

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

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

Gemeinderat Münsingen
Neue Bahnhofstrasse 4
Postfach 1330
3110 Münsingen

Sachbearbeiter: Rolf Wohlfahrt
G.-Nr.: 450 16 688
Mail: rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

14. Februar 2017



Münsingen: Planung Bahnhof West

- 1) Richtplan „Bahnhof West“
- 2) Zonenplan- und Baureglementsänderung
- 3) Überbauungsordnung q „Senevita“
- 4) Baugesuch Erschliessungsanlagen inkl. Velokeller
Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. September 2016 schickten Sie uns das oben erwähnte Planungsdossier mit Antrag auf Vorprüfung zu. Nachdem wir im Besitz der zusätzlich nötigen Unterlagen waren, eröffneten wir am 7.10.2016 mittels Leitverfügung die Vernehmlassung. Am 25.10.2016 teilte uns das Amt für Wasser und Abfall mit, dass das Versickerungskonzept nicht bewilligungsfähig ist. Da die Gemeinde Münsingen selbst Vorbehalte bezüglich der Versickerung äusserte, wurde die Vernehmlassung beim AWA gestoppt. Die überarbeiteten Unterlagen trafen bei uns am 28.11.2016 ein. Mittels Leitverfügung 2 wurde dann am 12.12.2016 erneut eine Vernehmlassung mit den überarbeiteten Dokumenten eingeleitet. Die Vorprüfung verzögerte sich entsprechend. Der letzte Bericht aus der Vernehmlassung 2 traf am 7.2.2017 ein.

Der vorliegende Bericht stützt sich auf folgende Unterlagen:

Richtplankarte 1:1000 vom 8.9.2016
Richtplantext mit Erläuterungen vom 8.9.2016
Zonen- und Baureglementsänderung
Überbauungsplan q „Senevita“ 1:500 vom 8.9.2016
Überbauungsvorschriften q „Senevita“ vom 8.9.2016
Entwurf Landerwerbsplan 1:500 (ohne Datum)
Erläuterungsbericht vom 8.9.2016
Richtprojekt Modelldokumentation (7 Fotos) vom 6.10.2016
Mitwirkungsbericht Version: Vorprüfung (ohne Datum)
Baugesuchsformulare 1.0, 2.0, 5.0, 5.1, HFB, BauRLL vom 26.9.2016
Baugesuchsformular 3.0 vom 22.11.2016
Baugesuchsformular 3.3 (ohne Datum)

Grundeigentümerliste vom 15.9.2016
Baugesuchsplan Situation 1:1000 vom 22.9.2016
Plan Schlammsammler/ Energievernichtung Nr. 209 1:20 vom 21.11.2016
Plan Schlammsammler/ Energievernichtung Querprofil 50 1:50 vom 21.11.2016
Dimensionierung Muldenversickerung vom 21.11.2016
Dimensionierung Regenabwasser: Retention Stufe 1 und 2 (3 A4) vom 21.11.2016
Projekt Strassenraum und Platzgestaltung 1:100/1:200 vom 29.9.2016
Situation Strassendaten 1:200 vom 29.9.2016
Situation Werkleitungen 1:200 vom 21.11.2016
Typische Querprofile 1:100/50 vom 29.9.2016
Längenprofil Achse 01/ 1:500/50 vom 29.9.2016
Schalung Velokeller 1:100/ 1:200 vom 29.9.2016

Generelles

Kernstück des vorliegenden Planungsgeschäfts ist die Überbauungsordnung q „Senevita“ und das Baugesuch „Erschliessungsanlagen“. Das AGR begrüsst, dass gestützt auf ein qualitatives Workshopverfahren ein städtebauliches und verkehrliches Konzept über den gesamten Westbereich des Bahnhof erarbeitet wurde. Der ausgearbeitete Richtplan mit Richttext sichert diese übergeordnete Idee. Der Gemeinderat verfügt somit über eine solide vorausschauende Rahmenplanung. Analog der UeO q sollen sukzessive auch die übrigen Abschnitte B1 und B2 in grundeigentümergebundene Vorschriften überführt werden. Nach der Durchführung von qualitativen Verfahren soll die weitere Entwicklung mittels zusätzlichen UeO's gesichert werden.

