaangepasst.

Das Richtprojekt «Schönegg» wird in den **Anhang des Baureglements** integriert und im vorliegenden Erläuterungsbericht erörtert (vgl. Kap. 2.2).

Erschliessungsgrundsätze

Mit Ausnahme von Besucherparkplätzen sowie Car-Sharing-Parkplätzen sind neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch in einer Einstellhalle (ESH) anzuordnen. Das Richtprojekt sieht in der Einstellhalle 58 Parkplätze vor, wovon 5 für Besuchende reserviert sind. Bei 78 Wohnungen entsprechen 53 Parkplätze für Anwohnende einem Verhältnis von 0.7 Parkplätzen pro Wohnung. Ein maximaler Wert von 0.8 Parkplätzen je Wohnung wird in den ZPP-Bestimmungen festgelegt. Für Besuchende müssen zusätzliche Parkplätze im Umfang von 10% des Angebotes zur Verfügung gestellt werden. Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle 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. Die Wegverbindung ist bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept 2017 und im Richtplan Ortsentwicklung enthalten. Funktion und Dimensionierung richten sich nach den Bedürfnissen der Zufussgehenden. Auch Topografie und Platzverhältnisse sprechen dafür, einen gegenüber einem Veloweg schmaleren Fussweg zu erstellen.

Energie

Der Planungsperimeter 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 ans Fernwärmenetz der Energie Münchenbuchsee AG (EMAG) anzuschliessen, soweit zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn in Distanz von max. 20 m ab Perimetergrenze der ZPP der Anschluss zu einer Haupt- oder Verteilleitung gegeben ist.⁴

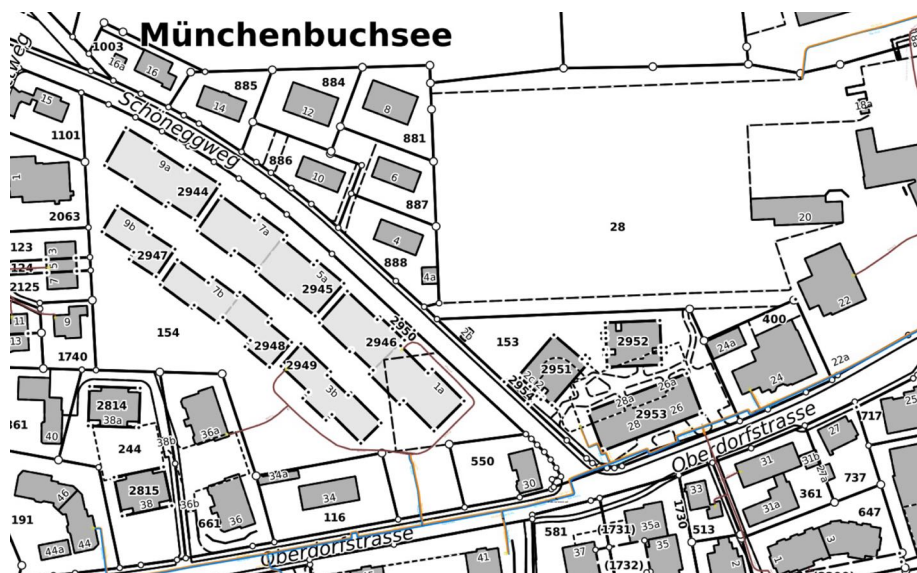


Abbildung 30: Ausschnitt aus dem Leitungsplan mit den Wärmeleitungen im Bereich Schöneegg und Oberdorfstrasse (braune und blaue Leitungen)

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 einzuhalten⁵. Mit der Revision des KEnG per 1. Januar 2023 wurden eine neue Berechnungsgrundlage, die gewichtete Gesamtenergieeffizienz, und neue kantonale Grenzwerte eingeführt. Gemäss Art. T1-1 KEnV ist bei einer Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die gleiche prozentuale Reduktion anzuwenden wie

⁴ Sh. S. 19 im Muster für kommunale Energievorschriften des AUE (Stand vom 21.12.2022)

⁵ 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).

zuvor für den gewichteten Energiebedarf. Der im GBR festgelegte Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf von 30 kWh/m² entspricht einer Reduktion von 14%. Das heisst, neue MFH in Münchenbuchsee müssen den Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz um 14% unterschreiten.

Naturgefahren

Innerhalb des Wirkungsbereichs gibt es gelbe, blaue und rote Gefahrengebiete (vgl. nachstehende Abbildung), welche vom Kilchmattbach ausgehen (Überschwemmungsgefahren).

Das blaue Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung) verläuft im Strassenbereich der Schöneeggsweg bis auf die Höhe des Gebäudes 2A, das gelbe Gefahrengebiet (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 Schöneeggweg wieder zurück in Richtung Kilchmattbachtal.

