



Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Arealentwicklung Jowa-Areal

Änderung Baureglement: ZPP Nr. 27 «Jowa» Öffentliche Auflage

Bern, 8. September 2025

2136_360_Aend-GBR_ZPP-27-Jowa_AL_250908.docx

BHP
RAUMPLAN

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • raumplan.ch

Anhang 2**Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310 GBR****27 ZPP Jowa**

Planungszweck

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:

Sie bezweckt eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise, von hoher Siedlungsqualität, guter Gesamtwirkung, optimaler Ausnutzung der Parzelle sowie qualitätsvoller Gestaltung der Aussenräume.

Art der Nutzung

- Wohnen und stilles Gewerbe
- Mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche ist dem gemeinnützigen Wohnen in Kostenmiete vorbehalten.
- Zusätzlich sind untergeordnete öffentliche Nutzungen inkl. Bildung, Quartiercafé zulässig.
- Es gelten die Vorschriften der ES II.

Gemäss Art. 211 GBR.

Mass der Nutzung

- GFZo: min. 1.2, max. 1.4
- Weitere Masse

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch

Sektor	Massgebendes Terrain	oberer Messpunkt höchster Punkt der Dachkonstruktion
Sektor Nordost:	560.00 m ü. M.	max. 577.50 m ü. M.
Sektor Mitte:	561.50 m ü. M.	max. 579.00 m ü. M.
Sektor Südwest:	563.00 m ü. M.	max. 580.50 m ü. M.

- Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GfO angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- Im östlichen Bereich des Sektors «Nordost» sind im Erdgeschoss vielfältig nutzbare Flächen überwiegend für gemeinschaftliche Nutzungen von mind. 70 m² vorzusehen.

Gemeinschaftliche Flächen wie Mehrzweckraum, Quartiercafé o.ä. Die Flächen können unterteilt werden.

Gestaltung

Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Neue Gebäude sind hinsichtlich Erschliessung, Stellung der Gebäude und Gestaltung der Aussenräume nach einem einheitlichen Konzept zu erstellen.

Erschliessung

- Das Überbauungsprojekt ist auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens als Richtprojekt auf Stufe Überbauungsordnung zu verankern.
 - Freiräume und Plätze sind als Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Eine gute Zugänglichkeit ist anzustreben.
 - Die auf dem Areal geschaffenen Freiraumqualitäten sind in die Quartierstrukturen zu integrieren.
 - Die Adressierung der Gebäude hat von der Allmendstrasse (Parzelle Nr. 2087) und der Meienstrasse Ost (Parzelle Nr. 2091) her zu erfolgen.
 - Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind hinsichtlich der Retentionsflächen optimal auf die Lage der Obergeschosse abzustimmen.
 - Die Aspekte der Aussenraumgestaltung sind in der Überbauungsordnung stufengerecht weiterzuentwickeln. Die Bodenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Bepflanzung erfolgt standortgerecht und klimangepasst und weist eine ökologische Vielfalt auf.
-
- Die Parkierung der Überbauung erfolgt grundsätzlich unterirdisch.
 - Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind für Kunden und Besucher (Kurzzeitparkplätze) sowie Car-Sharing zulässig.
 - Für Wohnnutzungen ist pro neu erstellte Wohnung durchschnittlich max. 0.7 Abstellplatz zulässig.
 - Die Anzahl Abstellplätze für übrige Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.
 - Die Zu- und Wegfahrt in eine unterirdische Einstellhalle erfolgt ab der Meienstrasse Ost (Parzelle Nr. 2091).
 - Zur besseren Vernetzung des Quartiers sind auf der Parzelle Nr. 898 folgende Massnahmen zu treffen:
 - Realisierung eines Trottoirs entlang der Parzelle Nr. 2091 mit einer minimalen Breite von 2.0 Meter.
 - Realisierung eines öffentlichen Fusswegs mit einer minimalen Breite von 1.50 Meter entlang der Parzellengrenzen Nrn. 908 und 807.

Immissionen

- Bei Ersatz der bestehenden Trafostation sind die Anforderungen bezüglich NIS-Belastung an Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sicherzustellen. *Vgl. Art. 3 Abs. 3 NISV.*

Energie

- Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist Rechnung zu tragen. *Vgl. Art. 310 und 441 - 444 GBR.*
- Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu nutzen, sofern kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	18. August bis 22. September 2023
Kantonale Vorprüfung vom	7. Juli 2025
Publikationen im Amtsblatt	15. Oktober 2025
Publikationen im amtlichen Anzeiger	17. Oktober 2025
Öffentliche Auflage vom	17. Oktober bis 17. November 2025

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münchenbuchsee, den

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden
und Raumordnung am**