

**Richtplan «Bahnhof West»**  
im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

---

**Teil-Aufhebung Richtplan  
Öffentliche Mitwirkung**

Der Richtplan besteht aus:

1. Richtplankarte
2. Richtplantext mit Erläuterungen

Bern, 29. Oktober 2025

## Impressum

**Auftraggeberin**

Gemeinde Münsingen  
Neue Bahnhofstrasse 4  
3110 Münsingen

**Auftragnehmende**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

**Bearbeitung**

Philipp Hubacher  
Ladina Schaller

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Erläuterungen .....   | 5  |
| 1. Ausgangslage .....   | 5  |
| 2. Teil-Aufhebung des Richtplans «Bahnhof West» vom 2. 5 18 für die Sektoren 2, 3 und 4 ... | 5  |
| 3. Verbleibender Richtplan-Teil (Sektor 1) .....  | 6  |
| 4. Begründung und planerische Beurteilung .....   | 6  |
| 5. Verfahren.....   | 6  |
| Teil-Aufhebung .....  | 7  |
| 1. Richtplankarte.....  | 7  |
| 2. Richtplantext mit Erläuterungen .....  | 8  |
| Genehmigungsvermerke .....  | 11 |



## Erläuterungen

### 1. Ausgangslage

In den Jahren 2016 bis 2018 entwickelte die Planungsbehörde von Münsingen eine städtebauliche Vorstellung für das Gebiet «Bahnhof West». Die wichtigsten Merkmale des neuen Quartiers «Bahnhof West» wurden in einem behördlichen Richtplan geregelt.

Der Richtplan «Bahnhof West» vom 2. Mai 2018 hat seinen Zweck nun grossmehrheitlich erfüllt, weil

- der Sektor 2 des Richtplans entsprechend den Vorgaben aus dem Richtplan mit der UeO q «Senevita» überbaut worden ist;
- für die Sektoren 3 und 4 des Richtplans ein Richtprojekt vorliegt, welches in den geänderten Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) B «Bahnhof West» verankert wird.

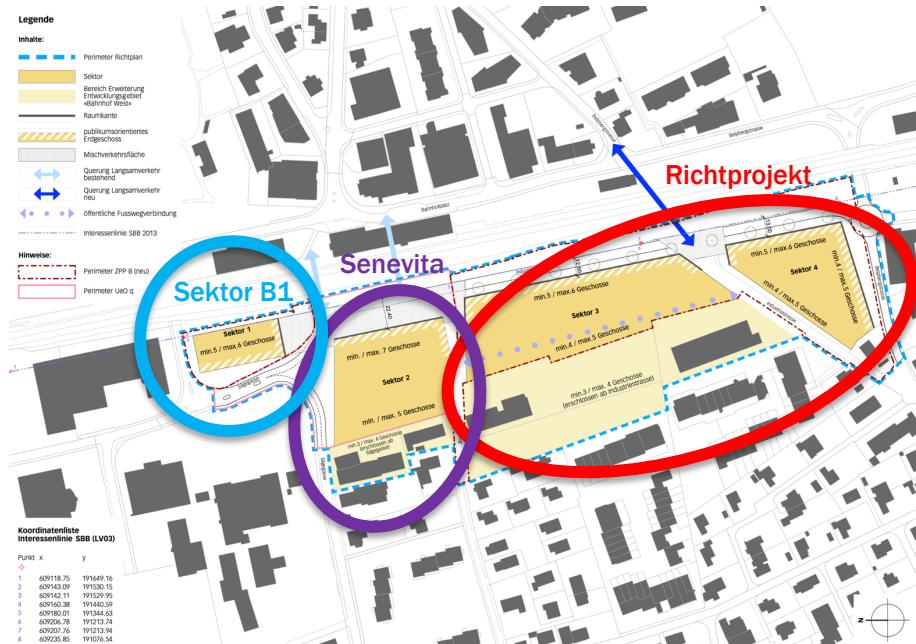


Abbildung 1: Gesamtübersicht über das Richtplangebiet mit Teilbereichen

### 2. Teil-Aufhebung des Richtplans «Bahnhof West» vom 2. 5. 18 für die Sektoren 2, 3 und 4

Sobald die geänderte ZPP B «Bahnhof West» rechtskräftig wird, sollen als Folge davon, die Festlegungen in Richtplankarte sowie Richtplantext betreffend die Sektoren 2, 3 und 4 des Richtplans «Bahnhof West» aufgehoben werden.

Von der Aufhebung wird der Sektor 1 des Richtplans ausgenommen. Dieser Teil der ZPP B «Bahnhof West» (Parzelle GB Nr. 93) wird neu in die ZPP AN «Sägegasse» umbenannt.

### 3. Verbleibender Richtplan-Teil (Sektor 1)

#### Legende

##### Inhalte:

|  |   |
|--|---|
|  | Perimeter Richtplan                                   |
|  | Sektor  |
|  | Bereich Erweiterung Entwicklungsgebiet «Bahnhof West» |
|  | Raumkante   |
|  | publikumsorientiertes Erdgeschoss                     |
|  | Mischverkehrsfläche                                   |
|  | Querung Langsamverkehr bestehend                      |
|  | Querung Langsamverkehr neu                            |
|  | öffentliche Fußwegverbindung                          |
|  | Interessenlinie SBB 2013                              |

##### Hinweise:

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | Perimeter ZPP B (neu) |
|  | Perimeter UeO q       |

Für den Sektor 1 des Richtplans «Bahnhof West» behalten die entsprechenden Festlegungen der Richtplankarte sowie des Richtplantextes weiterhin Gültigkeit.

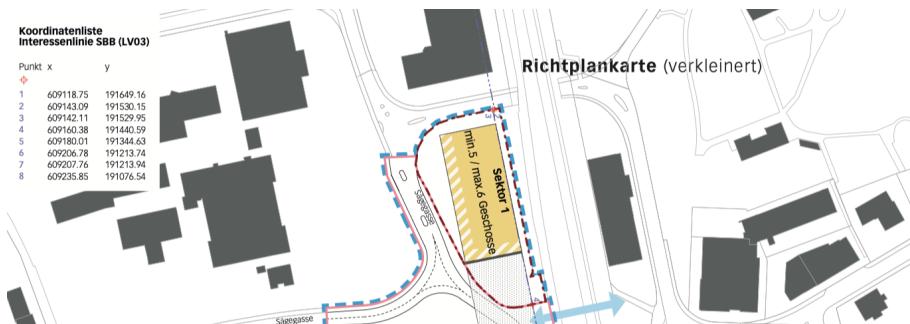


Abbildung 2: Zoom auf den Sektor B1 innerhalb des Richtplans «Bahnhof West»

### 4. Begründung und planerische Beurteilung

Die Teil-Aufhebung des Richtplans begründet sich damit, dass mit der Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens geänderte Verhältnisse und neue Erkenntnisse vorliegen. Gestützt auf die Ergebnisse aus dem anerkannten qualitätssichernden Verfahren (Richtprojekt) sind die Festlegungen aus dem Richtplan für die Sektoren 3 und 4 zu grossen Teilen überholt. Zudem wird das ausgearbeitete Richtprojekt in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen überführt und darin verankert werden. Eine Änderung des Richtplans hätte dieselben Festlegungen wie die geänderte Grundordnung, was diesen insgesamt obsolet macht. Diese Änderung der baurechtlichen Grundordnung bzw. der ZPP B «Bahnhof West» ist in der Beschlusskompetenz des Parlaments und unterliegt dem fakultativen Referendum.

### 5. Verfahren

#### Verbindlichkeit

Der Richtplan ist ein behördlichenverbindliches Planungsinstrument; dies im Gegensatz zu den grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen. Die Beschlusskompetenz für behördlichenverbindliche Instrumente liegt beim Gemeinderat.

