



Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

Poststrasse 25
3071 Ostermundigen
031 635 94 00
rsta.bemi@be.ch
www.be.ch/regierungsstatthalter

Marc-André Fürst
+41 31 633 36 11
marcandre.fuerst@be.ch

Unsere Referenz: eBau Nummer 2025-6127 / 231479

17. Oktober 2025

Gesamtbauentscheid

Gemeinde	Münsingen
Bauherrschaft	Gemeinde Münsingen, Andreas Spring, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen
Projektverfasser	Zenklusen Pfeiffer Architekten AG ETH SIA, Stephan Pfeiffer, Tunnelstrasse 30, 3900 Brig
Bauvorhaben	Abbruch bestehendes Gebäude bis und mit Bodenplatte UG, teilweiser Erhalt Boden- und Mauerteile UG als Baugrubensicherung - die im Boden bleibende Bodenplatte wird an mehreren Stellen perforiert - die verbleibenden Kellerwände werden bis auf 1 m unter OK Terrain zurückgebaut - die Auffüllung von allfälligen Hohlräumen wird mit unverschmutztem Aushubmaterial gemacht - Abbruch der Mauern auf der Parzelle
Standort	Bahnhofplatz 7, Münsingen, Parzelle-Nr. 778, Koordinaten: 2'609'275 / 1'191'301
Nutzungszone	ZPP P "Kreuzweg/Belpbergstrasse" (P2),
Schutzzone	Gewässerschutzbereich A _u
Baugesuch vom	17. April 2025
Öffentliche Auflage	22. Mai 2025 bis 23. Juni 2025
Einsprachen	- Natur- und Vogelschutzverein Münsingen (NVVM), 3110 Münsingen
Rechtsverwahrungen	Keine
Lastenausgleichsan- sprüche	Keine

I. Sachverhalt

1. Das Baugesuch ist am 15. April 2025 elektronisch mittels eBau und am 17. April 2025 in Papierform bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde Münsingen eingegangen. Am 25. April 2025 leitete diese das Baugesuch sowohl elektronisch wie auch in Papierform an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weiter.
2. Nach Eingang des Baugesuches beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland erfolgte die Publikation im Publikationsorgan der Gemeinde Münsingen, Konolfinger Anzeiger, vom 22. Mai 2025 und 30. Mai 2025.
3. Mit Verfahrensprogramm vom 7. Mai 2025 stellte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland seine Zuständigkeit zur Behandlung des vorliegenden Baugesuches fest. Es holte mittels Zirkulation in eBau bei den nachstehenden Amts- und Fachstellen die erforderlichen Berichte ein:
 - Baupolizeibehörde Münsingen
 - Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA)
4. Innert der Auflagefrist ging die eingangs aufgeführte Einsprache ein.
5. Die Bauherrschaft und die Baupolizeibehörde der Gemeinde Münsingen erhielten am 10. Juli 2025 Gelegenheit, zu der Einsprache Stellung zu nehmen. Ausserdem wurde den Verfahrensbeteiligten die eingegangenen Amts- und Fachberichte eröffnet.
6. Aufgrund der Vermutung, dass sich im vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude geschützte Tiere befinden könnten, wurden folgende Stellen aufgefordert einen Fachbericht zum Natur- und Tierschutz einzureichen:
 - LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur - Jagdinspektorat (JI)
 - LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur - Naturförderung (ANF)
7. Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne vor.
8. Die Fachberichte Naturschutz und Wildtierschutz haben ergeben, dass es aktuell kein dauerhaftes Fledermausvorkommen im vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude gibt.
9. Auf den Inhalt der Einsprachen, Amtsberichte und Schlussbemerkungen wird, soweit entscheiderelevant, nachstehend eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.¹
2. Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen.² Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde Münsingen ausgeführt werden, womit die angerufene Regierungsstatthalterin auch örtlich zuständig ist.
3. Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen.³ Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.

¹ Art. 9 Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

² Art. 8 bzw. 9 Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1).

³ Art. 10 ff. BewD.

4. Ein Bauvorhaben ist zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung⁴ entgegenstehen.⁵ Diese Voraussetzungen prüft die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingegangen sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.⁶
5. Die mit der Leitverfügung eingeforderten und in den Gesamtbauentscheid zu integrierenden Amtsberichte⁷ liegen vor. Sie widersprechen sich nicht.
6. Das Bauvorhaben liegt in der ZPP P "Kreuzweg/Belpbergstrasse" (P2). Gemäss Gemeindebaureglement (GBR) ist dort die vorgesehene Nutzung zulässig. Das Bauvorhaben ist zonenkonform.
7. Eine Einsprache ist eine Entscheidungshilfe für die Baubewilligungsbehörde. Diese überprüft ohnehin, ob sämtliche öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten sind. Jede Bauherrschaft ist frei, wie sie ihr Bauvorhaben ausgestalten will, solange sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einhält.
8. Zur Einsprache ist befugt, wer durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist, d.h. wer persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als die Allgemeinheit berührt wird.⁸
9. Private Organisationen sind ausserdem zur „ideellen Verbandsbeschwerde“ berechtigt, wenn sie juristische Personen sind, die rein ideelle Zwecke verfolgen.⁹ Sie können nur Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes – in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren zu diesem gehören – geltend machen.¹⁰
10. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbarsgrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. In der Regel wird auch die Einsprachebefugnis der Mieter und Pächter von Nachbarliegenschaften anerkannt. Nachbargrundstücke sind anstossende Grundstücke sowie solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Die Nachbarschaft reicht überdies soweit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen eines Bauvorhabens.
11. Die Einsprecher können als private Organisation eigene schützenswerte Interessen geltend machen, weshalb Sie zur Einsprache legitimiert sind.
12. Beurteilung der Einspracherügen:

