

VORPRÜFUNG

Teil-Überbauungsordnung «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2)

Erläuterungsbericht

vom 02.09.2024 (Stand 15.05.2025)

Hinweis

Die Teil-UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Bau- und Aussenraumkonzept

Zuständige Abteilung

Abteilung Bau, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen
bauabteilung@muensingen.ch, 031 724 52 20

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	5
1.1 Planungsgebiet.....	5
1.2 Vorhaben	6
2. Standort	6
2.1 Lage.....	6
2.2 Heutige Nutzung und Erschliessung	6
3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	6
3.1 Baurechtliche Grundordnung	6
3.1.1 Baureglement.....	6
3.1.2 Zonenplan 1	7
3.1.3 Zonenplan 2	8
3.1.4 Zonenplan 3	8
3.1.5 Überbauungsordnung Sicherung öffentliche Abwasserleitungen (SÖLWA).....	9
3.2 Kommunale Richtpläne	9
3.2.1 Richtplan Energie	9
3.2.2 Teilrichtplan Öffentlicher Verkehr, Kombinierte Mobilität und Alternativen.....	10
3.2.3 Teilrichtplankarte Fussverkehr	10
3.2.4 Teilrichtplankarte Veloverkehr.....	11
3.2.5 Teilrichtplankarte Individualverkehr	11
4. Planungsprozess Projektwettbewerb	11
4.1 Wettbewerbsverfahren nach SIA 142.....	11
4.2 Siegerteam	12
4.3 Weiterbearbeitung / Grundlage Teil-UeO Gemeindehaus	12
5. Neue Gemeindeverwaltung	12
5.1 Ortsbauliche Idee	12
5.2 Baugestaltung	12
5.3 Nutzungen.....	13
5.4 Aussenraumgestaltung.....	13
5.5 Erschliessung, Parkierung.....	14
5.5.1 Erschliessung für Fussgänger	14

5.5.2 Erschliessung Velo	14
5.5.3 Erschliessung MIV und Parkierung	14
5.6 Klima, Energie, Ver- und Entsorgung	14
5.6.1 Energie und Klima	14
5.6.2 Wärmeversorgung.....	14
5.6.3 Abfallentsorgung.....	15
5.6.4 Regenabwasser	15
5.7 Gefahren und Risiken	15
5.7.1 Naturgefahren.....	15
5.7.2 Störfall.....	16
 6. Teil-UeO „Kreuzweg / Belpbergstrasse“ (ZPP P2)	16
6.1 Politische Organe	16
6.2 Überbauungsplan	16
6.3 Überbauungsvorschriften, Erläuterungen zu den Artikeln	16
 7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	21
7.1 Vereinbarkeit mit dem Übergeordneten Recht	21
7.1.1 Kommunale Richtplanungen	21
7.1.2 Siedlungsentwicklung nach Innen / haushälterische Bodennutzung	21
7.1.3 Verfügbarkeit der Bauzone	21
7.2 Orts- und Landschaftsbild.....	22
7.3 Verkehr, Lärm und Luft	22
7.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht.....	22
 8. Verfahren	23
8.1 Übersicht und Termine.....	23
8.2 Vorprüfung.....	23
8.3 Öffentliche Auflage	23
8.4 Beschlussfassung.....	23
 9. Anhang.....	24
9.1 Auszug Baureglement (GBR 2021) ZPP P	24
9.2 Bericht des Preisgerichts zum offenen, einstufigen Projektwettbewerb	26
9.3 Zwischenpräsentation für Wettbewerbsjury.....	26
9.4 Einschätzung zu den Projektänderungen im Vergleich zum Wettbewerb durch die Jury	26
9.5 Projektpläne.....	26

9.6	Umgebungsplan	26
9.7	Aussenraumkonzept.....	26
9.8	Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge	26

1. Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Die ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» gemäss GBR Anhang A liegt direkt am Bahnhof Münsingen im gemischt genutzten Bahnhofquartier und umfasst sechs Parzellen sowie einen Teil des Kreuzwegs. Der Abschnitt ZPP P1 ist bereits überbaut (Teil-UeO ZPP P1 «Kreuzweg Belpbergstrasse», 2006). Im Abschnitt P2 (Parzellen Nrn. 778 und 2385) steht das Gebäude der alten Moschti im Eigentum der Gemeinde Münsingen, welches abgebrochen werden soll. Im Abschnitt P3 (Parzellen Nrn. 960 und 1324) besteht die erhaltenswerte Villa Schärer mit Werkstatt und ein Garten (Eigentum der USM U. Schärer Söhne AG).

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 778 sowie die angrenzenden Abschnitte des Chutzenplatzes Parzelle Nr. 2385 und des Kreuzwegs Parzelle Nr. 2384 und liegt am Bahnhof Münsingen direkt im Dorfzentrum.



Abbildung 1: Planungsgebiet: Das neue Verwaltungsgebäude wird auf den Parzellen 778 und 2385 errichtet.



Abbildung 2: Standort der neuen Gemeindeverwaltung (Projektperimeter gelb gerahmt)

1.2 Vorhaben

Münsingen ist ein dynamischer Ort mit rund 13'000 Einwohnern im Berner Aaretal. Ausgelöst durch die laufend zunehmenden Aufgaben und das Bevölkerungswachstum ist die Gemeindeverwaltung gewachsen und heute an 5 Standorten untergebracht. Die Gemeinde Münsingen beabsichtigt deshalb die Zusammenführung der Gemeindeverwaltung in einem Neubau an zentralem Standort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Bevölkerung hat dem Neubau und dem Kredit für ein zentrales Gemeindehaus am Standort «Alte Moschti» in der Urnenabstimmung vom 28.11.2021 zugestimmt.

2. Standort

2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Bahnhofquartier im Dorfkern von Münsingen, welches sich durch seine gemischte Nutzung und Bebauung auszeichnet. Nebst neueren Bauten wie dem Bahnhof, der Migros oder der Post finden sich hier auch Zeugen des historisch gewachsenen Zentrums wie beispielsweise die Alte Moschti, die ehemalige USM Werkstatt und die Villa Schärer. Durch ihre unmittelbare Nähe zum Bahnhof üben sie eine wichtige Filter- und Übergangsfunktion zwischen Bahnhof und Ortskern aus. Im Westen grenzt das Planungsgebiet direkt an den Bahnhofplatz. Im Norden befindet sich die bestehende Migros-Filiale mit der markanten dunklen Solarfassade, im Osten der Kreuzweg und der bereits mit Wohngebäuden überbaute Teilbereich P1 der ZPP P. Im Süden wird der Planungssperimeter durch die ehemalige USM Werkstatt und den Garten der Villa begrenzt.

2.2 Heutige Nutzung und Erschliessung

Die «Alte Moschti» auf der Parzelle Nr. 778 ist in einem schlechten baulichen Zustand, wird schon seit Jahren nicht mehr genutzt und soll abgebrochen werden.

Die Parzelle Nr. 778 ist über den Kreuzweg und den Chutzenplatz erschlossen. Der Chutzenplatz stellt eine für den Langsamverkehr aus den umliegenden Quartieren wichtige Verbindung Richtung Bahnhof dar, die für Fussgänger und Velofahrende auch weiterhin erhalten werden soll.

3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Baurechtliche Grundordnung

3.1.1 Baureglement

Die vorliegende UeO hat sich nach den geltenden Bestimmungen der ZPP P «Kreuzweg / Belpbergstrasse» und insbesondere den Bestimmungen zum Abschnitt P2 gemäss Anhang A des Baureglements der Gemeinde Münsingen (GBR 2021) zu richten.

