



Gemeindeabstimmung 15. Mai 2022
Ortsplanungsrevision Münsingen 2030
vorausschauend gestalten

Baurechtliche Grundordnung
Zone mit Planungspflicht (ZPP) AC «Underrüti»

Inhaltsverzeichnis

Gemeindeabstimmungen

Ortsplanungsrevision	Seite 4
«Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten»	
baurechtliche Grundordnung	

Ortsplanungsrevision	Seite 18
«Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten»	
Zone mit Planungspflicht (ZPP) AC «Underrüti»	

Die Unterlagen zu den Gemeindeabstimmungen vom 15. Mai 2022 betreffend Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten», baurechtliche Grundordnung und Zone mit Planungspflicht (ZPP) AC «Underrüti», können während den Öffnungszeiten bei der Abteilung Bau, Thunstrasse 1, oder online unter www.muensingen.ch/opr2030 (Rubrik Volksabstimmung) eingesehen werden.

Sie bestehen aus:

Beschlussdokumente

- Baureglement 2021
 - Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)
 - Zonenplan 2 Nord und Süd (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung)
 - Zonenplan 3 (Naturgefahren)
-

Erläuternde Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Änderungsplan
- Erschliessungsprogramm

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Seit knapp vier Jahren haben sich die Bürgerinnen und Bürger, die politischen Parteien, die Planungsbehörden, diverse Vereine sowie weitere Interessierte mit der Weiterentwicklung von Münsingen auseinandergesetzt. Daraus entstanden ist eine umfassende Revisionsvorlage, unter anderem bestehend aus der baurechtlichen Grundordnung und diversen Zonen mit Planungspflicht (ZPP).

Der baurechtlichen Grundordnung sowie der ZPP AC «Underrüti» wurde im Parlament klar zugestimmt. Die separat zur Abstimmung gebrachte Umzonung ZPP AJ «Thalmatt» sowie die Einzonung ZPP AF «Im Stock» hingegen wurden abgelehnt. Das Parlament ist mit diesem Entscheid davon überzeugt, dass so eine ausgewogene, zukunftsweisende Vorlage besteht, welche insbesondere dem Erfordernis einer Siedlungsentwicklung nach innen gerecht wird.

Sie stimmen nun einerseits über die revidierte baurechtliche Grundordnung sowie andererseits über die separat zur Abstimmung gebrachte Zone mit Planungspflicht (ZPP) AC «Underrüti» ab, da gegen diese Parlamentsbeschlüsse fristgerecht das Re-

ferendum ergriffen wurde. Nun haben Sie es in der Hand, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, in welche Richtung sich die Gemeinde Münsingen weiterentwickeln soll.

Mit der vorliegenden Abstimmungsbotschaft wollen wir den Stimmberechtigten mit einer Entscheidungsgrundlage dienen und als Gemeindebehörde unserer Informationspflicht nachkommen, damit sie sich über die umfassenden Abstimmungsvorlagen informieren können.

Münsingen, 7. März 2022

Gemeindeparlament Münsingen
 Der Präsident: Henri Bernhard
 Die Sekretärin: Barbara Werthmüller

Inhaltsverzeichnis

baurechtliche Grundordnung

Das Wichtigste in Kürze	5
Wir planen für unsere Zukunft	8
Gemeinsamer Planungsprozess	8
Grundsätze der Ortsplanungsrevision	9
Inhalte der Vorlage	9
Siedlungsentwicklung mit Qualität	10
Niemand wird übergangen – alle werden angehört	13
Die Folgekosten für die Erschliessung sind bekannt	13
Was geschieht bei einer Annahme der Ortsplanungsrevision?	13
Die Folgen einer Ablehnung der Ortsplanungsrevision	14
Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission	14
Stellungnahme des Referendumskomitees	15
Argumente im Gemeindeparlament	16
Antrag an die Stimmberechtigten	17

Das Wichtigste in Kürze

Münsingen hat sich zu einem attraktiven Lebensort im Zentrum des Aaretals entwickelt, mit guten Wohn- und Bildungsangeboten, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Arbeitsplätzen, schönen Naherholungsgebieten, guten öffentlichen Einrichtungen und einem ausgebauten öffentlichen Verkehrsangebot. Mit der Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030» nimmt die Gemeinde wichtige Weichenstellungen im Hinblick auf die Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren vor und berücksichtigt dabei die aktuellen raumplanerischen Herausforderungen und den Klimawandel. Die übergeordnete Gesetzgebung verpflichtet die Gemeinden zur Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis Ende 2023. Die vorgesehenen Anpassungen erfüllen alle Anforderungen, insbesondere die «Siedlungsentwicklung nach innen».

Seit der Fusion der Gemeinden Münsingen, Trimstein und Tägertschi in den Jahren 2013 und 2017 gelten im Gemeindegebiet drei verschiedene Grundordnungen. Diese werden in der überarbeiteten Grundordnung zusammengeführt.

Die Vorlage berücksichtigt die Anliegen aus den Bevölkerungs- und Schülerworkshops (2018), aus dem Mitwirkungsverfahren (2020), aus den kantonalen Vorprü-

fungen (2020, 2021), aus den öffentlichen Auflageverfahren (2021, 2022) sowie die Beschlüsse des Parlaments (2021). Die Gemeinde setzt bei der «Siedlungsentwicklung nach innen» auf qualitätssichernde Verfahren in den Zonen mit Planungspflicht (ZPP). Dabei werden möglichst viele Aspekte berücksichtigt, wie z. B. die Umgebungsgestaltung, das Bedürfnis nach Aufenthalts- und Begegnungsorten, die Mobilität, die Förderung der Biodiversität, den Schutz vor der Klimaerwärmung, usw. So wird sichergestellt, dass diese Planungen eine hohe Lebensqualität in Münsingen ermöglichen.

Die überarbeitete Grundordnung

Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 (Siedlung und Landschaft), 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung) und 3 (Naturgefahren) die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die Grundordnungen Tägertschi (2001), Trimstein (1998) und Münsingen (2010) werden durch die einheitliche Grundordnung abgelöst.

Baureglement

Die hauptsächlichen Änderungen im Baureglement stehen im Zusammenhang mit der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Die Gemeinden sind bis Ende

2023 verpflichtet, die schweizweit angestrebten begrifflichen Vereinheitlichungen in die Grundordnung zu übernehmen. Die bisherigen bewährten Regelungen wurden übernommen und wo nötig ergänzt.