In der Einsprache vom 19. Juni 2025 wird sinngemäss die Vermutung angemerkt, dass sich in der Alten Mosti am Bahnhofplatz 7 in Münsingen ein Fledermausvorkommen befinden

⁴ Art. 36 und 62 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Art. 2 BauG.

⁶ Art. 38 Abs. 3 BauG.

⁷ Art. 3 und 9 KoG.

⁸ Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 35-35c Rn 16.

⁹ Art. 35a BauG.

¹⁰ Art. 35a i.V.m. Art. 35c Abs. 3 BauG.

könnte. Aufgrund dieser Vermutung wird empfohlen mit der Kantonalen Fachstelle Rücksprache zu nehmen und durch eine Fachperson überprüfen zu lassen, ob es ein solches Fledermausvorkommen im Gebäude hat.

Durch die Leitbehörde wurde aufgrund dieser Anmerkung die Abteilung Naturförderung (ANF) sowie das Jagdinspektorat (JI) aufgefordert sich in Form eines Fachberichtes dazu zu äussern.

Aus dem Bericht Naturschutz der ANF kann entnommen werden, dass bei einer Besichtigung am 8. August 2025 nur vereinzelte Fledermauskotspuren im Dachgeschoss gefunden wurden. Die vereinzelt vorhandenen Fledermausrückstände deuten darauf hin, dass das Gebäude nur gelegentlich von Tieren aufgesucht wird, welche nicht über längeren Zeitraum geblieben sind und auch keine Jungtiere aufgezogen haben. Von einem Fledermausvorkommen im Gebäude ist daher nicht auszugehen.

Auf den Einspruchepunkt wurde im Verfahren somit vollumfänglich eingegangen.

13. Zur Erinnerung sei wiederholt, dass grundsätzlich mit einer Baueinsprache nur gerügt werden darf, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften seien verletzt. Über privatrechtliche Ansprüche wird nicht entschieden, sie können als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt werden. Aufgrund der gemachten Ausführungen werden die Einspruchepunkte als öffentlich-rechtlich unbegründet beurteilt. Sie werden jedoch, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt.
14. Naturgefahren

Die betroffene Parzelle liegt gemäss Synoptischer Gefahrenkarte des Kantons Bern im Bereich der gelben Gefahrenstufe/Gelb-weissen Gefahrenstufe mit einer Restgefährdung für Hochwasser/Murgang/Hangmuren etc. Dementsprechend obliegt die Umsetzung allfälliger Sicherheitsmassnahmen der Bauherrschaft.
15. Im Übrigen hat die ausführliche Prüfung der Baugesuchsakten ergeben, dass das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Nebenbestimmungen, entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Es ist deshalb zu bewilligen.¹¹
16. Die Bauherrschaft hat die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.¹²

III. Entscheid

1. Der Gesamtbauentscheid umfasst:
 - 1.1 Die Baubewilligung für das eingangs umschriebene Bauvorhaben mit folgenden gültigen Bauplänen:
 - Situationsplan, Mst. 1:500 vom 4. April 2025

¹¹ Art. 2 BauG.

¹² Art. 52 BewD.

1.2 Entsorgung

Vor dem Abbruch ist das Baustellen-Entsorgungskonzept zu Handen der Gemeinde Münsingen zu erstellen. Mit den Abbrucharbeiten darf erst begonnen werden, wenn die gewählten Entsorgungswege genehmigt sind. Die Entsorgungsbelege sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.

1.3 Die nachfolgenden Amts- und Fachberichte bilden Bestandteil dieser Gesamtbaubewilligung und deren Nebenbestimmungen sind in allen Teilen einzuhalten:

- Amtsbericht Baupolizeibehörde Münsingen vom 8. Juli 2025
- Fachbericht Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) vom 17. Juni 2025
- Fachbericht LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur - Jagdinspektorat (JI) vom 12. September 2025
- Fachbericht LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur - Naturförderung (ANF) vom 11. August 2025

2. Kosten

Die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Gebühr für Gesamtbauentcheid	CHF	450.00
Gebühr Gemeinde Münsingen	CHF	170.00
Publikation Anzeiger Konolfingen	CHF	300.70
Amtsbericht Wasser und Abfall Nr. 278163	CHF	720.00
Fachbericht Abteilung Naturförderung	CHF	360.00
Fachbericht Jagdinspektorat	CHF	150.00
Total	CHF	2'150.70

Die Rechnung folgt mit separater Post. Vorbehalten bleibt die Rechnungsstellung der Gemeinde Münsingen für Baukontrollen.

