

Fragen und Antworten

Standort

Warum soll die Schönegg neu überbaut werden?

Die geplante Siedlung am Schöneggweg setzt das Gebot der haushälterischen Bodennutzung vorbildlich um: Statt auf der grünen Wiese entsteht auf einem bereits genutzten Areal an zentraler Lage zusätzlicher Wohnraum. Der Ersatz der bestehenden Mehrfamilienhäuser ermöglicht auf der gleichen Fläche mehr als doppelt so viele Wohnungen; anstelle der heutigen 34 Wohnungen werden es im Vollausbau 74 sein. Mit dem vom Stimmvolk gutgeheissenen, neuen nationalen Raumplanungsgesetz von 2014 haben die Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone hohe Priorität erhalten. Die Überbauung ist ca. 160 Meter von der nächsten Bushaltestelle und 700 Meter vom Bahnhof entfernt. Auch mit Blick auf die Mobilität wird also dort neuer Wohnraum geschaffen, wo es sinnvoll ist: an sehr gut erschlossener Lage

Weshalb werden nicht die bestehenden Gebäude saniert?

Ein ökologisch sinnvoller Umbau der bestehenden Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der nach heutigen Massstäben ungenügenden Bausubstanz unrealistisch. Die Gebäude stammen aus den 1950er Jahren, weisen die damals übliche Konstruktion auf und werden mit Öl geheizt. Trotz regelmässigem Unterhalt haben die Häuser ihre Lebensdauer erreicht. Eine Erweiterung der bestehenden Siedlung mit einer Nutzungsdichte, wie sie hier raumplanerisch angezeigt ist, lässt sich in der nötigen Qualität nicht verwirklichen. Die neue Überbauung ermöglicht ein zukunftsgerichtetes, nachhaltiges Wohnungsangebot: Der knappe Boden wird optimal genutzt, die neuen Gebäude erfüllen die heutigen energetischen Anforderungen, die Wärmeversorgung ist CO₂-neutral und die Wohnungen entsprechen aktuellen Bedürfnissen. Die geplante Ersatzsiedlung ist ein Beispiel für kluge bauliche Verdichtung am richtigen Ort.

Wie wird den heutigen Mieterinnen und Mietern geholfen?

Die heutigen Mieterinnen und Mieter werden regelmässig über den Stand des Projekts informiert. Die Bauarbeiten beginnen in frühestens fünf Jahren. Es bleibt genug Zeit, um jenen zu helfen, die keine andere Wohnung finden. Die Liegenschaftsverwaltung der bestehenden Mehrfamilienhäuser betreut in Münchenbuchsee weitere Liegenschaften, das sollte unkomplizierte Wohnungswechsel innerhalb der Gemeinde ermöglichen. Auch sonst kann die Verwaltung Kontakte vermitteln, falls das gewünscht und nötig wird.

Wozu braucht es eine Umzonung?

Der Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ermöglicht die bessere Ausnutzung des Areals. Heute sind auf dem Areal maximal zwei Geschosse erlaubt. Mit der Umzonung ändert die zulässige Geschossigkeit: Auf Seite des Schöneggwegs treten die Gebäude im grössten Teil des Areals viergeschossig in Erscheinung, auf einer begrenzten Fläche fünfgeschossig. Aufgrund des abfallenden Terrains stehen die Gebäude auf einem Sockel, der von der Klostermatte her als weiteres Geschoss wahrgenommen wird. Mit dem Instrument der ZPP lässt sich auch sicherstellen, dass die neue Sied-

lung wie auch die einzelnen Gebäude und der Aussenraum eine hohe Qualität aufweisen und das Orts- und Landschaftsbild gebührend berücksichtigen.

Was passiert bei einem Nein?

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

Das Projekt

Was beinhaltet die Neuüberbauung?

