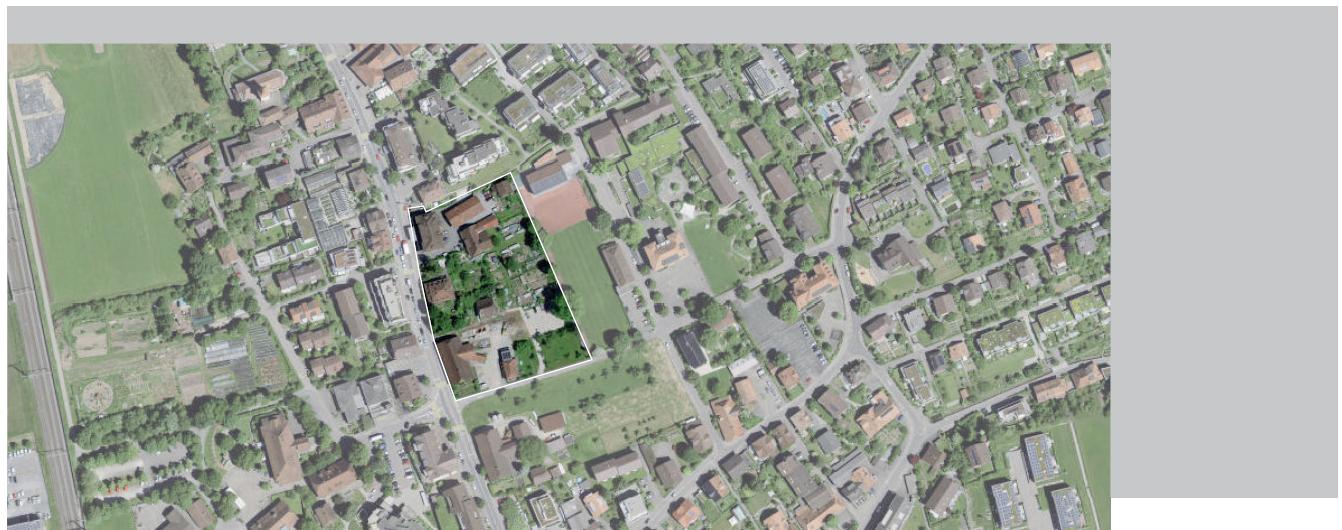


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Münsingen

Teil-Überbauungsordnung «Hinterdorf» (ZPP J1)



Erläuterungsbericht

Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

Erläuterungsbericht

- Schlussbericht Workshopverfahren 2020
- Richtprojekt 2024
- Konzept Baumbestand 2025

10. September 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Barbara Bütkofer, Geografin M.A.

Abbildung Titelseite: Luftbild mit Planungsperimeter (Quelle: kant. Geoportal, eigene Darstellung)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Standort	6
2.1 Lage	6
2.2 Nutzung	6
2.3 Erschliessung	7
3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen	7
3.1 Baurechtliche Grundordnung	7
3.2 Kommunale Richtpläne	9
3.3 Sanierung Ortsdurchfahrt	11
3.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)	12
4. Prozess	12
5. Vorhaben	13
5.1 Ortsbauliche Idee	13
5.2 Baugestaltung	14
5.3 Nutzungen	15
5.4 Aussenraumgestaltung	15
5.5 Erschliessung, Parkierung	17
5.6 Ver- und Entsorgung, Notzufahrt	18
5.7 Energiekonzept	20
5.8 Vorprojekt 2025	20
6. Teil-UeO «Hinterdorf» (ZPP J1)	20
6.1 Zielsetzungen	20
6.2 Überbauungsplan	21
6.3 Überbauungsvorschriften	21
7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	28
7.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	28
7.2 Orts- und Landschaftsbild	29
7.3 Verkehr	30
7.4 Lärmschutz	32
7.5 Luftreinhaltung	32
7.6 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	33
8. Verfahren	34
8.1 Übersicht und Termine	34
8.2 Vorprüfung	34
8.3 Öffentliche Auflage	34
8.4 Beschlussfassung, Genehmigung	34
Anhang 1: Auszug Baureglement, ZPP J1	35

1. Ausgangslage

Das im Dorfzentrum von Münsingen an der Bernstrasse gelegene Areal «Hinterdorf» ist ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde Münsingen. Die zentrale Lage, die gute Erschliessung und die wenig dichte Bebauung eröffnen ein grosses Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen. Es bietet sich die Chance, ohne Einzonung und ohne Kulturlandverlust neuen Wohnraum zu schaffen. Mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt (Einführung Tempo 30) wird das Areal selbst sowie sein Umfeld in den nächsten Jahren eine zusätzliche Aufwertung erfahren.

Die sieben Grundeigentumschaften beabsichtigen, den Planungsperimeter unter Berücksichtigung der bestehenden schützenswerten Gebäude und ihrer Aussenräume mit einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung zu entwickeln.

Workshopverfahren

Im Rahmen eines breit abgestützten Workshopverfahrens hat ein qualifiziertes Planungsteam – bestehend aus Architekten, Landschaftsarchitektin und Verkehrsplaner – zusammen mit Vertreter:innen der Gemeinde, der Fachberaterin der Gemeinde, der kantonalen Denkmalpflege¹, der Grund-eigentümerschaften und dem Ortsplaner ein Richtprojekt für das Gebiet erarbeitet.

Teil-Überbauungsordnung zur ZPP J1 «Hinterdorf»

Für die Realisierung der gemäss Richtprojekt angestrebten Entwicklung wurde die vorliegende Teil-Überbauungsordnung (Teil-UeO) «Hinterdorf» (ZPP J1) erarbeitet.

Ortsplanungsrevision (Münsingen 2030)

Die Gemeinde Münsingen hat die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Projekt Münsingen 2030) abgeschlossen.

¹ Vgl. Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG

2. Standort

2.1 Lage

Das Planungsgebiet «Hinterdorf» liegt im Dorfzentrum an der Schnittstelle unterschiedlicher baulicher Strukturen und umfasst eine Fläche von rund 12'600 m².

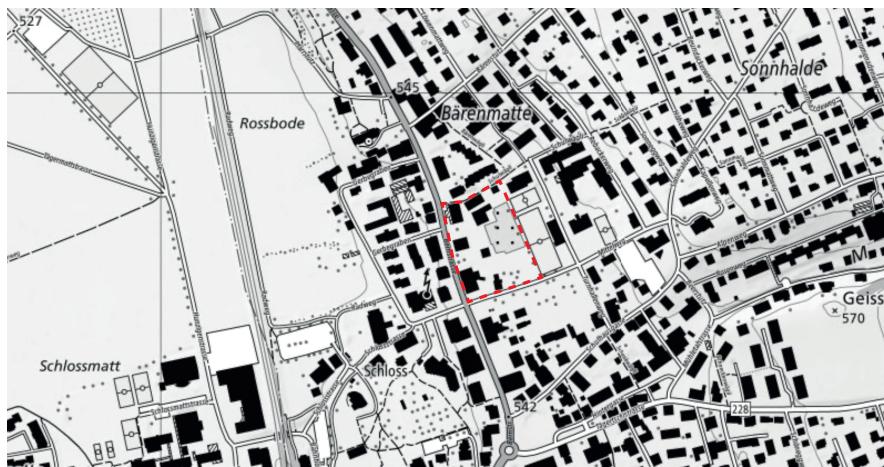


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets im Dorfzentrum Münsingen (Quelle: www.map.geo.admin.ch, eigene Darstellung)

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 429, 3442, 402, 2077, 1417, 493, 855 und 454.

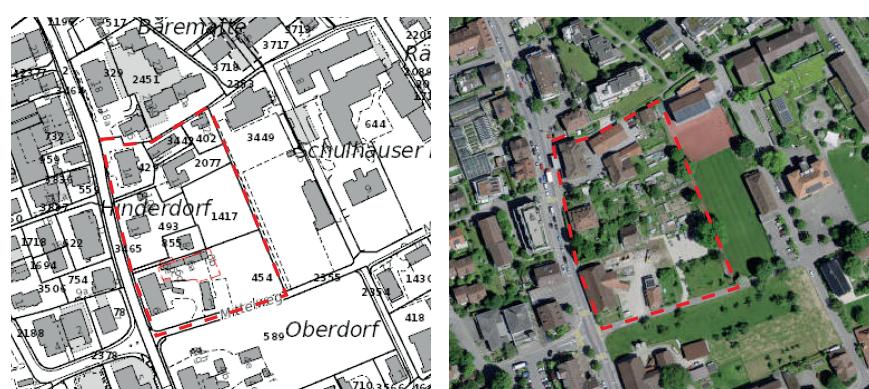


Abb. 1 Parzellierung und Luftbild Planungsperimeter (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, eigene Darstellung)

2.2 Nutzung

Heute befinden sich im Planungsgebiet entlang der Bernstrasse eine Autogarage mit Tankstelle, ein Wohnhaus (schützenswert) sowie ein Bauernhaus mit Stöckli (beide schützenswert) und zugehörigem Aussenraum mit Hostet. Das schützenswerte Bauernhaus Bernstrasse 6 ist in den Jahren 2021/22 um- und mit Wohnungen ausgebaut worden. Im Erdgeschoss

befindet sich ein Blumenladen. Im Nordosten sowie im Zentrum des Areals bestehen vier weitere Wohnhäuser. Ein Teil der Häuser sind in einem sehr schlechten Zustand und kaum mehr bewohnbar. Nebst den Gebäuden prägen insbesondere auch die grosszügigen Aussenräume (Hostet, Gärten, Familiengarten) das Planungsgebiet.

2.3 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist sowohl für den motorisierten, den Fuss- und Veloverkehr als auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Die Haltestelle «Chäsi» des Ortsbus befindet sich an der Bernstrasse auf der Höhe des Planungsgebiets. Die Einrichtungen zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs liegen in Fusswegdistanz (vgl. Abb. 2).

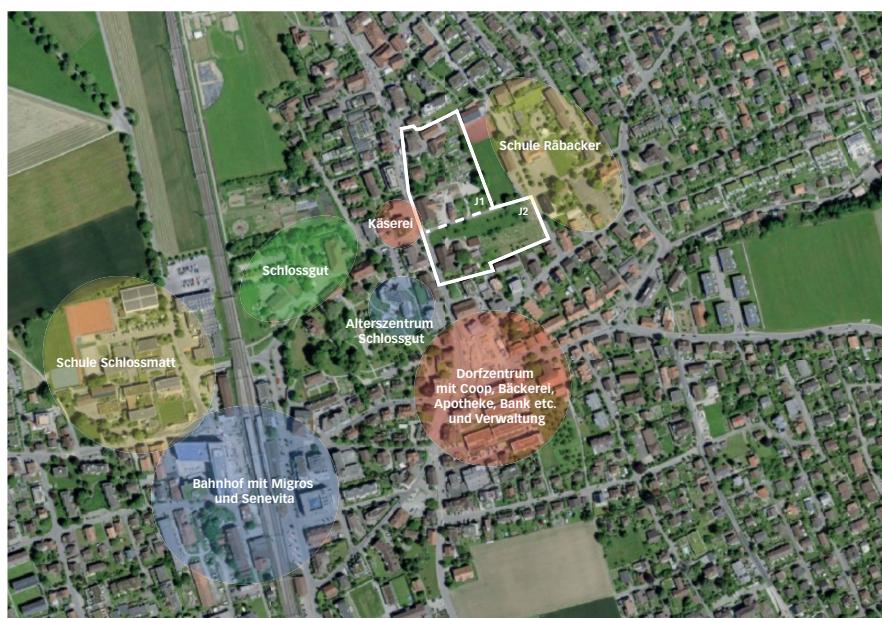


Abb. 2 Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Perimeter des Planungsgebiets
(Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

3. Bau- und planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Baurechtliche Grundordnung

3.1.1 Ortsplanungsrevision Münsingen 2030

Die Gemeinde Münsingen hat die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Projekt Münsingen 2030) abgeschlossen. Die kantonele Genehmigung der Planungsinstrumente erfolgte mit Verfügung vom 31.10.2023. Dem Workshopverfahren und im folgenden auch der vorliegenden Teil-UeO wurden die angepassten Bestimmungen der ZPP J, Abschnitt J1 (Abstimmung auf die übergeordneten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen) gemäss revidiertem Baureglement zugrunde gelegt.

