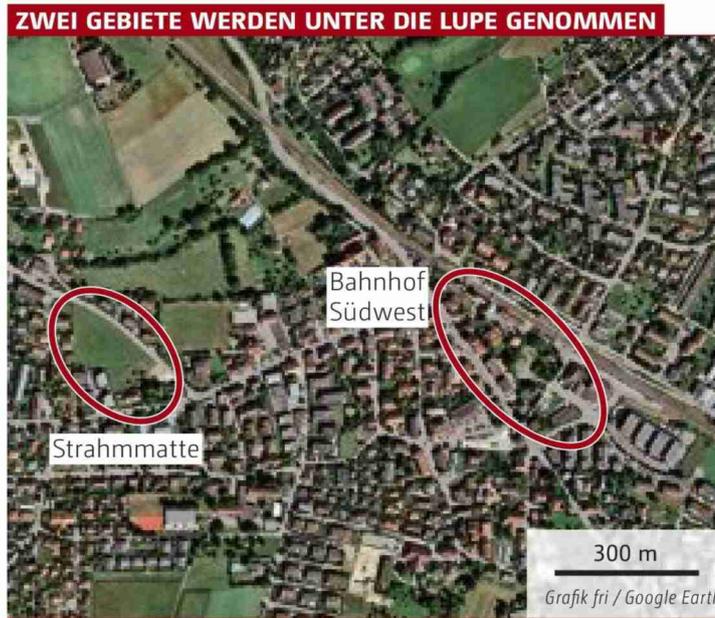




Dichter – und doch gut wohnen



Elsbeth Maring spricht lieber von Entwickeln nach innen. *Beat Mathys*



Hans Ulrich Schaad

MÜNCHENBUCHSEE Eine Studie hat aufgezeigt, dass die Gemeinde nach innen wachsen kann. Die Resultate fliessen nun in zwei Testplanungen ein. Eine betrifft ein im Prinzip baureifes Areal.

Knapp 10 000 Personen wohnen in Münchenbuchsee. Und es hätte in den nächsten Jahren locker Platz für ein paar Hundert mehr, ohne dass neue Baugebiete eingezont werden. Das ist das Resultat einer Studie, welche von der Gemeinde in Auftrag gegeben worden ist (siehe Kasten). «Ich war erstaunt, wie hoch das Potenzial ist», sagt Gemeindepräsidentin Elsbeth Maring-Walther (SP). Denn gemessen an den kantonalen Richtwerten sei Münchenbuchsee teilweise bereits dicht bebaut. Trotzdem nimmt die Gemeinde das Thema Verdichten an

die Hand, nicht zuletzt aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes. Wobei Maringliebervon Entwickeln nach innen spricht. «Die Begriffe Verdichten oder Wachsen nach innen können ein Unbehagen auslösen, ein Gefühl von Enge.»

Wohnqualität erhalten

Die Entwicklung nach innen steht weit oben auf der Traktandenliste. «Es geht nicht um eine maximale, sondern um eine ortsverträgliche Verdichtung», erklärt Erika Loser, Projektleiterin

SERIE Dichter bauen

Planung und Umwelt bei der Gemeinde. Die Wohnqualität dürfe nicht verloren gehen. Sie könne durch eine vernünftige Verdich-

tung sogar aufgewertet werden. Das Papier werde nicht in der Schublade verschwinden, sagt Maring. Die Politik habe die Studie verlangt (siehe Box), nun müsse sie wirken. Konkrete Beispiele zum Optimieren seien vorhanden.

Testen statt bauen

Diese Daten seien nicht am Bürotisch berechnet worden, sagt Claudia Thöni von Buchsis Bauabteilung. Sechs unterschiedliche Quartiertypen seien von den Experten besucht und aus städtebaulicher Sicht analysiert worden. Es wurden exemplarisch Möglichkeiten aufgezeigt, wie bei einer Sanierung die Siedlung nicht nur verdichtet, sondern auch aufgewertet werden könne.