Gemäss den ZPP-Bestimmungen P «Kreuzweg Belpbergstrasse» sind im Abschnitt P2 Dienstleistungs- und Ladennutzungen zulässig. Es gilt eine minimale GFZo von 1.00 und eine maximale GFZo von 1.50. Sofern in einem Verfahren zur Qualitätssicherung nach Art. 49 (GBR) nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.40 erhöhen. In Abschnitt P2 gilt mit Ausnahme der Ecke Chutzenplatz¹ – Bahnhofplatz die offene Bauweise. Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 55 m entlang des Bahnhofplatzes. Entlang des Bahnhofplatzes und dem Chutzenplatz (Abschnitt P2) dürfen über dem Sockelgeschoss² maximal

¹ Der westliche Teil des Chutzenweges im Abschnitt P2 wurde vor ein paar Jahren in «Chutzenplatz» umbenannt.

² Der ältere Begriff Sockelgeschoss entspricht nicht mehr den Anforderungen an die Begriffe gemäss BMBV. Der BMBV-konforme Begriff für das Sockelgeschoss auf der Höhe des Bahnhofplatzes heisst heute erstes (1.) Vollgeschoss.

4 zusätzliche Vollgeschosse ohne Attikageschoss erstellt werden. Gegen die Belpbergstrasse (Abschnitt P3) dürfen maximal 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss erstellt werden. Das Gebäude entlang des Chutzenplatzes (Abschnitt P2) muss gegenüber dem Kreuzweg einen Abstand von mindestens 6 m einhalten.

Die Fläche für Verkauf (Abschnitt P2 und P3 zusammen) ist auf max. 1'500 m² GF begrenzt.

Die Skizze im Anhang F GBR 2021 gibt Hinweise zu den textlichen Ausführungen der ZPP auf die angrenzenden Räume. Mit Ausnahme des Masses «x» sind keine verbindlichen Masse für die Bereiche festgelegt.

3.1.2 Zonenplan 1

Der Zonenplan 1 der Gemeinde Münsingen weist den Planungsperimeter als Abschnitt P2 der ZPP P «Kreuzweg / Belpbergstrasse» aus. Im Westen schliesst der Bahnhofplatz an den Planungsperimeter an. Im Norden wird der Abschnitt P2 durch die UeO d «Chutzenweg» begrenzt. Östlich grenzt der Abschnitt P1 an. Südlich an den Abschnitt P2 grenzt der Abschnitt P3. Dieser wiederum wird im Süden durch die Belpbergstrasse begrenzt. Das umliegende Quartier ist durch drei- bis viergeschossige Bauten und den Bahnhof geprägt. Der gesamte Planungsperimeter liegt im Ortsbildschutzgebiet.

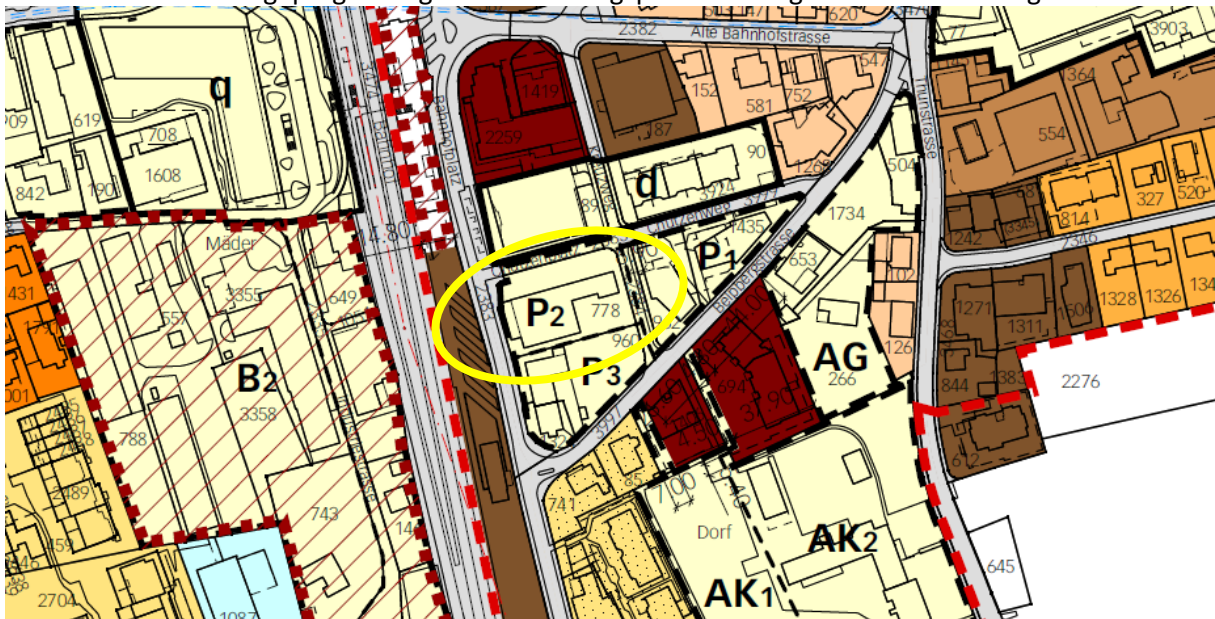


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 1 vom 31.10.2023

3.1.5 Überbauungsordnung Sicherung öffentliche Abwasserleitungen (SÖLWA)

Gemäss Entwurf Überbauungsordnung Sicherung öffentliche Abwasserleitungen (SÖLWA) befinden sich im und um den Planungsperimeter öffentliche Mischabwasser- und Sauberabwasserleitungen.



Abbildung 6: Ausschnitt Überbauungsordnung Sicherung öffentliche Abwasserleitungen (SÖLWA) vom Juli 2024

3.2 Kommunale Richtpläne

3.2.1 Richtplan Energie

Die Gemeinde Münsingen verfügt über das Energiestadtlabel Gold. Gemäss Richtplan Energie ist der priorisierte Energieträger für die Parzelle Nr. 778 ein Wärmeverbund durch Abwärme.



Abbildung 7: Ausschnitt Richtplankarte Energie vom 10.06.2022

3.2.2 Teilrichtplan Öffentlicher Verkehr, Kombinierte Mobilität und Alternativen

Die ZPP P2 «Kreuzweg Belpbergstrasse» liegt in der Erschliessungsgüteklasse B und ist aufgrund der direkten Lage am Bahnhofszentrum sehr gut mit Bus- und Zughaltestellen erschlossen.



Abbildung 8: Ausschnitt aus Teilrichtplankarte Öffentlicher Verkehr, Kombinierte Mobilität und Alternativen vom 10.06.2022

3.2.3 Teilrichtplankarte Fussverkehr

Das Fusswegnetz im und um das Planungsgebiet ist dicht und weist attraktive Verbindungen auf. Auf der nördlichen, südlichen und westlichen Seite ist das Planungsgebiet mit einer Fussweg-Basiserschliessung und auf der östlichen Seite mit einer Detailerschliessung sehr gut erschlossen.



Abbildung 9: Ausschnitt Teilrichtplankarte Fussverkehr vom 10.06.2022

3.2.4 Teilrichtplankarte Veloverkehr

In der Teilrichtplankarte Veloverkehr ist das Planungsgebiet mit den Velo-Basiserschliessungen rundum erschlossen. Um eine optimale Verbindung zwischen dem Ortsteil Ost und West zu gewährleisten, ist das Projekt Velo-Unterführung PU Süd geplant.



Abbildung 10: Ausschnitt Teilrichtplankarte Veloverkehr vom 10.06.2022

3.2.5 Teilrichtplankarte Individualverkehr

In der Teilrichtplankarte Motorisierter Individualverkehr ist das Planungsgebiet mit der Basiserschliessung Bahnhofplatz und Belpbergstrasse (Sammelstrassen) und der Detailerschliessung Kreuzweg und Chutzenplatz erschlossen.