Auch die Fachstellen begrüßen die Bemühungen der Gemeinde, das Gebiet Bahnhof West als Gesamtheit zu entwickeln. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung soll der erste Grundstein für eine dynamische Entwicklung gelegt werden.

Mit dem vorliegenden Planungsgeschäft soll insbesondere das Bebauungskonzept innerhalb der UeO q grundeigentümergebunden festgelegt und der Freiraum zwischen dem neuen Senevitagebäude und der Bahnlinie funktional und gestalterisch neu geordnet werden. Bei letzterem handelt es sich bereits um ein konkretes Baugesuch.

Die Rückmeldungen aus der Vernehmlassung sind nicht alle zustimmend. Einerseits formuliert das kantonale Laboratorium (Störfallvorsorge) einen Genehmigungsvorbehalt; hier muss nachgewiesen werden, dass aufgrund der Zunahme der Raumnutzer das Risiko entlang der stark befahrenen Bahnlinie tragbar bleibt. Andererseits ergibt sich ein gewichtiger Genehmigungsvorbehalt seitens des Amtes für öffentlichen Verkehr; es ist nicht nachgewiesen, wie die Vorgaben der Lärmschutzgesetzgebung eingehalten werden. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder fordert eine Weiterentwicklung und Präzisierung des Platzes. Die SBB stellt ihrerseits im Moment keine Zustimmung i.S. Art. 18m des Eisenbahngesetzes in Aussicht.

Im Folgenden werden wir im einzelnen die zu überarbeitenden Themen beleuchten.

1 Richtplan „Bahnhof West“

Der Richtplan „Bahnhof West“ setzt das Ergebnis des Workshop-Resultats um: Bahnseitige Verlegung der Industriestrasse, raumhaltige Bebauung entlang der Gleise, Höhenentwicklung der Bauten, Platz/Mischverkehrsfläche vis-a-vis Bahnhof. Zudem werden drei Gleisunterquerungen für den

Langsamverkehr und eine parallel zur Industriestrasse verlaufende Fusswegverbindung durch den Baubereich B3 anvisiert.

Richtplan und Richtplantext finden generell Zuspruch von den Amtsstellen. Damit die Genehmigung jedoch in Aussicht gestellt werden kann, bedarf es noch weiterer Abklärungen: Störfallvorsorge (Beilage a) und Lärmimmissionen (Beilage I). Wir erwähnen diese Vorbehalte bereits hier, da unter Umständen die bauliche und die erschliessungstechnische Konzeption angepasst werden muss.

Da die Inhalte des Richtplans „Bahnhof West“ teilweise vom bereits am 25.5.2010 genehmigten Richtplan „Verkehr Münsingen“ abweichen, muss das Verhältnis zwischen diesen beiden Planungsinstrumenten geklärt werden. Es wäre wünschenswert, wenn die zu verlegenden und beizubehaltenden Verkehrsräume bezüglich MIV und Langsamverkehr definiert und eventuell grob gestalterisch charakterisiert werden könnten. Die Einbindung der öffentlichen Fusswegverbindung durch den Baubereich 3 wäre dann vermutlich auch verständlicher und nachvollziehbarer. Haben die beiden Industriestraszen-Äste zur Belpbergstrasse die gleiche Funktion und Ausprägung?

Die Inhalte „Baubereich“ und „Bereich“ bedürfen einer Klärung. Da der „Baubereich“ analog der Einträge im Überbauungsplan den tatsächlich mit Hochbauten überbaubaren Bereich umschreibt, könnten Missverständnisse entstehen (z.B. zum Thema Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken). Wir empfehlen, sowohl in der Legende als auch im Richtplantext nicht von eigentlichen „Baubereichen“ zu sprechen.

Beim Baubereich B1 gegenüber dem Platz müsste konsequenterweise ebenfalls eine „Raumkante“ als Platzabschluss eingetragen werden.

Welchen Stellenwert hat das „Richtprojekt Modelldokumentation“. Gehört dieses auch zum Richtplan?