Zum Erreichen der Zielsetzung der «Siedlungsentwicklung nach innen» werden in einzelnen Bauzonen die bisher geltenden maximalen Ausnützungsziffern und die Beschränkung der maximalen Gebäudetiefe aufgehoben.

Das Baureglement definiert im Wesentlichen vier Typen von Zonen:

- die Regelbauzonen; darin befinden sich die allermeisten Liegenschaften, z. B. Wohnzone W2 (zwei Stockwerke plus Attika)
- die Zonen mit Planungspflicht ZPP (in diesen klar abgegrenzten Gebieten gelten spezifische Regeln)
- Zonen für öffentliche Nutzungen; sie dienen der Öffentlichkeit, z. B. Schulhaus Schlossmatt
- Zonen für Sport- und Freizeit, z. B. Fussballplatz Sandreutenen

Zonenplan 1: Siedlung und Landschaft

Im Zonenplan 1 sind die Nutzungszonen festgelegt. Änderungen der Nutzungsart (Umzonungen) und Erhöhungen der Nutzungsdichte (Aufzonungen) sind im Erläuterungsbericht beschrieben. Die Siedlungsentwicklung nach innen konzentriert

sich vorwiegend auf das Zentrum. Einzonungen von nicht bebauten Parzellen finden keine statt. Namentlich im Ortsteil Trimstein werden einzelne, mit Gebäuden bebaute Parzellen neu der Bauzone zugewiesen. Damit kann das volle Volumen der oft grossen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu Wohn- und/oder Arbeitszwecken genutzt werden.

Auf generelle Anpassungen der Geschosszahlen verzichtet die Gemeinde. Neu wird die Regelbauzone Wohnzone W4 aufgenommen; sie findet einzig und allein in der Löwenmatte Anwendung, wo bereits 4-geschossige Gebäude bestehen.

Zonenplan 2: Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung

Im Zonenplan 2 sind Schutzgebiete und -objekte sowie die Energieversorgung festgelegt. Zudem sind weitere Gebiete

und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verpflichtet die Gemeinden seit 10 Jahren zur Ausscheidung von Gewässerräumen. Entsprechend sind neu im Zonenplan 2 die Gewässerräume nach neuer Bundesgesetzgebung festgelegt.

Zonenplan 3: Naturgefahren

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Gefahrenkarte überarbeitet. Die bereinigten Gefahrengebiete sind im Zonenplan 3 Naturgefahren bezeichnet und festgelegt.

Öffentliche Auflage

Im Rahmen der drei Auflagen gingen 34 Einsprachen und 7 Rechtsverwendungen ein. Aufgrund der Einspracheverhandlungen und der Beschlüsse des Parlaments

wurden verschiedene Anpassungen im Baureglement und auf den Zonenplänen vorgenommen. Diese sind im Erläuterungsbericht detailliert aufgelistet. Die meisten Einsprachen konnten bereinigt werden.

Parlamentsbeschluss und Volksabstimmung

Das Parlament hat am 9. November 2021 mit 23 Ja gegen 3 Nein bei 1 Enthaltung der Vorlage zugestimmt. Gemäss Art. 56 der Gemeindeordnung unterliegt der Beschluss des Parlaments über die Grundordnung dem fakultativen Referendum. Gegen den Beschluss des Parlaments wurde das Referendum ergriffen. Somit wird an der Urne über die überarbeitete Grundordnung sowie in einer zweiten Vorlage über die Zone mit Planungspflicht ZPP AC «Underrüti» abgestimmt.



Wir planen für unsere Zukunft

Münsingen betreibt eine nachhaltige Raumplanung. Dies zeigt sich z. B. am kompakten Siedlungsgebiet und in der gut erhaltenen umgebenden Landschaft. Mit der Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030» wird dieser Weg fortgesetzt.

Aufgrund erfolgter Revisionen der übergeordneten Gesetzgebung besteht Anpassungsbedarf bei der baurechtlichen Grundordnung. Die Gemeinde ist zur Einführung der harmonisierten Messweisen und zur Festlegung von Gewässerräumen verpflichtet. Zudem mussten die Naturgefahrenkarten der Ortsteile Trimstein und Tägertschi in die Zonenpläne übertragen werden. Im Weiteren wurden Widersprüche zur geänderten kantonalen Energie-

gesetzgebung bereinigt. Die drei Bauereglemente und Zonenpläne der Ortsteile Trimstein (1998), Tägertschi (2001) und Münsingen (2010) wurden zusammengeführt. Das neue Raumplanungsgesetz sowie der kantonale Richtplan geben vor, dass die bauliche Entwicklung primär im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen hat. Daher hat Münsingen seine räumliche Entwicklungsstrategie mit dem Ziel der «Siedlungsentwicklung nach innen» festgelegt und sich entschieden, die baurechtlichen Grundlagen gesamtheitlich zu überarbeiten. Die Überarbeitung berücksichtigt nebst der übergeordneten Vorgaben zahlreiche lokale Bedürfnisse und Herausforderungen.

Gemeinsamer Planungsprozess

Die Planung wurde Anfang 2018 gestartet. Der zu Beginn erstellte Bericht «Sozioökonomie» bildete die Grundlage für die nachfolgenden Arbeiten. An zwei Bevölkerungs- und einem Schülerworkshop wurden die Bedürfnisse und die Erwartungen an die Ortsplanungsrevision aufgenommen. Aus diesen Erkenntnissen hat der Gemeinderat 11 Grundsätze (Seite 9) formuliert. Zudem wurden runde Tische mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und/oder Anwohnenden und mehrere Informationsanlässe, u. a. in Tägertschi, durchgeführt. Die Mitarbeit der Parteien, der Kommissio-

nen und des Parlaments war ebenfalls sehr zentral. Die Bevölkerung, die Parteien und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer waren in alle Verfahrensschritte wie Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage einbezogen. Als Grundlage für die Überarbeitung der Planungsinstrumente wurde ein «Grundlagenbericht» sowie ein Bericht «Siedlungsentwicklung nach innen» ausgearbeitet. Das gemeinsame und parallele Erarbeiten der Planungsinstrumente ermöglichte eine Gesamtplanung, die gut aufeinander abgestimmt ist.

