



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Jowa

Änderung Zonenplan und Baureglement in Anhang 2 ZPP Nr. 27 «Jowa»

Mitwirkungsbericht

Öffentliche Mitwirkung vom 18. August bis 22. September 2023

22. Januar 2024

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee
Bernstrasse 12
3053 Münchenbuchsee

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a 10
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Mario Bernhard
Francesca Andermatt

Inhaltsverzeichnis

1. DURCHFÜHRUNG DER MITWIRKUNG.....	1
1.1 GEGENSTAND	1
1.2 ÖFFENTLICHE INFORMATION	1
1.3 MITWIRKUNGSBERICHT	1
2. ZUSAMMENFASSUNG.....	2
3. MITWIRKENDE.....	3
4. EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN	4
4.1 ALLGEMEINES	5
4.2 ART DER NUTZUNG.....	6
4.3 MASS DER NUTZUNG	9
4.4 FREIRÄUME UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG	11
4.5 VERKEHR, PARKIERUNG UND ERSCHLIESSUNG	14
4.6 ENERGIE	17
4.7 WEITERE THEMEN, FLANKIERENDE MASSNAHMEN	18

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Am Standort der stillgelegten Jowa-Bäckerei im Allmend-Quartier in Münchenbuchsee ist eine Siedlung mit rund 70 Wohnungen geplant. Über ein Drittel des Areals soll als Grünraum gestaltet werden. Die Überbauung wertet das Quartier in mehrfacher Hinsicht auf. Es entstehen neue Begegnungsorte sowie attraktive Aussenräume und Spielflächen, die von der Bevölkerung des ganzen Quartiers genutzt werden können. Ein neues Trottoir und ein neuer Fussweg erhöhen die Schulwegsicherheit. Die neue Siedlung entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung: Statt auf der grünen Wiese entsteht auf einem bereits genutzten Areal an bestens erschlossener Lage zusätzlicher Wohnraum.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung konnte die Bevölkerung ihre Anliegen, Bedenken, Wünsche oder ihre Zustimmung zur Planung äussern. Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Eingaben der Mitwirkenden zusammen. In Kapitel 2 sind die Mitwirkenden erfasst und nummeriert (Wiedergabe anonymisiert). In Kapitel 3 werden die Eingaben geordnet nach thematischen Schwerpunkten zusammengefasst sowie die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats als zuständige Planungsbehörde dokumentiert.

1.2 Öffentliche Information

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 18. August bis 22. September 2023 statt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit abrufbar auf der Projektwebsite (<https://www.jowa-muenchenbuchsee.ch/>) und lagen bei der Bauabteilung zur Einsichtnahme auf. Anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung am 23. August 2023 im Schulhaus Allmend erläuterten die Gemeinde sowie Vertreter der Bauherrschaft und des Planungsteams die Änderung der baurechtlichen Grundordnung und den Projektstand und beantworteten Fragen.

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Mitwirkung gebracht:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement (Anhang 2, ZPP Nr. 27 «Jowa»)
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Schlussbericht Workshopverfahren vom 5. Oktober 2022 (mit Aktualisierung Richtprojekt vom 4. November 2022)

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Die Eingaben werden im Interesse einer übersichtlichen Dokumentation gekürzt und zusammenfassend wiedergegeben. Wurde ein Thema/Anliegen von mehreren Mitwirkenden vorgebracht, so sind die Eingaben unter einem Punkt zusammengefasst und die jeweiligen Mitwirkenden vermerkt.

2. Zusammenfassung

Insgesamt wurden im Rahmen der Mitwirkung **9 schriftliche Eingaben** eingereicht, davon 4 von Privaten und 5 von Parteien, Vereinen oder Organisationen. Die Eingaben lassen sich im Sinne einer fachlichen Ausle-geordnung folgenden sieben Themenschwerpunkten zuordnen:

Allgemeines

- Der Stossrichtung der Arealentwicklung mit Wohnnutzung wird grundsätzlich zugestimmt

Art der Nutzung

- Errichtung eines Gemeinschaftsraums für Siedlung und Quartier
- Sicherung eines breitgefächerten Wohnungsmixes
- Bedürfnis nach Umsetzung preisgünstiger, barrierefreier Alterswohnungen und wenigen Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss

Mass der Nutzung

- Unterschiedliche Auffassungen bezüglich Dimensionen der geplanten Baukörper (überdimensioniert $\Leftrightarrow$ verhältnismässig)

Freiräume und architektonische Gestaltung

- Ziele und Grundsätze der Aussenraumgestaltung in ZPP verbindlich regeln
- Zugänglichkeit des Aussenraums für das Allmendquartier sichern

Verkehr, Parkierung und Erschliessung

- Forderung nach einem zweiten Untergeschoss für mehr Wohnungs- und Besucherparkplätze sowie sichere Fahrradabstellplätze
- Ungewollte Verkehrszunahme durch Arealentwicklung

Energie

- Forderung nach Prüfung weiterer Energieversorgungsvarianten (z.B. Fernwärme, Erdsonde, Photovoltaik etc.)
- Schaffung eines Wärmeverbundes Allmend

Weitere Themen

- Flankierende Massnahmen zu Durchgangs- und Zufahrtsverkehr, Parkplatzangebot, weitere Verdichtung, Schulraum
- (Teil-)Entfernung des Zauns für Zwischennutzung des Jowa-Areals als Freiraum für das Quartier

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat als Planungsbehörde u.a. folgende Änderungen vorgenommen:

Neu legen die ZPP-Bestimmungen eine Minimalfläche für Gemeinschaftsnutzungen fest. Diese Flächen sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung ebenso wie der Quartierbevölkerung zur Verfügung stehen (z.B. Mehrzweckraum, Quartiercafé).

Die ZPP schreibt neu einen Mindestanteil von einem Drittel an Wohnraum in Kostenmiete vor. Die Projektträgerschaft prüft den Verkauf des Projekts an einen Wohnbauträger im gemeinnützigen Wohnungsbau. Der vorgeschlagene Wohnungsmix (2.5 bis 6.5 Zimmer) wird zwecks optimaler sozialer Durchmischung nochmals überprüft.

Die ZPP wird durch die Bestimmung ergänzt, dass die Versiegelung auf das funktionale Minimum zu beschränken ist, die Bepflanzung standortgerecht und klimaangepasst erfolgt und ökologisch vielfältig ist. Die Vorgaben sind in der Überbauungsordnung weiterzuentwickeln.

