

## Arealentwicklung «Bahnhof West»

# Ein lebendiges Quartier mit charaktervollen Bauten und attraktiver Silhouette

Die Erkenntnisse aus der Testplanung für das Gebiet westlich des Bahnhofs Münsingen weisen den weiteren Weg: Entstehen soll ein architektonisch und sozial vielfältiges Quartier, das mit der Umgebung gut vernetzt und für alle Münsingerinnen und Münsinger öffentlich zugänglich ist. Ein Ort, wo sich die Menschen dank diverser Angebote, grosszügiger Freiflächen und schattenspendender Bäumen gerne aufhalten und austauschen. Ob sich die identitätsstiftende «Filzi» auf sinnvolle Weise in die Überbauung integrieren lässt, wird vertieft geprüft.



Impression Echoraum

Auf dem Areal «Bahnhof West» wollen die Gemeinde Münsingen und die Projektträgerschaft Bay Projektentwicklung West AG – sie vertritt die Grundeigentümerschaften – ein Vorzeigeprojekt realisieren. Dieses soll eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Detailhandel ermöglichen. Das gut erschlossene Gebiet baulich besser zu nutzen entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung; heute weist das Areal einen hohen Anteil an unbebauter Fläche und an Gebäuden mit geringer Geschosszahl auf.

Die Planung zielt auf eine überdurchschnittliche städtebauliche, architektonische und energetische Qualität der Bebauung und des Freiraums und will das bestehende Wohn- und Dienstleistungsangebot optimal ergänzen. Mit diesen und weiteren Vorga-

ben wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens eine Testplanung durchgeführt, begleitet von Fachleuten aus verschiedenen Disziplinen. Eingeladen wurden drei geeignete interdisziplinäre Bearbeitungsteams. An drei Partizipationsveranstaltungen (einer Inputveranstaltung und zwei sogenannten Echoräumen), flossen Anregungen, Wünsche und Bedenken von Interessierten und von Anspruchsgruppen in die Arbeiten ein.

Inzwischen ist die Testplanung abgeschlossen. Das Beurteilungsgremium hat die Vorschläge der drei Teams zu einer Synthese verarbeitet und zentrale Grundsätze zu Städtebau, Freiraumgestaltung, Nutzungsanordnung, Klimamassnahmen und Verkehrserschliessung formuliert.

### Ein lebendiges Quartier für Münsingen

Der so entstandene «Wertekatalog» lässt sich wie folgt zusammenfassen: Das Areal «Bahnhof West» ist als integrales städtebauliches Gebiet zu betrachten. Das neue Quartier ist für alle Münsingerinnen und Münsinger öffentlich zugänglich und mit der Umgebung gut vernetzt. Es bietet ein Wohnungsangebot für verschiedene Bevölkerungsschichten und Wohnbedürfnisse.

Zur Vielfalt trägt die gemischte Nutzung in den Sockelgeschossen sowie der Vorzonen entlang der Industriestrasse bei. Die Sockelgeschosse sind so zu gestalten, dass gewerbliche Nutzungen ebenso wie alternative Wohnformen möglich sind. Detailhandelsflächen befinden sich entlang der Industriestrasse dadurch füllt sich die Industriestrasse mit Leben und die Anlieferungswege sind räumlich beschränkt.

### Identitätsstiftende Bauten, attraktive Silhouette

Das neue Quartier erhält eine starke Identität dank architektonischer Vielfalt. Die Bestandesbauten «Filzi» und der Gewerbebau Martignoni sind in die Entwicklung einzubeziehen. Entlang der Industriestrasse entsteht eine attraktive Silhouette mit hohen Gebäuden an beiden Rändern und abgestuften Gebäudehöhen hin zur Mitte und zum dahinterliegenden Quartier. Die Neubauten sind weniger hoch als 30 Meter, also keine Hochhäuser im engeren Sinn. Die städtebaulich optimale Nutzung des Gebiets ist nur mit einem parzellenübergreifenden Konzept möglich. Für eine zukunftsfähige Lösung ist deshalb der Nutzen- und Lastenausgleich zwischen den Grundeigentümerschaften zentral.