Grundsätze der Ortsplanungsrevision

- Stadt und Dorf zugleich
- Qualität vor Quantität
- Konzentration auf Entwicklungsgebiete
- Langfristige Gesamtverkehrslösung
- Stärkung des Arbeitsplatzes Münsingen
- Aktivere Boden- und Wohnbaupolitik
- Innovativ im Energiebereich

- Erhalt von Landschaft und Grünräumen
- Freizeit und Kultur
- Dialog und gemeinsame Lösungssuche
- Monitoring/Controlling



Inhalte der Vorlage

Die Inhalte der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 sind umfangreich und vielschichtig. Als Dokumentation dient der umfassende Erläuterungsbericht. Im Folgenden wird auf einzelne wichtige Aspekte eingegangen. Die materiellen Inhalte sind im Erläuterungsbericht beschrieben.

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) – das Gebot der Stunde

Der Fokus der Raumplanung hat sich vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Die Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben und setzt den Schwerpunkt auf Massnahmen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. **Es werden keine Einzonungen von nicht bebauten Parzellen vorgenommen.**

Konkrete Massnahmen zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) sind:

- Neue Zonen mit Planungspflicht: Im Baureglement wurden dazu alle relevanten Anforderungen für jedes einzelne Gebiet festgesetzt.
- Verzicht auf die maximale Ausnützungsziffer: In den Regelbauzonen werden die maximalen Ausnützungsziffern (AZ) aufgehoben. Dafür werden neu minimale Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) festgelegt.
- Verzicht auf Festlegung der maximalen Gebäudetiefe: Die Tiefe von Gebäuden (auch Gebäudebreite) wird nicht mehr begrenzt. Gebäude können somit maximal so breit wie lang werden. Die Änderung betrifft nur grosse Parzellen.

- **Flexibilität bei Grenzabständen:**
In Wohnzonen kann der kleine Grenzabstand um 1,0 m (zum Beispiel von 5,0 m auf 4,0 m) reduziert werden, sofern mit dem Bauvorhaben zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.
- **Punktuelle Erhöhung der Geschosszahl:**
Auf eine generelle Erhöhung der Geschosszahl wurde aufgrund der Ergebnisse aus den Bevölkerungsworkshops wie auch der Mitwirkung bewusst verzichtet. Anpassungen erfolgen nur vereinzelt wie zum Beispiel im Gebiet Löwenmattweg, wo heute schon 4-geschossige Gebäude stehen, sowie in der ZPP J «Hinterdorf» oder in der ZPP AC «Underrüti» (letztere aufgrund eines Parlamentsauftrages aus dem Jahr 2013).

Münsingen – das Zentrum des Aaretals

Die bauliche Entwicklung und die Gemeindefusionen der letzten Jahre haben Münsingen verändert. Sie haben der Gemeinde neue Impulse verliehen und zum Erhalt oder zum Ausbau vieler attraktiver Angebote beigetragen. Die Gemeinde strebt für den Zeitraum von 2020 bis 2030 ein moderates Bevölkerungswachstum von total rund 5,3% an. Die Gemeinde berücksichtigt damit den weitverbreiteten Wunsch nach einem tieferen Bevölkerungswachstum als in der Zeit zwischen 2015 und 2018. Zugleich braucht es eine gewisse Entwicklung, um die angestrebte Diversifizierung des Wohnangebots (z. B. mehr Wohnraum für Seniorinnen und Senioren, mehr Wohnungen in Kostenmiete) erreichen zu können.

Siedlungsentwicklung mit Qualität

Die zukünftige Entwicklung findet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes in den Zonen mit Planungspflicht (ZPPs) statt. Münsingen wird rund um den Bahnhof städtischer. In den peripheren Wohnquartieren und in den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi bleibt die Gemeinde dörflich. Auf grossflächige Änderungen, z. B. durch zusätzliche Geschosse in Einfamilienhausquartieren, verzichtet die Gemeinde. Die in das Siedlungsgebiet

hineinragenden Grünzungen bleiben erhalten. Trimstein und Tägertschi behalten ihren ländlichen Charakter.



Preisgünstiger Wohnraum

Im Baureglement wird neu ein Artikel (Art. 50) zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete und zur Förderung des lokalen Gewerbes eingeführt. In der ZPP AC «Underrüti» ist preisgünstiger Wohnraum vorgeschrieben. Die ZPP AB «Erlenauweg» und die ZPP AK «Dorf» enthalten Anreize, Wohnraum in Kostenmiete zu realisieren. Betreffend der ZPP AC «Underrüti» wird auf die separate Abstimmungsvorlage verwiesen.

Förderung lokales Gewerbe

Im Rossboden in Münsingen und in der Feldmatt in Tägertschi werden Parzellen in eine Intensivlandwirtschaftszone umgezont. Dies soll die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe sicherstellen. Im Gebiet Strassacher/Buchli werden zwei mehrheitlich bereits bebaute Parzellen der Arbeitszone bzw. der Mischzone zugewiesen. Hier können der bestehende landwirtschaftliche Betrieb umgenutzt und neue Gewerbeflächen realisiert werden. Das Gebiet hat eine gute Eignung für KMU-Betriebe.

Vielfältige Freizeitangebote, lebendiges Kulturleben und zukunftsgerichtete Bildung

Der Gemeinde ist es wichtig, dass Flächen, Räumlichkeiten und Angebote für ein lebendiges Kultur-, Freizeit- und Sportangebot zur Verfügung stehen. Im Rahmen

dieser Ortsplanungsrevision wird die Grünzone Schlosspark vergrössert, im Dorfzentrum werden zwei Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) geschaffen. In den ZÖN für Schulanlagen bestehen Entwicklungspotenziale für Schulraum, Tagesschule und Sport. Die neuen Bestimmungen der ZÖN Nr. 13 «Schlossmatt» ermöglichen es, die dortigen Schulhäuser von bisher drei auf vier Vollgeschosse aufzustocken.



Erneuerbare Energie, intakte Umwelt und biodiverse Natur

Münsingen trägt das Label «Energistadt Gold» und setzt die Energiestrategie 2050 des Bundes um. Die Gemeinde regelt mit den entsprechenden Artikeln im Baureglement, dass ausserhalb des Anschlussperimeters der Fernwärme eine breite Palette an erneuerbaren Energieträgern eingesetzt werden können. Im Baureglement sind die Energiebestimmungen für Neubauten soweit angepasst, wie es der Kan-

ton zulässt. Der Anschlussperimeter Fernwärme (Zonenplan 2) wurde optimiert und im Sinne der Effizienz und wo wirtschaftlich sinnvoll ausgeweitet.

