

Genehmigung

Schlossmatt / ZöN Nr. 13 / Parzelle Nr. 1592

## **Erläuterungsbericht**

vom 23.10.2025 (Stand 31.10.2025)

---

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Baureglement
- **Erläuterungsbericht**

### **Zuständige Abteilung**

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

# Inhalt

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
Schulraumplanung .....	3
Ersatzneubau Nord-Süd Trakt .....	4
Bisher geltende Zonenordnung .....	4
<b>Änderungsbedarf GBR.....</b>	<b>5</b>
Geschosshöhe bei Schulgebäuden .....	5
Abgrabung .....	5
<b>Planungsmassnahme.....</b>	<b>6</b>
<b>Auswirkungen .....</b>	<b>6</b>
Referenzhöhe .....	6
Fassadenhöhe.....	6
Geschosszahl .....	7
Ausgestaltung Dach .....	7
<b>Beurteilung .....</b>	<b>7</b>
<b>Planungsprozess.....</b>	<b>8</b>
<b>Verfahrensgrund .....</b>	<b>8</b>
Planbeständigkeit .....	8
<b>Art des Planungsprozess und Termine .....</b>	<b>9</b>
<b>Planungsorganisation.....</b>	<b>9</b>
<b>Planungsprozess.....</b>	<b>9</b>
Öffentliche Auflage .....	9
Beschlussfassung .....	9
 Plan Ersatzneubau 4 VG.....	 Anhang A

## Zusammenfassung

Schulräume weisen grundsätzlich eine grössere Raumhöhe auf als beispielsweise bei einer Wohnnutzung. Die geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen der ZÖN Nr. 13 des Schulareals Schlossmatt, welche die Wohnzone W4 als Vorgabe hat, stellen hierzu einen Widerspruch dar. Um den geplanten nötigen Ersatzneubau des Sägegasse 12 realisieren zu können, wird daher eine geringfügige Änderung des Baureglementes nötig.

## Ausgangslage

### Schulraumplanung

Mit der Bildungsstrategie 2030 – «Schule der Zukunft» wurde 2022 in der Gemeinde Münsingen die Grundlage für eine langfristige Schulraumplanung geschaffen. Die langfristige Schulraumplanung bezweckt die Sicherstellung des zeitgemässen Unterrichtes für die nächsten 15 bis 25 Jahre. Sie umfasst auch den Erhalt und die Entwicklung der Schulgebäude.

Die Schulraumplanung bestätigte den Schulstandort Schlossmatt. Das heutige Schulgebäude Sägegasse 12, Nord-Süd Trakt des Schulareals Schlossmatt, weist jedoch einen Handlungsbedarf durch ein Schadstoffvorkommen von Spritzasbest aus. Die Strategie der Schulraumplanung des Gemeinderates kommt zum Ergebnis, dass für den Nord-Süd Trakt ein Ersatzneubau angestrebt werden muss.

Schulräume weisen grundsätzlich eine grössere Raumhöhe auf als beispielsweise bei einer Wohnnutzung. Im Rahmen der Erarbeitung der Schulraumstrategie hat sich gezeigt, dass bei der letzten Ortsplanungsrevision in den Bestimmungen der ZÖN 13 im GBR der Bedarf nach schulgerechten Raumhöhen nicht bzw. zu wenig beachtet wurde. Mit der Anpassung des Baureglementes muss dies nun korrigiert werden.



Abbildung 1 Auszug Landeskarte (Grundlage: swisstopo) mit Markierung Schulhaus Sägegasse 12 (rot)

### Ersatzneubau Nord-Süd Trakt

Im Ersatzneubau für den Nord-Süd-Trakt soll gemäss Schulraumstrategie ein Kindergarten, Schulräume sowie die Tagesschule untergebracht werden. Der Ersatzneubau soll am gleichen Standort in die bestehenden Freiräume integriert werden. Die Zivilschutzanlage im Untergeschoss soll erhalten bleiben. Der Ersatzneubau soll viergeschossig, mit einem Stockwerk mehr als der Bestand, gebaut werden. Mit dem zusätzlichen Geschoss können die benötigten zusätzlichen Räume geschaffen werden.

Angestrebt wird ein selektiver Projektwettbewerb mit Start im Jahr 2026.