Richtplantext mit Erläuterungen:

- Geschossigkeit: *...Ein einzelner baulicher Akzent mit 7 Geschossen ist am neuen Bahnhofzugang möglich.* Ausserdem: Die in Seite 4 erwähnten 8 Geschosse treffen nicht (mehr) zu.
- Nutzung/ Aussenraumgestaltung: Kinderspielplätze und Spielflächen sollten nicht als Problem betrachtet werden. Es sollte eher vermieden werden, dass das Planungskonzept der Gemeinde zu einem limitierenden Faktor für den Wohnungsbau resp. Wohnungsmix (Beschränkung auf 1 bis 2-Zimmer Wohnungen) wird. Mit vorliegendem Richtplan bestünde die Möglichkeit, die Frage der Spielplätze, Spielflächen und Aufenthaltsräume sektorenübergreifend zu klären, unter Umständen diese zusammenzufassen und optimal ins Langsamverkehrsnetz einzubinden.
- Staffelung: Die Bauten in den Bereichen B3 und B4 sind gemäss Vorgabe der Gemeinde „angemessen zu staffeln“. Gemäss dem Richtplantext ist lediglich eine vertikale Staffelung möglich und diese kann wiederum nur um 1 Geschoss differieren (5 oder 6). Die Möglichkeiten im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens sind somit äusserst bescheiden. In B3 und B4 müsste sich die Gemeinde überlegen, ob minimale horizontale Versätze zum vornherein ausgeschlossen werden sollen. Die durchlaufende Raumkante auf einer Länge von 265m kann auch monoton wirken.

- Entwässerungskonzept: In Zusammenhang mit dem „Baugesuch Erschliessungsanlagen“ entstanden Probleme mit der Entwässerung/Versickerung. Hier ergab sich eine Lösung mit einer extern angelegten Versickerungsanlage. Sofern im Hinblick auf den Vollausbau im Gebiet Bahnhof West spezielle gebietsübergreifende Massnahmen getroffen werden müssen, könnte der Richtplan dieses Thema aufgreifen.

2 Zonenplan- und Baureglementsänderung

Die UeO q „Senevita“ soll in ihrem Wirkungsbereich die ZPP „Bahnhof West“ B1 ablösen. Zonenplan und Baureglement werden diesbezüglich angepasst resp. nachgeschrieben. Die Streichung des „Bahnhofplatzes West“ in den Vorschriften ist korrekt, da der Platz ausserhalb dieser ZPP mit der UeO q gesichert wird. Die korrekte Bezeichnung im Zonenplan im Gebiet mit UeO ist „q Senevita“ oder besser „q“ (würde dann der üblichen Terminologie entsprechen).

3 Überbauungsordnung q „Senevita“

Der Landerwerbsplan bildet Bestandteil der UeO. Bitte mit Genehmigungsvermerken versehen.

3.1 Zum Überbauungsplan q „Senevita“ 1:500

Der Überbauungsplan enthält verbindliche Aussagen zur Organisation und Gestaltung des öffentlichen Platzes mit Festlegungen von Treppen, Lift, Rampen und Oblichtern. Aus Sicht der OLK liegen gute konzeptionelle Ansätze vor; die Umsetzung sei jedoch noch wenig überzeugend. Folgende Themen sind nochmals vertieft zu behandeln: Abstimmung Höhenlage Neubau - Mischfläche – Perron (siehe auch Beilage b, Seite 3 oben), funktionale und gestalterische Einbindung Liftaufbau/Treppen/Rampen in die Platzgestaltung, Wetterschutz (Überdachungen), Schicksal der heutigen Lärmschutzwand entlang der Gleise. Die Inhalte sind im Detail auf Baugesuchsstufe zu klären. Anschliessend ist zu überlegen, welche Inhalte in welchem Detaillierungsgrad bereits im UeP aufgenommen werden sollen.

Aus AGR Sicht muss bei der Überarbeitung dem Lärmschutz (Einhaltung LSV) grosse Beachtung geschenkt werden. Je nach Lösungsansatz werden erhebliche bauliche und gestalterische Eingriffe nötig. Die SBB hat in Aussicht gestellt, dass sie im Rahmen des Projektes AS25 optional eine Lärmschutzwand mitplant. Aus Sicht OLK und muss das Thema Lärmschutz im Rahmen dieser Planung abschliessend gelöst werden; das Thema kann nicht alleine der SBB überlassen werden.