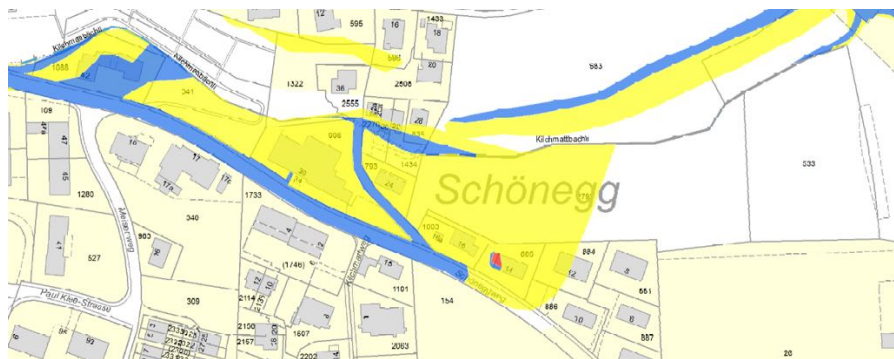


Abbildung 31: Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren im Bereich Schöneegg

Mit der Aussenraumgestaltung des Projekts «Schöneegg» wird mittels baulicher Massnahmen (Mäuerchen, Terraingestaltung, Hochparterre o.ä.) 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. Weitere mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen. Im Baubewilligungsverfahren sind das Konzept und die Massnahmen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

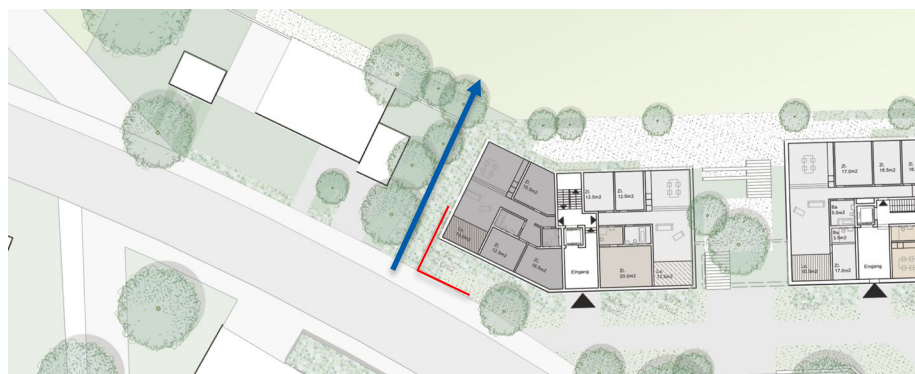


Abbildung 32: Ausschnitt Richtprojekt (1. Etappe) mit Abflussmöglichkeit im Hochwasserfall mit Schutzmäuerchen (rot) und Abflussbereich (blau)

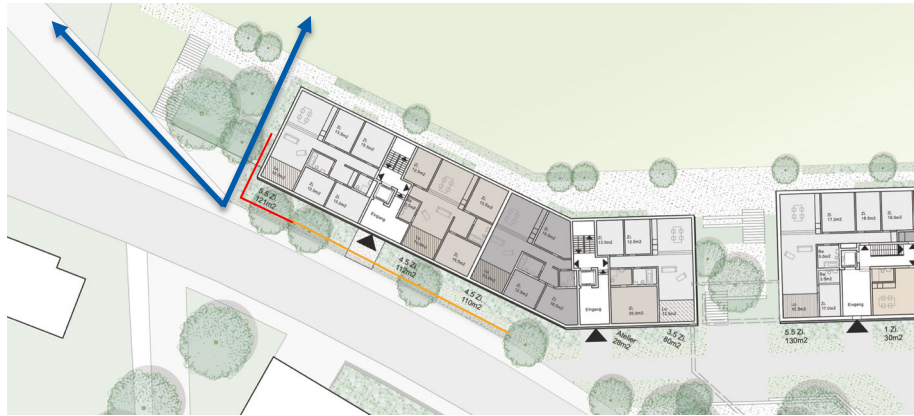


Abbildung 33: Ausschnitt Richtprojekt (Vollausbau) mit Abflussmöglichkeit im Hochwasserfall mit baulichen Massnahmen (rot) und/oder konzeptionellen Massnahmen (orange) sowie Abflussbereich (blau)

4. 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 häuslicherischen Umgang mit dem Boden im Sinne des übergeordneten Rechts dar.

5. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden für folgende Bereiche zusammenfassend beschrieben:

5.1 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» wie sich

die Ersatzbebauung mit dem Umfeld verhältet 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.

5.2 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.

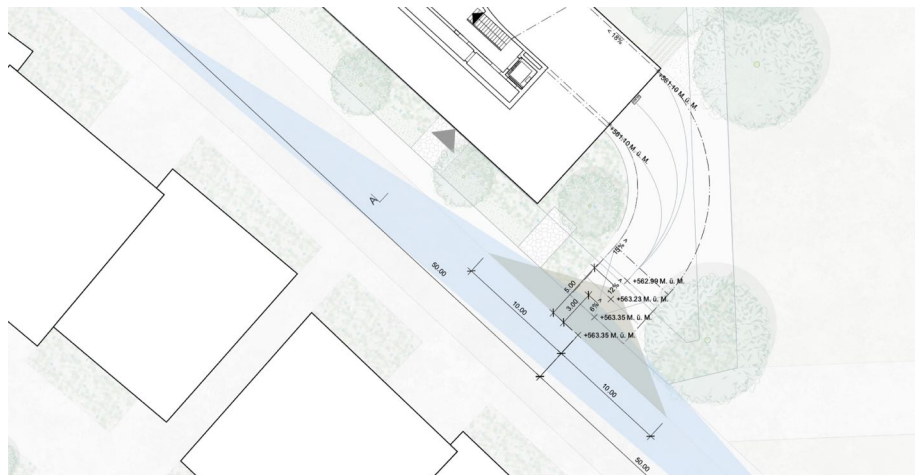


Abbildung 34: Zufahrtsbereich zur Einstellhalle

Zur Fahrtenberechnung im Ausgangs- und Zielzustand wird von den nachfolgenden Werten ausgegangen, wobei bei Wohnnutzungen von einem SVP⁶ 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 SVP: Spezifisches Verkehrspotenzial.