### Ökologisch und bunt

Das Prinzip der Schwammstadt sorgt für ein angenehmes Mikroklima und hohe Aufenthaltsqualität. Bäume beschatten z. B. die Vorzonen entlang der Industriestrasse und im Areal sind manche Flächen unversiegelt. Freiräume sind wegweisend für die Bebauung: ebenerdig spielen sich das öffentliche Leben und gemeinsame Aktivitäten ab, in den Obergeschossen befinden sich die privaten Aussenräume.

Situationsplan des Teams Salewski Nater Kretz



Von der Industriestrasse her und auch innerhalb des Areals ist das Quartier durchlässig und wird auch optisch so wahrgenommen. So entsteht ein Ort der kurzen Wege. Ein Ort auch, wo sich die Menschen gerne aufhalten und sich austauschen.

### Industriestrasse als Lebensader

Die Erschliessung erfolgt über die Industriestrasse, die zur Lebensader des Quartiers wird. Auf der Industriestrasse und auf den von ihr ins Areal führenden Verbindungen begegnen sich die Menschen. Es gilt das Prinzip der Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden. Ein Mobilitätskonzept stellt dies sicher. Das Angebot an Veloabstellplätzen ist überdurchschnittlich; dabei sind auch Lastenfahräder, Veloanhänger und Ladestationen für E-Bikes zu berücksichtigen.

Die Autos werden grundsätzlich unterirdisch oder gebäudeintegriert parkiert, wobei es vor den Gebäuden oberirdische Kunden-, Besucher- sowie Handicap-Parkplätze gibt. Die zentrale Lage direkt beim Bahnhof Münsingen rechtfertigt eine Reduktion der durchschnittlichen Parkplatzzahl pro Wohnung, was auch den Vorgaben des Baureglements 2021 entspricht.

### Vertiefende Abklärungen

Das Beurteilungsgremium hat nicht nur Grundsätze für die weitere Projektarbeit formuliert, sondern daneben gleichsam zur Lupe gegriffen und einzelne Themen vertieft. Für den betreffenden Raum beziehungsweise das betreffende Thema zeigt der Bericht den Handlungsbedarf auf und macht Vorgaben.

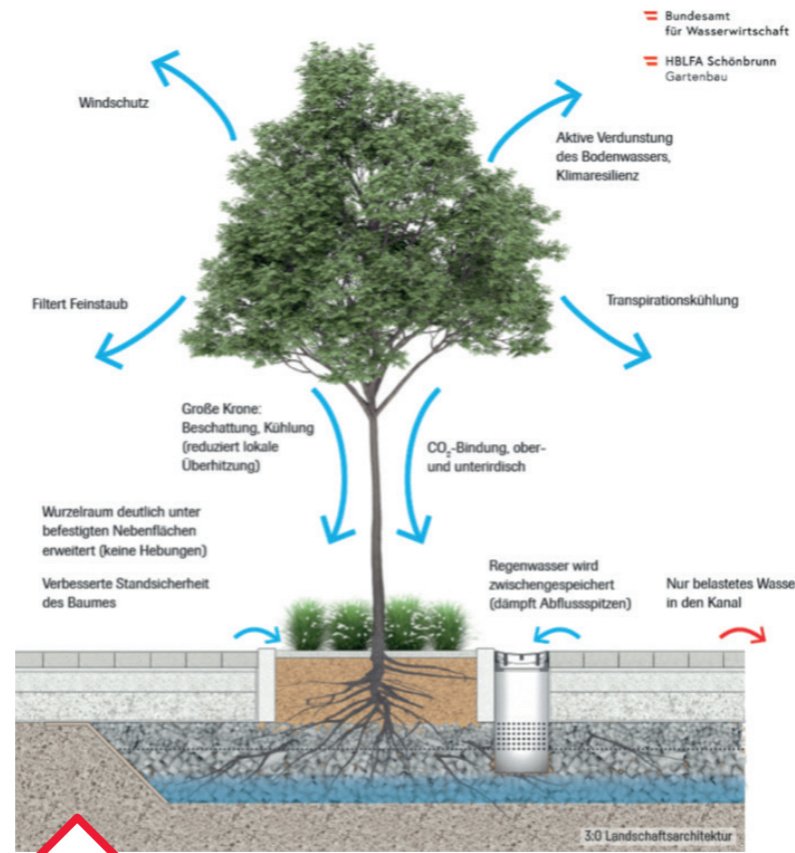
So wird zum Beispiel empfohlen, für die Erdgeschosse an der Industriestrasse ein Nutzungskonzept zu entwerfen und so sicherzustellen, dass die Industriestrasse auch in den Abendstunden belebt ist. Vertiefende Abklärungen braucht es ebenso zur Entsiegelung und Begrünung der Vorzonen an der Industriestrasse und zur genauen Verortung der Einstellhalle.