Personen sollen möglichst sicher und nahe an ihren Wunschlinien im Bereich des Platzes zirkulieren können. Die beiden langen Rampen zerschneiden momentan den Platz auf einer Länge von 74m und wirken zumindest optisch als Barriere. Bei der weiteren Planung ist zu überprüfen, ob die Lage korrekt ist und ob allenfalls auf eine Rampe verzichtet werden könnte. Der Langsamverkehr muss nicht zwingend von der Platznutzung ausgeschlossen werden. Die SBB fordert mind. 2.50m Treppen (Beilage b).

Weitere Punkte zum Überbauungsplan:

- Innerhalb der Interessenslinie SBB resp. dem Erweiterungsbereich der der Bahnanlage liegen Rampen, Oblichter und Treppenaufgänge. Bezüglich der Velorampen ist dies mit der SBB abgesprochen. Die SBB hält fest, dass die gleisseitigen Treppenaufgänge im Zuge des Ausbaus auf 4 Perronkanten wieder abgebrochen werden müssen; damit würde auch der direkte Zugang zum Aussenperron wieder wegfallen. Die Fussgängererschliessung der Personenunterführung ab Aussenperron muss nochmals geprüft und angepasst werden.

- Was geschieht mit dem heutigen Anschluss an den Dorfmattheweg, wenn die Industriestrasse später verlegt wird? Rückbau und Rückstufung zur Detailerschliessung sollte im Plan ebenfalls geregelt werden.
- Im Bereich der „Mischfläche“ ist auf die Ausscheidung von linearen „öffentlichen Fusswegverbindungen“ zu verzichten (Beilage d).
- Der Baubereich für unterirdische Bauten ist nur lückenhaft erkennbar.
- Nebst der „abzubrechenden Anlage“ gibt es weitere Objekte, die gelb eingetragen werden müssen: Lärmschutzmauern, Bauten,....
- Bei der Interessenlinie der SBB, welche über den Perimeter hinausgeht, handelt es sich wohl nur um einen Hinweis (bitte auch in Art. 4 UeV anpassen).

3.2 Zu den Überbauungsvorschriften q „Senevita“

Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte. Diese sind zwingend zu bearbeiten und auszuräumen.

Art. 4 und 6	Die Gesamthöhe kann nicht in m.ü.M. angegeben werden (vgl. Art. 14 BMBV). Festgelegt wird der „höchste Punkt der Dachkonstruktion“. Bitte auch in UeP anpassen.
Art. 6	Das Mass für das Hinausragen des UG ist zu definieren (Art. 18f BMBV).
Art. 7	Der dritte Satz von abs. 1 regelt ähnliches wie Abs. 5. Da nicht ein Baubereich (= Randtitel) festgelegt ist, empfehlen wir die Regelung in Abs. 5.
Art. 8	Abs. 2: Was gilt im „halböffentlichen Aussenraum“?
Art. 8	Abs. 4: Was meint man mit „im Zusammenhang mit der Bahn oder dem Bahnhof“? Meint man damit Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen nach Art. 18 Eisenbahngesetz, EBG, SR 742.101) oder auch Nebenanlagen nach Art. 18m EBG? Gilt auch für Art. 17.
Art. 11	Abs. 1: Der Abbruch der inventarisierten Objekte kann nur in Zusammenhang mit einem bewilligungsfähigen qualitativ hochwertigen Ersatz erfolgen (Beilagen d) und g). Ein Abbruch auf Vorrat ist nicht möglich. Bitte präzisieren. Abs. 2: Das Neubauprojekt muss bezüglich dem städtebaulichen Mehrnutzen und bezüglich Qualität von der OLK gutgeheissen werden.
Art. 12	Abs. 1 Wie wirkt sich die Lärmproblematik auf die Fassadengestaltung aus. Bestehen akzeptable Gestaltungsmöglichkeiten oder müssen gar solche vorgeschrieben werden (vgl. auch die Bemerkung zum Erläuterungsbericht S. 25).
Art. 13	Abs. 5: Sind hier die obersten Dachflächen der Bereiche 5G und 7G oder nur diejenige des Bereichs 7G gemeint?
Art. 21	Abs. 3: Die Baubewilligungskompetenz liegt für die Basiserschliessung nicht bei Münsingen sondern beim Regierungsstatthalter. → zweiten Satzteil streichen.
Art. 26	Abs. 2: Ein Mobilitätskonzept kann verlangt werden, wenn von der unteren Grenze der Bandbreite abgewichen werden soll (Art. 54a BauV). Hier legt die Gemeinde jedoch die Bandbreite (reduziert) selbst fest. Ein Mobilitätskonzept macht daher keinen Sinn mehr.
Art. 29	Weiss die Gemeinde, was sie mit den „Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft“ meint? Welche Prüfpflichten ergeben sich daraus für die Baubewilligungsbehörde? Fraglich ist zudem, ob die Bestimmung nicht über die Regelungskompetenzen der Gemeinden nach geltender Energiegesetzgebung hinausgeht. Nach Art. 13 KEnG können die Gemeinden für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon in der Nutzungsplanung die Verpflichtung einführen, in Gebäuden,