5.3 Verkehrssicherheit

Road Safety Audit

Zur systematischen Überprüfung und Beurteilung des Projekts unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit wurde ein «Road Safety Audit» durchgeführt (Viatron AG Bern, 31.10.2024)⁷. Das RSA weist nach, dass die Sichtweiten (sowohl für das Trottoir wie auch die Strassenfahrbahn) mit der projektierten Einstellhallenzufahrt bei Tempo 50 eingehalten sind resp. gegenüber dem Ist-Zustand sogar verbessert werden können.

Schulwegsicherheit

Die Schulwegsicherheit ist der Gemeinde sehr wichtig. Je nachdem, woher man kommt, bestehen bereits mehrere verkehrssichere Verbindungen für Zufussgehende zum Schulhaus Paul Klee (bspw. über das Trottoir entlang der Strahmmatte oder über den Fussweg durch die Stahmmatte mit anschließender Querung über den Fussgängerstreifen vor der Einmündung in die Oberdorfstrasse.) Neu kommen zusätzliche Optionen hinzu, indem das Schulhaus über den neuen Klosterweg und/oder durch die Überbauung Schöneegg zu erreichen ist. Die Zufahrt zur Einstellhalle mit Trottoirüberfahrt entspricht einer Standardsituation (welche im Road Safety Audit geprüft wurde), müsste aber so nicht gequert werden, da es mehrere Alternativrouten für die Schülerinnen und Schüler gibt.

5.4 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, in dieser zu bezeichnen und festzulegen sind. Das Hochwasserschutzkonzept zeigt auf, welche konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsplanung sowie den Abflusskorridoren erforderlich sind. Der Umgang des Richtprojekts «Schöneegg» mit den Gefahrengebieten wird in Kap. 3.3.2 dokumentiert.

5.5 Schulraumplanung

Heute bestehen innerhalb des Gebiets der ZPP 26 Schöneegg 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

⁷ Sh. Road Safety Audit in der Beilage.

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.

5.6 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 Planauflage hat die Gemeinde die Bauherrschaft in Bezug auf die Mehrwertabgabe zu orientieren.

6. 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.

7. Planerlassverfahren

7.1 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.

7.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 9. Juni bis zum 14. Juli 2023 statt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit abrufbar auf der Projektwebsite (<https://www.schoenegg-muenchenbuchsee.ch/>) oder lagen bei der Bauabteilung zur Einsichtnahme auf. Anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung am 14. Juni 2023 in der Aula Bodenacker erläuterten die Gemeinde, Vertreter der Bauherrschaft und Remund Architekten AG die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und den Projektstand.

Nachfolgenden Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement (ZPP Nr. 26 «Schönegg»)
- Neuer Anhang zum Baureglement: Richtprojekt ZPP Nr. 26 «Schönegg»
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Schlussbericht Workshopverfahren vom 22. Februar 2022

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung 9 schriftliche Eingaben eingereicht, davon 5 von Privaten und 4 von Parteien und Institutionen. Die eingebrachten Hauptthemen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Realisierung einer Wohnüberbauung mit zusätzlichen Wohnungen wird grundsätzlich begrüsst.
- Die neue Wohnüberbauung wird als zweckmässige Massnahme der Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich begrüsst, gleichzeitig aber der Verlust des bestehenden preisgünstigen Wohnraums bedauert.
- Je zwei politische Parteien und zwei private Eingaben fordern aufgrund des Rückbaus der bestehenden günstigen Wohnungen die Festlegung in der ZPP, dass zumindest ein Teil der neuen Wohnungen als preisgünstiges Wohnen (Wohnen in Kostenmiete) realisiert wird. Die Projektträgerschaft wird im weiteren Planungsprozess prüfen, inwieweit bspw. mit der Einbindung einer Wohnbaugenossenschaft dem Anliegen Rechnung getragen werden kann. Die Planungsbehörde sieht jedoch davon ab, einen festen Anteil an preisgünstigem Wohnen in den ZPP-Bestimmungen zu verankern, da sie dies auf dieser Planungsstufe als einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit betrachtet.
- Verschiedene vor allem private Mitwirkende kritisieren die Bebauungsdichte und die damit verbundene Geschosshöhe. Der Mitwirkungsbericht begründet Setzung, Volumetrie und Höhenentwicklung nochmals. Er verweist auch auf das Verfahren, das zum Richtprojekt geführt hat und führt auszugsweise die Würdigung aus dem Schlussbericht an. Der Bericht

dokumentiert auch die Auswirkungen der neuen Messweisen BMBV beim Bauen im abfallenden Gelände; von der höher liegenden Terrainseite treten gar nicht alle Geschosse in Erscheinung.

- Mehrere Mitwirkungseingaben thematisieren den Aussenraum, auch im Kontext mit Klimawandel, Grünraum und Biodiversität. Die ZPP-Bestimmungen werden hierzu mit Vorgaben ergänzt, die stufengerecht zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen sind.
- Verschiedene Eingaben beziehen sich auf Fragen bezüglich Erschliessung, Verkehr und Parkierung. Auf diese wird im Mitwirkungsbericht eingegangen. Der Bericht gibt u.a. Antworten zu den aufgeworfenen Fragen betreffend Abstellplätze, Temporegime sowie Verkehrs- und Schulwegsicherheit.
- Die Eingaben zum Thema Energie betreffen insbesondere die Vorgaben zu Photovoltaik-Anlagen, Energiestandard und Fernwärmeanschluss. Im Mitwirkungsbericht werden die ZPP-Bestimmungen erläutert und begründet.
- Von der vorgeschlagenen Ausgestaltung des «Klosterwegs» als kombinierter Fuss- und Veloweg wird abgesehen. Auf einen Ausbau zu einem kombinierten Fuss- und Veloweg wird insbesondere aufgrund der Platzverhältnisse und aus Sicherheitsaspekten verzichtet. Funktion und Dimensionierung der neuen Wegverbindung richten sich nach den Bedürfnissen der Zufussgehenden. Den Velofahrenden stehen gute und direkte, alternative Verbindungen zur Verfügung.
- Die aufgeworfenen Fragen zur Durchgängigkeit des Klosterwegs (Fussweg) im Kirchmattbachtäli lassen sich dahingehend beantworten, dass der Weg vorerst im Westbereich der Überbauung Schöneegg enden und dort in den Schöneeggweg eingeführt wird. Der Klosterweg kann künftig auch als verkehrssicherer Schulweg benutzt werden. Einvernehmliche Lösungsansätze für die Weiterführung des Klosterwegs werden zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit den Betroffenen gesucht.