**Welche Lösung für die «Bestandesbauten?»**

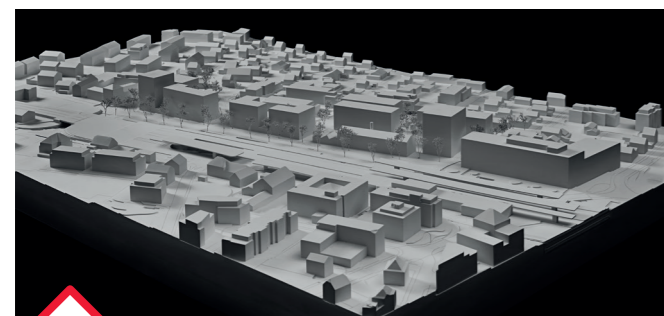
Zu prüfen ist im weiteren Planungsprozess auch, ob sich die «Filzi» baulich erhalten und erweitern lässt und ob das wirtschaftlich tragbar ist. Mit der «Filzi» steht an der Industriestrasse ein charakterstarkes Gewerbegebäude. Sie hat Potenzial für verschiedene Nutzungen wie gewerbliche Nutzungen teilweise kombiniert mit Wohnnutzungen (Wohnlofts, Wohnateliers) oder andere Nutzungen. Deshalb ist das Gebäude nach Möglichkeit zu erhalten und weiterzubauen. Ist das aufgrund des baulichen Zustands, der Altlasten im Untergrund oder der geltenden Energiestandards mit Aspekten der Wirtschaftlichkeit nicht vereinbar, ist als Alternative ein Ersatzneubau zu prüfen.

Das Gewerbegebäude Martignoni kann – analog zur «Filzi» – ebenfalls eine wichtige identitätsstiftende Rolle spielen und einen starken Einfluss auf den rückwärtigen Aussenraum ausüben. In der weiteren Projektarbeit ist auch das Potenzial dieses Gebäudes vertieft zu analysieren. Eine konkrete Veränderung steht vorerst noch nicht an. Die Firma Martignoni nutzt das Gebäude weiterhin für den eigenen Betrieb.

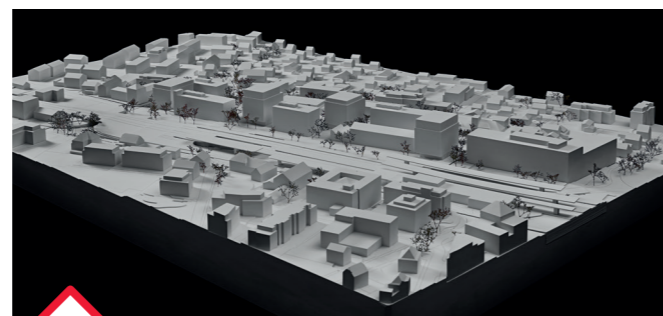
Ebenso ist im Detail aufzuzeigen, wie das Regenwasser – im Sinn des Schwammstadtprinzips – genutzt werden kann, um das Quartier zu kühlen und Grünbereiche zu bewässern. Weiter soll auch konkretisiert werden, wie sich die angestrebte architektonische Diversität sicherstellen lässt.