Verschiedene Anliegen nimmt der Gemeinderat unabhängig von der Planungsvorlage auf. Auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung wird er über den Stand der Abklärungen zum Wunsch nach mehr Parkplätzen im Quartier informieren. Zur Verkehrsberuhigung der Allmendstrasse sind weitere Massnahmen in entsprechenden Strassenprojekten zu prüfen.

Ein zusätzlicher öffentlicher Durchgang lässt sich in qualitativ befriedigender Art nicht realisieren. Mit der gemeinschaftlichen Spielfläche und den zwei öffentlichen Fusswegen trägt die neue Siedlung wesentlich zur besseren Vernetzung und Aufwertung des Quartiers bei. Die Bauweise und Nutzungsdichte hält der Gemeinderat an dieser bestens erschlossenen Lage für sinnvoll: Sie entsprechen dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und ermöglichen die Schaffung einer grossen Grünfläche.

3. Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeindeverwaltung insgesamt neun schriftliche Eingaben ein. Zwei Mitwirkungseingaben stammen von Ortsparteien (SP und SVP), eine weitere vom Natur- und Vogelschutzverein, je eine von der AG «Wohnliche Allmend» und der IG Allmendquartier sowie vier von Privatpersonen.

Nr.	Eingangsdatum	Mitwirkende	Ansprechpersonen
Politische Parteien, Vereine und Organisationen			
A1	21.09.23	AG «Wohnliche Allmend» (45 Mit-Unterzeichnende)	David Wolf
A2	19.09.23	IG Allmendquartier (14 Mit-Unterzeichnende)	Daniela und Beat Brand
A3	21.09.23	Natur- und Vogelschutz Münchenbuchsee und Umgebung	Erich Lang
A4	22.09.23	SP Münchenbuchsee	
A5	22.09.23	SVP Buchsi	Andreas Brunner
Privatpersonen			
P1	19.09.23	Privatperson	
P2	21.09.23	Privatperson	
P3	25.09.23	Privatperson	
P4	22.09.23	Privatperson	

4. Eingaben und Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Bemerkungen und Anregungen der Mitwirkenden zusammengefasst, thematisch gegliedert und kommentiert.

Die Eingaben und Stellungnahmen sind in folgende Kapitel gegliedert:

Kap. 4.1	Allgemeines
Kap. 4.2	Art der Nutzung
Kap. 4.3	Mass der Nutzung
Kap. 4.4	Freiräume und architektonische Gestaltung
Kap. 4.5	Verkehr, Parkierung und Erschliessung
Kap. 4.6	Energie
Kap. 4.7	Weitere Themen

Der Kommentar wird in Form eines Symbols (Buchstabe) gegeben und mit einer Bemerkung ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

A	Kenntnisnahme	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Bemerkungen».
B	Berücksichtigt	Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Bemerkungen» wird dargestellt, wo dies geschehen ist.
C	Nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
D	Nicht Gegenstand	Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Planung; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
E	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

4.1 Allgemeines

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
1.	A1, A2, A4, A5, P3, P4	Allgemeinde Zustimmung Stossrichtung	Die Mitwirkenden sprechen sich explizit positiv zur Stossrichtung der Arealentwicklung und angestrebten Zonenplanänderung aus. Diese bietet vielversprechende Chancen zur Aufwertung des bestehenden Wohnquartiers.	A	Kenntnisnahme
2.	A1, P1	Verbindlichkeit Formulierungen	Die Mitwirkenden fordern bereits auf Stufe ZPP verbindliche Bestimmungen. Folgende Beispiele werden angeführt: - Der Spielplatz sollte <u>zwingend</u> für alle Quartierbewohner benutzbar sein. - Ein Raum (inkl. Küche und WC) muss den Quartierbewohnerinnen <u>unbedingt</u> zur Verfügung stehen, nicht nur «eventuell»	E B	Die verbindliche Festlegung von Inhalten des Richtprojekts erfolgt auf Stufe Überbauungsordnung. Dies legen die ZPP-Bestimmungen entsprechend fest. Die ZPP formuliert stufengerecht die Grundsätze und Eckwerte. In Bezug auf die grössere Spielfläche ist eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit vorgesehen, ebenso für das arealquerende Wegnetz im westlichen Bereich. Dies wird auf Stufe UeO planungsrechtlich gesichert. Auf Stufe ZPP wird festgelegt, dass vielfältig nutzbare Gemeinschaftsflächen (wie Mehrzweckraum, Quartiercafé) vorzusehen sind.
3.	P2	Planungsziele	Die Überprüfung der Zielerreichung (Planungsziele) fehlt im Schlussbericht gänzlich.	C	Die Planungsziele wurden zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft in einer Planungsvereinbarung festgehalten. Diese stellen die Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren dar. Das qualitätssichernde Verfahren dient dabei der Qualitätssicherung, der Schlussbericht fasst dieses Verfahren zusammen. Die Planungsziele werden mit dem Planungsprozess sichergestellt. Dieser ist im Erläuterungsbericht dargelegt. In Kap. 4 «Planerische Würdigung» wird auf die Planungsziele eingegangen.

4.2 Art der Nutzung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
4.	A1, A2, A4, P4	Begegnungsraum	Die Mitwirkenden sprechen sich für die zwingende Errichtung eines Begegnungsraums inkl. Infrastruktur wie Küche und WC zur öffentlichen Nutzung der Quartierbevölkerung der Allmend aus. Im Quartier Allmend fehlt seit langem ein Raum für die öffentliche Nutzung. Dies ist wohl die letzte Gelegenheit der Gemeinde, für die Quartierbewohner eine Gemeinschaftseinrichtung bereit zu stellen. Gerade für die Integration der zahlreichen Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund aber auch für alle alteingesessenen «Allmender» ist eine solche Einrichtung von grosser Bedeutung, da sie doch von den zahlreichen Angeboten im Dorfgebiet weitgehend abgeschnitten sind (auch wegen der Tarif-Zonenpolitik der RBS). Die Mehrwertabschöpfung könnte so teilweise am Ursprungsort eingesetzt werden. Die Gemeinde muss in der neuen Überbauung eine aktive Rolle übernehmen, indem sie die Verantwortung für den vom ganzen Quartier nutzbaren Gemeinschaftsraum sowie dessen Nutzung übernimmt und sicherstellt. Dies darf nicht dem freien Markt überlassen werden. Auch soll die Gemeinde die Räumlichkeiten im westlichen Teil der Überbauung verpflichtend als Eigentum übernehmen und zwingend nutzen, sei es als Kindergarten, sei es als gemeindeeigene KiTa oder als zusätzlicher für das Quartier öffentlicher Raum.	B	Das vorliegende Richtprojekt sieht die Möglichkeit für einen Gemeinschaftsraum im östlichen Gebäudeteil vor. Dieser kann so ausgestaltet werden, dass gemeinschaftliche und quartierbezogene Nutzungen möglich sind. Die vorliegenden ZPP-Bestimmungen legen eine Minimalfläche für die Realisierung von Gemeinschaftsflächen fest (mind. 70 m² GFo). Die Flächen sollen für gemeinschaftliche Nutzungen der Bewohner:innen der Überbauung wie auch der Quartierbevölkerung und weiteren Bevölkerungsteilen dienen wie z.B. für die Anordnung eines Mehrzweckraums, Quartiercafés o.ä.
5.	A1, A4		Die Mitwirkenden fordern ein Wohnungsangebot, welches alle Bedürfnisse (1,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen) abdeckt. Diese sollen den ortsüblichen Mietpreisen entsprechen.	A	Die Gemeinde erachtet eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft in der neuen Überbauung als wichtig. Das vorgeschlagene Wohnungsangebot von 2.5 bis 6.5 Zimmer-Wohnungen erlaubt eine