Die geplante Siedlung umfasst vier Gebäude, die in sechs Einheiten mit eigenem Eingang unterteilt sind. Insgesamt entstehen 74 Wohnungen, davon 48 Familienwohnungen. Falls das heutige Einfamilienhaus am Rand des Areals stehen bleibt, entstehen 64 Wohnungen, davon 41 Familienwohnungen. Die vier neuen Gebäude bestehen aus einem betonierten Sockelgeschoss und Obergeschossen mit Holzfassade. In zwei Gebäuden sind Wohnateliers vorgesehen; sie sollen den neuen Klosterweg am Fuss der Überbauung beleben und eignen sich etwa für eine Kita oder ähnliche Dienstleistungen. In der Mitte der Siedlung dient ein grosszügiger Platz als Ankunftsort. Daneben sind eine grössere Spielfläche im Osten und kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche an der Nordkante mit Ausblick in die Landschaft und die Klostermatte geplant.

Passen diese Häuser zum nahen Erholungsraum und zum historischen Klosterbezirk?

Die neue Siedlung fügt sich in den Raum zwischen Schöneggweg und Klostermatte ein. Sie markiert einen klaren Abschluss zum Tal und konkurrenziert die Klosteranlage in keiner Weise – der Klosterbezirk ist weit weg. Die Überbauung überragt die Gebäude in der Strahmmatte nicht, sondern bildet ein gelungenes Gegenüber. Modellstudien und Variantenvergleiche haben gezeigt, dass sich mit der vorgeschlagenen Geschosshöhe die beste Gesamtwirkung mit stimmigen Proportionen erzielen lässt. Etwas höher wirken die Häuser allenfalls von der Talseite her, was in der Natur der Sache liegt. Vom Schöneggweg und von der Seite aus gesehen gliedern sie sich respektvoll in die Umgebung ein.

Wie beurteilen die Gutachterinnen und Gutachter die Überbauung?

Das Projekt entstand in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Gemeinde und wurde in einem qualitätssichernden Verfahren von externen Fachleuten begleitet. In ihrem Schlussbericht halten die Gutachterinnen und Gutachter fest: «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.» Insgesamt kommt das Fachgremium zum Schluss: «Das Projekt zeigt exemplarisch auf, wie die gewünschte innere Verdichtung erreicht werden kann, ohne den Massstab des bestehenden Umfeldes zu sprengen. Die Dichte ist aus Sicht des Begleitgremiums gut ortsverträglich.»

Warum ist eine Etappierung vorgesehen?

Die Umzonung betrifft auch eine Parzelle mit Einfamilienhaus am Rand des Areals. Die neue ZPP schafft die Voraussetzungen, dass auf dieser Parzelle ein neues Gebäude mit rund 10 Wohnungen und 2 Wohnateliers gebaut werden kann. Auf Seite des Schöneggwegs tritt dieses viergeschossig in Erscheinung; Das Gebäude steht aufgrund des abfallenden Terrains auf einem Sockel, in dem die beiden Wohnateliers angeordnet werden. Falls die heutige Grundeigentümerschaft von der Möglichkeit nicht Gebrauch macht, ist eine Sanierung der bestehenden Liegenschaft oder eine Erweiterung des heutigen Bauvolumens um bis zu 10 Prozent möglich. Für den Fall, dass auf der Parzelle nicht gebaut oder der Ersatzneubau erst später erstellt wird, ist eine Etappierung der Überbauung vorgesehen. Der städtebauliche Ansatz des Projekts ist gemäss beigezogenen Fachleuten so robust, dass eine erste Etappe auch eigenständig eine hohe Qualität garantiert.

Sind preisgünstige Wohnungen geplant?

Das Wohnungsangebot reicht von 2.5-Zimmerwohnungen bis zu Familienwohnungen mit 5,5 Zimmern. Gemäss Vorgaben des qualitätssichernden Verfahrens entstehen attraktive Miet- und/oder Eigentumswohnungen, wobei ein Anteil kostengünstiger Wohnungen mit reduzierter Wohnfläche und einfachem Ausbaustandard zu prüfen ist. Konkret klärt die Bauherrschaft ab, einen Teil der Wohnungen zusammen mit einer Wohnbaugenossenschaft aus der Region zu erstellen.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Berücksichtigt das Neubauprojekt den Aspekt der grauen Energie?