Der Gemeinderat hat das Planungsdossier zusammen mit dem Mitwirkungsbericht anlässlich seiner Sitzung vom 27. November 2023 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. September 2024 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier ZPP Nr. 26 «Schöneegg» Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne Genehmigungsvorbehalte sowie Empfehlungen und Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier zusammen mit der Projektträgerschaft und der Gemeinde Münchenbuchsee bereinigt (vgl. Bereinigungstabelle Vorprüfung im Anhang 1.)

Im Vorprüfungsbericht vom 30. September 2024 stellt das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung fest, dass dem Erlass der «ZPP Nr. 26 „Schöneegg“» unter Vorbehalt der Bereinigung der aufgeführten Genehmigungsvorbehalte zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen kann.

Die Planungskommission hat im Januar 2025 das bereinigte Planungsdossier zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Münchenbuchsee hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2025 die Planungsakten beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

7.4 Öffentliche Auflage

Am 20. Januar 2025 hat der Gemeinderat das Planungsdossier zur öffentlichen Auflage gemäss Art. 60 BauG verabschiedet. Die Publikation im amtlichen Anzeiger erfolgt am 24. Januar 2024. Die Akten liegen während 30 Tagen vom 27. Januar 2025 bis am 26. Februar 2025 in der Bauverwaltung Münchenbuchsee öffentlich auf. Sie können auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.muenchenbuchsee.ch eingesehen werden.

Einsprachen und Rechtsverwahrungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet bei der Bauabteilung Münchenbuchsee Bernstrasse 12, 3053 Münchenbuchsee, zuhanden des Gemeinderates einzureichen.

7.5 Beschluss und Genehmigung

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 Bereinigungstabelle Vorprüfung vom 10.12.2024

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Arealentwicklung Schönegg, Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 30. September 2024

Stand: 10.12.2024

Thema	Thema	GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen					
Nr.	Kap.		mat. form.		UeP	UeV	EB			
1	3									
			Gemäss Erläuterungsbericht (EB; S. 28) handelt es sich beim Schöneggweg um eine viel befahrene Strasse. Mittelfristig soll u.a. auch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Tempo-30-Zone in einem separaten Verfahren eingeführt werden. Die Gemeinde bestätigt, dass aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots mit Mehrverkehr zu rechnen ist, welcher aber problemlos aufgenommen werden kann. Des Weiteren wird im EB (S. 29) auf die Schulwegsicherheit eingegangen. Das Thema Verkehr bzw. Schulwegsicherheit wurde im Rahmen der Mitwirkung mehrmals aufgegriffen und es wurde ausserdem Kritik dagegen angebracht.	H			Wird zur Kenntnis genommen.			
2				Im Bezug zur Erschliessungssituation wird in den Unterlagen die Verkehrssicherheit nicht zur Genüge abgehandelt. Somit kann aus den Unterlagen nicht nachvollzogen werden, ob die Erschliessung den Normen in Punkto Verkehrssicherheit entspricht. Die Gemeinde erläutert, dass bereits heute mehrere verkehrssichere Verbindungen für Fussgänger bzw. Schüler bestehen. Damit die Verkehrssicherheit abschliessend beurteilt werden kann, ist sie durch die Gemeinde zu plausibilisieren. Die Erschliessung des Areals ist zu überprüfen und die Ergebnisse sind in einem Road Safety Audit oder im EB nachvollziehbar darzustellen (inkl. Sichtweiten, Wendemöglichkeit Kehrichtfahrzeug, Radien etc).	GV		Eine Prüfung der kritischen Punkte (bzgl. Sichtweiten und Bepflanzung) wird rasch möglichst vorgenommen und allfällige Anpassungen in UeP und UeV eingearbeitet. Zudem wird ein Bericht (Road Safty Audit) erstellt. Ein RSA prüft, ob das Projekt alle relevanten Normen einhält. Zudem wird das Projekt mit dem Ist-Zustand verglichen und auf die Schulwegproblematik eingegangen. Im Weiteren wird auch eine Prüfung von Einstellhalle und Parkplätzen gestützt auf die VSS-Normen vorgenommen.	nein	nein	ja
4				Naturentfahren						
3				Das Gebiet der ZPP Nr. 26 «Schönegg» liegt teilweise im gelben Gefahrenggebiet der Gefahrenkarte Münchenbuchsee. Lokal ist auf der Parz. Nr. 885 die Gefahrenstufe höher eingestuft (blaues und rotes Gefahrenggebiet). Gemäss Art. 6 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) muss im Rahmen der Bebauung der Gefahrensituation Rechnung getragen werden. Die Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass weder Mensch, Tier, noch erhebliche Sachwerte gefährdet werden. Zumal lokal sogar eine erhebliche Gefährdung ausgewiesen ist, müssen die Gebäude vor Überflutung geschützt werden. Gemäss Abs. 6 Lemma 2 der ZPP Nr. 26 sind mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen in eine Hochwasserschutzgutachten auf Stufe UeO aufzuzeigen. Lemma 3 besagt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen ist, welches die konkreten Schutzmassnahmen bezeichnet.	H		Wird zur Kenntnis genommen.			