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
6.	A5	Wohnungsmix, soziale Durchmischung	Familien schätzen es oft, über mehrere Generationen im gleichen Umfeld zu leben. Mit dem Angebot von kleineren Wohnungen können auch ältere Personen im Quartier bleiben.		gute Durchmischung. Fünf Schaltzimmer pro Geschoss sollen insbesondere Familien ermöglichen, Wohngrundrisse an sich verändernde Raumbedürfnisse anzupassen. Es ist nicht Sache der Gemeinde, den konkreten Wohnungsmix vorzugeben. Die Einschätzung und Festlegung eines markttauglichen Angebots liegen in der Verantwortung der Projektträgerschaft. Das Spektrum der Mitwirkungseingaben, beispielsweise in Fragen zu Kleinwohnungen, ist jedoch sehr breit und inhaltlich divers. Dies dokumentiert die unterschiedliche Einschätzung der Nachfrage. Zum breiten Wohnungsangebot gehört, dass die Überbauung auch einen Anteil an Kleinwohnungen aufweisen wird. Die Projektträgerschaft wird auf den Zeitpunkt des Bauprojekts den Wohnungsmix nochmals überprüfen.
7.	P3		Die Eingabe hebt das Ziel der sozialen Durchmischung hervor und begrüsst dieses Ziel. Der Wohnungsmix ist zu sichern. Es sind keine Kleinwohnungen erwünscht.		
8.	A1, A2, P4	Preisgünstiger u. barrierefreier Wohnraum	Die Mitwirkenden fordern eine verbindliche Festlegung von kleineren, günstigeren Wohnungen im Richtprojekt auf Stufe ZPP. Es ist zu prüfen, ob eine Wohnbaugenossenschaft oder eine andere gemeinnützige Institution als Trägerin gefunden werden kann. Die Realisierung von barrierefreiem Wohnraum ist zwingend. Interessant wären ein generationsübergreifendes Projekt mit bestimmten Formen von betreutem Wohnen und ein Mindestprozentsatz an Alterswohnungen.	B	Die ZPP-Bestimmungen regeln die Eckwerte und Grundsätze der Bebauung. Gemäss den Vorstellungen der Projektträgerschaft entstehen schwerpunktmässig attraktive Mietwohnungen. Zwecks Finanzierbarkeit ist es denkbar, dass ein Anteil als Eigentumswohnungen ausgestaltet wird. Die Projektträgerschaft prüft den Verkauf des Projekts an einen Wohnbauträger im gemeinnützigen Wohnungsbau. Vorgesehen ist die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum in Kostenmiete. Die ZPP-Bestimmungen legen einen Mindestanteil von einem Drittel an Wohnraum in Kostenmiete fest. Betreffend die Barrierefreiheit sind die Vorgaben für hindernisfreies Bauen gemäss Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV zwingend umzusetzen. Dies ist eine Pflicht bei Bauten mit mehr als 3 Wohnungen. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) „Hindernisfreie Bauten“ und VSS SN 640 075 «Fussgängerverkehr - Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten. Dem Anliegen, ein Segment der vorgesehenen Wohnungen als Alterswohnungen zu nutzen, steht nichts entgegen. Eine explizite

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					Festlegung eines Anteils an Alterswohnungen in der ZPP wird aber nicht als zielführend betrachtet.
9.	A1, A2, P1, P4,	gemeinschaftliche Nutzung Aussenraum	Aufgrund gesperrter Rasen- und Spielflächen spielen viele Kinder des bestehenden Quartiers auf der Strasse. Die Mitwirkenden beantragen, dass die Aussenräume des Projektes wie Rasenflächen/Wiese/Wege/Bänke/Sitzplätze/Spielbereiche unbedingt für das gesamte Quartier der Allmend zugänglich sind. Breite, helle, begrünte Durchgänge zwischen den mehreren Objekten, die auch vom Umfeld nachhaltig gesichert genutzt werden können, werden von der Eingabe gefordert.	C	Das Allmendquartier profitiert vom vorliegenden Richtprojekt, indem es eine grosse Aufwertung erfahren wird, obwohl sich das Gebiet in privatem Eigentum befindet. Gemeinde, Projektträgerschaft und das Planerteam haben diese Lösung gemeinsam entwickelt. Im westlichen Bereich wird die gemäss Baugesetzgebung erforderliche grössere Spielfläche von 600 m² angeordnet. Diese ist als gemeinschaftliche und auch für die Öffentlichkeit zugängliche Fläche ausgestaltet. Öffentlich zugängliche Fusswege verbinden das Quartier zwischen Allmendstrasse und Meienstrasse sowie längs der Meienstrasse entlang des Grünraums. Bei der Projektentwicklung wurde ebenfalls intensiv besprochen, ob die einzelnen Teilbaukörper durch Öffnungen und Durchgänge voneinander abgetrennt werden sollen. Dies wurde verworfen, weil dadurch in Bezug auf Sicherheit, Sauberkeit, Nutzbarkeit problematische Räume entstehen würden und solche Vernetzungsstrukturen in angrenzenden Quartierteilen nicht fortgeführt werden können (Sackgassen). Zudem würde der westlich ausgerichtete Aussenraum der Siedlung deutlich an Qualität verlieren. Gesamthaft werden durch das geplante Vorhaben sichere, attraktive Wege und Trottoirs an allen vier Arealseiten entstehen, was gegenüber der früheren sowie heutigen Situation einer starken Verbesserung für Zufussgehende entspricht.
10.	A1, P4	Nicht-Wohnnutzung	Die Infrastruktur sollte Einrichtungen wie Ärzte-, Apotheker- oder Coiffuregeschäft, idealerweise ein Büro einer Gemeinwesenarbeiter*in, weitere Angebote und ev. kleine Geschäfte umfassen.	A	Wohnen und stille Gewerbe sind gemäss ZPP-Bestimmungen möglich. Dies bedeutet, dass Nutzungen wie Praxen, Atelierwohnungen, Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten, betreutes Wohnen sowie ähnliche Nutzungen zulässig sind. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers u. dgl., die weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr im Wohnumfeld störend wirken, sind grundsätzlich nach Art. 90 Abs. 1 BauV zulässig. Im