### Bisher geltende Zonenordnung

Das Schulareal Schlossmatt befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzung ZöN Nr. 13. Für die Grundzüge der Gestaltung gelten die baupolizeilichen Masse der W4 mit unter anderem einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig (FHtr) von 13.2 m. Die Gebäudelängen sind frei.

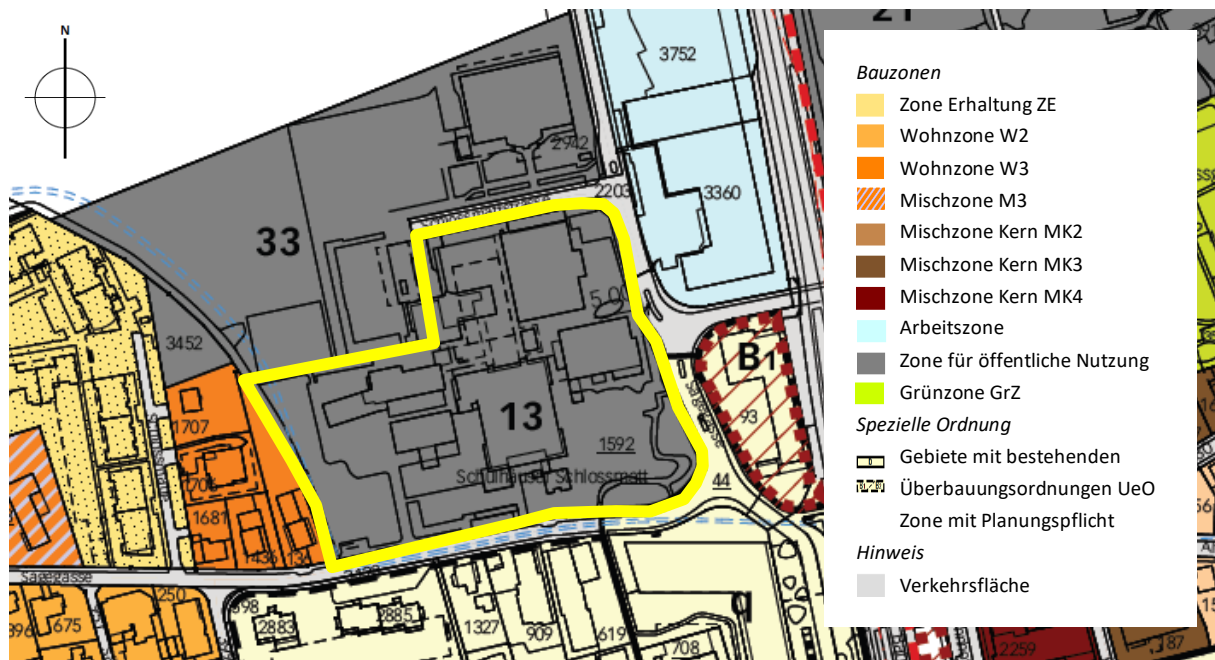


Abbildung 2 Auszug Zonenplan 1 der Gemeinde Münsingen mit Markierung ZöN Nr. 13 (gelb)

ZöN Nr. 13	Schule, Sportanlage mit Turnhalle, Zivilschutzanlage, Energiezentrale	W4; unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände. Die GL ist frei.	II
------------	---	--	----

Abbildung 3 Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Münsingen

# Änderungsbedarf GBR

## Geschosshöhe bei Schulgebäuden

Schulräume weisen grundsätzlich eine grössere Raumhöhe auf als beispielsweise bei einer Wohnnutzung. Schulzimmer dienen nicht mehr nur dem Frontalunterricht, sondern werden je nach Bedarf als Gruppenarbeitsräume, Rückzugsorte oder digitale Lernumgebungen genutzt. Auch Fachräume und Pausenbereiche werden flexibler gestaltet. Dafür ist ein ausreichender Spielraum erforderlich, nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Höhe.

Im Rahmen der ersten Abklärungen zum Neubau Sägegasse 12 hat sich gezeigt, dass bei Schulhaus-Neubauten mit durchschnittlich einer Geschosshöhe von 3.5 m gerechnet wird. Gesamthaft wird dadurch eine minimale Gebäudehöhe von rund 14.5 m erreicht. Die ZÖN Nr.13 bzw. W4 lässt aber nur eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 13.2 m zu.

