

Einwohnergemeinde Münsingen / Bay Projektentwicklung WEST AG
Arealentwicklung Münsingen, Bahnhof West

Programm Workshopverfahren

Phase 2 des anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV

Bern, 1. Februar 2024
mit Bereinigungen vom 29. Februar 2023

Impressum

Auftraggeberin

Bay Projektentwicklung West AG
Emmentalstrasse 73c
3510 Konolfingen

Verfahrensbegleitung

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Xavier Maurhofer

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Gegenstand des Workshopverfahrens	5
2. Verfahrensbestimmungen	6
2.1 Auftraggeberin	6
2.2 Art des Verfahrens	6
2.3 Prozessbeteiligte	6
2.4 Ablauf Workshopverfahren	8
2.5 Termine	9
2.6 Entschädigung	9
2.7 Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht	9
2.8 Vertraulichkeit	9
2.9 Kommunikation	9
2.10 Verbindlichkeit und Rechtsschutz	10
3. Aufgabenstellung	10
3.1 Bearbeitungssperimeter und Teilräume	10
3.2 Allgemeine Bemerkungen	11
3.3 Synthesebericht Testplanungsverfahren	11
3.4 Städtebau	12
3.5 Freiraum	14
3.6 Klima	14
3.7 Nutzung	15
3.8 Verkehr, Erschliessung, Mobilität	15
3.9 Immissionsschutz	17
3.10 Wirtschaftlichkeit und Umsetzung	17
3.11 Beurteilungskriterien	18
4. Planerische Rahmenbedingungen	19
4.1 Eigentumsverhältnisse	19
4.2 Gemeinde	20
4.3 Region	24
4.4 Kanton	25
4.5 Bund	26
5. Grundlagen	26
5.1 Ausschreibungsunterlagen	26
5.2 Einzureichende Unterlagen	28
6. Genehmigung	30

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gebiet im Wandel

Das Gebiet Bahnhof West ist im Wandel. Die Senevita wurde fertiggestellt, der Bahnhofvorplatz und die Veloeinstellhalle wurden eingeweiht (2022). Mit dem anstehenden Umbau des Bahnhofs und mit der Verlegung der Industriestrasse an die Bahn werden weitere grosse Veränderungen einhergehen. Die nun startende Testplanung «Bahnhof West» bietet die Möglichkeit, die Potenziale in diesem rund 3,4 Hektaren grossen Gebiet auszuloten und ein langfristiges und umsetzungsfähiges Zielbild zu entwerfen. Der Gemeinderat Münsingen hat im Juni 2022 mit der Projektträgerschaft «Bay Projektentwicklung West AG» (Konolfingen) eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, welche die Modalitäten der parzellenübergreifenden Planung im Gebiet zwischen Senevita und Belpbergstrasse regelt.

Workshopverfahren

Mit dem Workshopverfahren wird der mit der Testplanung gestartete qualitätssichernde Prozess weitergeführt und konkretisiert, wobei die Ergebnisse der Testplanung vertieft werden. Ziel des Workshopverfahrens nach Art. 99a BauV ist die Erarbeitung eines Richtprojekts. Weitere Planungsarbeiten, wie die Anpassung des behördenverbindlichen Richtplans Bahnhof West, die Änderung der ZPP B «Bahnhof West» sowie der Erlass neuer (Teil-)Überbauungsordnungen für das Gebiet werden zeit- und stufengerecht in den kommunalen Planungsinstrumenten verankert.

Gebiet mit Handlungsbedarf...

Das neben dem Bahnhof gelegene Gebiet «Bahnhof West» ist heute unternutzt und weist Verdichtungs- und Entwicklungspotenziale auf. Im Zonenplan und Baureglement (genehmigt am 01.07.2011) entsprechen die Bauvorschriften der ZPP B „Bahnhof West“ nicht mehr heutigen Anforderungen und Gegebenheiten. Die ZPP B «Bahnhof West» wurde deshalb vom Beschluss zur neuen Ortsplanung ausgenommen, zu welcher die Münsinger Stimmbürger am 15.5.2022 Ja gesagt hat. Damit ist sichergestellt, dass die ZPP B bereits in den nächsten Jahren – auch innerhalb der Frist der Planbeständigkeit der neuen Ortsplanung – geändert werden kann.

...und Potenzialen an bester Lage

Aufgrund seiner zentralen und prominenten Lage neben dem Bahnhof und zum Dorfkern verfügt das Entwicklungsgebiet über besondere Qualitäten. Es stellt eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete in Münsingen innerhalb der Bauzone dar und bietet die Chancen und Potenziale hinsichtlich einer qualitätsvollen und zeitgemässen Siedlungsentwicklung nach innen und zur ortsbaulichen Aufwertung.

Laufende Entwicklungen im Umfeld

Die SBB plant, den Bahnhof Münsingen auszubauen und gleichzeitig die Gleisachsen zu verschieben. Gemäss dem kommunalen Richtplan „Bahnhof West“ (genehmigt am 22.05.2018) soll die heutige Industriestrasse westseitig parallel an die SBB-Gleise verlegt werden und das Verkehrsaufkommen von der Belpbergstrasse zur neuen Entlastungsstrasse Nord (und in umgekehrter Richtung) aufnehmen. Aktuell verläuft der Verkehr auf der Fortsetzung der Entlastungsstrasse zwischen Senevita und Belpbergstrasse auf einem Provisorium der Industriestrasse. Gleichzeitig soll die Gleisquerung durch neue Bahnunterführungen für Fussgänger- und Velos verbessert werden, welche in die Verkehrsführung westlich des Bahnhofs eingebunden werden sollen. Die Arealentwicklung soll die Infrastrukturanlagen der SBB sowie die neue Industriestrasse in bestmöglicher Weise städtebaulich integrieren.

1.2 Gegenstand des Workshopverfahrens

Entwicklungsabsicht

Projektträgerschaft ist die Bay Projektentwicklung West AG. Sie beabsichtigt, auf dem Areal die Realisierung eines Vorzeigeprojekts, welches die Sicherstellung einer nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Zentrumsentwicklung an der Westseite des Bahnhofs Münsingen mit Wohnen, ergänzt durch Gewerbe-, Dienstleistungs- und Flächen für Detailhandelseinrichtungen ermöglicht.

Zielsetzungen

Das Verfahren dient der Erarbeitung eines gesamtheitlichen und nachhaltigen Konzepts für die Bebauung, Baugestaltung und Nutzung, die Erschliessung, die Parkierung und den Aussenraum. Es wird auf die Synthese der Testplanung Bahnhof West verwiesen. Kapitel 5.3 des Syntheseberichts enthält räumliche und thematische Lupen, die konkrete Vorgaben für den betreffenden Raum bzw. das betreffende Thema festhalten und den Handlungsbedarf für den weiteren Prozess aufzeigen. Darauf aufbauend und ergänzend dazu formuliert das Begleitgremium die folgenden Ziele:

- Sicherung einer überdurchschnittlichen städtebaulichen, architektonischen und energetischen Qualität von Bebauung und Aussenraum.
- Das Sicherstellen von architektonischer Diversität und Individualität sowie eines gut gestalteten öffentlichen Freiraums als verbindenden und identitätsstiftenden Stadtraum.
- Prüfung von Massnahmen für einen sinnvollen Umgang mit dem Regenwasser gemäss dem Schwammstadtprinzip.
- Konkretisierung der in der Testplanung ermittelten baulichen Dichte und der Höhenentwicklung.
- Optimale Ergänzung des Wohn- und Dienstleistungsangebotes für den Ortsteil Bahnhof West. Vertiefung der Anlieferungssituationen zu den beiden grösseren Detailhandelsflächen.
- Berücksichtigung der Anforderungen zu Wohnnutzungen in unterschiedlichen Segmenten und für unterschiedliche Bedürfnisse.
- Konkretisierung der beiden Hochpunkte am nördlichen und südlichen Eingangsbereich zum Areal in Bezug auf die Höhenentwicklung und die Raumkanten.
- Für die beiden Bestandsbauten Filzi und Martignoni sind die bauliche Machbarkeit eines Erhalts sowie ein angemessener Umgang mit dem Bestand bei einer allfälligen Weiterentwicklung zu vertiefen und aufzuzeigen. Eine allfällige Ersatzneubauung ist aufzuzeigen.
- Abstimmung des Projekts auf die bestehenden Verkehrsinfrastrukturen und Sicherstellung zweckmässiger Funktionsflächen, unter Berücksichtigung des Langsamverkehrs.
- Die Anfahrt zur PU Süd ist unter Berücksichtigung von städtebaulichen, betrieblich-funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten zu konkretisieren.

2. Verfahrensbestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Projektträgerschaft und Auftraggeberin

Auftraggeberin und Veranstalterin des Verfahrens ist die

Bay Projektentwicklung West AG
Emmentalstrasse 73c
3510 Konolfingen

(nachfolgend Projektträgerschaft)
vertreten durch Niklaus Bay.

2.2 Art des Verfahrens

Workshopverfahren

Die Gemeinde und die Projektträgerschaft führen zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren nach Art. 99a BauV mit einem interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteam über das gesamte Planungsgebiet durch. Dieses dient der Vertiefung der Erkenntnisse aus der 2023 durchgeführten und abgeschlossenen Testplanung. Im Rahmen des Workshopverfahrens soll ein Richtprojekt über den Gesamtperimeter erarbeitet werden. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgt im freihändigen Verfahren. Mit dem Verfahren werden folgende Ergebnisse verfolgt:

- Vertiefung und Konkretisierung der Synthese der Testplanung
- Erarbeitung eines Richtprojekts über den Gesamtperimeter
- Klärung und Konkretisierung der Sektorbildung in der ZPP und im Hinblick auf etappierbare Realisierung

2.3 Prozessbeteiligte

Politische Organe

Verantwortliche Planungsbehörde ist der Gemeinderat Münsingen.

Projektsteuerung

Für die Begleitung des Workshopverfahrens wird das bisherige Projektorgan der «Projektsteuerung» mit Vertretungen von Auftraggeberin, Gemeinde und Verfahrensbegleitung beibehalten. Diese konstituiert sich weiterhin selber.

Begleitgremium

Für die fachliche Begleitung des Workshopsverfahrens soll ein Begleitgremium in Anlehnung an die Empfehlungen der Ordnung SIA 143 eingesetzt werden. Das Begleitgremium aus dem vorangegangenen Testplanungsverfahren soll beibehalten werden.