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					Gebäudeteil Ost sind entsprechende Nutzungen im Erdgeschoss strassenseitig vorgesehen.

4.3 Mass der Nutzung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
11.	P3	Städtebauliche Volumen verträglich	Der/die Mitwirkende spricht sich positiv zum angestrebten Volumen der geplanten Gebäude aus. Die Verteilung der Volumina überzeugt. Trotz der geplanten höheren Nutzung werden grössere Grünräume und Freiflächen für die Bewohner und Bewohnerinnen geschaffen. Er entsteht ein respektvoller Abstand zu den bestehenden MFH an der Meienstrasse. Die GFZo von max. 1.4 ist angemessen. Die Geschosszahlen und Gebäudehöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden. Um das Erscheinungsbild, die Gebäudehöhe und Gebäudemasse etwas abzumildern, könnten die Geschossflächen reduziert werden. Einerseits im 4. Obergeschoss, andererseits westlich beim Eckbau Ost-Nord. Eine mögliche Kompensation besteht bei den Anbauten Nordseite.	A	Kenntnisnahme der zustimmenden Beurteilung inkl. der vorgeschlagenen Bebauungsdichte mit GFZo von 1.4. Die maximalen Gebäudehöhen werden in den ZPP-Bestimmungen durch Höhenkoten pro Gebäudeteil limitiert. Die maximale Geschosszahl leitet sich daraus ab. Aufgrund des gegen Nordosten abfallenden Geländes und der baulichen Umgebung wurde die vorgeschlagene Volumetrie mit 5 Geschossen als ortsbaulich verträglich beurteilt. Auch die Höhenstaffelung wurde als überzeugend beurteilt. Das oberste Geschoss (Attika) wird im Eckbau Ost-Nord bereits zurückversetzt. Gegenüber den benachbarten Gebäuden werden insbesondere nordseitig grosse Abstände gewahrt.



Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
12.	A1, A2, P1, P2	Städtebauliche Volumen überdimensioniert	Die Mitwirkenden empfinden das Projekt als zu massiv, dominant, überdimensioniert, wuchtig und nicht standardkonform; es verändert das Ortsbild massiv und ragt aus dem Siedlungsraum heraus, statt sich harmonisch ins Umfeld einzufügen. Die GFZo ist massiv zu hoch und weder ortsüblich noch «ortsüblich verträglich». Auch die Bauhöhe von fünf Geschossen sowie die Gebäudelänge sind für die Mitwirkenden nicht vertretbar.	C	Zur Projektentwicklung hat die Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Workshop-Verfahrens durchgeführt. Das Projektteam wurde dabei im Erarbeitungsprozess von einem äusserst kompetenten Expertenteam begleitet. Die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen und eine häuslicherische Bodennutzung sind sehr hoch. Dies galt es zu berücksichtigen. Im qualitätssichernden Verfahren ging es im Kern darum, ein ortsverträgliches Überbauungsprojekt zu entwickeln. Dazu wurden – basierend auf umfassenden Analysearbeiten zum Ort – zahlreiche Überbauungsvarianten und -muster untersucht, beraten, verworfen und/oder vertieft. Den Kern der Beratungen bildeten folgende Themen: Körnigkeit, Höhenentwicklung, Staffelung von Gebäuden, Anordnung und Attraktivität von Aussenräumen, Grundrissorganisation, Flexibilität der Wohnungen, gemeinschaftliche Räume etc. Die Beurteilung der Vorschläge erfolgte disziplinenübergreifend. Das Beurteilungsgremium umfasste die Fachvertretungen Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur und Sozialraum. Das vorliegende Projekt orientiert sich an diesen Parametern und wurde durch das Beurteilungsgremium als überzeugend und ortsbaulich verträglich beurteilt. Die Bauweise mit 5 Geschossen (inkl. Attika) ist im Sinne der inneren Entwicklung und damit auch im Sinne der durch die Bevölkerung beschlossenen Strategie Ortsplanung, welche dem Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» folgt. Die Gemeinde ist klar der Auffassung, dass an solch zentraler und gut erschlossener Lage eine Akzentuierung der Nutzungsdichte möglich ist – solange die geschaffene Siedlungsqualität (Bebauung und Aussenraum) wie vorliegend derart überzeugt. Das vorliegende Projekt bildet eine massgeschneiderte Lösung für die bauliche Entwicklung an diesem Ort. Die Gemeinde stützt sich dabei auf die Einschätzung der involvierten Fachpersonen.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
13.	P2	Nutzungsdichte	Das geplante Projekt ist auf eine ortsübliche und -/verträglich Grösse und Überbauungsdichte von max. 1.1 zu reduzieren.	C	Wie in Kapitel 1.3.2 (Seite 7) des Erläuterungsberichts dargestellt, ist auf Grundlage des kantonalen Richtplans eine minimale GFZo von 0.8 anzustreben. Dabei handelt es sich um ein Minimum. Der Gemeinde steht es frei, eine höhere Nutzungsdichte zu veranschlagen. Eines der Planungsziele ist die optimale Ausnutzung der Parzelle im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden – bei gleichzeitiger Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen. Der vorliegende Bebauungsvorschlag weist eine GFZo von 1.34 auf. Bebauungsvorschläge mit einer höheren Dichte wurden aus qualitativen Gründen verworfen. Jedes Projekt braucht in der Projektentwicklung noch einen gewissen Spielraum. Dazu wurde der Rahmen auf eine GFZo von 1.4 festgelegt. An der Bebauungsdichte wird daher festgehalten.
14.	A2	Zu viele Wohneinheiten	Kritisiert wird die hohe Anzahl Wohneinheiten. Dies wird als Einpfirchen von noch mehr Menschen in ein bereits mit vielen Menschen belastetes Quartier beschrieben.	C	Die Gemeinde teilt diese Einschätzung nicht. Das Gebiet eignet sich in hohem Mass als Wohngebiet. Bei gleichzeitiger Schaffung von Qualitäten im Wohnumfeld (Aussenraum) sind die angestrebte Nutzungsdichte und die Anzahl Wohneinheiten vertretbar.