Bei Neubauten mit mehr als 5 Autoabstellplätzen ist neu der Nachweis zu erbringen, dass bauliche Vorkehrungen für die Sicherstellung der E-Mobilität (Lademanagement) getroffen werden. Grössere neue Abstellanlagen für Velos sind mit Lademöglichkeiten auszurüsten.

Der Gemeinde sind die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum und das Vermeiden von Hitzeinseln wichtig. Eine starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets beeinflusst das Mikroklima positiv und wirkt temperatenausgleichend. Das Baureglement reagiert mit verschiedenen Bestimmungen auf die beiden Anliegen (z. B. Förderung einheimischer Pflanzen, Minimierung der Bodenversiegelung, spezifische Bestimmungen in einzelnen ZPPs).

Die Gemeinde Münsingen verfügt über attraktive Naturräume und kann mit den renaturierten Bachläufen (Grabebach, Utteloobach, Schwandbach usw.) und den Naturschutzgebieten (Stude/Ritzele, Aarelandschaft, Chesselau usw.) auf kleinem Raum viel Biodiversität anbieten. Dies trägt zur bestehenden Attraktivität von Münsingen bei und ist weiterhin der Massstab.



Verträgliche Mobilität für alle

Die Gemeinde unterstützt die geplanten Projekte zum Angebotsausbau des öffentlichen Verkehrs (z. B. ¼-h-Takt, Ausbau Bahnhof) sowie zur Förderung des Velo- und Fussverkehrs (z. B. Velo-Haupttrouten) und ergänzt diese mit eigenen Projekten (kommunale Projekte im Rahmen des Ausbaus Bahnhof Münsingen, Veloabstellanlagen, dichtes Fusswegnetz usw.). Sie setzt damit die 4V-Strategie des Richtplans Mobilität (vermeiden – verlagern – verträglich gestalten – vernetzen) um. Mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse wird auch die Situation für den motorisierten Individualverkehr verbessert und eine wesentliche Entlastung im Zentrum von Münsingen erwartet.

Damit die Entlastung des Ortskerns von Dauer ist, verlangt das Baureglement bei grösseren Überbauungsvorhaben ein Mobilitätskonzept. Das Baureglement beinhaltet bei neuen Wohnbauten strengere Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl Parkplätze. In den zentrumsnahen Gebieten gilt bei neuen Wohnbauten eine tiefere Bandbreite der zulässigen Anzahl Privatparkplätze (nicht aber bezüglich Gewerbestellplätze).

Niemand wird übergangen – alle werden angehört

Während den öffentlichen Auflagen gingen 34 Einsprachen ein. Das Ergebnis der 3. Auflage ist auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Mit allen Einsprechenden wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt, sofern diese nicht darauf verzichtet haben.

Per Redaktionsschluss dieser Botschaft wurden 24 der 34 Einsprachen vollständig zurückgezogen.

Über die hängigen Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Die Folgekosten für die Erschliessung sind bekannt

Im Erschliessungsprogramm vom 6. Oktober 2021 sind die Erschliessungskosten dokumentiert. Sofern die späteren Erschliessungskosten im Rahmen des Erschliessungsprogramms liegen, ist – unabhängig von der Höhe – der Gemeinderat für den Kreditbeschluss zuständig (gebundene Ausgabe nach Art. 88 Abs. 3 Baugesetz). Übersteigen die Kosten den Rahmen des Er-

schliessungsprogramms, gelten die ordentlichen Finanzkompetenzen. Die Erschliessung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität sowie Wärme wird über die Anschlussgebühren und mit Strassen über Grundeigentümerbeiträge finanziert. Wo nötig ist vorgesehen, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Planungs- und Erschliessungsverträge abzuschliessen.

Was geschieht bei einer Annahme der Ortsplanungsrevision?

Beschliessen die Stimmberechtigten die vorliegend beantragte Revision der baurechtlichen Grundordnung, wird diese beim kantonalen Amt für Gemeinden und

Raumordnung (AGR) zur Genehmigung beantragt. Das Amt entscheidet dabei auch über die noch offenen Einsprachen.

Die Folgen einer Ablehnung der Ortsplanungsrevision

Bei einer Ablehnung der Vorlage bleiben alle drei bisherigen Baureglemente und die Zonenpläne sowie alle Überbauungsordnungen und bisherigen Dokumente in Kraft. Verschiedene Anpassungen an übergeordnetes Recht müssten auch im Fall einer Ablehnung in Teilrevisionen der baurechtlichen Grundordnungen vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die von der Bundesge-

setzgebung verlangte grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume sowie die Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan.

Bei einer Ablehnung hätte die fehlende Umsetzung der harmonisierten Messweisen nach heutiger Rechtslage zur Folge, dass die Gemeinde ab 1. Januar 2024 keine Baubewilligungen mehr erteilen könnte und auch einfache Bauvorhaben blockiert wären.

Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission konnte sich anhand der umfassenden Unterlagen ein gutes Bild über das geplante Projekt machen. Die offenen Fragen wurden im Rahmen der Prüfung des Geschäfts beantwortet.

Die Geschäftsprüfungskommission hat die Unterbreitung des Geschäfts an das Parlament befürwortet und dem Parlament die Annahme der Vorlage empfohlen.

Stellungnahme des Referendumskomitees

In der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 werden ein Verkehrswachstum von bis zu 31% und ein Bevölkerungswachstum von rund 10,2% (im Zeitraum 2016–2030) prognostiziert. Bereits in den Jahren 2010 bis 2019 belegte Münsingen mit 10% Bevölkerungswachstum einen vorderen Platz aller vergleichbaren Gemeinden im Kanton Bern. So kann es nicht weitergehen. Mit dieser Ortsplanung werden die Voraussetzungen für neue 5-geschossige und grossflächige Wohnüberbauungen geschaffen (sogenanntes W4), wie etwa im Hinterdorf mit einer Zone mit Planungspflicht auf einem Areal von rund 23'000 m². Hinzu kommen weitere flächendeckende Aufzonungen mit mehr Stockwerken. Gegen eine für die Bevölkerung positive Entwicklung ist nichts einzuwenden. Unabhängig davon, wie sinnvoll die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte und Massnahmen je nach politischem Standpunkt sein mögen, lehnt das Referendumskomitee aber die für ein «Wachstum-Selbstzweck» in Kauf genommenen negativen Folgen dieser Ortsplanungsrevision ab: Insbesondere die verminderte Lebens- und Aufenthaltsqualität, noch mehr unerschwingliche Wohnungen, Zunahme der Lärmemissionen, flächendeckende Bodenversiegelung und damit die Torpedierung der Klimaziele und Abbau der Biodiversität usw.

