



AUFLAGE

Überbauungsordnung q «Senevita»

mit Änderung der Grundordnung

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Projekt Strassenraum mit Platzgestaltung

Weitere Unterlagen zur UeO:

- Erläuterungsbericht

Weitere Planungsinstrumente:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung
- Richtplan «Bahnhof West»
- Landerwerbsplan

21. März 2017

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH MAS ETH
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Senevita» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für Realisierung einer urbanen, dichten Überbauung mit gemischter Nutzung inkl. Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen, der Umlegung und Umgestaltung der Industriestrasse, der Schaffung attraktiver und belebter Aussenräume und des Bahnhofzugangs für den Langsamverkehr sowie einer unterirdischen öffentlichen Velostation.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Nummerierung und Unterteilung
- die Baulinie mit und ohne Anbaupflicht
- die Baulinie für das Erdgeschoss
- die Baulinie für eingeschossige Anbauten
- die maximalen Geschosshöhen
- der maximale höchste Punkt der Dachkonstruktion¹ in m. ü. M.
- der Bereich für die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- der öffentliche Aussenraum (ungefähre Lage)
- der halböffentliche Aussenraum (ungefähre Lage)
- der private Aussenraum (ungefähre Lage)
- die Gartenanlage (ungefähre Lage)
- die Interessenlinie der SBB
- der Bereich für die Erweiterung der Bahnanlage
- die Basiserschliessung
- der Bereich für die Verlegung der Basiserschliessung
- der Bereich für den Umbau der Basiserschliessung
- die Detailerschliessung
- die Baumpflanzungen/Pflanztröge mit Bäumen

¹ Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

- die halböffentliche Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle mit Rampe (ungefähre Lage)
- die Rampen- und Treppenanlagen/Lift
- das Busperron
- der Bereich für die Anlieferung (ungefähre Lage)
- der Bereich für die oberirdischen Kurzzeitparkplätze (ungefähre Lage)
- der Bereich für die Containerbereitstellung (ungefähre Lage)

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- das bestehende Gebäude Dorfmattheweg 8a
- die Interessenlinie der SBB ausserhalb des UeO-Perimeters
- die abzubrechenden Rampen- und Treppenanlagen
- der Grabebach
- der Bereich für die Versickerungsmulde

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Nutzungen nach den Bestimmungen der Mischzone M, wobei im Baubereich 1 nur eine Wohnung mit drei oder mehr Zimmern zulässig ist, die nicht dem Alterswohnen dient. Im Baubereich 2 ist Wohnnutzung nicht zulässig. Entlang der im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Fassaden sind grossmehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen mit visuellem Bezug zum Aussenraum wie beispielsweise Coiffeur, Gastronomie, Verkaufsladen, Reisebüro etc. vorzusehen.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche beträgt im Baubereich 1 14'000 m² GFo², im Baubereich 2 3'522 m² GFo.

² Die zulässige Geschosszahl³ der Bauten ist im Überbauungsplan für den jeweiligen Baubereich bzw. Gebäudeteil festgelegt. Im Baubereich 1 gelten vorbehältlich Art. 7 Abs. 2 die Geschosszahlen sowohl als Minimum als auch als Maximum. Darüber hinaus ist kein Attikageschoss zulässig.

³ Die maximale Höhe der Hauptbauten ist im Überbauungsplan pro Baubereich mit einer Höhenkote in m. ü. M. bezeichnet.

² Als oberirdische Geschossflächen gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss.

³ Als Untergeschoss gelten alle Geschossflächen, welche im Mittel weniger als 1.20 m über dem massgebenden Terrain liegen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten unberücksichtigt bleiben.

⁴ Die Erdgeschosshöhenkote für den Baubereich 1 beträgt 530.50 m. ü. M., sie darf um maximal 0.05 m überschritten und maximal um 0.5 m unterschritten werden. Diejenige für den Baubereich 2 muss sich im Fall eines Ersatzneubaus am Niveau des Dorfmatthewegs orientieren.

⁵ Für unterirdische Bauten und Anlagen gelten keine Grenzabstände.

