

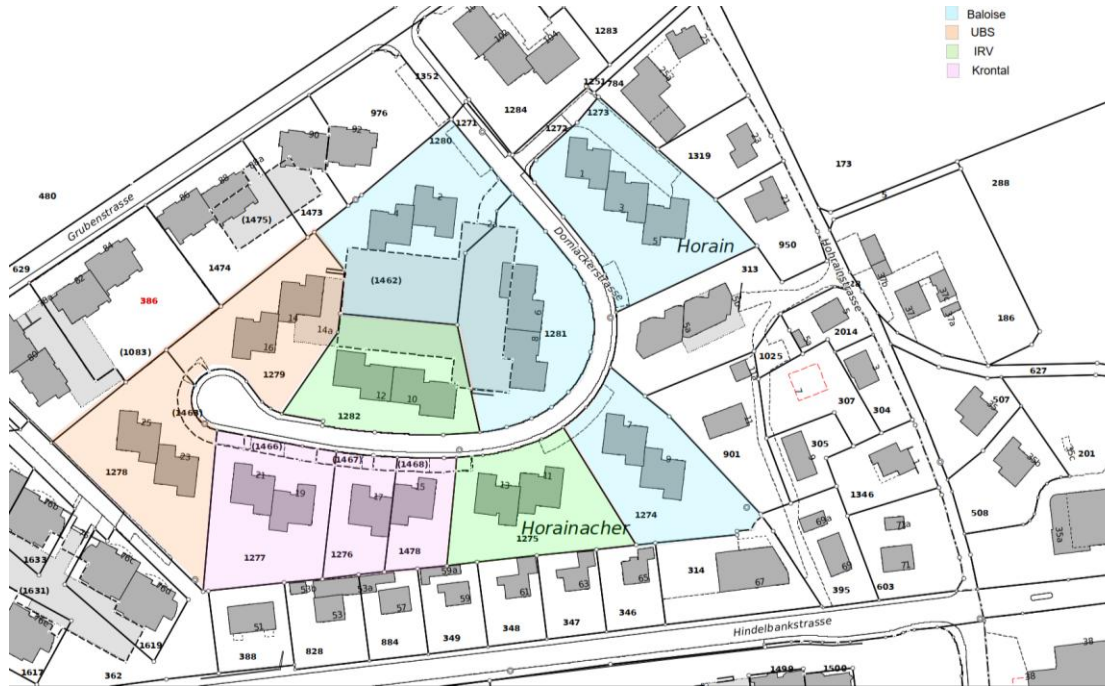
Informationsanlass Mitwirkung

ZPP 11 Dorniacker, Urtenen-Schönbühl
Montag, 1. Juni 2026

Begrüssung und Einleitung

Manfred Hasler, Gemeinderat Planung und
Umwelt

Vier Eigentümer arbeiten zusammen



Einfache Gesellschaft Areal Dornierackerstrasse
(EGAD)

Zusammenarbeit Gemeinde und Eigentümer

- Planungsvereinbarung
- Ziele miteinander abstimmen
- Abstimmen mit laufenden Planungen der Gemeinde (Ortsplanungsrevision)

Planungsvereinbarung

zwischen

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl, Zentrumsplatz 8, 3322 Urtenen-Schönbühl, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch Regula Iff, Gemeindepräsidentin und Serge Torriani, Gemeindegeschreiber

Gemeinde

und

Einfache Gesellschaft Areal Dornackerstrasse, p.A. ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern, handelnd durch die Gesellschafter

Einfache Gesellschaft

betreffend

Entwicklung des Areals «Dornackerstrasse»,
Parzellen Urtenen-Schönbühl Gbbl.-Nr. 1273-1282 und 1478

Ablauf der Veranstaltung

1. Begrüssung und Einleitung
2. Warum und wie entwickeln wir den Dorniacker?
3. Was sind die wichtigsten Ideen des Projekts?
4. Umsetzung in die ZPP 11
5. Verkehr und Umweltthemen
6. Wie sehen die weiteren Schritte aus?
7. **Ihre Fragen und Rückmeldungen**

Warum und wie entwickeln wir den Dorniacker?

Carlo Galatioto

Emch+Berger ImmoConsult AG

1976



Warum entwickeln?

- Gebaut in den 1970er– und 1980er Jahren
- Bauteile erfüllen heutige Standards z.T. nicht mehr:
Schallisolation, Wärmedämmung,
Hindernisfreiheit
→ Sanierung nötig
- Viel Potenzial für zusätzlichen Wohnraum

Wie entwickeln?

- Vieles ist gut, das soll erhalten bleiben.
- Mängel beheben.
- Nicht alles auf den Kopf stellen, sondern neuen Schwung und mehr Lebensqualität ins Quartier bringen.
- Etappiert entwickeln, nicht alles aufs Mal

Wie entwickeln?

- Austausch mit den Betroffenen in allen Projektphasen
 - Mieterinnen und Mieter
 - Grundeigentümer im Quartier
 - Quartierbevölkerung

Wie entwickeln?

- Studienauftrag
- Vier Fachteams waren eingeladen
- Vier Ideen für eine nachhaltige Zukunft des Dorniackers
- Unabhängige Fachjury, Fachpersonen von aussen
- Gemeinde involviert, abgestimmt



Vier Ideen für die Zukunft des Dorniackers



Aebi & Vincent



Matti Ragatz Hitz



Rykart / Ernst Gerber



Toni Bettschen / Quartierwerk

Wie entwickeln?