3.1.2 Zonenplan 1, Baureglement

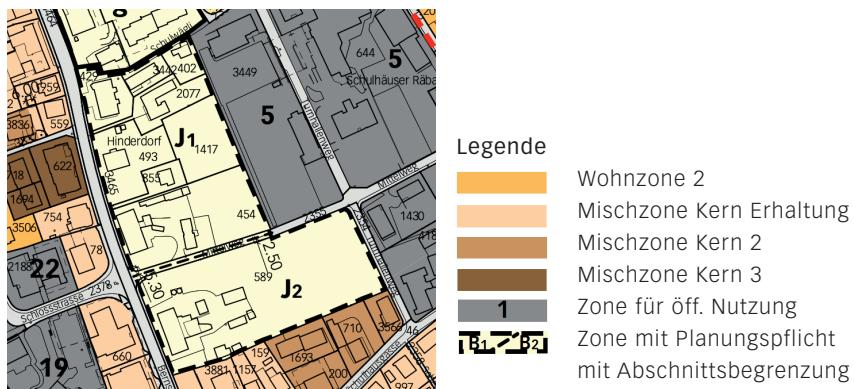


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 (OPR 2021)

Der Zonenplan 1 weist den Planungsperimeter der ZPP J «Hinterdorf», Abschnitt J1 zu. Die ZPP wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 erlassen und mit der Ortsplanungsrevision 2021 mit Blick auf die Siedlungsentwicklung nach innen angepasst (vgl. Anhang 1). Das Areal liegt im Ortsbildschutzperimeter und in der Baugruppe B «Münsingen Bernstrasse». SSE».

3.1.3 Zonenplan 2

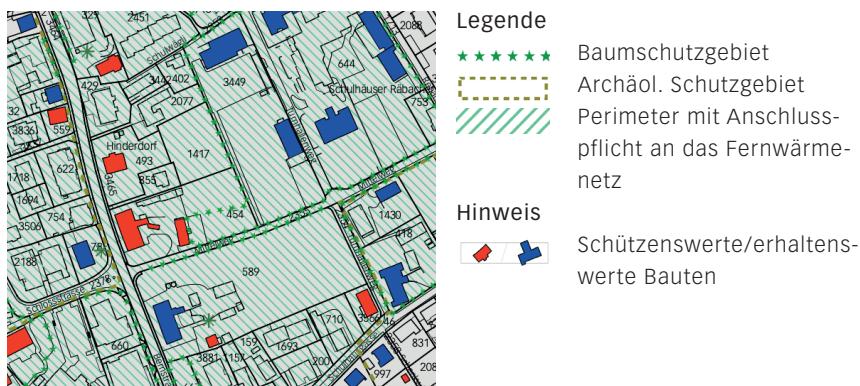


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 (OPR 2021)

Baumschutzgebiet Entlang des Mittelwegs und der östlichen Grenze des Planungsperimeters befindet sich ein Baumschutzgebiet. Die bestehenden Bäume sind geschützt und dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde nicht gefällt werden. Sie müssen fachgerecht gepflegt und erhalten werden. Im Falle von Ersatzmassnahmen müssen einheimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden (Art. 39 GBR 2021, vgl. kommunales Merkblatt Baumschutz, 01.09.2022).

Inventarobjekte Die schützenswerten Gebäude (K-Objekte) Bernstrasse 6 und 10 sowie Mittelweg 1 sind hinweisend dargestellt.

Anschlusspflicht Fernwärmennetz Das Planungsgebiet liegt im Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmennetz.

Archäologische Schutzgebiete

Die betroffenen Parzellen befinden sich in der Nähe eines Archäologischen Schutzgebiets mit römischen und mittelalterlichen Siedlungsresten sowie prähistorischen Funden (im Westen) und im nahen Umfeld eines Archäologischen Schutzgebiet mit Eisenzeitlichen Gräberfeldern (im Südosten). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Hinterlassenschaften tangiert werden. Der Archäologische Dienst Bern muss bei allen Bauprojekten (inkl. Umgebungsgestaltung) frühzeitig einbezogen werden.

3.1.4 Zonenplan 3

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb von Gefahrengebieten.

3.2 Kommunale Richtpläne

3.2.1 Richtplan Mobilität

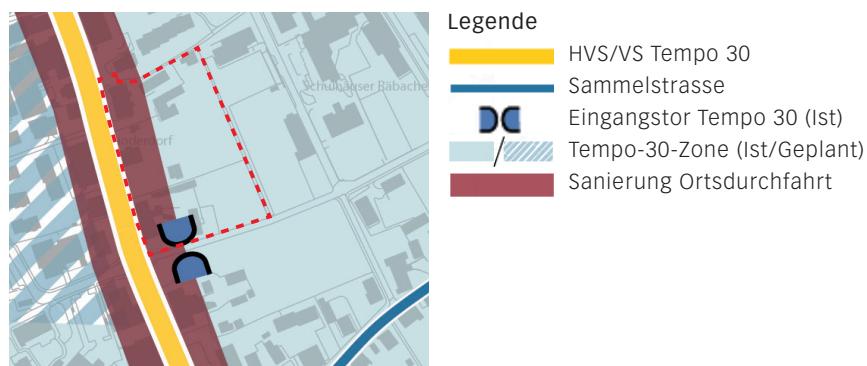


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Richtplan Mobilität, Teilrichtplankarte motorisierter Individualverkehr mit Perimeter der Teil-UeO (rot gestrichelt) (10. Juni 2022)

Im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrt 2024 wurde die Geschwindigkeit im Zentrum auf 30 km/h reduziert und damit an das Temporegime in den Quartieren angeglichen. Für das Areal Hinterdorf bedeutet das eine Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Der Verkehr auf der Bernstrasse wird flüssiger und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer wird erhöht.

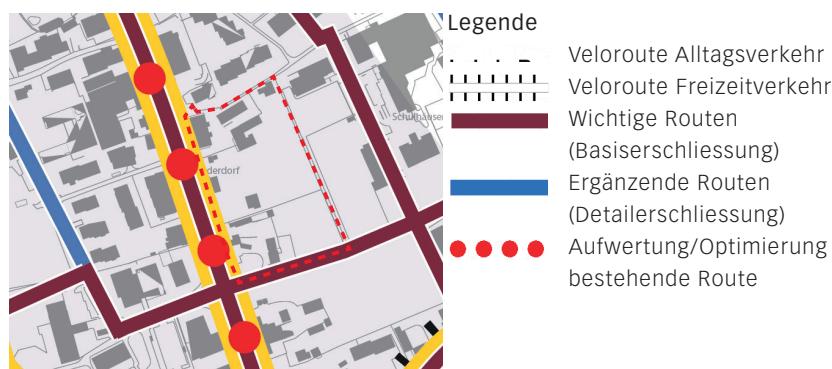


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Richtplan Mobilität, Teilrichtplankarte Veloverkehr mit Perimeter der Teil-UeO (rot gestrichelt) (10. Juni 2022)

Mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt wurde nebst der Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 (d.h. angleichen der gefahrenen Geschwindigkeiten von Auto und Velo) auch ein Mehrzweckstreifen eingeführt, so dass Velos bei Bedarf sicher überholt werden können und sicher abgebogen werden kann.

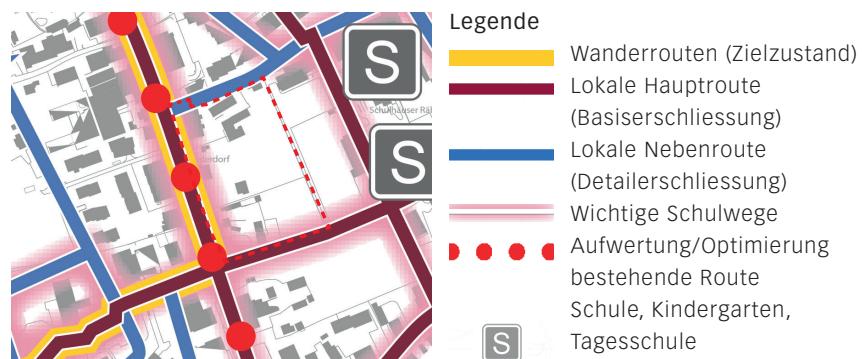


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Richtplan Mobilität, Teilrichtplankarte Fussverkehr mit Perimeter der Teil-UeO (rot gestrichelt) (10. Juni 2022)

Auch der Fussverkehr hat von der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der reduzierten Geschwindigkeit, den verbesserten Querungsmöglichkeiten und der dadurch erhöhten Verkehrssicherheit profitieren. Der Mittelweg gilt als wichtiger Schulweg. Ein weiterer wichtiger Schulweg ist das Schulwägli am nördlichen Rand der Überbauung.

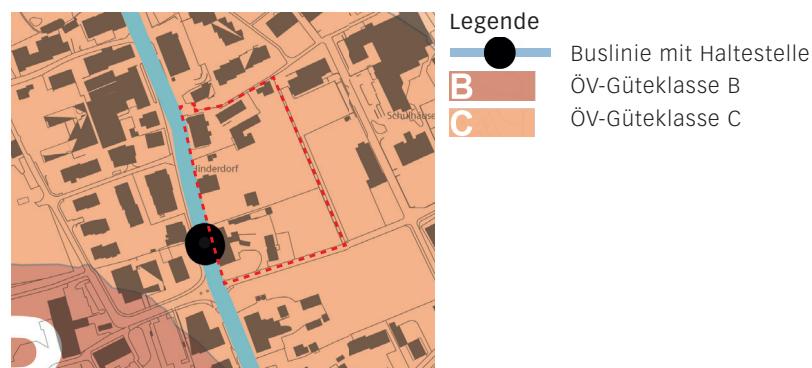


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Richtplan Mobilität, Teilrichtplankarte öffentlicher Verkehr, kombinierte Mobilität und Alternativen mit Perimeter der Teil-UeO (rot gestrichelt) (10. Juni 2022)

Das Areal Hinterdorf liegt in der ÖV-Gütekasse C und weist damit eine sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr auf.

