



**GEMEINDE URTENEN-SCHÖNBÜHL
ZPP 11 DORNIACKER
ERLÄUTERUNGSBERICHT
INKL. MITWIRKUNGSBERICHT**

**Vorprüfung
August 2026**

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Einfache Gesellschaft (EG) Areal Dorniackerstrasse, bestehend aus:
Baloise Leben AG
Interkantonaler Rückversicherungsverband
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Krontal Immobilien AG

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl
Zentrumsplatz 8
3322 Schönbühl

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Carmen Minder, Geografin MSc
Thomas Federli, dipl. Geograf

Abbildung Titelseite: Visualisierung (Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern)

Datei: 07538_EB_260826_VP.indd\cm

INHALT

1. AUSGANGSLAGE	5
1.1 Standort und Vorhaben	5
1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
1.3 Bisheriger Planungsverlauf und Qualitätssicherung	7
1.4 Abgrenzung und Drittprojekte	9
2. RICHTKONZEPT «DORNIACKER»	10
2.1 Ortsbauliches Gesamtkonzept	10
2.2 Energie, Klima, Nachhaltigkeit	11
2.3 Nutzung	11
2.4 Aussenraum	12
2.5 Erschliessung und Parkierung	13
3. ZPP 11 DORNIACKER	16
3.1 Zonenplanänderung	16
3.2 Baureglementsänderung	16
4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPG)	20
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	20
4.2 Ortsbild und Landschaft	21
4.3 Naturwerte	22
4.4 Verkehr, Erschliessung	23
4.5 Lärmschutz	25
4.6 Luftreinhaltung	28
4.7 Gewässerschutz	29
4.8 Energie	29
4.9 Weitere Themen	29
5. VERFAHREN	30
5.1 Zuständigkeiten und Termine	30
5.2 Mitwirkung	30
5.3 Vorprüfung	32
5.4 Öffentliche Auflage	32
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	33
5.6 Mehrwertabgabe	34
ANHANG	35
Anhang 1 Würdigung des Beurteilungsgremiums	35
Anhang 2 Resultate Dialogveranstaltung vom 5. März 2026	38
Anhang 3 Protokoll Mitwirkungsveranstaltung	41

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Standort und Vorhaben

Situation

Das Planungsgebiet «Dorniacker» liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schönbühl zwischen der Grubenstrasse und der Hindelbankstrasse. Es ist umgeben von Wohnüberbauungen unterschiedlicher Dichte.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets «Dorniacker» (Quelle Kartengrundlage: swisstopo)

Das Areal umfasst zwölf Grundstücke plus die Dorniackerstrasse¹, welche vollständig bebaut sind. Die Gebäude sind über die Dorniackerstrasse erschlossen und verfügen über eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle. Das Areal liegt auf einer deutlich wahrnehmbaren topografischen Erhöhung. Das Terrain weist arealintern sowie gegenüber den angrenzenden Überbauungen markante Niveauunterschiede auf.



Abb. 2 Überblick über das Areal (Quelle: Google Earth)

Auslöser

Die Siedlung «Areal Dorniacker» wurde in den späten 1970er- und frühen 1980er-Jahren erstellt. Die Gebäude befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Weil zahlreiche Bauteile heutige Standards nicht mehr erfüllen (z.B. Schallisolation, Wärmedämmung, Hinder-

1 Parz. Nrn. 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282 und 1478

nisfreiheit o.ä.), steht ein weiterer Sanierungszyklus bevor. Auch entsprechen die Wohnungstypen nicht mehr den heutigen Standards. Gleichzeitig bietet das Areal viel Potenzial, um dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gerecht zu werden.

Absicht und Ziele Grundeigentümer	Die vier Grundeigentümerschaften Baloise Leben AG, Interkantonaler Rückversicherungsverband, UBS Fund Management (Switzerland) AG und Krontal Immobilien AG beabsichtigen, die Grundstücke gemeinsam zu entwickeln. Sie haben sich dazu zur Einfachen Gesellschaft «Areal Dorniackerstrasse» zusammengeschlossen. Die Grundeigentümerschaften möchten das Areal qualitativ aufwerten und gleichzeitig baulich besser nutzen. Sie streben eine etapierte Siedlungserneuerung und eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen an. Zur Eruiierung eines gesamtheitlichen ortsbaulichen Konzepts zur Bebauung, Freiraumgestaltung und zur Mobilität wurde 2024 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die Gemeinde als Eigentümerin der Strassenparzelle (Dorniackerstrasse) und als Planungsbehörde war in diesen Prozess involviert (vgl. auch nachfolgend).
Unterstützung und Ziele der Gemeinde	Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben im Sinne einer Aufwertung des Quartiers «Schönbühl Süd» in Bezug auf die Standortattraktivität und das Wohnumfeld sowie städtebauliche Aspekte (z.B. Freiräume). Die Planung entspricht den Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung gemäss dem kommunalen Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) von 2018 (Siedlungsentwicklung nach innen). Demnach soll in ausgewählten Flächen auf eine Erhöhung der geltenden Nutzungsmasse hingearbeitet werden, um das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufnehmen zu können. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll dabei in qualitativ hochwertiger Art erfolgen und auf die Kapazitäten der bestehenden Infrastrukturen abgestimmt sein.

1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nutzungsart und Nutzungsmass	Das Areal liegt heute in einer dreigeschossigen Wohnzone (W3) und soll weiterhin der Wohnnutzung dienen. Zulässig sind Wohnnutzungen, dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sowie stilles Gewerbe.
Teilrevision Ortsplanung / REK	Die Gemeinde revidiert derzeit ihre baurechtliche Grundordnung (Stand: Kantonale Vorprüfung). Für den Planungsperimeter hat sie im bisherigen Planungsverlauf keine Änderung vorgesehen. Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) soll aber auf nicht näher bezeichneten Gebieten innerhalb der Gemeinde auf eine Erhöhung der Nutzungsmasse hingearbeitet werden. Dies wird mit der vorliegend geplanten Arealentwicklung umgesetzt. Es ist möglich, dass die ZPP Dorniacker zu einem späteren Zeitpunkt in das Planerlassverfahren zur Teilrevision der Ortsplanung eingebettet wird (vgl. Ziff. 5.1).
Planungsrechtliche Ziele	Um das im Rahmen des Studienauftrags ermittelte ortsbauliche Konzept umzusetzen, ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) notwendig. Es soll eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen werden. Das Bauen in einer ZPP setzt später eine Überbauungsordnung (UeO) voraus. Wann diese UeO erarbeitet wird, ist noch offen.

1.3 Bisheriger Planungsverlauf und Qualitätssicherung

1.3.1 Studienauftrag

Verfahren

Zur Ermittlung der Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung wurde vom April bis Dezember 2024 ein Studienauftrag in Anlehnung an die SIA 143 (2009) durchgeführt. Es wurden vier Teams zur Teilnahme eingeladen. Im Rahmen einer Zwischenbesprechung und nach der Schlussabgabe wurden die vier Beiträge von einer Jury beurteilt. Die Jury setzte sich aus fünf unabhängigen Fachmitgliedern der Fachrichtungen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur (4 Stimmrechte), aus Expert:innen zu den Themen Sozialraumplanung, Baukosten, Markt/Vermarktung, Gebäudetechnik/Energie und Nachhaltigkeit, aus Vertreter:innen der Gemeinde und aus Vertreter:innen der Grundeigentümerschaften (Gemeinde und Grundeigentümerschaften insgesamt 3 Stimmrechte) zusammen.

Beiträge

Die vier Teams erarbeiteten sehr unterschiedliche Bebauungskonzepte: Zwei Teams gingen vom vollständigen Rückbau und Neubau der Siedlung aus, zwei Teams arbeiteten mit dem Bestand weiter:



Abb. 3 Team Aebi & Vincent Architekten AG: Aufstockungen und Ersatzneubauten.



Abb. 4 Team matti ragaz hitz: Aufstockungen



Abb. 5 Team ARGE Rykart Architekten AG und Ernst Gerber Architekten AG: Ersatzneubauten.



Abb. 6 Team ARGE tonibettschen ag und Quartierwerk Architektur GmbH: Ersatzneubauten.

Siegerstudie

Anlässlich der Schlussbeurteilung vom 11. Dezember 2024 wurde der Beitrag des Teams Aebi & Vincent Architekten AG zusammen mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt zur Weiterbearbeitung empfohlen (vgl. Kap. 2).

1.3.2 Weiterbearbeitung

Richtkonzept

2025 wurde die Siegerstudie von Aebi & Vincent Architekten AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt gemäss den Empfehlungen der Jury weiterbearbeitet und von dieser begleitet. Bearbeitet wurden insbesondere jene Themen, die für den Erlass einer Zone mit

Planungspflicht relevant sind. Das Richtkonzept wurde am 15. Dezember 2025 von der Jury verabschiedet (vgl. Würdigung in Anhang 1) und dient als Grundlage für den Erlass der vorliegenden ZPP.

1.3.3 Kommunikation und Partizipation

Informations- und
Mitwirkungsanlässe

Parallel zum Planungsprozess wird, resp. wurde anlässlich von drei Veranstaltungen über das Vorhaben informiert und Möglichkeiten zur Eingabe von Anliegen, Anregungen, Kritiken etc. gewährt:

- 28. Januar 2026: Informationsanlass für heutige Mieter:innen auf dem Areal Dorniacker
- 5. März 2026: Dialogveranstaltung für das Quartier und die Nachbarschaft
- 1. Juni 2026: Mitwirkungsveranstaltung im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zur ZPP

Ziel dieser Anlässe ist, resp. war es, die Mieter:innen, das Quartier, resp. die Bevölkerung von Urtenen-Schönbühl aus erster Hand über das Vorhaben zu informieren, Fragen zu beantworten und Anliegen und Anregungen entgegen zu nehmen. Es ist vorgesehen, über den gesamten Planungs- und Bauprozess in regelmässigen Abständen und geeigneter Form zu informieren.

Informationsanlass
Mieter:innen

Am Mittwoch, 28. Januar 2026 wurden die Mietenden der Dorniackerstrasse (Nr. 1 bis 17, 19, 21, 23, 25) über das Projekt Dorniacker informiert. Die vier Eigentümerschaften, die Bewirtschaftung und das siegreiche Architekturbüro des Studienauftrags gaben in zwei Durchführungen Einblick in den Prozess und standen für Fragen zur Verfügung.

Dialogveranstaltung

Am Donnerstag, 5. März 2026 fand im Zentrumssaal der Gemeindeverwaltung Urtenen-Schönbühl eine öffentliche Dialogveranstaltung für das Quartier Dorniacker statt. Zuerst stellten die Eigentümer, die Gemeinde und der Architekt den aktuellen Stand des Projekts vor. Anschliessend diskutierten die rund 50 Teilnehmenden über die Themen Architektur, Grünräume, Verkehr und Quartiersversorgung – sie konnten Ideen und Anliegen einbringen und Fragen stellen. Ziel war es, Rückmeldungen aus dem Quartier abzuholen, die in die nächsten Projektierungsphasen einfließen können. So wird bspw. für die nächste Projektphase (Richtprojekt und UeO) geprüft, wo und wie die Anzahl Besucherparkplätze erhöht werden kann (vollständige Liste der Anliegen und Fragen inkl. Beantwortung vgl. Anhang 2).



