



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

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

Javier Garcia Gutiérrez  
+41 31 636 06 13  
javier.garciagutierrez@be.ch

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

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee  
Bernstrasse 8  
3053 Münchenbuchsee

G.-Nr.: 2023.DIJ.15286

30. September 2024

## **Münchenbuchsee**

### **Zone mit Planungspflicht Nr. 26 «Schönegg» (Änderung Zonenplan 1 Siedlung und Baureglement) Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 27. Dezember 2023 ist bei uns die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 26 «Schönegg» (Änderung Zonenplan 1 und Baureglement) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1 «Siedlung» 1:2'000 (vom 27. November 2023)
- Änderung Baureglement: ZPP Nr. 26 «Schönegg» (vom 27. November 2023)
- Anhang 8.1: Richtprojekt ZPP Nr. 26 «Schönegg» (vom 27. November 2023)
- Erläuterungsbericht (vom 27. November 2023)
- Schlussbericht zum Workshopverfahren nach Art. 99a BauV (vom 22. Februar 2022)
- Mitwirkungsbericht (vom 27. November 2023)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), E-Mail vom 4. Januar 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 18. Januar 2024
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) III, Fachbericht vom 18. Januar 2024 und Fachbericht Wasserbau vom 5. April 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht vom 22. Januar 2024
- TBA, Dienstleistungszentrum (DLZ), E-Mail vom 22. Januar 2024
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), E-Mail vom 6. Februar 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 Grundeigentümerinnen der Parzellen Nrn. 881, 884, 885, 886, 887, 888 und 1003 in der Gemeinde Münchenbuchsee beabsichtigen dieses Areal mit einer Neuüberbauung zu verdichten. Sie werden in ihrem Unterfangen von der Gemeinde unterstützt. Geplant ist die Realisierung einer qualitätvollen Wohnüberbauung, wobei auch stilles Gewerbe zugelassen ist. Zur Qualitätssicherung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Das dabei resultierende Richtprojekt dient als Basis für die ZPP und die nachgelagerte Überbauungsordnung (UeO). Einige Inhalte des Richtprojekts werden im Gemeindebaureglement (GBR) verbindlich verankert.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ZPP Nr. 26 «Schönegg» (Änderung Zonenplan 1 und GBR) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Verkehrssicherheit

Gemäss Erläuterungsbericht (EB; S. 28) handelt es sich beim Schöneggweg um eine viel befahrene Strasse. Mittelfristig soll u.a. auch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Tempo-30-Zone in einem separaten Verfahren eingeführt werden. Die Gemeinde bestätigt, dass aufgrund des zusätzlichen Wohnraum- und Parkplatzangebots mit Mehrverkehr zu rechnen ist, welcher aber problemlos aufgenommen werden kann. Des Weiteren wird im EB (S. 29) auf die Schulwegsicherheit eingegangen. Das Thema Verkehr bzw. Schulwegsicherheit wurde im Rahmen der Mitwirkung mehrmals aufgegriffen und es wurde ausserdem Kritik dagegen angebracht.

Im Bezug zur Erschliessungssituation wird in den Unterlagen die Verkehrssicherheit nicht zur Genüge abgehandelt. Somit kann aus den Unterlagen nicht nachvollzogen werden, ob die Erschliessung den Normen in Punkto Verkehrssicherheit entspricht. Die Gemeinde erläutert, dass bereits heute mehrere verkehrssichere Verbindungen für Fussgänger bzw. Schüler bestehen. Damit die Verkehrssicherheit abschliessend beurteilt werden kann, ist sie durch die Gemeinde zu plausibilisieren. Die Erschliessung des Areals ist zu überprüfen und die Ergebnisse sind in einem *Road Safety Audit* oder im EB nachvollziehbar darzustellen (inkl. Sichtweiten, Wendemöglichkeit Kehrlichfahrzeug, Radien etc). **GV**