Fachvertretungen (stimmberechtigt, 5 Stimmen):

- Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen GmbH, Prof. dipl. Architektin ETH SIA, Zürich (Fachbereich Städtebau / Architektur (Vorsitz))
- Marco Ryter, Architekt FH SIA, ehem. Dozent FH Burgdorf (Fachbereich Städtebau / Architektur)
- Claude Rykart, Rykart Architekten AG, dipl. Architekt HTL-SIA / Planer NDS, HTL (Fachbereich Städtebau / Architektur)
- Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten AG, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA (Fachbereich Freiraum / Landschaft)
- Thomas von Känel, Metron Bern AG, dipl. Siedlungsplaner HTL / FSU, NDS / FH /BWL / UF (Fachbereich Verkehr / Mobilität)

Sachmitglieder (stimmberechtigt, 4 Stimmen):

- Beat Moser, Gemeinde Münsingen, Gemeindepräsident, Ressortleiter Planung
- Thekla Huber, Gemeinde Münsingen, Gemeinderätin, Ressortleiterin Infrastruktur
- Niklaus Bay, Projektträgerschaft, vertretend die Grundeigentümerschaften Bay + SFP ¹
- Rolf Nöthiger, Grundeigentümerverschönerer, vertretend Grundeigentümerschaften Martignoni AG und U.C. Buchschacher AG²

Ersatzvertretungen (stimmberechtigt im Ersatzfall):*** Ersatz Sachmitglieder, ** Ersatz Fachmitglieder**

- Urs Fischer, Lohner + Partner AG, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A, ortsplanerische Begleitung Gemeinde (**)
- Marlies von Allmen, Bereichsleiterin Bau, Planung, Umwelt, Gemeinde Münsingen (*)
- Thomas Lavater, SFP, Portfolio Manager Real Estate Direct, Vertretung Grundeigentümerschaft (*)
- Bruno Moser, U.C. Buchschacher AG, Vertretung Grundeigentümerschaft (*)
- Peter Weibel, vbarchitekten., Architekt FH / Betriebswirt FH, Berater Projektträgerschaft (*)
- Markus Karl, SFP, Head Construction Manager Real Estate Direct, Vertretung Grundeigentümerschaft (*)

Beratende Mitglieder (nicht stimmberechtigt):

- Markus Walther, SFP, Vertretung Grundeigentümerschaft
- Ulrich Buchschacher, Vertretung Grundeigentümerschaft U.C. Buchschacher AG
- Nina Lauterburg, Fachbereich Planung, Gemeinde Münsingen

<i>Weitere Expert:innen</i>	Je nach Bedarf zieht das Beurteilungsgremium situativ in beratender Funktion weitere Beauftragte und/oder Vertretungen der kantonalen Behörden bei. Zur Abstimmung und Koordination können die Fachplanenden bilaterale Arbeitssitzungen abhalten.
<i>Verfahrensbegleitung</i>	Die Projektträgerschaft hat das Planungsbüro BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern, mit der Verfahrensbegleitung des Workshopverfahrens beauftragt. <ul style="list-style-type: none"> • Philipp Hubacher, dipl. Geograph lic. phil nat. Raumplaner FSU SIA, PL Verfahrensbegleitung, BHP Raumplan AG • Xavier Maurhofer, MSc in Geographie, PL Stv. Verfahrensbegleitung, BHP Raumplan AG
<i>Planungsteam</i>	Für die Erarbeitung des Richtprojekts beauftragt die Projektträgerschaft das Team «Salewski Nater Kretz AG, Zürich (Architektur/Städtebau) (Federführung), BRYUM GmbH, Basel (Landschaftsarchitektur) und TEAMverkehr, Cham (Verkehrsplanung).

¹ repräsentierend 51% der Landfläche private Parzellen

² repräsentierend 49% der Landfläche private Parzellen inkl. Parzelle Frutiger

2.4 Ablauf Workshopverfahren

Das Workshopverfahren sieht eine Programmsitzung, 2-3 Workshops und eine Schlusssitzung vor, wobei die Projektierung schrittweise vertieft wird.

Programmsitzung

Anlässlich der offiziellen Programmsitzung wird das Verfahrensprogramm inklusive Aufgabenstellung, Anforderungen und Terminen beraten und verabschiedet. Die Bedingungen des Verfahrensprogramms werden mit Unterzeichnung durch alle Beteiligte (Gemeinde, Projektträgerschaft, externe Expertinnen und Experten / Fachvertretungen) gutgeheissen.

Workshop 1

Das Planungsteam unter Federführung der Firma «Salewski Nater Kretz» ist aus dem vorgelagerten Testplanungsverfahren bereits mit dem Ort, der Ausgangslage und den Zielsetzungen vertraut. Workshop 1 dient daher dem Einstieg in die Vertiefungsaufträge aus dem Synthesebericht des vorgelagerten Testplanungsverfahrens (siehe Grundlage Nr. 1.02). Der Fokus liegt auf der Benennung und Schärfung der gewünschten Qualitäten des Richtprojekts. Städtebau, Freiraum und Mobilität sind gemäss Wertekatalog, Leitplan und Lupen des Syntheseberichts zu konkretisieren. Darunter fällt unter anderem: die Vertiefung der Höhenentwicklung und der Silhouettenbildung entlang der Industriestrasse; die Plausibilisierung und Konkretisierung der Gebäude- und Grundrisstypen; die Vertiefung der Fassadenkonzeptionen und des architektonischen Ausdrucks; die Vertiefung und Klärung offener Fragen bezüglich des Anschlusses an die PU Süd; die Abstimmung der Anlieferungen für die Detailhandelsflächen. Des Weiteren sollen konzeptionelle Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit vorgenommen werden und die bisherigen Vorstellungen zur Etappierung sind zu verifizieren. Daraus ist ein Grobkonzept zur Sektorenbildung auf Stufe ZPP abzuleiten.

Workshop 2

Workshop 2 dient der Präsentation, Beurteilung und Konkretisierung der Planungsarbeiten und Studien mit Festlegungen bezüglich Gesamtwirkung, Volumetrie, Körnigkeit und gestalterischem Ausdruck. Die Gebäudeabdrücke müssen vor dem Hintergrund von flexiblen und zweckmässigen Grundrissgestaltungen plausibilisiert sein. Die Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit sind zu vertiefen. Das Konzept zur Sektorenbildung auf Stufe ZPP ist zu festigen. Grundsätzlich wird angestrebt, anlässlich des Workshops 2 das Richtprojekt als Grundlage für die Ausarbeitung der Planungsinstrumente zu verabschieden.

Schlusssitzung

Die Ergebnisse des Workshopverfahrens werden in einem Schlussbericht des Begleitgremiums zusammengefasst. Die einzelnen Workshops werden protokolliert. Die Schlusssitzung dient der Beratung und Verabschiedung des Schlussberichts, der durch die stimmberechtigten Mitglieder und die Ersatzmitglieder des Begleitgremiums unterzeichnet wird.

Reservesitzung

Vorbehalten bleibt die Durchführung von weiteren Sitzungen zur Konkretisierung und qualitativen Weiterentwicklung des Projekts, falls dies aus Sicht des Begleitgremiums erforderlich ist.

2.5 Termine

Workshopverfahren

Für das Workshopverfahren wird folgender Terminplan definiert:

Programmsitzung	Donnerstag, 1. Februar 2024, 13.00 bis 16.00 Uhr
Workshop 1	Freitag, 5. April 2024, 09.00 bis 12.30 Uhr
Workshop 2	Dienstag, 21. Mai 2024, 13.30 bis 17.00 Uhr
Schlussitzung	Dienstag, 2. Juli 2024, 13.30 bis 17.00 Uhr
Reservesitzung	Freitag, 6. September 2024, 09.00 bis 12.30 Uhr

Fragen und Grundsätze zur Ausrichtung des Nutzungsangebotes (inkl. preisgünstigem Wohnen) und zur PU Süd werden zwischen Gemeinde und Projektträgerschaft vertieft beraten und soweit geklärt, dass zeitnah entsprechende Vorgaben für die Weiterentwicklung des Projekts vorliegen.

2.6 Entschädigung

Planungsteam

Die Bearbeitung durch das Planungsteam sowie allenfalls weiterer zugezogener Spezialist:innen wird gemäss bilateraler Vereinbarung mit der Projektträgerschaft entschädigt.

Beigezogene Fachexpert:innen

Die Planungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Projektträgerschaft regelt die Entschädigung der beigezogenen externen Fachexpert:innen.

Verfahrensbegleitung

BHP Raumplan AG (Bern) wird für die Verfahrensbegleitung und die Ausarbeitung der Planungsdokumente gemäss Planungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Projektträgerschaft entschädigt.

2.7 Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht

Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen und erstellten Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über und können zur Illustration verwendet und publiziert werden. Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den Verfassenden (Art. 26.1 Ordnung SIA 143; Ausgabe 2009). Bei der Publikation des Projekts wird das Urheberrecht des Planungsteams gewährleistet. Die Ergebnisse können als Grundlage für weitere Planungsschritte durch Dritte verwendet werden (Art. 26.3 Ordnung SIA 143; Ausgabe 2009).

2.8 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden und das Begleitgremium verpflichten sich, über das Verfahren und die Aufgabenstellung Stillschweigen zu wahren und sämtliche Unterlagen vertraulich zu behandeln. Während dem laufenden Verfahren dürfen keine Angaben zu Verfahren und Aufgabenstellung gegenüber der Öffentlichkeit gemacht werden. Die Informationen sind vor dem Zugriff durch Unberechtigte zu schützen. Die Auftraggeberin setzt den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Ergebnisse zusammen mit der Gemeinde fest.

2.9 Kommunikation

Kommunikation

Die Information der Öffentlichkeit (inkl. Publikation allfälliger Ergebnisse) über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Auftraggeberin und der Gemeinde in gegenseitiger Absprache.

2.10 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Verbindlichkeit

Die Bestimmungen des Programms sowie die Erkenntnisse aus den Workshops sind für die Auftraggeberin, das Begleitgremium und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Workshopverfahren anerkennt das teilnehmende Planungsteam ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Begleitgremiums in Ermessensfragen.

Rechtsschutz

Für Streitfälle aus diesem Verfahren sind die ordentlichen Gerichte zuständig, Gerichtsstand ist Bern.

