

Faktenblatt JOWA-Areal

Standort

Warum ist das Jowa-Areal für eine Wohnnutzung geeignet?

Die Migros-Tochter Jowa AG hat den Betrieb ihrer Bäckerei am Standort Münchenbuchsee im Jahr 2021 eingestellt und hat keinen Bedarf mehr am Areal. Eine Wohnnutzung drängt sich gleich aus mehreren Gründen auf: Das umliegende Quartier ist hauptsächlich ein Wohngebiet; das Jowa-Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus Allmend und zum Wald; der Bahnhof Zollikofen ist zu Fuss erreichbar (ÖV-Gütekategorie A) und die Hauptstrasse und die Autobahn (Anschluss Schönbühl) sind ebenfalls nicht weit entfernt. Somit eignet sich das Areal idealtypisch für die raumplanerisch sinnvolle Siedlungsentwicklung nach innen: Statt auf der grünen Wiese entsteht auf einem bereits genutzten Areal an bestens erschlossener Lage zusätzlicher Wohnraum.

Weshalb wird auf dem Areal nicht Gewerbe angesiedelt?

Wegen seiner unmittelbaren Nähe zum Wohnquartier ist das Areal für grössere Gewerbebetriebe ungeeignet. Damit wären Umweltbelastungen (Lärm, Verkehr, Gerüche etc.) verbunden. Das Nebeneinander von Arbeitszone mit Lärmemissionen (Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES III oder ES IV) und Wohnzone mit Ruheanspruch (ES II) führt erfahrungsgemäss zu Konflikten; dabei zieht das Gewerbe häufig den Kürzeren, da die Rechtssprechung das Ruhebedürfnis der Anwohnenden stärker schützt. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Münchenbuchsee das Jowa-Areal bereits im 2018 erarbeiteten Richtplan Ortsentwicklung als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen, wo eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen die bisherige Arbeitsnutzung ablösen soll. Stilles Gewerbe ist auf dem Areal möglich. So sind etwa Flächen für Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe, Künstlerateliers, Bildungsangebote und ein Quartiercafé denkbar und teils vorgesehen.

Droht wegen des Industriebetriebs im Osten des Areals nicht ein Lärmkonflikt?

Nein. Die Anlieferung findet hauptsächlich auf der Rückseite zwischen den heutigen Industriegebäuden und dem Wald statt. Die Überbauung auf dem Jowa-Areal ist dadurch vom Gewerbelärm gut abgeschirmt. Die Anlieferungsrampe an der Allmendstrasse eignet sich nur für kleine Fahrzeuge. Auch bezüglich Strassenlärm ergeben sich keine Probleme: Das

Verkehrsaufkommen auf der Meienstrasse Ost ist gering; selbst bei hohem Schwerverkehrsanteil werden die Lärmgrenzwerte nicht überschritten. Vor dem Eisenbahnlärm wiederum ist die neue Siedlung durch die bestehenden Gebäude entlang der Hauptstrasse geschützt.

Volksabstimmung

Wozu braucht es eine Umzonung?

Um das zentral gelegene und gut erschlossene Areal im Sinne der haushälterischen Bodennutzung optimal zu nutzen, müssen die baurechtlichen Bestimmungen geändert werden. Die Umzonung von einer Arbeitszone in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit gemischter Nutzung ermöglicht eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise, stellt eine hohe Siedlungsqualität und gute Gesamtwirkung sicher und schreibt eine qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume vor. Als minimales Nutzungsmass legt die erarbeitete ZPP eine oberirdische Geschossflächenziffer von 1.2 fest und als maximales Nutzungsmass eine von 1.4. Damit steht die Überbauung im Einklang mit den Vorgaben des Kantons. Ebenso erfüllt sie die hohen Qualitätsstandards, die bei dieser Nutzungsdichte erforderlich sind.

Wie konkret sind die Pläne?