Nicht nur sind die Siedlungsentwicklung und der damit zusammenhängende Verkehr nicht aufeinander abgestimmt, sondern sind auch die finanziellen Folgen nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Schon nur die absehbaren, notwendigen Investitionen in die Infrastruktur (Kitas, Schulhäuser, ÖV, neue Strassen, Leitungen usw.) benötigen mehr Steuereinnahmen. Bereits ohne neues Bevölkerungswachstum wurden bspw. im Januar 2022 seitens Volksschule Münsingen «dringender Handlungsbedarf» festgestellt und im Parlament über 3 Mio. CHF für «Sofortmassnahmen» beantragt.

Das Referendumskomitee wehrt sich dagegen, dass ergangene Volksentscheide nicht respektiert werden. Erst im November 2018 hat die Stimmbevölkerung mit 55,4% eine Umzonung im Jungfrauweg abgelehnt, mit der W4 erstmals hätte ermöglicht werden sollen. W4 findet sich aber trotzdem als baupolizeiliches Standardmass im vorliegenden Baureglement wieder.

Das Referendumskomitee lehnt die Ortsplanungsrevision 2030 von Münsingen und die tiefgreifenden Eingriffe im Baureglement ab.

Deshalb: NEIN zur Ortsplanungsrevision.

Argumente im Gemeindeparlament

Pro

- Die Vorlage wurde im Voraus in den Parteien intensiv diskutiert und findet überparteilich grosse Zustimmung, im Sinne einer guten Gesamtlösung für Münsingen.
- Die Ortsplanungsrevision war ein sehr intensiver Prozess. Es wurden unzählige Stunden in Mitwirkung und Aktenstudium investiert. Es konnten viele wichtige Punkte eingebracht werden und wurden schlussendlich auch berücksichtigt – nicht nur in der Grundordnung, sondern auch in den Richtplänen. Dass nicht alle Anliegen berücksichtigt werden können, liegt auf der Hand.
- Es wird begrüsst, dass aus drei baurechtlichen Grundordnungen (Münsingen, Tägertschi, Trimstein) eine gemacht wird.
- Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) muss bis am 1. Januar 2024 umgesetzt werden, ansonsten entstehen der Gemeinde Münsingen und ihren Einwohnerinnen und Einwohnern massive Einschränkungen im Baubereich.
- Innere Entwicklung ist an Standorten vorgesehen, wo sie Sinn macht.

Kontra

- Keine Argumente gegen die Gesamtvorlage.

Das Parlament hat sich in der Schlussabstimmung mit **23 Ja** zu **3 Nein** und **1 Enthaltung** für die Annahme der Grundordnung ausgesprochen.

Antrag an die Stimmberechtigten

Wollen Sie die vorliegende Ortsplanungsrevision Münsingen 2030, beinhaltend das Baureglement, den Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft), den Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung) sowie den Zonenplan 3 (Naturgefahren), annehmen?

Inhaltsverzeichnis

Zone mit Planungspflicht (ZPP) AC «Underrüti»

Das Wichtigste in Kürze	19
Warum diese Zone mit Planungspflicht?	20
Erklärung Begriffe aus der ZPP	22
Was geschieht bei der Annahme der ZPP AC «Underrüti»?	23
Folgen einer Ablehnung der ZPP AC «Underrüti»	23
Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission	24
Stellungnahme des Referendatskomitees	25
Argumente im Gemeindeparlament	26
Antrag an die Stimmberechtigten	27

Anhang zu dieser Vorlage

Ausschnitt Zonenplan	28
Bestimmungen zur ZPP AC «Underrüti» im Baureglement	29

Das Wichtigste in Kürze

Das Gebiet «Underrüti» ist heute der Wohnzone W2 zugewiesen, es können Gebäude mit 2 Stockwerken und einem Attika gebaut werden. Die Parzelle Nr. 1004, die sich im Besitz der Gemeinde Münsingen befindet, und die Parzelle Nr. 1102, auf welcher ein Einfamilienhaus steht, werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) AC «Underrüti» überführt. Das heutige Raumplanungsgesetz fordert einen haushälterischen Umgang mit Bauzonen, deshalb ist an diesem Standort eine zweigeschossige Überbauung nicht mehr zeitgemäss. Dies sah auch das Parlament so, als es 2013 den Verkauf des Areals an eine Wohnbaugenossenschaft ablehnte und den Gemeinderat beauftragte, eine Überbauung mit mindestens 3 Vollgeschossen (plus Attika) zu planen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kommt die Gemeinde diesem Auftrag nach. Mit der Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) werden 4 Geschosse, aber kein zusätzliches Attika zugelassen. Gleichzeitig werden weitere Vorgaben betreffend Qualitätssicherung, Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Energie festgesetzt. Die ZPP erfüllt auch eine weitere Forderung des Parlaments: Die Schaffung von mehr preisgünstigem Wohnraum für alle Generationen in Münsingen.

Die ZPP AC «Underrüti» bezweckt:

- die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots (rund 100 bis 120 Wohnungen) mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete) für alle Generationen
- den Bau einer attraktiven, gut gestalteten und dichten Wohnüberbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen
- die Realisierung einer motorfahrzeugarmen Wohnüberbauung gemäss Art. 54a Bauverordnung
- die Schaffung von öffentlichen Freiflächen (insbesondere entlang der Giesse) und die Aufwertung des Gewässerraums sowie die Verbesserung der Fuss- und Velowegführungen.

Die gemeindeeigene Parzelle der Underrüti wird heute im Sinne einer Übergangsnutzung als Familiengartenareal genutzt. Bereits im Zonenplan 2011 wurden die Voraussetzungen für die Verlagerung der Familiengärten in das Gebiet Erlenau (neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF Nr. 11 «Familiengärten») geschaffen.

Die Underrüti liegt in der Nähe von Naherholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen. Daher ist sie besonders gut geeignet zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Ziel ist eine qualitativ hochstehende Überbauung, die zum Beispiel durch

die Anordnung der Gebäude, öffentliche Wege, gemeinschaftliche Freiräume auch der Nachbarschaft einiges bietet. Mit der Überbauung wird gleichzeitig der Gewässerraum der Giesse aufgewertet.

Das Gemeindeparlament hat der Umzonung der ZPP AC «Underrüti» mit 22 Ja, 2 Nein und 4 Enthaltungen zugestimmt.

Warum diese Zone mit Planungspflicht?

Bedarf an günstigen Wohnungen besteht

Für ein vielfältiges Gemeindeleben und den Verbleib der Münsingerinnen und Münsinger in der Gemeinde ist es wichtig, dass auch Einwohnerinnen und Einwohner mit eher tiefen Einkommen ein Wohnraumangebot zur Verfügung steht. Das Angebot an günstigem Wohnraum ist in Münsingen beschränkt.

Umsetzung des parlamentarischen Auftrags

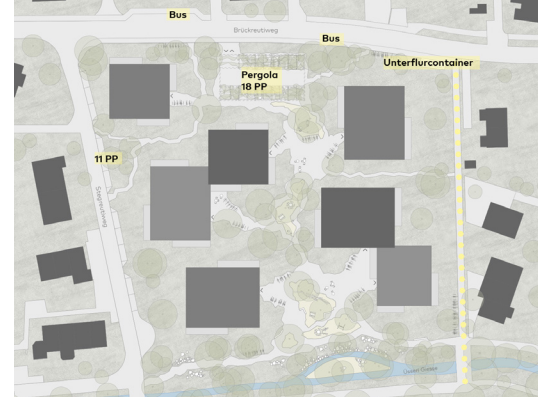
Die Gemeinde wollte bereits vor Jahren in der Underrüti ein Projekt für gemeinnützigen Wohnungsbau realisieren. Damals hat das Parlament das Geschäft zurückgewiesen und den Auftrag erteilt, die Parzelle aufzuzonen sowie eine Lösung im Bau-

Der Beschluss unterlag dem fakultativen Referendum, welches fristgemäss ergriffen wurde. Dieses ist zustande gekommen und die Stimmberechtigten entscheiden nun am 15. Mai 2022 über die ZPP AC «Underrüti».

recht anzustreben. Das wertvolle Land soll effizient genutzt und der Boden im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Die ZPP setzt hohe Ansprüche an die Qualität

In der Zone mit Planungspflicht (ZPP) sind die wichtigsten Rahmenbedingungen wie Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie weitere Grundsätze festgelegt. Weitere Details werden später im Rahmen einer Überbauungsordnung (UeO) geregelt, die öffentlich aufgelegt werden muss, vom Gemeinderat beschlossen und vom Kanton genehmigt wird. Erst wenn eine UeO rechtskräftig beschlossen ist, kann eine Baubewilligung erteilt werden.



Mögliche Lösung aus dem Workshop-Ergebnis.
Quelle: Rykart Architekten

Das Workshopverfahren bestätigt die Machbarkeit

Die Vorschriften der ZPP AC «Underrüti» wurden in einer Testplanung (Workshopverfahren) auf die Machbarkeit geprüft. Die Testplanung hat aufgezeigt, dass alle formulierten Ziele auf dem Areal der ZPP Underrüti realisiert werden können. Das Ergebnis des Verfahrens kann auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Damit eine attraktive, kostengünstige Wohnüberbauung mit einer grosszügigen und ökologisch wertvollen Aussenraumgestaltung entstehen kann, ist eine effiziente Bauweise mit einer angemessenen Stockwerkzahl erforderlich. Aufgrund der Ergebnisse des Workshopverfahrens ist die maximale Geschosshöhe auf vier ohne Attika mit einer Fassadenhöhe von maximal 12,80 m festgelegt. Die Höhe der Flachdachbauten wird somit gleich hoch wie die Giebeldachhöhe der nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser sein.



Höhenvergleich mit bestehenden Bauten.
Quelle: Rykart Architekten

Erklärung Begriffe aus der ZPP

Kostenmiete

Die ZPP AC «Underrüti» sieht die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebotes mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete vor.

Unter Kostenmiete wird derjenige Mietbetrag verstanden, welcher zur Deckung der tatsächlich anfallenden Kosten (d. h. Finanzierungs-, Amortisations-, Bewirtschaftungs- und Verwaltungs- und Unterhaltskosten) benötigt wird. Die Wohnungen in Kostenmiete sprechen insbesondere auch Seniorinnen und Senioren, junge Leute und Familien an.

Motorfahrzeugarme Siedlung

Die Underrüti ist bereits heute durch den Ortsbus sehr gut erschlossen. Der Weg ins Dorfzentrum beträgt 1 km und ist per Velo in wenigen Minuten zu schaffen. Auf dem Areal Underrüti soll eine motorfahrzeugarme Siedlung entstehen. Es ist ein Parkplatzangebot von 0,25 Parkplätzen pro Wohnung (total ca. 25–30 überirdische Parkplätze) vorgesehen. Davon sind mindestens die Hälfte für Besucherinnen und Besucher reserviert. Der Fokus liegt auf genügend Veloabstellplätzen und guter Ortsbuserschliessung. Der Verzicht auf eine Einstellhalle trägt dazu bei, die Realisierungskosten tief zu halten. Die Gemeinde wird die Parkplatzsituation in der Brückreuti genau beobachten, Kontrollen veranlassen und wo nötig Massnahmen ergreifen.

Was geschieht bei der Annahme der ZPP AC «Underrüti»?

Die Gemeinde Münsingen wird das Projekt Underrüti nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision wieder aufnehmen. Vorgesehen ist ab 2023 die Suche eines geeigneten Baulträgers mittels öffentlicher Ausschreibung. Die Ausschreibung richtet sich an Wohnbaulträger mit gemeinnützigem Hintergrund, die sich zur Kostenmie-

te verpflichten. Die konkrete Planung der Überbauungsordnung und die Projektierung starten nach Abschluss eines Bauvertrages, welcher einen Beschluss des Parlaments voraussetzt. Dieses Verfahren dauert 1 bis 2 Jahre. Die Realisierung der Überbauung wird nicht vor 2025 erfolgen.

Folgen einer Ablehnung der ZPP AC «Underrüti»

Es bleibt die heute existierende Wohnzone W2 (zwei Stockwerke plus Attika) in Kraft. Diese kann entsprechend überbaut werden. Ohne die bessere Nutzungsdichte ist eine Überbauung mit Wohnraum in Kostenmiete wirtschaftlich nicht realisierbar. Alle qualitativen Anforderungen an die zukünftigen Bauten auf den beiden Parzellen werden hinfällig (siehe Anhang).