Die Ergebnisse der Studie sind nützlich für die Ortsplanung. Die



gültige Revision wurde zwar erst 2013 abgeschlossen. Dennoch werden Anpassungen erforderlich sein, um die Raumplanungsziele umzusetzen. Insbesondere das in die Jahre gekommene Baureglement und der Verkehrsrichtplan sollen baldmöglichst überarbeitet werden. Die Grundlagen sollen bereit sein, wenn Eigentümer investieren wollen, sagt Erika Loser. Die Studie wirkt sich unter anderem auf die laufende Planung für die Zone mit Planungspflicht Strahmmatte aus. «Hier könnte man eigentlich mit dem Bauen beginnen», sagt Elsbeth Maring. Aber aufgrund der Potenzialstudie wurde in den Prozess eingegriffen. Die definierte Ausnutzungsziffer von 0,75 wird als zu gering und als nicht mehr zeitgemäss erachtet. In einer Testplanung werden nun die Möglichkeiten ausgelotet, wie unter dem Aspekt der Verdichtung die Vision der Gemeinde mit jener der Investorin zusammengeführt werden könnte. Immer

unter dem Gesichtspunkt der Ortsverträglichkeit. Dabei arbeiten die Gemeinde und die Investorin Bonainvest Hand in Hand. Sie teilen sich auch die Kosten der Planung.

Eine weitere Testplanung läuft seit August im Gebiet des Bahnhofs, zwischen Bernstrasse und Bahnlinie sowie dem Restaurant Bären und der Landi. Die Potenzialstudie hat sechs Teilgebiete unter die Lupe genommen. Anhand von städtebaulichen Überlegungen wurden Möglichkeiten zum Verdichten aufgezeigt. Zu diesen Gebieten gehört das Bahnhofgebiet Südwest.

Eine erste Analyse zeigte auf, dass es dort Standorte mit grösserem Verdichtungspotenzial gibt. Die Gemeinde hat in den vergangenen Monaten mit mehreren Grundeigentümern Gespräche geführt. Diese haben teilweise selber konkrete Vorstellungen. Sie sind mit Ideen und Visionen für Ersatzneubauten an die Gemeinde gelangt.

Alle Aspekte einbeziehen

Diese Testplanung soll die Grundlage für die Diskussion liefern, wie sich das Bahnhofgebiet weiterentwickeln und dadurch einen Mehrwert für die Gemeinde schaffen kann. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung von Siedlungsqualität und Freiräumen. Aber auch im Hinblick darauf, die Mobilität und den Verkehr zu optimieren. Dazu zählt die Entwicklung einer Zukunftsvision des Bahnhofes selbst, gemeinsam mit den SBB, dem RBS und der BLS. Das Ergebnis dieser Planung soll Ende Jahr feststehen.

Die Bevölkerung sei sensibilisiert auf das Thema Wachstum nach innen, sagt Elsbeth Maring-Walther. Deshalb sei es wichtig, dass der Prozess breit abgestützt werde. Wenn die Qualität stimme, ist die Gemeindepräsidentin überzeugt, würden die Stimmberechtigten Ja zu den Plänen sagen. Die Studie sei in der Mitwirkung mehrheitlich positiv aufgenommen worden.

POTENZIALSTUDIE

Die Studie, die das Verdichtungspotenzial von Münchenbuchsee untersucht hat, **geht auf einen Vorstoss im Grossen Gemeinderat** zurück. Dieser hat die Motion «Wachstum nach innen» im November 2014 für erheblich erklärt. Laut der Untersuchung gibt es im Siedlungsgebiet von Münchenbuchsee ein theoretisches Entwicklungspotenzial von rund 150'000 Quadratmetern Geschossfläche. **Das entspricht einer Bevölkerungszunahme von rund 2500 Personen.** Die Studie kommt zum Schluss, dass ein wesentlicher Teil davon realisiert werden

könnte, würde Münchenbuchsee dieses Potenzial mit hoher Priorität ausschöpfen. **Ohne Einzonungen könnte die Gemeinde laut einer Hochrechnung so bis 2030 mindestens Wohnraum für 500 zusätzliche Einwohner bieten.**

Die kantonale Fachstelle «Siedlungsentwicklung nach innen» hat die Arbeiten im Sinne eines Pilotprojekts unterstützt und einen Teil der Kosten übernommen. *hus*

Der Schlussbericht ist auf www.muenchenbuchsee.ch in der Rubrik Laufende Projekte einsehbar.