3. Eröffnung

3.1 Der Gesamtbauentcheid geht eingeschrieben an:

- Gemeinde Münsingen, Andreas Spring, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen (inkl. abgestempelte Pläne; Kopie der Amts- und Fachberichte; Merkblätter)
- Baupolizeibehörde Gemeinde Münsingen, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen, 3110 Münsingen (inkl. abgestempelte Pläne und Kopie der Amts- und Fachberichte)
- Natur- und Vogelschutzverein Münsingen (NVVM), 3110 Münsingen

3.2 Der Gesamtbauentcheid wird elektronisch via eBau eröffnet:

- Nachführungsgeometer
- Zenklusen Pfeiffer Architekten AG ETH SIA, Stephan Pfeiffer, Tunnelstrasse 30, 3900 Brig
- Baupolizeibehörde Münsingen
- Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA)
- LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur - Jagdinspektorat (JI)
- LANAT Amt für Landwirtschaft und Natur - Naturförderung (ANF)
- Intern, RW

Regierungsstatthalteramt
Bern-Mittelland



Reto Wüthrich
Regierungsstatthalter-Stv.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD), Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Sie ist dreifach mit der angefochtenen Verfügung einzureichen. Greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist oder
- alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
- die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.¹³

¹³ Art. 36 Abs. 4 Bst. b BewD

Wichtige Hinweise zum Bauentscheid und zur Bauausführung

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf wichtige gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

Baubeschwerde / Art. 11 KoG und Art. 40 BauG

Der Bauentscheid und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden können unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Zur Beschwerde befugt sind die Bauherrschaft, die Einsprechenden im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten zu bezahlen.¹⁴

Baupolizeiliche Selbstdeklaration (SB) / Art. 47a BewD

Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person muss vor Baubeginn die erforderliche Meldung SB1 vollständig und wahrheitsgetreu eingeben. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Nach Vollendung der Bauarbeiten hat die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person die erforderliche Meldung SB2 vollständig und wahrheitsgetreu einzugeben. Sie meldet der Gemeindebaupolizeibehörde den Zeitpunkt für die durchzuführenden Pflichtkontrollen und sorgt dafür, dass der Baufortschritt die ordnungsgemässe Abwicklung dieser Kontrollen nicht verhindert oder erschwert.¹⁵

Baubeginn / Art. 2 BewD

Ein Bauvorhaben gilt als begonnen mit der Schnurgerüstabnahme und, wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Sicherheit und Schutzvorrichtungen / Art. 57 und 58 BauV

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden. Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen sind, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie auf Autoabstellplätze verhindern.

Für die Sicherung von Retentionsbecken wird auf die bfu¹⁶-Fachdokumentation 2.026 verwiesen.

Bodenschutz

Erdarbeiten sind gemäss der Website des Cercle Sol www.bodenschutz-lohnt-sich.ch und dem BAFU-Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ (Hrsg. BUWAL, 2001) durchzuführen.

¹⁴ Art. 108 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21).

¹⁵ Art 47 Abs. 4 BewD und Art. 47a Abs. 1 und 2 BewD.

¹⁶ Beratungsstelle für Unfallverhütung.

Geltung und Fristenlauf der Baubewilligung / Art. 42 Abs. 1 und 2 BauG, Art. 38 BewD und Art. 40 BewD

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sobald sie und die weiteren erforderlichen Bewilligungen unanfechtbar geworden sind. Die Baubewilligung gilt für die Gestuchstellenden und die Eigentümerinnen und Eigentümer des Baugrundstücks. Für deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war. Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Der Fristenlauf der Baubewilligung beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Hinderung unternimmt.

Verlängerung der Geltungsdauer / Art. 42 Abs. 3 BauG, Art. 41 BewD

Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen. Einsprachen können sich nur gegen die Verlängerung richten. Die Baubewilligungsbehörde setzt sich in ihrem Verlängerungsentscheid mit den Einsprachen auseinander. Eine Einigungsverhandlung findet nicht statt. Der Verlängerungsentscheid ist wie ein Bauentscheid anfechtbar.

Merkblätter

Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

Obligatorische Bauversicherung

Bauvorhaben über 25'000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (Telefon 031 925 11 11) erhältlich.

Archäologische Funde

Bei archäologischen Funden ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu verständigen: Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern, Amt für Kultur, Archäologischer Dienst, Postfach, 3001 Bern, +41 31 633 98 98 (9 – 12h, 13 – 16h) / adb.bauen@be.ch

Amtliche Vermessung

Die Baubewilligungsbehörde stellt dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu.¹⁷ Die Gebühr schuldet, wer die Nachführung verursacht, insbesondere die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Inhaberin oder der Inhaber selbständiger dauernder Rechte zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung für die Nachführung der Bauten, Anlagen, Rodungen oder Aufforstungen.¹⁸ Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

¹⁷ Art. 37 Abs. 3 BewD.

¹⁸ Art. 60 Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG; BSG 215.341).