Abbildung 11: Ausschnitt Teilrichtplankarte Motorisierter Individualverkehr vom 10.06.2022

4. Planungsprozess Projektwettbewerb

4.1 Wettbewerbsverfahren nach SIA 142

Für den Neubau eines Gemeindehauses veranstaltete die Gemeinde Münsingen mit Bezug auf Art. 49 GBR einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach den Vorgaben und Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens und der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142.

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Der Projektwettbewerb hatte zum Ziel, ein funktional, städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt hervorzubringen, welches die hoch gesteckten Anforderungen bezüglich gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit optimal erfüllt. Das neue Gemeindehaus Münsingen soll insbesondere bezüglich Energie und Nachhaltigkeit Massstäbe setzen.

4.2 Siegerteam

Das Siegerteam ist die Zenklusen Pfeiffer Architekten AG und stellt sich wie folgt zusammen:

- Architektur: Zenklusen Pfeiffer Architekten AG, Brig
- Landschaftsarchitektur: égü Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- Bauingenieurwesen: Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Bern

Das Preisgericht ist einstimmig zum Schluss gekommen, dass das Siegerprojekt in allen Aspekten den gestellten Anforderungen am überzeugendsten gerecht wird. Das Gebäude entspricht einer individuellen und qualitativ hochwertigen Aufwertung des Ortes und schafft nicht zuletzt gute Voraussetzungen für eine Gemeindeverwaltung, in der nicht nur die Mitarbeitenden wirklich zusammenarbeiten können, sondern auch der Zutritt für Besuchende attraktiv ist.

4.3 Weiterbearbeitung / Grundlage Teil-UeO Gemeindehaus

Das weiter bearbeitete Siegerprojekt dient als Grundlage für die Teil-UeO Gemeindehaus.

5. Neue Gemeindeverwaltung

5.1 Ortsbauliche Idee

Das Projektteam schlug einen Gebäudekörper vor, der in seiner Ausprägung an ländliche Bauten erinnert. Die Eigenschaften imposanter Giebel- und Walmdächer werden für einen modernen Verwaltungsbau neu interpretiert. Hergeleitet aus der Analyse des Kontextes wird ein überraschender und überzeugender Bezug zu den noch vorhandenen qualitätsvollen Zeitzeugen wie dem Druckereigebäude Fischer, der Alten Moschti und dem benachbarten Fabrikgebäude Schärer hergestellt. Die Reihung von Bauten entlang des Bahnhofplatzes verliert zwar die Alte Moschti, erhält mit dem neuen Gemeindehaus aber ein signifikantes und identitätsstiftendes Objekt. Mit der markanten Dachausbildung und der raumgreifenden Ausdehnung wird das neue Gemeindehaus zum allgemeinen Fokus im Quartier am Bahnhof. Das Zusammenfassen aller Verwaltungsfunktionen einer Gemeinde unter einem gemeinsamen Dach wird hier sinnbildlich umgesetzt. Am Kreuzweg ordnet sich der viergeschossige Neubau mit seinem Vorgarten unaufgeregt in den Kontext ein. Hier erfolgt der Zugang für Mitarbeitende und Drittnutzer. Die Dachform unterstützt den Massstabswechsel zu den niedrigeren Wohnbauten im Osten.

5.2 Baugestaltung

Unter der markanten Dachgeste wird bahnhofseitig ein attraktiver, übersichtlicher Eingangsbereich für die Gemeindeverwaltung und ein mehrgeschossiges, zurückgestaffeltes Atrium als verbindender, kommunikativer Innenraum geschaffen. Kunden- und Schalterbereiche sind an der inneren Terrassierung angeordnet und über eine durchgehende, kaskadierende Treppe miteinander verbunden. Sämtliche Räume der Gemeindeverwaltung sind übersichtlich auf mehreren Geschossen untergebracht. Nach Süden dient eine zweigeschossige, eingezogene Loggia als Aussenraum der Cafeteria mit einer grossen runden Öffnung in der Südfassade. Mit der ortsbaulichen Setzung und der besonderen Dachgeste verbindet sich eine klare konstruktive Gliederung: eingeschossiges Untergeschoss als Betonsockel in den erdberührten Bereichen, darüber aufgehend eine Holz-Beton-Hybridkonstruktion und

eine Hängeschale aus Holz bilden ein nachvollziehbares Konstruktionsprinzip. Das Gebäude weist eine saubere Struktur mit einem durchgehenden Stützenraster auf. Insgesamt beurteilt das Preisgericht das architektonische und konstruktive Konzept als schlüssig und überzeugend.

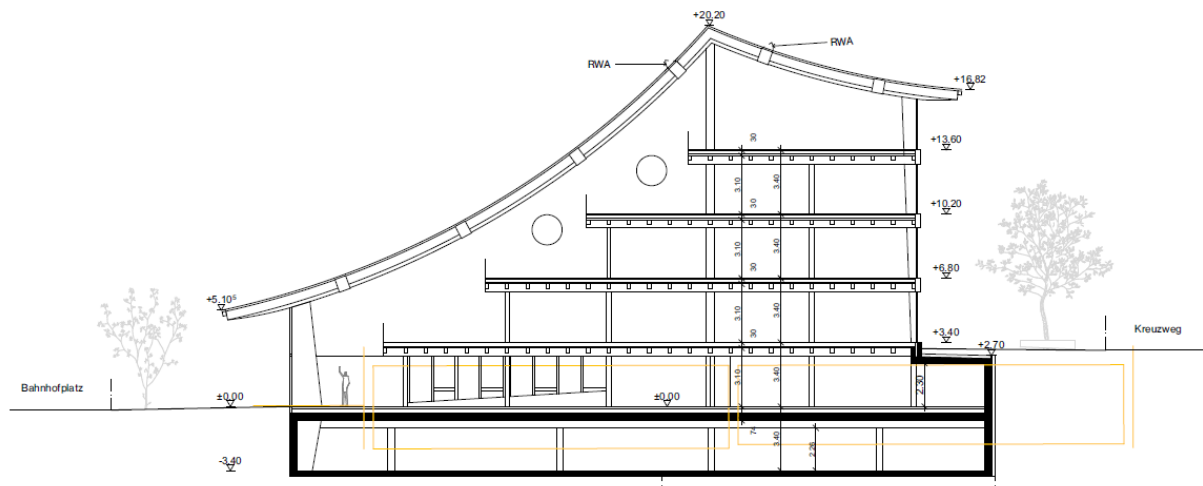


Abbildung 12: Schnitt

5.3 Nutzungen

Vorbildlich werden das Verhältnis und die Schnittstelle von Verwaltung und Publikum gelöst. Die Umsetzung des Arbeitsplatzkonzepts bringt den Charakter "mitenand" deutlich zum Ausdruck. In den Mittelzonen der Arbeitsbereiche wird die ausreichende Versorgung mit Tageslicht durch die Dachöffnungen und die Gestaltung der raumtrennenden Elemente und Fassaden für das Wohlbefinden wichtiger Bezug zum Aussenraum im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sein. Die optimal im Zentrum der Arbeitsbereiche platzierte Cafeteria hat Potenzial als Treffpunkt und Drehscheibe und bietet auch im Aussenbereich (Loggia) die gewünschte Rückzugsmöglichkeit. Einstellhalle im UG und Veloparkplätze im EG sind getrennt erreichbar.