Der schonungsvolle Umgang mit bestehenden Ressourcen ist der Grundeigentümerschaft ein grosses Anliegen und wird bei der Konkretisierung der Planung eine wichtige Rolle spielen. Um den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoss für die Neuüberbauung zu minimieren, ist geplant, die Gebäude in einer Hybridbauweise (Betonkern mit Decken- und Holzfassadenelementen) zu erstellen. In einer umfassenden Energie- und Treibhausgasbilanz ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Gebäude die heutigen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz in keiner Weise erfüllen und eine Sanierung im Sinn der Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft) nicht realistisch ist. Einzubeziehen in die Gesamtrechnung ist ebenso, dass mit der neuen Überbauung in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr auf der gleichen Fläche mehr als doppelt so viele Wohnungen entstehen; auch mit Blick auf Bodenverbrauch und Mobilität handelt es sich also um eine ressourcenschonende Lösung.

Wie sieht die Energieversorgung der neuen Siedlung aus?

Geplant ist der Anschluss an den Wärmeverbund der Gemeinde. Der Einsatz des Energieträgers Holz erlaubt über eine längere Frist eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung und unterstützt gleichzeitig die Gemeinde Münchenbuchsee in ihrem Bestreben für mehr Nachhaltigkeit im Wohnsektor. Weiter wird geprüft, auf den Dächern eine Photovoltaik-Anlage zu installieren und Parkflächen mit einer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten.

Inwiefern profitiert die Nachbarschaft von der neuen Überbauung?

Ein neuer Weg am Fuss der Überbauung verbessert für die Bevölkerung den Zugang zur Klostermatte und damit zu einem ökologisch wertvollen Naherholungsgebiet. Der neue Klosterweg wird zum wichtigen Teil einer künftigen Fussgängerverbindung vom Oberdorf entlang dem geschützten Grünraum. Die geplante Überbauung wird das Dorfzentrum beleben, den Austausch und die Begegnung fördern und den Geschäften an der Oberdorfstrasse zu mehr Kundschaft verhelfen. Der Aussenraum in der neuen Siedlung und die Nahtstellen zu den angrenzenden Quartieren werden sorgfältig gestaltet. Die geschickte Anordnung der Gebäude gewährleistet an mehreren Stellen den Blick in das grüne Tal. Mit dem geplanten Klosterweg und den neuen, präzise gesetzten Gebäuden, so das Urteil der beigezogenen Fachleute, werden die Hangkante und der Siedlungsrand zum Tal hin baulich überzeugend definiert und gestärkt. Insgesamt wird das bestehende Quartier aufgewertet und erlebt eine Öffnung: Heute mit Hecken abgeschlossen, ist die Siedlung künftig zur Strasse hin barrierefrei und ermöglicht eine öffentlich zugängliche Verbindung zum neuen Klosterweg.

Wie wird sichergestellt, dass der neue Klosterweg nicht eine Sackgasse bleibt?

Die Gemeinde will die Lücke zwischen der neuen Überbauung und dem Klosterbezirk schliessen. Der behördenverbindliche Richtplan zum Fussverkehr sieht eine vollständige Durchwegung vor. Die Verbindung wird voraussichtlich in Etappen realisiert, da nicht alle Abschnitte die gleiche Planungsreife aufweisen. Sobald der neue Klosterweg realisiert ist, fehlt noch die Verbindung zwischen Tal und Sportanlage. Der Landeigentümer hat Bereitschaft für eine Lösung signalisiert.

Mit wie viel Mehrverkehr ist zu rechnen?