Abb. 7 Impression Mietendenanlass vom Januar 2026



Abb. 8 Impression Dialogveranstaltung vom März 2026

Mitwirkungsveranstaltung

Zu Beginn der Mitwirkungsfrist (1. Juni 2026) wurde das Projekt und die ZPP 11 Dorniacker anlässlich einer Informationsveranstaltung im Zentrumssaal der Gemeinde vorgestellt. Vertreter:innen der Grundeigentümerschaft, des Planungsteams und der Gemeinde standen für Fragen zur Verfügung (vgl. auch Ziff. 5.2). Es nahmen 17 Personen an der Veranstaltung teil (vgl. Protokoll in Anhang 3).

1.4 Abgrenzung und Drittprojekte

1.4.1 Teilrevision der Ortsplanung: Siedlung

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung zum Thema Siedlungsentwicklung werden der Zonenplan, der Schutzzonenplan und das Baureglement einerseits an die übergeordnet geänderten Gesetzgebungen angepasst und andererseits werden Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und dem Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) der Gemeinde umgesetzt. Für das Areal Dorniacker sieht die Teilrevision bisher keine Änderungen vor. Die vorliegende Baureglements- und Zonenplanänderung stützen sich jedoch bereits auf die revidierten Dokumente. Es ist möglich, dass die vorliegende ZPP zu einem späteren Zeitpunkt in die Teilrevision der Ortsplanung integriert wird.

Die Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung hat vom 22. Mai bis 30. Juni 2025 stattgefunden. Aktuell ist sie beim Kanton in der Vorprüfung.

1.4.2 Teilrevision der Ortsplanung: Naturgefahren und Gewässerraum

Gegenstand dieser Teilrevision ist die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte sowie die Festlegung der Gewässerräume in einem neuen Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerräume». Aufgrund des parallel dazu erarbeiteten Wasserbauprojekts für die Urtene wurde die Planung zeitweise pausiert. Es ist geplant, dass sie 2026 zur 2. öffentlichen Auflage gebracht wird. Das Areal Dorniacker wird von den Inhalten dieser Planung nicht tangiert.

1.4.3 Verkehrsrichtplan

Weiter wird der Gesamtrichtplan für den Teil Verkehr revidiert. Für die Grubenstrasse sind mehrere Massnahmen vorgesehen wie z.B. die Einführung von Tempo 30 oder die Erstellung von beidseitigen Velostreifen (Kernfahrbahn). Die Mitwirkung zum Verkehrsrichtplan hat vom 11. November bis 13. Dezember 2024 stattgefunden. Der Verkehrsrichtplan befindet sich aktuell in der kantonalen Vorprüfung.

1.4.4 Massnahmen Grubenstrasse

Unter anderem als Reaktion auf eine von Anwohner:innen eingereichten Petition, als auch aufgrund der Massnahmen im Verkehrsrichtplan (vgl. Ziff. 1.4.3) hat die Gemeinde ein Verkehrsingenieurbüro mit der Prüfung von Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrs- und Lärmbelastungssituation für die Grubenstrasse beauftragt. Bei der Prüfung der Massnahmen wird die Arealentwicklung Dorniacker und das damit verbundene Verkehrsaufkommen mitberücksichtigt.

2. RICHTKONZEPT «DORNIACKER»

2.1 Ortsbauliches Gesamtkonzept



Abb. 9 Areal Dorniacker: heute (Quelle: Aebi & Vincent Architekten)

Erhalt und Erneuerung

Das ortsbauliche Konzept kombiniert den behutsamen Erhalt bestehender Wohnbauten mit einer gezielten Verdichtung durch Aufstockungen und zusätzlichen Neubauten. Sechs Bestandesgebäude bleiben erhalten und werden aufgestockt, während vier Gebäude ersetzt werden (vgl. Abb. 9 und Abb. 10). Die Erhaltung des Bestands ermöglicht eine massgebliche Reduktion der grauen Energie und schafft zugleich ein vielfältiges Wohnungsangebot, da im Bestand, in den Aufstockungen und in den Neubauten jeweils unterschiedliche Wohnungstypen angeboten werden können.

Allmend und Umgebung

Durch den Abbruch des zentralen Gebäudes entsteht in der Arealmitte ein grosszügiger Freiraum, die «Allmend». Sie ist das Herzstück des Areals und eine vielseitig nutzbare, öffentliche Freifläche. Die in der Situation und in der Höhe gestaffelten Gebäude respektieren die vorhandene Topografie und integrieren sich harmonisch in die Umgebung. Es entstehen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Menschen und hoher Biodiversität für die Natur. Es gibt neue Fusswege in die und innerhalb der Siedlung.



Abb. 10 Areal Dorniacker: künftig (Quelle: Aebi & Vincent Architekten)

2.2 Energie, Klima, Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Areal

Ziel dieses Ansatzes ist es, die heutigen Qualitäten des Areals zu stärken und Defizite zu beheben. Nachhaltigkeit ist bei der Entwicklung der Siedlung zentral. Holz ist das dominierende Material. Der Erhalt von sechs Bestandesgebäuden und der Einstellhalle wirkt sich positiv auf die CO₂-Bilanz und die graue Energie aus. Durch die Entsiegelung von Flächen und zusätzliche Begrünung mit Bäumen, Sträuchern etc. wird sowohl ein Beitrag zur Biodiversität als auch zur Hitzeminderung auf dem Areal und dem Wohlbefinden der Nutzenden geleistet. Die Erneuerung der Siedlung soll etappiert geschehen, was bestehenden Mieter:innen die Möglichkeit bietet, auch während der Bauphase auf dem Areal zu bleiben und was die Entwicklung für die Nachbarschaft und Gemeinde verträglicher macht.



Abb. 11 Situationsplan Dachaufsicht (Quelle: Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern)

2.3 Nutzung

Wohnen und Gemeinschaft

Heute wie auch künftig wird das Areal vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Konzept sieht im Zentrum der Siedlung einen Pavillon vor, in welchem Nutzungen für das Quartier geplant sind. Dies soll zu einer Belebung des Areals beitragen und einen Mehrwert für das Quartier bieten.

Vielfältiger Mix

Die bestehenden Wohnungen werden grösstenteils erhalten und **behutsam** saniert. Durch Aufstockungen und Neubauten entstehen neue Wohnungstypen und damit ein vielfältiges Wohnungsangebot, das auf unterschiedliche Lebensphasen und Haushaltsformen abgestimmt ist. Funktionale, mehrseitig orientierte Wohnungsgrundrisse bieten hohe Flexibilität und Lebensqualität. Barrierefreie Zugänge und Aufzüge ermöglichen zudem generationenübergreifende Wohnformen.

2.4 Aussenraum



Abb. 12 Situationsplan Umgebungsgestaltung (Quelle: Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern)

Allmend

Das Aussenraumkonzept baut stark auf den prägenden Elementen des Ortes auf und entwickelt diese zu einer neuen Identität weiter. Die Topografie – der hügelartige Charakter – bleibt erhalten und wird mit einer parkartigen Begrünung ergänzt. Die «Allmend» im Zentrum des Areals dient als vielseitig nutzbarer Raum (z.B. als Rasenspielfeld) und ist von allen Gebäuden her gut zugänglich. Sie wird mit einer Böschung und Begrünung umfasst, was zu einer besseren Orientierung beiträgt und die umliegenden Gebäude vor Geräuschen schützt.

Entsiegelung und Grün

Die Dorniackerstrasse ist im südlichen Abschnitt weitgehend verkehrsberuhigt. Die bestehende Vegetation soll grösstmöglich erhalten und mit zusätzlichem Grün (Bäume, Sträucher, Hecken) angereichert werden. Die Gestaltung mit verschiedenen Grünelementen, Sitzgelegenheiten- und Spielmöglichkeiten schaffen unterschiedliche räumliche Situationen und Nutzungsmöglichkeiten.

Der hohe Grünflächenanteil und die reduzierte Versiegelung tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei, unterstützt durch gross- und mittelkronige Bäume. Es soll ein biodiverser Freiraum entstehen.



Abb. 13 Visualisierung Aussenraum (Quelle: Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern)

2.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung MIV

Für den motorisierten Verkehr (MIV) erfolgt die Erschliessung des Areals weiterhin über die Gruben- und die Dorniackerstrasse. Im Norden der Dorniackerstrasse erfolgt die Abfahrt in die bestehende und in die unter den nordöstlichen Gebäuden neu geplante Einstellhalle. Die Zufahrt zu den bestehenden oberirdischen Parkplätzen auf der Parz. Nr. 313 wird weiterhin gewährleistet. Im Süden, d.h. nach den oberirdischen Parkplätzen wird die Dorniackerstrasse weitgehend verkehrsberuhigt. Für Rettungs-, Umzugs-, Entsorgungs- oder Anlieferungsfahrzeuge bleibt sie weiterhin befahrbar.

Erschliessung zu Fuss und mit Velo

Die bestehende Fusswegverbindung vom Areal auf die Hindelbankstrasse im Südwesten bleibt erhalten und wird so ausgebaut, dass sie mit dem Velo befahrbar, resp. ein Kreuzen von Velofahrer:innen und Fussgänger:innen möglich wird.

Fussläufig und mit dem Velo ist das Areal weiterhin auch von Westen her zugänglich. Private Wegrechte sind vorhanden. Ein feingliedriges Wegnetz stellt fussläufige Verbindungen im Arealinnern sicher.



Abb. 14 Schemaplan Erschliessung (Quelle: Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern)

Parkierung MIV

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme von einzelnen oberirdischen Parkplätzen (in Abb. 15 pink dargestellt) unterirdisch in Einstellhallen. Die bestehende Einstellhalle bleibt erhalten und wird erweitert. Unter den beiden Neubauten im Nordosten ist eine neue Einstellhalle geplant. Das künftige Parkplatzangebot umfasst rund 290 Parkplätze.



Abb. 15 Schemaplan Parkierung (Quelle: Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern)

Parkierung Velo

Rund 700 Veloabstellplätze werden in der Einstellhalle, in Unter- und Erdgeschossen der Gebäude sowie im Aussenraum (vgl. rote und gelbe Flächen in Abb. 15) angeordnet, darunter auch Parkplätze für Spezialvelos (Cargo-Velos, Veloanhänger etc.).

3. ZPP 11 DORNIACKER

3.1 Zonenplanänderung

Das Areal Dorniacker ist bisher einer dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeordnet. Neu wird das Areal einer Zone mit Planungspflicht (ZPP 11) zugeführt.