Art. 7

- Baubereiche** ¹ Die Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Bauten. Für die Eckpunkte der Baubereiche sind die im Überbauungsplan eingetragenen Koordinaten massgebend. Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten darf nur je ein Hauptbau erstellt werden.
- Unterteilung** ² Die im Überbauungsplan bezeichnete Unterteilung des Baubereichs 1 bezweckt die Regelung der abgestuften Höhenentwicklung im Baubereich 1. Die Unterteilung begrenzt die maximale Ausdehnung des höheren Gebäudeteils. Der fünfgeschossige Gebäudeteil darf über diese Unterteilung hinausragen.
- Baulinien** ³ Die Baulinien mit Anbaupflicht sind Gestaltungsbaulinien nach Art. 91 BauG.
- ⁴ Die Baulinie für das Erdgeschoss bestimmt den minimalen Rücksprung des Erdgeschosses gegenüber der Fassade des Obergeschosses (Baulinie mit Anbaupflicht).
- ⁵ Die Baulinie für eingeschossige Anbauten bezeichnet die maximale Ausdehnung eines eingeschossigen, unbewohnten Anbaus.

Art. 8

- Vorspringende Gebäudeteile** ¹ Beim Baubereich 1 dürfen vorspringende, konstruktiv bedingte Gebäudeteile wie Fenstereinfassungen nur an der Nord- und Ostfassade in den Obergeschossen um maximal 0.30 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen. Vordächer dürfen an der Ost- und der Nordfassade über die Baubereichsbegrenzung hinausragen, sofern sie sich gut in die Fassaden- und Aussenraumgestaltung einordnen. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht am Boden abgestützt werden. Erker sind nicht zulässig. Im Baubereich 2 müssen vorspringende Gebäudeteile innerhalb der Baubereichsbegrenzung liegen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten

² Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie beispielsweise die Rampe, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oberlichter sowie im Zusammenhang mit dem Zivilschutz sind im privaten und im öffentlichen Aussenraum zulässig. Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Veloabstellanlage wie beispielsweise Oberlichter sind nur im öffentlichen Aussenraum zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen und dürfen diese nicht beeinträchtigen.

³ Gedeckte Veloabstellplätze sind nur im nördlichen halböffentlichen Aussenraum in der Nähe des Haupteingangs zum Baubereich 1 zulässig.

⁴ Weitere An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 18m Eisenbahngesetz (EBG) sowie Lärmschutzwände und Perrondächer (gem. Art. 18 EBG) sind ausserhalb der Baubereiche nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Bahn oder dem Bahnhof stehen.

Art. 9

Lärmschutz

¹ Im gesamten Wirkungsbereich des UeO-Perimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Im Falle eines Ersatzes der bestehenden Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie sind die Lärmschutzmassnahmen so zu bemessen, dass mindestens die heutige Wirkung erhalten bleibt.

Art. 10

Inventarisierte Objekte

¹ Die inventarisierten Objekte Dorfmattheweg 4 sowie Sägegasse 1 und 3 können erst im Zusammenhang mit einem bewilligungsfähigen und qualitativ ebenbürtigen Neubau abgebrochen und ersetzt werden.

² Zur Sicherstellung eines gestalterisch ebenbürtigen Ersatzbaus sind im Baubewilligungsverfahren je ein Mitbericht der Kantonalen Denkmalpflege und der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK einzuholen.

3. Baugestaltung

Art. 11

Fassaden-
gestaltung

¹ Die Fassaden des Neubaus im Baubereich 1 sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume sowie der Lärmproblematik zu gestalten sowie angemessen zu befenstern. Gegenüber dem öffentlichen Aussenraum sind im Erdgeschoss blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Schaufenster unzulässig. Dem Umstand, dass die Nordfassade in der Verlängerung der Industriestrasse liegt ist mit einer sorgfältigen Fassadengestaltung Rechnung zu tragen. Die Fassadengestaltung im Baubereich 1 ist unter Einbezug der Fachberatung nach Art. 45 GBR zu erarbeiten.

² Die Fassaden eines allfälligen Neubaus im Baubereich 2 sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume zu gestalten und angemessen zu befenstern.

³ Die im Überbauungsplan bezeichneten Erdgeschossfassaden mit publikumsorientierter Nutzung sind gegenüber dem öffentlichen Aussenraum grossmehrheitlich raumhoch zu verglasen. Der Bezug zwischen dem öffentlichen Aussenraum und den Erdgeschossnutzungen ist sicherzustellen.

Art. 12

Dachgestaltung

¹ Alle Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer oder Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

³ Auf dem fünfgeschossigen Gebäudeteil des Baubereichs 1 kann eine Dachterrasse realisiert werden. Nebst den Brüstungen sind offene, filigrane und einheitlich gestaltete Pergolen und Sonnensegel zulässig.

⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftüberfahrten oder Lüftungsanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3.0 m nicht überschreiten.

⁵ Mobilfunkanlagen sind nur auf der obersten Dachfläche des Baubereichs 1 zulässig. Ihre Abmessungen richten sich nach den technischen Anforderungen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

Allgemeine
Bestimmungen

¹ Die Aussenräume und Verkehrsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Es ist nur eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zulässig.

³ Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungskonzept mit Pflanzliste einzureichen.

Art. 14

Terraingestaltung

¹ Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

² Für die Höhe des fertigen Terrains gelten die im Strassenprojekt festgelegten Höhen. Ausserhalb des Wirkungsbereichs des Bauprojekts Bahnhofzugang West/Industriestrasse richtet sich die Terraingestaltung nach den Grundsätzen des Baureglements.

Art. 15

Öffentlicher
Aussenraum

¹ Der im Überbauungsplan dargestellte öffentliche Aussenraum dient als Aufenthaltsbereich, der Erschliessung für den Langsamverkehr, der Anlieferung und Parkierung sowie der Aussenbestuhlung und der Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen. Einzelne Kurzzeitparkplätze sind zulässig.

² Die Flächen sind befestigt und möglichst attraktiv zu gestalten und müssen durchgängig hindernisfrei begehbar sein. Die Gestaltung des öffentlichen Aussenraums muss einen Bezug zu den Erdgeschossnutzungen sicherstellen. Pflanztröge sind zulässig.

Art. 16

Bereich Erweiterung Bahnanlage/
Interessenlinie
SBB

In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich Erweiterung Bahnanlage dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Zusammenhang mit der Bahn oder dem Bahnhof stehen (Art. 18 und 18m EBG).

Art. 17

Halböffentlicher
Aussenraum

¹ Der halböffentliche Aussenraum dient dem Aufenthalt, der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung sowie der Aussenbestuhlung und der Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

² Die Flächen sind grösstenteils befestigt und im Zusammenhang mit dem Strassenraum möglichst attraktiv zu gestalten sowie angemessen zu begrünen. Die befestigten Flächen müssen durchgängig hindernisfrei begehbar sein.

³ Der Gestaltung des Vorlands zum Haupteingang des Senevita-Gebäudes mit Bepflanzungen und allfälligen Niveausprüngen ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 18

Privater
Aussenraum

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete private Aussenraum dient in erster Linie den angrenzenden Nutzungen.

² Der private Aussenraum kann befestigt oder als Grünfläche ausgeführt werden. Die Gestaltung von Grünflächen ist auf diejenige der im Überbauungsplan bezeichneten Gartenanlage abzustimmen.

Gartenanlage

³ Die im Überbauungsplan bezeichnete Gartenanlage dient den angrenzenden Nutzungen im Baubereich 1 als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Sie ist grösstenteils als Grünfläche auszugestalten.

Art. 19

Baumpflanzungen,
Pflanztröge
mit Bäumen

¹ Die Anzahl der Pflanztröge im öffentlichen Aussenraum ist im Überbauungsplan festgelegt. Ihre exakte Lage wird im Bauprojekt definiert.

² Die Baumpflanzungen im halböffentlichen Aussenraum sind in ihrer ungefähren Anzahl und Lage im Überbauungsplan bezeichnet.

³ Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu pflanzen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 20

Basis-
erschliessung

¹ Die neue Führung der Basiserschliessung (Sägegasse und Industriestrasse) sowie deren exakte Abmessung und Lage sind im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Basiserschliessung kann bei Bedarf in den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereichen im Süden des UeO-Perimeters verlegt resp. zur Detailerschliessung umgebaut werden.

³ Innerhalb des im Wirkungsbereich der UeO q «Senevita» liegenden Abschnitts der Industriestrasse kann das Verkehrsregime Begegnungszone signalisiert werden.

Art. 21

Detailerschlies-
sung

Die Detailerschliessung (Dorfmattheweg) ist im Überbauungsplan in ihrer exakten Abmessung und Lage festgelegt. Geringfügige Anpassungen und Abweichungen sind zulässig und liegen in der Kompetenz der zuständigen Baubewilligungsbehörden.