Stellungnahme der Geschäftsprüfungs- kommission

Die Geschäftsprüfungskommission konnte sich anhand der umfassenden Unterlagen ein gutes Bild über das geplante Projekt machen. Die offenen Fragen wurden im Rahmen der Prüfung des Geschäfts beantwortet.

Die Geschäftsprüfungskommission hat die Unterbreitung des Geschäfts an das Parlament befürwortet und dem Parlament die Annahme der Vorlage empfohlen.

Stellungnahme des Referendumskomitees

Das Areal Underrüti umfasst 14'300 m² und ist ein Hauptelement der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030, mit ihrem prognostizierten Verkehrswachstum von bis zu 31% sowie dem berechneten Bevölkerungswachstum von rund 10,2% (im Zeitraum 2016–2030). Die Zone mit Planungspflicht «Underrüti» wurde aufgrund des erwarteten politischen Widerstands aus taktischen Gründen im Parlament separat zur Abstimmung gebracht.

Heute befinden sich auf dem Areal attraktive und beliebte Familiengärten, welche sich angenehm in die bereits bestehende umliegende Wohnzone einfügen und einen wertvollen Beitrag zur Wohnqualität leisten. Zudem bilden Familiengärten eine einmalige Gelegenheit für sozialen Austausch mit entsprechendem Zusammenhalt.

Heute befindet sich das Areal in der Wohnzone. Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten blieben glücklicherweise ungenutzt. Dies soll sich nun fundamental ändern, indem mit der Umzonung in eine ZPP für Bauten mit vier Vollgeschossen für Investoren attraktivere, «dichtere» (sprich höhere und grossflächige) Wohnüberbauung ermöglicht wird. Mit ZPPs können zu den «normalen» Wohnzonen gemäss Baureglement abweichende Nutzungen, Masse, Grenzabstände, Gestaltungsgrundsätze usw. festgelegt werden. Dies nur 3 Jahre nachdem das Münsinger Stimmvolk die

Aufnahme der Wohnzone «W4» ins Baureglement abgelehnt hat.

Konkret sind 120 Wohnungen sowie 30 Autoeinstellplätze geplant. Um die politische Akzeptanz zu erhöhen, wurde festgelegt, dass die Wohnüberbauung «motorfahrzeugarm» (sprich «parkplatzarm») sein und ausschliesslich aus «preisgünstigem Wohnraum» bestehen soll. Eine Reduktion der Autoeinstellplätze wird aber kaum zu einer Verkehrsreduktion führen, sondern zu mehr Suchverkehr im Quartier. Der Parkplatzstress in den umliegenden Quartierstrassen ist vorprogrammiert. Die Erschliessung über die bereits überlastete Belpbergstrasse ist äusserst problematisch. Auch die neue Entlastungsstrasse Nord wird hier keine Verbesserung herbeiführen, muss sie doch zuerst das bis heute bereits ergangene Verkehrs- und Bevölkerungswachstum der letzten Ortsplanungsrevision auffangen.

Die Grossüberbauung trägt nicht die Handschrift einer Gemeinde, die sich ökologisch und nachhaltig präsentiert. Die Überbauung versiegelt weiträumig Freiflächen und torpediert damit die Klimaziele und beschleunigt den Verlust der Biodiversität.

Deshalb: NEIN zur ZPP «Underrüti».

Argumente im Gemeindeparlament

Pro

- Es handelt sich hierbei nicht um eine Neueinzonung, sondern es betrifft bereits eingezontes Bauland.
- In der Underrüti besteht die Chance, ein Vorzeigeprojekt mit Wohnungen in Kostenmiete zu erstellen, um damit attraktiven und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.
- Preisgünstiger Wohnraum wirkt dem Preisdruck sowie dem steigenden Flächenverbrauch entgegen und fördert die soziale Durchmischung.
- Das Ziel der Kostenmiete kann nur mit vier Vollgeschossen erreicht werden.
- Siedlungsentwicklung nach innen ist das Gebot der Stunde. Die Zonenvorgaben sind in sich stimmig und die ZPP sorgt für eine sorgfältige Einbettung des Bauprojekts.
- Das qualitätssichernde Verfahren sorgt dafür, dass Bedenken und Anliegen, welche vielleicht noch im Raum stehen, aufgenommen werden können und dass schlussendlich allseits verträgliche Lösungen entwickelt werden können.
- Man kann nicht immer nur von Siedlungsentwicklung nach innen und einem schonenden, ressourcenorientierten Umgang mit Bauland sprechen, sondern muss auch handeln. Dies kann zu einem kleinen Massstabsprung bei den Stockwerken führen. Dafür muss kein Bauland eingezont werden.

Ob es sich um drei Vollgeschosse plus Attika handelt oder um vier Vollgeschosse ohne Attika ist schlussendlich unwesentlich.

- In der ZPP können wertvolle Aussenräume mit minimaler Versiegelung geschaffen werden. Gleichzeitig können ein sorgfältiger Umgang mit dem Gewässerraum und ein Mehrwert für das ganze Quartier sichergestellt werden.
- Es handelt sich um ein über Jahre sorgfältig geplantes Vorhaben. Mit der Anbietung einer Ersatzfläche für die Familiengärten wird dafür gesorgt, dass auch die Interessen der heutigen Nutzenden gewahrt bleiben.
- Die Abgabe der Baufläche erfolgt im Baurecht. Mit öffentlichen Ausschreibungen ist es heute möglich, sehr erfahrene Unternehmen – z. B. Baugenossenschaften – zu gewinnen, welche ihre Projekte und Vorstellungen einreichen können.

Kontra

- Im Parlament wurden keine Argumente gegen die ZPP AC «Underrüti» geäussert.