4.4 Freiräume und architektonische Gestaltung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
15.	A3	Biodiversität	Die Mitwirkende fordert, dass die Ziele und Grundsätze der Umgebungsgestaltung bereits in der ZPP klar zu formulieren sind. Bezüglich der Bodenversiegelung ist dies bereits der Fall. Ähnliche Abschnitte sollen für die naturnahen Flächen und die Förderung der Biodiversität sowie für Beschattung und Entwässerung festgehalten werden. Dazu zählt etwa, dass die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wie auch die Ausgestaltung der Bodenvegetation	B	Es gilt zu beachten, dass es sich beim Richtprojekt um ein Aussenraum <u>konzept</u> handelt, das nicht den Detaillierungsgrad eines Umgebungsgestaltungsplans aufweist. Das Aussenraumkonzept wird in der nächsten Bearbeitungsstufe – im Rahmen der Überbauungsordnung - vertieft.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
16.	A4		ie mit einheimischen Pflanzen standort- und klimaangepasst erfolgen und wenn immer möglich vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen und gute Bedingungen für ein verträgliches Lokalklima (Beschattung) schaffen. Naturnah gestaltete Flächen mit Strukturelementen (grosse Ast- und Laubhaufen, Sandlinsen, Baumstrünke, Steinelemente) sollten explizit verlangt und dazu ein Flächenanteil (z.B. 15 % der nicht befestigten Grünflächen) festgelegt werden. Zudem sollen sich im Areal keine Neophyten ausbreiten können. Zur Förderung der Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel werden einheimische Pflanzen und standortgerechte, klimaangepasste Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt.		Mit der Ergänzung der ZPP-Bestimmungen zum Aussenraum werden die Anliegen berücksichtigt. Folgende Bestimmungen werden ergänzend in die ZPP aufgenommen: <i>«Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Versiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Bepflanzung erfolgt standortgerecht und klimaangepasst und weist eine ökologische Vielfalt auf.»</i> Auf Stufe der Zone mit Planungspflicht (ZPP) sollen keine Richtwerte festgelegt werden. Der Fussabdruck der Bebauung ist mit dem Richtprojekt gegeben und die Aussenflächen sind damit bestimmt. Der Schlussbericht zum Workshopverfahren (Anhang zum Erläuterungsbericht) würdigt das Frei- und Aussenraumkonzept wie folgt: <i>Der Freiraum stellt einen mehrschichtigen Mehrwert für das Quartier dar. Er bietet nicht nur einen grösstmöglichen und zusammenhängenden Grünraum der von den Bewohnenden genutzt werden kann, sondern er bekennt sich zum Ort und offeriert dem Quartier und den Bewohnenden sich zu begegnen. Der strassenbegleitende Park entlang der Meienstrasse Ost ergänzt damit als gemeinschaftlich orientierter Raum den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Durch den grosszügigen Grünraum wird das Projekt auch den Klima- und Nachhaltigkeitsaufgaben gerecht. Das Freiraumprojekt sieht eine geschickte Differenzierung von Öffentlichkeitsgraden vor, wodurch das Wohnen im Erdgeschoss auf beide Seiten möglich wird. Insgesamt bietet der Freiraum zusammen mit der Gebäudesetzung Anschlusspunkte für eine hochwertige Lebenswelt im Quartier.</i> Stossrichtung, möchte für allfällige Projektanpassungen jedoch nicht zu viel Spielraum einschränken.
17.	A3	Baumallee	Der/Die Mitwirkende wünscht sich entlang der Meienstrasse eine Baumallee, welche die neue Überbauung abschliesst,	A/D	Die Gemeinde anerkennt den Handlungsbedarf punkto Begrünung. Zwar besteht auf der Meienstrasse (eines der ersten) Tempo-30-

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			und für Beschattung sorgt (Parkierung, Fussweg, etc.). Dies ist in der ZPP oder allenfalls im Richtprojekt verbindlich festzuhalten.		Regime, es gibt jedoch Potenzial zur Aufwertung im Strassenraum und eine Strassensanierung ist erforderlich. In diesem Zusammenhang wird der Wunsch nach Bäumen entlang der Strasse entgegengenommen. Eine Allee ist jedoch ein ortsfremdes Element. Das Projekt sieht vor, im strassenzugewandten Bereich eine vergleichbare Anzahl grosskroniger Bäume in lockeren Gruppen anzuordnen. Dies verspricht neben dem gewünschten Grün und der Beschattung zusätzlich eine bessere Einpassung ins Quartier. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme unter Punkt 16 verwiesen. Die Aufwertung des Strassenraums hat hingegen in einem separaten Verfahren zu erfolgen.
18.	A1, A4	Gewässer	Die Mitwirkenden sprechen sich für Wasser in Form eines Bachs, niedrigen Wasserbeckens oder kleinen Brunnens als Gestaltungselement aus. Bis jetzt ist an keinem Ort in der Allmend Wasser vorhanden und es würde vielfältigen Nutzen bieten als Trink-, Spiel- und Begegnungsmöglichkeit und wäre zudem auch für die Natur und Biodiversität wertvoll.	E	Der Wunsch zur Verwendung von Wasser als Element der Umgebungsgestaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Integration eines Wasserelements (z.B. in Form eines Wasserspiels am Spielplatz) wird im Hinblick auf die weitere Projektentwicklung geprüft.
19.	A3		Meteorwasser soll wenn möglich vor Ort wiederverwendet werden (Brauchwasser, Bewässerung, Kühlung/Quartierbrunnen).	E	Der Hinweis zur Verwendung von Meteorwasser als Element der Umgebungsgestaltung und zu Kühlungszwecken wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit Meteorwasser wird im Hinblick auf die weitere Projektentwicklung geprüft.
20.	A1, A3	Dachnutzung und -begrünung	Die Mitwirkenden vermissen weitergehende Vorgaben zur Dachnutzung und -begrünung. Im Rahmen der Verdichtung können Flachdächer für ergänzende Funktionen dienen, z.B. Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden (Dachterrasse), Energienutzung oder neophytenfreie Begrünung. Dazu sollte in der ZPP für die UeO mindestens ein Nutzungskonzept verlangt werden.	B	Das vorliegende Richtprojekt enthält ein Nutzungskonzept für die Dachflächen. Die Dachflächen dienen der Energiegewinnung und Begrünung sowie Klimaanpassungen (Rückhaltung Meteorwasser). Mit der Ergänzung der ZPP-Bestimmungen zum Aussenraum – worunter auch Dachflächen fallen – werden die Anliegen berücksichtigt. Folgende Bestimmungen werden ergänzend in die ZPP aufgenommen: <i>«Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Versiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Bepflanzung erfolgt</i>