Thema	Nr. Kap.	Thema	Nr.	mat.	GV	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen
	4					Der Umgang mit Naturgefahren ist im erstmaligen Verfahren zu klären. Dies gilt insbesondere dann, wenn aufgrund der Gefahrensituation grössere Schutzmassnahmen wie die Erhöhung des Terrains, Schutzdämme, etc. notwendig sein könnten. Die genaue Gefahrensituation ist deshalb spätestens im Rahmen der Überbauungsordnung mittels einem Naturgefahrengutachten bzw. einem Objektschutzgutachten zu klären. Die dabei erläuterten Schutzmassnahmen sind verbindlich in der UeO zu verankern. Daher ist Abs. 6 dahingehend zu bereinigen, dass die konkreten Schutzmassnahmen nicht nur aufzuzeigen sind, sondern auch festgelegt werden müssen. Eine Verlagerung in das Baubewilligungsverfahren ist nicht zulässig.	GV • Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen. • Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen . • Im Baubewilligungsverfahren sind das Hochwasserschutzkonzept und die in der Überbauungsordnung festgelegten Schutzmassnahmen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.	ja nein ja
	5					Bei Bauvorhaben in Gefahrengeländen gilt Art. 6 BauG und Art. 7 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG; BSG 751.11). Es sind keine mobilen Massnahmen zulässig.	H Wird zur Kenntnis genommen.	
	4					Energiebestimmungen		
	6					Das AUE stellt fest, dass eine Anschlusspflicht an einen Holzwärmeverbund auch dem kommunalen Richtplan «Energie» der Gemeinde Münchenbuchsee entspricht (Massnahme M10) und daher begrüssen sie diese Energievorschrift somit grundsätzlich. Die Formulierung, «wenn dieses vorhanden ist», lässt aber zu viel Interpretationsspielraum zu. Wann genau die Anschlusspflicht zum Tragen kommt, muss genauer definiert werden. Insbesondere, da laut Art. 13 Abs. 2 KEnG mit einer Verpflichtung zum Fernwärmeanschluss auch ein Anschlussrecht einhergeht. Um dem Rechnung zu tragen, wird ein klares Anschlusskriterium benötigt. Ein Beispiel für dieses Kriterium ist die Distanz von der nächsten Haupt- oder Versorgungsleitung, wie es in den kantonalen Mustern (S. 19) vorgesehen ist. Abs. 7 der ZPP Nr. 26 ist entsprechend anzupassen.	GV Neue Gebäude sind ans Fernwärmenetz der EMAG anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz von max. 20 m ab Perimetergrenze der ZPP der Anschluss zu einer Haupt- oder Verteilung gegeben ist.	ja nein
	7					Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» für kommunale Energievorschriften zur Verfügung. Die Muster sind auf der Website des AGR und des AUE zu finden und sollen in der vorliegenden Planung verwendet werden.	H Wird zur Kenntnis genommen.	
	8					Weitere Energievorschriften sind in der ZPP «Schöneegg» nicht enthalten. Es wird im EB aber darauf hingewiesen, dass in Münchenbuchsee gemäss GBR Mehrfamilienhäuser (MFH) einen gewichteten Gesamtenergiebedarf von 30 kWh/m2 einhalten müssen. Das AUE weist weiter darauf hin, dass mit der Revision des KEnG per 1. Januar 2023 eine neue Berechnungsgrundlage, die gewichtete Gesamtenergieeffizienz, und neue kantonale Grenzwerte eingeführt wurden. Gemäss Art. 11-1 KEnV ist bei einer Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die gleiche prozentuale Reduktion anzuwenden wie zuvor für den gewichteten Energiebedarf. Der im GBR festgelegte Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf von 30 kWh/m2 entspricht einer Reduktion von 14%. Das heisst, neue MFH in Münchenbuchsee müssen den Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz um 14% unterschreiten. Aus Sicht des AUE wäre es allenfalls sinnvoll, diesen Sachverhalt in die ZPP aufzunehmen, jedoch mindestens im EB.	H Der Sachverhalt wird im EB erläutert.	ja
	6					Naturschutz		

Thema Nr. Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen UeP UeV EB
9			Der Kirchmattbach ist genug weit entfernt, jedoch ist gemäss den zur Verfügung stehenden Informationen (Luftbild, Google Streetview) eine Bepflanzung vorhanden, die als Hecke gelten könnte. Auf dem Orthophoto scheint es sich nur um Einzelbäume zu handeln. Es könnte sich jedoch auch um eine Hecke oder Feldgehölz gemäss Art. 18 Abs. 1 bis und 1 ter NHG handeln. Diese sind in ihrem Bestand geschützt und es darf nicht in sie eingegriffen werden. Falls es sich bei den Gehölzen um Hecken oder Feldgehölze handelt, was abzuklären ist, würden diese auf jeden Fall unter bundesrechtlichem Schutz (Art. 18 Abs. 1 bis und 1ter NHG und Art. 18 Abs. 1 g JSG) stehen und ein Eingriff würde eine Ausnahmebewilligung bedingen. Weiterhin gilt zu berücksichtigen, dass gegenüber Hecken und Feldgehölzen im Kanton Bern Bauabstände von mindestens 6 Metern einzuhalten sind. Dies ist ab dem Krautsaum zu messen.	H Wird zur Kenntnis genommen.	
10			Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten. Eingriffe in diesen geschützten Lebensraum benötigen eine Ausnahmebewilligung nach Naturschutzrecht. Die ANF ist im Rahmen der UeO zwingend bzgl. Ausnahmebewilligung Eingriffe in Hecken und Feldgehölze anzuhören. In diesem Schritt sind die oben genannten Informationen (Ausnahmegesuch mit Begründung zur Standortgebundenheit, Ausmass der Hecke, Artenzusammensetzung, Ersatz mit Flächenangabe, Artenliste und Zustimmung Grundeigentümer) nötig, damit eine Beurteilung abgegeben werden kann.	H Im Rahmen der UeO werden die entsprechenden Abklärungen getätigt und ggf. ein Ausnahmegesuch erarbeitet.	
7	Überbauungsvorschriften				
11 7.1	Mass der Nutzung		Unter den «Allgemeinen Bestimmungen» wird aufgeführt, dass ein zusätzliches Attikageschoss nicht zugelassen ist. Falls kein Attikageschoss zugelassen werden soll, kann lediglich festgelegt, dass kein Attikageschoss zugelassen ist. Die vorliegende Bestimmung kann zu Missverständnisse führen. Daher bitten wir die Gemeinde, die Bestimmung nachvollziehbarer zu umschreiben.	H Die Bestimmung wird entsprechend angepasst. Ergänzung: Attikas sind nicht zugelassen.	ja
12 7.2	Gestaltung		Gemäss Abs. 4 Lemma 2 ist das Richtprojekt bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzeptes massgebend. Das Richtprojekt soll im Anhang 8.1 des GBR integriert werden. Damit das Richtprojekt als verbindlich gilt, ist im normativen Teil des GBR (bspw. unter ZPP 26 Abs. 1) zu erwähnen, dass der Anhang 8.1 in den genannten Aspekten auch grundeigentümerverbindlich ist. Alternativ kann dies auch in Art. 310 GBR festgelegt werden.	GV Die Bestimmung wird entsprechend angepasst. Kommentar: Verbindlichkeit Richtprojekt: vgl. Anhang 8.1 bezüglich der in Abs.4, 2. Lemma aufgeführten Aspekte	ja ja
8	Weitere Hinweise und Empfehlungen				
13 8.1	Siedlungswasserwirtschaft		Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.	H Wird zur Kenntnis genommen.	

**Anhang 2 RSA – Road Safety Audit / Verkehrssicherheit, Schönegg
– Münchenbuchsee vom 08.11.2024 (Viatron AG, Bern)**

Box Immobilien AG

Version 1.1 | 08.11.2024

Schönegg - Münchenbuchsee

RSA - Road Safety Audit / Verkehrssicherheit



Impressum

Auftragsnummer	
Auftraggeber	Box Immobilien AG
Datum	08.11.2024
Version	1.1
Vorversionen	
Autor(en)	Wilfried Matthews
Freigabe	
Datei	https://viatronag.sharepoint.com/Projekte/2024/190.1.24055 Schönegg Münchenbuchsee Box Immo/4_Planung/RSA_Sicherheit_Schönegg-MüBuSe_081124.docx
Seitenanzahl	13
Copyright	© VIATRON AG

Inhalt

1	Grundlagen und Projektangaben	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Projektangaben	1
1.3	Strassenmerkmale	2
1.4	Fotodokumentation	3
2	Beurteilung	5
2.1	Übersichtsplan	5
2.2	Projekt – Norm	6
2.3	Ist-Zustand – Projekt	8
3	Fazit	9
4	Datum/Unterschrift	9
	Anhang – Nachweis Sichtweiten	a

1 Grundlagen und Projektangaben

1.1 Einleitung

Die VSS SN 641 722 "Strassenverkehrssicherheit Audit" beschreibt das Verfahren zur systematischen Überprüfung und Beurteilung von Projekten für Strassenverkehrsanlagen unter dem Aspekt der Strassenverkehrssicherheit.

Der Zweck von Road Safety Audits (RSA) ist die Verbesserung der Strassenverkehrssicherheit, d. h. Strassenverkehrsanlagen bei Aus-, Um- oder Neubau resp. Sanierung so verkehrssicher wie möglich zu gestalten. Das Sicherheitsaudit dient als Hilfsmittel, um allfällige Sicherheitsdefizite bei Projekten zu erkennen.

1.2 Projektangaben

Angaben zum Projekt	
Gemeinde	Münchenbuchsee
Strasse/n	Schöneggweg
Abschnittslänge	ca. 165 m
Projektstufe	Vorprojekt
Projektverfasser	Remund Architekten AG
Angaben zum Audit	
Auditierte Grundlagen	Situation, Schnitte
Auditor	Wilfried Matthews
Datum Augenschein	17.10.2024