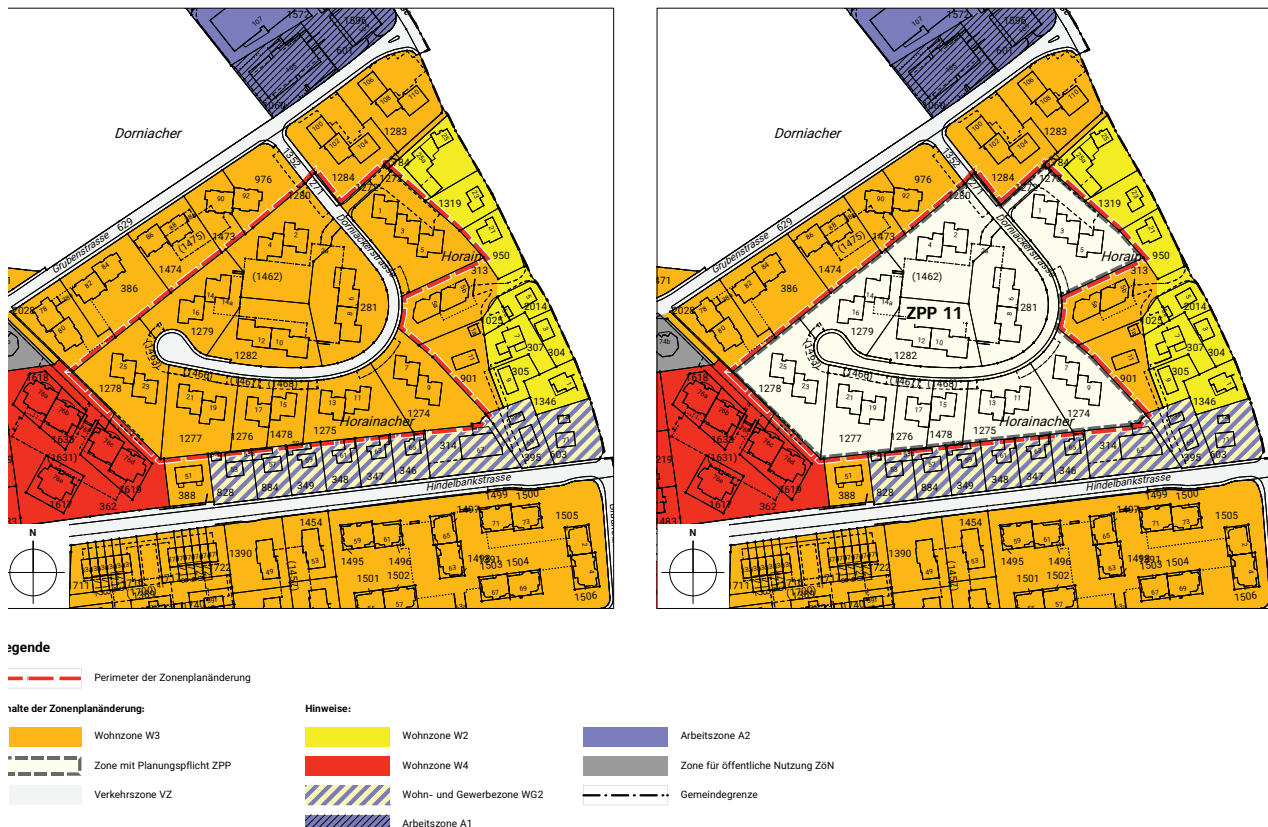


Abb. 16 Zonenplan alter Zustand (Stand Teilrevision Ortsplanung, kant. Vorprüfung) und neuer Zustand

3.2 Baureglementsänderung

Für die Vorschriften zur ZPP 11 wird ein neuer Baureglementsartikel A210 geschaffen, der sich in Struktur, Inhalte und Länge an den bestehenden ZPPs der Gemeinde orientiert.

Planungszweck

Der erste Absatz definiert – abgestimmt auf das Richtkonzept – die spezifischen Ziele der ZPP:

eine städtebauliche und gestalterisch hochwertige Erneuerung und Verdichtung des Areals mittels Aufstockung von bestehenden Gebäuden und Ersatzneubauten.

Art der Nutzung

Die ZPP ist für Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sowie für stilles Gewerbe bestimmt. Dem Wohnen gleichgestellt sind z.B. Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten. Als stilles Gewerbe zählen z.B. Büros, Arztpraxen oder Ateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.

Mass der Nutzung

Zur Festlegung des Nutzungsmasses – d.h. wie hoch und wie viel Geschossfläche gebaut werden darf – wird die ZPP in vier Sektoren eingeteilt (vgl. Abb. 17). Sektor 1 umfasst alle aufgestockten Bestandesbauten sowie den Abbruch des zentralen Gebäudes, die Sektoren 2 bis 4 die Ersatzneubauten.



Abb. 17 Einteilung von Sektoren

Die Höhe wird mit einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) festgelegt. Sie muss an jedem Punkt des Gebäudes eingehalten sein, was es bei Gebäuden im Hang und bei gestaffelten Gebäuden besonders zu beachten gilt. Deshalb wurde bei der Ermittlung der Höhe der jeweils tiefstliegende Punkt des Terrains und der höchste Punkt der Dachkonstruktion ermittelt. Da alle Gebäude am Hang stehen und viele der Bestandesgebäude südseitig über Balkone verfügen, die sich über die gesamte Gebäudelänge erstrecken, muss vor diesen Balkonen gemessen werden. Zusätzlich kommt Art. 215 Abs. 9 des Baureglements zu Anwendung, wonach die Fassadenhöhe pro gestaffelten Gebäudeteil separat gemessen wird.

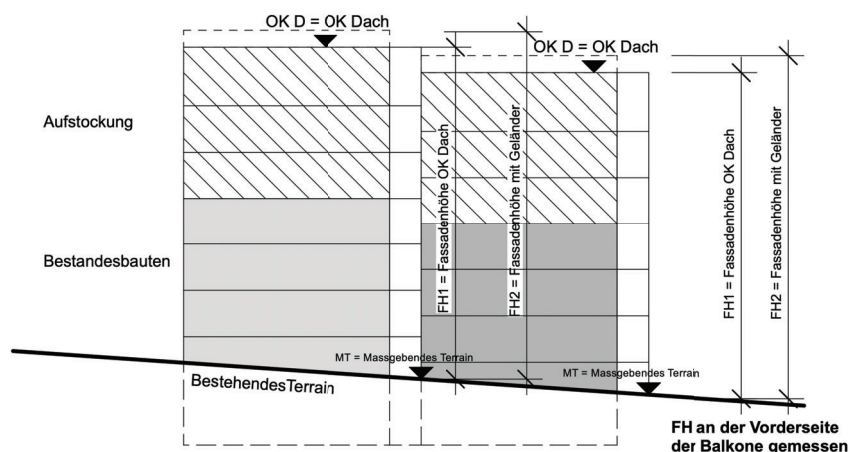


Abb. 18 Schemaschnitt zur Messweise der traufseitigen Fassadenhöhe bei den aufgestockten Gebäuden

Es wird unterschieden zwischen einer Fassadenhöhe traufseitig, welche die Höhe bis zur Oberkante des (sichtbaren) Dachrands umfasst, und einer Fassadenhöhe traufseitig «Brüstung» für die Höhe bis und mit einer allfälligen notwendigen Brüstung auf dem Dach (eine solche muss per Definition zur Fh tr dazugerechnet werden). Es werden folgende Höhen festgelegt:

- Sektor 1: 21.5 m, resp. 22.6 m inkl. Brüstung
- Sektor 2: 22.3 m, resp. 23.4 m inkl. Brüstung
- Sektor 3: 23.9 m, resp. 25.0 m inkl. Brüstung
- Sektor 4: 27.0 m, resp. 28.1 m inkl. Brüstung

Über diese Höhen hinaus dürfen keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse erstellt werden.

Eine minimale Geschossfläche oberirdisch pro Sektor stellt sicher, dass die Überbauung die gemäss kantonalem Richtplan für Urtenen-Schönbühl geltende Minstdichte von 0.7 GFZo¹ erreicht. Die maximale Geschossfläche oberirdisch pro Sektor begrenzt das Nutzungsmass (Grösse, oberirdische Volumen) der Gebäude.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Die ZPP schreibt vor, dass die Überbauung auf einem qualitätssichernden Verfahren und auf einem das gesamte Areal umfassenden ortsbaulichen Entwicklungskonzept zu basieren hat. Die Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens wurde mit der Durchführung des Studienauftrags 2024 und der durch die Jury begleiteten Weiterbearbeitung 2025 erfüllt. Das vorliegende Richtkonzept umfasst das gesamte Areal.

Eine Einpassung ins Orts- und ins Landschaftsbild ist sicherzustellen.

Für die Überbauung gilt die Schaffung

- einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
- von naturnahen und die Belebung fördernden Grün- und Freiräumen, sowohl privaten als auch gemeinschaftlichen;
- einer guten Durchwegung und Orientierung für den Fuss- und Veloverkehr;
- eines grosszügigen und zugänglichen Aussenraums in der Arealmittle durch Abbruch des zentralen Gebäudes.

Für die Erschliessung und Parkierung schreibt die ZPP vor:

- Erstellung gemeinsamer Erschliessungs- und Parkieranlagen;
- Erschliessung über die Dorniackerstrasse;
- Gewährleistung der Erschliessung der oberirdischen Parkplätze auf Parz. Nr. 313 (ausserhalb des ZPP-Perimeters);
- Erhalt der Fusswegverbindung an die Hindelbankstrasse und deren Ausbau zu einer gemeinsam geführten Fuss- und Veloverbindung;
- Unterirdische Parkierung für den MIV mit Ausnahme einzelner oberirdischer Besucher-Parkplätze;
- Integration der bestehenden Einstellhalle in die Parkierungslösung (Erhalt).

Weitere Bestimmungen

Die ZPP legt zudem fest

- dass eine zweckmässige Etappierung anzustreben ist (die Sektoreneinteilung ist für die Etappierung nicht massgebend), was zentral für die soziale Nachhaltigkeit des Areals ist. Den Mietenden soll einerseits die Möglichkeit geboten werden, auch während der Baupha-

¹ Geschossflächenziffer oberirdisch, definiert das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 28 BMBV).

se auf dem Areal bleiben zu können. Andererseits soll die Siedlung nicht auf einen Schlag erneuert werden, damit der Gemeinde genügend Zeit bleibt, auf notwendige Infrastrukturen, Schulplätzen etc. reagieren zu können.

- dass die Qualitätssicherung mit zielführenden Vorschriften in der UeO bis zur Baueingabe gewährleistet werden muss. Es soll sichergestellt werden, dass das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens in hoher Qualität umgesetzt wird.
- dass für die auf dem Areal bestehenden geschützten Hecken in der UeO zweckmässige Ersatzmassnahmen festgelegt werden.

Lärm

Wie bisher gilt auf dem Areal weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Die ZPP schreibt vor, dass an den lärmempfindlichen¹ Fassaden der Ersatzneubauten und der Aufstockungen (die Bestandesbauten sind nicht beurteilungspflichtig), die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden müssen. Eine Untersuchung der Lärmbelastung hat gezeigt, dass die zur Autobahn gerichteten Fassaden in der Nachtperiode teilweise Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) aufweisen. Gemäss Einschätzung der Akustik-Spezialist:innen von Grolimund+Partner (vgl. Beilage Lärmgutachten und Ziff. 4.5) werden die IGW auch mit der Umsetzung von verhältnismässigen Massnahmen nicht überall eingehalten werden können. Deshalb schreibt die ZPP – gestützt auf das revidierte Umweltschutzgesetz (Art. 24 Abs. 3 USG) – vor, dass in der Überbauungsordnung (UeO) Massnahmen festzulegen sind, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen. Darunter könnten beispielsweise Massnahmen an der Gebäudehülle, die Optimierung von Erschliessungsanlagen, die Schaffung von multifunktionalen Verkehrsflächen, die Verwendung von natürlichen Bodenbelägen, die Schaffung von naturnahen Bereichen zur Förderung von natürlichen Geräuschen, usw. fallen. Die Projektierung ist noch nicht so weit fortgeschritten, als dass diese Massnahmen bereits auf Stufe ZPP vorgeschrieben werden können. Mit der Vorgabe der Festlegung auf Stufe UeO gewährleistet die ZPP aber, dass Massnahmen geplant und umgesetzt werden müssen.

¹ Als lärmempfindlich gelten Fassaden, wo lärmempfindliche Räume wie Schlaf- oder Wohnräume geplant sind. Badezimmer, Erschliessungsräume oder Reduits gelten beispielsweise nicht als lärmempfindlich.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPG)

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

4.1.1 Kantonaler Richtplan

Beitrag Innenentwicklung (Massnahme A_07)

Das Richtkonzept «Dorniacker», resp. die ZPP 11 «Dorniacker» leisten einen wesentlichen Beitrag zum übergeordneten Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren.