- Siegerprojekt
→ Ideen von Aebi&Vincent haben überzeugt
- Damit werden wir in den kommenden Schritten weiterarbeiten
- Das Projekt bildet die Grundlage für die ZPP 11 (und die darauf basierende UeO)

Was sind die wichtigsten Ideen des Projekts?

Daniel Jaeglé

Aebi&Vincent

Grundidee – Alt und Neu verbinden



Grundidee – Alt und Neu verbinden



Dorniacker, Informationsanlass Mitwirkung zur ZPP 11



Grundidee – Alt und Neu verbinden

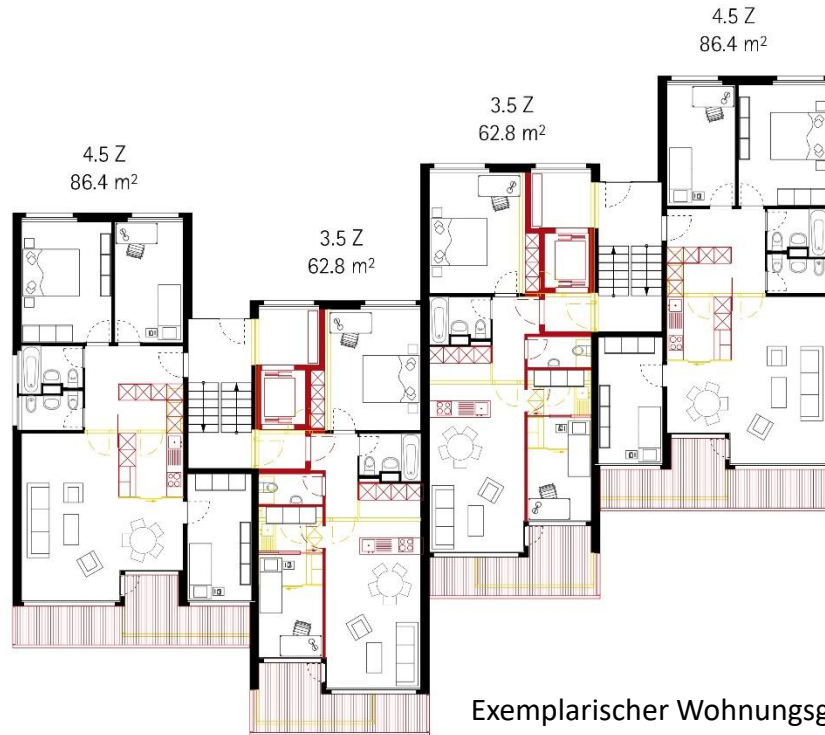


Wohnen für alle Generationen



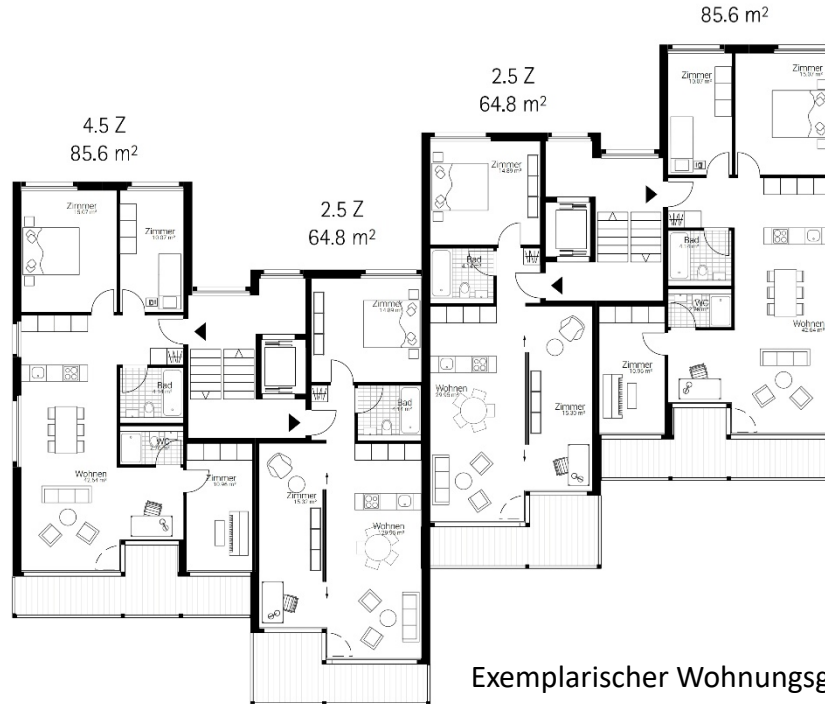
Exemplarischer Wohnungsgrundriss heute

Wohnen für alle Generationen



Exemplarischer Wohnungsgrundriss nach Renovation (erste Überlegungen)

Wohnen für alle Generationen



Exemplarischer Wohnungsgrundriss Aufstockung (erste Überlegungen)