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					<i>standortgerecht und klimaangepasst und weist eine ökologische Vielfalt auf.»</i>
21.	A3	Beratungsangebot	Der NVM ist zudem gerne bereit, in einem späteren Stadium der Bauherrschaft betreffend Umgebungsgestaltung Vorschläge zu unterbreiten.	E	Das Angebot wird der Projektträgerschaft weitergeleitet.

4.5 Verkehr, Parkierung und Erschliessung

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
22.	A1, P2	Verkehrssituation	Die Mitwirkenden erwähnen, dass die Ausfahrt von der Allmendstrasse in die Bernstrasse, welche im Projekt als Zufahrt und Ausfahrt ausgewiesen wird, schon heute je nach Verkehrsaufkommen problematisch ist. Mit den zusätzlichen Fahrten, welche das Projekt mit sich bringt, wird sich dieses akute Problem noch weiter verschärfen. Die logische Konsequenz wird eine Zunahme des Verkehrs durch das Quartier (Allmendstrasse) Richtung Kirchlindachstrasse sein. Schon die heutige Situation ist aus Sicht vieler Anwohnenden unbefriedigend, weil weder der Zubringerdienst durch die Allmendstrasse noch die Geschwindigkeit in der 30er Zone kontrolliert werden.	D	Gemäss dem Fachgutachten Verkehr vom 23. Mai 2023 hat das Projekt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrsknoten Allmendstrasse/Bernstrasse und Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse. Beide Knoten weisen demnach eine «gute bis sehr gute Qualität» aus. Die Verlängerungen der Wartezeiten sind im Erläuterungsbericht dokumentiert. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend nicht um eine Planung «auf der grünen Wiese» mit Neuverkehr handelt. Die neue Nutzung auf dem Jowa-Gelände mit Schwerpunkt Wohnen ersetzt die alte industrielle Nutzung mit rund 220 Mitarbeitenden. Der anfallende Verkehr der Neuüberbauung entspricht in grossen Teilen dem durch die ehemaligen Angestellten der Jowa verursachten Autoverkehr. Der zusätzlich verursachte Verkehr ist untergeordnet. Dazu kommt, dass der durch die Jowa ausgelöste Schwerverkehr entfällt.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.																								
					Allmendstrasse/Bernstrasse <table><tr><th></th><th>Ist</th><th>mit Projekt</th><th>mit Projekt max. *</th></tr><tr><td>MSP 7-8 Uhr</td><td>B (13.6 Sek)</td><td>B (13.9 Sek)</td><td>C (17.0 Sek)</td></tr><tr><td>ASP 17-18 Uhr</td><td>C (20.6 Sek)</td><td>C (21.8 Sek)</td><td>D (27.6 Sek)</td></tr></table> Allmendstrasse/Kirchlindachstrasse <table><tr><th></th><th>Ist</th><th>mit Projekt</th><th>mit Projekt max. *</th></tr><tr><td>MSP 7-8 Uhr</td><td>A (8.0 Sek)</td><td>A (8.0 Sek)</td><td>A (7.9 Sek)</td></tr><tr><td>ASP 17-18 Uhr</td><td>A (9.6 Sek)</td><td>A (9.7 Sek)</td><td>B (10.3 Sek)</td></tr></table> *Projekt max.: mehr Linksabbiege-Beziehungen, um die Auswirkungen auf den Knoten mit mehr schwierigen Abbiegebeziehung abschätzen zu können. Die Tabellen und Knotenstromdiagramme sind im Anhang 2 beigefügt. ➔ Fazit: Das Projekt hat aufgrund der Nutzungsart (Wohnen) und den angenommenen Verkehrsströmen mit Schwerpunkt Richtung Zollikofen/Bern eine sehr geringe Auswirkung auf die beiden Knoten. Beide Knoten verbleiben in guten bis sehr guten Qualitäten. Die Hinweise zur Missachtung des Zubringerdiensts und des Temporegimes werden von der Gemeinde entgegengenommen und geprüft. Massnahmen am Verkehrsnetz werden jedoch nicht im gleichen Verfahren wie die ZPP (= Nutzungsplanverfahren) vorgenommen. Die Gemeinde wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Ergebnisse der Abklärungen informieren.		Ist	mit Projekt	mit Projekt max. *	MSP 7-8 Uhr	B (13.6 Sek)	B (13.9 Sek)	C (17.0 Sek)	ASP 17-18 Uhr	C (20.6 Sek)	C (21.8 Sek)	D (27.6 Sek)		Ist	mit Projekt	mit Projekt max. *	MSP 7-8 Uhr	A (8.0 Sek)	A (8.0 Sek)	A (7.9 Sek)	ASP 17-18 Uhr	A (9.6 Sek)	A (9.7 Sek)	B (10.3 Sek)
	Ist	mit Projekt	mit Projekt max. *																										
MSP 7-8 Uhr	B (13.6 Sek)	B (13.9 Sek)	C (17.0 Sek)																										
ASP 17-18 Uhr	C (20.6 Sek)	C (21.8 Sek)	D (27.6 Sek)																										
	Ist	mit Projekt	mit Projekt max. *																										
MSP 7-8 Uhr	A (8.0 Sek)	A (8.0 Sek)	A (7.9 Sek)																										
ASP 17-18 Uhr	A (9.6 Sek)	A (9.7 Sek)	B (10.3 Sek)																										
23.	P4	Carsharing	Der/die Mitwirkende beantragt, die Umsetzung von Mobility-Parkplätzen oder andere Formen des Carsharings verbindlich im Richtprojekt aufzunehmen.	E	Das Richtprojekt sieht die Besucher- und Car-Sharing-Parkplätze in der Einstellhalle vor. Im Rahmen der weiteren Projektvertiefung auf Stufe Überbauungsordnung wird die Thematik weiter vertieft.																								
24.	A3	Veloparkierung	Die/der Mitwirkende erachtet, ergänzend zur Umgebungsgestaltung, sichere Veloabstellplätze für teure Velos als	C	Bei allen Hauptzugängen an der Allmendstrasse sind gebäudeintegrierte Velostellplätze (Veloräume à je 24 m2) vorgesehen. Diese können auch zur kombinierten Nutzung für Kinderwagen vorgesehen																								