5.4 Aussenraumgestaltung

Dem Mitarbeiterzugang ab dem Kreuzweg wird eine erhöhte Terrasse mit Aufenthaltsbereich zugeordnet. Dieser vorgelagert wird eine artenreiche Ausgestaltung einer Bauerngartentypologie. Auf der beschränkten Fläche wird ein differenziertes Mikrosystem geschaffen: Zier- und Nutzpflanzen verflechten sich ineinander, Oberflächenwasser wird ab den versiegelten Belägen gesammelt und für die Bewässerung zurückbehalten (Schwammstadtprinzip). In der Weiterbearbeitung werden diese Überlegungen zur stadtökologischen Aufwertung im Gesamtperimeter weiterverfolgt, insbesondere zu Bodenversiegelung, Retention und Versickerung des Meteorwassers der Dachflächen.

Abbildung 13: Illustration möglicher Aussenraum, Projektstand 22.04.2025 (Entwurf)

5.5 Erschliessung, Parkierung

5.5.1 Erschliessung für Fussgänger

Der Hauptzugang zum Gebäude für Besuchende erfolgt direkt ab dem Bahnhofplatz. Der Hauptzugang für Angestellte erfolgt ab dem Kreuzweg und via Zugang zum Veloraum auf der Südseite des Gebäudes.

Neu wird entlang des Kreuzwegs das beidseitige Trottoir durchgängig erstellt.

5.5.2 Erschliessung Velo

Die Parkierung der Velos für die Angestellten erfolgt im Veloraum. Dieser befindet sich auf dem Niveau Bahnhofplatz im 1. Vollgeschoss. Der Zugang zum Veloraum erfolgt via Bahnhofplatz entlang der südlichen Parzellengrenze und der Rampe zum UG.

Veloabstellplätze für Kunden sind auch im Bereich des Aussenraums auf den Seiten Chutzenplatz und Bahnhofplatz möglich und vorgesehen.

Die bestehende Verbindung Kreuzweg – Bahnhofplatz (Chutzenplatz) bleibt als Fahrrad- und Fusswegverbindung erhalten. Die Verbindung soll aber mit einem Verbot für den MIV signalisiert werden.

5.5.3 Erschliessung MIV und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab dem Bahnhofplatz. Die Einstellhalle liegt im ersten UG und wird über eine einspurige Rampe mit Ampelregelung erreicht. Die Einstellhalle dient der Parkierung der Fahrzeuge der Angestellten und den Besuchern der Gemeindeverwaltung sowie den Angestellten und Kunden der Drittnutzungen im Gebäude. Es sind keine oberirdischen Parkplätze für PW vorgesehen.

5.6 Klima, Energie, Ver- und Entsorgung

5.6.1 Energie und Klima

Das neue Gemeindehaus soll höchste Ansprüche bezüglich Energieverbrauch, Eigenstromerzeugung und Ökologie erfüllen. Das Gebäude erlaubt eine materialsparende, kaskadenartige Be- und Entlüftung und dank den automatisierten Dachfenstern eine effiziente Nachtauskühlung. Effiziente Geräte und Beleuchtung senken den Energieverbrauch zusätzlich. Eine grosse, dachintegrierte PV-Anlage sowie ein Batteriespeicher ermöglichen es, einen Grossteil des Solarstroms direkt im Gebäude zu verbrauchen.

Die Holz-Hybridbauweise mit Einsatz von grossmehrheitlich Schweizer Holz verbindet geringen Treibhausgasausstoss bei der Erstellung, angenehmes Raumklima und hohen Aufenthaltskomfort in bester Weise.

5.6.2 Wärmeversorgung

Auf einen Anschluss an die bestehende Fernwärmeversorgung wird voraussichtlich verzichtet. Dies erfolgt gestützt auf Art. 16 Abs. 1 KEnG und Art. 8a Abs. 3 KEnV.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpen. Diese ermöglichen eine treibhausgasarme Wärmeerzeugung, u.a. dank hoher Eigenproduktion von Solarstrom. Mit diesem System ist auch eine Kühlung in den Sommermonaten möglich.

5.6.3 Abfallentsorgung

Betriebsabfälle werden getrennt und nach Fraktionen getrennt gesammelt. Die Abfallentsorgung von Hauskehricht, Grüngut und Papier/Karton erfolgt in Containern, welche am Abfuhrtag am Strassenrand bereitgestellt werden.

5.6.4 Regenabwasser

Ein besonderes Augenmerk wird auf das Regenabwasser gerichtet. Die befestigten Flächen (insbesondere das Dach) sind im Verhältnis zur verfügbaren Parzellenfläche sehr gross. Auf dem Steildach bestehen keine wesentlichen Retentionsmöglichkeiten. Eine Einleitung von Regenabwasser in die Kanalisation ist nicht erwünscht und nur in Ausnahmefällen zulässig. Das anfallende Regenabwasser soll deshalb primär vor Ort genutzt, gespeichert und versickert werden. Das Bauprojekt umfasst technische und bauliche Massnahmen dazu.

5.7 Gefahren und Risiken

5.7.1 Naturgefahren / Hochwasserschutz

Das Bauvorhaben auf der Parzelle 778 in Münsingen liegt laut der aktuellen Gefahrenkarte teilweise im gelben Gefahrengbiet. Die geplante Tiefgarage wird als sensible Baute eingestuft. Aus diesem Grund sind Objektschutzmassnahmen zum Schutz der Tiefgarage zu planen, welche auf ein 300-jährliches Ereignis zu dimensionieren sind.

Im Rahmen eines Fachgutachtens Naturgefahren ist die erforderliche Schutzkote für die Einstellhalle und deren Zufahrt festzulegen. Die Schutzkote setzt sich aus der Fliesstiefe bei einem HQ300 und einem erforderlichen Freibord zusammen. Die maximale Fliesstiefe im Bereich der Tiefgarageneinfahrt beträgt bei einem 300-jährlichen Hochwasser aus dem Grabenbach 50 cm und das minimale erforderliche Freibord wurde auf 20 cm festgelegt. Die Angaben zur Fliesstiefe wurden der entsprechenden Karte aus der aktuellen Gefahrenkarte vom Jahr 2020 entnommen. Seit der Aktualisierung der Gefahrenkarte fanden verschiedene bauliche Tätigkeiten in Münsingen statt, so z.B. die Sanierung des Dorfplatzes. Eine mögliche Beeinflussung der Fliesswege wurde in der vorliegenden Beurteilung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der momentan vorliegenden Unterlagen, wird die Schutzkote im Bereich der Einfahrt in die Tiefgarage auf 530.8 m ü.M. festgelegt. Mögliche Anpassungen dieser Schutzkote sind im weiteren Verfahren nicht auszuschliessen. Nebst dem Einhalten der Schutzkote im Einfahrtsbereich ist sicherzustellen, dass keine weiteren Zugänge und Öffnungen in die Tiefgarage von Überflutung betroffen sein können.

5.7.2 Störfall

Die Parzelle Nr. 778 liegt innerhalb des Konsultationsbereichs von Eisenbahnanlagen, welche der Störfallverordnung (StFV) untersteht. Ein Bericht zur Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge wurde von Ecolot GmbH im Februar 2024 erarbeitet. In der UeO werden die notwendigen Vorgaben aufgenommen.

