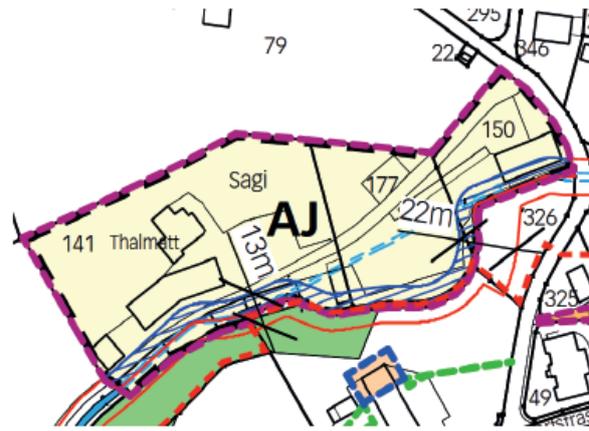


Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten

## In Kürze – Umzonung ZPP AJ «Thalmatt»



Ausschnitt gültiger Zonenplan 2002, Gemeinde Tägertschi



Ausschnitt Änderungsplan mit Areal ZPP AJ  
„Thalmatt“

### 1. Worum geht es?

Das Gebiet „Thalmatt“ in Tägertschi liegt in der Senke zum Tägertschibach und wurde bereits früher von der Gemeinde Tägertschi in eine Bauzone eingezont. Die ehemalige Sägerei ist der Arbeitszone zugeordnet, der östliche Teil der Thalmatt gehört zur Mischzone (Wohnen und Arbeiten). Der westliche Teil wird aktuell durch die Schreinerei der Stiftung Terra Vecchia genutzt. Da die Parzellen nur zu einem geringen Teil überbaut sind, wären mit den heute gültigen Zonenvorschriften Neubauten im grösseren Umfang möglich. Die beiden Parzellen in der Mischzone könnten aufgrund der heute geltenden Grundlage vollständig zu Wohnzwecken überbaut werden, was der aktuellen Marktsituation entspricht, aber von der Gemeinde an dieser Lage nicht erwünscht ist.

Die heutigen Gebäude und Nutzungen gliedern sich gut in das Gesamtbild von Tägertschi ein. Der Übergang zur offenen Landschaft ist harmonisch. Da die aktuell gültige Grundordnung weder qualitative Vorgaben macht noch für ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen sorgt, könnte sich dies im Falle einer neuen Überbauung zum Negativen ändern. Darum will die Gemeinde mit der Festsetzung von Qualitätsanforderungen eine nachhaltige und angemessene Entwicklung innerhalb des insgesamt eher kleinen Gebietes sicherstellen.

### 2. Planungsabsicht

Gemäss dem Motto „vorausschauend gestalten“ will der Gemeinderat in Absprache mit der Eigentümerschaft eine qualitative Entwicklung in der Thalmatt ermöglichen, welche der heute mögliche Anteil an neuen Wohnbauten zu Gunsten des Gewerbes reduziert. Damit wird das Verhältnis Wohnen und Gewerbe klarer geregelt. Die Parzellen 141, 177 und 150 sollen dazu einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen werden. Damit werden die Voraussetzungen für ein Gesamtkonzept an Stelle einer parzellenweisen Bebauung geschaffen. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven, verdichteten und gemischt genutzten Überbauung. Dabei soll die gewerbliche Nutzung durch kleine und mittelgrosse Betriebe erhalten bleiben. Die neuen Gebäude dürfen höchstens zur Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden. Um sicherzustellen, dass eine neue, dichtere Überbauung angemessen ist und sich gut in die Landschaft integriert, lassen die Gemeinde und die Eigentümerschaft ein Richtkonzept erarbeiten, das als Grundlage für die Überbauungsordnung dient.

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

- Die Gemeinde kann mit der ZPP „Thalmatt“ ein zusätzliches Angebot für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe schaffen, das insbesondere für junge Unternehmen interessant ist.
- Mit der ZPP AJ „Thalmatt“ wird dem charakteristischen dörflichen Ortsteil von Tägertschi Rechnung getragen.
- Es werden Voraussetzungen für ein Gesamtkonzept an Stelle einer parzellenweisen Bebauung geschaffen, damit eine attraktive, verdichtete und vor allem gemischt genutzte Überbauung entstehen kann.
- Die örtlich bestehenden Herausforderungen betreffend Hochwasserschutz, Erschliessung, Einordnung und Gestaltung können gemeinsam geplant und im Rahmen der weiteren Planungsschritte (Überbauungsordnung, Baugesuch) mit verhältnismässigen Massnahmen gelöst werden.
- Das insgesamt eher kleine Gebiet kann effizient und im Sinne der Ziele des Raumplanungsgesetzes entwickelt werden.

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

- Bei einer Ablehnung dieser Vorlage bleiben der bisherige Zonenplan und das Baureglement Tägertschi für diese drei betroffenen Parzellen in Kraft.
- Vor 2024 müsste ein weiteres Planungsverfahren sicherstellen, dass die übergeordneten Anforderungen an die harmonisierten Messweisen erfüllt werden.

### **5. Eckdaten**

Zur Umzonung vorgesehene Fläche:	rund 1 ha
Heutige Zonenzuordnung:	Arbeitszone und Mischzone
Geplante Nutzung:	Gemischte Überbauung mit Gewerberäumen, die sich speziell an kleinere und mittlere Gewerbebetriebe richten und eine beschränkte Wohnnutzung zulassen
Anzahl Geschosse:	2 Vollgeschosse
Waldabstand:	Mindestens 20 m für Gebäude mit Wohnnutzungen und 15 m für Hauptgebäude gewerblichen Nutzungen
Bestehender Betrieb:	Der bestehende Betrieb der Terra Vecchia ist zonenkonform und kann weiter betrieben werden