	<p>die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen oder das Gebäude an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz anzuschliessen. Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, darf der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien am zulässigen Wärmebedarf weiter begrenzt werden. Ferner können die Gemeinden einen Nutzungsbonus (Art. 14 KEnG) einführen und für Gesamtüberbauungen und Neubaugebiete vorschreiben, dass ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk erstellt wird (Art. 15 KEnG). Diese Befugnisse sind grundsätzlich abschliessend. Eine <i>Verpflichtung</i> auf Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine solche Verpflichtung wäre somit nicht rechtmässig.</p> <p>Es fragt sich daher, ob Art. 29 UeV in diesem Sinne auszulegen ist, oder ob eine Auslegung möglich ist, welche sich im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung bewegt. Dabei ist entscheidend, was nach Meinung der Gemeinde mit „zu orientieren“ gemeint ist. Wenn die Gemeinde die Bestimmung eher programmatisch im Sinne von „anzustreben“ auslegt, so ist sie genehmigungsfähig.</p>
--	--

3.3 Zum Erläuterungsbericht

Das AöV (Beilage I) stellt fest, dass keine Auseinandersetzung mit dem Eisenbahnlärm stattgefunden hat. Mit planerischen, gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen muss garantiert werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung gegenüber der Bahn eingehalten werden können. Der OIK II (Beilage j) verlangt einen Nachweis bezüglich dem Strassenlärm: Beim neuen Teilstück Sägegasse- Dorfmatweg sind die Planungswerte (neue ortsfeste Anlage Art. 7 LSV) der ES III einzuhalten. Zwischen Dorfmatweg und Belpbergstrasse ist sicherzustellen, dass infolge der Verkehrszunahme die Immissionsgrenzwerte (wesentliche Änderung einer ortsfesten Anlage Art. 8 LSV) der ES III eingehalten werden. Daraus ergeben sich Genehmigungsvorbehalte sowohl bezüglich Eisenbahn- als auch Strassenlärm bis die nötigen Nachweise vorliegen und – bei Überschreitungen – die entsprechende Massnahmen getroffen worden sind.

Die Auseinandersetzung mit den inventarisierten Bauobjekte und Bäumen fehlt und ist im Sinne der Beilagen d) und g) zu ergänzen. Die Begründung auf S. 21 Kap. 7.1.3 reicht nicht aus, um einen Abbruch zu rechtfertigen. Es muss dargelegt werden, weshalb ein Erhalt der Objekte unverhältnismässig ist. Die Interessenabwägung, welche zur Eliminierung der schutzwürdigen Objekte (Kultur und Natur) führt, ist nachvollziehbar darzulegen.