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			aktuelles Bedürfnis. In der ZPP ist festzuhalten, dass solche unterirdisch in der geplanten Tiefgarage angelegt werden.		werden. In der weiteren Projektentwicklung werden die Flächen auch hinsichtlich dem Bedarf an Flächen für Spezialvelos (Lastenvelos, Erwachsenen-Dreirad, Tandem etc.) sowie des Platzbedarfs der Abstell- und Manöverflächen geprüft.
25.	A1, A2, A4, P1, P2, P3	Parkplätze	Die Mitwirkenden schildern, dass im Quartier bereits jetzt ein Parkplatzmangel herrscht. 0.7 PP/Wohnung sind vor diesem Hintergrund inakzeptabel. Um den oberirdischen Aussenraum zu entlasten, sind dafür genügend Einstellhallenplätze mit der Möglichkeit der Vermietung an Quartierbewohnende zu schaffen. Die Mitwirkenden fordern deshalb die Umsetzung von einem zweiten Untergeschosse für Einstellhallenplätze, wobei die Parkplätze auch an Quartierbewohnende vermietet werden können sollen.	C	Die vorliegende Zone mit Planungspflicht regelt die Obergrenze der Abstellplätze für Motorfahrzeuge mit einem Wert von durchschnittlich 0.7 PP pro Wohnung. Die Festlegung von 0.7 PP pro Wohnung ist begründet durch die sehr zentrale Lage gegenüber dem Bahnhof Zollikofen und der damit zusammenhängenden kurzen Distanzen zu den ÖV-Haltestellen. Besucher- und Kunden-PP werden in der Einstellhalle angeboten. Besucher- und Kunden-PP entsprechen einem Wert von 10% der nutzerspezifischen PP.
26.	A1, P3		Es wird gefordert, dass die Zahl der Besucherparkplätze erhöht wird.	C	Grundeigentümerschaft und Projektträgerschaft sind mit den Bestimmungen einverstanden. Das Thema wurde auch in der vorberatenden Planungskommission und im Gemeinderat beraten. Die Gremien kamen zum Schluss, dass eine Reduktion aus den obgenannten Gründen angemessen ist. Aufgrund der Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sind auch dem Wildparkieren Grenzen gesetzt.
27.	P2		Pro Wohneinheit ein Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Daneben sind je 10 Wohneinheiten mindestens ein Besucherparkplatz vorzusehen.	A/B	
28.	A1		Insbesondere sind die zwei Aussenparkplätze zugunsten der gewerblichen Nutzungsräume viel zu knapp besessen.	C	Die Forderung zur Realisierung eines zweiten Untergeschosses wird zur Kenntnis genommen. Die ZPP-Bestimmungen lassen dies ohne Anpassungen zu. Eine Realisierung eines zweiten Untergeschosses würde das Bauwerk unverhältnismässig verteuern und ist seitens Projektträgerschaft derzeit nicht beabsichtigt. Zudem existiert ein ausreichendes Angebot an Einstellhallenplätzen in der Nachbarschaft (vgl. Punkt 38).
29.	P4		Wohnungen für Menschen ohne Privatauto wäre eine Möglichkeit, um auf Parkplatzknappheit zu reagieren.	A/E	
30.	A1	Zu- u. Wegfahrt Einstellhalle	Der Zufahrtsverkehr zur neuen Überbauung durch die Meienstrasse muss vermieden werden, z.B. durch eine Verlegung der Zufahrt in die Einstellhalle in die Allmendstrasse. Es besteht die Überzeugung, dass zwei Ein- und Ausfahrten zur	C	Der Standort der Zu- und Wegfahrt an der Meienstrasse Ost ist zweckmässig und entspricht dem bestmöglichen Zufahrtspunkt im Planungsgebiet. Die Wege sind kurz, die Anzahl potenziell Betroffener ist minimiert. Neben der Zufahrt wurden Aspekte der Sicherheit

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Tiefgarage eine wichtige Entlastung der Verkehrssituation in der Meienstrasse Süd (geplante einzige Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage) bewirken und damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit der Passanten leisten würden (zusätzlich zu anderen Massnahmen, um diese Strasse kindersicherer zu gestalten).		sowie die topographischen Voraussetzungen beachtet. Zudem würde eine Anordnung neben den Hauszugängen an der Allmendstrasse das Konfliktpotenzial stark erhöhen. Die Schulwegsicherheit wird mit den zusätzlich getroffenen Massnahmen mit einem Trottoir massiv verbessert.
31.	A1, A2, P2	Quartiervernetzung	Die Gebäudelänge der drei Gebäude ohne öffentliche Durchgänge ist für die Mitwirkenden nicht vertretbar. Der vorgeschlagene Gebäudekörper wirkt als Riegel/Barriere, der das Quartier teilt. Gefordert werden begrünte Durchgänge zwischen einzelnen Gebäuden.	C	Bei der Quartiervernetzung handelt es sich um eine zentrale Zielsetzung der Planung. Ein zusätzlicher öffentlicher Durchgang wurde im qualitätssichernden Verfahren geprüft, jedoch wieder verworfen, da dieser aufgrund seiner tunnelartigen Gestalt nicht genügend Qualität aufweisen konnte. Im Weiteren wird auf die Stellungnahme zu Nr. 9

