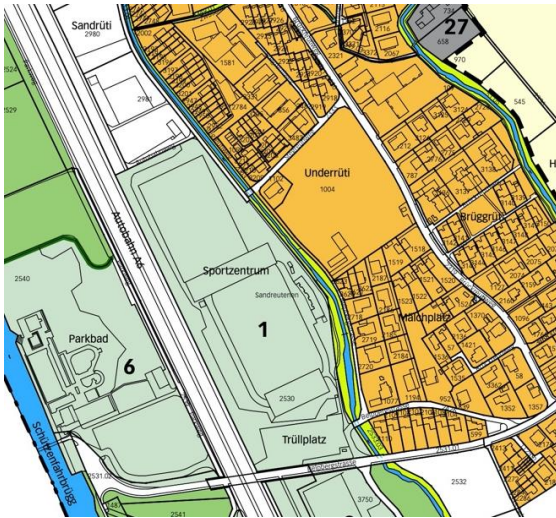


Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten

## In Kürze – Umzonung ZPP AC «Underrüti»



Ausschnitt gültiger Zonenplan 2011



Ausschnitt neuer Zonenplan 1 mit Areal ZPP AC  
„Underrüti“

### 1. Worum geht es?

Das Gebiet „Underrüti“ ist der Wohnzone W2 zugewiesen und besteht aus der Parzelle 1004, die sich im Besitz der Gemeinde Münsingen befindet und der mit einem Einfamilienhaus bebauten Parzelle 1102. Die gemeindeeigene Parzelle wird heute im Sinne einer Übergangsnutzung als Familiengartenareal genutzt. Bereits im Zonenplan 2011 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass bei der Überbauung des Gebiets Underrüti die Familiengärten neu im Gebiet der Erlenu angedielet werden können (Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF Nr. 11). An diesem Ersatzstandort sind bereits seit längerer Zeit Familiengärten eingerichtet, der grössere Teil der ZSF 11 wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.

Da das revidierte Raumplanungsgesetz einen haushälterischen Umgang mit Bauzonen fordert, erscheint eine zweigeschossige Überbauung der Underrüti 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 dichtere Überbauung in einer W3 Wohnzone (3 Vollgeschosse plus Attika) zu planen. Mit der Umzonung der Underrüti in eine Zone mit Planungspflicht kommt der Gemeinderat diesem Auftrag nach und erfüllt auch eine weitere Forderung des Parlaments: Die Schaffung von mehr preisgünstigem Wohnraum in Münsingen.

### 2. Planungsabsicht

Im Rahmen eines bereits stattgefundenen qualitätssichernden Verfahrens wurde festgestellt, dass in der Underrüti eine attraktive, gut gestaltete und dichte Wohnüberbauung für Kostenmiete mit maximal vier Geschossen, einem durchmischten Wohnungsangebot und qualitativ hochwertigen Aussenräumen realisiert werden kann. Die 4 Vollgeschosse entsprechen in ihrer Höhe einer W3-Wohnzone (3 Vollgeschosse plus Attika) und überragen die angrenzenden Liegenschaften nicht. Das genannte Verfahren zeigt auch auf, dass die hohen Anforderungen bezüglich Siedlungs- und Aussenraumqualität erfüllt werden. Zudem ermöglicht die neue Wohnüberbauung sorgfältige Übergänge zum bestehenden Quartier und zum Naturraum der Giesse. Die Wohnüberbauung soll ausschliesslich Wohnungen in Kostenmiete anbieten und mit einem Minimum an Parkplätzen auskommen. Entlang der

Giessen ist eine öffentliche Freifläche vorgesehen. Zudem sollen der Gewässerraum der Äusseren Giessen aufgewertet und die Wegführung für Velofahrende verbessert werden.

### **3. Chancen für die Gemeinde bei einer Zustimmung**

- Münsingen erfüllt einen seit Ende 2013 noch offenen Parlamentsauftrag.
- Münsingen ist ein beliebter Lebensort mit einer attraktiven Lebensqualität.
- Mit der Entwicklung nach innen schafft man neuen Wohnraum wie auch Wohnraum in Kostenmiete und bleibt damit für alle Lebenslagen attraktiv.
- Die klaren ZPP-Bestimmungen stellen unter anderem auch sicher, dass in der Überbauung ein hochwertiger Aussenraum realisiert wird, welcher einen abgestimmten Übergang zum angrenzenden Giessenraum sicherstellt.
- Die ZPP ermöglicht all diese Ansprüche zu erfüllen.
- Die Pächter von Familiengärten erhalten ein neues, gut ausgebautes Familiengartenareal, welches für Jahrzehnte gesichert ist und nicht überbaut werden kann.
- In der Underrüti verlangt die Gemeinde bewusst den Bau von Wohnungen in Kostenmiete. Als Eigentümerin kann sie in den Verhandlungen mit der Bauträgerschaft Einfluss auf die Zusammensetzung des Wohnungsangebots nehmen. Dies ermöglicht zum Beispiel bereits in Münsingen ansässigen Bewohner und Bewohnerinnen, ihre bisherige Wohnsituation gegen eine bezahlbare Mietwohnung zu tauschen.

### **4. Risiken für die Gemeinde bei einer Ablehnung**

- Die Gemeinde wird keine Möglichkeit haben, auf ihrer eigenen Landparzelle Wohnungen in Kostenmiete zu realisieren.
- Ohne bessere Nutzungsdichte ist eine Überbauung mit Wohnraum in Kostenmiete nicht realisierbar.

### **5. Eckdaten**

Zur Umzonung vorgesehene Fläche:	1.4 ha
Heutige Zonenzuordnung:	Wohnzone W2
Geplante Nutzung:	Preisgünstiger Wohnungsbau (Kostenmiete)
Anzahl Geschosse	max. vier Vollgeschosse ohne Attikageschoss
Grünflächenziffer:	mind. 40 %
Schätzung Anzahl Wohnungen:	100 bis 120 Wohnungen
Schätzung Anzahl Bewohner/innen:	200 bis 300 Personen