4 Baugesuch Erschliessungsanlagen

Die Beurteilung des Baugesuchs ist den Fachstellen schwer gefallen. Aus den vorhandenen Plänen sind die Baugesuchsgegenstände nicht klar ersichtlich resp. schwer ablesbar. Im Situationsplan Strassendaten 1:200 sind sehr viele Informationen (z.T. noch überlagert) vorhanden. Viele Informationen und Signaturen aus dem Plan sind in der Legende nicht aufgeführt. Die abzuberechnenden Bauten und Anlagen fehlen. Die Grundrisse des Erdgeschosses und des Untergeschosses des Senevita Neubaus sind wohl im Plan eingezeichnet und in der Legende aufgeführt; diese sind jedoch definitiv nicht Bestandteil des Baugesuchs. Soll auf die im Überbauungsplan bezeichneten Autoabstellplätze verzichtet werden? Wenn nein, wo werden sie konkret angeordnet? Gibt es keine oberirdischen Veloabstellplätze zu den publikumsorientierten Erdgeschossen des Senevita Neubaus?

Da es sich um ein Baugesuch handelt sind alle zu bewilligenden Elemente klar darzustellen. Dazu gehört u.a. auch der Lift (Glas?). Die Bepflanzung kann nicht nur schematisch dargestellt werden; sie muss mit Detailinformationen ergänzt werden. Hat die Busstation tatsächlich kein Dach?

Es fehlen die Formulare 1.0.2 formelle Prüfung, 1.0.3 materielle Prüfung, Ent Deklaration der Entsorgungswege für sämtliche Abbrüche.

Zum Wirkungsbereich: Vorerst müsste geklärt werden, welches der Wirkungsbereich des zu bewilligenden Projektes ist. Soll tatsächlich der gesamt nördlich anstossende halböffentliche Aussenraum des Senevita-Gebäudes ¹ (welches selbst nicht Gegenstand des Baugesuchs ist) – bis zur Fassade mit einbezogen werden? Die nachträglich konzipierte Versickerungsmulde auf der Gemeindeparzelle muss u.E. ebenfalls vom Perimeter erfasst werden. Die Beleuchtung ist auf dem Werkleitungsplan eingezeichnet; wie sehen die Kandelaber aus und sollen diese auf Parzelle 93 ebenfalls mitbewilligt werden?

Abbruch: Verschiedene Bauten und Anlagen müssen im Hinblick auf die neue Erschliessung und Platzgestaltung weichen. Dazu fehlen Angaben und die Abbruchgesuche selbst (Sägestrasse 1 (e-Objekt), Dorfmattheweg 2, ev. weitere). Gemäss Gemeinde Beilage k (Kap. 3 c) soll die Abbruchbewilligung für die Gebäude Sägegasse 1+3, Dorfmattheweg 4 sowie „sämtliche andere Bauten und Anlagen“ auf den betroffenen Grundstücken“ erteilt sein, bevor das vorliegende Baugesuch behandelt und bewilligt werden kann. Gemäss OLK und KDP ist es nicht möglich, eine Abbruchbewilligung ohne gleichzeitigen qualitativen Ersatz zu erwirken.

Aussenraumgestaltung: Im Plan 10657-01 wird auf einen „hinterlegten Plan Landschaftsarchitekt“ verwiesen. Der eigentliche „Plan Landschaftsarchitekt“ mit den dazugehörigen Erläuterungen fehlt. Da es sich um ein Baugesuch handelt, sind detaillierte Angaben zu Materialien, Bepflanzungen, Möblierung, Materialisierung, Beleuchtung, etc. erforderlich. Bei den Belägen gibt es unterschiedliche Angaben: Gemäss dem Plan Strassendaten soll der Platz inklusive Fahrbereich strukturiert (mit Platten?) werden; gemäss Querprofil ist jedoch lediglich eine Deckschicht AC11S vorgesehen. Bäume und Sträucher müssen u.U. aus Sicherheitsgründen in der Wuchshöhe beschränkt werden (Beilage b); auf der andern Seite ist angezeigt, dass Baumpflanzungen im Vorfeld des 7 geschosigen Gebäudes eine gewisse Kraft entfalten können. Gemäss der Grösse und des Bedeutung des Platzes ist es unerlässlich, eine klare Haltung zu entwickeln, die Baubewilligungsgegenstände genau zu umschreiben und mit den nötigen Plänen und Erläuterungen zu ergänzen.