Unter Erhalt von sechs bestehenden Gebäuden, die aufgestockt werden, und mit vier Neubauten wird eine verträgliche Nachverdichtung und Mehrausnützung des bereits überbauten Areals erreicht.

Wohnbaulandbedarf (Massnahme A_01)

Das Areal liegt bereits heute in einer Wohnzone und gilt als weitgehend überbaut. Der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde wird deshalb mit dem Erlass der neuen ZPP nicht tangiert.

4.1.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) und Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)

Innenentwicklung aktivieren.

Die Planung entspricht den Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung gemäss dem kommunalen Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) von 2018 (Siedlungsentwicklung nach innen). Danach sollen Innenentwicklungspotenziale aktiviert und in ausgewählten Flächen auf eine Erhöhung der geltenden Nutzungsmasse hingearbeitet werden, um das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufnehmen zu können. Gemäss diesem Grundsatz macht es Sinn, auf dem Areal Dorniacker eine ortsverträgliche bauliche Verdichtung vorzusehen. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll dabei in qualitativ hochwertiger Art erfolgen und auf die Kapazitäten der bestehenden Infrastrukturen abgestimmt sein. Bei der laufenden Schulraumplanung wurde die künftige Anzahl Bewohner:innen auf dem Areal Dorniacker berücksichtigt. Mit der Prüfung für Massnahmen an der Grubenstrasse und generell mit den im Verkehrsrichtplan vorgesehenen Massnahmen arbeitet die Gemeinde auf eine hinreichende Verkehrsinfrastruktur hin.

4.1.3 Kommunaler Richtplan

Gesamtrichtplan

Im Massnahmenblatt Nr. 2 des Gesamtrichtplans 2020 der Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist vorgesehen, dass durch die Realisierung von Mischverkehrsflächen und/oder einer allgemeinen optischen Aufwertung (evt. mit Begrünung) die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Die geplante Umgestaltung der Dorniackerstrasse entspricht diesen Vorgaben.

Verkehrsrichtplan

Die Gemeinde hat einen neuen Verkehrsrichtplan erarbeitet. Er befindet sich derzeit in der kantonalen Vorprüfung (vgl. auch Ziff. 1.4.3). Für die Grubenstrasse sind mehrere Massnahmen vorgesehen wie z.B. die Einführung von Tempo 30 oder die Erstellung von beidseitigen Velostreifen (Kernfahrbahn) (vgl. auch Ziff. 4.4.1). Die Umsetzung dieser Massnahmen werden durch die Entwicklung des Dorniackers nicht behindert, resp. sind zu begrüssen.

4.1.4 Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplan und Baureglement

Die Gemeinde revidiert derzeit ihre baurechtliche Grundordnung (Stand: Kantonale Vorprüfung). Für den Planungssperimeter ist keine Änderung vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung wird die bestehende Wohnzone W3 in eine ZPP überführt. Die vorliegende Planung stützt sich auf die revidierten Instrumente.

Schutzzonenplan

Entlang der südwestlichen Grenze des Areals, resp. der Parzelle Nr. 1278 befindet sich eine Baumreihe nach Art. 541 Abs. 1 und 3 nBR. Sie wird in ihrem Bestand erhalten.

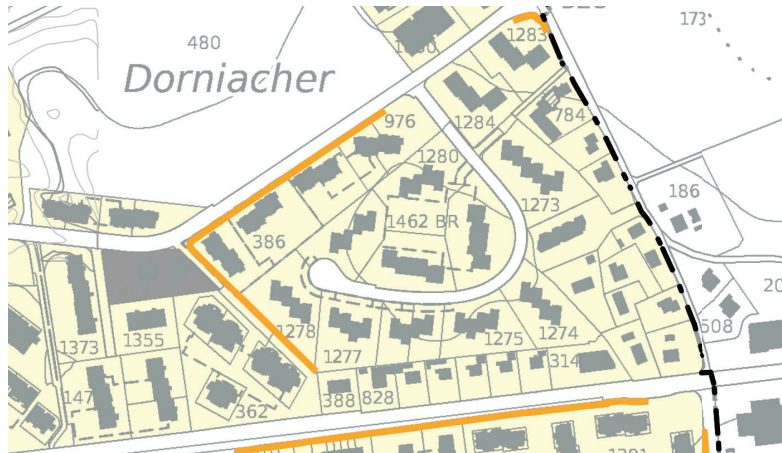


Abb. 19 Ausschnitt aus dem Schutzzonenplan vom 14. Januar 2014 mit der zu erhaltenden Baumreihe (orange Linie).

4.2 Ortsbild und Landschaft

Qualitätssicherndes Verfahren

Zur Ermittlung von möglichen Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzepten und insbesondere zur Auslotung des orts- und landschaftsverträglichen Verdichtungsmasses wurde ein Studienauftrag in Anlehnung an SIA 143 durchgeführt (vgl. auch Ziff. 1.3.1). Das vorliegende Richtkonzept stellt das eruierte und vom Beurteilungsgremium verabschiedete und gewürdigte Zielbild der Arealentwicklung dar (vgl. auch Anhang 1).

Städtebauliches Konzept und Würdigung

Das Richtkonzept besteht durch eine Kombination von Alt und Neu: Altbewährtes wird erhalten und durch gezielte Massnahmen sorgfältig weiterentwickelt, so dass die Identität des Areals gestärkt wird, ohne seinen Charakter komplett zu verändern. Der «Dorniacker» ist noch immer erkennbar.

Das städtebauliche Konzept kombiniert den behutsamen Erhalt bestehender Wohngebäude mit einer gezielten Verdichtung durch Aufstockungen und zusätzliche Neubauten. Die Ersatzneubauten nähern sich in ihrer Typologie den bestehenden Gebäuden an und bilden – insbesondere auch durch ihre perlenkettenförmige Anordnung entlang der Dorniackerstrasse – eine harmonische Einheit. Die differenzierte Staffelung der Gebäude in der Höhe reduziert den Massstabssprung zu den umliegenden Quartieren.

Das zentrale städtebauliche Element bildet die «Allmend» – der freigespielte Aussenraum in der Arealmitte. Sie ist eine vielseitig nutzbare Freifläche, die als sozialer und räumlicher Mittelpunkt fungiert und Begegnungen zwischen den Bewohnenden fördert. Ein weiteres zentrales Element ist die Dorniackerstrasse, die zu einem grossen Teil verkehrsberuhigt und als multifunktionaler Raum umgestaltet wird. Die geplante grosszügige Ergänzung von Grünstrukturen wie Bäumen, Sträuchern, Gräsern und von entsiegelten Flächen werten den Freiraum stark auf. Es entstehen qualitative und grosszügige Freiräume, die im Hinblick auf die geplante Verdichtung des Wohnangebots angemessen sind.

Beurteilung

Insgesamt handelt es sich um eine sorgfältige, in Orts- und Landschaftsbild passende Entwicklung des Areals, die eine zeitgemässe Verdichtung und Erhöhung des Wohnangebots in hoher Qualität und unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf den Ort zu schaffen vermag.

Qualitätssicherung

Es ist vorgesehen, dass die Fachmitglieder, welche den Studienauftrag und die Weiterbearbeitung der Siegerstudie begleitet haben, das Projekt weiterhin begleiten und bei relevanten Projektweiterbearbeitungen oder -änderungen zur Beurteilung beigezogen werden. Es soll sichergestellt werden, dass die Qualitäten des Richtkonzepts bis zur Baueingabe erhalten bleiben. Auf Stufe UeO werden ziel- und weiterführende Vorgaben zur Gestaltung, Qualität und Qualitätssicherung integriert.

4.3 Naturwerte

Geschützte Hecken

Auf dem Areal sind bundesrechtlich geschützte Hecke von unterschiedlichem ökologischen Wert vorhanden. Im Rahmen einer Begehung mit der zuständigen Person des Amts für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF) im September 2025 wurden die geschützten Hecken identifiziert (Heckenfeststellung).

Eingriff und Ersatz

Das Entwicklungsvorhaben auf dem Areal erfordert keine Rodungen, teilweise werden jedoch die erforderlichen Heckenabstände unterschritten, insbesondere durch neue Wege. Diese «Eingriffe» in die Heckenstrukturen sind aus Sicht des ANF mit entsprechenden Ersatzmassnahmen vertretbar. Der Ersatz kann in Absprache mit der ANF Form von Aufwertungen von arealinternen Heckenflächen mit Aufwertungspotenzial erfolgen:



Abb. 20 Schemaplan Wildhecken (Quelle: Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern), grün = Wildhecken in gutem Zustand, blau = Wildheckenelemente mit Aufwertungspotenzial, grau = weitere bestockte Flächen ohne Schutzstatus

Die Detailplanung der Ersatzmassnahmen und deren planungsrechtliche Festschreibung des Heckenersatzes erfolgen in Absprache mit der ANF auf Stufe UeO.

4.4 Verkehr, Erschliessung

4.4.1 Motorisierter Verkehr

Parkplatzbedarf

Die kantonale Bauverordnung (BauV) gibt für Wohnen eine Bandbreite von 0.5 bis 2 Parkplätzen pro Wohnung vor. Das ergibt bei den rund 290 geplanten Wohnungen eine Bandbreite von 145 bis 580 Parkplätzen.

Geplant ist die Erstellung von einem Parkplatz pro Wohnung, d.h. 290 Parkplätze. Das Vorhaben liegt damit in der unteren Hälfte der Bandbreite gemäss kantonomer Bauverordnung.

Heute existieren auf dem Areal 190 Parkplätze für 132 Wohnungen, was einem Faktor von 1.4 Parkplätzen pro Wohnung entspricht. Das heisst, das pro Wohnung werden künftig etwas weniger Parkplätze zur Verfügung stehen.

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) berechnet sich über die Anzahl Parkplätze. Je nach Dichte und Zentralität des Standorts wird von 2.5 Fahrten¹ (im urbanen Raum) bis zu 4 Fahrten² (im ländlichen Raum) ausgegangen. Das Areal Dorniacker liegt gut für Einkäufe und öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Post. etc. und ist an den öffentlichen Verkehr angebunden. Aus diesem Grund wird für die Berechnungen der Fahrtenerzeugung von 3 Fahrten pro Parkfeld für Bewohner:innen und Besucher:innen ausgegangen. Heute und künftig wird von folgendem Verkehrsaufkommen ausgegangen:

Anzahl Parkplätze	Fahrten pro Tag und Platz	Total Fahrten pro Tag	Fahrten zu Spitzenstunde (17.00 –18.00 Uhr)
heute			
190	3	570	70
künftig			
290	3	870	105
Mehrfahrten durch geplante Entwicklung		300	

Mit der Arealentwicklung (Endzustand) wird ein Mehrverkehr von rund 300 Fahrten pro Tag generiert. Zur Abendspitzenstunde macht das einen Mehrverkehr von 36 Fahrten aus.

Anschluss Grubenstrasse

Die Grubenstrasse ist gemäss VSS-Norm 640 045 eine Sammelstrasse³, resp. eine Quartiersammelstrasse. Die Belastbarkeit solcher Strassen liegt bei 500 Fahrzeugen pro Stunde. Gemäss einer Verkehrserhebung von 2026 weist die Grubenstrasse eine Verkehrsbelastung von rund 1'600 Fahrzeugen pro Tag im westlichen Abschnitt und rund 2'700 Fahrzeugen im östlichen Abschnitt auf, davon 20 Lastwagen auf. Das Verkehrsaufkommen der bestehenden Überbauung Dorniacker ist darin bereits enthalten, zusätzlich kommen mit der Entwicklung 300 Fahrten dazu. Das Gesamtverkehrsaufkommen liegt damit deutlich unterhalb der Belastbarkeitsgrenze von Quartiersammelstrassen.