Es liegt ein Richtprojekt mit detaillierten Aussagen zu allen relevanten Aspekten vor: von der Einbettung der neuen Siedlung ins bestehende Quartier und der Gestaltung der Aussenräume bis zur Energieversorgung und Erschliessung. Das Richtprojekt entstand in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Gemeinde und wurde in einem qualitätssichernden Workshop-Verfahren durch externe Gutachterinnen und Gutachter begleitet. Auf diesem Richtprojekt basiert die zur Abstimmung gelangende ZPP. Die Stimmberechtigten wissen somit vor der Volksabstimmung, was auf dem Areal später gebaut werden darf und soll. Heisst die Stimmbevölkerung die Umzonung gut, wird das Richtprojekt anschliessend auf Stufe Überbauungsordnung (UeO) verbindlich verankert. Die UeO muss in die kantonale Vorprüfung und wird öffentlich aufgelegt. Die Kompetenz zum Erlass der UeO liegt beim Gemeinderat. Andernfalls wäre eine weitere Volksabstimmung nötig, falls sich noch Anpassungen der ZPP ergeben sollten.

Was passiert bei einem Nein zur Umzonung?

Ohne Umzonung ist eine Wohnnutzung auf dem Jowa-Areal nicht möglich. Die raumplanerisch sinnvolle Siedlungsentwicklung nach innen mit Wohnnutzung kann nicht realisiert werden. Der Grundeigentümerschaft bleibt nur die

Möglichkeit, das Areal Nutzungen gemäss geltendem Zonenplan (Arbeitszone 1) zuzuführen. So bleibt die Problematik der «Lärminsel» im Wohnquartier inklusive Schwerverkehr auf Schulwegen bestehen.

Projekt

Wie sieht die neue Siedlung aus?

Entlang der Allmendstrasse entsteht ein gut gegliedertes, fünfgeschossiges Gebäude mit drei viergeschossigen Anbauten in Richtung Meienstrasse. Das Gebäude ist dem Terrainverlauf entsprechend abgestuft und fügt sich dank unterschiedlicher Dachhöhen, Vor- und Rücksprüngen sowie Verschränkungen ins bestehende Quartier ein. Die Allmendstrasse wird durch den Bau als Hauptachse des Quartiers gestärkt, die Vorgärten tragen zur Atmosphäre eines lebendigen Wohnquartiers bei. An der südöstlichen Ecke der Siedlung entsteht ein Quartierplatz. Das Gebäude soll in Hybrid- oder reiner Holzbauweise erstellt werden. Auf der westlichen Seite ist im Erdgeschoss eine Kita mit eigenem Zugang vorgesehen. Die Einfahrt in die Einstellhalle befindet sich an der nordöstlichen Parzellenecke. So sieht es das Richtprojekt vor. Das detaillierte Erscheinungsbild der Überbauung wird im weiteren Verlauf des Projekts konkretisiert.

Welches Wohnungsangebot ist geplant?

Die unmittelbare Nähe zur Schule und zum Wald spricht klar für eine familienfreundliche Siedlung. Das Richtprojekt sieht rund 70 Wohnungen vor, der überwiegende Teil davon mit 3,5 bis 5,5 Zimmern – also Familienwohnungen. Auch die Wohnungen und das Areal werden so gestaltet, dass sie ideale Bedingungen für Familien bieten. Konzipiert ist das Gebäude für Mietwohnungen, wobei die Maisonettewohnungen auch als Stockwerkeigentum denkbar sind.

Wie wird der Aussenraum gestaltet?

Die kompakte Bebauung entlang der Allmendstrasse ermöglicht zur Meienstrasse hin einen grosszügigen Erholungs- und Begegnungsraum mit Bäumen, Wiesen, Sitzmöglichkeiten, Spielangeboten und Spielfläche. Über ein Drittel des Areals wird als Grünraum gestaltet, weit mehr als in vergleichbaren Wohn- und Mischzonen üblich. Eine neuer, durch die Öffentlichkeit benutzbarer Fussweg führt von der Allmend- zur Meienstrasse. Der langgezogene Grünraum entlang der Meienstrasse Ost ergänzt den öffentlichen und als Spielstrasse genutzten Freiraum der Waldstrasse im Bereich des Allmendschulhauses. Der Grünraum trägt zu einer hochwertigen Lebenswelt im Quartier bei.