Grünräume



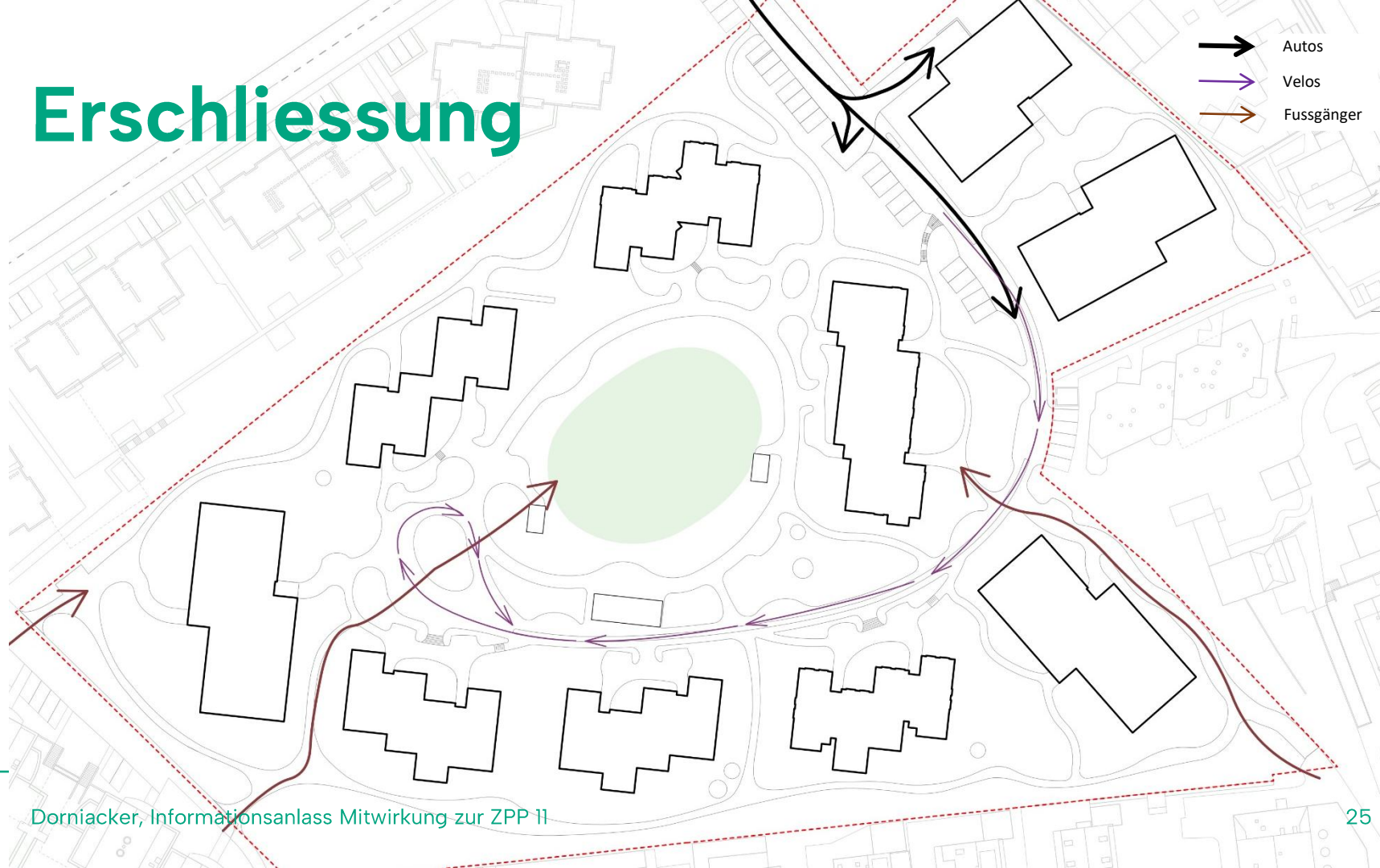
Grünräume



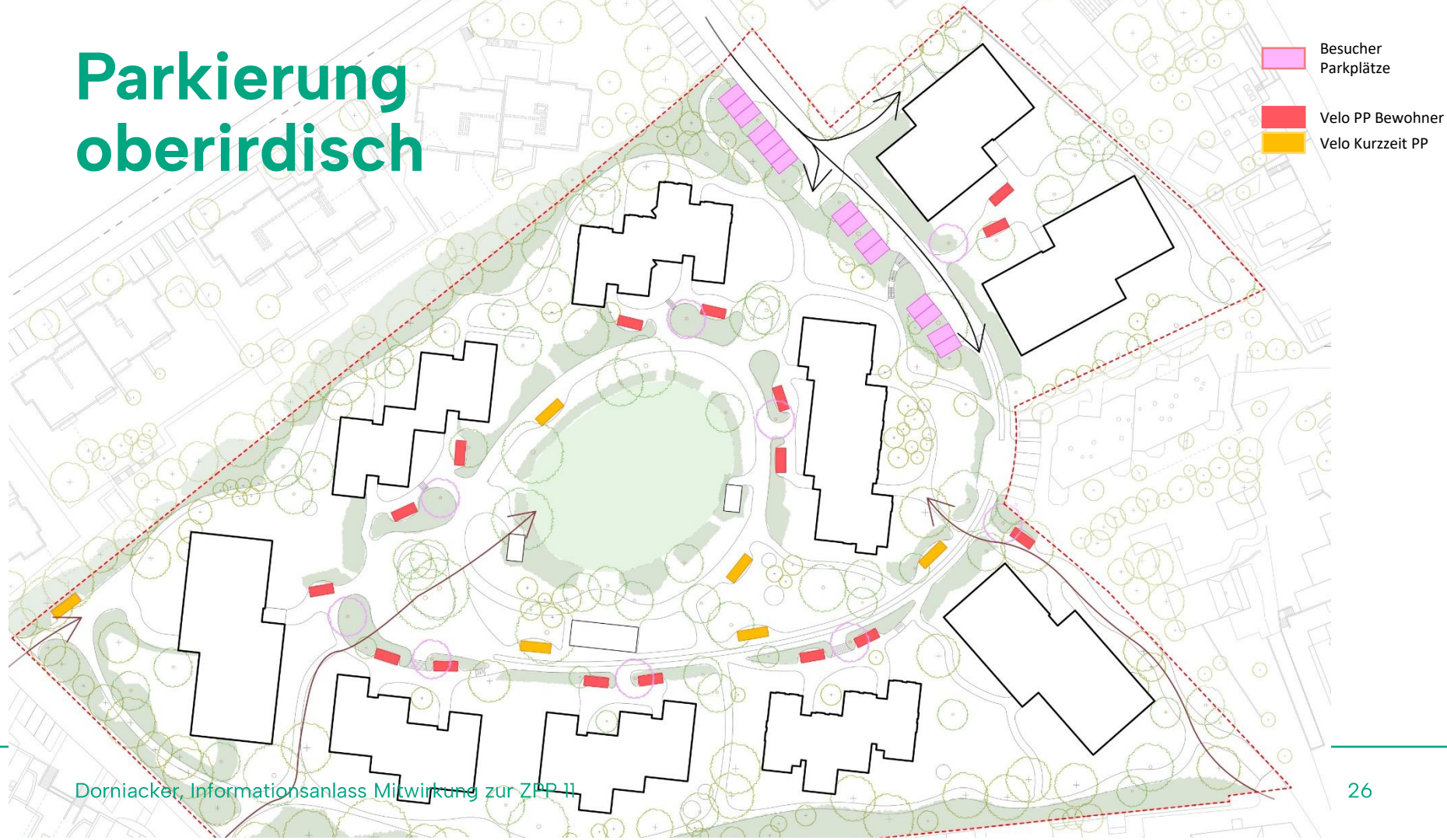
Grünräume



Erschliessung



Parkierung oberirdisch





Parkierung unterirdisch



Pluspunkte: Lebensqualität und Nachhaltigkeit

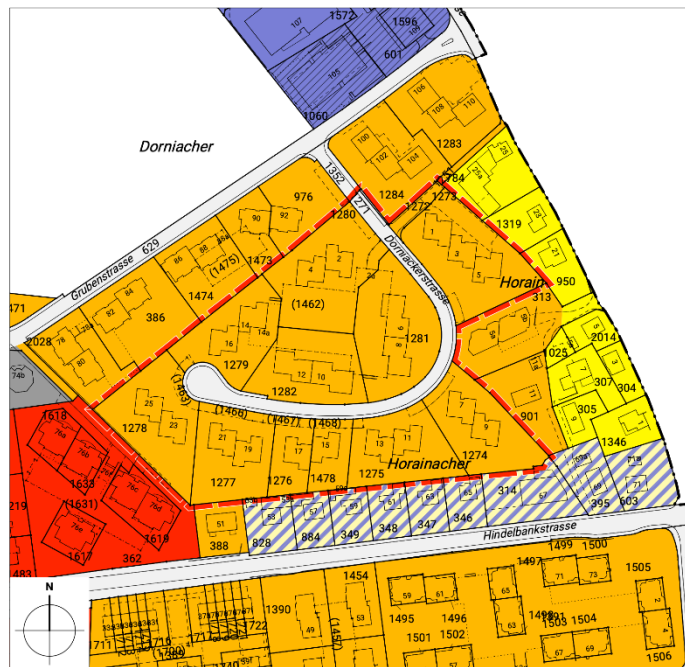
- ✓ Vielfältige hindernisfreie Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten
- ✓ Aufgefrischte, modernisierte Bestandsgebäude und Wohnungen
- ✓ Nachhaltiges Bauen: Erhalt bestehender Gebäude und Einsatz von Holz
- ✓ Pavillon als Gemeinschaftsraum für das Quartier
- ✓ Neue attraktive Grünräume für alle Generationen
- ✓ Mehr und bessere Wege durch den Dorniacker
- ✓ Projekt erlaubt etappierte, schrittweise Umsetzung