-
- 1 In sehr urbanen Räumen wird das Auto zunehmend hauptsächlich für Freizeitaktivitäten (z.B. am Wochenende) genutzt.
 - 2 Im ländlichen Raum kommt das Auto stärker zum Einsatz, wenn Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen nicht in Fuss- oder Velodistanz liegen.
 - 3 Sammelstrassen sind Strassen innerhalb besiedelter Gebiete und haben nur örtliche Bedeutung im Strassennetz. Sie sammeln Verkehr aus den Erschliessungsstrassen (z.B. Dorniackerstrasse) und führen diesen zum nächst höheren Strassentyp oder zu einer weiteren Sammelstrasse.

Unabhängig von deren Belastung gemäss Norm wird die Grubenstrasse im Quartier als verkehrs- und lärmbelastet wahrgenommen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde ein Verkehrsbüro mit der Prüfung von Massnahmen beauftragt, um die Situation zu verbessern. Das künftige Verkehrsaufkommen des Areals Dorniacker wurde bei der Prüfung der Massnahmen mitberücksichtigt. Im Vordergrund steht derzeit eine Lösung mit einer Kernfahrbahn und einer Temporeduktion mindestens im Umfeld des Kindergartens.

Anschluss Hindelbankstrasse

Bei der Hindelbankstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Sie weist einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 11'500 Fahrzeugen auf. In der Spitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr verkehren knapp 1'100 Fahrzeuge über die Hindelbankstrasse. Der Verkehr, der durch die verdichtete Überbauung entsteht, bildet daher nur einen sehr geringen Mehrverkehr, insbesondere auch in den Spitzenzeiten.

Bedarf Veloabstellplätze

4.4.2 Veloverkehr

Die kantonale Bauverordnung gibt vor, dass mindestens zwei Veloabstellplätze pro Wohnung zu erstellen sind. Das ergibt bei 290 Wohnungen einen Bedarf von 580 Veloabstellplätzen. Auch für Spezialvelos (Cargobikes, Velos mit Anhänger, Kindervelos, Trotinetts etc.) sind Parkplätze vorzusehen. Die kantonale Bauverordnung macht dazu keine spezifischen Vorgaben. Das zuständige Verkehrsplanungsbüro empfiehlt für die Überbauung einen Anteil von 5-10 % anzustreben, das wären rund 29 bis 58 Plätze der 580 gesamthaft erforderlichen Veloabstellplätze. Im Projekt sind derzeit rund 700 Veloabstellplätze eingeplant, darunter auch solche für Spezialvelos. Sie sind in den Unter- und Erdgeschossen der Gebäude, in der Einstellhalle und im Aussenraum vorgesehen.

Erreichbarkeit / Durchlässigkeit Areal

Heute ist die Siedlung für den Veloverkehr vor allem über die Grubenstrasse erschlossen. Ziel der Arealentwicklung ist es, die Erreichbarkeit des Areals aus verschiedenen Richtungen für den Fuss- und Veloverkehr zu verbessern.

So wird der bestehende Fussweg vom Areal zur Haltestelle «Schönbühl, Hohrain» innerhalb der ZPP so verbreitert, dass er künftig mit dem Velo befahren werden kann (Breite von 3.0 bis 3.5 m). Auch soll der bestehende Weg im Nordwesten des Areals so ausgebaut werden, dass er mit dem Velo genutzt werden kann.

Insgesamt wird im Arealinnern ein feinmaschiges Wegnetz erstellt, das eine gute Erschliessung zu Fuss und mit dem Velo ermöglicht.

Dorniackerstrasse

4.4.3 Anlieferung und Entsorgung

Grundsätzlich wird das Areal, resp. die Dorniackerstrasse möglichst verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Die Erschliessung der bestehenden und neuen Einstellhalle und der auf Parz. Nr. 313 bestehenden oberirdischen Parkplätze ist aber weiterhin sichergestellt. Auch für die Anlieferung, Entsorgung und die Rettungsfahrzeuge bleibt die Dorniackerstrasse weiterhin befahrbar.

ÖV-Güteklasse D

4.4.4 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D. Die nächst gelegene Haltestelle ist die Bushaltestelle «Schönbühl, Hohrain» der Linie 38 Richtung Schönbühl RBS, Bahnhof. Diese Buslinie fährt im Halbstundentakt, zu Spitzenzeiten im Viertelstundentakt.

Verbesserung ÖV-Angebot

Mit dem Ziel, die Attraktivität des ÖV-Angebots für den Ortsteil Schönbühl und das Areal Dorniacker zu verbessern und längerfristig das Parkplatzangebot reduzieren zu können, hat die Gemeinde bei der Region zudem eine Takterhöhung beantragt. Diese soll im Rahmen des Angebotskonzepts 2031 – 2034 geprüft werden.

4.5 Lärmschutz

Lärmbeurteilung

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Das Areal ist vom Strassenlärm der Autobahn A1 betroffen. Die Lärmsituation wurde von der Firma Grolimund+Partner AG untersucht. Die Resultate sind im Lärmgutachten vom 18. Februar 2026 festgehalten (vgl. Beilage).

Lärmsituation

Die Immissionsgrenzwerte für Wohnen werden an den zur Autobahn gerichteten Fassaden und an einzelnen Seitenfassaden der ersten, resp. in einem Fall der zweiten Bautiefe in der Nachtperiode überschritten. In der Tagperiode sind alle IGW an allen Fassaden eingehalten.



Abb. 21 Übersichtsplan Berechnungspunkte und Lärmbeurteilung Strassenlärm Dorniacker; blaue Zahlen = maximale Überschreitung in dBA (Quelle: Grolimund+Partner AG)

revidiertes Lärmrecht

Am 1. April 2026 sind die revidierten Art. 22 und Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) und die präzisierenden Artikel in der Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft getreten. Die Lärmbeurteilung der vorliegenden ZPP, resp. der darauf basierenden UeO und des Baugesuchs erfolgen nach revidiertem Lärmrecht.

Art. 24 Abs. 2 USG

Gemäss Art. 24 Abs. 2 USG dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll – die Arealentwicklung Dorniacker fällt unter diese Kategorie – beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Zur Einhaltung der IGW müssen planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen, sofern sie verhältnismässig sind, umgesetzt werden. Es sind dies z.B.

- eine lärmoptimierte Nutzungsanordnung: Anordnung von gewerblichen oder lärmunempfindlichen Nutzungen an den belasteten Fassaden.
- Grundrissgestaltung: lärmabgewandte Orientierung der lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume; lärmunempfindliche Räume gegen die Nationalstrasse (Bad, Küche, Reduzit, Erschliessung usw.)
- Gestalterische Massnahmen wie z.B. Balkone, Reduits, Loggien oder Laubengänge

- Art. 24 Abs. 3 USG
- Die Umsetzung dieser Massnahmen, resp. einer Kombination davon wird in den nächsten Projektierungsschritten, sobald vertieft an den Grundrissen gearbeitet wird, geprüft. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der Typologie der Bestandeswohnungen und aufgrund der diffusen Lärmbelastung (grosse Distanz zur Autobahn), bei der z.B. Loggien nur eine eingeschränkte Wirkung entfalten, an gewissen Fenstern die IGW nicht eingehalten werden können. Gemäss Art. 24 Abs. 3 USG können in diesem Fall (d.h. in Abweichung von Art. 24. Abs. 2 USG) Änderungen von Nutzungsplänen beschlossen werden, wenn kumulativ folgende drei Parameter erfüllt sind:
- Es besteht ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen.
 - Innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ist ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden, welcher der Erholung dient.
 - Es werden bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld Massnahmen festgelegt, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Nachfolgend werden die Nachweise zu den drei Parametern dargelegt.

- Siedlungsentwicklung nach innen
(Art. 24 Abs. 3
Bst. a USG)
- Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» zugewiesen. Dieser Raumtyp soll ein wesentlicher Anteil des kantonalen Wachstums auffangen (eine Bevölkerungsentwicklung von 10% innerhalb der Richtplanperiode von ca. 15 Jahren). Urtenen-Schönbühl verfügt – u.a. gemessen am kantonalen Wachstumsziel – über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 11 ha (Stand Sept. 2025). Gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept (REK) hat die Gemeinde entschieden, dass sie lediglich moderat wachsen möchte und dass das Wachstum mehrheitlich durch eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen soll. Deshalb verzichtet die Gemeinde in der laufenden Teilrevision der Ortsplanung auf Einzonungen. Gemäss REK, resp. Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) sollen Innenentwicklungspotenziale aktiviert und in ausgewählten Flächen auf eine Erhöhung der geltenden Nutzungsmasse hingearbeitet werden, um das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufnehmen zu können. Nach diesem Grundsatz und aufgrund des Standorts (vorhandene ÖV-Erschliessung, Fuss- und Veloanbindung, Nahversorgungsangebote) macht es Sinn, auf dem Areal Dorniacker eine ortsverträgliche bauliche Verdichtung vorzusehen. Folglich besteht für die Arealentwicklung Dorniacker ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen.

- Freiraum
(Art. 24 Abs. 3
Bst. b USG)
- Durch Abbruch des zentralen Gebäudes in der bestehenden Überbauung Dorniacker entsteht in der Arealmitte ein grosszügiger, multifunktionaler, begrünter, lärmgeschützter und ruhiger Freiraum, der den Bewohner:innen und dem Quartier für Spiel, Begegnung, Aufenthalt und Erholung dient. Der Abbruch, die Erstellung und die hindernisfreie Zugänglichkeit dieses Freiraums sind in der ZPP 11 planungsrechtlich gesichert. Der zentrale Freiraum wird so ausgestaltet, dass mittels Bepflanzung und Möblierung verschiedene Zonen entstehen, die unterschiedlichen Nutzungen dienen (Multifunktionalität, ruhige vs. belebtere Bereiche etc). Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV, die dem Rasenspiel dienen soll, wird im Zentrum des Freiraums angeordnet. Die geplante Anböschung und Bepflanzung des Terrains rund um diese Spielfläche schützen die umliegenden Gebäude vor Geräuschen. Nebst der Zonierung wird die starke und gegenüber der heutigen Ausgestaltung zusätzliche Begrünung des Areals zu einer gesteigerten Erholungsfunktion beitragen.

Lärmmodellierungen zeigen, dass der künftige Aussenraum ruhig und lärmgeschützt sein wird: Die Lärmbelastungen im Aussenraum liegen in der Tagperiode mindestens 10 dBA und in der Nachtperiode mindestens 5 dBA unter den Immissionsgrenzwerten:



Abb. 22 Lärmbelastung Freiraum in der Tagperiode mind. 10 dBA unter IGW.



Abb. 23 Lärmbelastung Freiraum in der Nachtperiode mind. 5 dBA unter IGW.

Der zentrale Aussenraum wie auch die die weiteren Gebäude umgebenden Grün- und Freiräume sind für die Arealbewohner:innen und das Quartier hindernisfrei zugänglich und befinden sich in unmittelbarer Nähe der lärmbelasteten Gebäude. Es sind weder physische noch zeitliche Begrenzungen vorgesehen.

Durch die Umgestaltung und künftig begrenzte Befahrbarkeit der Dorniackerstrasse (ab der Parz. Nr. 313) wird diese im Sinne einer multifunktionalen Fläche nebst ihrer Erschliessungsfunktion für Anlieferung, Entsorgung, Notzufahrt etc. künftig für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen: Velo- und Trottinettfahren durch Kinder, Spiel, Bewegung, Begegnung etc. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Aspekts erfolgt auf Stufe UeO.