Die Gemeinde erlaubt für neue Wohnbauten in Gebieten, die wie die Schöneegg durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, weniger Parkplätze, als nach kantonalem Recht möglich wären. Für die rund 74 Wohnungen sind knapp 60 Parkplätze vorgesehen (heute sind es 30). Pro Tag ist mit rund 70 zusätzlichen Fahrten zu rechnen (heute sind es 105). Der Mehrverkehr wird sich somit in Grenzen halten. Die Autos fahren dorfseitig der Siedlung – ganz im Osten – in die Einstellhalle. Um eine hohe Siedlungs- und Verkehrsqualität zu erreichen, strebt die Gemeinde in Wohnquartieren die Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden an. Dazu können Tempo-30-Zonen nützlich sein. Gegenwärtig plant der Kanton die Sanierung der Oberdorfstrasse – je nach Temporegime, das dort künftig gilt, wird die Gemeinde anschliessend prüfen, ob Tempo 30 für den Schöneeggweg und weitere Gemeindestrassen im Oberdorf gelten soll.

Warum befürwortet die Gemeinde die Überbauung?

Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren schweizweit zurückgegangen. Wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, steigen die Mieten, was sozial unerwünscht ist. Auch in der Gemeinde Münchenbuchsee ist die Zahl leerer Wohnungen gesunken. Im Schnitt der letzten drei Jahre lag die Leerstandsquote bei 0.9 – damit herrscht laut gängiger Definition Wohnungsknappheit. Die Gemeinde hat das Areal in ihrer Potenzialstudie «Wachstum nach innen» von 2016 als Gebiet mit grossem Entwicklungspotenzial bezeichnet, liegt es doch nur rund 160 Meter von der nächsten Bushaltestelle und

rund 700 Meter vom Bahnhof entfernt. Hier zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung, wie es im neuen nationalen Raumplanungsgesetz von 2014 verankert ist.

Welche Infrastrukturkosten entstehen?

Die Neuüberbauung am Schöneggweg erfordert keinen Ausbau des Strassennetzes. Auch beim Abwassernetz und bei der Trinkwasserversorgung entstehen keine direkten Folgekosten. Der geplante Klosterweg am Fuss der neuen Überbauung wird durch die Bauherrschaft erstellt, die Gemeinde übernimmt – wie üblich bei Wegen – den Betrieb und Unterhalt; die Kosten dafür sind noch nicht im Detail bekannt. Das Neubauprojekt Schönegg ist auch in der aufgelegten Schulraumplanung der Gemeinde berücksichtigt und fällt im Vergleich zum generellen Bedarf nicht ins Gewicht.

Wie viel Geld erhält die Gemeinde dank der Mehrwertabschöpfung?

Die Mehrwertabgabe berechnet sich gemäss kommunalem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 Prozent des Mehrwerts. Eine erste Grobschätzung hat im März 2023 – auf Basis der Nutzungsmasse des Entwurfs der neuen ZPP Schönegg – einen maximalen Mehrwert von brutto knapp 4 Mio. Franken ergeben. Die Abgabe an die Gemeinde wird somit voraussichtlich 1 bis 1.2 Mio. Franken betragen. Die definitive Festlegung und Verfügung des Mehrwertes erfolgen nach Genehmigung der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Die Abgabe wird bei Baubeginn für die effektiv bewilligten Neubauflächen und Volumen fällig. Ebenso werden mit den neuen Einwohnerinnen und Einwohnern die Steuereinnahmen steigen.

Weitere Entwicklung der Gemeinde

Nach der Strahmatte die Schönegg und bald das Jowa- und Landi-Areal: Warum braucht Münchenbuchsee neuen Wohnraum?

Die Bevölkerung nimmt insbesondere in den Agglomerationen der Schweiz weiter zu. Gleichzeitig steigt – vor allem als Folge der zunehmenden Anzahl Kleinhaushalte – der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person weiter an. Wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, steigen die Mieten, was sozial unerwünscht ist. Statt auf der grünen Wiese neue Überbauungen zu erlauben, will die Gemeinde Münchenbuchsee die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone fördern. Die ortsverträgliche Entwicklung von geeigneten Arealen ermöglicht ein ressourcenschonendes Bevölkerungswachstum. Aufgrund der langen Verfahren wird es Jahre dauern, bis alle neuen Wohnungen gebaut sind.

Wie viel Bevölkerungswachstum will die Gemeinde?