#### 4. Naturgefahren

Das Gebiet der ZPP Nr. 26 «Schönegg» liegt teilweise im gelben Gefahrengebiet der Gefahrenkarte Münchenbuchsee. Lokal ist auf der Parz. Nr. 885 die Gefahrenstufe höher eingestuft (blaues und rotes Gefahrengebiet). Gemäss Art. 6 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) muss im Rahmen der Bebauung der Gefahrensituation Rechnung getragen werden. Die Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass weder Mensch, Tier, noch erhebliche Sachwerte gefährdet werden. Zumal lokal sogar eine erhebliche Gefährdung ausgewiesen ist, müssen die Gebäude vor Überflutung geschützt werden. Gemäss Abs. 6 Lemma 2 der ZPP Nr. 26 sind mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen in eine Hochwasserschutzgutachten auf Stufe UeO aufzuzeigen. Lemma 3 besagt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen ist, welches die konkreten Schutzmassnahmen bezeichnet.

Der Umgang mit Naturgefahren ist im erstmöglichen Verfahren zu klären. Dies gilt insbesondere dann, wenn aufgrund der Gefahrensituation grössere Schutzmassnahmen wie die Erhöhung des Terrains, Schutzdämme, etc. notwendig sein könnten. Die genaue Gefahrensituation ist deshalb spätestens im Rahmen der Überbauungsordnung mittels einem Naturgefahrengutachten bzw. einem Objektschutzgutachten zu klären. Die dabei eruierten Schutzmassnahmen sind verbindlich in der UeO zu verankern. Daher ist Abs. 6 dahingehend zu bereinigen, dass die konkreten Schutzmassnahmen nicht nur aufzuzeigen sind, sondern auch festgelegt werden müssen. Eine Verlagerung in das Baubewilligungsverfahren ist nicht zulässig. **GV**

Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG und Art. 7 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG; BSG 751.11). Es sind keine mobilen Massnahmen zulässig. **H**

#### 5. Energiebestimmungen

Das AUE stellt fest, dass eine Anschlusspflicht an einen Holzwärmeverbund auch dem kommunalen Richtplan «Energie» der Gemeinde Münchenbuchsee entspricht (Massnahme M10) und daher begrüssen sie diese Energievorschrift somit grundsätzlich. Die Formulierung, «wenn dieses vorhanden ist», lässt aber zu viel Interpretationsspielraum zu. Wann genau die Anschlusspflicht zum Tragen kommt, muss genauer definiert werden. Insbesondere, da laut Art. 13 Abs. 2 KEnG mit einer Verpflichtung zum Fernwärmeanschluss auch ein Anschlussrecht einhergeht. Um dem Rechnung zu tragen, wird ein klares Anschlusskriterium benötigt. Ein Beispiel für dieses Kriterium ist die Distanz von der nächsten Haupt- oder Versorgungsleitung, wie es in den kantonalen Mustern (S. 19) vorgesehen ist. Abs. 7 der ZPP Nr. 26 ist entsprechend anzupassen. **GV**

Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» für kommunale Energievorschriften zur Verfügung. Die Muster sind auf der Website des AGR und des AUE zu finden und sollen in der vorliegenden Planung verwendet werden. **H**

Weitere Energievorschriften sind in der ZPP «Schönegg» nicht enthalten. Es wird im EB aber darauf hingewiesen, dass in Münchenbuchsee gemäss GBR Mehrfamilienhäuser (MFH) einen gewichteten Gesamtenergiebedarf von 30 kWh/m<sup>2</sup> einhalten müssen. Das AUE weist weiter darauf hin, dass mit der Revision des KEnG per 1. Januar 2023 eine neue Berechnungsgrundlage, die gewichtete Gesamtenergieeffizienz, und neue kantonale Grenzwerte eingeführt wurden. Gemäss Art. T1-1 KEnV ist bei einer Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die gleiche prozentuale Reduktion anzuwenden wie zuvor für den gewichteten Energiebedarf. Der im GBR festgelegte Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf von 30 kWh/m<sup>2</sup> entspricht einer Reduktion von 14%. Das heisst, neue MFH in Münchenbuchsee müssen den Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz um 14% unterschreiten. Aus Sicht des AUE wäre es allenfalls sinnvoll, diesen Sachverhalt in die ZPP aufzunehmen, jedoch mindestens im EB. **H**