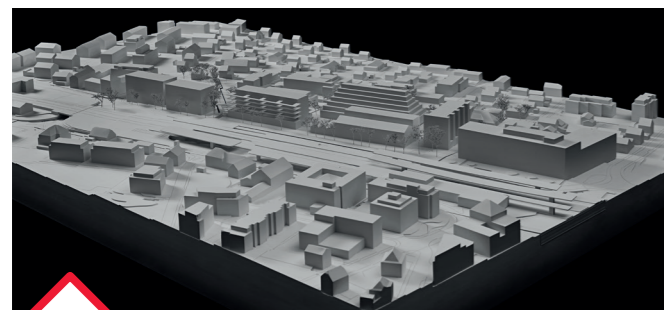
Prinzip Schwammstadt



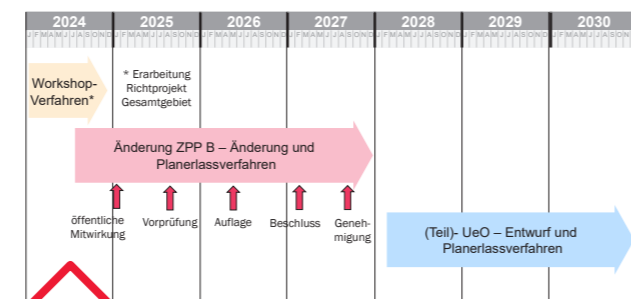
Modellansicht Beitrag Team 1: Salewski Nater Kretz Architekten – BRYUM Landschaftsarchitekten – TEAMverkehr



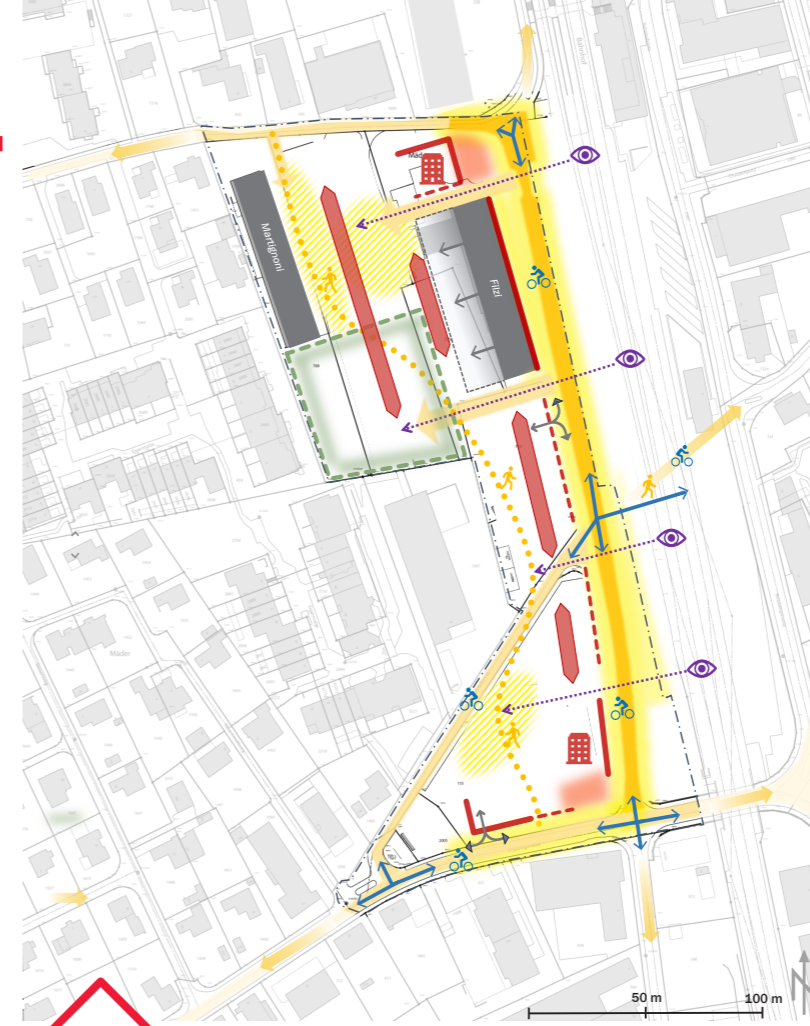
Modellansicht Beitrag Team 3: GWJ Architektur AG – ORT AG für Landschaftsarchitektur – Soziale Plastik – Kontextplan AG