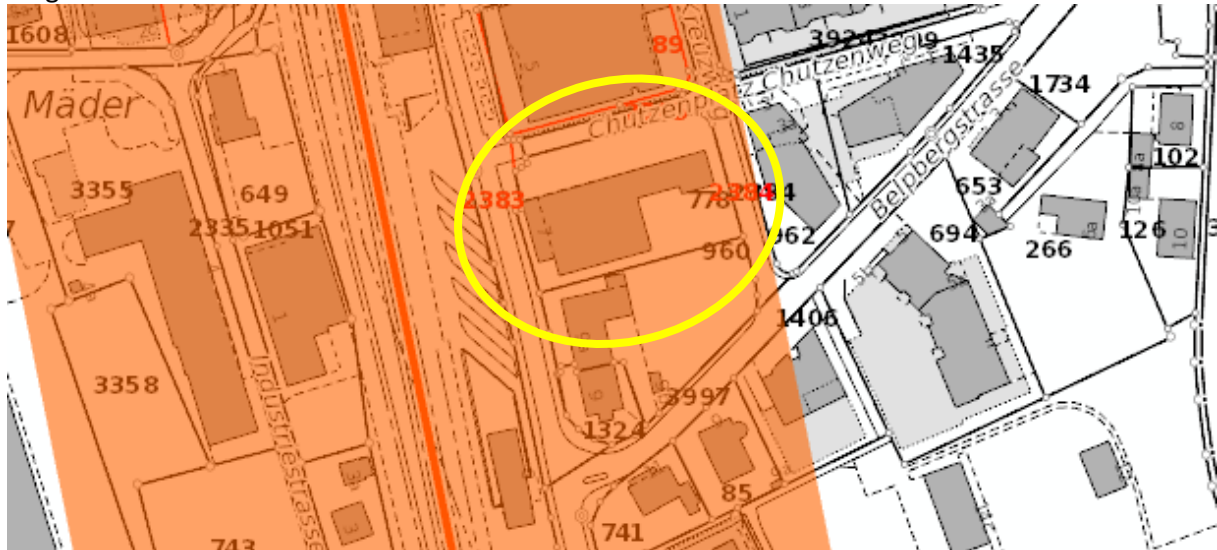


Abbildung 14: Ausschnitt Störfallkarte Geoportal vom 03.09.2024

6. Teil-UeO „Kreuzweg / Belpbergstrasse“ (ZPP P2)

Die Teil-UeO besteht aus den verbindlichen Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht beinhaltet die Erläuterung der Artikel als weiterführende Information, welche nicht verbindlich sind.

6.1 Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Münsingen, vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungskommission. Für den Beschluss der UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2) ist der Gemeinderat zuständig.

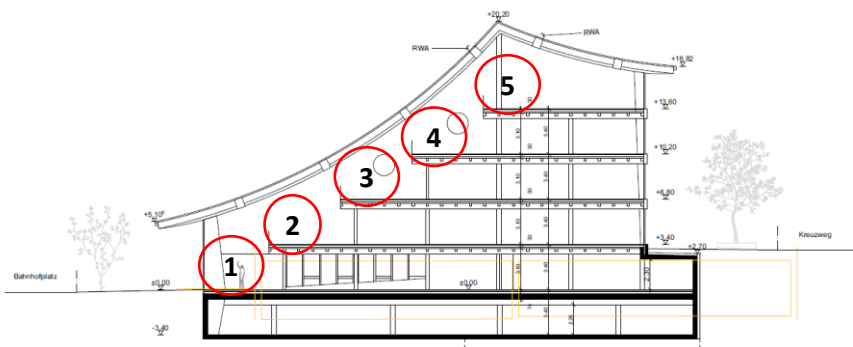
6.2 Überbauungsplan

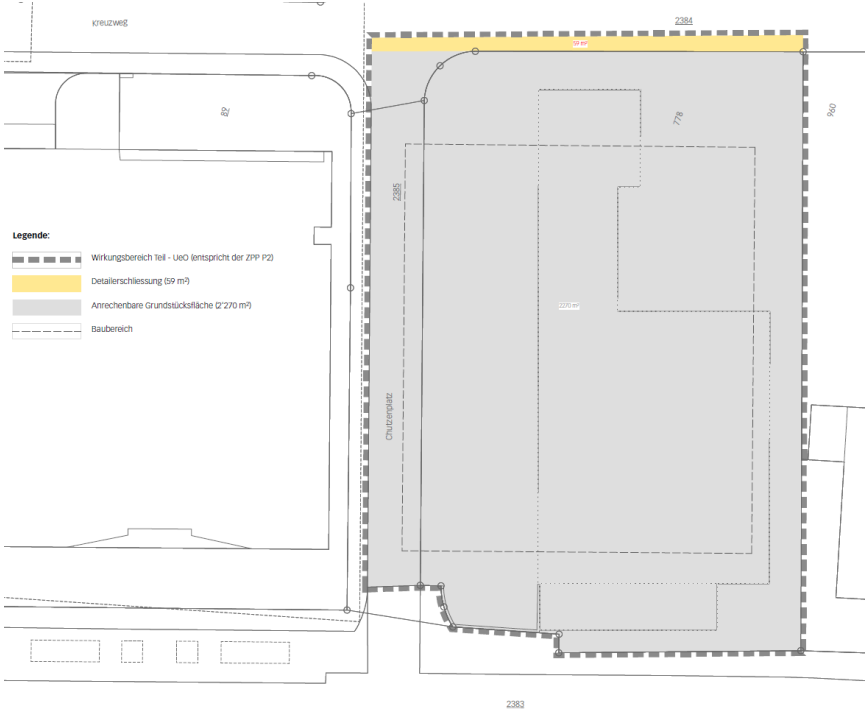
Der Überbauungsplan (UeP) definiert den Wirkungsbereich der Teil-UeO, legt den Baubereich für Gebäude und den Baubereich für unterirdische Bauten sowie eine Baulinie mit/ohne Anbaupflicht fest. Zur Gliederung des Aussenraums werden der Bereich für die Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen, der Bereich für den öffentlichen Aussenraum sowie der Bereich für die Detailerschliessung festgelegt. Der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle wird mit Pfeilen dargestellt. Zur besseren Orientierung wird das abzubrechende Gebäude, der Baubereich für unterirdische Bauten ausserhalb des Wirkungsbereichs sowie die ungefähre Lage der Rampen- und Treppenanlagen hinweisend dargestellt.

6.3 Überbauungsvorschriften, Erläuterungen zu den Artikeln

Inhaltsverzeichnis der Überbauungsvorschriften (UeV):

1. Planungsrechtliche Situation
2. Art und Mass der Nutzung
3. Bau- und Aussenraumgestaltung
4. Erschliessung und Parkierung
5. Weitere Bestimmungen

Art.	Name	Erläuterungen zu den Vorschriften
Planungsrechtliche Situation		
1	Zweck	Die Teil-Überbauungsordnung (UeO) «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen, gut gestalteten, optimal in die bestehende Siedlung eingegliederten Gemeindehauses mit Bezug zu den angrenzenden Aussenräumen in angemessener baulicher Dichte.
2	Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich der ZPP P2 umfasst die Parzelle Nr. 778 und die Parzelle Nr. 2385 (Chutzenplatz) sowie einen Teil des Kreuzwegs. Der Wirkungsbereich umfasst die Abgrenzung gemäss dem Teilbereich P2 des Zonenplans 1. Der Perimeter der Parzelle 778 ist nicht ganz deckungsgleich mit dem Wirkungsbereich der UeO.
3	Stellung zur Grundordnung	Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Münsingen und der übergeordneten Gesetzgebung. Die UeO-Vorschriften konnten darum kurzgefasst und Widersprüche zum GBR vermieden werden.
Art und Mass der Nutzung		
4	Art der Nutzung	Im neuen Gemeindehaus sind nur Verwaltungsnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Dies umfasst auch die Flächen, welche nicht von der Gemeindeverwaltung genutzt werden.
5	Mass der Nutzung	Absatz 1: Im Baubereich darf ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen erstellt werden. Das 1. Vollgeschoss ist das Sockelgeschoss auf Ebene Bahnhofplatz. Gemäss ZPP dürfen entlang des Bahnhofplatzes und dem Chutzenweg über dem Sockelgeschoss maximal 4 zusätzliche Vollgeschosse ohne Attikageschoss erstellt werden.  Abbildung 15: Ausschnitt Schnitt Siegerprojekt Absatz 2 und 3: Gemäss den Vorschriften der ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» gilt eine minimale GFZo von 1.00 und eine maximale GFZo von 1.50. Sofern in einem Verfahren zur Qualitätssicherung nach Art. 49 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.40 erhöhen.

		Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahren hat nachgewiesen, dass ein höheres Nutzungsmass bzw. eine maximale GFZo von 1.9 ortsbaulich verträglich ist. Das Nutzungsmass errechnet sich durch die GFZo gem. ZPP multipliziert mit der anrechenbaren Grundstücksfläche. Gemäss Art. 27 BMBV gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung. Der Perimeter des Abschnitts P2 umfasst auch Teile der Parzelle Nr. 2385 (Chutzenplatz) und 2384 (Kreuzweg). Die anrechenbare Grundstücksfläche der ZPP P2 errechnet sich somit wie folgt: Abschnitt P2 (2'329 m²) abzüglich der Fahrbahn Kreuzweg (59 m²) = 2'270 m². Minimale oberirdische Geschossfläche (GFZo 1.0) = 2'270 m² Maximale oberirdische Geschossfläche (GFZo 1.9) = 2'270 x 1.9 = 4'313 m²  Abbildung 16: Anrechenbare Grundstücksfläche (grau) (Quelle: Ecoptima AG) Absatz 4: Das massgebende Terrain entspricht dem Niveau des Bahnhofplatzes. Es definiert die Grundlage für alle Vermassungen des Projektes. Absatz 5: Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Firstlinie) darf 551.20 m.ü.M. nicht überschreiten.
6	Baubereich	Absatz 1: Mit einer Baulinie wird die Lage der Fassade des 1. Vollgeschosses, Geschoss Bahnhofplatz, verbindlich festgelegt. Damit liegt das Gebäude in der Flucht der Fassade der Migros.

		Absatz 2: Unterirdische Bauten dürfen Abstände zu bestehenden Gebäuden und Leitungen unterschreiten. Dies wird auch im Bereich der Abwasserleitung im Chutzenplatz der Fall sein. Die entsprechenden Auflagen zum Schutz der Leitungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Absatz 3: Das grosse Vordach gegen Westen und auch die Vordächer der anderen Seiten ragen über die Baulinien hinaus. Dachvorsprünge sind ausserhalb des Baubereichs zulässig und nicht mit einem Mass begrenzt (Wettbewerbsprojekt). Die Begrenzungsmasse des GBR gelten innerhalb der UeO nicht.
Bau- und Aussenraumgestaltung		
7	Allgemeine Gestaltung	Das Siegerprojekt legt die markanten Gestaltungselemente des Gebäudes fest. Die beiden Elemente „Dachgestaltung“ und „Baugestaltung“ gelten als konstituierende Elemente» und sind massgebend für die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung. Das Schrägdach ist für den Abschnitt P2 einheitlich. Falls Abweichungen vom Konzept nötig werden, müssen diese gut begründet werden. Die Lösungen müssen mindestens gleichwertig sein. Die Beurteilung erfolgt im Bewilligungsverfahren unter Einbezug der üblichen Stellen und Fachberatungen.
8	Grundsätze der Aussenraumgestaltung	Die detaillierte Aussenraumgestaltung erfolgt zusammen mit dem Bauprojekt und wird im Baubewilligungsverfahren geprüft und bewilligt. Das Umgebungskonzept der égü Landschaftsarchitekten GmbH vom 04.09.2024 gilt als Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren. Falls Abweichungen von den konstituierenden Elementen nötig werden, müssen diese gut begründet werden. Die Lösungen müssen mindestens gleichwertig sein. Die Beurteilung erfolgt im Bewilligungsverfahren unter Einbezug der üblichen Stellen und Fachberatungen.
9	Öffentlicher Aussenraum	Der Bereich für öffentlichen Aussenraum umfasst das neue Trottoir entlang des Kreuzwegs und den Chutzenplatz, welcher als Verbindung für zu Fuss Gehende und Velofahrende gilt. Auf dieser Fläche haben die Bedürfnisse und Einrichtungen des Verkehrs Vorrang. Gestalterische Elemente des öffentlichen Aussenraums (insbesondere Begrünung, Signalisationen, etc.) sind zulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
10	Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen	Absatz 1: Ausserhalb der Baubereiche kommen viele Raum- und Gestaltungsansprüche auf einer beschränkten Fläche zu liegen. Es sind diverse kleine Anlagenteile und kleinere Bauten notwendig, welche zum Funktionalisieren des Gebäudes beitragen. Das sind beispielsweise kleine Unterstände für Velos, Treppen und Rampen, Briefkästen, Sitzbänke, Wegweisungen und Plakatständer. Auch die Begrünung und das Regenwassermanagement bedingen diverse Gestaltungselemente wie Rabatten, Baumgruben, Wasserflächen, Zysternen, allenfalls Brunnen, etc.

		Absatz 2: Kleinbauten können falls nötig auch auf die Parzellengrenzen gestellt werden und dürfen vorbehältlich der Einhaltung von Sichtweiten einen reduzierten Strassenabstand ausweisen. Absatz 3: In der nordöstlichen Ecke, im Bereich Chutzenplatz / Kreuzweg ist zur Sicherstellung der Anlieferung der Migros auf der Parzelle 89 ausreichend Fläche frei zu halten. Dabei ist auch ein Teil des Bereichs «öffentlicher Aussenraum» gemäss UeO Plan gemeint. Die Fläche wird privatrechtlich mit Dienstbarkeitsvertrag geregelt.
Erschliessung und Parkierung		
11	Erschliessung motorisierter Verkehr	Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle erfolgt über den Bahnhofplatz. Die Einstellhalle weist rund 35 Parkplätze aus. Die dadurch ausgelöste Verkehrsmenge hat keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf auf dem Bahnhofplatz.
12	Parkierung	Absatz 1: Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in der Einstellhalle zu erstellen und zu bewirtschaften. Absatz 2: Aufgrund der zentralen Lage und der beschränkten Fläche wird die zulässige Bandbreite für Parkplätze reduziert. Die Reduktion umfasst 40% der oberen und der unteren Bandbreite. Die vorliegende UeO setzt die Reduktion der Bandbreite auch für Parkplätze der Verwaltungsnutzungen um, wie sie gemäss Baureglement bereits für das Wohnen in gut erschlossenen Gebieten gilt. Begründet wird diese Reduktion mit dem Umstand, dass das Vorhaben im Zentrum liegt, zu Fuss und mit dem Velo gut erreichbar ist und sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Die Hauptnutzung Gemeindeverwaltung hat auch zur Folge, dass viele Arbeitnehmende, die Besuchenden und alle Mitglieder der Behörden kurze Anfahrtswege haben und somit nicht zwingend auf die motorisierten Verkehrsmittel angewiesen sind.
13	Langsamverkehr	Absatz 1: Das heute noch fehlende Trottoir auf der westlichen Seite des Kreuzwegs muss zusammen mit dem Neubau erstellt werden. Absatz 2: Die Verbindung zwischen Kreuzweg zum Bahnhofplatz (Chutzenplatz) wird zukünftig nicht mehr für den motorisierten Verkehr zur Verfügung stehen.
Weitere Bestimmungen		
14	Störfallvorsorge	Die Parzelle Nr. 778 liegt innerhalb des Konsultationsbereichs von Eisenbahnanlagen, welche der Störfallverordnung (StFV) untersteht. Die Überbauungsordnung setzt die wesentlichen Anforderungen aus dem Störfallbericht vom Februar 2024 fest.
15	Naturgefahren / Hochwasserschutz	Das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 778 in Münsingen liegt gemäss Gefahrenkarte teilweise im gelben Gefahrenbereich. Da die geplante Tiefgarage als sensible Baute gilt, sind Schutzmassnahmen gegen ein 300-jährliches Hochwasser (HQ300) erforderlich. Ein Fachgutachten hat ergeben, dass die