3. Aufgabenstellung

3.1 Bearbeitungsperimeter und Teilräume

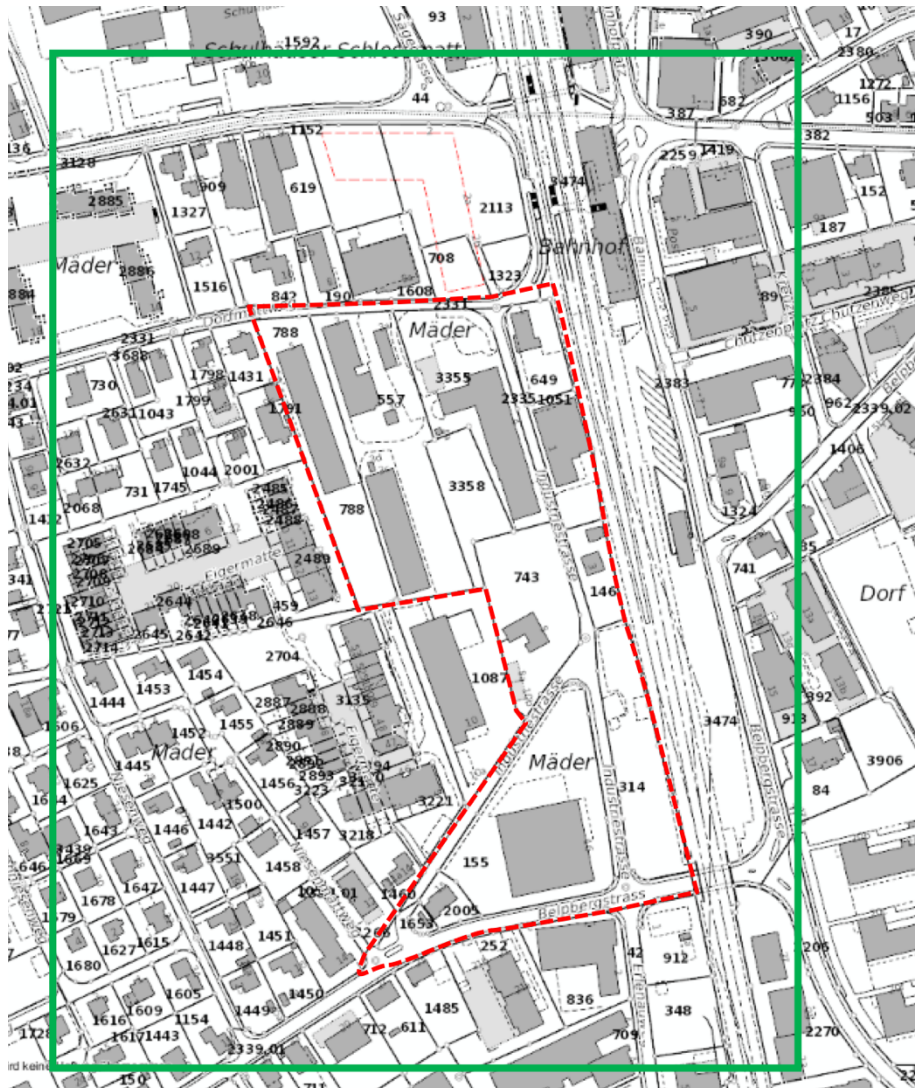


Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (grün)

<i>Bearbeitungsperimeter</i>	Der Bearbeitungsperimeter bezeichnet den Bereich, für welchen ein Richtprojekt erarbeitet werden soll (rote Umrandung in Abbildung 1).
<i>Betrachtungsperimeter</i>	Der Betrachtungsperimeter muss durch das Planungsteam je nach Fragestellung weiter oder enger gefasst werden. Grundsätzlich gilt die grüne Umrandung in Abbildung 1 als Betrachtungsperimeter. Der Betrachtungsperimeter zeigt damit auch die Übergänge und Schnittstellen zu den angrenzenden Quartieren, dem Bahnhofareal, zur Senevita sowie zum Bereich der ZPP AB «Erlenauweg». Er ist bei der Analyse der Ausgangssituation sowie im Variantenstudium in die Überlegungen miteinzubeziehen, das Beurteilungsgremium macht zum Betrachtungsperimeter jedoch keine Vorgaben.

3.2 Allgemeine Bemerkungen

<i>Nachhaltige, qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung</i>	<p>Vom Planungsteam wird ein innovatives, umsetzungsfähiges Projekt für eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung an der Westseite des Bahnhofs Münsingen erwartet.</p> <p>Für den Bearbeitungsperimeter ist ein Gesamtkonzept für Bebauung, Freiräume, Erschliessungen sowie für Ver- und Entsorgung zu erarbeiten. Das Areal Bahnhof West ist als integrales städtebauliches Gebiet zu betrachten.</p>
--	---

3.3 Synthesebericht Testplanungsverfahren

<i>Synthese Testplanung</i>	<p>Der Synthesebericht des vorgelagerten Testplanungsverfahrens (siehe Grundlage Nr. 1.02) bildet die zentrale Grundlage für die Aufgabenstellung des Workshopverfahren. Die Synthese umfasst einen Wertekatalog, einen Leitplan und Lupen. Der Wertekatalog bildet ein Regelwerk und benennt die zentralen Werte oder Grundsätze der Arealentwicklung hinsichtlich des Städtebaus, der Freiraumgestaltung, der Nutzungsanordnung und des Verkehrs. Der Leitplan (siehe Abbildung 2) stellt die plangrafische Zusammenfassung des Wertekatalogs und der wichtigsten Erkenntnisse des Testplanungsverfahrens in Form eines Raumkonzepts dar. Bei den Lupen handelt es sich um räumliche und thematische Vertiefungen. Die Lupen halten konkrete Vorgaben für den betreffenden Raum bzw. das betreffende Thema fest und formulieren den Handlungsbedarf für den weiteren Prozess, namentlich das Workshopverfahren.</p>
-----------------------------	---

Leitplan Testplanung

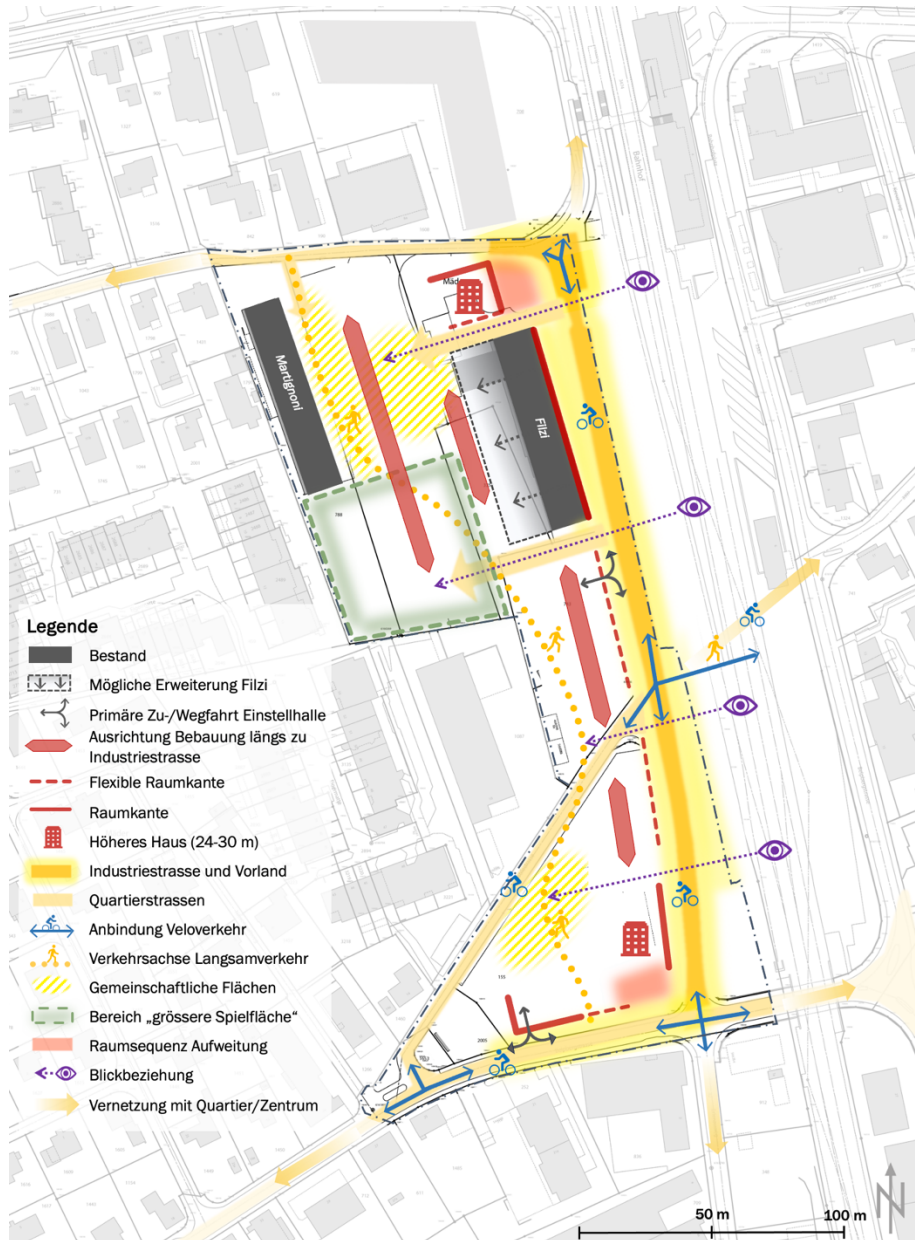


Abbildung 2: Leitplan Arealentwicklung Testplanung Bahnhof West
© BHP Raumplan AG

3.4 Städtebau

Städtebauliches Konzept

Mit der Arealentwicklung sollen die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets erreicht werden. Für den Bearbeitungsperimeter ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das die Disposition, Volumetrie und Höhenentwicklung der Baukörper sowie die Gebäudestruktur und -typologie umfasst.

Höhenentwicklung

Entlang der Industriestrasse soll eine Silhouette gebildet werden. Am nördlichen und südlichen Zugangsbereich sind die Hochpunkte zu konkretisieren. Dazwischen ist die Silhouette zu vertiefen. Zum Quartier (Richtung West) hin ist eine Höhenabstufung vorzunehmen, um einen stadträumlichen Übergang sicherzustellen.

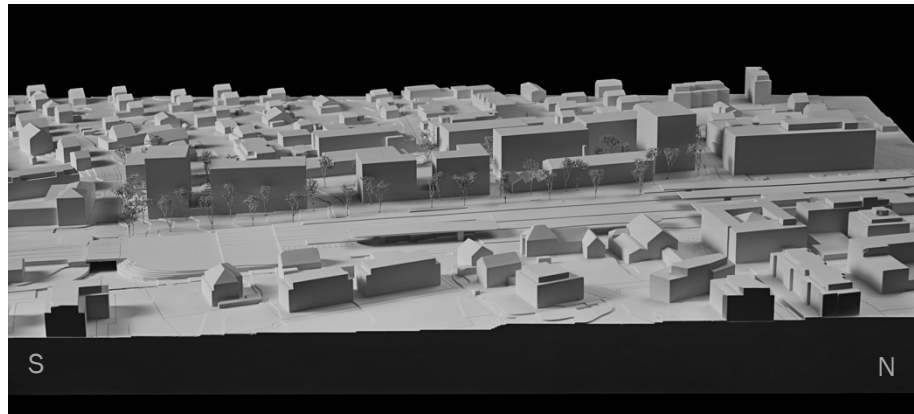


Abbildung 3: Projektvorschlag Team Salewski Nater Kretz in der Testplanung (2023) mit Silhouette entlang der Industriestrasse

Hochpunkte Nord und Süd

Der nördliche Hochpunkt soll markant sein und ein Pendant zum raumprägenden Senevita-Gebäude darstellen. Der Baukörper ist von der Industriestrasse zurückversetzt anzuordnen, wodurch am nördlichen Eingang zum Areal eine Platzsituation geschaffen wird. Die Dimension des südlichen Hochpunkts ist insbesondere in Bezug zur südlich angrenzenden Arealentwicklung «Erlenauweg» zu prüfen. Durch eine von der Belpbergstrasse zurückversetzten Anordnung des Baukörpers soll südlichen Eingang zum Areal eine Platzsituation geschaffen werden. Höhen, Dimensionen und Raumkanten der beiden Hochpunkte sowie die entsprechenden Raumkanten sind zu definieren. Hinweis: Die Hochpunkte dürfen eine Höhe von max. 30 Meter erreichen. Das vorgelagerte Testplanungsverfahren hat gezeigt, dass auf dem Areal keine Hochhäuser über 30 Meter errichtet werden sollen.

Adressbildung und Gebäudesetzung

Die Adressbildung soll primär über die Industriestrasse erfolgen. Dies gilt grundsätzlich auch für die Gebäude in der zweiten und dritten Bautiefe. Sowohl von der Industriestrasse in die rückwärtigen Bereiche als auch innerhalb des Areals sind Blickbeziehungen und Durchlässigkeit sicherzustellen. Mit entsprechenden Gebäudesetzungen sollen Vorzonen und Plätze an der Industriestrasse geschaffen werden. Für die Gestaltung der Raumkante zur Industriestrasse hin soll ein Regelwerk entwickelt werden.

Unterschiedliche Gebäudetypologien und architektonische Vielfalt

Im Areal sind unterschiedliche Gebäudetypologien zu entwerfen, die Raum schaffen für unterschiedliche Nutzungen und ein vielfältiges Wohnungsangebot. Die Erdgeschosse an der Industriestrasse sind grundsätzlich nutzungs-offen und mit Überhöhen auszubilden. Bei den Baukörpern soll eine architektonische Diversität angestrebt werden. Dazu sollen verschiedene architektonische Ansätze einbezogen werden.

Umgang mit den Bestandsgebäuden Filzi und Martignoni

Bestandsbauten und -flächen sind angemessen zu berücksichtigen und in das Gesamtkonzept einzubinden. Insbesondere die Bestandsgebäude Filzi und Martignoni sind als wichtige identitätsstiftende Ressourcen zu verstehen und nach Möglichkeit zu erhalten. Ihre Potenziale sollen vertieft und aufgezeigt werden. Im Fall der Filzi ist die bauliche Machbarkeit eines Erhalts zu beurteilen. Weiter soll geprüft werden, wie und in welchem Umfang die Filzi weiterentwickelt werden kann (Aufstockung oder seitliche / rückwärtige Ergänzung). Sollte Erhalt und Weiterentwicklung der Filzi mit Aspekten der Wirtschaftlichkeit (energetisch, Altlasten, Gebäudezustand usw.) nicht vereinbar sein, ist als Alternative ein Ersatzneubau zu prüfen.

3.5 Freiraum

<i>Freiraumqualitäten</i>	Der Freiraum bildet das Gerüst für die Bebauung. Die Freiräume sind als Begegnungsorte, Aufenthalts- und Spielflächen zu konzipieren. Das öffentliche Leben soll sich primär in den ebenerdigen Aussenräumen abspielen. Die Arealnutzenden sollen sich die Aussenräume aneignen können. Zudem sollen Verbindungswege für den Langsamverkehr das Areal durchziehen
<i>Industriestrasse und Vorzone</i>	Die Industriestrasse und die Vorzonen sind durch einen hohen Öffentlichkeitsgrad gekennzeichnet. Die Industriestrasse soll zu einem Strassenraum der Begegnung und der Koexistenz verschiedener Verkehrsarten entwickelt werden, wobei sie sich für den Langsamverkehr mit den Aussenräumen des Quartiers verbinden soll. Die Bildung von Hitzeinseln an der Industriestrasse soll vermieden werden. Dazu sollen die Themen Entsiegelung, Beschattung und Begrünung vertieft werden.
<i>Rückwärtige Aussenräume</i>	In den Aussenräumen hinter der ersten Bautiefe nimmt der Öffentlichkeitsgrad ab. Sie sind in erster Linie als Grünräume mit Baumpflanzungen zu gestalten. Die zusammenhängende grössere Spielfläche von 600 m ² wird hinter der ersten Bautiefe im nördlichen Teilgebiet verortet. Spielplätze und die grössere Spielfläche sind so zu platzieren, dass sie durch die Gebäude an der Industriestrasse abgeschirmt sind (vgl. Störfallvorsorge).
<i>Langsamverkehrsachse</i>	Ebenfalls hinter der ersten Bautiefe liegt die Fusswegverbindung. Sie erstreckt sich primär in Nord-Süd-Richtung. Die genaue Führung ist der Verbindung ist zu definieren. Ausserdem ist die Koexistenz von Fuss- und Veloverkehr auf dieser Achse zu prüfen.
<i>Südlicher Arealteil</i>	Im südlichen Teil des Areals zwischen der Diagonale und der Belpbergstrasse sinkt das Terrain um mehrere Meter. Der Terrainverlauf der rückwärtigen Freifläche soll dem nördlichen Arealteil angeglichen werden und von der Belpbergstrasse her über Treppenanlagen und / oder Rampen erschlossen werden. Die Verbindungen zum nördlichen Teilgebiet sind in Abhängigkeit von der Anfahrt zur PU Süd (vgl. 3.8) zu vertiefen.
<i>Aussenraumkonzept</i>	Die Ausgestaltung der unterschiedlichen Aussenräume und deren Nutzung sind zu vertiefen und mit einem Aussenraumkonzept zu konkretisieren. Neben den genannten Aspekten ist die Hindernisfreiheit zu berücksichtigen und die Veloparkierung im Aussenraum zu einzubeziehen. Die Bedürfnisse der künftigen Bewohner:innen müssen antizipiert werden.

3.6 Klima

<i>Schwammstadtprinzip</i>	Auf dem Areal ist ein sinnvoller Umgang mit dem Regenwasser gemäss dem Schwammstadtprinzip zu prüfen. Dies umfasst den Rückhalt und die Versickerung von Regenwasser sowie die anschliessende Verdunstung. So sollen die mikroklimatischen Bedingungen verbessert werden, wodurch die Aufenthaltsqualität im Areal erhöht wird. Zudem soll bei zunehmenden Starkniederschlägen die Kanalisation entlastet werden.
<i>Versickerung, Begrünung und Beschattung</i>	Es sind Massnahmen gemäss Schwammstadtprinzip zu prüfen. Die Versiegelung ist zu minimieren. Die Aussenräume hinter der ersten Bautiefe sind in erster Linie als Grünräume zu gestalten. Die multifunktionalen Aussenflächen sollen wenn möglich versickerungsfähig sein. Die Entsiegelung und Begrünung der Vorzonen entlang der Industriestrasse sowie der bahnseitigen

Zone sind zu prüfen. Die Vorzonen und Platzsituationen entlang der Industriestrasse sind mittels Baumpflanzungen zu beschatten. Ebenfalls zu prüfen sind Dach- und Fassadenbegrünungen.

3.7 Nutzung

Vielfältiges Wohnquartier

Es soll ein vielfältiges Wohnquartier entstehen. Dazu braucht es eine Nutzungsvielfalt bei einem hohen Wohnanteil. Vielfältiges Wohnen heisst, dass Wohnraum in verschiedenen Segmenten und Grössen für unterschiedliche Bevölkerungsschichten und Wohnbedürfnisse bereitgestellt wird.

Ausblick: Die Planungsbehörde verlangt, dass auf Stufe ZPP ein Anteil für das preisgünstige Wohnen und geeignete Regeln für die Umsetzung definiert werden.

Mischnutzungen und publikumsorientierte Nutzungen sind primär an der Industriestrasse auf Ebene Erdgeschoss anzuordnen. Dadurch schafft die Industriestrasse Identität. Eine Durchmischung der Nutzungen ist auch in der zweiten und dritten Bautiefe zu prüfen.

Flexible Erdgeschosse

Eine vielfältige Nutzung der Erdgeschosse und der Aussenbereiche tragen zu einem lebendigen Quartier bei, wobei die Aussenräume wesentlich durch die Nutzung der Erdgeschosse beeinflusst werden. Die Erdgeschosse sollen entsprechend flexibel und vielfältig genutzt werden können. Die Erdgeschosse sind deshalb prinzipiell mit Überhöhen auszubilden. Überhohe Erdgeschosse ermöglichen sowohl alternative Wohntypologien als auch gewerbliche Nutzungen und unterstützen damit die geforderte Vielfalt von Wohn- und gewerblichen Nutzungen.

Kulturelle oder gewerbliche Nutzungen in der Filzi

In der allfällig bestehenden bzw. erweiterten Filzi könnte auch Raum für kulturelle oder gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art entstehen. Es sind auch Kombinationen mit Wohnnutzungen (Wohnlofts, Wohnateliers) möglich.

Grosse Detailhandelsflächen an der Industriestrasse

Die grossen Detailhandelsflächen sind entlang der Industriestrasse in der ersten Bautiefe anzuordnen. Aufgrund der guten Erschliessung und der kurzen Anlieferungswege eignet sich insbesondere der südliche Teil zwischen der Diagonale und der Belpbergstrasse für die Anordnung von Logistik- und grossen Detailhandelsflächen. Hier ist eine grosse Detailhandelsfläche von mindestens 2'500 m² zusammenhängender GF auf Ebene Erdgeschoss unterzubringen. Nördlich der PU Süd ist die grosse Detailhandelsfläche von mindestens 1'500 m² unterzubringen. Es ist zu prüfen, ob die beiden grossen Detailhandelsflächen betreffend Anlieferung in einer Beziehung zueinander anzuordnen sind.

3.8 Verkehr, Erschliessung, Mobilität

Haupterschliessung über die Industriestrasse

Die Haupterschliessung des Quartiers erfolgt über die Industriestrasse. Die Strassenverbindung zwischen der Belpbergstrasse und dem Bahnhofvoplatz / der Senevita gemäss Vorprojekt der neuen Industriestrasse ist sicherzustellen.

Gemeinsam genutzte Mobilitätsräume

Neben der Nutzungsvielfalt ist im Gebiet auch eine Koexistenz von verschiedenen Verkehrsteilnehmenden in gemeinsam genutzten Mobilitätsräumen anzustreben. Dies gilt sowohl für die Industriestrasse mit ihrer

	<p>Erschliessungsfunktion als auch für das Wohngebiet, welches sich dahinter aufspannt. Für den Langsamverkehr soll sich die Industriestrasse mit den Aussenräumen des Quartiers verbinden. Die Koexistenz in gemeinsam genutzten Mobilitätsräumen soll mit einem Mobilitätskonzept sichergestellt werden.</p>
<i>Veloverkehr</i>	<p>Die neue durchgehende Industriestrasse wird sowohl auf kantonaler Ebene (Sachplan) als auch auf kommunaler Ebene als wichtige Route bezeichnet. Neu soll die Velohauptroute Münsingen – Thun über den Erlenuweg und die Industriestrasse geführt werden (Transit für schnelle Velos).</p>
<i>Anschluss Veloweg an die PU Süd</i>	<p>Die Wegführung für den Veloverkehr vom Ortsteil West, Belpbergstrasse und Erlenuweg zur PU Süd ist sowohl über die Routen Belpbergstrasse/Industriestrasse bzw. Erlenuweg/Industriestrasse wie auch über den westlichen Ast der Industriestrasse («Diagonale») denkbar. Lage und Bedarf der PU Süd sind grundsätzlich gesetzt. Die spezifischen Vor- und Nachteile von beiden Varianten (Veloroute Diagonale oder Industriestrasse) sind in der nächsten Planungsstufe unter Beachtung städtebaulicher, betrieblich-funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte zu vertiefen. Das Thema der Netzeinbindung der Velo-Anschlussrouten zur PU Süd wird seitens Gemeinde nochmals vertieft geprüft – sowohl aus politischer wie auch fachlicher Perspektive – um die Grundsatzfragenstellung zu klären (Veloführung via Diagonale vs. Belpberg-/Industriestrasse).</p>
<i>Angebot an Veloabstellplätzen</i>	<p>Es ist ein gutes Angebot an Veloabstellplätzen sicherzustellen, wobei die Veloparkierung sowohl im Aussenraum als auch gebäudeintegriert erfolgen soll. Bei den Abstellplätzen im Aussenraum ist der Witterungsschutz sicherzustellen. Bei der Dimensionierung der Abstellplätze sind die heutigen Bedürfnisse zu berücksichtigen. Dazu gehören Lastenfahrräder, Veloanhänger und Ladestationen für E-Bikes.</p>
<i>Fussverkehr</i>	<p>Durch die PU Süd wird das Planungsgebiet besser an den Bahnhof und den östlichen Ortsteil angebunden. Damit im Gebiet Bahnhof West ein neues Münsinger Quartier entstehen kann, ist eine gute Vernetzung sicherzustellen – sowohl innerhalb Münsingens als auch innerhalb des Areals. Die Anknüpfung an das übergeordnete Netz ist angemessen zu berücksichtigen. Die im Richtplan Bahnhof West geforderte öffentliche Fusswegverbindung ist in die Bebauung zu integrieren.</p>
<i>Anlieferung</i>	<p>Die Anlieferung findet grundsätzlich über die Belpbergstrasse und / oder die Industriestrasse statt. Für die Anlieferungszonen ist eine Mehrfachnutzung anzustreben. Insbesondere im südlichen Teilgebiet ist die Anlieferung noch zu vertiefen.</p>
<i>Autoparkierung</i>	<p>Aufgrund der zentralen Lage direkt beim Bahnhof Münsingen ist eine reduzierte Anzahl Autoparkplätze gemäss Baureglement Art. 26 bereitzustellen. Die Autoparkierung soll grundsätzlich gebäudeintegriert erfolgen. Davon ausgenommen sind Kunden:innen-, Besucher:innen- sowie Handicap-Parkplätze in den Vorzonen der Gebäude. Die genaue Verortung der Einstellhalle(n) ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumansprüche, der Entsiegelungsthematik und der Etappierung zu definieren.</p>
<i>Energie</i>	<p>Die Gemeinde Münsingen trägt das Label „Energistadt Gold“. Als solche setzt sie sich für eine effiziente Energienutzung, den Klimaschutz, erneuerbare Energien und umweltverträgliche Mobilität ein. Sie verpflichtet sich</p>

unter anderem in den Bereichen Planung und Entwicklung, Ver- und Entsorgung sowie Mobilität einer zukunftsgerichteten Zielsetzung. Die Umsetzung der energiepolitischen Ziele soll durch den Richtplan Energie und das Baureglement (4.3 Energie) sichergestellt werden. Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

3.9 Immissionsschutz

Lärm

Massgebend ist die heutige Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV. Einzuhalten sind die Immissionsgrenzwerte für Neubauten der Lärmempfindlichkeitsstufen ES III gemäss geltendem Zonenplan. Der Fachbericht Lärm (Grundlage Nr. 2.09) ist nach Vorliegen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die rückwärtigen Bereiche sind vor Verkehrslärm von der Industriestrasse und der Bahnanlage zu schützen. Es sind Lösungen zu entwickeln, die Blickbeziehungen und Durchlässigkeit in die rückwärtigen Bereiche ermöglichen und gleichzeitig den Lärmschutz sicherstellen.

Störfallvorsorge

Da das Areal direkt an der Bahnlinie des Neat-Zubringers liegt, ist bei Änderungen der Nutzungsplanung durch die Planungsbehörde eine Koordination Raumplanung und Störfall vorzunehmen. Es sind geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge zu treffen.

Für das Workshopverfahren wird empfohlen, die Vorgaben gemäss Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfall zu berücksichtigen. Das heisst insbesondere:

- Beim Gebäude-Layout ist den natürlichen Fluchtwegen höchste Priorität zu geben (d. h. von den Gleisen abgewandt / wegführend).
- Luftansaugstellen sind bahnabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.
- Die Störfallvorsorge ist bei der Ausrichtung der Gebäude nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Zum Beispiel Räume die wenig personenintensiv genutzt werden (Parkplätze, Garagen, Lagerräume) bahnzugewandt, Fluchtwege bahnabgewandt.

NIS

Der Fachbericht zum Thema nichtionisierende Strahlung NIS (Grundlage Nr. 2.10) ist zu berücksichtigen.

Erschütterungen

Der Fachbericht zum Thema Erschütterungen (Grundlage Nr. 2.11) ist zu berücksichtigen.

3.10 Wirtschaftlichkeit und Umsetzung

Für die Grundeigentümer hat die Wirtschaftlichkeit im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht. Entsprechend werden Konzepte erwartet, welche bezüglich Baukosten wie auch den nachfolgenden Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt attraktiv sind und eine hochwertige Nutzungsdisposition zulassen. Die Gesamtwirtschaftlichkeit ist sicherzustellen.

3.11 Beurteilungskriterien

Städtebau (Bebauung und Freiraum)

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Qualität und Funktionsfähigkeit Lösungsvorschlag Städtebau / Verkehrslösung im Teilraum Süd (SFP)
- Einpassung und Bezug zur Umgebung
- Qualität Aussenraumgestaltung
- Klimaverträglichkeit des Gesamtkonzepts
- Verträglichkeit Nutzungsmass, inkl. Geschossigkeit
- Zweckmässige Zonierung Aussenraum

Architektur / Typologie

- Architektonischer Ausdruck, Identifikationspotenzial
- Haus- und Wohnungstypologie
- Wohnqualität
- Flexibilität der Wohnungsgrundrisse, Variabilität
- Qualität der gewerblichen und publikumsorientierten Flächen

Nutzung

- Nutzungsanordnung und -organisation (Ausrichtung, Besonnung, Nachbarschaft) unter Berücksichtigung nutzungsspezifischer Qualitäten
- Bezug innen/aussen, private/halböffentliche/öffentliche Aussenräume (Balkone, Terrassen, Sitzplätze, Strassenraum etc.)
- Anforderungen an die Nutzersegmente (Flächenvorgaben Erdgeschoss)

Erschliessung / Mobilität

- Zweckmässige Erschliessung und Parkierung (Zugänge, Zufahrten, Parkierungslösung Auto und Velo)
- Zweckmässigkeit und Funktionsfähigkeit Lösungsvorschlag Erschliessung im Teilraum SFP (MIV, Führung Langsamverkehr, Anbindung Langsamverkehr an PU Süd)
- Mobilitätskonzept

Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

- Vermietbarkeit, Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit
- Konzeptionelle Überlegungen zu Biodiversität, Stadtklima
- Energiekonzept, Energiestandards

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Eigentumsverhältnisse

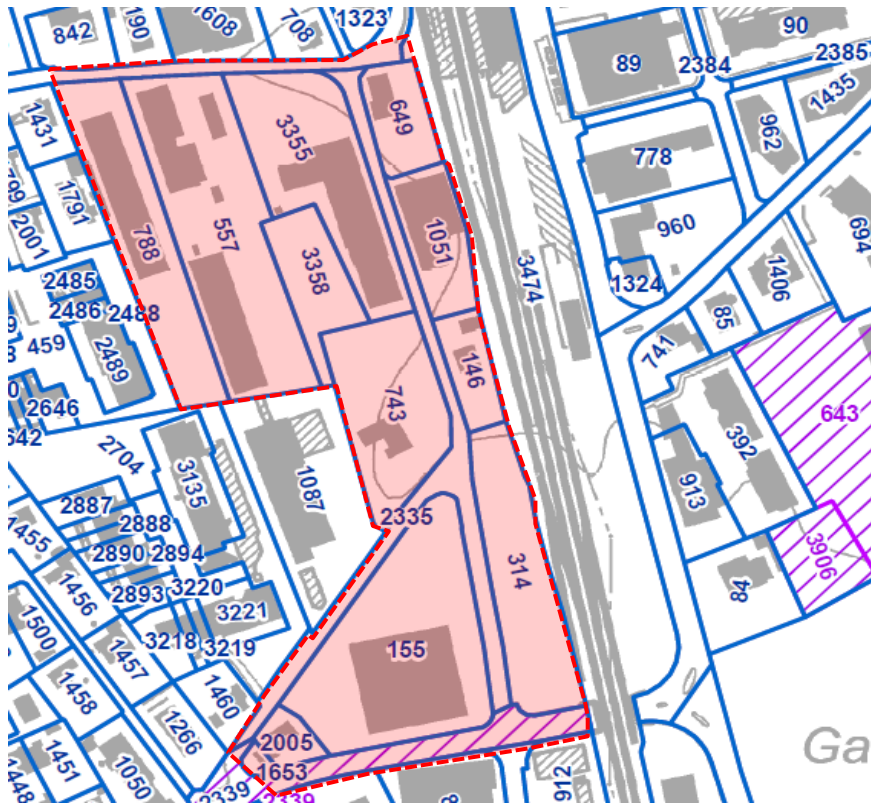


Abbildung 4: Planungsperimeter Testplanung und Parzellenstruktur

Der vorgesehene Planungsperimeter umfasst die in Abbildung 4 eingefärbten Grundstücke. Die Liegenschaften auf den Parzellen 649, 1051 und 146 müssen den neuen Infrastrukturen der SBB weichen. Sie werden als erstes zurückgebaut.

Parzelle	Nutzung IST / kurzfristige Massnahme
• Parz. Münsingen GB Nr. 649	<i>Rückbau Liegenschaft aufgrund SBB-Projekt und Verlegung Industriestrasse</i>
• Parz. Münsingen GB Nr. 1051-1	<i>dito.</i>
• Parz. Münsingen GB Nr. 1051-2	<i>dito.</i>
• Parz. Münsingen GB Nr. 146	<i>dito.</i>
• Parz. Münsingen GB Nr. 2335	<i>Strassenparzelle, Umlagerung</i>
• Parz. Münsingen GB Nr. 3355	Gewerbegebäude
• Parz. Münsingen GB Nr. 557	Gewerbegebäude
• Parz. Münsingen GB Nr. 788	Gewerbegebäude
• Parz. Münsingen GB Nr. 155	Detailhandel (Gebäude und Anlagen)
• Parz. Münsingen GB Nr. 314	Parkierung und Entsorgungsstelle
• Parz. Münsingen GB Nr. 743	Wohngebäude
• Parz. Münsingen GB Nr. 2005	Wohngebäude
• Parz. Münsingen GB Nr. 3358	unüberbaut
• Parz. Münsingen GB Nr. 2335	Strassenparzelle

*Parzellenübergreifende
Planung und Nutzungs-
ausgleich*

Bei der Arealentwicklung Bahnhof West handelt es sich um eine parzellenübergreifende Arealentwicklung. Der Mehrwert einer parzellenübergreifenden Betrachtungsweise liegt darin, dass der Fokus nicht auf der Bebauung der bestehenden Parzellenstrukturen liegt, sondern auf einer optimalen Nutzung, verbunden mit einer qualitativ hochstehenden städtebaulichen Lösung der Potenziale des gesamten Gebiets. Voraussetzung ist eine Neuorganisation des Planungsgebiets.

Es wird erwartet, dass dies zu einer zumindest teilweisen Neuorganisation des Planungsgebiets führen wird.

Da sich aufgrund der einleitend skizzierten Situation die heutigen und die zukünftigen Parzellenstrukturen unterscheiden werden, wurden unter den GrundeigentümerInnen im Planungsgebiet frühzeitig die Grundsätze und Regeln für die vorzunehmenden Nutzungsausgleiche vereinbart.

Eine künftige baurechtliche Regelung mit einem einzigen Planungsinstrument, das für den gesamten Planungssperimeter gilt (zum Beispiel einer UeO Gesamtgebiet), erscheint angesichts der heterogenen Eigentümerstruktur und der unterschiedlichen Interessen und angestrebten Umsetzungshorizonte als hoher Anspruch. Die Möglichkeiten einer Entkopplung ist daher aufzuzeigen. Aufgrund der bisherigen Überlegungen ist von mehreren Teilüberbauungsordnungen auszugehen. Dies ist hinsichtlich einer geeigneten Etappierung zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Eigenständigkeit der Parzellen Martignoni (Nr. 788 und 577) im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb Martignoni AG sowie des Wohngebäudes auf Parzelle 2005 ist Rücksicht zu nehmen.

4.2 Gemeinde

4.2.1 Baurechtliche Grundordnung

OPR «Münsingen 2030»

Die Gemeinde Münsingen hat die baurechtliche Grundordnung (OPR «Münsingen 2030») überarbeitet. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern hat am 31. Oktober 2023 die Nutzungsplanung genehmigt. Diese ist zu berücksichtigen. Derzeit wird auf die Teilrechtskraftbescheinigung gewartet.

ZPP B «Bahnhof West»

Die geltende Zone mit Planungspflicht ZPP B «Bahnhof West» wurde im Rahmen der am 15.5.2022 beschlossene revidierte Ortsplanung vom Beschluss ausgenommen. Die Bestimmungen des Baureglements werden nach Abschluss des qualitätssichernden Verfahrens angepasst.

Zonenplan 1

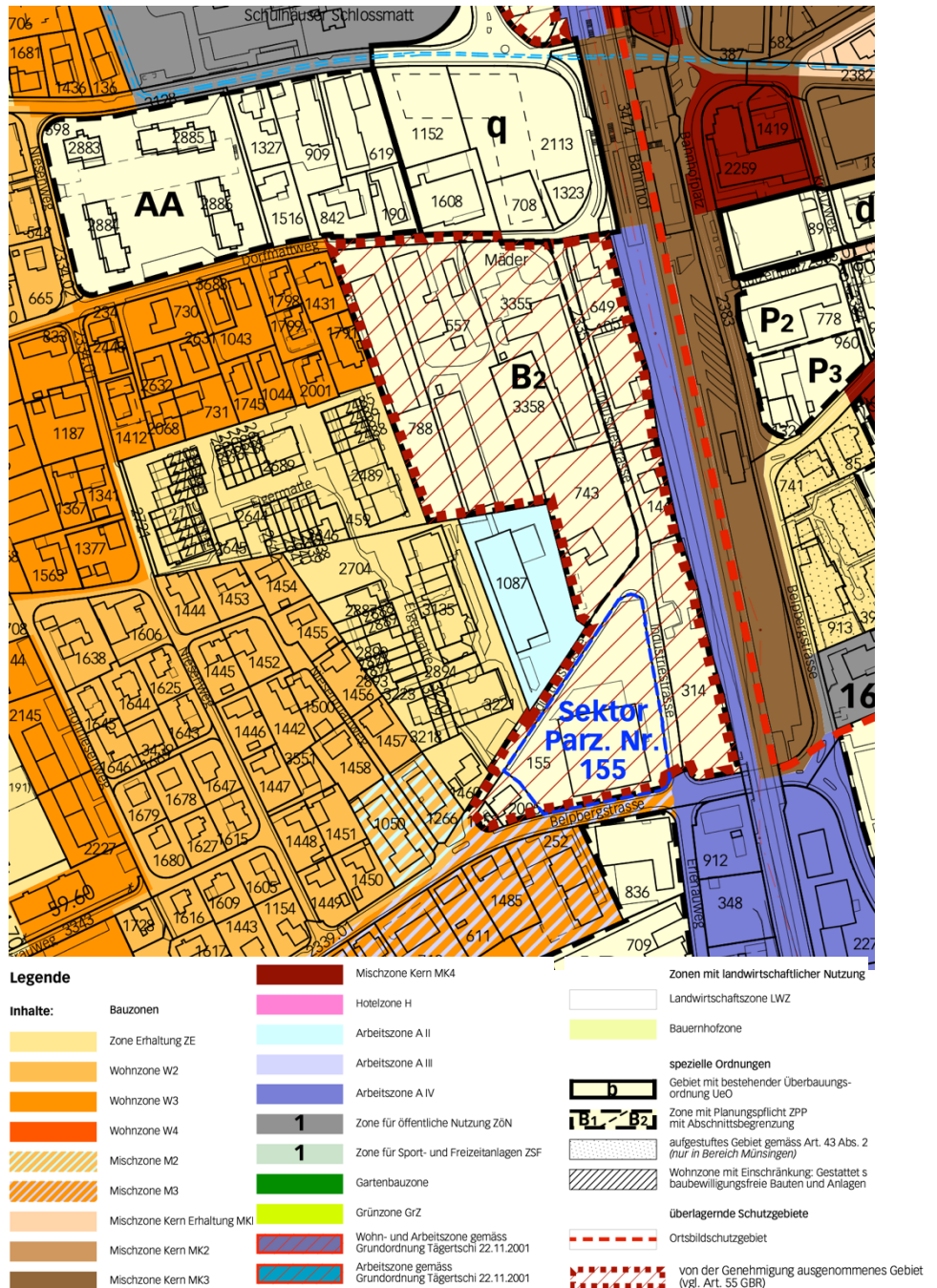


Abbildung 5: Ausschnitt neuer Zonenplan (beschlossen durch Stimmberechtigte vom 15.5.2022)

Parkierung

Im Art. 26 des revidierten Gemeindebaureglements wird die Anzahl zulässiger Parkplätze für Wohnbauten im Zentrum des Ortsteils Münsingen gegenüber den kantonalen Vorgaben reduziert. In der ZPP B sind entsprechend folgende Bandbreiten pro Wohnung einzuhalten:

Ab 6 Wohnungen gilt für Wohnen eine Bandbreite von 0.25 bis 1 Abstellplätze/Wohnung. Für die übrigen Nutzungen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung. Der Flächenbedarf der Parkierung für die maximale Bandbreite ist aufzuzeigen.

Von den erstellten Autoabstellplätzen sind mindestens 10% für Besucher zu reservieren und als solche zu bezeichnen. Falls mehr als 5 Abstellplätze erstellt werden, muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass mindestens alle baulichen Vorkehrungen für die Sicherstellung der E-

Mobilität ausgeführt werden. Autoabstellplätze für Menschen mit Behinderung sind an besonders gut zugänglichen Lagen und in der Nähe der Eingänge zu erstellen.

Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen sind in der Nähe der Eingänge an besonders gut zugänglicher Lage zu erstellen. Mindestens 80 % der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder sind zu überdachen (Art. 26 Abs. 7 GBR). Abstellanlagen für mehr als 20 Velos müssen angemessen mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder ausgestattet werden (Art. 26 Abs. 8 GBR).

Energie

Die ZPP B befindet sich im Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz (vgl. Schutzzonenplan, Dokument). Das Planungsgebiet ist dem Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz zugewiesen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im Zusammenhang mit dem Klimaschutz die Neubebauung auch eine eigenständige und nachhaltige Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern realisiert werden kann. Im Weiteren gilt die kantonale Energiegesetzgebung.