#### Verfahren

Die Teil-Aufhebung des Richtplans «Bahnhof West» wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Dieses umfasst die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die Beschlussfassung (durch den Gemeinderat) und die Genehmigung durch den Kanton.

Die öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung und Beschlussfassung erfolgen im Sinne der Einheit der Materie zusammen mit der Änderung der ZPP B «Bahnhof West».

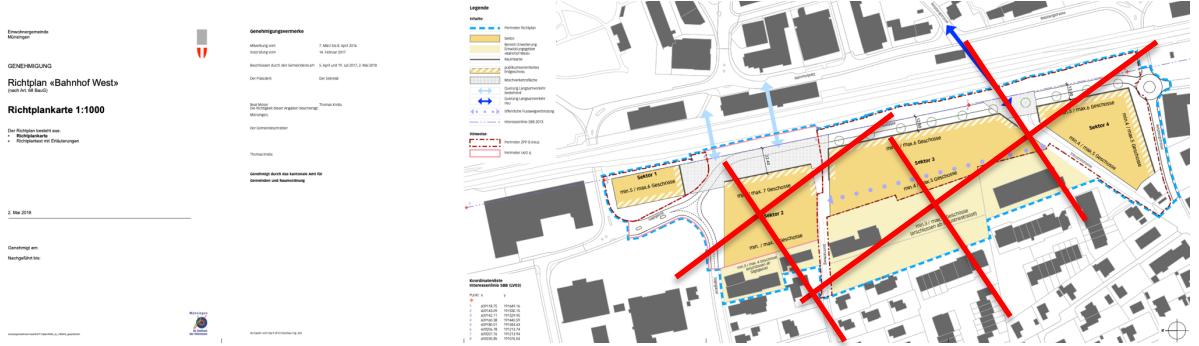
#### Beschluss

Die vorliegende Teil-Aufhebung des Richtplans «Bahnhof West» wurde vom Gemeinderat Münsingen am 29.10.2025 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

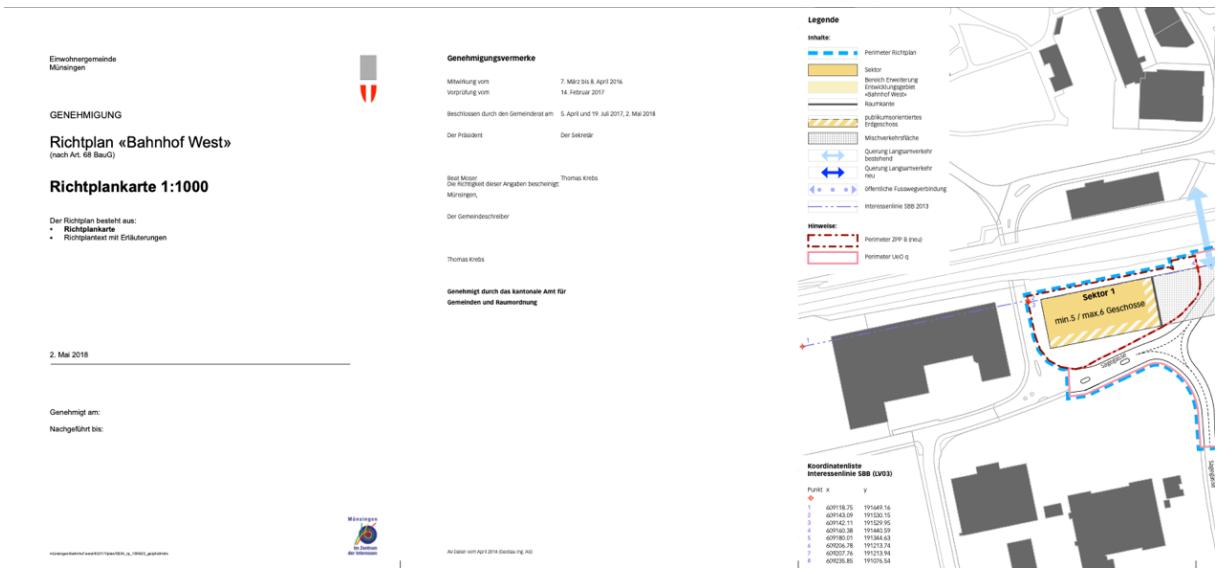
## Teil-Aufhebung

### 1. Richtplankarte

Die Planinhalte zu den Sektoren 2, 3 und 4 werden aufgehoben.



