

## Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 – Antworten auf gestellte Fragen



**Ortsplanungsrevisionen (OPR) sind per se sehr umfassend und vielschichtig. Die Projektleitung und die politischen Behörden sind sich bewusst, dass solche Geschäfte Fragen hervorrufen. Aus diesem Grund wurden im Verlauf des nun dreijährigen Projektes laufend die diversen Feedbacks aufgenommen und wo immer möglich berücksichtigt.**

Während der öffentlichen Auflage vom 15. April 2021 bis am 27. Mai 2021 gingen insgesamt 25 Einsprachen ein. Anschliessend wurden im Juni 2021 konstruktive Einspracheverhandlungen geführt. Sechs Einsprachen wurden bereits zurückgezogen. Sechs weitere Einsprechende stellen den Rückzug ihrer Einsprache im Rahmen der geplanten zweiten Auflage in Aussicht.

Gerne gehen wir nachfolgend auf einige Fragen aus dem Verlauf der Planung sowie aus den Einsprachen ein.

### **Könnten wir nicht einfach alles sein lassen, wie es ist?**

Die Schweizer Bevölkerung wird auch in Zukunft weiterwachsen. Ausserdem nimmt die Wohnfläche pro Kopf zu. Die zusätzliche Wohnfläche ergibt sich aufgrund von kleineren Familien, vermehrten Single-Haushalten bei jungen und vor allem auch bei älteren Personen, aber auch aufgrund von neuen Lebensformen. Münsingen kann sich, als gut erschlossene Zentrumsgemeinde, der Antwort auf dieses Wachstum nicht verschliessen. Die Gemeinde kann und soll aber selbständig steuern, wie und wo sie sich entwickelt. Das Kulturland soll geschont und die landschaftlichen Qualitäten und Freiräume sollen erhalten bleiben. Das heisst, die Entwicklung muss nach innen erfolgen. Die vorhandenen Siedlungsflächen sollen besser genutzt und qualitativ aufgewertet werden. Dies bedeutet unter anderem auch, dass mehr in die Höhe gebaut werden muss, damit wertvolle Aussenräume, Freiräume und Grünflächen erhalten und neu geschaffen werden können. Die Nachfrage nach Wohnraum in Münsingen ist weiterhin gross. Dieser soll mit Überbauungen mit hohem Qualitätsanspruch realisiert werden. Die verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung werden dabei immer wie-

der neu abgefragt und abgedeckt. Wer in Bewegung bleibt, hält sich fit; das gilt auch für die Gemeinde Münsingen. Die Gemeinde strebt ein moderates und qualitativvolles Bevölkerungswachstum zwischen 2018 bis 2030 (12 Jahre) von unter 10% an. Damit liegt das erwartete Bevölkerungswachstum von Münsingen leicht unter der Vorgabe bzw. Erwartung des kantonalen Richtplans.

### **Verträgt die Verkehrsinfrastruktur von Münsingen die durch die Ortsplanungsrevision ausgelöste Entwicklung?**

Der durch die Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung verbundenen Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse begegnet die Gemeinde mit den geplanten Projekten zum Angebotsausbau des öffentlichen Verkehrs, der Förderung des Velo- und Fussverkehrs, der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse. Die 4V-Strategie des Richtplans Mobilität (vermeiden – verlagern – verträglich gestalten – vernetzen) wird insbesondere mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse (Dreierpaket) umgesetzt und es wird eine wesentliche Entlastung im Zentrum erreicht. Ein vorausschauendes Mobilitätsmanagement bildet die Basis der Verkehrsstrategie Münsingen 2030, um die Mobilität der Gemeinde anhand von konkreten Massnahmen zu steuern, zu lenken und zu optimieren. Mit all diesen Massnahmen kann das zukünftige Verkehrsaufkommen 2030 nach-

haltig bewältigt werden. Das bestehende Verkehrsnetz (MiV und ÖV) kann – unter Berücksichtigung der geplanten Massnahmen und Ausbauten – das Verkehrswachstum im nächsten Planungshorizont (laufende OPR) tragen. Entscheidend ist, ob es uns allen gelingt, unsere Mobilitätsbedürfnisse nachhaltig und verträglich abzuwickeln.

### **Die Gemeinde unternimmt nichts zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet.**

Die Gemeinden werden mit dem Raumplanungsgesetz herausgefordert, auf möglichst gleichbleibender Fläche Platz für mehr Wohnraum und dazugehöriger Infrastruktur zu schaffen. Dabei gilt es, die nötigen Freiräume und Grünflächen für die Erholung der Menschen, aber auch für die Förderung der ökologischen Vielfalt mit einzuplanen. Bedingt durch die intensiv betriebene Landwirtschaft sind unversiegelte Flächen im Siedlungsgebiet mittlerweile deutlich artenreicher als das Agrarland. Eine hohe Durchgrünung innerhalb des Siedlungsgebiets beeinflusst ausserdem das Mikroklima positiv und wirkt temperatursenkend (Vermeidung von Hitzeinseln). Der Gemeinderat nimmt die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum, wie auch die Problematik der Hitzebelastung ernst. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision wird auf die Themen einerseits mit entsprechenden Massnahmen im Richtplan Landschaft und andererseits mit präzisierten Baureglementsbestimmun-