3.2.2 Richtplan Landschaft

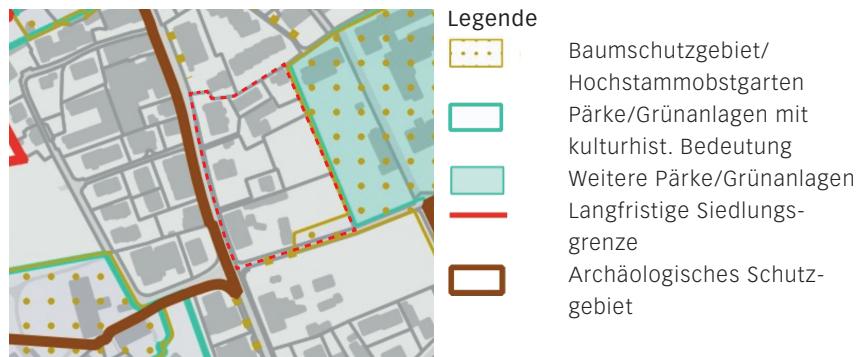


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Richtplan Landschaft mit Perimeter der Teil-UeO (rot gestrichelt)
(10. Juni 2022)

Der Richtplan Landschaft legt in Abstimmung mit dem Zonenplan 2 (vgl. Ziff. 3.1.3) das Baumschutzgebiet am Mittelweg fest.

3.2.3 Richtplan Energie

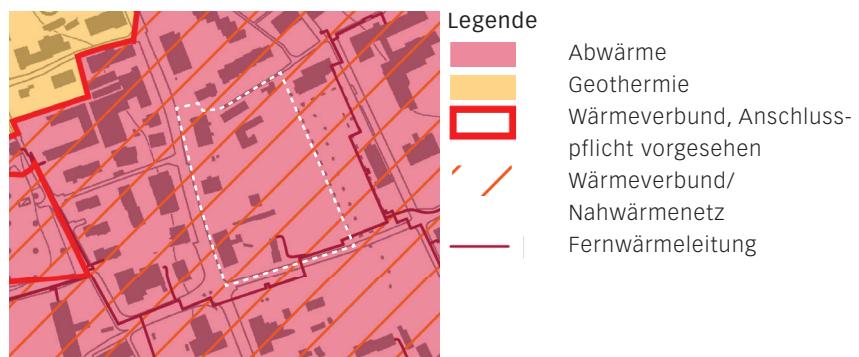


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Richtplan Energie mit Perimeter der Teil-UeO (weiss gestrichelt)
(10. Juni 2022)

Der Richtplan Energie legt in Abstimmung mit dem Zonenplan 2 (vgl. Ziff. 3.1.3) das Gebiet mit Anschlusspflicht fest.

3.3 Sanierung Ortsdurchfahrt

Die Ortsdurchfahrt wies neben der hohen Verkehrsbelastung weitere betriebliche und gestalterische Defizite sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (ÖV), den Veloverkehr als auch die Fußgänger auf. Insbesondere in den morgendlichen und abendlichen Spitzentunden resultierten lange Staus und Verkehrsbehinderungen, die sich bis weit in die Quartiere auswirkten und die Attraktivität des Dorfzentrums beeinträchtigten. Ziele der Sanierung waren die Aufwertung der Ortsdurchfahrt und die Verbesserung der Sicherheit und Attraktivität für alle Verkehrsteilnehmenden. Die Sanierung der Bernstrasse erfolgte im Jahr 2024.

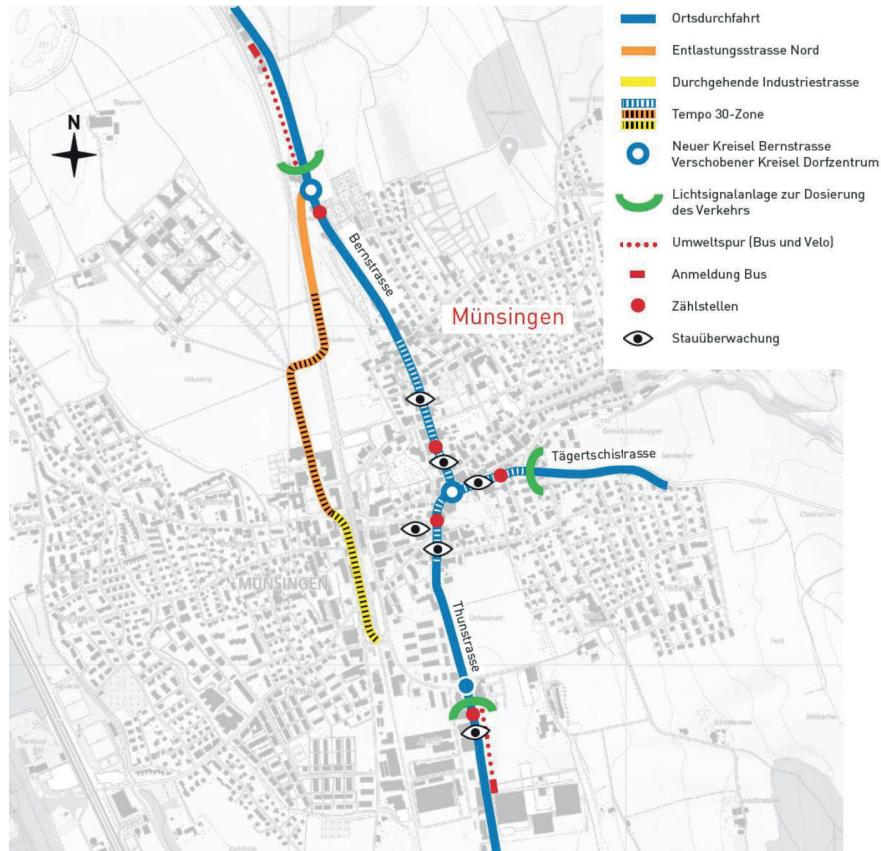


Abb. 3 Übersicht Massnahmen Sanierung Ortsdurchfahrt, BVE TBA-OIK II (Quelle: Richtplan Mobilität Münsingen, Stand Vorprüfung Mai 2020)

3.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Mit der Ortsplanungsrevision (Genehmigung 31.10.2023) hat die Gemeinde Münsingen die ZPP J1 «Hinterdorf» festgelegt. Diese bildet die Grundlage der vorliegenden Teil-Überbauungsordnung und setzt die Bedingungen der Massnahme «Regionale Wohnschwerpunkte» des RGSK (BM.S-SW.1.17) um.

4. Prozess

Aufgrund der Vorgaben der ZPP J wurde im Jahr 2020 ein Workshopverfahren durchgeführt und damit die Qualität der Überbauung gesichert. Die breit abgestützte Begleitgruppe bestand aus Vertretungen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaften, einer Vertretung der Kantonalen Denkmalpflege, der Fachberaterin Einordnung und Gestaltung der Gemeinde sowie Experten und Expertinnen aus den Fachbereichen Architektur,

Landschaftsarchitektur, Tiefbau, Verkehr und Baupolizei. Als Planungsteam wurde das Büro GIM Architekten, Bern in Zusammenarbeit mit Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH eingesetzt.

Das Richtprojekt wurde im Rahmen von vier Workshops zusammen mit der Begleitgruppe entwickelt. Im Rahmen der Workshops wurden verschiedene Varianten geprüft, selektiert, weiterentwickelt und vertieft. Das Richtprojekt wurde im August 2020 von der Begleitgruppe als Grundlage für die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Umsetzung beschlossen (vgl. Schlussbericht zum Workshopverfahren). Im Schlussbericht sind die konstituierenden Elemente des Richtprojekts definiert und die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Rahmen der Teil-UeO und des Baubewilligungsverfahrens festgehalten. Das weiterbearbeitete Richtprojekt wurde von einem Ausschuss der Begleitgruppe im Juni 2024 zuhanden des Planerlassverfahrens freigegeben. Gemäss den im Workshopverfahren festgelegten konstituierenden Elementen sollte das Bauprojekt im Baubewilligungsverfahren dem Ausschuss noch einmal zur Beurteilung vorgelegt werden. Im Rahmen der Beurteilung des weiterbearbeiteten Richtprojekts stellte der Ausschuss fest, dass dieser für allfällige Projektanpassungen zu spät und eine Beurteilung des Vorprojekts zielführender sei. Entsprechend beurteilte der Ausschuss das Vorprojekt im Juli 2025 abschliessend und gab dieses zur Ausarbeitung des Bauprojekts frei. Damit ist der Prozess des Workshopverfahrens abgeschlossen.

Das durchgeführte Verfahren entspricht den Anforderungen gemäss Art. 10 Abs. 5 BauG.

5. Vorhaben

Das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt vom Juli 2020 wurde anhand der Empfehlungen der Begleitgruppe weiterbearbeitet und diente im Folgenden als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Teil-UeO. Das Richtprojekt beinhaltet die Realisierung von drei neuen Wohnbauten im Osten des Areals, die Erstellung einer gemeinsamen Einstellhalle sowie die Neugestaltung des Außenraums, welcher die neuen und die bestehenden Gebäude im Planungsperimeter zusammenbindet.

5.1 Ortsbauliche Idee

Das Richtprojekt sieht vor, das Planungsgebiet mit 3 linearen Baukörpern zu ergänzen, die zusammen mit der bestehenden Bebauung entlang der Bernstrasse und des Mittelwegs einen grosszügigen Hofraum aufspannen. Die präzise Setzung der Gebäude in Abstimmung mit dem Bestand trägt zur Integration in den Kontext bei. Während das nördlichste Gebäude (Haus 1) Nord-Süd ausgerichtet ist und orthogonal zur Bernstrasse steht, sind das mittlere (Haus 2) und das südliche Gebäude West-Ost orientiert.

Das südliche Gebäude (Haus 3) wird in Referenz zum Bestand am Mittelweg bewusst nicht orthogonal an den Mittelweg gestellt. Durch die zum Mittelweg abgetreppte Höhenentwicklung mit Attikageschossen gelingt die massstäbliche Integration in die bestehende Siedlungsstruktur. Die Addressierung des südlichen und mittleren Neubaus liegt an der sog. Spielstrasse, der rückwärtigen Erschliessung entlang der östlichen Begrenzung des Planungsperimeters. Jene des nördlichsten Gebäudes an dessen Nordfassade.



Abb. 4 Visualisierung (Quelle: weiterbearbeitetes Richtprojekt der GIM Architekten AG, Mai 2024)

5.2 Baugestaltung

Durch ihre Staffelung sowie der Vor- und Rücksprünge ordnen sich die Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Das mittlere Haus 2 zeichnet sich durch einen Durchgang im Erdgeschoss aus, der eine zusätzliche direkte Wegbeziehung zwischen der Spielstrasse und dem Hof sicherstellt und gleichzeitig auch einen geschützten Aufenthaltsraum bietet. Insbesondere für Kinder können solche Strukturen wertvolle Räume ermöglichen. Die Fassadengestaltung wird in der weiteren Planung mittels unterschiedlicher Fassadenmaterialisierungen und weiterer feiner Gestaltungselemente so zu konzipieren sein, dass die Gebäude einerseits nicht zu monoton wirken und andererseits zusammen mit den bestehenden Gebäuden den Eindruck eines Ensembles vermitteln.

5.3 Nutzungen

Aufgrund der Lage des Areals an bestens erschlossener Lage im Zentrum von Münsingen und in direkter Nachbarschaft zum Schulzentrum Rebacker ist der Standort prädestiniert für die Schaffung eines Wohnungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen. Bedarf besteht in Münsingen insbesondere nach Familienwohnungen. Entsprechend ist vorgesehen, von den rund 50 Wohnungen rund 50% 4.5-Zimmer-Wohnungen zu erstellen.

5.4 Aussenraumgestaltung

Mit der Aussenraumgestaltung werden die an diesem Ort vorgefundenen Garten- und Hostet-Elemente aufgegriffen und in adaptierter Weise umgesetzt. Ergebnis ist ein grosszügiger, vielfältig nutzbarer, grüner Hofraum mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen, alten bestehenden sowie neuen Bäumen und Sträuchern. Die bestehende Hecke und die Bäume auf der Parzelle Nr. 493 werden erhalten. Private Aussenräume sind nur in geringem Umfang und direkt bei den Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Der Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten und mit zusätzlichen Baumpflanzungen ergänzt. Zwecks Ermöglichung einer optimalen Begrünung ist eine ca. 40 cm starke Überdeckung der Einstellhalle vorgesehen, die mittels Geländemodellierung ggf. punktuell erhöht wird. Die Überbauung trägt so zu einem guten Mikroklima und der Förderung der Biodiversität bei. Im Sinne der Prinzipien der Schwammstadt werden die Retentionsflächen auf dem Dach maximal aktiviert und das Regenwasser zudem für die Bewässerung des Aussenraums genutzt.

Die am östlichen Rand der Überbauung gelegene Spielstrasse ist dem gegenüber eher urban gestaltet. Sträucher und Stauden schaffen einen grünen Filter zwischen den Erdgeschosswohnungen und der Spielstrasse. Auf die direkt angrenzend bestehenden Bäume und ihren Wurzelraum wird bei den Bauarbeiten so gut wie möglich Rücksicht genommen. Eine stufengerechte Prüfung dieser Rahmenbedingung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.



Abb. 5 Situationsplan (Quelle: weiterbearbeitetes Richtprojekt der GIM Architekten AG, Hänggi Basler Landschaftsarchitekten GmbH, Juni 2024)

Die grössere Spielfläche mit einer Grösse von 600 m² wird zugunsten aller Bewohnenden im Planungsperimeter zentral im Hof angeordnet. Auch die Kinderspielplätze und die Aufenthaltsbereiche werden im Hof zur Verfügung gestellt.

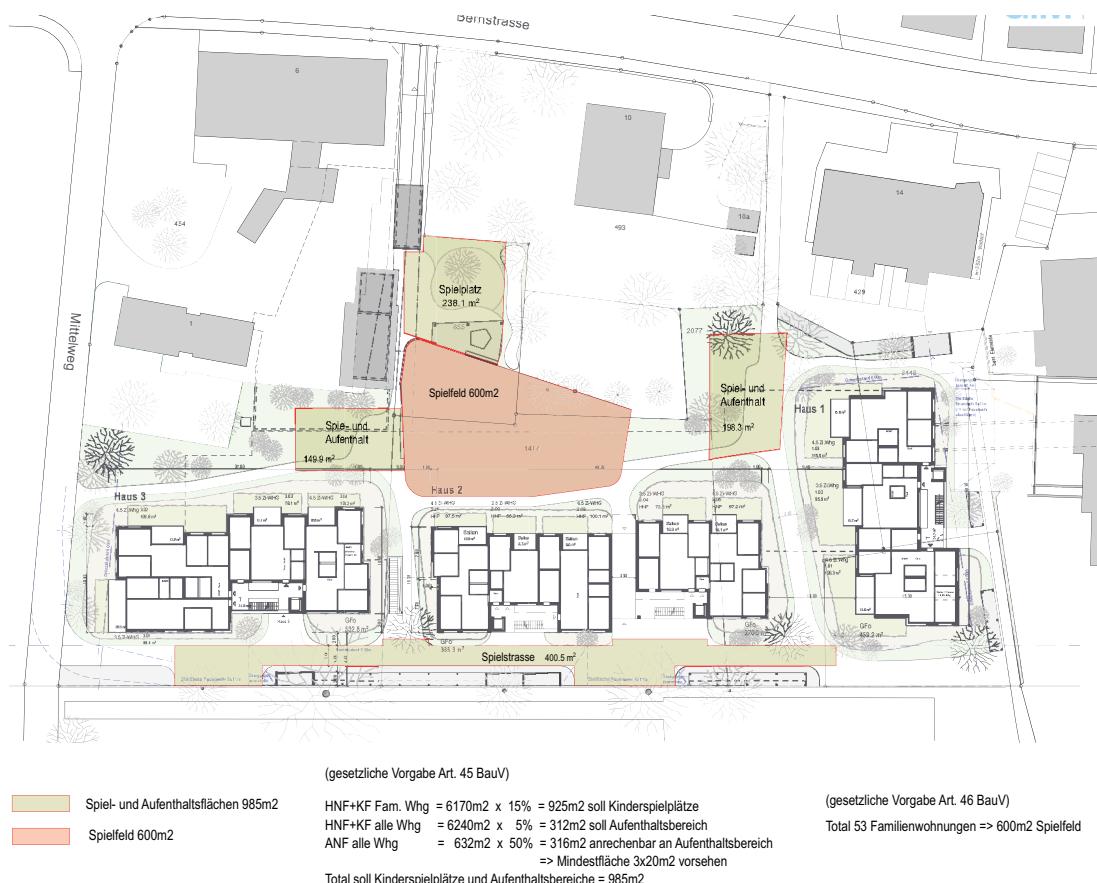


Abb. 10 Schema zur Verteilung der Spielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen (Quelle: GIM Architekten AG, Juni 2024)

5.5 Erschliessung, Parkierung

5.5.1 Motorisierter Verkehr

Die Parkierung zu den drei Neubauten sowie zur Liegenschaften Mittelweg 1 und Bernstrasse 6 wird in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle gelöst. Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt über die bestehende Einstellhalle auf den nördlich angrenzenden Parzellen Nrn. 329 und 2451. Die Wegfahrt erfolgt über die Ausfahrt des bereits im Rahmen des Ausbaus der Liegenschaft Bernstrasse 6 erstellten Einstellhallenteils zwischen den Liegenschaften Bernstrasse 6 und 10. Bis zur Realisierung des Einstellhallenteils der Neubauten 1-3 wird die Ausfahrt auch als Einfahrt genutzt.

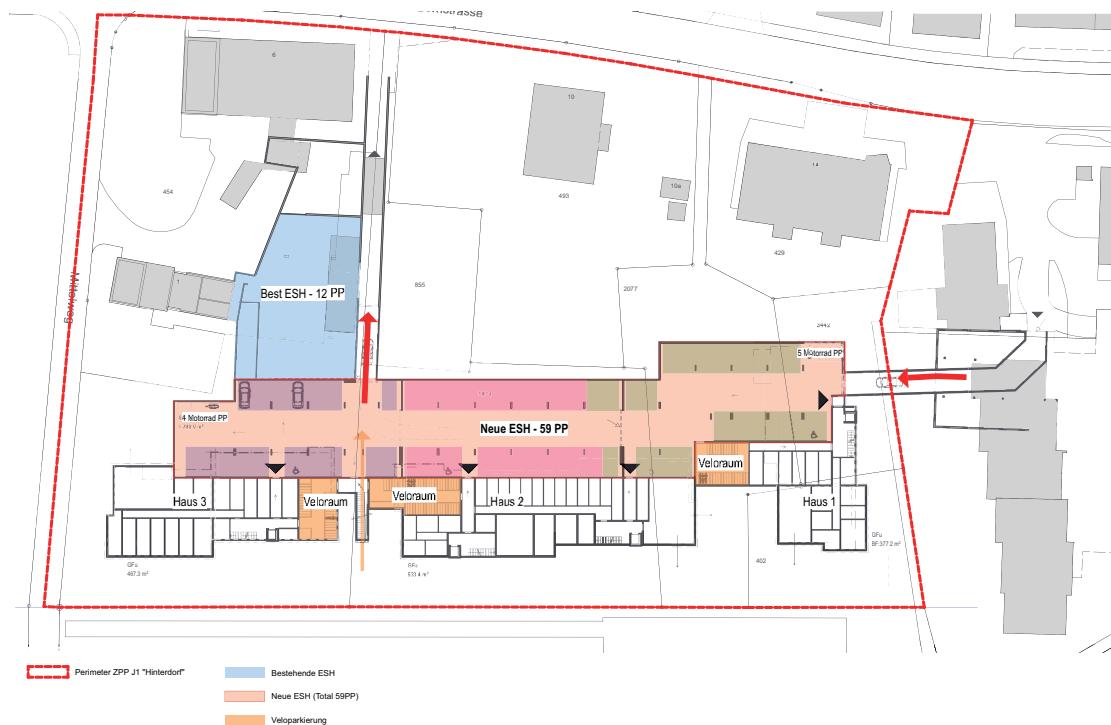


Abb. 11 Untergeschoss mit neuer Einstellhalle inkl. Zu- und Wegfahrt (Quelle: GIM Architekten AG, Juni 2024)

Da die Einfahrt zur neuen Einstellhalle ausserhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO liegt, muss diese unter den Parteien dienstbarkeitlich gesichert werden. Gemäss Praxis der Gemeinde müssen die erforderlichen Dienstbarkeiten bis zur öffentlichen Auflage der Teil-UeO vorliegen.

Für die Neubauten werden innerhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO keine neuen oberirdischen Parkplätze erstellt. Die bestehenden Parkplätze der Liegenschaft Bernstrasse 14 werden zugunsten der neuen Führung des Schulwegs teilweise reduziert und umstrukturiert. Die heute bestehenden oberirdischen Parkplätze der Liegenschaften Mittelweg 1 sowie Bernstrasse 6 und 10 bleiben unverändert. Anlieferungen, insbesondere auch Paketdienste, erfolgen im Bereich der oberirdischen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 4032. Die Spielstrasse ist für tägliche Anlieferungen tabu. Die Nutzung wird mit einer Dienstbarkeit gesichert.

Die genaue Anordnung und Bilanzierung der Parkplätze im Planungsperimeter sind im weiterbearbeiteten Richtprojekt 2024 resp. Vorprojekt 2025 integriert und illustriert (vgl. Ziff. 5.8).

5.5.2 Fuss- und Veloverkehr

Etwas mehr als die gem. BauV geforderte Anzahl Veloabstellplätze werden oberirdisch in der Nähe der Hauszugänge erstellt. Ergänzend werden im Untergeschoß in Veloräumen noch einmal etwa gleich viele Abstellplätze für alle Arten von Velos bereitgestellt. Die Veloabstellplätze im Untergeschoß werden über eine Schieberampe zwischen den Häusern 2 und 3 erreicht.

Die füssläufige Erschliessung erfolgt in erster Linie über den Mittelweg und die Spielstrasse. Zwischen der Bernstrasse und der Spielstrasse stellt das neu durch die Überbauung geführte Schulwägli die direkte Fusswegverbindungen sicher. Das Schulwägli, welches heute am nördlichen Rand der Überbauung verläuft, wird im Rahmen der Arealentwicklung zwischen Haus 1 und 2 verlegt und direkt auf die Bernstrasse geführt. Zusätzlich wird der Hofraum von einem feinen Wegnetz durchzogen, welches auch die Nord-Süd-Erschliessung bis zum Mittelweg sicherstellt. Die Spielstrasse soll vom motorisierten Individualverkehr weitgehend frei gehalten werden, so dass sie ihre Funktion mit hoher Aufenthaltsqualität erfüllen kann.

5.6 Ver- und Entsorgung, Notzufahrt

Die Entsorgung im Planungsperimeter erfolgt über vier zentrale Sammellestellen an der Spielstrasse, zwischen dem Haus 1 und der Liegenschaft Bernstrasse 14 sowie im Bereich der Liegenschaften Mittelweg 1 und Bernstrasse 6. Am Tag der Abfuhr werden die Container an die Bereitstellungsplätze am Mittelweg und an der Bernstrasse verschoben.

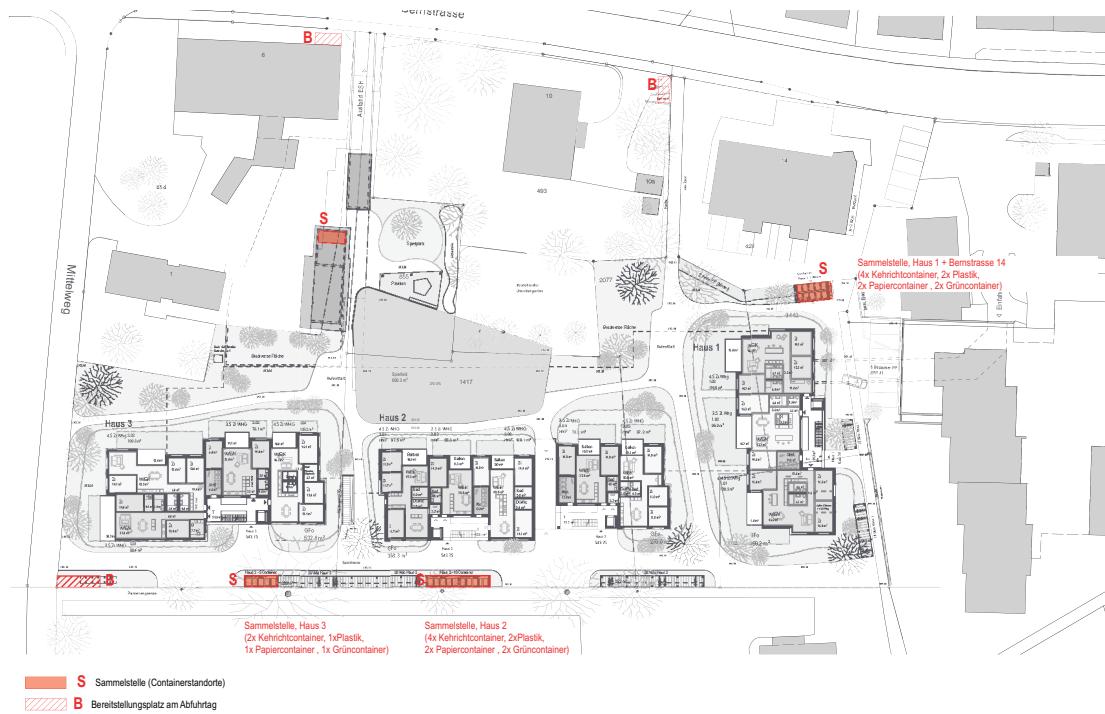


Abb. 12 Schema zur Abfallentsorgung (Quelle: weiterbearbeitetes Richtprojekt GIM Architekten AG, Juni 2024)

Die erforderlichen Sichtbermen am Mittelweg und an der Bernstrasse können eingehalten werden (Abb. 13).

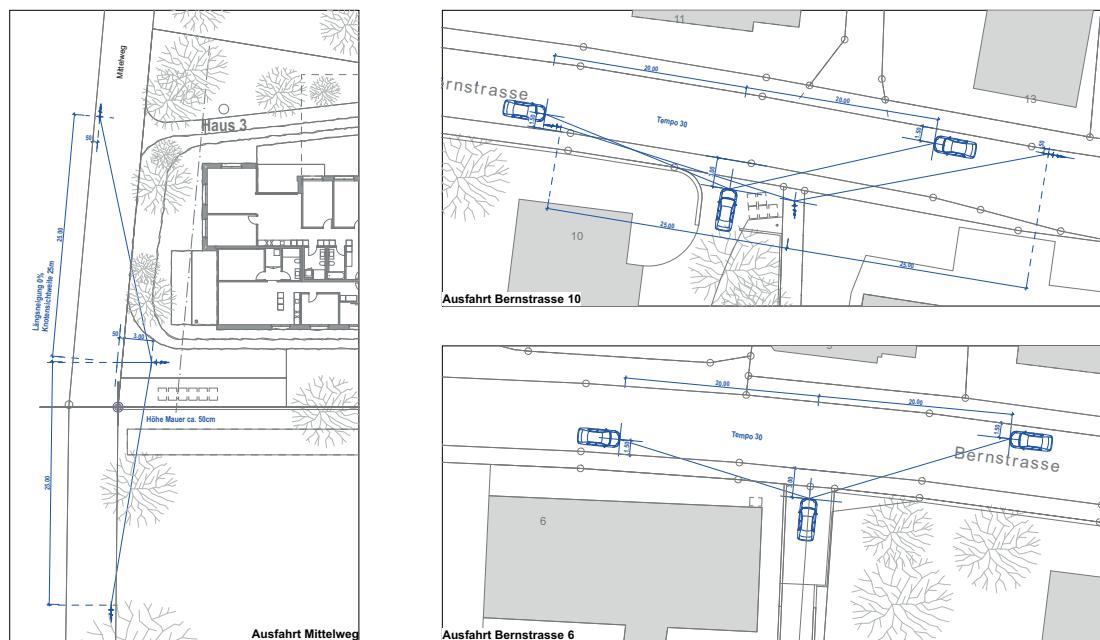


Abb. 13 Nachweis der Sichtbermen am Mittelweg und an der Bernstrasse (Quelle: weiterbearbeitetes Richtprojekt GIM Architekten AG, November 2024)

Der Anschluss an das Fernwärmennetz sowie die übrigen Werkleitungen erfolgt via Mittelweg in die einzelnen Gebäude.

Die Notzufahrt wird ab der Bernstrasse über das Grundstück der Liegenschaft Bernstrasse 14 sowie über den Mittelweg und die Spielstrasse organisiert.

5.7 Energiekonzept

Für die Neubauten wird eine ganzheitliche Energiestrategie erarbeitet, die nebst der Wärmeerzeugung auch Photovoltaikanlagen, Regenwassernutzung und E-Mobilität berücksichtigt. Das Energiekonzept wird durch die Gemeinde gutgeheissen.

5.8 Vorprojekt 2025

Während der kant. Vorprüfung der Teil-UeO wurde das Richtprojekt 2024 zum Vorprojekt weiterbearbeitet. Im Rahmen dieser Arbeiten wurde insbesondere die Anordnung der Besucherparkplätze überarbeitet, so dass alle Besucherparkplätze innerhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO bereitgestellt werden können. Nebst der Umsetzung der Empfehlungen des Ausschusses des Workshopverfahrens vom 18.06.2024 erfolgten zudem Präzisierungen in der Aussenraumgestaltung und im Bereich der Wohnungsgrundrisse.

6. Teil-UeO «Hinterdorf» (ZPP J1)

6.1 Zielsetzungen

Auf Grundlage der ZPP J1 und dem weiterbearbeiteten Richtprojekt sollen mit der Teil-Überbauungsordnung «Hinterdorf» (ZPP J1) die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Siedlungserneuerung und -verdichtung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz entlang der Bernstrasse geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung einer qualitativ guten sowie in das Umfeld integrierten Wohnüberbauung an zentraler Lage in der Gemeinde Münsingen. Die zusammenhängend gestalteten Aussenräume sollen die bestehenden Qualitäten aufnehmen und ergänzen sowie vielfältig nutzbare Räume schaffen. Zudem wird mit der Überbauungsordnung das öffentliche Schulwägli mit einem neuen Verlauf zwischen Spielstrasse und Bernstrasse grundeigentümerverbindlich gesichert.

6.2 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan (UeP) definiert den Wirkungsbereich der Teil-UeO, legt die Baubereiche und die Baubereiche für unterirdische Bauten fest. Zur Gliederung des Aussenraums werden der Bereich für oberirdische Parkplätze, für die Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen sowie den gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen, den Bereich in welchem die grössere Spielfläche erstellt werden kann, der Bereich für den Spielplatz und Gartenpavillon sowie der Bereich der bestehenden geschützten Hecke und der zu erhaltenden Bäume festgelegt. Der Bereich Bestand bezeichnet die bestehenden Liegenschaften inkl. zugehörigem Aussenraum. Mit den definierten Anschlusspunkten wird die Realisierung des öffentlichen Schulwäglis und der öffentlich nutzbaren Spielstrasse sichergestellt. Die Containerbereitstellungsplätze werden mit Koordinatenpunkten verortet.

Zur besseren Orientierung werden die bestehenden, schützenswerten und neu projektierten Gebäude, die wichtigsten Bäume innerhalb und ausserhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO, der Durchgang durch das Haus 2 im Erdgeschoss und die geplante grössere Spielfläche mit einer Fläche von 600 m² (Nachweis, dass die geforderten 600 m² innerhalb des bezeichneten Bereichs Platz finden) hinweisend dargestellt.

6.3 Überbauungsvorschriften

6.3.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung
(Art. 5 UeV)

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in der ZPP J. Längs der Bernstrasse ist Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3 GBR 2021 vorgeschrieben. Die Vorgabe, wonach bei einer Umnutzung des Gebäudes Bernstrasse 6 die Hälfte des ersten Vollgeschosses gewerblich zu nutzen ist, wurde im Rahmen des Ausbaus des Bauernhauses 2022 umgesetzt.

Für die übrigen Gebiete ist Wohnen nach Art. 2 Abs. 2 GBR 2021 mit einem maximalen Gewerbeanteil von 20% zulässig. In der vorliegenden Planung betrifft dies die rückwärtigen Neubauten in den Baubereichen 1 bis 3.

Mass der Nutzung
(Art. 6 UeV)

Die in der ZPP definierte minimale und maximale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo¹) von 0.6 resp. 0.85 schliesst die bestehende Bebauung mit ein. Bei einer anrechenbare Grundstücksfläche von 12'599 m² entspricht dies einer minimalen oberirischen Geschossfläche (GFO) von 7'559 m² resp. maximalen GFO von 10'709 m². Durch den Einbezug der Bestandsbauten wird eine gesamtheitliche und abgestimmte Siedlungsentwicklung gewährleistet. Die Herleitung der im Rahmen der ZPP-Vorgaben aus ortsbaulicher Sicht verträglichen Dichte im Planungsperimeter war Bestandteil des Workshopverfahrens.