Für den erforderlichen Neubau des Gebäudes Sägegasse 12 ergibt sich daher ein Konflikt aufgrund der bestehenden ZÖN-Bestimmungen mit einer zulässigen Fassadenhöhe von 13.20 m.

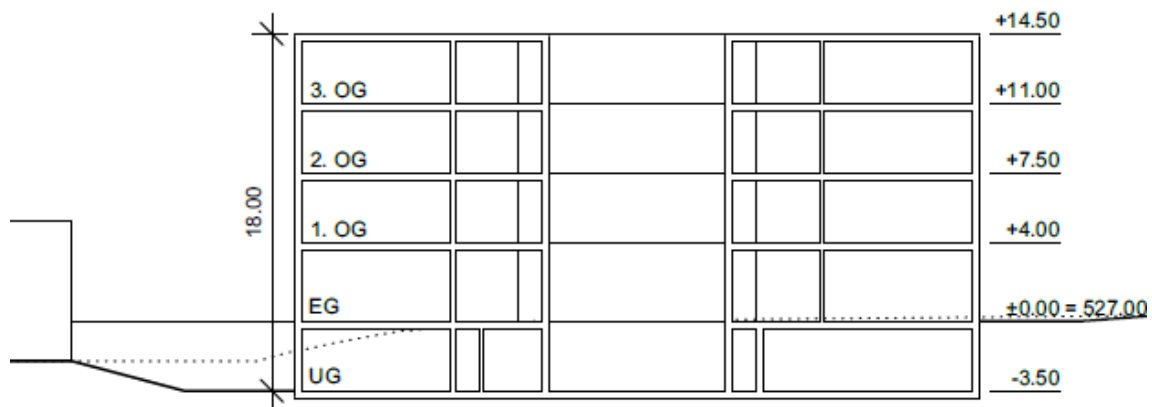


Abbildung 4 Grobdarstellung Schnitt des möglicher Neubau Sägegasse 12

## Abgrabung

Zusätzlich bestehen auf der West- und Ostseite Abgrabungen mit einer Breite von mehr als 5m. Gemäss Baureglement (Art. 4 Abs. 10 GBR) ist das massgebende Terrain auf das Untergeschoss zu messen.



Abbildung 5 Abgrabung West-Seite nördliche Ecke Bestand



Abbildung 6 Abgrabung West-Seite südliche Ecke Bestand

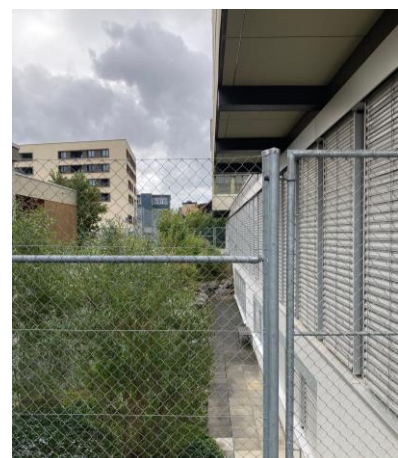


Abbildung 7 Abgrabung Ost-Seite

## Planungsmassnahme

Um das geplante Bauprojekt umsetzen zu können, ist eine Änderung des Baureglementes erforderlich. Die Änderung umfasst nur den Fussabdruck des bestehenden Gebäude bzw. die Adresse Sägegasse 12. Die heutige Erdgeschosshöhe wird als Referenzhöhe festgelegt. Die maximale Fassadenhöhe wird neu definiert und beträgt 15.0 m. Aufgrund der Abgrabungen zählen die heutigen Untergeschosse bereits als Vollgeschosse.

## Änderung Baureglement

Das Baureglement wird wie folgt angepasst:

Bezeichnung	Zweck / Nutzung	Baupolizeiliche Masse und Grundzüge der Gestaltung	ES
ZÖN Nr. 13	Schule, Sportanlage mit Turnhalle, Zivilschutzanlage, Energiezentrale	W4; unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumstände. Die GL ist frei. <b>Für das Gebäude Sägegasse 12 gelten folgende Abweichungen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Referenzhöhe massgebendes Terrain: 527.30 m.ü.M.</li><li>- <math>F_{h_{tr}}</math> über dem massgebenden Terrain: max. 15.0 m</li><li>- Geschosszahl: frei</li></ul>	II

## Auswirkungen

### Referenzhöhe

Der Terrainverlauf ist aufgrund der Schul- und Vorplätze im Norden und im Süden sowie durch den Erhalt des Zivilschutzraumes im Untergeschoss gegeben. Zusätzliche Terrainabgrabungen sind nicht vorgesehen. Die Höhe des Terrain der Zugänge der Südfassade und der Nordfassade wird beibehalten und kann somit als Referenzhöhe für den Neubau verwendet werden.



