

E: 18.08.2017

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des  
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires  
communales et des affaires ecclé-  
siastiques du canton de Berne

Original: NvK  
Kopie: FN

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
Telefon 031 633 77 75  
Telefax 031 633 73 21  
www.be.ch/agr

Eingegangen

18. Aug. 2017

Bauabteilung

Gemeinderat Münsingen  
Neue Bahnhofstrasse 4  
Postfach 1330  
3110 Münsingen

Sachbearbeiter:  
G.-Nr.:  
Mail:

Rolf Wohlfahrt  
450 17 486  
rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

15. August 2017



## Münsingen: Schlossmatte

- a) Änderung der Zonenplan 1 und Baureglement
  - b) Änderung UeO „Schlossmatte“
- Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7.7.2017 haben Sie uns folgende Unterlagen mit Antrag auf Vorprüfung zugestellt:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung vom 4.7.2017
- Änderung UeO „Schlossmatte“ vom 4.7.2017
- Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht vom 4.7.2017
- Schlussbericht mit Projektdokumentation vom 22.2.2017

Die Unterlagen wurden von internen Stellen geprüft. Am 8.8.2017 hat uns die Denkmalpflege mitgeteilt, dass gemäss Art. 10c BauG die Zuständigkeit betreffend dem erhaltenswerten Bauernhaus Sägegasse 26 ausschliesslich bei der Gemeinde liegt (keine Baugruppe, kein K-Objekt, kein ISOS-Gebiet). Die Denkmalpflege äussert sich im vorliegenden Fall nicht dazu.

Das AGR begrüsst, dass sich die Planungsbehörde Münsingen Gedanken über die Siedlungsentwicklung nach Innen macht und im Workshopverfahren die Möglichkeiten unter dem Beizug von Ortsplaner und Fachberatung „Einordnung und Gestaltung“ prüfte. Die Erkenntnisse daraus und die Vorgaben an künftige Baugesuchseingaben sind in den Unterlagen ausreichend dokumentiert (Schlussbericht mit Projektdokumentation).

In erster Linie soll mit der vorliegenden Anpassung die Grundlage für die Erstellung eines 3geschossigen Neubaus mit ca. 9 Familienwohnungen parallel zum bestehenden Bauernhaus geschaffen werden. In einer weiteren Etappe könnte gemäss unserer Interpretation anstelle des Nebengebäudes 26b ein 2geschossiger Neubau mit ca. 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Sowohl die Bauten als auch die Erschliessung sind sorgfältig platziert und respektieren das Bauernhaus mit seinem Umfeld.

Aus den Unterlagen entnehmen wir, dass Gemeinde an einer Qualitätssicherung interessiert ist. Das erwähnte „Richtprojekt“ ist jedoch nicht als behördenverbindliche Planungsvorlage aufgearbeitet worden.

Die Zuweisung der Parzelle 3353 zu einer Grundordnungszone „M3“ ist theoretisch möglich, nimmt aber keine Rücksicht auf die spezielle Situation und die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren: Neubauten mit Flachdach ohne zusätzliche Attikas, länglicher Neubau 3geschossig, quadratischer Neubau 2geschossig, Holzfassaden, gemeinsame Zufahrt, eine Einstellhalleneinfahrt im Norden, Freispielung des Hofes, Strassenraumbepflanzung, Wohnen statt Mischnutzung, ...

Mit der Abkehr von ZPP/UeO und der Umzonung in eine Grundordnungszone „M3“ sendet die Gemeinde das Signal aus, dass hier keine spezielle ortsbauliche Situation vorliegt. Dies steht im Widerspruch zum qualitativen Ansatz, den die Gemeinde in den 3 Workshops erarbeitet hat. Die vorgesehene Fachberatung „Einordnung und Gestaltung“ wird in der Folge ihre Aufgabe nur beschränkt wahrnehmen können. Baugesuche, welche der „M3“ entsprechen, sind zu bewilligen.

Aus AGR Sicht sollte dem bereits durchgeführten Verfahren Wertschätzung entgegengebracht werden und die ZPP nicht aufgehoben sondern inkl. der UeO im Sektor II angepasst werden. Es bestünde so die Möglichkeit, die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren grundeigentümerverbindlich zu verankern und auch durchzusetzen. Der langfristig geplante zweite Bau könnte so ebenfalls gesichert werden (wäre in der „M3“ aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände nicht möglich).

## Vorgehensvarianten

### Variante 1:

Sofern die Gemeinde an der Version „Umzonung in M3“ festhalten will, sind folgende Punkte vor der öffentlichen Auflage zu bereinigen:

- Das „Richtprojekt“ im Erläuterungsbericht ist zu relativieren<sup>1</sup>. Sollte das Richtprojekt dennoch als behördenverbindliches Instrument aufgearbeitet werden, müsste unbedingt die Vereinbarkeit mit den Vorgaben (u.a. baupolizeiliche Masse) der „M3“ sichergestellt werden.
- Die Änderung der UeO „Schlossmatte“ wird vom „Gemeinderat“ (nicht durch das „Parlament“) beschlossen. Bitte Genehmigungsvermerke anpassen.
- Schlussbericht S. 9, Kap. 3: Der Beschrieb im ersten Absatz zur Verbindlichkeit des Berichtes muss angepasst werden. Öffentlich-rechtlich kommt dem „Richtprojekt“ keine Verbindlichkeit zu. Es müsste (mindestens) als „Richtplan“ beschlossen werden.

### Variante 2:

Sollte die Gemeinde unserer Empfehlung folgen, nehmen wir gerne die Anpassung der ZPP und der Teil-UeO im Sektor II zur erneuten Prüfung entgegen.

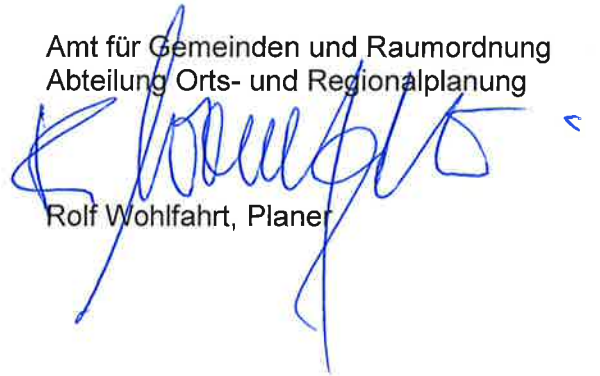
---

<sup>1</sup> Beispiel: (unverbindliche) Projektstudie

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Rolf Wohlfahrt, Planer

- überzählige Dossiers zurück

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland