

VORPRÜFUNG

Teil-Überbauungsordnung «Kreuzweg / Belp- bergstrasse» (ZPP P2)

Überbauungsvorschriften UeV

vom 29.08.2024 (Stand 15.05.2025)

Hinweis

Die Teil-UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Zuständige Abteilung

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

1. Planungsrechtliche Situation

Planungszweck

Art. 1

- ¹ Die Teil-Überbauungsordnung (UeO) «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Gemeindehauses.

Wirkungsbereich

Art. 2

- ¹ Der Wirkungsbereich der Teil-UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

- ¹ Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Münsingen und der übergeordneten Gesetzgebung.

2. Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Art. 4

- ¹ Im Baubereich sind Verwaltungsnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

Mass der Nutzung

Art. 5

- ¹ Im Baubereich darf ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen erstellt werden, wovon das 1. Vollgeschoss das Sockelgeschoss gemäss den Bestimmungen der ZPP, Abschnitt P2, darstellt.
- ² Minimale GfO: 2'270 m²
- ³ Maximale GfO: 4'313 m²
- ⁴ Das massgebende Terrain gemäss Baubereich Eckpunkt Nr. 4 ist auf 530.50 m.ü.M. festgelegt.
- ⁵ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf 551.20 m.ü.M. nicht überschreiten.

Baubereiche

Art. 6

- ¹ Der Baubereich für Gebäude bezeichnet die zulässige maximale Ausdehnung der Fassadenlinie des Gebäudes. Für die Eckpunkte des Baubereichs sind die im Überbauungsplan verzeichneten Koordinaten massgebend.
- ² Der Baubereich für unterirdische Bauten bezeichnet die zulässige maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen Abstände zu bestehenden Gebäuden und Leitungen unterschreiten. Entsprechende Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ³ Ausserhalb des Baubereichs für Gebäude sind Dachvorsprünge, welche einen funktionellen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude haben, zulässig.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Allgemeine Gestaltung

Art. 7

- ¹ Die markante
- Dachgestaltung
 - Baugestaltung

des Siegerprojekts sind als «konstituierende Elemente» die massgebenden Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung (vgl. Jurybericht vom 14.04.2023 - Beschrieb rangierte Projekte) und gelten als verbindlich. Im Baubewilligungs-

verfahren kann von den konstituierenden Elementen abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Grundsätze der Aussenraumgestaltung

Art. 8

¹ Die Aussenraumgestaltung gemäss Umgebungskonzept vom 13.05.2025 der égü Landschaftsarchitekten GmbH gilt als konstituierendes Element. Im Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine vergleichbare Lösung erzielt wird.

Öffentlicher Aussenraum

Art. 9

¹ 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.

Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen

Art. 10

¹ Der Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen dient der Erschliessung des Baubereichs, der Notzufahrt, dem Aufenthalt und der Begrünung. Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die gestalterisch oder funktionell einen Bezug zum Gebäude haben. Dazu gehören insbesondere Kleinbauten, Rampen- und Treppenanlagen, Velo- und Motorradabstellplätze, Anlagen zur Belichtung und Entlüftung der Untergeschosse, die Versickerung und begrünte Flächen.

² Kleinbauten müssen keine Grenzabstände und vorbehaltlich der Einhaltung von Sichtweiten einen reduzierten Strassenabstand von 0.5 m ausweisen.

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.

4. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Verkehr

Art. 11

¹ Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle erfolgt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ab dem Bahnhofplatz.

Parkierung

Art. 12

¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch zu erstellen und zu bewirtschaften.

² Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV. Die ermittelte Bandbreite für Motorfahrzeuge wird um 40 % reduziert. Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept gemäss den Richtlinien der Gemeinde einzureichen.

Langsamverkehr

Art. 13

¹ Entlang des Kreuzweges (Detailerschliessung) ist ein Gehweg (Trottoir) von mindestens 2.0 m Breite zu erstellen.

² Die Verbindung Kreuzweg und Bahnhofplatz (Chutzenplatz) ist motorfahrzeugfrei auszugestalten.

5. Weitere Bestimmungen

Störfallvorsorge

Art. 14

¹ Das Gebäude muss gegen die störfallabgewandte Seite (Kreuzweg) entfluchtet werden können.

Naturgefahren / Hoch-
wasserschutz

Art. 15

- ¹ Im Baugesuch ist darzulegen, dass die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen wurden. Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.
- ² Die Schutzkote beträgt im Bereich der Einfahrt in die Tiefgarage 530.8 m ü.M und ist im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Lärmschutz

Art. 16

- ¹ Im gesamten Wirkungsbereich der Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2) gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Inkrafttreten

Art. 17

- ¹ Die Teil-UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung des Amts für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

6. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	27. März 2025
Publikation im Anzeiger Konolfingen vom	22. und 30. Mai 2025
Öffentliche Auflage vom	23. Mai 2025 bis 23. Juni 2025
Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am	16.07.2025

Der Präsident



Beat Moser

Der Sekretär



Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, 16.07.2025

Der Gemeindeschreiber



Thomas Krebs

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

23. Sep. 2025