Abbildung 8 Zugang Südfassade Bestand



Abbildung 9 Zugang Nordfassade Bestand

### Fassadenhöhe

Die bestehenden Abgrabungen auf der Ost- und Westseite des Gebäudes sollen weiterhin bestehen bleiben. Einzig auf der Ostseite soll die Abgrabung gegebenenfalls vom Gebäude weg breiter ausgestaltet werden, um mehr Licht in die Schulräume im UG zu gewährleisten.

Die bereits vorhandenen Abgrabungen bedingen eine höhere Fassadenhöhe im Vergleich mit der Nord- und Südseite. Durch die Festlegung der Fassadenhöhe auf die Referenzhöhe der Zugänge Nord und Süd ist eine höhere Fassadenhöhe auf der Ost und West Seite möglich ohne die Gebäudehöhe markant anzupassen. Terrainanpassungen entlang des Gebäudes sollen keine vorgenommen werden.

### Geschosszahl

Durch den aktuell bestehenden Verweis in der ZÖN Nr. 13 auf die W4 ist die Anzahl Vollgeschosse bereits festgesetzt und daher schon heute 4-geschossig zulässig. Mit der Festlegung der maximalen Fassadenhöhe wird der mit der Schulraumplanung festgestellte Widerspruch zwischen F<sub>hr</sub> und der 4-Geschossigkeit aufgehoben und den erhöhten Schulräumen kann Rechnung getragen werden.

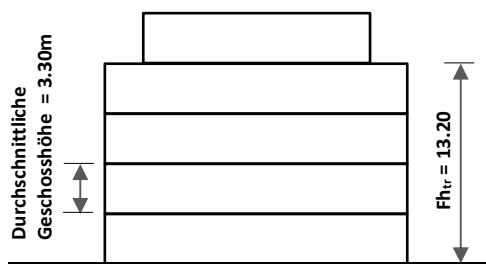


Abbildung 10 Geschossigkeit gemäss geltenden Bestimmungen

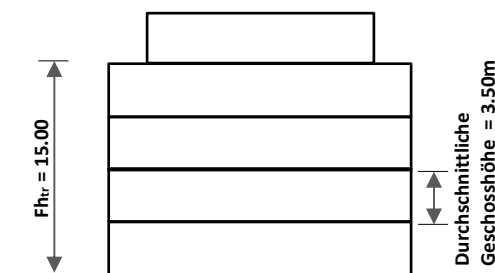


Abbildung 11 Geschossigkeit gemäss den neuen Bestimmungen nach der Änderung Baureglement

### Ausgestaltung Dach

Gestalterische Dachaufbauten, wie Vordächer, fallen unter die Attikabestimmungen nach GBR. Weitere Festlegungen sind daher nicht notwendig.

## Beurteilung

Mit einem Ersatzneubau des Gebäudes Sägegasse 12 können einerseits die vorhandenen Schadstoffvorkommen eliminiert und die Schulräume bedarfsgerecht umstrukturiert werden. Einzig mit einer baulichen Massnahme werden damit gleich zwei Problemstellungen der Schulraumplanung gelöst.

Schulräume werden zunehmend vielseitig genutzt. Die Schule soll als lebendiger und anpassungsfähiger Lernort ausgestaltet sein, der den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Mithilfe des kommende Projektwettbewerbs sollen diese diversen Wünsche und Ansprüche gesammelt und wo möglich umgesetzt werden können. Der Vorgabekatalog des Projektwettbewerbs soll dabei einerseits klare Rahmenbedingungen aufzeigen und zugleich Raum für neue Ideen zulassen. Durch die geringe Änderung des Baureglementes, welche zugleich eine neuen Raumhöhen ermöglicht, besteht dieser Spielraum.

Weiterhin bleiben mehrere Faktoren der Bestandesbaute, wie auch die Vorgaben des Baureglementes bestehen. Der Schutzraum sowie die Vorplätze im Norden und Süden werden nicht angepasst und geben dadurch die Fassadenhöhen vor. Die vier Geschosse sind bereits seit der letzten Ortsplanungsrevision für die gesamte ZÖN Nr. 13 möglich. Durch die Anpassung der Fassadenhöhe wird einzig der Raumhöhe von Schulräumen und den bestehenden Abgrabungen Rechnung getragen.