Gibt es preisgünstige Wohnungen?

Die Zone mit Planungspflicht schreibt einen Mindestanteil von einem Drittel an Wohnraum in Kostenmiete vor. Die Projektträgerschaft prüft den Verkauf des Projekts an einen Wohnbauträger im gemeinnützigen Wohnungsbau. Das Angebot wird somit preisgünstige Wohnungen sowie Wohnungen im mittleren Preissegment umfassen. Die Überbauung soll das bestehende Angebot im Quartier ergänzen, zur sozialen Vielfalt beitragen und die Altersdurchmischung verbessern.

Energie und Nachhaltigkeit

Wird der Aspekt der grauen Energie berücksichtigt?

Funktionsfähige Anlagen aus dem stillgelegten Jowa-Betrieb wurden demontiert und stehen an anderen Standorten bereits wieder im Einsatz. Beim Rückbau des Gebäudes wurden rezyklierfähige Materialien den entsprechenden Prozessen zugeführt. Die gewählte Gliederung der neuen Überbauung ermöglicht einfache und wirtschaftliche Lösungen mit gleichartigen Bauteilen wie zum Beispiel eine Hybrid- oder Holzbauweise. Mit seiner Dichte und Kompaktheit, dem vielfältigen Wohnungsangebot und hohen Anteil Grünfläche erfüllt das Projekt wichtige Forderungen des nachhaltigen Bauens. Durch die Platzierung der Tiefgarage im 2. Untergeschoss unterhalb des grossen Gebäudekörpers wird der Fussabdruck des Gebäudes auf das absolute Minimum reduziert.

Was ist puncto Energieversorgung und Energieeffizienz geplant?

Für Heizung und Warmwasser ist die Nutzung von Erdwärme vorgesehen. Dies bedingt eine Gewässerschutzbewilligung. Falls diese nicht erteilt wird, ist ein Holzheizsystem mit Holzschnitzel oder Pellets eine Alternative. Es gelten die Bestimmungen der revidierten Energiegesetze von Bund und Kanton sowie die Energiebestimmungen des neuen Gemeindebaureglements.

Was wird für ein gutes Mikroklima vorgekehrt?

Der grosszügige Grün- und Freiraum trägt wesentlich zu einem angenehmen lokalen Klima bei. Der Boden wird nur dort versiegelt, wo dies funktional und betrieblich notwendig ist; so verdunstet ein grosser Teil des Regenwassers und kühlt die Luft. Weiter ist eine Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen geplant; auf eine Begrünung der Fassaden hingegen wird angesichts der stark begrünten Aussenräume verzichtet. Die Aussenraumgestaltung richtet sich nach den Vorgaben des neuen Gemeindebaureglements. Für die Biodiversität und ein gutes Mikroklima im

Siedlungsgebiet werden mehrheitlich einheimische Pflanzen und standortgerechte Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt. Die ökologische Vielfalt sorgt für eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Braucht es noch eine Trafostation?

Die bisherige Trafostation wurde zurückgebaut. Sie diente dem Fabrikbetrieb der Jowa. Möglicherweise entsteht im Zusammenhang mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Gebäudes eine neue Trafostation – so könnte nicht genutzter Strom der neuen PV-Anlage in das Netz eingespiessen werden. Die Abklärungen mit dem zuständigen Energiewerk der Gemeinde laufen. Wird eine solche Anlage gebaut, sind die Anlagengrenzwerte der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS) einzuhalten und dafür ein Nachweis zu erbringen.

Wie viele Parkplätze sind geplant?