Umsetzung ZPP 11 Dorniacker

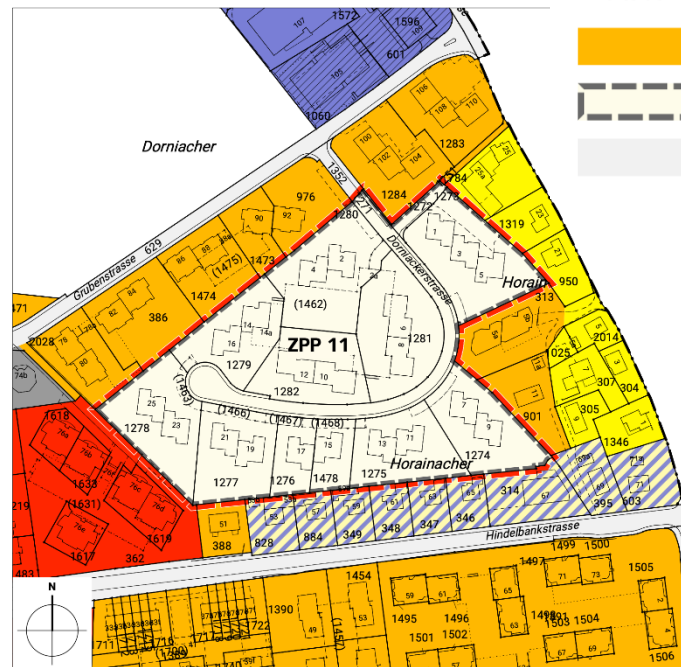
Carmen Minder, ecoptima ag

Zonenplanänderung

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

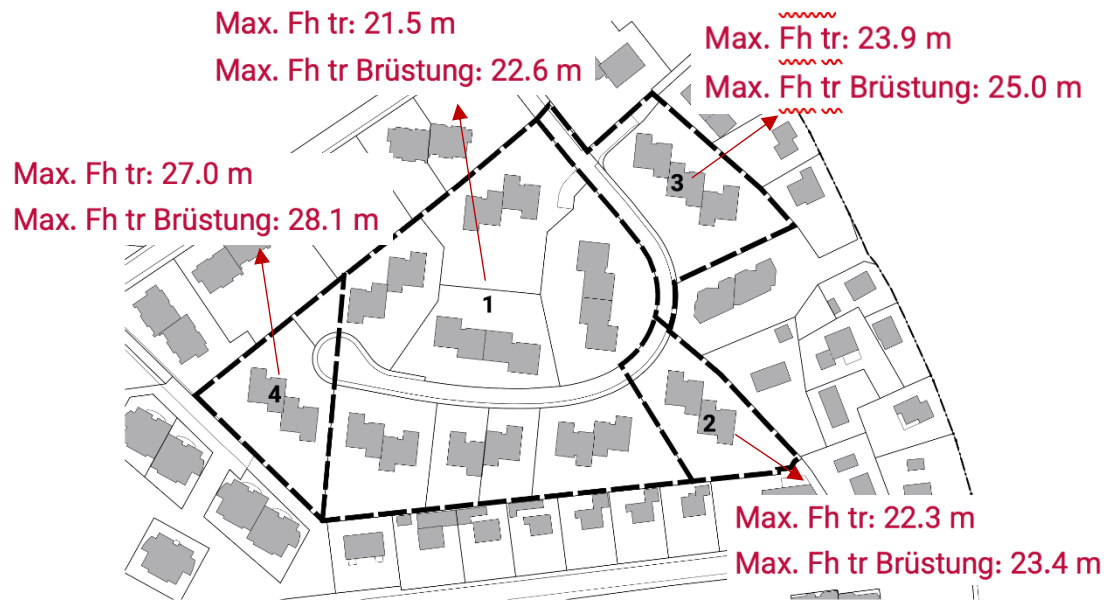
 Perimeter der Zonenplanänderung

Inhalte der Zonenplanänderung:

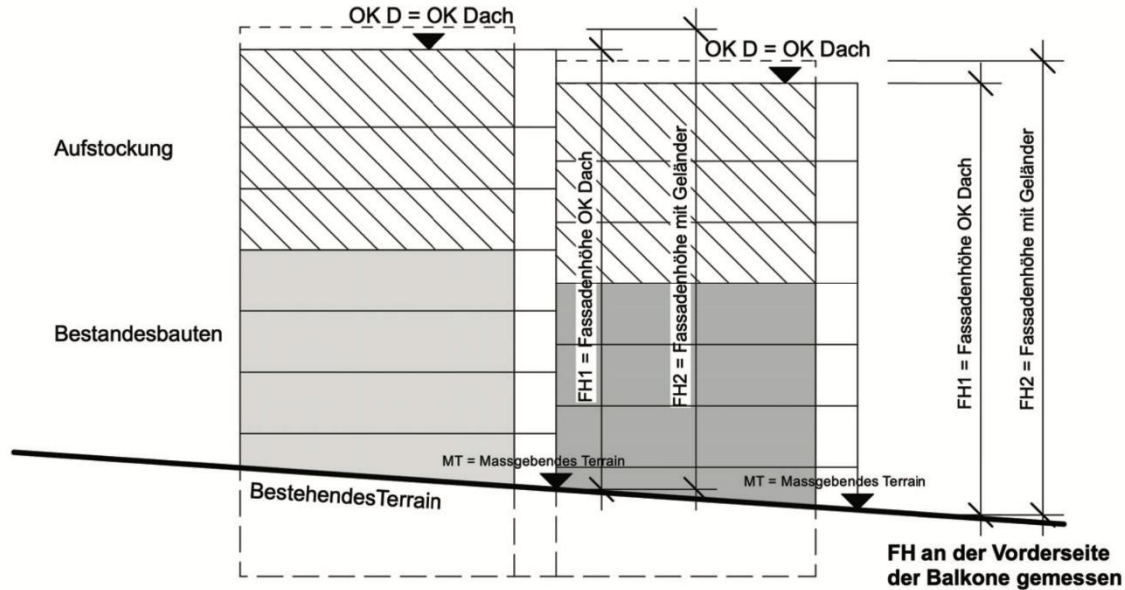
-  Wohnzone W3
-  Zone mit Planungspflicht ZPP
-  Verkehrszone VZ

Baureglementsänderung

- Die ZPP-Vorschriften orientieren sich in Länge, Regelungstiefe und Themen an den übrigen ZPPs von Urtenen-Schönbühl
- Zur Regelung des Nutzungsmasses wird die ZPP in verschiedene Sektoren eingeteilt.
 - Festlegung einer Fassadenhöhe traufseitig und der oberirdischen Geschossfläche



