

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

### Überbauungsordnung ZPP Nr. 28 «Landi-Areal»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom Februar 2024

März 2025

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee  
Bernstrasse 8+12, 3053 Münchenbuchsee

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Baugestaltung</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Aussenraumgestaltung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Umwelt</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>13</b>
	<b>Anhang</b>	<b>15</b>



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 28 «Landi-Areal» bezweckt eine geordnete, verdichtete Wohnüberbauung von hoher Siedlungsqualität mit untergeordneter Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP Nr. 28 «Landi-Areal».

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptgebäude
- die Baubereiche für untergeordnete Gebäude
- der Baubereich für Unterniveaubauten/unterirdische Bauten
- die Baubereiche für offene Strukturen
- die Gestaltungsbaulinie
- die Bereiche für oberirdische Parkierung
- die Bereiche für Zu- und Wegfahrt mit Bemassung
- das Strassenvorland
- der öffentliche Aussenraum
- der gemeinschaftliche Aussenraum
- der Grünbereich

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Kehrrichtentsorgung
- die Veloabstellplätze
- die abzubrechenden Gebäude
- die bestehende Trafostation

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

- Art der Nutzung
- <sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Mischzone M. Art. 30 betreffend Störfall bleibt vorbehalten.
- <sup>2</sup> Gewerbenutzungen sind schwerpunktmässig in den Baubereichen A1 und A3 auf Strassenniveau anzuordnen.
- <sup>3</sup> Es sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig.

### Art. 6

- Mass der Nutzung
- <sup>1</sup> Die Geschossfläche (GF) beträgt minimal 10'000 m<sup>2</sup> und maximal 13'000 m<sup>2</sup>. Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	höchster Punkt der Dachkonstruktion
A1	19.00 m	568.50 m ü.M.
A2	13.50 m	563.50 m ü.M.
A3	27.00 m	577.50 m ü.M.
A4	8.00 m	558.00 m ü.M.
Offene Struktur	11.50 m	561.00 m ü.M.

- <sup>2</sup> Als unterer Referenzpunkt gilt eine Kote von 549.00 m ü.M. Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV kann das massgebende Terrain im Baubewilligungsverfahren aus planerischen und/oder baulichen Gründen abweichend definiert werden.

- Attikageschoss
- <sup>3</sup> Es sind keine Attikageschosse zugelassen, welche über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des jeweiligen Baubereichs liegen.

### Art. 7

- Baubereiche
- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche entsprechen dem bebaubaren Gebiet für Hauptgebäude, untergeordnete Gebäude, Unterniveaubauten/unterirdische Bauten und offene Strukturen zum Witterungsschutz.

- <sup>2</sup> Im Baubereich für offene Strukturen ist eine allseitig offene Konstruktion bspw. im Sinne von Pergolen, Rankgerüsten und/oder eines Dachs zum

Witterungsschutz resp. zum Schutz des Fluchtweges zulässig. Die im Anhang erläuterten Grundzüge des Erscheinungsbilds sind verbindlich.

### **Art. 8**

Abgrenzung Baubereiche,  
Baubstände

Die äusseren Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die Grenz- und Strassenabstände. Vorbehalten bleiben die Bauabstände für An- und Kleinbauten gemäss Art. 12.

### **Art. 9**

Gestaltungsbaulinie

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichnete Gestaltungsbaulinie im Baubereich A1 definiert den Bereich mit Anbaupflicht für sämtliche Vollgeschosse, soweit das Gebäude die Fläche nutzt. Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 11.

<sup>2</sup> Von der Gestaltungsbaulinie kann nach innen um max. 0.50 m abgewichen werden.

### **Art. 10**

Bauten ausserhalb der Baubereiche

Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschliessung (z. B. Treppen, Rampen, Notausstiege), der Einstellhalle (z. B. Lüftungs- und Lichtschächte), der Energie- und Wärmeversorgung sowie der Trafostation sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen in der Aussenraumgestaltung nicht störend wirken.

### **Art. 11**

Vorspringende Gebäudeteile

<sup>1</sup> Mit Ausnahme von Baubereich A1 sind vorspringende Gebäudeteile lediglich innerhalb der Baubereiche zulässig. Das zulässige Mass über die Fassadenflucht und der zulässige Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts sind innerhalb der Baubereiche frei.