Modellansicht Beitrag Team 2: camponovo baumgartner architekten – EDER Landschaftsarchitekten – Rombo Gestaltung Verkehr Mobilität



Nächste Schritte



Leitplan Arealentwicklung, Stand 5.12.2023

**Nun folgt ein Richtprojekt für das gesamte Gebiet**

Der vorliegende Bericht bildet die Grundlage für die weitere Vertiefung und Qualitätssicherung des Projekts. In einem nächsten Schritt wird ein Richtprojekt für das Gesamtgebiet erarbeitet; parallel erfolgen die nötigen Anpassungen des Richtplans Bahnhof West und der baurechtlichen Grundordnung. Für die im Sinn einer vorbildlichen Siedlungsentwicklung nach innen angestrebte höhere bauliche Dichte ist eine Änderung der heutigen Zone mit Planungspflicht ZPP B «Bahnhof West» nötig.

Das Richtprojekt zum Gesamtgebiet wird voraussichtlich bis Ende 2024 vorliegen. Dieses ist eine wichtige Grundlage für die Ausarbeitung der Änderungen der ZPP B «Bahnhof West», die der Bevölkerung anschliessend im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung unterbreitet werden. Danach folgen die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage. Voraussichtlich im Jahr 2027 wird das Gemeindeparlament über die Vorlage entscheiden. Der Beschluss des Gemeindeparlaments unterliegt dem fakultativen Referendum.

Der Moment für eine Gesamtplanung des Areals «Bahnhof West» ist günstig, weil ohnehin Veränderungen anstehen. Der geplante Bahnhofsusbau mit zwei neuen Personenunterführungen und die Neugestaltung der Industriestrasse ermöglichen neue Verknüpfungen. Für publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Dienstleister, aber auch für gewerbliche Nutzer entstehen geeignete Standorte. Für den Fuss- und Veloverkehr lässt sich der Zugang zum Bahnhof verbessern. Nebst den Potenzialen zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen bietet sich die Gelegenheit,

**Legende**

- Bestand
- Mögliche Erweiterung «Filzi»
- Primäre Zu-/Wegfahrt Einstellhalle
- Ausrichtung Bebauung längs zu Industriestrasse
- Flexible Raumkante
- Raumkante
- Höheres Haus (24 – 30 m)
- Industriestrasse und Vorland
- Quartierstrassen
- Anbindung Veloverkehr
- Verkehrsachse Langsamverkehr
- Gemeinschaftliche Flächen
- Bereich «grössere Spielfläche»
- Raumsequenz Aufweitung
- Blickbeziehung
- Vernetzung mit Quartier/Zentrum

das Areal ortsbaulich aufzuwerten und als attraktiven Begegnungsort zu gestalten. Für die Gemeinde Münsingen ist das eine grosse Chance.

**Öffentliche Ausstellung zur Testplanung Bahnhof West**

**Datum:**  
Samstag, 20. April 2024 und  
Sonntag, 21. April 2024

**Ort:**  
Mehrzweckraum Feuerwehrmagazin,  
Schlossstrasse 2

**Öffnungszeiten:**  
Die Ausstellung ist während den Öffnungszeiten frei zugänglich, Fachpersonen sind für erläuternde Auskünfte vor Ort.

- Samstag, 20. April 2024, 9 – 17 Uhr
- Sonntag, 21. April 2024, 12 – 17 Uhr

Dokumente zur Testplanung  
[www.muensingen.ch/bahnhof-west](http://www.muensingen.ch/bahnhof-west)