gen reagiert (beispielsweise Förderung einheimischer Arten, Minimierung der Bodenversiegelung, spezifische Bestimmungen in einzelnen Zonen mit Planungspflicht). Die Gemeinde nimmt auch bei grösseren Arealentwicklungen in qualitätssichernden Verfahren, bei der Erstellung von Überbauungsordnungen sowie im Rahmen von Baubewilligungsverfahren auf die Aussenraumgestaltung Einfluss. Die Gemeinde setzt dabei stark auf die Sensibilisierung der Investorinnen und Investoren sowie der Bauherrschaften und auf die freiwillige Realisierung von ökologischen Massnahmen. Bei bestehenden Bauten ist das Engagement jeder und jedes Einzelnen wichtig, um einen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität zu leisten.

So ist es auch jedem Liegenschaftseigentümer freigestellt, ob er seine Fassaden begrünen lassen will. Die Gemeinde Münsingen engagiert sich seit Jahren für attraktive Naturräume und kann mit den ausgedolten Bächen (Grabebach, Uttelobach, Schwandbach usw.) und den Naturschutzgebieten (Stude/Ritzele, Aarelandschaft, Chesselau usw.) auf kleinem Raum sehr viel Biodiversität anbieten. Dies trägt zur bestehenden Attraktivität von Münsingen bei und soll weiterhin der Massstab sein.

### **Die Gemeinde missachtet den Volksentscheid von 2018 «Keine W4 im gesamten Gemeindegebiet».**

Jedes bebaubare Grundstück in der Gemeinde Münsingen ist einer Bauzone zugeordnet. Das Baureglement definiert, wie und wie hoch in der jeweiligen Bauzone gebaut werden darf. Für jede Bauzone einzeln ist damit die maximal mögliche Anzahl Stockwerke definiert. Vier Vollgeschosse mit Attika sind somit nur auf denjenigen Parzellen zulässig, welche auf dem Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft) der 4-geschossigen Zone zugeteilt sind.

Bei der Volksabstimmung über die Aufzoning am Jungfrauweg ging es lediglich darum, eine einzige Parzelle am Jungfrauweg von der 3-geschossigen zu einer 4-geschossigen Bauzone zuzuteilen. Die 4-geschossige Bebauung wäre somit nur auf dieser klar ausgeschiedenen Parzelle möglich gewesen. Möchte man künftig eine bestehende W3-Zone in eine Zone W4 aufzonen, bedeutet dies eine

Zonenplanänderung und damit eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Eine solche Änderung wäre in jedem Fall durch das Parlament zu genehmigen und unterliegt dem fakultativen Referendum durch die Bevölkerung.

### Fazit:

- Eine Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse ist nicht möglich, ohne dass die Bevölkerung vorgängig im Rahmen einer Mitwirkung und der öffentlichen Auflage miteinbezogen wird und das Parlament bzw. die Stimmbürger der Erhöhung zustimmen.
- 4-geschossiges Bauen in der Wohnzone wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision somit nicht auf allen Parzellen im ganzen Gemeindegebiet eingeführt, sondern nur im Gebiet Löwenmattweg, wo bereits viele bestehende Gebäude 4-geschossig sind.

### Kann auf die Einzonung ZPP AF «Im Stock» verzichtet werden?

Die Parzelle Nr. 130 (Landhaus) befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die bestehenden Gebäude können dadurch aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht zusätzlich bzw. besser genutzt werden. Eine Inselbauzone (Bauzone umgeben von Nichtbauzone) für die Parzelle ist nicht zulässig. Da die Parzellen Nummern 714 und 2532 (zwischen Belpbergstrasse und Landhaus gelegen) nicht landwirtschaftlich genutzt werden, werden die Parzellen einer Zone mit Planungspflicht ZPP «Im Stock» zugewiesen. Das Gebäude des Landhauses darf nur massvoll entwickelt und nicht durch andere Gebäude ersetzt werden. Die vorgeschriebene qualitative Planung sichert die maximale Rücksichtnahme auf das angrenzende Naturschutzgebiet und es soll eine ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung entstehen, die die Biodiversität unterstützt. Auch werden Massnahmen ergriffen, um den zusätzlichen Verkehr in Grenzen zu halten (reduzierte Anzahl Park-

plätze sowie Integration Carsharing-Parkplatz). Das Areal ist eine Chance für eine neue, gut eingepasste und familienfreundliche Überbauung.