Es verbleiben Titelblatt, Genehmigungsvermerke sowie Planausschnitt zum Sektor 1 mit entsprechenden Legendeinhalten:



## 2. Richtplante mit Erläuterungen

Der Richtplante mit Erläuterungen unterscheidet zwischen den Erläuterungen ohne Rechtsverbindlichkeit im Teil A und den behördlichen Richtplaninhalten im Teil B.

### A Erläuterungen (nicht behördlichen)

Die Erläuterungen im Teil A ohne Rechtsverbindlichkeit werden mit der Teil-Aufhebung des Richtplans nicht angepasst. Sie sind sinngemäß auf den weiterhin behördlichen geltenden Sektor 1 zu beziehen.



| Inhalt   | Kurzfassung | ecoptima | Erläuterungen (nicht behördlichen) | Kurzfassung                                    | ecoptima |
|--|-------------|----------|------------------------------------|--|----------|
| 0 Kurzfassung                                  | 4           |          |                                    | 0 Kurzfassung                                  | 4        |
| A Erläuterungen (nicht behördlichen)           |             |          |                                    | A Erläuterungen (nicht behördlichen)           |          |
| 1. Ausgangslage und Zielsetzung                | 5           |          |                                    | 1. Ausgangslage und Zielsetzung                | 5        |
| 2. Rechtsgrundlage und Verbindlichkeit         | 6           |          |                                    | 2. Rechtsgrundlage und Verbindlichkeit         | 6        |
| 3. Analyse                                     | 6           |          |                                    | 3. Analyse                                     | 6        |
| 3.1 Standort                                   | 6           |          |                                    | 3.1 Standort                                   | 6        |
| 3.2 Quellen                                    | 7           |          |                                    | 3.2 Quellen                                    | 7        |
| 3.3 Erschließung                               | 7           |          |                                    | 3.3 Erschließung                               | 7        |
| 3.4 Bau- und Planungsrecht                     | 8           |          |                                    | 3.4 Bau- und Planungsrecht                     | 8        |
| 4. Bebauungs- und Erschliessungskonzept        | 10          |          |                                    | 4. Bebauungs- und Erschliessungskonzept        | 10       |
| 4.1 Städtebau- und Raumkante                   | 10          |          |                                    | 4.1 Städtebau- und Raumkante                   | 10       |
| 4.2 Bebauungs- und Raumbelastung               | 11          |          |                                    | 4.2 Bebauungs- und Raumbelastung               | 11       |
| 4.3 Erschließung                               | 12          |          |                                    | 4.3 Erschließung                               | 12       |
| 4.4 Öffentlichkeitsgrad                        | 13          |          |                                    | 4.4 Öffentlichkeitsgrad                        | 13       |
| 4.5 Typologie und Nutzungen                    | 14          |          |                                    | 4.5 Typologie und Nutzungen                    | 14       |
| 4.6 Raumordnung West                           | 14          |          |                                    | 4.6 Raumordnung West                           | 14       |
| 4.7 Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung     | 15          |          |                                    | 4.7 Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung     | 15       |
| 4.8 Störfahrvorsorge                           | 17          |          |                                    | 4.8 Störfahrvorsorge                           | 17       |
| 5. Mögliche Bebauungsmuster und Etappierung    | 18          |          |                                    | 5. Mögliche Bebauungsmuster und Etappierung    | 18       |
| 5.1 Kurzfristige Absichten                     | 18          |          |                                    | 5.1 Kurzfristige Absichten                     | 18       |
| 5.2 Mittel- bis langfristige Weiterentwicklung | 19          |          |                                    | 5.2 Mittel- bis langfristige Weiterentwicklung | 19       |
| 6. Verfahren                                   | 20          |          |                                    | 6. Verfahren                                   | 20       |
| B Richtplan (behördlichen)                     |             |          |                                    | B Richtplan (behördlichen)                     |          |
| Richtplankarte (verkleinert)                   | 23          |          |                                    | Richtplante mit Erläuterungen                  | 23       |
| Richtplante mit Erläuterungen                  | 24          |          |                                    | Richtplante mit Erläuterungen                  | 24       |
| Genehmigungsvermerke                           | 26          |          |                                    | Genehmigungsvermerke                           | 26       |