Art. 22

Erschliessung
Langsamverkehr

¹ Die hindernisfreie Erschliessung des Areals sowie der hindernisfreie Anschluss an den Bahnhof sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

² Die Anbindung des Areals an die angrenzenden Gebiete, den Bahnhof und das übergeordnete Langsamverkehrsnetz der Gemeinde Münsingen ist sicherzustellen.

Art. 23

Anlieferung

Die Bereiche für die Anlieferung sind im Überbauungsplan bezeichnet. Die nördliche Anlieferung ist gut in die Aussenraum- und in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die südliche Anlieferung ist gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.

Art. 24

Einstellhalle,
Erschliessung
motorisierter
Verkehr

¹ Die Zufahrt zum Neubau im Baubereich 1 erfolgt ab der Sägegasse in die unterirdische Einstellhalle. Sie ist in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan bezeichnet.

² Die Zufahrt zum Baubereich 2 erfolgt über die Einfahrt des Baubereichs 1 (gemeinsame Einstellhalle) oder ab dem Dorfmattheweg.

Art. 25

Auto- und Veloab-
stellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV, wobei die ermittelte Bandbreite wie folgt gekürzt wird:

- Obergrenze: -50% auf 50%
- Untergrenze: -20% auf 80%

² Die Autoabstellplätze für Bewohner, Angestellte und Kunden sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Für die Mitarbeiterparkplätze ist der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

³ In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich können Kurzzeitparkplätze für die Nutzungen im Baubereich 1 realisiert werden.

⁴ Für die öffentliche Bahnhofsnutzung sind mindestens 650 unterirdische Veloabstellplätze zu realisieren. Die Veloabstellplätze sind in der unterirdischen Veloabstellanlage bereitzustellen. Der Zugang zur unterirdischen Veloabstellanlage ist im Überbauungsplan bezeichnet und kann auch als Zugang zu den Veloabstellplätzen im Baubereich 1 genutzt werden. Dem subjektiven Sicherheitsempfinden in der Veloabstellanlage ist mit einer entsprechenden Gestaltung (Beleuchtung, Anordnung der Abstellplätze, Überwachung etc.) angemessen Rechnung zu tragen.

⁵ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Veloabstellplätze für die Nutzungen in den Baubereichen 1 und 2 erfolgt gemäss Art. 54c BauV. Die Veloabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche bereitzustellen. Erzeugen die Nutzungen in den Baubereichen einen unterdurchschnittlichen Bedarf an Veloabstellplätzen kann die ermittelte Anzahl im Baubewilligungsverfahren durch die Baubewilligungsbehörde angemessen gekürzt werden.

⁶ Veloabstellplätze für die Nutzungen im Baubereich 1 sind in der Nähe der Eingänge im halböffentlichen oder im angrenzenden öffentlichen Aussenraum zu realisieren. Sie sind in dessen Gestaltung einzubeziehen.

Art. 26

Busperron Die Lage und der Platzbedarf eines möglichen Busperrons ist im Überbauungsplan bezeichnet.

Art. 27

Containerbereitstellung Die notwendigen Containerabstellplätze sind innerhalb des Baubereichs für Hauptbauten vorzusehen. Der Containerbereitstellungsplatz ist an der im Überbauungsplan in seiner ungefähren Lage bezeichneten Stelle vorzusehen.

6. Umwelt

Art. 28

Energie- und Wärmeversorgung Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO q haben sich an den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren und die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist anzustreben.

Art. 29

Entwässerung ¹ Das Sauberabwasser ist in 1. Priorität zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, kann es in den Grabebach abgeleitet werden.

² Das Schmutzabwasser ist auf die Ableitungen in der Sägegasse und im Dorfmattheweg aufzuteilen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 30

Vertragliche Sicherstellung Die Umsetzung der UeO ist soweit erforderlich vor der Beschlussfassung der UeO durch das Parlament vertraglich sicherzustellen.

Art. 31

Änderung der baurechtlichen Grundordnung Die vorliegende Überbauungsordnung ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die Bestimmungen der rechtsgültigen ZPP B «Bahnhof West».

Art. 32

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 7. März bis 8. April 2016
Vorprüfung vom 14. Februar 2017

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. und 27. April 2017
Publikation im Amtsblatt vom ... und ...

Öffentliche Auflage vom 21. April bis 22. Mai 2017
Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch das Parlament ...

Die Präsidentin Die Sekretärin

.....
Gabriela Krebs Barbara Werthmüller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen,

Der Gemeindeschreiber

.....
Thomas Krebs

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**