Mit der vom Volk gutgeheissenen Ortsplanungsrevision 2017+ strebt die Gemeinde Münchenbuchsee ein moderates Bevölkerungswachstum an. Dank dem Einsatz bestehender Baulandreserven und der ortsverträglichen Erhöhung der erlaubten Nutzung in einzelnen Quartieren ist bis etwa 2035 ein Bevölkerungswachstum von 600 bis 700 Personen oder 6 bis 7 Prozent zu erwarten. Das Wachstum wird vorwiegend mit Neubauten auf geeigneten, bereits gut erschlossenen Arealen stattfinden. Die neuen Möglichkeiten, welche Liegenschaftsbesitzende mit der neuen Ortsplanung für Um- und Aus-

bauten in bestehenden Quartieren erhalten haben, werden zum Bevölkerungswachstum nicht im gleichen Mass beitragen.

Ist das Wachstum verkraftbar?

Das prognostizierte moderate Bevölkerungswachstum ist für die Infrastrukturen der Gemeinde gut verkraftbar und auch mit Blick auf den sozialen Zusammenhalt verträglich. Um die Infrastrukturkosten gering zu halten, setzt der Gemeinderat bei der baulichen Weiterentwicklung auf gut erschlossene Areale. Unmittelbare Kostenfolgen hat das angestrebte Bevölkerungswachstum ausser beim Schulraum (siehe unten) nicht. Das bestehende Strassennetz reicht aus. Das Abwassernetz wird stärker ausgelastet, was sich mit der fortlaufenden Sanierungs- und Erweiterungsplanung auffangen lässt. Bei der Wasserversorgung führt das prognostizierte Wachstum ebenfalls nicht zu direkten zusätzlichen Erschliessungskosten. Die Folgekosten des geplanten Wachstums wurden im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision OPR17+ vertieft analysiert. Dabei wurden auch die parallel zur OPR laufenden grösseren Planungen mitberücksichtigt, so auch die Arealentwicklung Schöneegg.

Wie viel neuen Schulraum braucht es in den nächsten Jahren?

In der Gemeinde fehlt es bereits heute an Schulraum, um den Unterricht gemäss Lehrplan 21 zu gestalten. Von der bis 2040 benötigten zusätzlichen Fläche ist maximal die Hälfte dem künftigen Bevölkerungswachstum geschuldet. Die Grundlagen für die Schulraumplanung sind erarbeitet, in einem Masterplan ist das weitere Vorgehen festgelegt. Zurzeit laufen Machbarkeitsstudien, ab 2024 werden erste Projekte zur Erweiterung bzw. Sanierung von Schulraum konkret geplant. Über Grossprojekte und entsprechende Kreditanträge werden die Stimmberechtigten entscheiden. Der Bedarf an neuem Schulraum verteilt sich auf mehrere Jahre. Über Terminplanung, Kosten und Finanzierung der Schulraumprojekte wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit informieren.

Andere Gemeinden sind wegen Infrastrukturkosten infolge starker Bautätigkeit in finanzielle Schieflage geraten. Was kehrt Münchenbuchsee dagegen vor?

In vielen Gemeinden sind neue Quartiere auf der grünen Wiese entstanden, was neue Infrastruktur erforderte. Für die angestrebte Entwicklung der Gemeinde Münchenbuchsee sind die Strassen, Kanalisationen und weiteren Infrastrukturen bereits gebaut. Zusätzlichen Schulraum benötigt Münchenbuchsee auch ohne Neuzuziehende; das künftige Bevölkerungswachstum erhöht nur den ohnehin ausgewiesenen Bedarf.

Was unternimmt die Gemeinde zugunsten von preisgünstigem Wohnraum?

In der Gemeinde Münchenbuchsee gibt es in älteren Siedlungen und Wohnbauten relativ viele preisgünstige Wohnungen. Gross ist die Nachfrage vor allem nach neuen Wohnungen im mittleren bis höheren Preissegment. Die Gemeinde achtet auf ein ausgewogenes Angebot. Die laufenden Planungen für das Landi-Areal und das Jowa-Areal sehen insbesondere Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment vor.