Exkurs: Messweise



Baureglementsänderung

- Weiterhin für Wohnen, dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (z.B. Kita) und stilles Gewerbe (z.B. Büros, Arztpraxen)
- Vorgabe von Qualitätskriterien (qualitätssicherndes Verfahren, Gesamtkonzept; Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild, hohe Wohnqualität etc.)
- Regelung der Erschliessung und Parkierung
 - Über Dorniackerstrasse
 - Erhalt Zufahrt zu Parz. Nr. 313
 - Ausbau Fusswegverbindung Hindelbankstrasse etc.
- Etappierung
- Vorschriften Lärmschutz

Verkehr und Umweltthemen

Carmen Minder, ecoptima ag

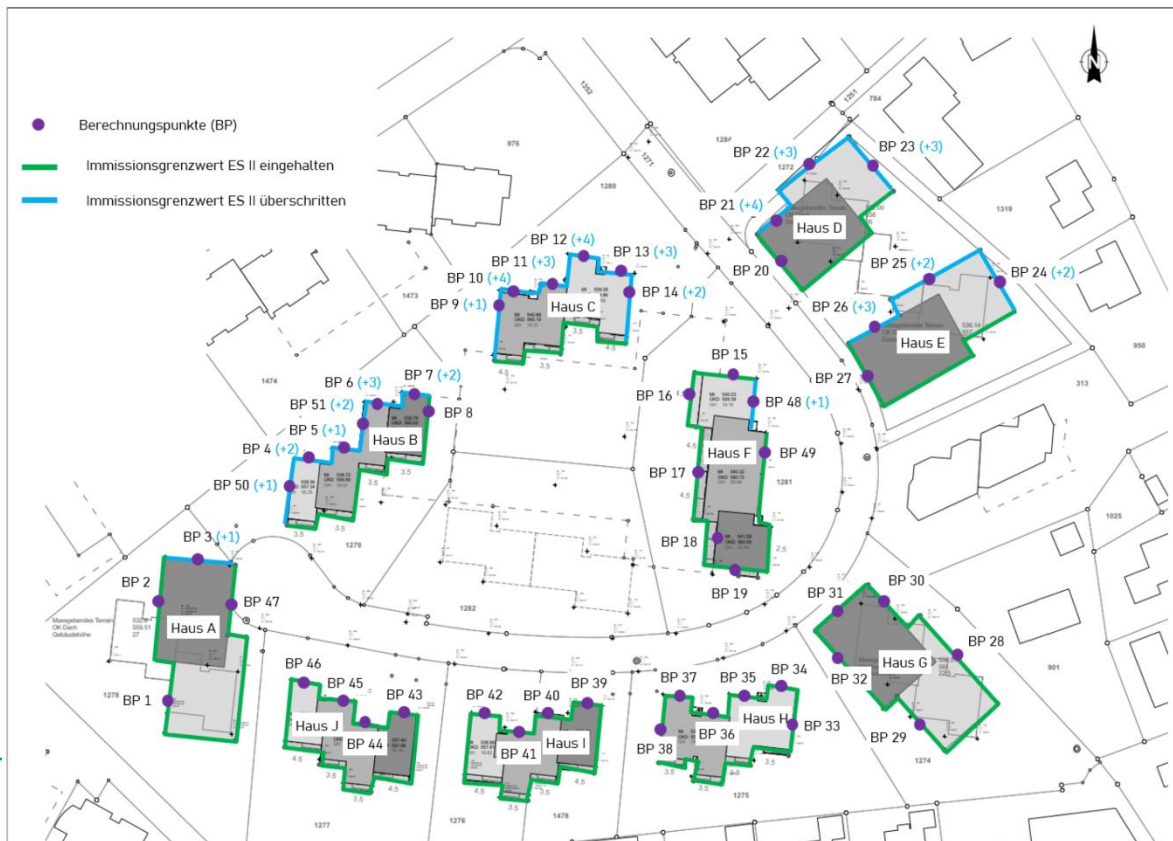
Verkehrsaufkommen

- Heute erzeugt das Areal ca. 570 Fahrten pro Tag, durch die geplante Entwicklung kommen ca. 300 Fahrten dazu.
- Zu Spitzenstunden (17.00 – 18.00 Uhr) werden das ca. 35 zusätzliche Fahrten sein (gegenüber 70 bestehenden).
- Die Grubenstrasse kann dieses Verkehrsaufkommen aus verkehrsplanerischer Sicht gut aufnehmen.
- Der Gemeinde ist bekannt, dass die Grubenstrasse durch Gewerbeverkehr als verkehrs- und lärmbelastet wahrgenommen wird. Sie ist deshalb an der Prüfung von Massnahmen.
- Der Bus-Takt soll mittelfristig verbessert werden, Kanton sieht vor, die Bushaltestelle Hohrain hindernisfrei auszugestalten

Verkehr – kurz und knapp

- Die Mitte der Siedlung wird zu einem verkehrsfreien, sicheren Begegnungsraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers
- Fuss- und Veloverkehr erhalten mehr Gewicht
- Der Weg vom Areal zur Hindelbankstrasse (Bushaltestelle) bleibt erhalten und wird verbreitert, sodass er für Velos befahrbar ist.
- Die Anzahl Parkplätze pro Wohnung wird gegenüber heute reduziert.
- Die Arealentwicklung wird von der Gemeinde zum Anlass genommen, eine Erhöhung des Bustaktes und damit Verbesserung der ÖV-Erschliessung anzustossen.