# Planungsprozess

## Verfahrensgrund

### Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit garantiert die Stabilität und Verlässlichkeit von Nutzungsplänen über einen gewissen Zeitraum, was Rechts- und Planungssicherheit für Grundeigentümer und Investoren schafft. Sie basiert auf dem Grundsatz der Interessensabwägung, bei der das Interesse an einer Anpassung des Plans gegen das Interesse an der Beibehaltung des bestehenden Plans abgewogen wird. Planänderungen und somit das Aufheben der Planbeständigkeit sind nur gerechtfertigt, wenn gewichtige Gründe, etwa durch Änderungen der massgebenden Verhältnisse, vorliegen.

Die Ortsplanungsrevision wurde 2018 gestartet und vor mehr als zwei Jahren abgeschlossen (Genehmigung 31.10.2023). Es stellt sich die Frage der Planbeständigkeit.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden bei den Zonen für öffentliche Nutzungen diverse formelle Präzisierungen im Titel und in den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN vorgenommen, namentlich wurde die ZÖN Nr.13 von der W3 in eine W4 überführt. Eine spezifische Anpassung der Höhenvorgaben erfolgte nicht, da die Schulraumplanung erst 2024 nach der Verabschiedung der Bildungsstrategie erfolgte und die zwingend erforderlichen Massnahmen (Abbruch und Neubau) hervorbrachte.

Durch die verabschiedete Bildungsstrategie im Jahr 2022 und die darauf erfolgte Schulraumplanung ist für das Gebäude Sägegasse 12 eine Umstrukturierung der Schulräume und Schadstoffsanierung erforderlich, weshalb ein Abbruch und Neubau unumgänglich ist. Die Verhältnisse haben sich daher seit der Ortsplanungsrevision erheblich geändert. Eine Anpassung der baupolizeilichen Masse/Grundzüge der Gestaltung in Art. 13 Abs. 3, ZÖN Nr. 13 ist, wie vorangehend ausgeführt, zwingend erforderlich.

Unter anderem mit Blick auf die Planbeständigkeit wird die Änderungen des Baureglementes auf die Sägegasse 12 beschränkt sowie auf die neuen Anforderung an den Schulraum reduziert. Durch die geringe Änderung ist eine Plananpassung auf ein Minimum reduziert.

Auch ist die Schulraumbeschaffung und die Vorgaben aus der Schulraumstrategie ein wichtiges öffentliches Interesse, welches hoch gewichtet werden kann.

Insgesamt schafft die geringe Änderung des Baureglementes Rahmenbedingungen für einen Ersatzneubau, die einerseits den Bestand berücksichtigen und andererseits neue Möglichkeiten für einen vielseitigen, anpassungsfähigen und lernfördernden Schulraum bieten.

## Art des Planungsprozess und Termine

Die Änderung in den ZöN Vorschriften ist auf die ZöN Nr. 13 und das Gebäude Sägegasse 12 beschränkt. Es wird daher ein gemischt-geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV inkl. Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV durchgeführt.

Termin	Planungsschritt
27. Oktober 2025	Antrag Planungskommission an den Gemeinderat
12. November 2025	Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
Winter 2025 / 26	Öffentliche Auflage inkl. Einspracheverhandlungen
Frühling 2026	Beschluss Gemeinderat zur Beschlussfassung

## Planungsorganisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Als vorberatendes politisches Organ wirkt die Planungskommission. Die Planungskommission ist antragstellendes Organ an den Gemeinderat. Das Ergebnis wird vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten den zuständigen Organen zum Beschluss unterbreitet.

## Planungsprozess

### Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss des Gemeinderats durchgeführt.