## 6. Naturschutz

Der *Kirchmattbach* ist genug weit entfernt, jedoch ist gemäss den zur Verfügung stehenden Informationen (Luftbild, Google Streetview) eine Bepflanzung vorhanden, die als Hecke gelten könnte. Auf dem Orthophoto scheint es sich nur um Einzelbäume zu handeln. Es könnte sich jedoch auch um eine Hecke oder Feldgehölz gemäss Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und 1<sup>ter</sup> NHG handeln. Diese sind in ihrem Bestand geschützt und es darf nicht in sie eingegriffen werden. Falls es sich bei den Gehölzen um Hecken oder Feldgehölze handelt, was abzuklären ist, würden diese auf jeden Fall unter bundesrechtlichem Schutz (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> und 1<sup>ter</sup> NHG und Art. 18 Abs. 1 g JSG) stehen und ein Eingriff würde eine Ausnahmegewilligung bedingen. Weiterhin gilt zu berücksichtigen, dass gegenüber Hecken und Feldgehölzen im Kanton Bern Bauabstände von mindestens 6 Metern einzuhalten sind. Dies ist ab dem Krautsaum zu messen.

Hecken und Feldgehölze sind zu erhalten. Eingriffe in diesen geschützten Lebensraum benötigen eine Ausnahmegewilligung nach Naturschutzrecht. Die ANF ist im Rahmen der UeO zwingend bzgl. Ausnahmegewilligung Eingriffe in Hecken und Feldgehölze anzuhören. In diesem Schritt sind die oben genannten Informationen (Ausnahmegesuch mit Begründung zur Standortgebundenheit, Ausmass der Hecke, Artenzusammensetzung, Ersatz mit Flächenangabe, Artenliste und Zustimmung Grundeigentümer) nötig, damit eine Beurteilung abgegeben werden kann. **H**

## 7. ZPP-Bestimmungen

### 7.1 Mass der Nutzung

Unter den «Allgemeinen Bestimmungen» wird aufgeführt, dass ein zusätzliches Attikageschoss nicht zugelassen ist. Falls kein Attikageschoss zugelassen werden soll, kann lediglich festgelegt, dass kein Attikageschoss zugelassen ist. Die vorliegende Bestimmung kann zu Missverständnisse führen. Daher bitten wir die Gemeinde, die Bestimmung nachvollziehbarer zu umschreiben. **H**

### 7.2 Gestaltung

Gemäss Abs. 4 Lemma 2 ist das Richtprojekt bezüglich Gesamtwirkung, städtebaulicher Konzeption mit Situierung und Staffelung in der Höhe sowie des Erschliessungskonzeptes massgebend. Das Richtprojekt soll im Anhang 8.1 des GBR integriert werden. Damit das Richtprojekt als verbindlich gilt, ist im normativen Teil des GBR (bspw. unter ZPP 26 Abs. 1) zu erwähnen, dass der Anhang 8.1 in den genannten Aspekten auch grundeigentümerverbindlich ist. Alternativ kann dies auch in Art. 310 GBR festgelegt werden. **GV**

## 8. Weitere Hinweise und Empfehlungen

### 8.1 Siedlungswasserwirtschaft

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

## 9. 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).

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.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

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 (6-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

Javier García Gutiérrez  
Raumplaner

**Fachberichte:**

- AWA, AUE, OIK III, OIK III-Wasserbau

**Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte):**

- BHP Raumplan AG, [info@raumplan.ch](mailto:info@raumplan.ch)

**Kopie per E-Mail:**

- Regierungstatthalteramt Bern–Mittelland
- AÖV
- AWA
- OIK III
- AUE
- TBA-DLZ
- ANF
- AGR-Intern: RUM, BES, FLM

# Münchenbuchsee; Änderung Zonenplan 1 Siedlung und Baureglement, Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 26 Schöneegg, Vorprüfung