Lärmsituation Dorniacker



- Thema wird zusammen mit Akustik-Spezialist:innen angegangen.
- Relevante Lärmquelle: Autobahn A1 (NW)
 - Hindelbankstrasse ist aufgrund der Distanz zum Areal unkritisch
- Nachtperiode: IGW-Überschreitungen: 1 bis 4 dBA
- Tagperiode: IGW eingehalten

Lärmsituation (Lärmgutachten)

- Ziele:
 - Lärmoptimiertes Projekt
 - Verbesserung der akustischen Wohnqualität
 - Verbesserung der Gesamtsituation (Bestand, Neubauten, Aussenraum, umliegende Gebäude)
- In den nächsten Projektierungsschritten werden stufengerechte Massnahmen geprüft, z.B.
 - Schallabsorbierende Fassadengestaltung und –strukturierung
 - Optimierte Grundrisse
 - Balkone, Loggien
 - Lärmgeschützter Aussenraum mit starker Begrünung und unversiegelten Flächen (Schallabsorption)
 - Etc.

Lärmsituation

Lärmbeurteilung zentraler Freiraum am Tag (mind. 10 dBA unter IGW)



Lärmbeurteilung zentraler Freiraum in der Nacht (mind. 5 dBA unter IGW)



Geschützte Hecken

- Begehung mit Landschaftsarchitektin und Vertreterin Abteilung Naturförderung des Amts für Landwirtschaft und Natur im September 2025
 - Heckenfeststellung: Hecken von unterschiedlichem ökologischen Wert vorhanden.
 - Voraussichtlich keine Rodungen notwendig, sondern Unterschreitung Heckenabstände
- Haltung ANF: Eingriffe sind vertretbar; Ersatzmassnahmen
 - Aufwertung von Heckenflächen mit Aufwertungspotenzial
 - Regelung des Heckenersatzes auf Stufe UeO; Grundlage bildet das Protokoll
- In Erläuterungsbericht zur ZPP wird Situation und Umgang mit Hecken dokumentiert.

Dorniacker, Informationsanlass Mitwirkung zur ZPP 11



Bäume:

Acer sp.
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Salix sp.
Pinus sylvestris



Einzelne Sträucher:

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus sp. (Nicht einheimische Art)
Euonymus europaeus
Viburnum lantana

Unterpflanzung:

Hedera helix

Wildhecken in gutem Zustand:

763.50m²

Acer campestre
Acer pseudoplatanus (Wildlinge)
Brombeeren
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Pinus sylvestris
Prunus spinosa
Prunus padus
Rosa sp.
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Wildheckenelemente mit Aufwertungspotenzial

846.20m²

Enthält dominante Arten wie *Rubus* sp./ *Cornus sanguinea* oder Neophyten
- zu ergänzen mit heimischen dorntragenden Arten.

Bestockte Flächen

853.20m²

Wurde explizit nicht als Wildhecken ausgewiesen. Enthalten überwiegend dominante Arten und Neophyten (invasive und nicht invasive).

Linien:

Abbrüche
Baubabstände
3m Anlagen
6m Hochbauten

Wie sehen die weiteren Schritte aus?

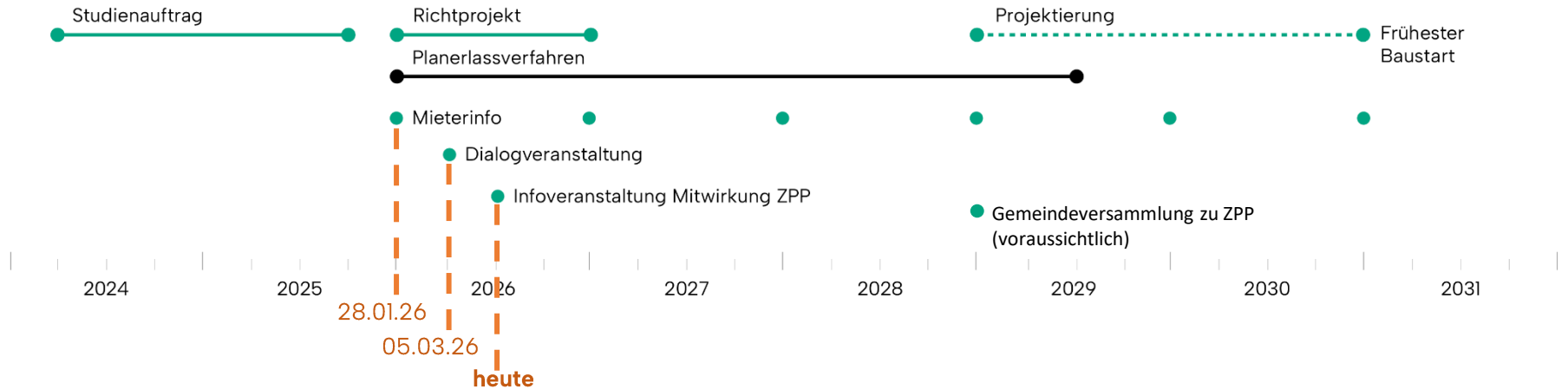
Carmen Minder, ecoptima ag

Verfahren ZPP

- Ordentliches Planerlassverfahren mit
 - Mitwirkung (Auflage: 30.05. – 30.06.26; Info-Anlass am 1. Juni 2026)
 - Vorprüfung (Herbst 2026 – Sommer 2027)
 - Öffentliche Auflage (2027/2028)
 - Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung (2028)
 - Genehmigung (2028/2029)