Insgesamt erfährt der gesamte Aussenraum auf dem Areal eine starke Aufwertung, in dem Freiräume vergrössert, stärker begrünt und im Falle der Dorniackerstrasse entsiegelt werden. Die Gesamtfläche des nutzbaren Aussenraums auf dem Areal (exkl. befahrbarer Teil der Dorniackerstrasse) beträgt ca. 21'500 m². Bei Annahme von künftig 700 Bewohner:innen Künftig stehen rund 30 m² Grün- und Freifläche pro Bewohner:in des Areals zur Verfügung. Die Anforderung nach Art. 24 Abs. 3 Bst. b USG ist damit erfüllt.

Massnahmen für eine angemessene Wohnqualität (Art. 24 Abs. 3 Bst. c USG)

Die Vorgabe von Massnahmen für eine angemessene Wohnqualität zielt darauf ab, dass insgesamt weniger Lärm in der Wohnzone vorhanden ist. Dies können Massnahmen an der Quelle (Strasse) sein, Massnahmen im Wohnumfeld, die vor lästigen Lärmeinwirkungen schützen oder auch Massnahmen am Gebäude selber, in dem z.B. Schall absorbiert und nicht reflektiert wird.

Auf dem Dorniackerareal und im Umfeld sind folgende Massnahmen an Verkehrsanlagen geplant:

- Die Erschliessung des Areals wird optimiert: Künftig wird der MIV am Arealeingang in die beiden Einstellhallen oder zu den Besucherparkplätzen geleitet. Die Dorniackerstrasse wird spätestens ab der Parzelle Nr. 313 (Erschliessung Parkplätze auf Parz. Nr. 313 ist sichergestellt) bis ins Zentrum verkehrsberuhigt und als multifunktionaler Strassenraum ausgestaltet. Durch die Anordnung der Besucherparkplätze am Arealeingang und nicht wie bisher entlang der gesamten Dorniackerstrasse wird Suchverkehr markant reduziert bis vermieden.
- Auf dem gesamten Areal werden die arealinterne Durchwegung und die Anschlüsse an das umliegende Quartier für den Fuss- und Veloverkehr verbessert. Das Angebot an Veloabstellplätzen und Parkplätzen für Spezialvelos steigert die Attraktivität für den Veloverkehr zusätzlich.
- Zusätzliche Bäume und Grünflächen tragen zu einer visuellen und akustischen Aufwertung des Strassenraums bei.

- Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Urtenen-Schönbühl sieht die Einführung von Tempo 30 auf der Grubenstrasse sowie die Erstellung von beidseitigen Velostreifen (Kernfahrbahn) vor. Derzeit steht eine Lösung mit Kernfahrbahn und einer Temporeduktion im Bereich des Kindergartens im Vordergrund.

Massnahmen an Gebäuden sind folgende geplant:

- Die bestehende und auch künftige städtebauliche Setzung – die ringförmige Anordnung der Gebäude um die Dorniackerstrasse – tragen dazu dabei, dass hinter der nördlichen Gebäudereihe ein lärmgeschützter Aussenraum entsteht und dass jedes Gebäude über mindestens eine, nach Süden gerichtete, lärmabgewandte Hauptfassade verfügt. Aufgrund der Bestandesbauten wie auch der diffusen Lärmsituation mit der relativ grossen Distanz zur Autobahn würde ein weiteres Abrücken der Gebäude zu keiner Verbesserung der akustischen Situation führen.
- Als Material für die Aufstockungen und Ersatzneubauten steht Holz im Zentrum. Holz verfügt im mittleren Frequenzbereich, wo der Strassenraum angesiedelt ist, über eine gute schallabsorbierende Wirkung. Zusätzlich werden in den kommenden Projektphasen weitere Massnahmen an der Gebäudehülle geprüft werden wie z.B. schallabsorbierende Gestaltungselemente oder eine strukturierte Fassade.

Das Richtkonzept sieht folgende Massnahmen im Wohnumfeld vor:

- Generelle Aufwertung der Freiräume;
- Reduktion der versiegelten Flächen, Verwendung von sickerfähigen Belägen, zu einem grossen Teil Begrünung;
- Die vorhandene Vegetation ergänzende, starke Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Gräsern etc.

Die ZPP schreibt vor, dass Massnahmen, die in akustischer Sicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen, umgesetzt werden müssen. Einige der hier aufgeführten Massnahmen werden in der ZPP beispielhaft aufgeführt. Deren Festlegung erfolgt auf Stufe UeO.

Insgesamt lässt sich folgern, dass die Arealentwicklung Dorniacker die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG erfüllt.

4.6 Luftreinhaltung

Belastungen

Das Planungsgebiet liegt im Umfeld der Hindelbankstrasse, was eine Belastung durch Emissionen von Luftschadstoffen des motorisierten Verkehrs nicht ausschliesst. Mit der geplanten Entwicklung im Planungssperimeter der ZPP ist mit ca. 300 zusätzlichen Fahrten zu rechnen. Ausgehend von einem DTV von 11'500 Fz/Tag auf der Hindelbankstrasse sind in Randgebieten der Agglomeration, zu dem die vorliegende Planung zählt, 3'310 zusätzliche Fahrten möglich bis die Grenze der Belastbarkeit erreicht ist. Entsprechend ist mit der geplanten Entwicklung keine Überschreitung der Grenzwerte nach Luftreinhalteverordnung zu erwarten.

4.7 Gewässerschutz

Gewässerschutzbe-
reich A_u

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Die zuständige Behörde (AfU) kann, u.a. gestützt auf eine Interessenabwägung, Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um maximal 10% verringert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 GSchV).

Die ZPP schreibt vor, dass die Parkierung mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen unterirdisch zu erfolgen hat. Nach Angaben im kantonalen Geoportal liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des Areals zwischen 501 und 502 m.ü.M. und damit deutlich unter der zu erwartenden Einbaukote des Untergeschosses (tiefster Punkt ca. 532 m.ü.M.).

Fliessgewässer

Im Planungsperimeter sind keine Fliessgewässer vorhanden.

4.8 Energie

Energieversorgung

Das Areal wird weiterhin an einen Wärmeverbund angeschlossen sein (Energiequelle: Holz; Unterstützung der Holzfeuerung durch eine Solarthermie- und Photovoltaikanlage). Entsprechende Verträge liegen vor. Es wird von einem gegenüber heute niedrigerem Energiebedarf des Gesamtareals ausgegangen.

4.9 Weitere Themen

Die nachfolgenden Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant:

- Altlasten:
Es sind keine Altlasten im Perimeter bekannt.
- Archäologie:
Im Perimeter sind keine archäologischen Fundstellen bekannt, resp. liegt das Gebiet nicht in einem archäologischen Schutzperimeter.
- Denkmalschutz:
Auf dem Areal sind keine inventarisierten Gebäude vorhanden. Der Perimeter liegt ausserhalb der Baugruppen nach Bauinventar, resp. der Ortsbildschutzgebiete der Gemeinde.
- Störfallvorsorge:
Der Planungsperimeter befindet sich ausserhalb des Konsultationsbereich Störfallvorsorge der Autobahn.

5. VERFAHREN

5.1 Zuständigkeiten und Termine

ZPP

Für den Erlass der ZPP 11 «Dorniacker» (Änderung Zonenplan Siedlung und Baureglement) ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton notwendig.

Integration in OPR

Falls von den Zeithorizonten der beiden Planungen möglich und sinnvoll, ist vorgesehen, die vorliegende ZPP vor der öffentlichen Auflage in die Teilrevision der Ortsplanung zu integrieren. Das heisst in der öffentlichen Auflage, resp. Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wäre die ZPP 11 Teil der Teilrevision der Ortsplanung. Der definitive Entscheid wird nach Vorliegen der Vorprüfung zur OP-Teilrevision, resp. der ZPP 11 gefällt.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Zeitraum	Schritt
30. Mai bis 30. Juni 2026	Mitwirkung
Oktober 2026 bis ca. Juni 2027	Kantonale Vorprüfung
Herbst 2027	Öffentliche Auflage
Winter 2027/2028	Einspracheverhandlungen
Sommer 2028	Beschluss durch die Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch das AGR

5.2 Mitwirkung

5.2.1 Termine

Die öffentliche Mitwirkung zur ZPP 11 «Dorniacker» fand vom 30. Mai – 30. Juni 2026 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

Am 1. Juni 2026 fand um 19.30 Uhr im Zentrumssaal der Gemeindeverwaltung ein Informationsanlass statt, an dem Vertreter:innen der Gemeinde, der Grundeigentümerschaft sowie der beteiligten Planungsbüros über die Planung informierten und für Fragen zur Verfügung standen.

5.2.2 Mitwirkungseingabe

Während der Mitwirkungsfrist ist eine Mitwirkungseingabe von einer benachbarten Grundeigentümerschaft eingegangen. Die Eingabepunkte werden nachfolgend zusammengefasst. Der Gemeinderat beantwortet sie wie folgt:

Nr.	Mitwirkungseingabe (Thema)	Stellungnahme des Gemeinderats
1	Die Liegenschaften Grubenstrasse 78/80 und 82/84 grenzen nördlich an den Perimeter der ZPP 11 Dorniacker. An den Gebäuden 78/80 wurde 2024 eine energetische Fassadensanierung vorgenommen, die Fassadensanierung der Gebäude 82/84 hat Mitte Juni 2026 gestartet. Ein Anschluss an den Wärmeverbund ist 2025 erfolgt.	Kenntnisnahme
2	Durch die im ZPP-Perimeter vorgesehene Aufstockung, resp. Ersatzneubauten der Gebäude werden die Liegenschaften Grubenstrasse 78/80 und 82/84 durch Beschattung tangiert und es entsteht zusätzlicher Verkehr.	Die veränderte Höhe der Gebäude hat Auswirkungen auf den Schattenwurf. Es wurde eine Variante ausgewählt, bei der sich der grösste Teil des Schattens innerhalb des Areals / Grundstücks bewegt und die negativen Auswirkungen des Schattens so klein wie möglich sind. Einzelne Gebäude werden zu gewissen Stunden und je nach Jahreszeit von etwas mehr Schatten betroffen sein. Das Projektteam steht zur Besprechung der individuellen Situation gerne zur Verfügung. Künftig wird die Anzahl Wohnungen auf dem Areal ca. verdoppelt. Vorgesehen ist jedoch, dass die Anzahl Parkplätze pro Wohnung von 1.4 (heute) auf 1.0 (künftig) reduziert werden. Die Anzahl Parkplätze hat einen direkten Einfluss auf das Verkehrsaufkommen auf der Grubenstrasse: Durch zusätzliche Parkplätze werden zusätzliche Fahrten generiert. Mit der Reduktion des Parkplatzschlüssels und Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs ist projektseitig das Ziel, das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten. Die Grubenstrasse vermag gemäss Untersuchung eines Verkehrsplanungsbüros das erwartete Fahrtenaufkommen gut aufzunehmen. Der Gemeinde und der Bauherrschaft ist bewusst, dass die Verkehrs- und Lärmsituation an der Grubenstrasse für deren Anwohner:innen belastend ist. Unabhängig von, aber in enger Abstimmung mit der Arealentwicklung Dorniacker ist die Gemeinde mit einem Verkehrsingenieurbüro an der Prüfung von verschiedenen Varianten zur Verbesserung der Situation. Ziel der Gemeinde ist es, eine für alle verträgliche und akzeptierbare Situation zu schaffen.
3	Die Mitwirkenden stehen dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber. Durch die geplante Entwicklung des Dorniackers wird die Attraktivität des gesamten Quartiers gesteigert.	Kenntnisnahme