<b>Laufnummer</b>	2023.DIJ.15286	<b>Status</b>	In Bearbeitung
<b>Geschäftseigner</b>	AGR alle Mitarbeitenden; AGR-ALL	<b>Dossiertyp</b>	Geschäft
<b>Beginn</b>	27.12.2023	<b>Ende</b>	
<b>Bemerkung</b>	27.12.2023: Erster Posteingang Nextcloud-Link (gültig bis 30.06.2024 / Passwort: 2023.DiJ.15286): <a href="https://data.be.ch/s/fBSeqe8qEpFKZr4">https://data.be.ch/s/fBSeqe8qEpFKZr4</a> ...		

## Inhaltsverzeichnis 2

Titel	geändert am	Seite
<b>03 Mitberichte</b>		
<b>031 Mitberichte für Versand</b>		
2024_01_18_FB_BVD_AWA	18.01.2024 13:49:44	1
2024_01_18_FB_BVD_TBA_OIK III	29.01.2024 07:14:45	3
2024_01_22_FB_WEU_AUE_EN	23.01.2024 07:58:45	5
2024_04_05_FB_BVD_TBA_OIK III_Wasserbau	05.04.2024 16:14:34	7



Bau- und Verkehrsdirektion  
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern  
+41 31 633 38 11  
info.awa@be.ch  
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Javier Garcia Gutiérrez  
Nydegasse 11 / 13  
3011 Bern

**Geschäfts-Nr. AWA** 273402 18. Januar 2024  
**Geschäfts-Nr. Leitbehörde** 2023.DIJ.15286

## Fachbericht Wasser und Abfall

<b>Gemeinde</b>	Münchenbuchsee
<b>Gesuchsteller / Bauherrschaft</b>	Einwohnergemeinde Münchenbuchsee, 3053 Münchenbuchsee
<b>Standort</b>	Schöneegg
<b>Vorhaben</b>	<b>Vorprüfung:</b> Änderung des Zonenplan 1 "Siedlung" und des Baureglements (Zone mit Planungspflicht Nr. 26 "Schöneegg")
<b>Eingereichte Unterlagen</b>	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
<b>Ansprechperson</b>	Grundstücksentwässerung Rathgeb Andreas +41 31 633 39 49
<b>Weitere Beurteilungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine</li></ul>

## 1. Beurteilung des Vorhabens

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.
- 1.2. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.3. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

## 2. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

**AWA Amt für Wasser und Abfall**  
Siedlungswasserwirtschaft  
Grundstücksentwässerung



Digital unterschrieben  
von Rathgeb Andreas  
EJOPZN

Co-Fachbereichsleiter



Bau- und Verkehrsdirektion  
Tiefbauamt  
Oberingenieurkreis III

Kontrollstrasse 20, Pf. 701  
2501 Biel  
+41 31 635 96 00  
info.tbaoik3@be.ch  
www.be.ch/tba

Sandra Dorasamy  
+41 31 636 63 18  
sandra.dorasamy@be.ch

Oberingenieurkreis III, Kontrollstrasse 20, Pf. 701, 2501 Biel

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
z. Hd. Herrn Javier Garcia Gutiérrez  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

18. Januar 2024

Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: Mitbericht Münchenbuchsee 2023.DIJ.15286

## Fachbericht zur Vorprüfung

---

Gemeinde	Münchenbuchsee		
Vorhaben	Änderung des Zonenplans 1 «Siedlung» und des Baureglements		
Ortsbezeichnung	Schönegg		
Beurteilungsgrundlagen	Zone mit Planungspflicht Nr. 26		
Eingangsdatum	28.12.2023	Behandlungsfrist	31.01.2024

---

### 1 Strassenverkehr/Erschliessung

Keine Bemerkungen, es sind keine Kantonsstrassen direkt betroffen.

### 2 Velo / Strassenlärm / Wasserbau / Fuss- und Wanderwege / Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Keine Bemerkungen.