Zeitplan

- Viele Planungsschritte bis zum Baustart
- Etappierte Umsetzung



Dialog



Mieter:innen-Anlass vom
28. Januar 2026



Dialogveranstaltung vom
5. März 2026

Soziale Verantwortung

- **Wechsel** in neue Wohnungen nach 1. Etappe möglich
- **Rückkehr** in die ursprünglichen Wohnungen nach Sanierung möglich
- Bei Bedarf Angebote für **Ausweichwohnungen**
- **Bevorzugung** bestehende Mieterinnen und Mieter bei Vergabe
- Regelmässige und rechtzeitige **Information und Austausch** während der gesamten Planungszeit



Vorteile des Projekts



Quartieraufwertung

→ neuer Schwung, hochstehendes Projekt mit Ausstrahlung, Rücksicht auf Quartier, neuer attraktiver Grünraum für das Quartier



Ressourcenschonung

→ Bestandserhalt, Holz, Photovoltaik, Reduzierung Parkplatzschlüssel, Grün und Biodiversität, E-Ladestationen



Dialog

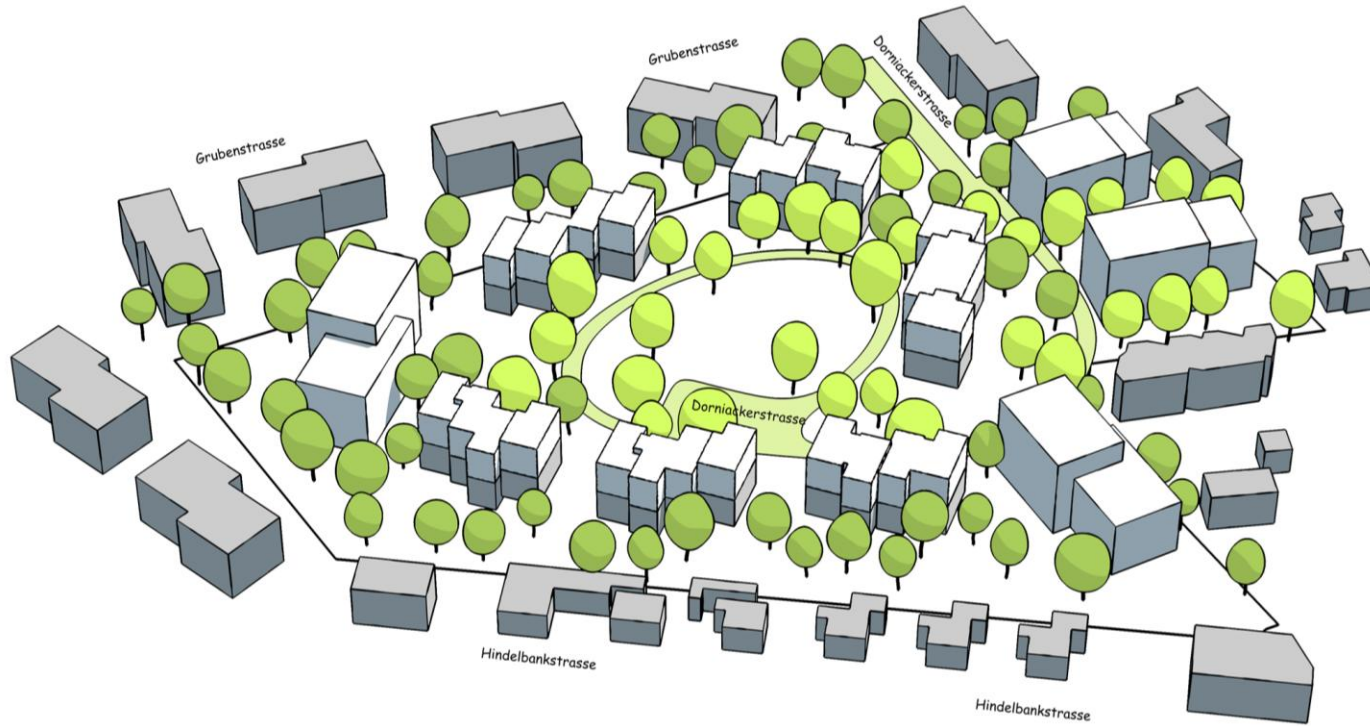
→ Information / Website, Dialoganlässe während der gesamten Planungszeit



Soziale Verantwortung

→ etappiert entwickeln, Information, Unterstützung Mieterschaft

Alt und Neu verbinden – Neuer Schwung fürs Quartier



Welche Fragen und Rückmeldungen haben Sie?

Manfred Hasler, Gemeinderat Planung und Umwelt

www.dorniacker.ch

info@dorniacker.ch

 Dorniacker Planung Projekt News Fragen Kontakt



Kontakt

Bauverwaltung Urtenen-Schönbühl:

+41 31 850 60 90

bauverwaltung@urtenen-schoenbuehl.ch

Projektwebsite:

www.dorniacker.ch

info@dorniacker.ch

Ansprechperson Projekt:

Emch+Berger ImmoConsult AG

Carlo Galatioto

carlo.galatioto@emchberger.ch