4.6 Energie

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
32.	A1, A2, A4	Fernwärme-Verbund	Für die Energiestadt Münchenbuchsee wäre ein weiterer Wärmeverbund mit Energiezentrale auf dem Jowa-Gelände eine sinnvolle Weiterentwicklung. Das gesamte Quartier könnte davon profitieren, denn auch die Nachbarhäuser (zumeist Ölbeheizt) bedürfen einer ökologischeren Heizung. Die Mitwirkenden wünschen sich eine Anbindung an Fernwärme oder eine andere als die skizzierte Pelletheizung, da die Anlieferung mit Lastwagen das Quartier übermässig belastet und diese Art der Heizung ökologisch nicht nachhaltig ist. Eine Erdsonde basierte Heizung gekoppelt mit Photovoltaik oder ggf. Lösung Wärmetauscher wäre anzustreben.	C	Gemäss übergeordneter Energieplanung der Gemeinde kann in diesem Gebiet zum erwarteten Umsetzungszeitpunkt kein Wärmeangebot mittels Fernwärmeleitungen angeboten werden. Damit gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung (Energiegesetze von Bund und Kanton).
33.	A4	Heizzentrum	Bei fehlender Gewässerschutzbewilligung wird beantragt, dass ein Holzheizsystem mit Holzschnitzel zu erstellen sei,	C	Die Projektträgerschaft sieht in Absprache mit der Gemeinde vor, die Energieerzeugung mittels Erdwärme sicherzustellen.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			welches zu einem Wärmeverbund erweitert werden kann. Ein redimensioniertes Bauprojekt könnte Platz für das Heizzentrum des Wärmeverbund schaffen.		Sollte dies aus technischen oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, so gelten die Bestimmungen der übergeordneten Energiegesetzgebung.

4.7 Weitere Themen, flankierende Massnahmen

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
34.	A1, A2, P1, P2, P4	Schulraum	Die Mitwirkenden beantragen, dass spätestens mit der Fertigstellung des Projekts auch eine adäquate Lösung bezüglich Schulinfrastruktur zur Verfügung stehen muss. Um die Kinder bis zur zweiten Klasse weiterhin in der Allmend unterrichten zu können, muss die Schulanlage vergrössert / erweitert und aufgewertet werden. Alles andere wäre ein klarer Verlust an Lebensqualität im Quartier und würde zusätzlichen (schulbedingten) Mehrverkehr nach sich ziehen.	D	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Bei der Schulraumplanung handelt es sich um eine eigenständige Planung. Die vorliegende Planung des Jowa-Areals läuft verfahrenstechnisch eigenständig. Die Koordination mit der Schulraumplanung ist über die Gemeinde sichergestellt. Über entsprechende Massnahmen wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung hin informiert.
35.	A2, P1, P2	Schulwegsicherheit	Zudem muss die Schulwegsicherheit zwischen dem Allmendquartier und dem Waldeggquartier entlang der Bernstrasse zwingend verbessert werden.	A	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Für den Planungssperimeter sind Trottoirs entlang der Allmendstrasse und Meienstrasse Ost sowie Fusswege durch den Siedlungskörper (entlang der westlichen Parzellengrenze) und entlang der Grünfläche auf Seite Meienstrasse Nord geplant. Die Schulwegsicherheit wird zudem bei Strassenprojekten berücksichtigt.
36.	A1, A2, P4	Zwischennutzung	Die Mitwirkenden merken an, dass die aktuelle Begrünung des Areals begrüsst wird. Dennoch sollen Möglichkeiten geprüft werden, damit der Zaun entfernt oder zumindest teilweise rückgebaut werden kann. Dies würde den Goodwill der Behörden gegenüber der Allmend leichter sichtbar machen und von den Anwohnenden sehr geschätzt werden. Hauptanliegen liegt auf der (Teil-)Entfernung der Zäune.	D	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerschaft weitergeleitet.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			Folgende Ideen zur Zwischennutzung werden genannt: Grünflächen mit Bänken und Spielmöglichkeiten, Fussgängerpfade aus Kies, Begegnungsmöglichkeiten, ein Teil mit Parkplätzen, Familiengärten/Hochbeete, Magerwiese oder so belassen für Biodiversität.		
37.	A1	Parkplätze im Quartier	Das Parkplatzangebot (Blaue Zone) muss (sofern nicht durch die neue Überbauung gewährleistet) massiv ausgebaut werden. Als Option wird von den Mitwirkenden die Umsetzung weiterer Blaue-Zone-Parkplätze an der Allmendstrasse vorgeschlagen.	D	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Das Thema ist bereits länger bekannt. Die Gemeinde wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung hin über den Stand der Abklärungen und über allfällige Massnahmen informieren. Die vorliegende Planung des Jowa-Areals läuft verfahrenstechnisch eigenständig.
38.	A2, P1		Eine Renovation der Einstellhalle in der Wald- bzw. Meienstrasse wird gefordert, ggf. unterstützt durch die Gemeinde und ev. inkl. anschliessender Bewirtschaftung der Parkplätze.		Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Wohnüberbauung auf dem Jowa-Areal erfolgt gemäss Auskunft der Grundeigentümerschaft eine Sanierung und Optimierung (Erhöhung der Anzahl Stellplätze, seitliche Zugänge für Zufussgehende von Süden) der Einstellhalle in der Wald- bzw. Meienstrasse. Die Einstellhalle war bisher nicht ausgelastet (20-25% Leerstand). Das künftige Angebot an Einstellhallenplätze im Quartier wird von der Gemeinde als ausreichend eingestuft. Die Gemeinde begrüsst die Massnahmen von privater Seite. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde ist, private Einstellhallen mitzufinanzieren oder zu sanieren.
39.	A1, A2, P1, P2	Verkehrsberuhigung	Zudem sind für einen hochwertigen Strassenraum verkehrsberuhigende Massnahmen umzusetzen. Die Mitwirkenden beantragen u.a. mehr Polizeikontrollen, die Durchfahrt durch die Allmend (-strasse) möglichst unattraktiv zu gestalten, um zu verhindern, dass sich der Mehrverkehr durchs Quartier in Richtung Kirchlindachstrasse verlagert, eine Begegnungszone (20kmh) zwecks zusätzlicher Attraktivität des Quartiers für Familien.	D	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Der Tatbestand für Polizeikontrollen besteht gemäss Geschwindigkeitsmessungen der Gemeinde nicht. Weitere Massnahmen sind in entsprechenden Strassenprojekten zu prüfen. Die vorliegende Planung des Jowa-Areals läuft verfahrenstechnisch eigenständig.

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
40.	P1	Angebote für Kinder	Betreute Angebote für Kinder in der Allmend sind wieder auszubauen und die Gemeinde soll sich bei Grundstücksbesitzern für eine Wiederherstellung der Grünflächen und Spielplätze an der Ringstrasse einsetzen.	E	Auch nach Einschätzung der Gemeinde besteht Handlungsbedarf betreffend Spielplätze. Dem Hinweis wird separat nachgegangen.