### 3 Wasserbau

Seitens des Wasserbaus wird ein separater Bericht eingereicht.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis III



Claudia Christiani

23.01.2024 07:24

Geregeltes elektronisches Siegel · [www.be.ch/signatur](http://www.be.ch/signatur)  
Cachet électronique réglementé · [www.be.ch/signature](http://www.be.ch/signature)

Kopie an:

– Dossier GEVER

Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Amt für Umwelt und Energie

Laupenstrasse 22  
3008 Bern  
+41 31 633 36 51  
info.aue@be.ch  
www.be.ch/aue

Anton Braun  
Tel. +41 31 636 97 60  
anton.braun@be.ch

Amt für Umwelt und Energie, Laupenstrasse 22, 3008 Bern

---

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Javier Garcia Gutiérrez  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

22. Januar 2024

**Geschäfts-Nr. der Leitbehörde** 2023.DIJ.15286

# Fachbericht Energie

---

<b>Gemeinde</b>	Münchenbuchsee
<b>Vorhaben</b>	Änderung des Zonenplan 1 «Siedlung» und des Baureglements (Zone mit Planungspflicht Nr. 26 «Schönegg»), Vorprüfung
<b>Leitbehörde</b>	Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

---

**Beurteilungsgrundlagen:** Änderung Baureglement (BR) vom 27. November 2023  
Erläuterungsbericht vom 27. November 2023

---

## 1. Sachverhalt

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat der Abteilung Energie des Amts für Umwelt und Energie (AUE) das oben genannte Vorhaben zur Stellungnahme zugestellt.

Die Grundeigentümerin der ZPP Schönegg strebt eine Arealentwicklung und Neuüberbauung des Perimeters an. Die vorliegende Planung soll eine dichte Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität und mit optimaler Ausnutzung der Parzellen bei gleichzeitiger qualitätsvoller Gestaltung der Bauten und Aussenräume bezwecken.

Das AUE beurteilt nachfolgend die vorgesehenen energierelevanten Bestimmungen im Baureglement (BR) vom 27. November 2023 auf Basis von Art. 13 ff. kantonales Energiegesetz (KE nG).

## 2. Erwägungen

Art. 26 Abs. 7 BR bezieht sich auf die Energienutzung in der neuen Überbauung. Demnach sind Gebäude ans Fernwärmenetz anzuschliessen, soweit dieses vorhanden ist.

Wir stellen fest, dass eine Anschlusspflicht an einen Holzwärmeverbund auch dem kommunalen Richtplan Energie der Gemeinde Münchenbuchsee entspricht (Massnahme M10) und begrüssen diese Energievorschrift somit grundsätzlich.

Die Formulierung, «wenn dieses vorhanden ist», lässt unseres Erachtens aber zu viel Interpretationsspielraum zu. Wann genau die Anschlusspflicht zum Tragen kommt, muss genauer definiert werden. Insbesondere, da laut Art. 13 Abs. 2 KEnG mit einer Verpflichtung zum Fernwärmeanschluss auch ein Anschlussrecht einhergeht. Um dem Rechnung zu tragen, wird ein klares Anschlusskriterium benötigt. Ein Beispiel für dieses Kriterium ist die Distanz von der nächsten Haupt- oder Versorgungsleitung, wie es in den kantonalen Mustern (S. 19) vorgesehen ist.

Laut Art. 13 Abs. 5 KEnG stellt der Kanton den Gemeinden nämlich «Musterregelungen» für kommunale Energievorschriften zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 KEnG Gebrauch machen – möglichst einheitliche Formulierungen verwenden. Die Muster sind auf der Website des AGR und des AUE zu finden und sollen in der vorliegenden Planung verwendet werden.