## B Richtplan (behördlichenverbindlicher Teil)

Der Richtplantext wird in Bezug auf die Teil-Aufhebung sowie den verbleibenden Sektor 1 wie folgt angepasst (Änderungen ~~rot durchgestrichen~~):

### Richtplantext

Der Richtplan bezweckt eine auf einem Gesamtkonzept beruhende, verdichtete Bebauung und optimierte Erschliessung des **Richtplangebiets Sektor 1 «Bahnhof West»**. Die Umsetzung der Vorgaben erfolgt ~~etappiert~~ mittels Überbauungsordnungen.

#### Richtlinien Siedlung

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Sektoren, Bereiche Erweiterung      | <p>Die Sektoren definieren die pro Abschnitt bebaubare Fläche, wobei die Planungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Bereiche Erweiterung Rücksicht nehmen müssen. <del>Die Bereiche für Erweiterung Entwicklungsgebiet «Bahnhof West» bezeichnen die ausserhalb der heutigen ZPP-B einer Regelbauzone zugewiesenen Gebiete, für die im Fall einer (erwünschten) Umstrukturierung die gleichen Grundsätze gelten wie in den Sektoren entlang der Bahnlinie. Das grosse Erweiterungsgebiet westlich des Sektors 3 wird gemeinsam mit diesem direkt von der Industriestrasse erschlossen.</del></p>   |
| Raumkanten und Struktur             | <p>Die Raumkanten definieren den öffentlichen Raum zwischen Bauten und Bahn, orientieren sich an der städtebaulichen Struktur östlich der Bahn. Neue Baukörper sollen sich analog der heutigen Struktur als Längsbauten in Nord-Süd-Richtung entwickeln. In Arealen mit Umlenk- oder Auftaktfunktion sind Winkelbauten möglich. Vorspringende Bauteile sind nur sehr zurückhaltend möglich. In der Richtplankarte vermasste Raumkanten sind Baulinien, welche die maximale Ausdehnung der Bauten im jeweiligen Sektor definieren. Eine horizontale Staffelung der Bauten durch partielle Rückversetzung sowie Arkaden (vgl. publikumsorientierte EG-Nutzung) ist möglich.</p> |
| Geschossigkeit                      | <p>Die im Plan bezeichneten minimalen und maximalen Geschosszahlen sind verbindlich. Sie orientieren sich an der Geschossigkeit der angrenzenden Quartiere sowie dem östlich der Bahn gelegenen Bahnhofquartier. Entsprechend nimmt die Geschosszahl von Ost nach West ab. Ein einzelner baulicher Akzent mit 7 Geschossen ist am neuen Bahnhofzugang West möglich.</p>   |
| <del>Abstufung Sektor 3 und 4</del> | <p><del>Die Geschosszahlen der Gebäudezeilen in den Sektoren 3 und 4 entlang der Industriestrasse sind angemessen zu staffeln. Die Ausformulierung der vertikalen Staffelung ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu ermitteln.</del></p>   |
| Publikumsorientierte EG-Nutzung     | <p>Die Erdgeschosse entlang der Hauptachsen sind der publikumsorientierten Nutzung (Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie etc.) vorbehalten. Entlang der neuen Lage der Industriestrasse sind die Erdgeschosse gegenüber den darunter liegenden Geschossen von der Bahnlinie zurückversetzt auszustalten.</p>  |
| Nutzung                             | <p>Innerhalb des Planungsgebiets wird der Wohnanteil von Ost nach West erhöht. Wohnnutzung ist nur zulässig, falls die Problematik der Lärmsvorbelastung, der Kinderspielplätze und der grösseren Spielfläche gelöst werden kann. Für den Sektor 1 stehen gewerbliche sowie Dienstleistungsnutzungen im Vordergrund. <del>Im Sektor 2 ist Mischnutzung zulässig. In den Sektoren 3 und 4 ist entlang der Industriestrasse Mischnutzung und ab der zweiten Bautiefe Wohnnutzung vorgesehen.</del></p>  |