¹ Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche

Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) der bestehenden Gebäude wurde aus dem Bestand ermittelt. Jene der drei Neubauten entspricht dem Richtprojekt:

GFo Bestand	Mittelweg 1	Bernstrasse 6	Bernstrasse 10	Bernstrasse 14	Total
	288 m ²	1'104 m ²	561 m ²	1'265 m ²	3'218 m ²
GFo Neubau		Baubereich 1	Baubereich 2	Baubereich 3	Total
		2'239 m ²	3'165 m ²	2'087 m ²	7'491 m ²

Bestand und Neubauten konsumieren zusammen 10'709 m² GFo. Die nach Realisierung der Baubereiche 1 bis 3 übrig bleibende GFo soll allen Grund-eigentümerschaften im Wirkungsbereich der Teil-UeO für künftige untergeordnete Vorhaben zur Verfügung stehen.

Nebst der maximalen GFo wird in Art. 6 Abs. 2 pro Baubereich die maximale traufseitige Fassadenhöhe, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und das massgebende Terrain festgelegt. Um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten, wird bei der traufseitigen Fassadenhöhe gegenüber dem Richtprojekt eine Reserve von rund 50 cm eingerechnet. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Richtprojekt übernommen. Die Abweichung der Oberkante des 1. Vollgeschosses vom massgebenden Terrain darf maximal 20 cm nach oben und unten betragen. Somit kann auch hier ein angemessener Projektierungsspielraum gewährleistet werden. Für die bestehenden Bauten und deren Umgebung gelten die Bestimmungen der Mischzone Kern Erhaltung (gemäss Art. 3 und 7 GBR 2021).

Baubereiche
(Art. 7 Abs. 1 UeV) Für jeden Neubau wird ein Baubereich mit max. 50 cm Projektierungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt festgelegt. Gegenüber den Nachbarparzellen Nrn. 429 und 2451 sowie dem Mittelweg wird ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten. Für die bestehenden Gebäude werden keine Baubereiche festgelegt. Hier geht es in erster Linie um die Sicherung des Bestands. In der nächsten Planungsperiode ist bei diesen Gebäuden keine massgebliche bauliche Veränderung zu erwarten.

Versätze
(Art. 7 Abs. 2 UeV) Die Vor- und Rücksprünge der Gebäude zeichnen das Richtprojekt aus. Mit der Festlegung in Art. 7 Abs. 2, wonach die pro Baubereich geltenden Versätze in der Situation definiert werden, wird das Gestaltungsmerkmal grundeigentümerverbindlich gesichert und gleichzeitig ein für den weiteren Planungsprozess ausreichender Projektierungsspielraum gewährleistet.

Baubereiche für unterirdische Bauten
(Art. 8 UeV) Der Baubereich für unterirdische Bauten (gem. Art. 96c Abs. 3 BauG) bezeichnet die maximale Ausdehnung der neu zu erstellenden Untergeschosse der Baubereiche 1 bis 3, der neuen Einstellhalle, der bestehenden Einstellhalle der Liegenschaft Bernstrasse 6 sowie des Untergeschosses des abzureissenden Gebäudes auf der ehem. Parzelle Nr. 855. Die Keller der im Überbauungsplan bezeichneten bestehenden Gebäude im Wirkungsbereich geniessen Besitzstandsgarantie.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (Art. 9 UeV)

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche werden auf ein funktionales und technisches Minimum beschränkt. Zulässig sind einerseits technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschliessung (z.B. Treppe mit Schieberampe zur Erschliessung der unterirdischen Veloabstellplätze). Sie können im Aufenthalts- und Erschliessungsbereich, im Bereich Bestand und in der Nähe der Hauszugänge im Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baum-pflanzungen erstellt werden.

Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Untergeschoss (z.B. Notausstiege oder Lüftungsschächte etc.) sind im Aufenthalts- und Erschliessungsbereich sowie im Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich für die grössere Spielfläche.

Gedeckte Container- und Veloabstellplätze sind mit Ausnahme des Bereichs der Ausfahrt der Einstellhalle und des Mittelwegs im Aufenthalts- und Erschliessungsbereich zulässig. Ihre maximale Gesamthöhe wird auf 3.00 m beschränkt. Bei der Fundation muss auf den Wurzelbereich bestehender Bäume Rücksicht genommen werden.

Im Bereich für Spielplatz und Gartenpavillon ist nebst einem Spielplatz ein gedeckter Aufenthaltsbereich mit einer Grundfläche von maximal 60 m² und einer Gesamthöhe von 3.50 m zulässig. Im Bereich gemeinschaftlicher Aussenraum und Baumpflanzungen ebenfalls zulässig sind Terrassen (Sonderrechtsflächen) gem. Art. 14.

Über die Baubereiche hinaus sind keine vorspringenden Gebäudeteile wie z. B. Balkone zulässig.

6.3.2 Baugestaltung

Gesamtgestaltung (Art. 10 UeV)

Art. 10 der Überbauungsvorschriften legt die Verbindlichkeit des Richtprojektes 2020 fest. Die im Schlussbericht zum Workshopverfahren definierten konstituierenden Elemente des Richtprojekts 2020 sind verbindlich. Die als orientierend deklarierten Elemente haben wegleitenden Charakter. Mit der Verankerung des Richtprojekts in Art. 10 wird gewährleistet, dass die arealübergreifende Bebauungsidee bis und mit Baubewilligung dem Richtprojekt entspricht (auch im Falle eines Eigentümer- oder Planerwechsels). Ein definierter Ausschuss der Begleitgruppe aus dem Workshopverfahren beurteilt das Vorprojekt für Neubauten in den Baubereichen 1 bis 3. Dies dient ebenfalls der Umsetzung der Qualitäten aus dem Workshopverfahren.

Weitere Vorgaben zur Gesamtgestaltung, Dachform- und gestaltung sowie technisch bedingten Dachaufbauten sind im Baureglement genügend geregelt und werden deshalb in den Überbauungsvorschriften nicht aufgenommen.

6.3.3 Aussenraumgestaltung

Grundsätze
(Art. 11 UeV)

Analog der Bestimmungen zur Baugestaltung werden auch die entsprechend definierten Prinzipien der Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt verbindlich erklärt.

Der Aussenraum wird in vier Bereiche unterteilt:

- Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen
- Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen
- Bereich Bestand
- Bereich für oberirdische Parkplätze

Überlagernd werden im Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen noch der Bereich für die Erstellung eines Spielplatzes und eines Gartenpavillons sowie der Bereich für die grössere Spielfläche festgelegt.

Die Grundsätze der Aussenraumgestaltung richten sich nach den Bestimmungen des Baureglements. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 14 Abs. 1 Ltd. D BewD eingereicht werden.

Erschliessungs-
und Aufenthalts-
fläche
(Art. 12 UeV)

Die Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen dienen der Erschliessung der Baubereiche, der Realisierung von Anlagen zur Entlüftung und Belichtung der Untergeschosse, der Bereitstellung von gedeckten Veloabstellplätzen und Containerstandplätzen, als Notzufahrt sowie als Spiel- und Aufenthaltsfläche. Mit Ausnahme der Ausfahrt für die Tiefgarage ist das befahren der Fläche für den motorisierten Individualverkehr nur eingeschränkt zulässig (Notzufahrt, Umzug u.ä.). Die Flächen müssen befestigt und hindernisfrei begehbar sein, so dass sie auch den Anforderungen der Notzufahrt genügen. Um in der weiteren Planung einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten, werden Restflächen, die nicht als Fahrwege oder Manövriertächen dienen, als Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen ausgestaltet. Verschiebungen an den Abgrenzungen dieser beiden Bereiche sind bis max. 2.00 m zu Gunsten oder zu Lasten des gemeinschaftlichen Aussenraums zulässig, wenn dadurch die Fläche des gemeinschaftlichen Aussenraums nicht wahrnehmbar reduziert wird. Somit wird genügend Flexibilität für die Weiterbearbeitung des Projektes gewährleistet und gleichzeitig die nicht begrünte Fläche auf ein Minimum reduziert.

Bereich für ge-
meinschaftlichen
Aussenraum
(Art. 13 UeV)

Der Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen dient den Bewohnenden der Überbauung als weitgehend grüner gemeinschaftlicher Aussenraum, der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr, als Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie für Anlagen zur Belichtung und Entlüftung der Untergeschosse. Die Vorschriften zur Bepflanzung stellen eine biodiversitätsfördernde Aussenraumgestaltung sicher, die auch zu einem guten Mikroklima beitragen soll. Das Areal liegt teilweise im Bereich eines Baumschutzgebiets. Der im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Baumbestand soll dementsprechend insgesamt erhalten bleiben. Entlang

des Mittelwegs sollen mindestens 3 Bäume neu gepflanzt werden. Zudem wird festgehalten, dass mindestens 6 neue mittel- bis grosskronige, standortgerechte und weitgehend klimaresistente Bäume ausserhalb von unterirdischen Bauten gepflanzt werden müssen. Werden Bäume im Bereich von unterirdischen Bauten gepflanzt, muss eine genügende Überdeckung sichergestellt werden. Die genaue Lage der Neupflanzungen wird in der weiteren Planung in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und den Untergeschossem festgelegt. Mit Ausnahme der im Bereich gemeinschaftlicher Aussenraum und Baumpflanzungen zulässigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (Art. 9) sowie des neu zwischen den Häusern 1 und 2 geführten Schulwäglis müssen versiegelte, nicht sickerfähige Flächen möglichst vermieden werden.

Terrassen
(Art. 14 UeV)

Den Wohnungen im Erdgeschoss sollen zum Innenhof ausgerichtete, direkt an die Wohnung anstossende Terrassen zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Terrassen sind Teil der privatrechtlich definierten Sonderrechtsflächen. Innerhalb dieser Sonderrechtsflächen dürfen die Terrassen pro Wohnung um maximal 16 m² ergänzt werden. Die Terrassen können beispielsweise mit Gartenplatten befestigt werden, müssen aber sickerfähig (d.h. nicht versiegelt) sein. Um einem Wildwuchs an privaten Abgrenzungen vorzubeugen wird festgelegt, dass trennende Elemente nur in Form von im Umgebungsgestaltungsplan vorgesehenen Hecken zulässig sind. Die Bereiche können mit einfachen, mobilen Einrichtungen wie z. B. einer Bestuhlung u.ä. möbliert werden. Demgegenüber sind fixe Elemente wie bspw. ein Gartencheminée nicht zulässig.

Grössere
Spielfläche
(Art. 15 UeV)

Der Bereich für die grössere Spielfläche dient der Bereitstellung der nach Artikel 46 BauV geforderten grösseren Spielfläche von 600 m².

Die gemäss kant. Bauverordnung geforderten Aufenthaltsbereiche werden im Bereich gemeinschaftlicher Aussenraum und Baumpflanzungen sowie im Bereich der Spielstrasse bereitgestellt. Zudem können mind. 2 m tiefe Balkone angerechnet werden. Die Kinderspielplätze werden im Bereich gemeinschaftlicher Aussenraum und Baumpflanzungen erstellt, namentlich in dem im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereich.