<sup>2</sup> Die vorspringenden Gebäudeteile im Baubereich A1 dürfen maximal 1.2 m über die Fassadenflucht resp. die Baubereichsbegrenzung hinausragen und ausserhalb der Baubereiche einen Anteil von 50 Prozent des betreffenden Fassadenabschnitts pro Geschoss nicht überschreiten.

### **Art. 12**

An- und Kleinbauten An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sind innerhalb der Baubereiche, im Strassenvorland und/oder im Grünbereich zulässig. Der Strassenabstand kann unter Berücksichtigung der einschlägigen VSS-Nomen (z.B. Grundstückszufahrten, Sichtweiten) unterschritten werden.

### **Art. 13**

Lärmschutz Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

## **3. Baugestaltung**

### **Art. 14**

Grundsatz, Qualitätssicherung <sup>1</sup> Das Richtprojekt vom Februar 2024 illustriert die Gesamtbebauungsidee und ist für die folgenden Elemente massgebend, d.h. rechtsverbindlich (vgl. ergänzende Erläuterungen im Anhang):

- die ortsbauliche Setzung
- die maximale Ausdehnung der Neubauten hinsichtlich der Gebäudeabmessungen in der Situation, in der Höhenentwicklung und den Geschossigkeiten
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassaden
- die Prinzipien der Aussenraumgestaltung und der Durchwegung für den Fussverkehr

<sup>2</sup> Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Beurteilungsgremium zum Studienauftrag, ein Ausschuss desselben oder die Fachberatung der Gemeinde beizuziehen.

<sup>3</sup> Die im Anhang der Überbauungsvorschriften aufgelisteten optionalen Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter, sind jedoch nicht rechtsverbindlich (vgl. ergänzende Erläuterungen im Anhang).

### **Art. 15**

Fassadengestaltung Die Fassadengestaltung sowie deren Materialisierung und Farbgebung sind sorgfältig zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren. Die im Anhang erläuterten Grundzüge des Erscheinungsbilds sind verbindlich.

#### **Art. 16**

Dachgestaltung  
und - form

<sup>1</sup> Im Baubereich A1 ist ein Flachdach ausgeschlossen. Im Baubereich A2 ist ein ein- oder zweiseitig geneigtes Schrägdach mit einer Dachneigung von 10 bis 20° zu erstellen. In den Baubereichen A3 und A4 sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen. Die im Anhang erläuterten Dachformen sind wegleitend.

<sup>2</sup> Im südlichen Teil des Baubereichs A3 ist eine begehbar und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse zu realisieren. Die Gestaltung und Nutzung des Flachdachs im Baubereich A4 richtet sich nach Art. 21.

<sup>3</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

#### **Art. 17**

Dachaufbauten

Technisch bedingte sowie weitere Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überragen. Davon ausgenommen ist eine Sirenenanlage zum Bevölkerungsschutz.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 18**

Grundsätze

<sup>1</sup> Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind attraktive Aussenräume mit hohen siedlungsökologischen Qualitäten zu schaffen. Die im Anhang erläuterte Ausgestaltung der Freiräume ist wegleitend.

<sup>2</sup> Die Bodenversiegelung ist auf das funktional resp. betrieblich notwendige Minimum zu reduzieren.

<sup>3</sup> Hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet gelten die entsprechenden Bestimmungen und Grundsätze im Baureglement.

### **Art. 19**

- Strassenvorland
- <sup>1</sup> Das im Überbauungsplan bezeichneten Strassenvorland ist als Aufenthalts- und Zentrumsbereich mit hoher Qualität auszugestalten. Es dient den Hauszugängen, der Anordnung von Fusswegen und Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder, der Entsorgung und Anlieferung als Umschlags- und Bereitstellungsplatz, als Aufenthaltsbereich und Spielplatz und für Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen.
- <sup>2</sup> Im Bereich des Strassenvorlands sind ausreichend Flächen zur Begrünung, Verdunstung und/oder Versickerung von Regenwasser sicherzustellen. Versiegelte Flächen sind auf das Minimum zu beschränken.
- <sup>3</sup> Im Strassenvorland sowie im Grünbereich sind insgesamt mindestens acht Bäume zu pflanzen.