|   |   |
|---|---|
| Nutzungserhöhung und Qualitätssicherung | Der Gemeinderat beschliesst die vorgesehene Aufzonung <del>in den Sektoren 1, 2, 3 und 4 pro Teil Überbauungsordnung</del> nur auf der Grundlage eines qualitätssicheren Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143, Gutachter oder Workshopverfahren) welches eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung sowie die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen gewährleistet. |
| Aussenraumgestaltung                    | <del>Als Basis jeder Teil Überbauungsordnung in den Sektoren 1, 3 und 4 Es</del> ist ein Konzept für die Frei- und Aussenraumgestaltung <del>inkl. grössere Spielfläche und Kinderspiel plätze zu erarbeiten. In den Sektoren 3 und 4 ist insgesamt mindestens eine für die Nutzungen im gesamten Richtplan Perimeter zugängliche grössere Spielfläche bereitzustellen.</del>   |
| Mischverkehrsfläche                     | <b>Richtlinien Erschliessung</b><br>Der neue Bahnhofzugang West und der Zugang zur neuen Querung des Langsamverkehrs Belpbergstrasse-Industriestrasse können als Mischverkehrsfläche mit Gleichberechtigung des Langsamverkehrs und des motorisierten Verkehrs ausgeführt werden.   |
| Industriestrasse                        | Die Industriestrasse wird an die Bahnlinie umgelegt und stellt die direkte Verbindung zwischen der Sägegasse und der Belpbergstrasse sicher. Sie erschliesst die Sektoren.  |
| Querung Langsamverkehr                  | <del>Südlich des Busbahnhofs wird zwischen der Belpberg- und der Industriestrasse eine neue Querung der Bahn für den Langsamverkehr mit Perronzugang geschaffen.</del> Die bestehenden Querungen sind im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofs Münsingen zu prüfen.  |
| Öffentliche Fußwegverbindung            | <del>Im Sektor 3 wird in der zweiten Bautiefe eine öffentliche Fußgängerverbindung vorgesehen. Sie ist spätestens mit der Aufhebung der heute bestehenden Nord-Süd gerichteten Durchwegung des Sektors zu realisieren. Im Fall einer Etappierung muss die Durchwegung in jedem Zwischenzustand gesichert sein.</del>  |
| Anzahl Parkplätze                       | Die Bandbreite der zulässigen Parkplätze für Motorfahrzeuge ist gegenüber dem Normbedarf gemäss Art. 49 ff BauV um mindestens die folgenden Masse zu reduzieren:<br>– Obergrenze: -40%<br>– Untergrenze: -20%   |
| Interessenlinie SBB                     | Die Interessenlinie begrenzt die von der SBB für die Erweiterung des Bahnareals reservierte Fläche. Darin sind nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Bahnhof oder den Bahnhofsnutzungen zulässig.  |
| Energie- und Wärmeversorgung            | Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren und die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist anzustreben.   |
| Entwässerung                            | Der Entwässerung ist im Rahmen der Erarbeitung der Teil-Überbauungsordnungen Beachtung zu schenken. Unter Darlegung eines entsprechenden Nachweises kann sie ausserhalb des Richtplan-Perimeters gelöst werden.   |

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom .....  
Kantonale Vorprüfung vom .....

**Beschlossen durch den Gemeinderat am** .....

Der Präsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Münsingen, den .....  
Der Gemeindeschreiber: .....

**Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am** .....