Pro Wohnung sind durchschnittlich 0.7 Parkplätze vorgesehen. Weil das Gebiet durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist, reduziert die Gemeinde die zulässige Anzahl Parkplätze pro Wohnung gegenüber anderen Bauvorhaben. Der Wert von 0.7 liegt im unteren Bereich der Bandbreite, die das Baureglement der Gemeinde festlegt (0.5 bis 1.25 Parkplätze pro Wohnung). Die Anzahl Parkplätze ist heute im Quartier eher knapp. Als potenzielle Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung auf dem Jowa-Areal kommen auch Personen in Frage, die im beruflichen Alltag auf das Auto angewiesen sind, weshalb ein gewisses Mass an Parkplätzen angeboten wird. Gleichzeitig könnte angesichts des guten Anschlusses an den öffentlichen Verkehr auch ein tieferer Wert als 0.7 begründet werden. Die 0.7 Parkplätze pro Wohnung sind ein Kompromiss, der den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird.

Nachbarschaft

Inwiefern profitiert das bestehende Quartier?

Die Überbauung wertet das Quartier in mehrfacher Hinsicht auf. Es entstehen neue Begegnungsorte sowie attraktive Aussenräume und Spielflächen, die von allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers genutzt werden können. Der grosszügige Grünraum entlang der Meienstrasse ist nicht umzäunt, auch das Rasenspielfeld kann mitbenutzt werden. Der neue und für die Öffentlichkeit zugängliche Fussweg zwischen Allmendstrasse und Meienstrasse vernetzt die verschiedenen Quartierteile. Der geplante Quartierplatz am Rand der Überbauung hat das Potenzial, zum Treffpunkt für das ganze Quartier zu

werden – heute fehlt ein solcher Ort. Es wird eine Minimalfläche für Gemeinschaftsnutzungen vorgeschrieben.

Ein weiterer Mehrwert für das ganze Quartier: Der Schwerverkehr, der Zulieferungsverkehr und der durch die Mitarbeitenden verursachte Verkehr der ehemaligen Jowa-Fabrik fällt weg. Mit der geschickten Platzierung der Tiefgaragenzufahrt der neuen Überbauung wird die Verkehrsbelastung eher abnehmen. Die Meienstrasse Nord kann zu einer verkehrsberuhigten Strasse aufgewertet werden. Die Meienstrasse Ost erhält ein Trottoir, wodurch sich die Sicherheit auf dem Wanderweg und Schulweg erhöht. Die Allmendstrasse wird durch die Bebauung mit Vorgärten attraktiver. Ebenso nimmt mit den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern die soziale Vielfalt im Quartier zu und die Altersdurchmischung verbessert sich.

Verursacht das Gebäude Schatten für die umliegenden Häuser?

Für Gebäude ab 30 Meter Höhe ist laut kantonalem Baugesetz der Nachweis zu erbringen, dass sie keinen übermässigen Schattenwurf verursachen. Das geplante Gebäude an der Allmendstrasse ist weniger hoch. Die Überbauung ist so konzipiert, dass der Schattenwurf keine benachbarten Wohngebäude beeinträchtigt.

Gibt es Mehrverkehr?

Das mit der Überbauung entstehende Verkehrsaufkommen wird auf täglich durchschnittlich rund 220 Fahrten geschätzt, deren Ausfahrt sich auf das übergeordnete Verkehrsnetz – die Bernstrasse und die Kirchlindachstrasse – verteilen. Das Hauptstrassennetz kann diesen Verkehr problemlos aufnehmen, die Auswirkungen auf die beiden Verkehrsknoten sind gering. Dies haben Berechnungen im Verkehrsmodell anhand aktueller Daten und Prognosen gezeigt. Die Wartezeiten für Abbiegende verändern sich eventuell – in Abhängigkeit der Fahrtrichtungen und der Anzahl Linksabbieger – in der Morgenspitzenstunde durchschnittlich um rund 3 Sekunden und in der Abendspitzenstunde um rund 7 Sekunden.