Neuer Schutzzonenplan (2022)

Die ZPP B befindet sich im Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Das Gebäude auf Parzelle 788 weist den Status eines erhaltenswerten Gebäudes auf.



Abbildung 6: Ausschnitt Schutzzonenplan der Gemeinde Münsingen mit Planungsgebiet ZPP AB (Stand: Beschluss OPR am 15.5.2022)

Schützenswerte Einzelbäume

Im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 155 stehen zwei schützenswerte Einzelbäume. Gemäss Art. 39 Abs. 1 GBR sind die Bäume aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung geschützt. Die Bäume dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde nicht gefällt und müssen fachgerecht gepflegt und erhalten werden, wobei die Pflege in Absprache mit der zuständigen Gemeindebehörde erfolgen muss. Im Falle von Ersatzmassnahmen müssen standortgerechte Baumarten gepflanzt werden.

Neue Naturgefahrenkarte (2022)

Der Bearbeitungsperimeter ist praktisch frei von Gebieten mit Naturgefahren. Einzig entlang der Belpbergstrasse und der Bahnunterführung Belpbergstrasse reicht ein schmaler Streifen mit geringer Gefährdung (gelb, Wassergefahren) in geringer Tiefe in das Planungsgebiet hinein. Art. 6 Abs. 3 BauG hält fest, dass in gelben Gefahrengebieten bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen ist, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

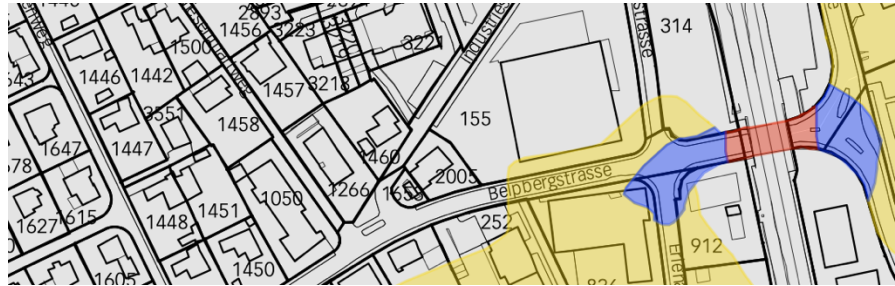


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Zonenplan 3 (Naturgefahren) der Gemeinde Münsingen mit Planungsgebiet ZPP AB (Stand: Beschluss OPR am 15.5.2022)

Altlasten

Die Parzellen 3355 weisen gemäss Abfrage des Geoportals Kanton Bern vom 14.11.2022 im Kataster der belasteten Standorte einen Bereich von 3662m² bzw. 489m² als «Betriebsstandort aus (Betriebsstandort Nr. 06160011, Schneider/Siegenthaler (Fissco), gem. Eintrag vom 21.07.2009 bzw. Betriebsstandort Nr. 06160063, Gewerbeareal, gemäss Eintrag vom 19.02.2007). Eine Altlastensanierung ist im Rahmen des Rückbaus der bestehenden Gebäude resp. von baulichen Massnahmen vorzunehmen.



Abbildung 8: Ausschnitt aus Kataster der belasteten Standorte, Abfrage Geoportal vom 14.11.2022 (in grün: Verdachtsflächen «Betriebsstandort» von 3662m² bzw. 489m²)

4.2.2 Richtplan Mobilität

Richtplan Mobilität

Der behördenverbindliche Richtplan Mobilität vom 10.06.2022 hat die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zum Ziel.

4.2.3 Planungen im Umfeld

Ausbau Bahnhof Münsingen

Die SBB will den Bahnhof Münsingen ausbauen. Sie plant ein viertes Gleis, welches als Abstellgleis dienen wird. Im Hinblick auf die längeren Züge soll das Perron 1 in Richtung Süden verlängert werden, der Bahnzugang wird hindernisfrei ausgestaltet, die bestehenden Unterführungen werden wenn möglich verbreitert und eine neue Personenunterführung im Süden erstellt. Zudem prüft die SBB den Ausbau des Bahnhofgebäudes und den Bau eines neuen Betriebsgebäudes. Der Bahnhofausbau bietet Münsingen die grosse Chance, ein neues direkt ab dem Bahnhofvorplatz West zugängliches Perron West und weitere Verbesserungen für den Langsamverkehr zu realisieren.



Abbildung 9: Ausbau Bahnhof Münsingen.

- (1) Ertüchtigung Gleis 2 und Verbreiterung Mittelperron
- (2) Hindernisfreie Perronanlagen
- (3) Ausbau / Anpassung Unterführungen
- (4) Verlängerung Perron 1
- (5) Umbau Bahnhofgebäude
- (6) Neues Betriebsgebäude SBB
- (7) Neues Perron West
- (8) Neue Personenunterführung Süd (PU Süd)
- (9) Neue Veloabstellanlagen

Direkt angrenzend an die SBB-Anlagen, insbesondere das neue Perron West und das Vorfeld der Bahnanlagen soll mit der durchgängig befahrbaren Industriestrasse eine wichtige Querverbindung im Ortsteil West entstehen. Zusammen mit der geplanten Entlastungsstrasse Nord trägt die durchgehende Industriestrasse deutlich zur Entlastung des Bahnhofsquartiers, des Dorfkerns und des Unterdorfs bei.

Sanierung Ortsdurch- fahrt

Ein weiterer Bestandteil der Gesamtverkehrslösung ist die Sanierung der Ortsdurchfahrt. Ziele der Sanierung der Ortsdurchfahrt sind die Aufwertung der Ortsdurchfahrt und die Verbesserung der Sicherheit und Attraktivität für alle Verkehrsteilnehmenden. Die Sanierung der Ortsdurchfahrt soll in Etappen bis Ende 2025 erfolgen.

4.3 Region

Regionales Gesamtver- kehrs- und Siedlungs- konzept (RGSK)

Das Planungsgebiet ist im RGSK Bern-Mittelland 2021 der Massnahme BM.S-UV.1.115 zugeordnet. Die Arealplanung steht im Einklang mit den Zielen des RGSK / Richtplan Bern-Mittelland 2021.

Die Gemeinde Münsingen ist im RGSK 2021 als Fokusraum ausgewiesen und es gibt verschiedene verkehrliche Massnahmen im Umfeld wie verkehrliche Massnahmen um Umfeld des Bahnhofs und der ZPP Bahnhof West.

Massnahme RGSK 2021, LV-Ü.24.7: Die Velohauptroute Münsingen-Thun wird u.a. über die Industriestrasse geführt. Die neue Industriestrasse soll dabei zu einer Velostrasse werden.

4. Generation		A-Horizont					
RGSK-Nr.	Frühere Nr.	Ersetzt Massnahme	ARE-Code	Gemeinde		Standort	
BM.S-UV.1.115	S-5-42			Münsingen		Bahnhof West ZPP B	
Stand der Planung			Umsetzungsschritte			Termine	
Teilweise in Realisierung: Sondierungsgespräche werden geführt und die Erarbeitung der UeO ist 2020 gestartet.			– Erlass UeO und Änderung Zonenplan			– ab 2022	
Abstimmung Verkehr und Siedlung	ÖV-Erschliessung	ÖV-Güteklasse	Fläche (ha)	Einzonung (ha)	FFF (ha)	Koordinationsstand	Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
Mittels dem Richtplan «Bahnhof West» wurden Siedlung und Verkehr frühzeitig aufeinander abgestimmt und entsprechende Massnahmenbedürfnisse eruiert. Verkehrliche Kapazitäten grundsätzlich ausreichend. Mit Sanierung der Ortsdurchfahrt wird Verkehr am Siedlungsrand dosiert/Entlastung Zentrum.	ausreichend	B	3.6			Zwischenergebnis	<ul style="list-style-type: none">– Verlegung Industriestrasse– BM.ÖV-Ort.4 Münsingen, Ausgestaltung ÖV-Knotenpunkt Münsingen, Perron West– BM.ÖV-Nat.6 Münsingen, Wendegleis
Kantonaler ESP	Aktuelle GFZo	Angestrebte GFZo	Anteil Wohnen (%)	Anteil Arbeiten (%)	Anteil Grünfläche (%)	Raumtyp gemäss RGSK	Typ (Umstrukturierung/Verdichtung)
-	0.6	1.4	60	40	20	Z34	Verdichtung

Abbildung 10 RGSK Bern-Mittelland 2021, Massnahme BM.S-UV.1.115 ZPP B

4.4 Kanton

Kantonaler Richtplan

Münsingen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen“ als Zentrum 4. Stufe zugewiesen. Der kantonale Richtplan legt den Fokus auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen.

Kantonales Baugesetz

Für die Planung sind die Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung (BauG) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV) zu berücksichtigen, insbesondere folgende Themen und Artikel:

- Beim Bau von Mehrfamilienhäusern (ab 2 Familienwohnungen) sind die notwendigen Abstellräume und Aufenthaltsbereiche im Freien nach Art. 15 BauG und 42-48 BauV vorzusehen. Wohnungen ab 3 Zimmern gelten als Familienwohnungen. Die Fläche der Kinderspielflächen muss 15 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche im Freien sind 5 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen. Die Fläche von mindestens 2m tiefen Balkonen und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden.
- Für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorgaben gemäss BauG Art. 16 und 17 und BauV Art. 49-56. Hinzukommend hat die Gemeinde in Art. 26 GBR weitergehende kommunale Vorgaben formuliert.
- Die Vorgaben für hindernisfreies Bauen umfassen Art. 22 BauG und Art 85-88 BauV. Darüber hinaus sind die Normen SIA 500 (2009) „Hindernisfreie Bauten“ und VSS SN 640 075 «Fussgängerkehr Hindernisfreier Verkehrsraum» zu beachten.

4.5 Bund

Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Wichtig ist aber auch eine gute Qualität der Innenentwicklung. Ortsbild- und Landschaftsschutz müssen die nötige Beachtung finden.

ISOS

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine ISOS relevanten Objekte.

5. Grundlagen

5.1 Ausschreibungsunterlagen

Sämtliche Unterlage auf ftp-Server

Den Teilnehmenden werden die nachstehenden Arbeitsunterlagen zur Verfügung gestellt. Sie können unter [ftp.raumplan.ch](ftp://ftp.raumplan.ch) heruntergeladen werden. Im Hinblick auf den Datenaustausch werden dem Planungsteam die Zugangsdaten rechtzeitig mitgeteilt.