		maximale Fliesstiefe bei einem HQ300 50 cm beträgt. Zusammen mit einem Freibord von 20 cm ergibt sich eine erforderliche Schutzkote von 530.8 m ü.M. im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Es ist sicherzustellen, dass keine weiteren Öffnungen oder Zugänge zur Tiefgarage unterhalb dieser Kote liegen oder bei Hochwasser gefährdet sind.
16	Lärmschutz	Im Wirkungsbereich der Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2) gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Das Vorhaben lässt keine Wohnnutzung zu. Die Arbeitsplätze sind überwiegend gegen Osten, auf die gegen die Bahn lärmabgewandte Seite orientiert. An der Fassade gegen die Bahn befindet sich der Eingangsbereich zur Verwaltung und keine direkt angeordneten Arbeitsplätze mit Fensterflächen. Die Dachfläche gegen Westen schirmt das Gebäude vom Lärm der Bahn sehr gut ab. Allfällige noch weiter nötigen baulichen oder betrieblichen Anforderungen an den Lärmschutz werden im Baubewilligungsverfahren geprüft.
17	Inkrafttreten	Keine weiteren Bemerkungen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

7.1 Vereinbarkeit mit dem Übergeordneten Recht

7.1.1 Kommunale Richtplanungen

Richtplan Landschaft

Die auf konkrete einzelne Parzellen anwendbaren Inhalte des Landschaftsrichtplanes sind mit dem Konzept zur Aussenraumgestaltung sichergestellt (Art. 8 und 10 UeV).

Richtplan Mobilität

Die Inhalte der verschiedenen Massnahmenblätter und Teilrichtplänen Mobilität sind in der UeO berücksichtigt. Die Reduktion der Bandbreite der PP (Art. 12 UeV) entspricht den Zielen des Richtplans Mobilität. Ebenfalls die Realisierung des Trottoirs entlang des Kreuzwegs (Art. 13 UeV) und die Bewirtschaftung der neuen Parkplätze (Art. 12 UeV).

Richtplan Energie

Die Ziele des Richtplans Energie werden mit dem neuen Gebäude erfüllt. Der hohe Eigenversorgungsgrad durch die grosse Solaranlage und die vollständige Nutzung erneuerbarer Energie für die Wärme- und Kältegewinnung entsprechen den Zielen und Massnahmen des Richtplans. Mit der Nutzung der Erdwärme wird der übergeordnete prioritäre Energieträger genutzt.

7.1.2 Siedlungsentwicklung nach Innen / haushälterische Bodennutzung

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Wettbewerbsverfahren im Rahmen der Teil-UeO werden die Voraussetzungen für eine angemessene Innenentwicklung im Zentrum von Münsingen geschaffen. Der Neubau füllt die heutige Baulücke und ersetzt eine ungenutzte Brache, was zur Aufwertung des Quartiers führt. Das Gebäude erzeugt eine grössere Nutzfläche als im Minimum gefordert wird. Dies bietet Potential für Drittnutzungen. Die minimale und maximale GfO wird in den Überbauungsvorschriften entsprechend den ZPP-Vorgaben festgelegt und damit eine haushälterische Bodennutzung sichergestellt.

7.1.3 Verfügbarkeit der Bauzone

Das Planerlassverfahren zur vorliegenden Teil-UeO erfolgt im Hinblick auf konkrete Bauabsichten. Das zur Entwicklung vorgesehene Grundstück ist rechtlich und tatsächlich verfügbar.

7.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Neubau erinnert in seiner Ausprägung an ländliche Bauten. Aus der Analyse des Kontexts wurde ein überzeugender Bezug zu den noch vorhandenen qualitätvollen Zeitzeugen wie dem Druckereigebäude Fischer, dem Aufnahmegebäude des Bahnhofs sowie dem benachbarten ehemaligen Fabrikgebäude Schärer hergestellt. Mit dem neuen Gemeindehaus wird ein signifikantes und identitätsstiftendes Objekt erschaffen. Mit der markanten Dachausbildung und der raumgreifenden Ausdehnung wird das neue Gemeindehaus zum allgemeinen Fokus im Quartier am Bahnhof. Der Bahnhofplatz wird dadurch ortsbaulich aufgewertet.

Am Kreuzweg ordnet sich der Neubau mit seinem Vorgarten unaufgeregt in den Kontext ein und bedeutet eine lokale Aufwertung des Strassenraums.

7.3 Verkehr, Lärm und Luft

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird der Neubau über die Einstellhalle ab dem Bahnhofplatz erschlossen. Im Vergleich zum heutigen Zustand wird das neue Verwaltungsgebäude zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Durch die unterirdische Anordnung der Parkplätze wird der Aussenbereich des neuen Verwaltungsgebäudes für Fussgänger attraktiv.

In der Einstellhalle sind 35 Parkplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung auf der Basis einer Erhebung von B+S AG im April 2011 im betroffenen Planungsgebiet ergibt folgende erwartete Verkehrsmenge des Neubaus:

Nutzung	Anzahl PP	Umschlag pro Tag	Fahrten pro Tag	Tage pro Woche	Fahrten pro Woche
Kunden Gemeinde und Drittnutzungen	10	6	60	5	300
MA Gemeinde und Drittnutzungen	25	4	100	5	500
Total	35		160		800

In den letzten Jahren wurden auf der Parzelle 778 rund 25 Parkplätze und Garagenplätze an Dritte vermietet. Das bisherige Verkehrsaufkommen kann somit auf rund 70 - 100 Fahrten pro Tag abgeschätzt werden. Das Verkehrsaufkommen durch den Neubau (ca. 60 bis 90 Fahrten pro Tag) kann dadurch als verträglich beurteilt werden.

Aufgrund der bereits heute bestehenden Belastung des Bahnhofsareal im Hinblick auf Lärm- und Luftimmissionen sind durch den Neubau keine grösseren Veränderungen zu erwarten. Im Rahmen der Genehmigung der UeO liegt bereits ein Lärmgutachten, datiert vom 08.05.2025 vor. Die daraus resultierenden Auflagen sind entsprechend umzusetzen.

7.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die Nutzungsänderung sowie die bauliche Aufwertung an zentraler, gut erschlossener Lage entspricht der übergeordneten Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen. Unter Anwendung der Bestimmungen des neuen Baureglements der Gemeinde kann der motorisierte Individualverkehr auf ein Minimum beschränkt werden. Demgegenüber werden der Fuss- und Veloverkehr gezielt gefördert.

Der klimagerechten Siedlungsentwicklung wird mit der grossen PV-Dachfläche Rechnung getragen. Die Raumkonfiguration eignet sich überdies gut für thermodynamische Luftwechsel, was eine geringe Betriebsenergie erwarten lässt.

Mit der Durchführung des Wettbewerbs-Verfahrens sowie der Verankerung der zentralen Elemente des Siegerprojekts in der Teil-UeO wird die Qualität des Projekts langfristig und bis zur Realisierung der Überbauung sichergestellt. Aus raumplanerischer Sicht ist die Arealentwicklung im Zentrum von Münsingen zu begrüßen.