- 4 Nach Abschluss der Fassadensanierungen (vgl. Thema Nr. 1) sind derzeit keine weiteren Sanierungen vorgesehen. Allenfalls ist die Grundeigentümerin der Grubenstrasse 78/80 und 82/84 jedoch in einigen Jahren an einer Aufstockung interessiert, um die Parzellen optimal auszunutzen und dem Wohnungsmarkt neue Einheiten zuführen zu können. Aus diesem Grund beantragen die Mitwirkenden eine Zusicherung, dass – sofern die Gemeindeversammlung der ZPP 11 zustimmt – die besagten Liegenschaften ebenfalls die Möglichkeit einer Aufstockung erhalten. Allenfalls liesse sich dies in den neuen Zonenplan integrieren.
- Die Gemeinde ist bereit, die Möglichkeit einer Aufstockung der Parz. Nrn. 2028 und 386 zusammen mit der Grundeigentümerin zu prüfen. Grundvoraussetzung für die Gemeinde wäre aus ortsbaulicher Sicht, dass die gesamte Baureihe, d.h. auch die Liegenschaften Grubenstrasse Nr. 86/88 und 90/92 zusammen betrachtet und eine ortsbaulich stimmige Gesamtlösung gefunden werden kann.
- Eine Aufstockung in eine 4-geschossige Wohnzone (Wohnzone W4) wäre der Gemeinderat bereit, ohne spezielle Nachweise zu prüfen, weil es sich um eine ortsübliche und im westlichen Umfeld des Dorniackers und der besagten Liegenschaften vorhandene Höhe handelt. Eine Integration in die laufende Teilrevision der Ortsplanung (Stand kantonale Vorprüfung) wäre zu diskutieren.
- Sollen Aufstockungen von über vier Geschossen geprüft werden, müsste dies – analog dem Vorgehen bei der Arealentwicklung Dorniacker – im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen. Es wäre der Nachweis der Orts- und Landschaftsverträglichkeit und u.a. auch der Machbarkeit in Bezug auf die Statik, Erschliessung, Parkierung etc. zu erbringen.
- In Zusammenhang mit Aufstockungen gilt es zu beachten, dass gemäss übergeordneter Gesetzgebung Vorteile, die sich durch Planungen ergeben – so genannte planungsbedingte Mehrwerte – ausgeglichen werden müssen. Gemäss dem Mehrwertabgabereglement der Gemeinde beträgt die Abgabe bei Aufzonungen 30% des Mehrwerts. Die Aufzonung von einer W3 in eine W4 oder auch höher generiert solche planungsbedingten Mehrwerte. Die Höhe des Mehrwerts würde bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der entsprechenden Planung durch ein Schätzungsbüro geschätzt und der Grundeigentümerin mitgeteilt.

5.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

5.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung durchgeführt.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die ZPP dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

5.6 Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung Urtenen-Schönbühl hat dem Reglement betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten am 20. Juni 2017 zugestimmt. Gemäss Art. 1 Abs. 3 des Reglements wird eine Mehrwertabgabe erhoben bei Einzonungen (neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone), bei Umzonungen (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) sowie bei Aufzonungen (Anpassung der Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). Art. 3 regelt den Abgabesatz. Für Um- und Aufzonungen beträgt er 30 Prozent des Mehrwerts.

Mit dem Erlass der neuen ZPP 11 «Dorniacker» wird eine Aufstockung und Nachverdichtung des Areals ermöglicht. Es handelt sich damit um eine Aufzonung, was einen planungsbedingten Mehrwert generiert. Die Schätzung wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, spätestens jedoch zu Beginn der öffentlichen Auflage vorliegen. Gemäss Art. 142 d Abs. 2 BauG hat die Gemeinde die Grundeigentümerinnen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über die zu erwartende Mehrwertabgabe zu informieren.

ANHANG

Anhang 1 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Beurteilungsbericht

Aebi & Vincent Architekten AG, Bern mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern

Im Schlussbericht zum Studienauftrag vom 25.2.2025 wurden die Empfehlung der weiterzubearbeitenden Punkte zum Siegerprojekt festgehalten. Durch das Planerteam Team Aebi & Vincent Architekten zusammen mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt wurde in drei Weiterbearbeitungsschritten mit jeweils einer Zwischenbesprechung das vorliegende Richtkonzept (dat. 24.11.2025) erarbeitet. Das Beurteilungsgremium würdigt das vorliegende Richtkonzept mit der zum Wettbewerbsprojekt ergänzten Beurteilung.

Städtebau

Die konzeptionelle Klarheit des Entwurfes wurde weiter gestärkt. Das Dorniackerquartier wird zu einem lebendigen Bestandteil des Dorfes mit einer eigenständigen Identität. Das zentrale städtebauliche Element bildet die Allmend, eine vielseitig nutzbare Freifläche, die als sozialer und räumlicher Mittelpunkt fungiert und Begegnungen zwischen den Bewohnenden fördert.

Umgeben wird sie von einer harmonischen Mischung aus neuen und sanierten Gebäuden, deren Gestaltung durch die Holzbauweise ein einheitliches und zugleich lebendiges Quartiersbild schafft. Bestehende Strukturen werden in ihrer Substanz erhalten und sorgfältig weiterentwickelt.

Neue Wege und Verbindungen stärken die Einbettung des Quartiers in die Umgebung und schaffen attraktive, generationenübergreifende Freiräume. Das städtebauliche Konzept kombiniert den behutsamen Erhalt bestehender Wohnbauten mit einer gezielten Verdichtung durch Aufstockungen und zusätzlichen Neubauten.

Sechs Bestandsgebäude bleiben erhalten und werden um jeweils drei Geschosse aufgestockt, während vier Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht die Erhaltung grauer Energie und schafft zugleich ein vielfältiges Wohnungsangebot.

Die überarbeitete Anordnung der Neubauten verbessert die räumliche Durchlässigkeit durch die Vergrößerung der Zwischenräume. Die Ersatzneubauten haben sich typologisch an die Bestandesbauten angenähert. Die differenzierte Höhenstaffelung reduziert den Massstabssprung zu den angrenzenden Quartieren und erhält die prägende Kraft der zentralen Allmend. Das Konzept respektiert die bestehende Topografie und integriert sich harmonisch in die natürliche Umgebung.

Architektur und Nutzungskonzept

Die bestehenden Wohnungen werden grösstenteils erhalten und behutsam saniert. Durch Aufstockungen und Neubauten entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot, das auf unterschiedliche Lebensphasen und Haushaltsformen abgestimmt ist. Funktionale, mehrseitig orientierte Wohnungsgrundrisse bieten hohe Flexibilität und Lebensqualität. Barrierefreie Zugänge und Aufzüge ermöglichen zudem eine generationenübergreifende Wohnform, die jeden einlädt.

Die Architektur wurde seit dem Studienauftrag nicht weiterbearbeitet. Gemäss dem Siegerprojekt wird sowohl für die Neubauten als auch für die Aufstockungen Holz als prägendes Gestaltungselement eingesetzt. Dies sorgt nicht nur für ein einheitliches Quartiersbild, sondern greift auch die natürliche Umgebung auf und unterstreicht den Fokus auf Nachhaltigkeit. Individuell gestaltete Fassaden innerhalb der Eigentümerschaften

ANHANG

schaffen architektonische Vielfalt und Lebendigkeit. Nachhaltige Bauweisen wie Holzbau, Photovoltaik und Fernwärme reduzieren den ökologischen Fussabdruck und fördern die Energieeffizienz des Quartiers.

Die Bauetappen sind flexibel gestaltbar, sodass Eigentümerinnen unabhängig über Renovierungen und Neubauten entscheiden können. Der zentrale Raum «die Allmend» sowie neue Parkplätze können nach Bedarf schrittweise realisiert werden, was eine koordinierte und anpassungsfähige Entwicklung ermöglicht.

Erschliessung und Parkierung

Die Adressierungen aller Bauten erfolgt ab der Dorniackerstrasse über die mit Nutzungen angereicherte Gebäudevorzone. Ausnahme bilden die beiden Ersatzneubauten im Nordosten, bei denen die Erschliessung über den Hof zwischen den Gebäuden organisiert ist. Während die nördlichen Gebäude direkten Zugang zur Einstellhalle haben, erfolgt der Zu- und Ausgang für die Gebäude im Süden zentral über einen Pavillon welcher auch gemeinschaftliche Nutzungen enthält. Zwei weitere Aufgänge auf die Allmend dienen der Entfluchtung und dienen der oberirdischen Erschliessung. Die Lage der Einstellhalle im Hang wurde präzisiert. Die ESH folgt neu der natürlichen Hangkante und weist eine einzelne starke Abtreppe auf, wodurch in Ost-West-Richtung zwei Niveaus entstehen, welche ein geringeres Gefälle aufweisen. Die bestehende Einstellhalle mit Zu- und Wegfahrt bleibt erhalten. Für Velos sind Zugänge über die Dorniackerstrasse, über den bestehenden Fussweg im Südosten des Areals (ab Hindelbankstrasse) und einer neuen Veloverbindung im Westen des Areals angedacht.

Freiräume

Das Freiraumkonzept baut auf den prägenden Elementen des Ortes auf und entwickelt diese zu einer neuen Identität weiter. Die Topografie und die parkartige Durchgrünung prägen die Atmosphäre des Quartiers. Gräser- und Heckenstrukturen werden spiralförmig ins Zentrum weitergeführt. Sie leiten zur Allmend als Zentrum mit einem gewissen Öffentlichkeitscharakter und schaffen auch eine Unterteilung in öffentliche, halbprivate und private Räume.

Entlang der Dorniackerstrasse schaffen Gräser- und Heckenstrukturen Bereiche zwischen der Strasse und den einzelnen Gebäuden, die den Gebäuden als Vorzone (Treffen, Aufenthalt etc.) dienen. der unteren Ebene, sondern auch auf der Erschliessungsstrasse. Die Orte des Treffens und des Austausches sind nicht nur auf der unteren Ebene möglich, was mit Sitzgelegenheiten begünstigt werden soll, sondern auch auf der oberen Ebene. Sträucher zwischen den Vorzonen und den Gebäuden schaffen einen weiteren Filter vor den privaten Wohnungen. Vor jedem Haus wird der Zugang durch einen Charakterbaum markiert. Auf dem Areal werden möglichst viele bestehende Bäume erhalten.