### Im Gebiet Underrüti verträgt es keine vier Vollgeschosse; die geplante Überbauung ist überdimensioniert.

In der neuen Zone mit Planungspflicht AC «Underrüti» sind Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen, aber ohne Attika, geplant. Die zulässige Gebäudehöhe der Gebäude mit Flachdach darf maximal 12,80 m betragen. Aktuell befinden sich die Parzelle Underrüti und das Gebiet ringsherum in der Wohnzone W2, in welcher eine Firsthöhe von bis zu 13 m zugelassen ist. Zweigeschossige Gebäude mit Schrägdach (und Dachgeschossen) könnten somit sogar leicht höher sein als die neu geplanten Gebäude mit Flachdach ohne Attika. Der Gemeinderat hat im Herbst 2013 vom Parlament den Auftrag erhalten, in der Underrüti eine Planung mit mindestens einer W3-Zone (3 Vollgeschosse plus Attika) auszuarbeiten. In der ZPP «Underrüti» ist die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebotes mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. Damit eine attraktive kostengünstige Wohnüberbauung mit einer grossen ökologisch wertvollen Aussenraumgestaltung entstehen kann, ist eine effiziente Bauweise mit einer erhöhten Stockwerkanzahl erforderlich (W3 plus Attika ist gleich hoch wie 4 Vollgeschosse). Es besteht ein Bedürfnis für solche Wohnangebote, welche auch die Gemeinschaft und das Zusammensein fördern. Die Flächen der Wohnungen werden etwas verkleinert, dafür entstehen Räume, welche gemeinsam genutzt werden können. Die Siedlung soll ausserdem motorfahrzeugarm sein. Personen, die bewusst auf ein Auto verzichten, haben einen höheren Bedarf an Veloabstellplätzen und an die öV-Erschliessung. Beides wird berücksichtigt. Die Pflanzgärten, welche sich aktuell auf dem Gebiet befinden, stellen einen wichtigen Rückzugsort dar und leisten einen wertvollen Beitrag zur sozialen Interaktion und zur biologischen Vielfalt. Dies ist dem Gemeinderat bewusst. Deshalb hat die Gemeinde bereits vor Jahren die Voraussetzung geschaffen, die Familiengärten in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen in der Erlenu zu verschieben. Somit geht das Angebot an Familiengärten nicht verloren.

### Verfügt Münsingen für den betrachteten Planungszeitraum über genug Flächen für Schulnutzungen?

In den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) für Schulanlagen Nr. 5, 13, 27 und 33 besteht Entwicklungspotenzial. Insbesondere in der Zone für öffentliche Nutzung Nr. 13 «Schlossmatt» könnten Gebäude von bisher 3 auf 4 Vollgeschosse aufgestockt werden. Der absehbare Bedarf an Schulraum kann somit gedeckt werden. Es bestehen zudem erhebliche Reserveflächen im Areal Rebacker und im Areal Schlossmatt.



### Warum sieht die Ortsplanungsrevision keine flächendeckende Erhöhung der Geschosshöhen vor?

Eine flächendeckende Erhöhung der Geschosshöhe wäre eine vordergründig elegante Art, alle Grundstücke gleich zu behandeln, die aber nicht funktioniert. Die Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 hat eine qualitätsbezogene Entwicklung nach innen zum Ziel. Quartiere und Siedlungen weisen unterschiedliche Eigenheiten auf, die es zu wahren und zu berücksichtigen gilt. Unter anderem aus diesem Grund ist Ortsplanung vielfältig, anspruchsvoll und benötigt ein sorgfältiges Abwägen der verschiedenen Ziele, Massnahmen und Möglichkeiten. Die weiteren Entwicklungen in Münsingen erfolgen ganz bewusst an ausgewählten Standorten und insbesondere im Zentrum und nicht flächendeckend oder in den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi.

### Wie können sich Interessierte einbringen?

Dem Gemeinderat ist Partizipation wichtig. Dies hat er im Grundlagenbericht mit dem Grundsatz Nr. 10 «Dialog und gemeinsame Lösungssuche» auch für dieses Projekt fest verankert. Die Herausforderung für alle Beteiligten besteht darin, Partizipationsprozesse zum richtigen Zeitpunkt und in der richtigen Form zu initiieren bzw. wahrzunehmen. Das politische System in Münsingen lässt viele Möglichkeiten zu, sich einzubringen. Neben den üblichen Instrumenten im Planungsverfahren (Mitwirkung und Auflage) kann das auch eine E-Mail an die Verwaltung oder ein Gespräch mit Behördenvertretern sein. Auch das Parlament kennt verschiedene Instrumente, um Prozesse anzustossen. Zum Auftakt der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 wurden zwei Bevölkerungsworkshops und ein Schülerworkshop durchgeführt, an denen die vergangene sowie die künftige Entwicklung diskutiert wurden. Im Laufe des Projektes haben unzählige Gespräche, Sitzungen, Verhandlungen und Informationsveranstaltungen stattgefunden. Auch wurden viele Mails, Briefe, Postulate, Motionen und Interpellationen beantwortet.

Weitere Informationen, insbesondere den Erläuterungsbericht, finden Sie unter [www.muensingen.ch/opr](http://www.muensingen.ch/opr).