### **Art. 20**

- Öffentlicher Aussenraum
- <sup>1</sup> Im Bereich für den öffentlichen Aussenraum ist ein attraktiver Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit zu schaffen. Zulässig ist namentlich eine gastgewerbliche Nutzung mit Aussensitzfläche.
- <sup>2</sup> Das Richtprojekt ist in Bezug auf die Ausdehnung des öffentlichen Aussenraums wegleitend.

### **Art. 21**

- Gemeinschaftlicher Aussenraum
- <sup>1</sup> Im Bereich für den gemeinschaftlichen Aussenraum ist ein attraktiver Freiraum für die Bewohnerschaft zu schaffen. Der gemeinschaftliche Aussenraum dient zudem den Hauszugänge, der Anordnung von Fusswegen, als siedlungsinterner Aufenthaltsbereich und Spielplatz sowie der Bepflanzungen und der Retention. Es ist für eine angemessene Verschattung und Begrünung zu sorgen.
- <sup>2</sup> Im gemeinschaftlichen Aussenraum sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen.
- <sup>3</sup> Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Ausdehnung des gemeinschaftlichen Aussenraums und dem Anteil an begrünter Fläche wegleitend.

### **Art. 22**

- Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze
- <sup>1</sup> Die gemäss der Baugesetzgebung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind vorzugsweise im Bereich des öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenraumes anzuordnen.
- <sup>2</sup> Sie sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

### **Art. 23**

- Grünbereich
- <sup>1</sup> Der Grünbereich dient als Hauszugang, der Anordnung von Fusswegen und Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder, als privater Aussenraum sowie für Baumpflanzungen.
- <sup>2</sup> Der Grünbereich ist grösstenteils als naturnaher Grünraum zu gestalten. Vorbehalten bleibt Art. 28.

### **Art. 24**

- Bepflanzung
- Es ist eine standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Bepflanzung zu wählen. Das Richtprojekt ist hinsichtlich der Anordnung und Ausdehnung der Bepflanzung, mit Ausnahme des grosskonigen Baumes auf dem Landiplatz, wegleitend.

### **Art. 25**

- Terraingestaltung
- Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Grundstücke sind so zu gestalten, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Dazu notwendige Terrainveränderungen und Stützmauern sind zulässig.

## **5. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 26**

- Erschliessung, Einstellhalle
- <sup>1</sup> Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über das Strassenvorland in den vermassten Bereichen für Zu- und Wegfahrt. Die Zu- und Wegfahrt ist in die Gebäude zu integrieren.
- <sup>2</sup> Mit Ausnahme der oberirdischen Abstellplätze, Umschlags- und Anlieferungsbereiche ist das Areal autofrei auszugestalten.

<sup>3</sup> Die Einstellhalle ist im Hinblick auf die Begrünung des gemeinschaftlichen Aussenraums gemäss Art. 21 mit ausreichend Erdreich zu überdecken.

### **Art. 27**

Parkierung

<sup>1</sup> Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der oberirdischen Abstellplätze in der vorgesehenen Einstellhalle.

<sup>2</sup> Die oberirdischen Abstellplätze sind in den entsprechenden Bereichen anzuordnen; es sind maximal vier Abstellplätze zulässig. Zusätzlich ist ein Abstellplatz für Behinderte im Bereich des Strassenvorlands zulässig.

<sup>3</sup> Pro Wohnung sind maximal 0.7 Abstellplätze zulässig. Die Anzahl Abstellplätze für die übrigen Nutzungen richtet sich nach der Bauverordnung.

### **Art. 28**

Notzufahrt,  
Anlieferung

Als Notzufahrten dienen die an das Areal angrenzenden Abschnitte der Bahnhof- und der Talstrasse sowie die Parzelle Nr. 2290.

## **6. Umwelt**

### **Art. 29**

Energie

Der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung ist gemäss den Bestimmungen des Baureglements und der kantonalen Energiegesetzgebung Rechnung zu tragen.

### **Art. 30**

Störfall

<sup>1</sup> Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Minderung des Störfallrisikos umzusetzen. Die Massnahmen richten sich nach dem Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Juli 2023.

<sup>2</sup> Es sind keine im Sinne der Störfallvorsorge empfindlichen Einrichtungen (bspw. Kita oder Kindergärten) zugelassen.