Übersicht über die Amts- /Fachberichte und die zusätzlich erforderlichen Bewilligungen.

Ausnahmebewilligung Überdeckung Dorfbach (Art. 38 GSchG, Art. 48 WBG).	Amtsbericht positiv; Auflagen (Beilage h) werden in Baubewilligung aufgenommen.
Behindertengängigkeit	Fachbericht procap (Beilage c) enthält Vorbehalte, die bei der Bereinigung des Baugesuchs berücksichtigt werden müssen. Es betrifft: Quergefälle, Handläufe, Randabschlüsse, Mittelinsel Sägegasse, Bushaltestelle, etc. Das Baugesuch ist entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Baubewilligung werden entsprechende Auflagen formuliert.
Eisenbahnrechtliche Zustimmung Art. 18m Ei-	Liegt gemäss Beilage b nicht vor. SBB emp-

¹ Gemäss Landerwerbsplan privat.

senbahngesetz	fehlt, alle bahnnahen Bauten von SBB Infrastruktur Projekte ausarbeiten zu lassen.
Bahnhofvertrag	Liegt noch nicht vor (Beilage b, Seite 3).
BauRLL	Bewilligung mit Auflagen in Aussicht gestellt (Beilage e).
Gewässerschutzbewilligung Art. 11 KGSchG	Bewilligung mit Auflagen in Aussicht gestellt (Beilage i).
Prüfbericht 1 der Gemeinde	Es bestehen formelle Mängel (Beilage k, Kap. 1.4), die zu beheben sind.
Brandschutz	Fachbericht GVB vom 15.11.2016 liegt vor. Auflagen werden in der Baubewilligung aufgenommen.
Anschluss Elektrizität und Wasser	Fachbericht Infrawerke vom 25.11.2016 liegt vor. Auflagen werden in der Baubewilligung aufgenommen.
Gewässerschutz	Amtsbericht Gemeinde vom 16.12.2016 liegt vor. Auflagen werden in der Baubewilligung aufgenommen.
Strassen und Verkehr	Fachbericht Gemeinde vom 15.12.2016 liegt vor. Es ergeben sich zahlreiche Prüfaufträge. Auflagen werden in der Baubewilligung aufgenommen.

Die angefallenen Gebühren werden wir der Gemeinde im Rahmen der Genehmigung in Rechnung stellen.

Ausblick

Wir bitten Sie, die Bereinigung aufgrund unseres Berichtes einzuleiten. Vorerst müssten die Themen „Störfallvorsorge“ und „Lärmproblematik“ genauer untersucht werden. Sobald sich Lösungen abzeichnen, können dann die Instrumente und das Baugesuch überarbeitet werden.

Es ist ein grosses Anliegen, dass der neue Platz mit der unterirdischen Veloanlage einwandfrei funktioniert, sicher und gestalterisch hochwertig ist und dass unabhängig von den jeweiligen Ausbautetappen der SBB jeweils ein ansprechendes Gesamtbild mit guter Aufenthaltsqualität gesichert werden kann.

Wir werden gerne die überarbeiteten Unterlagen zusammen mit den Fachstellen erneut prüfen. Bitte beachten Sie, dass seitens der Gemeinde die Formulare 1.0.2 und 1.0.3 ebenfalls ausgefüllt beigelegt werden.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Rolf Wohlfahrt, Planer

überzählige Akten zurück

- a. Kantonales Laboratorium vom 20.10.2016
- b. SBB vom 11.11.2016 und 23.1.2017
- c. Procap vom 22.11.2016
- d. Kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK vom 22.11.2016
- e. beco vom 30.11.2016
- f. AöV vom 1.12.2016 Mail
- g. Denkmalpflege vom 8.12.2016
- h. OIK II Wasserbaupolizei vom 14.12.2016
- i. Amt für Wasser und Abfall vom 16.12.2016
- j. OIK II vom 19.12.2016
- k. EG Münsingen vom 12.1.2017
- l. AöV Eisenbahnlärm vom 7.2.2017

Kopie per Mail:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- AGR: MÜR
- AGR: SUR