### Beschlussfassung

Nach der Beschlussfassung durch die Planungskommission und den Gemeinderat werden die Planungsakten dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

## **Anhang A      Plan Ersatzneubau 4 VG**



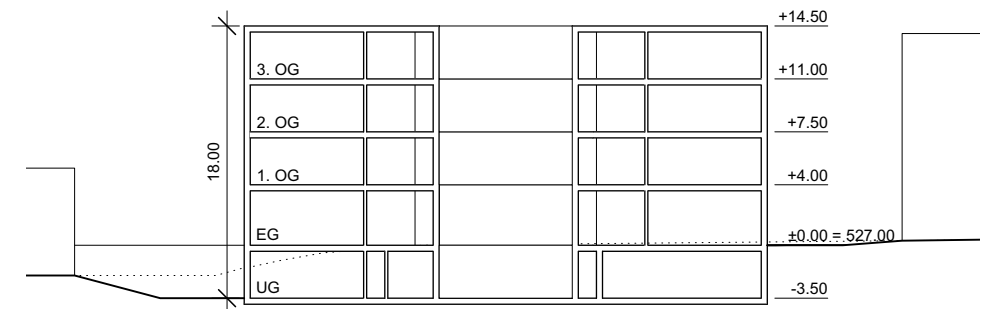
**1. Obergeschoss**  
GF 1'356 m<sup>2</sup> / 823 m<sup>2</sup> HNF



**2. Obergeschoss**  
GF 1'380 m<sup>2</sup> / 846 m<sup>2</sup> HNF

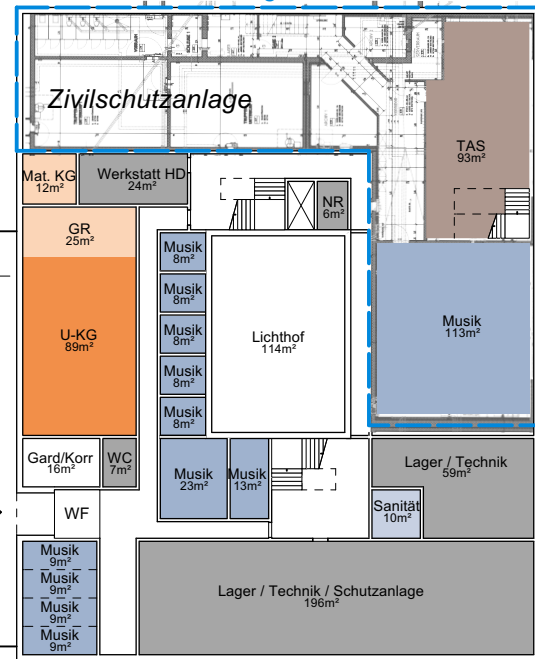


**3. Obergeschoss**  
GF 1380 m<sup>2</sup> / 846 m<sup>2</sup> HNF

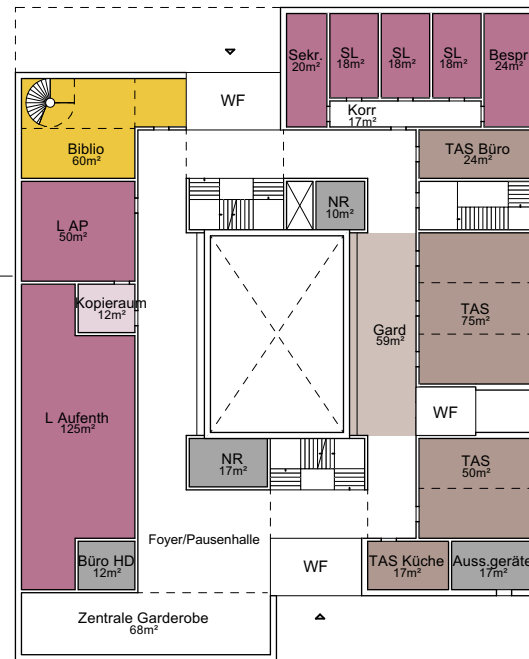


**Schnitt B-B**

Teilerhalt best. Untergeschoss



**Untergeschoss**  
GF 1'373 m<sup>2</sup> / 482 m<sup>2</sup> HNF



**Erdgeschoss**  
GF 1'219 m<sup>2</sup> / 665 m<sup>2</sup> HNF

**Total**  
GF 6'708 m<sup>2</sup>  
HNF 3'662 m<sup>2</sup>  
GF / HNF: 1.83

Hinweis: Variante nach aktuellem Baureglement nicht möglich

Gemeinde Münsingen Kanton Bern

**Ersatzneubau 4 VG**  
Schulraumplanung Münsingen  
Massstab 1:500

01.05.2025  
pl\_SH\_Prisma\_Ersatzneubau\_250428.vwx

LKA

metron