Weitere Energievorschriften sind in der ZPP «Schönegg» nicht enthalten. Es wird im Erläuterungsbericht aber darauf hingewiesen, dass in Münchenbuchsee gemäss Baureglement Mehrfamilienhäuser (MFH) einen gewichteten Gesamtenergiebedarf von 30 kWh/m<sup>2</sup> einhalten müssen.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Revision des KEnG per 1.1.2023 eine neue Berechnungsgrundlage, die gewichtete Gesamtenergieeffizienz, und neue kantonale Grenzwerte eingeführt wurden. Gemäss Art. T1-1 KEnV ist bei einer Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz die gleiche prozentuale Reduktion anzuwenden wie zuvor für den gewichteten Energiebedarf. Der im Baureglement festgelegte Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf von 30 kWh/m<sup>2</sup> entspricht einer Reduktion von 14 Prozent. D.h. neue MFH in Münchenbuchsee müssen den Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz um 14 Prozent unterschreiten. Aus Sicht des AUE wäre es allenfalls sinnvoll, diesen Sachverhalt in die ZPP aufzunehmen, mindestens im Erläuterungsbericht.

### **3. Antrag**

Gestützt auf Art. 13 KEnG beantragt das AUE, dass Art. 26 Abs. 7 BR gemäss den Erwägungen überarbeitet wird.

Freundliche Grüsse

Amt für Umwelt und Energie

 Digital  
unterschieden von  
Wettstein Deborah  
GBBP7R  
Datum: 2024.01.22  
13:51:16 +01'00'

Deborah Wettstein  
Projektleiterin Energieplanung



Bau- und Verkehrsdirektion  
Tiefbauamt

Kontrollstrasse 20, Pf. 701  
2501 Biel  
+41 31 635 96 00  
info.tbaoik3@be.ch  
www.be.ch/tba

Jörg Bucher  
+41 31 635 96 11  
joerg.bucher@be.ch

Oberingenieurkreis III, Kontrollstrasse 20, Pf. 701, 2501 Biel

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern  
Orts- und Regionalplanung  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

05. April 2024

## Fachbericht Wasserbau

Gemeinde:	Münchenbuchsee
Vorhaben:	Änderung des Zonenplan 1 «Siedlung» und des Baureglements (Zone mit Planungspflicht Nr. 26 «Schönegg»,
Ortsbezeichnung:	Münchenbuchsee, Schönegg
Beurteilungsgrundlagen:	Vorprüfung Änderung Zonenplan
Geschäfts-Nr.:	AMT109273
Leitverfahren:	Nutzungsplanverfahren
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde:	2023.DJI.15286
Kontaktperson:	Jörg Bucher

### Grundlagen

- Gefahrenkarte

#### 1. Beurteilung des Vorhabens

##### *Naturgefahren*

- 1.1 Das Gebiet der ZPP Nr. 26 «Schönegg» liegt teilweise im gelben Gefahrengebiet der Gefahrenkarte Münchenbuchsee. Lokal ist auf der Parz. Nr. 885 die Gefahrenstufe höher eingestuft (blaues und rotes Gefahrengebiet).
- 1.2 Gemäss Art. 6 BauG muss im Rahmen der Bebauung der Gefahrensituation Rechnung getragen werden. Die Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass weder Mensch, Tier, noch erhebliche Sachwerte gefährdet werden.

- 1.3 Da lokal sogar eine erhebliche Gefährdung ausgewiesen ist, müssen – wie im BauR, Anhang 2 unter Pkt. 6 aufgeführt – die Gebäude vor Überflutung geschützt werden. Die Schutzmassnahmen sind zwingend in der Überbauungsordnung aufzuzeigen und im Baubewilligungsverfahren mittels einem Hochwasserschutzkonzept, erstellt durch ein ausgewiesenes Naturgefahrenbüro, bestimmt werden.

**2. Antrag**

- 2.1 Der Umgang mit den Naturgefahren muss wie im Erläuterungsbericht beschrieben und im Anhang zum BauR festgehalten umgesetzt werden.

**3. Hinweise**

- 3.1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) und Art. 7 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11).
- 3.2 Es sind keine mobilen Massnahmen zulässig.



**Jörg Bucher**

05.04.2024 13:13

Geregeltes elektronisches Siegel · [www.be.ch/signatur](http://www.be.ch/signatur)  
Cachet électronique réglementé · [www.be.ch/signature](http://www.be.ch/signature)

Jörg Bucher  
Bereichsleiter Wasserbau