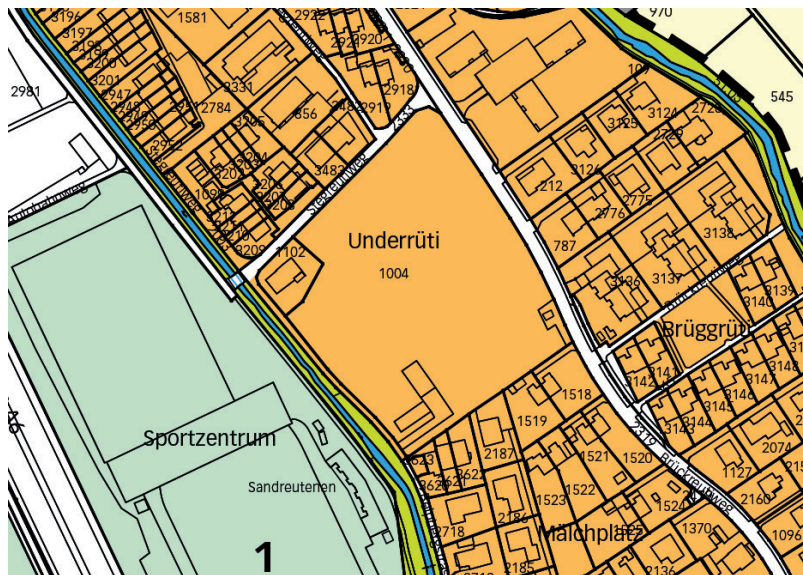
Das Parlament hat sich in der Schlussabstimmung mit **22 Ja** zu **2 Nein** und **4 Enthaltungen** für die Annahme der ZPP AC «Underrüti» ausgesprochen.

Antrag an die Stimmberechtigten

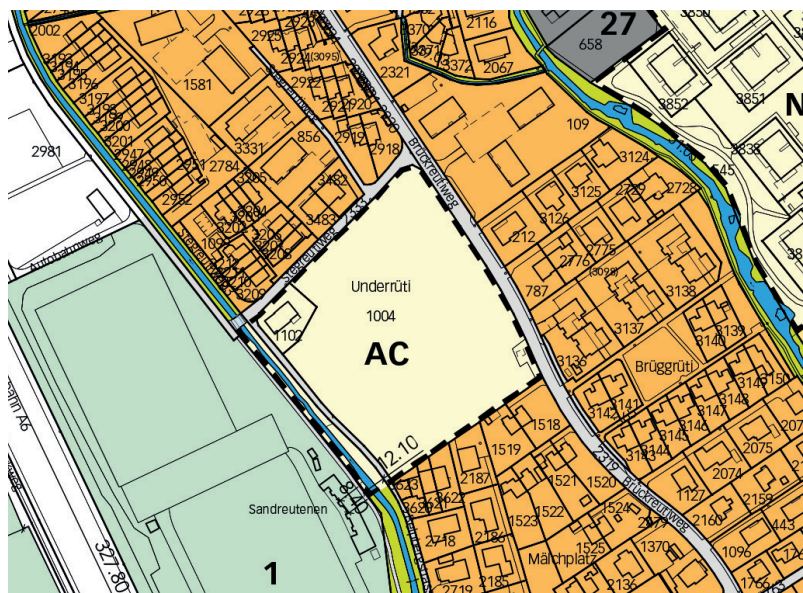
Wollen Sie der Umzonung der Parzellen Nrn. 1004 und 1102 in die ZPP AC «Underrüti» und den dazugehörigen Bestimmungen im Anhang A des Baureglements zustimmen?

Anhang: Ausschnitt Zonenplan

2-geschosige Wohnzone heute



Zone mit Planungspflicht ZPP AC in Zukunft



Anhang: Bestimmungen zur ZPP AC «Underrüti» im Baureglement

ZPP AC «Underrüti»

¹ Planungszweck

Die ZPP AC «Underrüti» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, gut gestalteten und dichten Wohnüberbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen
- die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete)
- die Schaffung von öffentlichen Freiflächen (z. B. entlang der Giesse)
- die Realisierung einer motorfahrzeugarmen Wohnüberbauung gemäss Art. 54a BauV
- Aufwertung des Gewässerraums und Verbesserung der Wegführungen (Velo)

² Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der Ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten.

³ Art der Nutzung

Wohnen nach Art. 2 Abs. 2

⁴ Mass der Nutzung

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0,85
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0,95
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass Ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0,15 erhöhen.

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

- Maximal 4 Vollgeschosse ohne Attika mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von maximal 12,80 m. Die Nutzung des Daches als Terrasse, Dachgarten o. ä. ist zulässig.
- Minimale Grünflächenziffer: 40% (exkl. Gewässerraum).
- Mehrhöhenzuschläge gemäss Art. 5 Abs. 5 sind ausgeschlossen.

⁵ **Gestaltungsgrundsätze**

- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Auf den Parzellen Nrn. 1102 und 1004 sind naturnah gestaltete und bepflanzte, öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche mit einer minimalen Grösse von insgesamt 800 m² zu schaffen.
- Die Überbauung ist in Bezug auf Architektur, Material und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten.
- Am Brückreutiweg sind eine Haltestelle des Ortsbusses sowie eine öffentliche Sammelstelle in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- Der Raum des Gewässers ist ökologisch wertvoll zu gestalten und zugänglich zu machen.

⁶ **Erschliessungsgrundsätze**

- Es ist eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung mit weniger als 0,25 Abstellplätze pro Wohnung für Motorfahrzeuge zu realisieren. Davon sind mindestens 15 Abstellplätze für Besucher auszuscheiden und zu markieren.
- Auf unterirdische Einstellhallen kann verzichtet werden.
- Innerhalb der Siedlung ist motorisierter Verkehr nicht zulässig.
- Mit dem Baugesuch zur Überbauungsordnung ist ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde und des Kantons einzureichen.

vgl. Art. 54a ff. BauV

- Zwischen dem Weg entlang der Äusseren Giesse und dem Brückreutiweg ist im südlichen Bereich der Überbauung eine durchgehende öffentliche Fuss- und Veloverbindung sicherzustellen.
- Eine Brücke für den Langsamverkehr über die Äussere Giesse kann geprüft werden.

⁷ **Lärmempfindlichkeitsstufe**

ES II

⁸ **Energie**

- Die Überbauung ist einer umfassenden Nachhaltigkeit verpflichtet. Sie ist nach den Grundsätzen von SNBS 2,0 oder gleichwertig zu entwickeln, zu realisieren und zu zertifizieren.
- Die Nutzung von Tiefengrundwasser ist anzustreben.
- Eine gemeinsame Wärmezentrale ist anzustreben. Diese kann bei Bedarf auch angrenzende Quartiere versorgen. Spätestens im Rahmen der Erarbeitung der UeO sind die entsprechenden Planungen aufzunehmen.

Die Nutzung von Grundwasser oder die Energiespeicherung mit Eisspeicher können alternativ geprüft werden. Ebenfalls PPP oder Contracting-Lösungen.

SNBS = Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz Hochbau

Parlament

Gemeinde Münsingen
Postfach
3110 Münsingen
Telefon 031 724 51 11
www.muensingen.ch