Zur Verkehrsberuhigung der Allmendstrasse sind unabhängig von der Planungsvorlage für das Jowa-Areal weitere Massnahmen zu prüfen, dies in entsprechenden Strassenprojekten. Ebenso überprüft die Gemeinde die Parkplatzsituation im Quartier.

Ist die Schulwegsicherheit gewährleistet?

Die Schulwegsicherheit wird besser. Zum einen dank dem Trottoir entlang der Meienstrasse Ost – dieses fehlt heute –, zum anderen dank dem neuen Fussweg im südlichen Bereich zwischen Allmendstrasse und Meienstrasse Nord. Der Wegfall des Schwerverkehrs des früheren Jowa-Betriebs erhöht generell die Sicherheit des Fuss- und Veloverkehrs. Dazu trägt auch die Tiefgarageneinfahrt an der Meienstrasse Ost bei: Sie kanalisiert den motorisierten Individualverkehr, was die übrigen Strassen wie die Allmendstrasse und die Meienstrasse Nord entlastet und dazu führt, dass sich Autos und Fussgängerinnen und Fussgänger weniger häufig kreuzen. Der Wanderweg im Abschnitt Meienstrasse Ost wird künftig auf einem Trottoir geführt – auch das ist ein Sicherheitsgewinn.

Nutzen für die Gemeinde

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. Der Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ermöglicht die Umnutzung und bessere Ausnutzung des Areals. Die Gemeinde hat das Jowa-Areal deshalb bereits in ihrer Potenzialstudie «Wachstum nach innen» von 2016 als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Die Wohn- statt Gewerbenutzung passt besser ins Quartier; hier zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung, wie es im neuen nationalen Raumplanungsgesetz von 2014 verankert ist: Statt auf der grünen Wiese entsteht auf einem bereits genutzten Areal an zentraler und bestens erschlossener Lage zusätzlicher Wohnraum mit gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Auch mit Blick auf die Mobilität wird also dort neuer Wohnraum geschaffen, wo es sinnvoll ist.

Wie viel Geld erhält die Gemeinde dank der Mehrwertabschöpfung?

Bei Auf- und Umzonungen muss die Bauherrschaft der Gemeinde eine Abgabe von 30 Prozent des Mehrwerts bezahlen. Eine erste Grobschätzung hat für die neue Nutzung des Jowa-Areals einen Mehrwert von brutto ca. 3.5 Mio. Franken ergeben. Die Abgabe wird somit voraussichtlich 1.0 bis 1.1 Mio. Franken betragen. Definitiv festgelegt und verfügt wird der Mehrwert nach Genehmigung der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Fällig wird die Abgabe bei Baubeginn für die effektiv bewilligten Neubaupläne und Volumen.

Auch sonst profitiert die Gemeinde: Mit den neuen Einwohnerinnen und Einwohnern steigen die Steuereinnahmen.

Weitere Entwicklung der Gemeinde

Warum braucht Münchenbuchsee neuen Wohnraum?

Die Bevölkerung nimmt insbesondere in den Agglomerationen der Schweiz weiter zu. Aufgrund der fortschreitenden Individualisierung der Gesellschaft (Singles, Alterung) steigt zudem der Bedarf an Kleinhaushalten, was insgesamt zu einer geringeren Belegungsdichte je Haushalt führt. Gleichzeitig hat die Bautätigkeit in den letzten Jahren schweizweit abgenommen. Wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, verteuern sich die Bodenpreise und steigen die Mieten, was sozial unerwünscht ist. 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 Ausbauten 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 Entwicklung des Jowa-Areals.

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.

Gemeinde Münchenbuchsee

Bauabteilung

Bernstrasse 12

3053 Münchenbuchsee

bauabteilung@muenchenbuchsee.ch

031 868 82 22

Immobilien

Migros-Genossenschafts-Bund

Limmatstrasse 152

8005 Zürich

peter.strebel@mgb.ch

058 570 00 00



MIGROS
Industrie