Geschützte Hecke,
zu erhaltende
Bäume
(Art. 16 UeV)

Die Fläche der bestehenden geschützten Hecke sowie die zu erhaltenden Bäume werden im Überbauungsplan bezeichnet. Die Hecke und die Bäume müssen erhalten werden. Ihr Schutz, der Erhalt und die fachgerechte Pflege richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Münsingen und der übergeordneten Gesetzgebung.

6.3.4 Erschliessung und Parkierung

Einstellhalle
(Art. 17 UeV)

In Art. 16 wird die Zu- und Wegfahrt zur neuen Einstellhalle geregelt. Zur Gewährleistung einer siedlungsverträglichen Erschliessung erfolgt die Zufahrt über einen Ausbau der bestehenden Einstellhalleneinfahrt auf den nördlich angrenzenden Parzellen Nrn. 329 und 2451. Die Ausfahrt erfolgt über die bestehende Ausfahrt der Einstellhalle der Liegenschaft Bernstra-

sse 6, welche sich auf der Parzelle Nr. 4036 befindet. Bis zur Fertigstellung der neuen Einstellhalle dient die Ausfahrt auch als Einfahrt für den Einstellhallenteil der Liegenschaft Bernstrasse 6.

Die Überbauung kann so weitgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten und der Mittelweg als sichere und attraktive Langsamverkehrsachse für die Schüler:innen erhalten werden.

Öffentlicher Fuss-
und Veloweg
(Art. 18 UeV)

Im Bereich der Teil-UeO sind zwei öffentliche Wege zu erstellen. Die entsprechenden Anschlusspunkte sind im Überbauungsplan gekennzeichnet. Die exakte Wegführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Der neue Verlauf des Schulwäglis führt von Osten nach Westen zwischen den Häusern 1 und 2 durch und ist mit einer minimalen Breite von 2.50 Meter auszuführen. Die Spielstrasse, welche als rückwärtige Erschliessung der Neubauten dient, verläuft von Norden nach Süden und ist mit einer minimalen Breite von 3.00 Meter auszuführen. Die Wege dienen auch der Zufahrt zu den Veloabstellplätzen und dürfen von Velos befahren werden. Die sichere Gestaltung fördert die Koexistenz von Fussgängern, Velos und spielenden Kindern. Diese beiden Wege werden mittels Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde gesichert. Der Unterhalt und der Winterdienst werden durch die Gemeinde sichergestellt.

Abstellplätze
(Art. 19 UeV)

Die Berechnung der Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung und des Baureglements mit den entsprechenden Reduktionsfaktoren für die Autoabstellplätze.

Die Autoparkierung wird grösstenteils in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Neue oberirdische Parkplätze dürfen nur in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich erstellt werden.

Entsorgung
(Art. 20 UeV)

Die Bereitstellungsplätze für Container sind im Überbauungsplan grundeigentümerverbindlich verortet. An der Bernstrasse werden zwei, am Mittelweg ein Bereitstellungsplatz erstellt. Die exakte Lage und Abmessung der Bereitstellungsplätze wird im Baubewilligungsverfahren unter Einhaltung der massgebenden Sichtweiten definiert.

6.3.5 Umwelt

Lärmschutz
(Art. 21 UeV)

Im Wirkungsbereich der Teil-UeO gelten unterschiedliche Lärmempfindlichkeitsstufen. Entlang der Bernstrasse gilt in der ersten Bautiefe die Lärmempfindlichkeitstufe ES III gemäss Art. 43 LVS. Im übrigen Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitstufe ES II.

Energie- und Wärmeversorgung
(Art. 22 UeV)

Für die Gebäude in den Baubereichen 1, 2 und 3 ist ein Gesamtenergiekonzept zu erstellen. Die gesamtheitliche Planung dient der Steigerung der Energieeffizienz.

6.3.6 Weitere Bestimmungen

Unter den weiteren Bestimmungen werden die üblichen Regelungen zur vertraglichen Sicherstellung und dem Inkrafttreten aufgeführt.

7. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

7.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

7.1.1 Kommunale Richtplanungen

Richtplan Landschaft
Die bestehenden Bäume am Mittelweg werden wo möglich erhalten und wo nötig ersetzt.

Richtplan Energie
Die Neubauten sind grundsätzlich an das Fernwärmennetz anzuschliessen. Für Ausnahmen gilt Art. 16 KEngG. Im Sinne einer Gesamtbeurteilung wird im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtenergiekonzepts für die Baubereiche 1 bis 3 auch der Fernwärmeanschluss in Betracht gezogen.

7.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen / haushälterische Bodennutzung

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung des Richtprojekts im Rahmen der Teil-UeO werden die Voraussetzungen für eine angemessene Innenentwicklung im Zentrum von Münsingen geschaffen.

Die heute bestehende Bebauung schöpft das gemäss ZPP mögliche Nutzungsmass bei weitem nicht aus. Gemäss ZPP können im Abschnitt J1 zwischen 7'559 m² oberirdische Geschossfläche (GFo) (GFZo 0.6) und 10'709 m² GFo (GFZo 0.85) erstellt werden. Die bestehende Bebauung konsumiert rund 3'218 m² GFo.

Die vorgesehene oberirdische Geschossfläche (GFo) des Richtprojekts inkl. der bestehenden Bebauung beträgt **10'709 m²**. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 12'599 m² entspricht dies einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.85. Die gemäss ZPP maximal mögliche Dichte von GFZo 0.85 wird demnach mit der Arealentwicklung ausgeschöpft.

Die minimale und maximale GFo resp. GFZo wird in den Überbauungsvorschriften entsprechend den ZPP-Vorgaben festgelegt und damit eine haushälterische Bodennutzung sichergestellt.

7.1.3 Verfügbarkeit der Bauzone

Das Planerlassverfahren zur vorliegenden Teil-UeO erfolgt im Hinblick auf konkrete Bauabsichten. Die zur Entwicklung vorgesehenen Grundstücke sind rechtlich und tatsächlich verfügbar.

7.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Möglichkeiten einer an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht angemessenen Innenentwicklung sind im Rahmen eines Workshopverfahrens mit einem interdisziplinär zusammengesetzten Team ermittelt worden. Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens bildet gemäss ZPP die Grundlage für die Erarbeitung der Teil-UeO.

Das aus dem Workshopverfahren hervorgegangene Richtprojekt erfasst die vorhandene ortsbauliche Situation und leitet daraus ein Bebauungskonzept ab, welches eine überzeugende Antwort auf die Fragestellung der Siedlungsentwicklung nach innen im Kontext bestehender, teilweise inventarisierter Bauten gibt. Die Ränder werden mit drei grösseren Volumen besetzt und so ein grosszügiger, grüner Hofraum freigespielt. Die zum Mittelweg abgetreppte Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung.

Ausgehend von der gewachsenen Struktur mit Garten- und Hostet-Elementen wird der gemeinschaftlich genutzte Freiraum durch einen hohen Grünanteil, Flächen mit unterschiedlichen Funktionen und einer hohen Durchlässigkeit gekennzeichnet und bietet eine hohe Aussenraumqualität. Die Material- und Artenwahl, der Erhalt von bestehenden und die Pflanzung neuer Hecken und grosser Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und Erhöhung der Artenvielfalt bei.

Durch die Retention auf den Dächern wird die Abflussmenge des anfallenden Regenwassers reduziert. Über weitere Retentionsflächen in der Umgebung wird das anfallende Wasser der Versickerung zugeführt. Das Regenwasser wird zudem in Tanks gefasst und soll zur Bewässerung des Aussenraumes genutzt werden können. Somit trägt die Überbauung auch in diesem Bereich den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung. Zudem wird durch diese Massnahmen das Mikroklima positiv beeinflusst.

Der attraktive Aussenraum bietet Raum für Spiel und Begegnung und erhält so für das Zusammenleben der zukünftigen Bewohnenden der Überbauung eine zentrale Bedeutung.

7.2.1 Umgang mit den Inventarobjekten und dem Ortsbildschutzgebiet

Die präzise Setzung der Neubauten in Abstimmung mit dem Bestand trägt zur Integration in den Kontext bei. Durch ihre Höhenstaffelung sowie die Vor- und Rücksprünge ordnen sich die drei Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Die drei schützenswerten K-Objekte Mittelweg 1 sowie Bernstrasse 6 und 10 sind zusammen mit ihrem je charakteristischeren Aussenraum von Anfang an in die Arealentwicklung mit einbezogen worden. Die Aussenraumgestaltung mit Bezug zum Bestand bindet die Neu- und Bestandesbauten zusammen.

7.3 Verkehr

7.3.1 Erschliessung

MIV Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird die neue Überbauung vorwiegend über die Einstellhalle und die beiden bestehenden Zu- und Wegfahrten an der Bernstrasse erschlossen. Die Bernstrasse wird durch keine zusätzlichen Strassenanschlüsse belastet, das Innere der Überbauung bleibt verkehrs frei.

Langsamverkehr Die Freihaltung des Mittelwegs vom motorisierten Individualverkehr trägt der Tatsache Rechnung, dass dieser eine wichtige Route (Basiserschliessung) für den Veloverkehr und eine lokale Hauptroute (Basiserschliessung) für den Fussverkehr sowie ein wichtiger Schulweg ist.

Das Schulwägli und die Spielstrasse werden im Zuge der Bauarbeiten erstellt und anschliessend durch die Gemeinde unterhalten. Die beiden Wege sind Erweiterungen und Verbindung der bestehenden Netze. Durch die neuen Wege und aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird angestrebt, dass sich der Modalsplit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs verändern wird.

Das dichte interne Wegnetz stellt die Anbindung des Areals an das übergeordnete Verkehrsnetz sicher.

7.3.2 Parkierung motorisierter Verkehr

Bedarf Gemäss den Bestimmungen des Baureglements (GBR 2021, Art. 26) ist die Bandbreite der gem. Art. 49ff BauV berechnete Anzahl Autoabstellplätze für das Wohnen um 40% zu reduzieren (GBR 2020, Art. 26).

	Baubereich 1		Baubereich 2		Baubereich 3		Total	
Anzahl Wohnungen	14		26		15		55	
Bandbreite	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
nach Art. 49ff BauV	7	28	13	52	7.5	30	27.5	110
nach Reduktion (40%) gem. Art. 26 GBR 2021	4	17	8	31	4.5	18	16.5	66

Für die Neubauten sind mindestens 16.5 und maximal 66 Parkplätze zu erstellen. Darin inbegriffen sind die Parkplätze für Besuchende (10%). Die Parkplätze der bestehenden Bauten geniessen Besitzstand.

Angebot
 Autoabstellplätze Das Vorprojekt sieht vor, in der Einstellhalle 59 und oberirdisch 6 Autoabstellplätze zur Verfügung zu stellen. Bei 55 Wohnungen ergibt sich ein Schnitt von 1.1 Abstellplatz pro Wohnung. Dies bildet eine gute Voraussetzung für die angestrebte Veränderung des Modalsplits.