1 Programm

- 1.01 Programm Workshopverfahren vom 01.02.2024 (pdf)
- 1.02 Synthesebericht Testplanung vom 12.12.2023 (pdf)

2 Arealbezogene Grundlagen

Grundlagendaten

- 2.01 AV-Daten der Einwohnergemeinde Münsingen (dxf)
- 2.02 Perimeterplan Modellausschnitt (pdf und dwg)
- 2.03 Daten Höhenkurven (Aequidistanz 0.5m) und Gebäudehöhen Umfeld
- 2.04 Daten SBB-Projekt inkl. Entwicklungszielplan und Projekt neue Industriestrasse (pdf, dwg)
- 2.05 Daten Gebäude Senevita, UeO Senevita (pdf)
- 2.06 Werkleitungsplan Bearbeitungssperimeter (pdf)
- 2.07 Orthofoto

Gutachten und Studien

- 2.08 Metron Bern AG, Evaluation Verkehrsführung Industriestrasse Süd, Münsingen, Faktenblatt, letzte Fassung 27.4.2020
- 2.09 B+S AG, Fachgutachten Lärm
- 2.10 CSD AG, Fachgutachten NIS
- 2.11 B+S AG, Fachgutachten Erschütterungen

3 Baurechtliche Grundlagen

Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde

- 3.01 Gemeindebaureglement Einwohnergemeinde Münsingen, Stand: Beschluss (Mai 2022)
- 3.02 Zonenplan 1: Siedlung und Landschaft; 1:5'000, Einwohnergemeinde Münsingen, Stand: Beschluss (Mai 2022)
- 3.03 Zonenplan 2, Teil Süd: Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung; 1:5'000, Einwohnergemeinde Münsingen, Stand: Beschluss (Mai 2022)

Kommunale Richtpläne

- 3.04 Richtplan «Bahnhof West» Gemeinde Münsingen vom 02.05.2018
- 3.05 Richtplan Energie vom 10.06.2022
- 3.06 Richtplan Landschaft vom 10.06.2022
- 3.07 Richtplan Mobilität vom 10.06.2022

Weitere Dokumente der Gemeinde

- 3.08 Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision «Münsingen 2030»
- 3.09 Richtlinien der Gemeinde Münsingen, Mobilitätskonzept bei Bau- und Planungsverfahren
- 3.10 Merkblatt «Preisgünstiger Wohnraum» der Gemeinde Münsingen, Stand 13.02.2020

Übergeordnetes Recht (jeweils rechtskräftige Fassungen)

- 3.11 Kantonales Baugesetz (BauG)
- 3.12 Kantonale Bauverordnung (BauV)
- 3.13 Kant. Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

4 Modell 1:500

- 4.01 Modell Massstab 1: 500 mit Einsätzen (Abgabe zum Projektstart)

Für die Workshops können durch das Planungsteam auch nur die Modelleinsätze mitgebracht werden. Es wird ein Modell zum Einsetzen der Arbeitsmodelle vor Ort sein

Die Grundlagenliste kann im Laufe des Prozesses ergänzt werden.

Die Daten sind vertraulich und dürfen nur im Rahmen des Workshopverfahrens verwendet werden. Nach Ablauf des Verfahrens müssen die Daten aus sämtlichen Datenträgern gelöscht werden.

Für die Verwendung der AV-Daten (Grundlagen 2.01) ist der Datennutzungsvertrag verbindlich zu beachten.

5.2 Einzureichende Unterlagen

Vorbemerkung

Die Zusammenstellung der einzureichenden Unterlagen entspricht dem Wissensstand der Programmgenehmigung. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, aufgrund der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung Änderungen vorzunehmen. Es achtet dabei darauf, dass der Gesamtumfang der einzureichenden Unterlagen nicht grösser wird. Für die Schlussabgabe sind druckfertige Pläne einzureichen. Der Detaillierungsgrad bei Zwischenbesprechungen ist so zu wählen, dass die relevanten Fragestellungen ersichtlich sind und entsprechend diskutiert werden können.

Workshop 1

Die Teilnehmenden haben für den ersten Workshop folgende Unterlagen abzugeben:

- Situation 1:500 (ggf. grösser soweit zweckdienlich) mit Bebauung, Erschliessung/Parkierung, Adressierung, Aussenraumgestaltung, Ver- und Entsorgung
- Variantenstudien als Entscheidungsgrundlagen für die städtebaulichen Fragestellungen («Lupen», Schlussbericht)
- Aussagen zu Gebäudetypen (Referenzen, Berücksichtigung Lärmbelastung und Störfallvorsorge), Aufzeigen Footprint Erdgeschoss (1. VG), 2. Vollgeschoss (1. OG), Flächennachweise GFo pro Baukörper, Aufzeigen Vertikalerschliessungen pro Baukörper
- Visualisierung der Höhenentwicklung und der Silhouette entlang der Industriestrasse
- Für das Projekt relevante, aussagekräftige Schnitte
- Anlieferungskonzept Detailhandelsflächen
- Anschluss Veloweg an die PU Süd: Vertiefung spezifische Vor- und Nachteile von beiden Varianten (Veloroute Diagonale oder Industriestrasse) unter Beachtung städtebaulicher, betrieblich-funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte.
- Grobaussagen Wirtschaftlichkeit
- Aufzeigen Haltungen/Stossrichtungen zum Umgang und Entwicklung Bestandesbaute Filzi (Aufstockung / Weiterbauen, Ersatzneubau wegen Statik, Altlasten und Energie)
- Etappierungskonzept unter Berücksichtigung erwartete Umsetzungs-horizonte in Teilgebieten sowie inhaltlichen Abhängigkeiten
- Grobkonzept Sektorenbildung ZPP

Workshop 2

Die Teilnehmenden haben für den zweiten Workshop folgende Unterlagen abzugeben:

- Situation 1:500 mit Bebauung, Erschliessung (MIV, LV), Parkierung (Auto, Velo, Besucher, Kunden), Adressierung, Aussenraumgestaltung, Ver- und Entsorgung
- Vertiefung Gebäudetypen, Erdgeschoss (1. VG), 2. Vollgeschoss (1. OG), Flächennachweise GFo pro Baukörper, Aufzeigen Vertikalerschliessungen pro Baukörper, beispielhafte Schemagrundrisse M 1:200 und für das Projekt relevante, aussagekräftige Schnitte und Fassadenansichten
- Darlegen Umgang mit Bestandsbauten (Aufstockung / Ergänzungen, Ersatzneubau wegen Statik, Altlasten und Energie)
- Konzept architektonischer Ausdruck
- Freiraumkonzept
- Flächenzusammenstellung und Berechnungen GFo

- Aussagen Mengengerüst Wohnen
- Parkplatznachweis inkl. Besucher- und Kundenparkplätze sowie Veloabstellplätze
- Variantenentscheid, Gestaltung und Einbettung Anschluss PU Süd
- Wirtschaftlichkeit
- Vertiefung Etappierungskonzept und Sektorenbildung ZPP
- Modell Richtprojekt mit Festlegungen bezüglich Gesamtwirkung, Volumetrie, Körnigkeit und Ausdruck.

Schlussabgabe

Nach Bereinigung der Empfehlungen des Begleitgremiums am zweiten Workshop reicht das Planungsteam die Unterlagen zuhanden des Verfahrenssekretariats ab:

- Modell (weiss) 1:500 mit dem Richtprojekt
- Konzeptuelle Darstellungen im Massstab 1:1'000 oder 1:500 zur Einbindung in die bestehende Freiraum-, Siedlungs- und Erschliessungsstruktur
- Situationsplan 1: 200 mit Darstellung der Umgebungsgestaltung und Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss)
- Aufzeigen Footprint Erdgeschoss (1. VG), 2. Vollgeschoss (1. OG), Flächennachweise GfO pro Baukörper, Aufzeigen Vertikalerschliessungen pro Baukörper
- Aussagen zu Gebäudetypen, Grundsätze, Regelwerk/Leitlinien Fassadengestaltung und architektonischer Ausdruck
- Zum Verständnis nötige Schnitte und Fassadenansichten im Massstab 1:200
- Aussagen zur Eingliederung in die Umgebung (z.B. Schnittdarstellungen durch das Gelände im Massstab 1:200)
- Visualisierungen (Stimmungsbilder), Aussagen zur Materialisierung
- Konzept zur Sektorenbildung ZPP

Das Ergebnis des Verfahrens wird in einem Bericht des Begleitgremiums dokumentiert (Erstellung durch die Verfahrensbegleitung BHP Raumplan AG). Der Schlussbericht zum Verfahren und die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich der Erarbeitung der nötigen Planungsinstrumente und zur Erarbeitung der Bauprojekte.

6. Genehmigung

Die unterzeichnenden Mitglieder des Begleitgremiums haben das vorliegende Programm am 1. Februar 2024 mit Bereinigungen vom 1. Februar 2024 genehmigt.

Fachvertreterinnen und -vertreter (5 Stimmen)

Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen GmbH, Prof. dipl. Architektin
ETH SIA, Zürich (Fachbereich Städtebau / Architektur (Vorsitz))

Claude Rykart, Rykart Architekten AG, dipl. Architekt HTL-SIA / Planer NDS,
HTL (Fachbereich Städtebau / Architektur)

Marco Ryter, Architekt FH SIA, ehem. Dozent FH Burgdorf (Fachbereich Städtebau / Architektur)

Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA (Fachbereich Freiraum /
Landschaft)

Thomas von Känel, Metron Bern AG, dipl. Siedlungsplaner HTL / FSU, NDS /
FH /BWL / UF (Fachbereich Verkehr / Mobilität)

Sachvertreterinnen und -vertreter (4 Stimmen)



Beat Moser, Gemeindepräsident, Gemeinde Münsingen



Thekla Huber, Gemeinderätin, Gemeinde Münsingen



Niklaus Bay, Projektträgerschaft, vertretend die Grundeigentümerschaften Bay + SFP



Rolf Nöthiger, Grundeigentümerversorger, vertretend Grundeigentümerschaften Martignoni AG und U.C. Buchschacher AG

Ersatzvertreterinnen und -vertreter (stimmberechtigt im Ersatzfall)



Urs Fischer, ortsplanerische Begleitung Gemeinde (Fachvertretung)



Marlies von Allmen, Gemeinde Münsingen, Abteilung Bau (Sachvertretung)



Thomas Lavater,
Vertretung SFP (Sachvertretung)



Markus Karl
Vertretung SFP (Sachvertretung)



Bruno Moser, Vertretung U.C. Buchschacher AG (Sachvertretung)



Peter Weibel, Berater Projektträgerschaft
(Sachvertretung)