<sup>3</sup> Folgende, oder mindestens gleichwertige Massnahmen sind zur Minderung des Störfallrisikos nachzuweisen:

- Sicherung der Fluchtwege im Gebäude und im Freien (platzieren an anlagenabgewandten Seiten)

- Gezielte Nutzungsanordnung in den Gebäuden
- Anlagezugewandten Fassaden bestehen aus nicht brennbaren Materialien
- Mit geeigneten Massnahmen in der Umgebungsgestaltung ein Überfließen von Gefahrgut verhindern

#### **Art. 31**

Entwässerung <sup>1</sup> Dach- und Platzwasser (Regenwasser) ist möglichst weitgehend auf dem Areal zurückzuhalten und über dafür vorgesehene Flächen verdunsten und/oder zurückhaltend versickern zu lassen.

<sup>2</sup> Anlagen zur Entwässerung sind im gesamten Wirkungsbereich zulässig.

#### **Art. 32**

Kehricht-entsorgung Die möglichen Container-Standorte sind im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

### **7. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 33**

Vertragliche Sicherstellung Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.

#### **Art. 34**

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Vorprüfung	19. November 2024
Publikation im Amtsblatt	...
Publikation im Amtsanzeiger	...
Öffentliche Auflage	... bis ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	...

Namens der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....  
Manfred Waibel

.....  
Olivier A. Gerig

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Münchenbuchsee, den .....

Der Gemeindegeschreiber

.....  
Olivier A. Gerig

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

Anhang

## Anhang

### **Richtprojekt vom Februar 2024 der futurafrosch Architektur und Raumentwicklung und JANS Landschaftsarchitektur**

Erläuterungen zu den als massgebend, d.h. als rechtsverbindlich erklärten Elementen des Richtprojekts:

Die ortsbauliche Setzung:

- Drei in Charakter und Massstäblichkeit unterschiedliche, auf den Kontext reagierende Baukörper, zur Bildung eines vielfältigen baulichen Ensembles und attraktiver Freiräume mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten.
- Räumliche Fassung des gemeinschaftlichen Aussenraums (Landgarten) als Dachgarten auf dem Sockelbau, zentraler Erschliessungsort und gemeinschaftsbildender Freiraum für alle Wohngebäude.

Die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassaden:

- Ensemble mit typologischer und gestalterischer Eigenständigkeit der einzelnen Gebäude, mit jeweils allseitig gleichwertiger Architektur.
- Ausgestaltung Silohaus:
  - Solitär in Referenz zum einstigen Silo der Landi
  - gestaffelter Körper in Grundriss und Schnitt
- Ausgestaltung Landihaus:
  - adressbildender Einzelbau mit Bezug zum Bahnhofsquartier
  - Erdgeschoss mit publikumsorientierter Nutzung bzw. angemessenem Öffentlichkeitsgrad zur Bahnhofstrasse und zum öffentlichen Aussenraum (Landiplatz)
- Ausgestaltung Atelierhaus:
  - kompakter Körper in Referenz zu Nebengebäuden im Bahnbetrieb
  - gartenseitige Haupteinschliessung mit überdachter Vorzone zum gemeinschaftlichen Aussenraum (Landgarten)

Die Prinzipien der Aussenraumgestaltung und der Durchwegung für den Fussverkehr:

- Öffentlicher Aussenraum (Landiplatz) als gemeinschaftliche und öffentlich zugängliche Anlage im südwestlichen Teil des Areals mit einem grosskronigen Baum.
- Gemeinschaftlicher Aussenraum (Landgarten) als zentraler und hofartiger Dachgarten mit siedlungsökologischen Qualitäten und als Teil der Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Anhang

Erläuterungen zu den als wegleitend, d.h. als nicht rechtsverbindlich erklärten Elementen des Richtprojekts:

Die Dachformen:

- Begrüntes Flachdach beim Silohaus, als Dachgarten beim Sockelbau, als baulich markante, profilierte Struktur beim Landihaus und als ein- oder zweiseitig geneigtes Schrägdach oder begrüntes Flachdach beim Atelierhaus.

Die Ausgestaltung der Freiräume:

- im Strassenvorland und im Grünbereich, insbesondere die Gestaltung der Beläge, Vegetation und Elemente der Infrastruktur.
- im öffentlichen Aussenraum (Landiplatz), insbesondere die Gestaltung der Beläge, Installationen und Möblierung.
- im Bereich des gemeinschaftlichen Aussenraums (Landigartens), insbesondere die Zonierung in gemeinschaftliche und private Bereiche.