



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Yvonne Mebold
+41 31 636 56 65
yvonne.mebold@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Münchenbuchsee
Bernstrasse 8
3053 Münchenbuchsee

G.-Nr.: 2024.DIJ.941

7. Juli 2025

Münchenbuchsee

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 27 «Jowa» (Änderung Zonenplan und Baureglement) Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. März 2024 ist bei uns die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Änderung Zonenplan und Baureglement Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 27 «Jowa» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1: Siedlung ZPP Nr. 27 «Jowa» M 1: 2'000 (vom 22. Januar 2024)
- Änderung Baureglement: ZPP Nr. 27 «Jowa» M 1: 2'000 (vom 22. Januar 2024)
- Erläuterungsbericht (vom 22. Januar 2024)
- Mitwirkungsbericht Anhang 2 zu Erläuterungsbericht (vom 22. Januar 2024)
- Verfahrensprogramm Workshopverfahren in Anlehnung SIA 143 (Beschluss vom 20. Januar 2022, Bereinigte Fassung vom 22. Februar 2022)
- Schlussbericht zum Workshopverfahren Anhang 1 zu Erläuterungsbericht (vom 25. Oktober 2022, mit Aktualisierung Richtprojekt vom 4. November 2022)

Wir haben bei den folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonales Laboratorium (KL), Stellungnahme vom 20. Februar 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Stellungnahme Energie per E-Mail vom 5. März 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 5. März 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 11. März 2024
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Fachbericht vom 11. März 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 15. März 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Migros-Tochter JOWA AG hat den Betrieb ihrer Bäckerei auf der Parzelle Nr. 898 an der Allmendstrasse 2 in der Gemeinde Münchenbuchsee im Jahr 2021 eingestellt. Die Jowa AG hat keinen Bedarf mehr für das bestehende Produktionsgebäude. Stattdessen soll auf dem Gebiet des heutigen Jowa-Areals an der Allmendstrasse 2 (Parzelle GB Nr. 898) eine Wohnüberbauung entstehen. Die Jowa AG als Grundeigentümerin und Projektträgerin, welche durch den Migros-Genossenschafts-Bund MGB als Arealentwicklerin vertreten wird, ist mit der Planungsabsicht an die Einwohnergemeinde Münchenbuchsee getreten.

In der am 25. September 2022 vom Stimmvolk beschlossenen Ortsplanungsrevision OPR17+ wurde das Planungsgebiet des ehemaligen Bäckereibetriebs vom Beschluss der Revision ausgenommen. Die Planungsbehörde hat sich für diese planerische Massnahme entschieden, damit die Spielräume in naher Zukunft in einem separaten Planungsverfahren ausgelotet und konkretisiert werden können. Einwohnergemeinde und Grundeigentümerin haben zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren in Anlehnung an die SIA 143 durchgeführt. Das daraus entstandene Richtprojekt dient als Basis für die ZPP.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 18. August bis 2. September 2023 statt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit Änderung Zonenplan und Baureglement Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 27 Jowa zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Störfallvorsorge

Das Kantonale Laboratorium (KL) hält mit Fachbericht fest, dass die Planung teilweise vom Konsultationsbereich (KoBe) der Hauptstrasse Nr. 1 Murten – Bern – Rothrist (Bernstrasse) überlagert wird. KL-interne Abklärungen haben ergeben, dass in diesem Abschnitt weder der aktuelle noch der zukünftige DTV einen Wert von 20'000 Fahrzeugen pro Tag erreicht respektive überschreiten wird. Aus diesem Grund wird der KoBe der Hauptstrasse Nr. 1 in diesem Bereich bei der nächsten Überarbeitung der Konsultationsbereichskarte «Störfallverordnung» gelöscht werden. Somit werden hinsichtlich der Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge keine weiteren Abklärungen benötigt.

4. ZPP-Bestimmungen

4.1 Mass der Nutzung

In den ZPP-Bestimmungen ist das maximale Mass der FH tr festgesetzt. Da die Möglichkeit von Attikageschossen besteht, ist die Bezeichnung Fh tr falsch. Der Begriff ist durch «oberer Messpunkt höchster Punkt der Dachkonstruktion» zu ersetzen. **GV**

5. Weitere Hinweise und Empfehlungen

5.1 Arbeitszonenbedarf

Bei Umzonungen ist es ratsam, den zukünftigen Bedarf an Arbeitszonen zu berücksichtigen, um zu vermeiden, dass durch das Vorhaben später ein Defizit an Arbeitszonen innerhalb der Gemeinde entsteht. Das Thema wird im Erläuterungsbericht der vorliegenden Planung nicht behandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass künftige neue Einzonungen von Arbeitszonen den Vorgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung entsprechen müssen, gemäss Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Bern. **H**

5.2 Belastete Standorte

Das AWA hält mit Fachbericht fest, dass auf der Parzelle Nr. 898 kein belasteter Standort gemäss Art. 2 Abs. 1 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) eingetragen ist. Es wird darauf hingewiesen, falls während der geplanten Arbeiten verschmutztes oder verdächtiges Material zum Vorschein kommen sollte, eine Fachperson für Altlasten beizuziehen und das Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich Altlasten, umgehend zu benachrichtigen sind. **H**

5.3 Erschliessung / Strassenlärm

Aus Sicht Strassenlärm kann der Umzonung zugestimmt werden. Im weiteren Planungsverlauf ist z.B. im Baureglement zur ZPP ein Hinweis zu erfassen, dass wegen der Umzonung die Planungswerte der ES II einzuhalten sind (Art. 29 LSV). **H**

5.4 Öffentliche Fusswegverbindung

Es wird darauf hingewiesen, dass dann der festgelegte öffentliche Fussweg in der nachgelagerten Überbauungsordnung (UeO) entweder mit einem exakten Mass oder einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden muss. **H**

6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ({Anzahl} -fach
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Grossen Gemeinderates und der Urnenabstimmung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\)](#) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Yvonne Mebold
Raumplanerin

Beilagen

- Fachberichte und Stellungnahmen (KL, AWA, AÖV, TBA-OIK III, AUE-IMM)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro BHP Raumplan AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KL
- AUE-EN
- AWA
- AÖV
- TBA-OIK III
- AUE-IMM