15.12.2025

Beurteilungsgremium



Heinz Brügger
Ortsbau/Architektur



Eva Herren
Ortsbau/Architektur



Gianni Chini
Ortsbau/Architektur



Simone Hänggi
Landschaftsarchitektur

Anhang 2 Resultate Dialogveranstaltung vom 5. März 2026



Beantwortung Fragen / Anliegen aus der Dialogveranstaltung vom 5. März 2026

Datum/Version: 10.07.2026

Anliegen / Frage	Antwort
Gebäudehöhen bei den Parzellen 1274 und 1273 werden als zu hoch empfunden (in Bezug auf Schatten und Einsehbarkeit der benachbarten Gebäude)	Das qualitätssichernde Verfahren hat gezeigt, dass die Gebäudehöhe ortsbaulich angemessen ist. Im Rahmen des Richtprojekts (UeO) sowie später im Bauprojekt werden geeignete Massnahmen gesucht, um die Auswirkungen der Gebäudehöhe zu reduzieren. Dabei soll ein spezielles Augenmerk auf die Reduktion der Einsehbarkeit in die anliegenden Grundstücke gelegt werden (z.B. mit Grundrissgestaltung; Anordnung/Gestaltung von Loggien, Dachterrassen; Aussenraumgestaltung und Begrünung etc.).
Die Gebäudehöhe wurde nicht transparent kommuniziert (in Bezug auf Schatten und Einsehbarkeit).	Die Geschosszahl wurde an der Dialogveranstaltung kommuniziert. Die Auslotung der Gebäudehöhen ist Gegenstand der laufenden Planungsarbeiten. Die maximalen Gebäudehöhen werden in der ZPP angegeben.
Werden auf den aufgestockten Gebäuden zusätzlich noch Attika-Geschosse erstellt?	Nein, die ZPP lässt über der maximalen Fassadenhöhe keine Attika- oder Dachgeschosse zu.
Einbezug benachbarter Gebäude in die Planung	Die betreffenden Eigentümer:innen werden im Verlauf der weiteren Planung frühzeitig kontaktiert werden, um Schnittstellen zu besprechen und allfällige Anliegen in die Planung aufzunehmen (z.B. Synergien Entsorgung, Aussenräume etc.).
Wie wird künftig die Schattensituation sein?	Die Gebäudehöhen bewegen sich in einem für ein Verdichtungsprojekt angemessenen Rahmen. Es werden keine Hochhäuser errichtet. Aufgrund der Anliegen (künftige Schattensituation) wird gegenwärtig eine Schattenstudie erarbeitet.
Abfallentsorgung: Werden Synergien mit angrenzenden Eigentümer:innen gesucht werden?	Die betroffenen Eigentümer:innen werden im Verlauf der weiteren Planung frühzeitig kontaktiert werden, um allfällige Synergien zu besprechen.

Abfallentsorgung: Wird es im zugänglichen Aussenraum Abfalleimer geben?	Das Thema wurde in der derzeitigen Flughöhe der Planung noch nicht bearbeitet. Das Abfall-/Entsorgungskonzept in den zugänglichen Aussenräumen ist Gegenstand des Bauprojekts. Das Anliegen wird aufgenommen und geprüft.
Werden Abbremsmassnahmen für Fahrräder bei Fusswegen vorgesehen?	Dies wird berücksichtigt und auf Stufe Bauprojekt mit baulichen und gestalterischen Massnahmen umgesetzt werden (bspw. Zäune, Poller, etc.).
Wird es Verbotsschilder für die Benutzung der Aussenräume geben?	Es soll ein für das Quartier zugänglicher Aussenraum geschaffen werden. Das Nutzungs- und Betriebskonzept wird im Rahmen der UeO zusammen mit der Gemeinde noch erarbeitet.
Gibt es einen Spielplatz für Kinder?	Es entsteht ein sehr grosszügiger, allgemein zugänglicher Aussenraum mit vielen Spielmöglichkeiten für Kinder. Gesetzesgemäss werden auch Spielplätze im engeren Sinne für Kinder erstellt werden müssen.
Bleiben die Bäume an der Westseite des Areals bestehen?	Die Bäume bleiben bestehen. Teilweise sind sie auch geschützt.
Gibt es genügend Parkplätze für Besuchende? Ist sichergestellt, dass ausreichend Wendemöglichkeiten bestehen?	Die öffentlichen Parkplätze werden aufgehoben. Die Parkierungssituation wird gesamtheitlich betrachtet und auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtet. Das Parkierungskonzept wird im Rahmen des Bauprojekts detailliert ausgearbeitet und festgelegt. Aufgrund der Rückmeldungen wird ein spezielles Augenmerk auf die Besucher-Parkplätze gelegt. In der nächsten Projektphase (Richtprojekt/UeO) soll die Anzahl Besucherparkplätze gegenüber dem aktuellen Planungsstand erhöht werden. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben muss das Wenden auf der Dorniackerstrasse möglich sein, ohne dass dabei fremder Grund beansprucht wird. Eine entsprechende Lösung wird im Verlauf der weiteren Planung ausgearbeitet.
Wie wird der Baustellenverkehr gelöst werden?	Es wird ein Baustellenverkehrskonzept geben, dieses wird zu gegebener Zeit (Stufe Bauprojekt) erarbeitet. Ziel ist es, die Auswirkungen auf Anwohnende möglichst gering zu halten. Die Sicherheit wird jederzeit gewährleistet werden.



Die Wege von den Parkplätzen zu den Wohnungen sind teilweise lang.	Es wird mehr Aufgänge aus der Einstellhalle als heute geben (neu sechs Aufgänge aus der Einstellhalle gegenüber drei heute). Die Erschliessung der Wohnungen wird somit deutlich verbessert.
Die ÖV-Kapazität ist heute bereits ausgeschöpft.	Die Gemeinde hat bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland eine Bustakterhöhung beantragt.
Im Quartier sollte auch das Kleingewerbe einbezogen werden.	Die ZPP lässt einen Gewerbeanteil zu.
Hat das Projekt eine Auswirkung auf den Wert der benachbarten Liegenschaften?	Es darf davon ausgegangen werden, dass die deutliche Attraktivitätssteigerung des Quartiers durch das Projekt eine positive Auswirkung haben wird.
Wird die Sicherheit für Fussgänger bei der Hindelbankstrasse verbessert?	Ein Projekt zur Verbesserung der Situation wurde vom Kanton Bern initiiert und befindet sich in Bearbeitung.
Die Bewirtschaftung der Hecken ist heute ungenügend.	Die entsprechende Eigentümerin wird dies rasch möglichst angehen.
Die Bauarbeiten werden zu Erschütterungen führen. Vor Beginn der Arbeiten müssen Rissprotokolle der benachbarten Liegenschaften erstellt werden.	Für alle betroffenen Nachbarliegenschaften werden Rissprotokolle erstellt. Mit den betroffenen Eigentümerschaften erfolgt zu gegebener Zeit eine Kontaktaufnahme.

Anhang 3 Protokoll Mitwirkungsveranstaltung



Gemeinde Urtenen-Schönbühl Mitwirkung zur ZPP 11 Informationsveranstaltung

Zentrumssaal Gemeindehaus, 1. Juni 2026, 19:30 bis 20:45 Uhr
rund 17 (exkl. Verfahrensbeteiligten) Teilnehmende

Protokoll

Inhalt:

1. Begrüssung und Einleitung
 2. Vorstellung Planung
 3. Fragen und Diskussion
 4. Abschluss
-

1. Begrüssung und Einleitung

Manfred Hasler

Manfred Hasler begrüsst die Anwesenden zur Informations- und Mitwirkungsveranstaltung zur Zone mit Planungspflicht (nachstehend ZPP) 11 Dorniacker.

Er stellt die beteiligten Fachpersonen und ihre Rollen im Planungsverfahren vor. Anschliessend erläutert er Zweck und Ablauf der Veranstaltung. Die Mitwirkung bietet der Bevölkerung die Möglichkeit, sich über die geplante Entwicklung des Areals Dorniacker zu informieren sowie Anregungen, Fragen und Stellungnahmen in das laufende Planungsverfahren einzubringen.

Die Veranstaltung ergänzt die bereits durchgeführten Informations- und Dialoganlässe und bildet einen Bestandteil des gesetzlich vorgesehenen Mitwirkungsverfahrens.

2. Vorstellung Planung

Carmen Minder, Carlo Galatioto, Daniel Jaeglé

Die Referierenden präsentieren die Grundlagen und Ziele der Arealentwicklung Dorniacker. Vorgestellt werden insbesondere die Ergebnisse des Studienauftrags, die Grundzüge des Siegerprojekts, die geplante Umsetzung in der ZPP 11 sowie die verkehrlichen und umweltrelevanten Aspekte der Planung.

3. Fragen und Diskussion

Moderation Manfred Hasler

- Encarnación Escudero: **Fassadenhöhe, Schulraumplanung und Veloabstellplatz**
 1. Beziehen sich die in der Präsentation aufgeführten baupolizeilichen Masse bzw. Fassadenhöhen auf die geplanten Neubauten?
 2. Wie hoch sind die bestehenden Gebäude heute?
 3. Reichen die bestehenden Kindergartenkapazitäten bei einer zukünftigen Verdichtung aus?
 4. Ebenfalls wird der vorgesehene Standort der Veloabstellplätze im Kurvenbereich der Dorniackerstrasse kritisch beurteilt.

Regula Iff, Carlo Galatioto, Daniel Jaeglé:

1. Ja. Die dargestellten Fassadenhöhen beziehen sich auf die künftig zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der verschiedenen Sektoren der ZPP.
2. Die bestehenden Gebäude sind im Durchschnitt rund 9m niedriger als die neuen Gebäude.
3. Die Gemeinde berücksichtigt die erwartete Bevölkerungsentwicklung des Dorniackers im Rahmen ihrer laufenden Schulraumplanung. Die Auswirkungen auf Schul- und Kindergartenkapazitäten werden entsprechend geprüft und in die Planung einbezogen.
4. Die Lage der Veloabstellplätze wurde noch nicht abschliessend definiert. Die jeweiligen Standorte werden im Rahmen der weiteren Planung optimiert. Anforderungen aus der Nachbarschaft werden geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

- Hans Bütikofer: **Besonnung / rechtliche Möglichkeiten**
 1. Die vorgesehenen Gebäudeerhöhungen könnten zu einer stärkeren Beschattung der östlich angrenzenden Grundstücke führen.

2. Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen für Betroffene, sich gegen die Planung zur Wehr zu setzen?

Carlo Galatioto:

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung wurden im Rahmen der Projektentwicklung untersucht. Zur Beurteilung der bestehenden Situation wurden unter anderem Drohnenaufnahmen beigezogen. Ergänzend wird derzeit eine Schattenstudie erarbeitet. Personen, die in schutzwürdigen Interessen betroffen sind, können ihre Anliegen im Rahmen des Planungs- sowie des späteren Baubewilligungsverfahrens einbringen und die vorgesehenen Rechtsmittel wahrnehmen. Interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wird empfohlen, ihre individuelle Situation direkt mit der Vertretung der Grundeigentümerschaft zu besprechen.

- Daniel Rutschi: **Geschossfläche**
Wie hoch ist die Geschossfläche heute und wie hoch wird sie nach der Umsetzung des Projekts sein?

Carmen Minder:

Gemäss aktuellem Richtprojekt ist ungefähr eine Verdoppelung der oberirdischen Geschossfläche vorgesehen. Der Gebäudeabdruck bleibt weitgehend unverändert. Gleichzeitig sollen die Freiräume qualitativ aufgewertet und zusätzliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

- Beat Kipfer: **Lärmimmissionen Hindelbankstrasse**
Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem Autobahnlärm auch die Hindelbankstrasse eine relevante Lärmquelle darstelle. Die entlang der Autobahn erstellten Lärmschutzwände könnten zudem Schall reflektieren und dadurch die Lärmbelastung im Quartier verstärken. Zudem wird angeregt, den Einbau eines lärmindernden Belags (sog. Flüsterbelag) auf der Hindelbankstrasse zu prüfen.

Regula Iff, Carmen Minder:

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Für Massnahmen auf der Hindelbankstrasse liegt die Zuständigkeit grundsätzlich beim Kanton, da es sich um eine Kantonsstrasse handelt. Die Lärmsituation wird im Rahmen der weiteren Projektierung vertieft untersucht.

4. Abschluss

Moderation: Manfred Hasler

Manfred Hasler dankt allen Anwesenden für die Teilnahme und die Diskussion. Mitwirkungseingaben sind brieflich oder via E-Mail an die Bauverwaltung Urtenen-Schönbühl zu richten.

Urtenen-Schönbühl, 1. Juni 2026

Für das Protokoll
Bauverwaltung Urtenen-Schönbühl



Fabian von Dach
Bauverwalter

Beilage:

- Präsentation Dorniacker, Informationsanlass Mitwirkung zur ZPP 11 vom 1. Juni 2026