1.3 Strassenmerkmale

Kriterium		Bemerkungen
Klassifizierung nach Strassentypen VSS	HLS: ☐ Grundtyp, ☐ Red. Typ HVS: ☐ Grundtyp, ☐ Red. Typ VS: ☐ RVS, ☐ LVS SS: ☒ HSS, ☐ QSS	
Lage	☒ innerorts ☐ ausserorts	
Höchstgeschwindigkeit	☒ 50 km/h, ☐ 80 km/h ☐ km/h	Die Umstellung auf 30 km/h wird diskutiert
DTV (Jahr)	Ca. 2'000	Quelle: Erläuterungsbericht ZPP Nr. 26 Schöneegg
Schwerverkehrsanteil	Gering	Annahme
Buslinie	☒ ja ☐ nein	Bus von Ost nach West
Landwirtschaftsverkehr	☐ viel ☒ wenig	
Schulweg	☒ ja ☐ nein	Annahme
Fussgänger gemäss VSS 640 568	☒ viel > 200 Personen/Tag ☐ wenig 20 - 200 Personen/Tag ☐ gering < 20 Personen/Tag ☒ Gehweg vorhanden	Annahme aufgrund Begehung und Schule im nahen Umfeld
Fussgängerstreifen gemäss VSS 640 241	☐ FG-Streifen vorhanden ☐ Frequenz > 50 Personen/h ☐ Frequenz > 100 Personen/5 h ☐ Frequenz < 50 Personen/h	
Leichte Zweiradfahrer gemäss VSS 640 568	☐ Kantonale Radroute ☒ Radverkehrsanlage vorhanden ☒ viel > 200 Personen/Tag ☐ wenig 20 - 200 Personen/Tag ☐ gering < 20 Personen/Tag	Annahme aufgrund Begehung Ist-Zustand mit Velostreifen von Ost nach West
Unfälle	☒ dokumentiert	Keine Unfälle mit Personenschaden zwischen 2011 und 2023 gemäss map.geo.admin.ch

1.4 Fotodokumentation



Projektperimeter mit den Standorten der Fotos



Abb. 1: Blick von Osten auf die zu ersetzenden Häuser rechts



Abb. 2: Sicht entspricht der künftigen aus der ESH-Ausfahrt



Abb. 3: Sicht nach Ost ähnlich künftige Ausfahrt



Abb. 4: Krit. Situation zwischen Trottinett und Lieferwagen



Abb. 5: Kritische Sicht nach links aus Einmündung



Abb. 6: Kritische Sicht nach rechts aus Einmündung



Abb. 7: Kritische Sicht nach links aus Einmündung



Abb. 8: Kritische Sicht nach rechts aus Einmündung



Abb. 9: Kritische Sicht nach links aus Einmündung



Abb. 10: Kritische Sicht nach rechts aus Einmündung



Abb. 11: Kritische Sicht nach links aus Einmündung



Abb. 12: Kritische Sicht nach rechts aus Einmündung



Abb. 13: Wichtiger Schulweg auch per Trottinett

2 Beurteilung

2.1 Übersichtsplan



Projektperimeter mit den Standorten der Sicherheitsdefizite

2.2 Projekt – Norm

Die Sicherheitsrelevanz (Sr) setzt sich aus den Faktoren Sicherheitskriterium (Si) und Abweichung (A) zusammen und wird in die folgenden Kategorien unterteilt:

unbestimmbar	klein	mittel	gross
--------------	-------	--------	-------

Sr	Nr.	Beurteilungskriterium	Projekt Kenngrösse	Norm / Erfahrungswert	A	Si
Linien-/Verkehrsführung						
klein	1	Neigung der Rampe zur ESH	Die Neigungen am strassenseitigen Ende der Rampe betragen 6%, 12% und 15%.	Die Neigungsdifferenzen zwischen den Steigungen dürfen 6% betragen. Dies ist so weit eingehalten. Das Trottoir hat eine Neigung zur Fahrbahn hin (Annahme: 2%). Damit beträgt die Neigungsdifferenz im Knick zwischen Trottoir und dem ersten Segment ca. 8%	Klein	klein
klein	2	Verkehrsablauf mit gegenüberliegenden ESH-Ein-/Ausfahrten Strahmmatte und Schönegg	Die Ein-/Ausfahrten der ESH der Überbauungen Strahmmatte und Schönegg liegen sich beinahe gegenüber. Ausfahrende Fahrzeuge haben neben dem Verkehr auf Trottoir und Fahrbahn auch die Ausfahrt des jeweils gegenüberliegenden Gebäudes zu beachten. Da sich die Ausfahrten ungefähr gegenüberliegen, können diese gut eingesehen werden und dieser Bereich ähnelt dann einer Kreuzung in einer vortrittsberechtigten Strasse (jedoch praktisch ohne querenden Verkehr).	Ein-/Ausfahrten auf gegenüberliegenden Strassenseiten können eine erhöhte Aufmerksamkeit erfordern und abhängig vom Abstand zu Konstellationen führen, dass sich die Ein-/Ausfahrten gegenseitig beeinflussen (z.B. wartende Linksabieger oder an der Trottoirüberfahrt wartende Fahrzeuge).	Klein	Mittel

Sicht	3	Knotensichtweite aus Rampe ESH auf das Trottoir	Die Sicht von der Rampe auf das Trottoir ist für den Sichtpunkt mit 3 m Abstand vom Trottoirrand zu gewährleisten. Im Anhang ist die Sicht aufgezeigt. In der weiteren Projektbearbeitung ist die Einhaltung der Sicht zu berücksichtigen (Bepflanzung, Terrainmodellierung).	Nach rechts sind 15 m für genügend. Nach links wird eine Sicht von 20 m gezeigt, weil das Trottoir von links zur Einmündung ein Gefälle aufweist und mit fahrzeugähnlichen Gefährten auf dem Trottoir zu rechnen ist (Nähe zur Schule!)	keine	gross
unbestimmbar						