Für Besuchende sowie Anlieferungen zu den Wohnungen (Paketdienst, Lieferdienst etc.) werden innerhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO sechs Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt über die Parzelle Nr. 429 wird spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Teil-UeO mit einer Dienstbarkeit gesichert. Die Erschliessung der sechs Abstellplätze erfolgt wie bisher ab der Bernstrasse über die Parzelle Nr. 429 (Bernstrasse 14).

Heutiges Verkehrsaufkommen Die heutigen Nutzungen generieren ein maximales tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 267 Fahrten:

Nutzung	PP	Umschlag/Tag	Fahrten/Tag	Fahrten total/Tag
Wohnen	27	1.5	3	75
Gewerbe	14	6	12	192
TOTAL	41			267

Die unten stehende Tabelle weist die ungefähre Berechnung des durch die neuen Nutzungen in den Baubereichen 1 bis 3 im Planungsperimeter zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus:

Nutzung	PP	Umschlag/Tag	Fahrten/Tag	Fahrten total/Tag
Wohnen	65	1.5	3	195
TOTAL	65			195

Aufzuhebende
 Autoabstellplätze Im Bereich der Liegenschaft Bernstrasse 14 (Parzelle Nr. 429) werden 9 bestehende oberirdische Parkplätze zugunsten einer verbesserten Aussenraumgestaltung aufgehoben und sechs neu angeordnet (Bereich für oberirdische Parkplätze im UeP). Die Aufhebung ist aufgrund einer Umstrukturierung des bestehenden Betriebs möglich.

Künftiges Verkehrsaufkommen Insgesamt wird im Planungsperimeter künftig mit folgendem Verkehrsaufkommen gerechnet (bestehende und neue Nutzungen):

Nutzung	PP	Umschlag/Tag	Fahrten/Tag	Fahrten total/Tag
Wohnen	88	1.5	3	264
Gewerbe	7	6	12	84
Motorrad	9	1.5	3	27
TOTAL	41			375

Gegenüber den heute aus dem Areal generierten ca. 267 Fahrten pro Tag ist durch die Arealentwicklung mit ca. 108 zusätzlichen Fahrten pro Tag zu rechnen. Die Bernstrasse kann dieses Verkehrsaufkommen aufnehmen, ohne dass dadurch die Verkehrsqualität beeinträchtigt wird.

Der im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrt realisierte Mittelstreifen verhindert, dass linksabbiegende Autofahrende den Verkehrsfluss behindern.

7.3.3 Abstellplätze für Velos

Bedarf Veloabstellplätze	Die minimale Anzahl neu zu erstellender Abstellplätze für Velos wird gemäss Art. 54 c BauV berechnet. Für die Wohnnutzung werden zwei Abstellplätze pro Wohnung, für die gewerbliche Nutzung zwei Abstellplätze pro 100 m ² Geschoßfläche gerechnet. Demnach sind für die Neubauten mindestens 108 Abstellplätze zu erstellen (Haus 1 und 3: je mind. 28 Abstellplätze / Haus 2: mind. 52 Abstellplätze). Gemäss Baureglement sind die Abstellplätze für Velos an gut zugänglicher Lage zu erstellen. Mindestens 80% der oberirdischen Abstellplätze sind zu überdachen. Zudem sind Abstellanlagen für mehr als 20 Fahrräder angemessen mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder auszustatten.
Angebot Veloabstellplätze	Das Richtprojekt sieht vor, oberirdisch im Bereich der Hauszugänge ca. 106 Veloabstellplätze bereitzustellen. Im Untergeschoss werden weitere, den Häusern zugeordnete Veloabstellplätze erstellt, die über eine Treppe mit Schieberampe zwischen Haus 2 und 3 erschlossen sind.
	Damit wird der Bedarf gemäss Bauverordnung deutlich übertroffen und eine weitere gute Voraussetzung für die angestrebte Veränderung des Modalsplit geschaffen.

7.4 Lärmschutz

Die für die neue Wohnnutzung massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II werden eingehalten.

7.5 Luftreinhaltung

Ausgehend von einem DTV auf der Bernstrasse nach der Sanierung der Ortsdurchfahrt sowie der Realisierung der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse von ca. 14'500 ergibt sich gemäss Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten» des beco¹ aus Sicht der Luftreinhaltung eine zusätzliche Belastbarkeit von ca. 2'160 Fahrten.

Der voraussichtlich Mehrverkehr von ca. 108 Fahrten im Bereich der Teil-Überbauungsordnung wird keine unzulässigen Lärm- und Luftbelastungen verursachen.

¹ beco Berner Wirtschaft (November 2015): Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten. Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung.

7.6 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die Nutzungsänderung sowie die Erhöhung der baulichen und nutzungsmässigen Dichte an zentraler, gut erschlossener Lage bei einer gleichzeitigen Aufwertung der Aussenräume entspricht der übergeordneten Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Unter Anwendung der Bestimmungen des neuen Baureglements der Gemeinde kann der motorisierte Individualverkehr auf ein Minimum beschränkt werden. Demgegenüber werden der Fuss- und Veloverkehr mit einer optimalen Infrastruktur gezielt gefördert.

Der klimagerechten Siedlungsentwicklung wird mit der Schaffung eines grünen, vielfältig nutzbaren Aussenraums mit möglichst wenig versiegelten Flächen sowie dem Erhalt und der Ergänzung des Baumbestands Rechnung getragen. Die Retention und die Nutzung des Regenwassers für die Umgebungsbewässerung leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag dazu. Das über alle Neubauten entwickelte Gesamtenergiekonzept rundet das Vorhaben mit einer effizienten Energienutzung ab.

Mit der Durchführung des gewählten qualitätssichernden Verfahrens sowie der Verankerung der zentralen Elemente des Richtprojekts in der Teil-UeO wird die Qualität des Projekts langfristig und bis zur Realisierung der Überbauung sichergestellt.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Arealentwicklung im Zentrum von Münsingen zu begrüssen.

8. Verfahren

8.1 Übersicht und Termine

Der Erlass der Teil-Überbauungsordnung nach Art. 92 ff BauG erfolgt im ordentlichen Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und kantonaler Genehmigung.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Termin	Planungsschritt
bis Juni 2024	Entwurf und Konsolidierung Teil-UeO
3. Juni 2024	Beschluss Planungskommission
18. Juni 2024	Ausschusssitzung der Begleitgruppe des Workshopverfahrens
26. Juni 2024	Beschluss Gemeinderat
Juli 2024 bis Mai 2025	Kantonale Vorprüfung
Juni bis Sept. 2025	Auswertung und Bereinigung
7. Nov. bis 8. Dez. 2025	Öffentliche Auflage
Dezember 2025	Einspracheverhandlungen und Bereinigung
Januar 2026	Beschlussfassung Planungskommission und Gemeinderat
anschliessend	kantonale Genehmigung

8.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Teil-UeO im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Die Ämterkonsultation erfolgte durch die Gemeinde Münsingen (Art. 59 Abs. 1a BauG). Anschliessend wurde die Planung gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt.

8.3 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 Gemeinderat durchgeführt.

8.4 Beschlussfassung, Genehmigung

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

Anhang 1: Auszug Baureglement, ZPP J1

ZPP J «Hinterdorf»

¹ Planungszweck

Die ZPP J «Hinterdorf» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entlang der Bernstrasse,
- die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Neubauten und -anlagen sowie deren optimale Eingliederung in die umliegende Bebauung,
- die Umnutzung mit dem Ziel der Erhaltung der historischen Bausubstanz,
- eine gute Siedlungsdurchgrünung und die Schaffung attraktiver öffentlicher Aussenräume,
- die Sicherstellung einer wirtschaftlichen und siedlungsverträglichen Erschließung sowie von attraktiven und sicheren öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen.



² Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 und 143 resp. Gutachter- oder Workshopverfahren) zu erarbeiten. Bei einer etappierten Entwicklung durch je eine Teilüberbauungsordnung im Abschnitt J1 und im Abschnitt J2 hat sich die zeitlich später folgende Teil-Überbauungsordnung an das Gesamtkonzept der zeitlich vorangehenden zu orientieren.

Pro Abschnitt sind nicht mehrere UeO's zulässig

³ Art der Nutzung

- längs Bernstrasse: Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3, wobei bei einer Umnutzung der beiden eingestuften Objekte an der Bernstrasse 4 und 6 mindestens die Hälfte des ersten Vollgeschosses und bei einem Neubau das gesamte erste Vollgeschoss gewerblich zu nutzen ist.
- übriges Gebiet: Wohnen nach Art. 2 Abs. 2, jedoch mit einem maximal zulässigen Gewerbeanteil von 20 %.

⁴ Mass der Nutzung

Abschnitt J1:

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.60
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.75
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.10 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

Abschnitt J2:

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.60
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (inkl. bestehende Bebauung): 0.75
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.20 erhöhen.
- Maximal 4 Vollgeschosse

5 Gestaltungsgrundsätze

- Die Setzung der Neubauten ist so zu wählen, dass sowohl in den Zwischenzuständen (Etappierung) als auch im Endzustand eine aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht gute Lösung erreicht wird.
- Entlang des Mittelwegs ist im Abschnitt J2 ein grosszügiger, begrünter öffentlicher Aussenraum mit Baumreihe sicherzustellen.
- Durch die Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts ist eine auf die bestehende Bausubstanz sowie allfällige Zwischenzustände (Etappierung) abgestimmte Gestaltung des Aussenraumes mit wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Die schützenswerten Gebäude an der Bernstrasse 4A und 6 sowie am Mittelweg 1 sind zu erhalten. Erweist sich die Erhaltung als unverhältnismässig und verunmöglicht eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung, kann ein Abbruch geprüft werden.
- Das erhaltenswerte Gebäude an der Bernstrasse 4 kann abgebrochen werden, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine ortsbaulich und gestalterisch optimale Lösung erreicht werden kann.
- Das Gebäude Bernstrasse 10 ist zu erhalten.
- Im Abschnitt J1 dürfen Attikageschosse in Abweichung zu Art. 3 Abs. 8 zweiseitig fassadenbündig erstellt werden, wenn die Attikafassadenlängen um mindestens 4.00 m kürzer sind als die Fassadenlängen der jeweils darunter liegende Geschosse. Eine gestalterische Abhebung ist nicht nötig.

Vgl. Art. 10b Abs. 2 und 3 BauG

6 Erschliessungsgrundsätze

- Abschnitt J1: Erschliessung ab Bernstrasse. Es ist für den Abschnitt nur eine gemeinsame Einstellhalle zulässig. Bezüglich der Lage der Ein- und Ausfahrt ist das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens vom 10.08.2020 gemäss Anhang H verbindlich.
- Abschnitt J2: Erschliessung ab Bernstrasse oder via Schulhausgasse und Turnhallenweg.
- Der Mittelweg ist als attraktive und sichere Langsamverkehrsachse zu erhalten.
- Eine durchgehende Detailerschliessungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr zwischen Bernstrasse und Turnhallenweg ist nicht zulässig.

Vgl. Anhang H

7 Lärmempfindlichkeitsstufe

- Eine Bautiefe entlang der Bernstrasse: ES III
- Im übrigen Gebiet: ES II