8. Verfahren

8.1 Übersicht und Termine

Die UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» durchläuft das ordentliche Verfahren gemäss Art. 92 ff BauG mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Die Ämterkonsultation führte die Gemeinde gestützt auf Art. 59 Abs. 1a BauG selber durch.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Termin	Planungsschritt
Bis Ende August 2024	Entwurf und Konsolidierung Teil-UeO
16. September 2024	Beschluss Planungskommission
18. September 2024	Beschluss Gemeinderat
Oktober 2024 – März 2025	Start Ämterkonsultation
11. November 2024	Eingabe zur Vorprüfung
27. März 2025 – 15. Mai 2025	Eingang Vorprüfungsbericht, Auswertung und Bereinigung
22. und 30. Mai 2025	Veröffentlichung im Anzeiger Konolfingen
23. Mai 2025 bis 23 Juni 2025	Öffentliche Auflage
Ca. Juli/August 2025	Einspracheverhandlungen und Bereinigung
Ca. September 2025	Beschlussfassung Planungskommission und Gemeinderat
Anschliessend	Kantonale Genehmigung

8.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Teil-UeO im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit. Die Ämterkonsultation erfolgt durch die Gemeinde Münsingen (Art. 59 Abs. 1a BauG). Nach dem Vorprüfungsbericht des AGR wurden Anpassungen vorgenommen, und es erfolgten Bereinigungen sowie die Einholung verschiedener Fachgutachten, auf deren Grundlage die UeO angepasst wurde.

8.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss des Gemeinderats durchgeführt.

8.4 Beschlussfassung

Nach der Beschlussfassung durch die Planungskommission und den Gemeinderat werden die Planungsakten dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

9. Anhang

9.1 Auszug Baureglement (GBR 2021) ZPP P

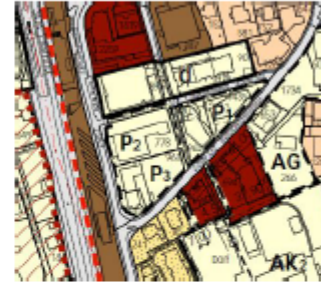
ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse»

Überbauungsordnung ZPP P1 «Kreuzweg/Belpbergstrasse» vom
09.05.2006

¹ Planungszweck

Die ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» bezweckt:

- die Sicherstellung einer gut gestalteten, verdichteten Überbauung in Bahnhofsnähe mit sorgfältig ausgebildeten Aussenräumen,
- die optimale Eingliederung der Überbauung, damit zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.



² Art der Nutzung

Dienstleistungs- und Ladennutzungen.

Vgl. Art. 20 BauG

Im Abschnitt P1 und P3 ist Wohnen zulässig. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 40 %.

³ Mass der Nutzung

- In den Abschnitten P1 und P3 gilt eine maximale GFZo von 1.10, wobei der Gemeinderat einen Nutzungsbonus von GFZo 0.20 (d. h. total maximal zulässige GFZo 1.30) gewähren kann, wenn eine besonders gute Überbauungsqualität erreicht wird, z. B. durch Erarbeiten einer sorgfältigen Planung oder gestützt auf einen Wettbewerb nach den Regeln des SIA.
- Im Abschnitt P2 gilt eine minimale GFZo von 1.00 und eine maximale GFZo von 1.50. Sofern in einem Verfahren zur Qualitätssicherung nach Art. 49 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.40 erhöhen.
- Im Abschnitt P1 gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 38 m sowie 3 Vollgeschossen plus einem Attikageschoss.
- In den Abschnitten P2 und P3 gilt mit Ausnahmen der Ecke Chutzenweg – Bahnhofplatz die offene Bauweise. Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 55 m entlang des Bahnhofplatzes; entlang des Bahnhofplatzes und dem Chutzenweg dürfen über dem Sockelgeschoss maximal 4 zusätzliche Vollgeschosse ohne Attikageschoss, gegen die Belpbergstrasse maximal 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss erstellt werden. Das Gebäude entlang des Chutzenweges muss gegenüber dem Kreuzweg einen Abstand von mindestens 6 m einhalten (siehe Eintragungen in der Skizze im Anhang F).
- In allen Abschnitten zusammen sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig.
- Im Abschnitt P2 ist die Fläche für Verkauf auf max. 1'500 m² GF begrenzt.

Vgl. Art. 49

Der westliche Teil des Chutzenweges
wurde in Chutzenplatz umbenannt

Zu „Familienwohnungen“ vgl. Art. 43
Abs. 3 und Art. 46 Abs. 2 BauV

⁴ Gestaltungsgrundsätze

- Dichte Überbauung entlang des Chutzenweges mit Bezug auf die gegenüberliegenden Bauvolumen.
- Innerhalb des Abschnitts P2 ist im Bereich des Chutzenweges durch die angrenzende Bebauung und die Aussenraumgestaltung eine Platzsituation zu schaffen.
- Entlang des Bahnhofplatzes ist das Volumen des Baukörpers im Abschnitt P2 und P3 sorgfältig auf die nördlich und südlich angrenzenden Bauten abzustimmen.
- Lockere Überbauung entlang der Belpbergstrasse.
- Gestalten der Aussenräume als differenzierte Abfolge von Plätzen und Grünräumen.
- Einheitliche Dachgestaltung für Neubauten.

- Attikas dürfen einseitig an die Hauptfassade gestellt werden, sofern dies in der Überbauungsordnung festgelegt wird.
- Die Villa ist zu erhalten und mitsamt ihrer Umgebung in eine neue Überbauung zu integrieren.
- Entlang des Bahnhofplatzes Bauten mit Lärmschutz- und Schallabsorptionsmassnahmen.
- Entlang des Bahnhofplatzes sind Bäume zu pflanzen.

⁵ Erschliessungsgrundsätze

- Erschliessung für den motorisierten Verkehr ab Kreuzweg.
- Im Rahmen der UeO kann die Erschliessung des Abschnitt P2 vom Bahnhofplatz geprüft werden, sofern dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Sicherheit entstehen.
- Optimale Gestaltung der Langsamverkehrsverbindung vom Chutzenweg zum Bahnhofplatz.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III

⁷ Besondere Bestimmungen

Kleinste Einheit für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung sind die einzelnen Abschnitte P1, P2 oder P3.

9.2 Bericht des Preisgerichts zum offenen, einstufigen Projektwettbewerb

Neues Gemeindehaus Münsingen BE. Offener, einstufiger Projektwettbewerb. Bericht des Preisgerichts vom 14.04.2023.

9.3 Zwischenpräsentation für Wettbewerbsjury

vom 09.07.2024

Stellungnahme (Auszug aus dem Protokoll vom 09.07.2024)

«Aus Sicht PM und BS gewinnt das Projekt schon mit dieser vorgeschlagenen Erhöhung. Noch besser wäre aus ihrer Sicht Erhöhung ostfassadenseitig um ein optisch «normalhohes» Geschoss. Dadurch gewinnt das Projekt städtebaulich nochmals, es steht damit nicht hinter der Migros zurück, sondern präsentiert sich als eigenständiger Bau. MH begrüsst die Überarbeitung ausdrücklich.»

9.4 Einschätzung zu den Projektänderungen im Vergleich zum Wettbewerb durch die Jury

Aktennotiz vom 09.07.2024 und Mails von Daniel Indermühle und Piet Eckert.

Auszug E-Mail Piet Eckert

«In der beigelegten Gegenüberstellung der Ostfassade halte ich eine 4-geschossige Lösung für deutlich besser und möchte hiermit eine solche Lösung als Grundlage der weiteren Bearbeitung empfehlen.»

Auszug E-Mail Daniel Indermühle

«Die vorgeschlagenen Änderungen haben aus meiner Sicht eine weitere Verbesserung des bereits starken Wettbewerbsprojektes zur Folge. Ich unterstütze diese deshalb vorbehaltlos und wünsche dem Projekt weiterhin viel Erfolg.»

9.5 Projektpläne

Stand 22.04.2025

9.6 Umgebungsplan

Stand 22.04.2025

9.7 Umgebungskonzept

Stand 13.05.2025

9.8 Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Ecolot GmbH, Februar 2024