Sr	Nr.	Beurteilungskriterium	Projekt Kenngrösse	Norm / Erfahrungswert	A	Si
unbestimmbar	4	Knotensichtweite aus Rampe ESH auf die Fahrbahn	Die Sicht von der Rampe auf die Fahrbahn ist für den Sichtpunkt mit 3 m Abstand vom Fahrbahnrand zu gewährleisten. Im Anhang ist die Sicht aufgezeigt. In der weiteren Projektbearbeitung ist die Einhaltung der Sicht zu berücksichtigen (Bepflanzung, Terrainmodellierung).	Bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h beträgt die erforderliche Sichtweite mindestens 50 m. Wenn eine Zone 30 umgesetzt wird, reduziert sich die erforderliche Sicht auf mindestens 20 m.	keine	gross
unbestimmbar	5	Sicht aus Hauszugängen und Fusswegen auf Trottoir	In der weiteren Projektbearbeitung ist eine gute Sicht auf das Trottoir von den Wegen zwischen dem Trottoir und den Gebäuden zu berücksichtigen (Bepflanzung, Terrainmodellierung).	Weil das Trottoir ein Gefälle aufweist, können fahrzeugähnliche Gefährte deutlich mehr als Schrittgeschwindigkeit erreichen. Aufgrund der Nähe der Schule ist mit vielen Kindern zu rechnen, die bis zum Alter von 12 Jahren auch mit dem Fahrrad auf dem Trottoir fahren dürfen. Damit gilt es Kollisionen zwischen Fussgehenden aus den Wegen zu den Häusern und fahrzeugähnlichen Gefährten oder Velos auf dem Trottoir zu verhindern.	keine	gross

2.3 Ist-Zustand - Projekt

Die Bewertung der Sicherheitsrelevanz (Sr) der Veränderung wird wie folgt gegliedert:

+ gross

+ mittel

+ klein

unbestimmbar

- klein

- mittel

- gross

Sr	Nr.	Beurteilungskriterium	Projekt	Ist-Zustand
- klein	1	Anzahl der Ein-/Ausfahrtsvorgänge Die Anzahl der Fahrten ist ein untergeordnetes Merkmal bezüglich der Verkehrssicherheit. Eine sichere Gestaltung ist deutlich wichtiger.	In der ESH sind 58 bis 60 PP vorgesehen.	Die Zufahrten a bis d erschliessen 28 bis 37 Parkplätze abhängig davon ob Stellplätze vor Garagentoren gezählt werden.
+ gross	1	Querungsstellen des Trottoirs Das Trottoir ist besonders zu beachten aufgrund des Schulwegs und der Nähe zur Schule mit entsprechend hohen Frequenzen der Kinder.	Autos queren das Trottoir an der Ein-/Ausfahrt der ESH. Alle Fahrten werden über die Zufahrt zur ESH gebündelt	Es bestehen 4 Querungen (a bis d) für den motorisierten Individualverkehr zur Erschliessung von Gebäuden. Eine Querung könnte als zwei gezählt werden, weil sie durch einen Zaun getrennt wird.
+ gross	2	Sicht bei Zu-/Wegfahrten von Parzelle/n	Die Ein-/Ausfahrt der ESH ist bezüglich der Verkehrssicherheit optimiert und die hinreichenden Sichtweiten sind nachgewiesen (vgl. Anhang).	Bei a: Sicht akzeptabel, in der Nähe der Hecke ist die Sicht auf das Trottoir eingeschränkt. Bei b: Sicht nach links (Abb. 5) und rechts (Abb. 6) ungenügend. Bei c: Sicht nach links (Abb. 7) und nach rechts (Abb. 8) ungenügend. Bei d: Sicht nach links (Abb. 9) aus östlicher Einfahrt ungenügend; Sicht nach rechts (Abb. 10) von westlicher Einfahrt (Garagenvorplatz) ungenügend.
+ mittel	2	Sicht bei der Einmündung der Erschliessungsstrasse «e»	Die Sicht in nach links kann durch die Umgestaltung verbessert werden, indem bei der Bepflanzung im Sichtdreieck auf Pflanzen mit weniger als 0.6 m Höhe geachtet wird.	Die Sicht nach links (Abb. 11) ist an der Einmündung e durch einen Zaun und eine Hecke eingeschränkt.

3 Fazit

Die Untersuchung des Schöneggweg zusammen mit der Überbauung Schönegg bezüglich der Verkehrssicherheit wurde gemäss einem RSA (Road Safety Audit) ausgeführt, wie es in der Norm SN-641722 «Strassenverkehrssicherheit Audit» beschrieben wird.

Die Prüfung der Pläne des Projekts ergab zwei Sicherheitsdefizite mit kleiner Sicherheitsrelevanz und zeigt, dass die Sichtweiten bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausreichend sind. In den nächsten Planungsschritten ist bei der Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen, dass die Sicht auf Trottoir und Strasse weiterhin gewährleistet bleibt.

Das RSA-Verfahren beinhaltet auch einen Vergleich zwischen dem Istzustand und dem künftigen Zustand mit dem Projekt. Es zeigt sich deutlich, dass durch die Überbauung Schönegg und deren ESH-Zufahrt die Verkehrssicherheit im Vergleich zum Istzustand verbessert wird: Mit dem Projekt steht eine ESH-Ausfahrt, welche die erforderlichen Sichtweiten einhält, den heute bestehenden vier Ein-/Ausfahrten gegenüber, welche aufgrund von Hecken und Gebüsch ungenügende Sichtweiten aufweisen.

4 Datum/Unterschrift

Bern, 8.11.2024



Wilfried Matthews

Dipl. Bauingenieur TH / SVI, MBA

RSA-/RSI-zertifiziert

Experte Verkehrsplanung
