

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Münsingen

Teil-Überbauungsordnung «Hinterdorf» (ZPP J1)

Überbauungsvorschriften
UeV

Die Teil-Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren 2020
- Richtprojekt 2024
- Konzept Baumbestand 2025

10. September 2025

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Teil-Überbauungsordnung (UeO) «Hinterdorf» (ZPP J1) schafft die bau- und planungsrechtliche Grundlage für eine angemessene Siedlungserneuerung und -verdichtung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz entlang der Bernstrasse.

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegende Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Münsingen und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich Teil-UeO
- Baubereich mit Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- Baubereich für unterirdische Bauten
- Anschlusspunkte öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche
- Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen
- Bereich für Spielplatz und Gartenpavillon
- Bereich Bestand
- Bereich für grössere Spielfläche (mind. 600 m²)
- Bereich geschützte Hecke
- Containerbereitstellungsplatz

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- bestehende Gebäude innerhalb des Wirkungsbereiches
- schützenswertes Objekt
- projektiertes Gebäude
- wichtige bestehende Bäume innerhalb und ausserhalb des Wirkungsbereiches
- öffentliche Fuss- und Velowegverbindung
- grössere Spielfläche 600 m²
- Durchgang 1. Vollgeschoss

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Für die Art der Nutzung gelten im Wirkungsbereich der Teil-UeO die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP J «Hinterdorf».

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die minimale oberirdische Geschossfläche (GFo) im Wirkungsbereich der Teil-UeO (inkl. bestehende Bebauung) beträgt 7'559 m² (GFZo 0.60), die maximale GFo (inkl. bestehende Bebauung) 10'709 m² (GFZo 0.85).

² Das Nutzungsmass wird wie folgt geregelt:

| | massgebendes Terrain | max. Fhtr | max. Anz. Vollgeschosse | max. GFo Stand 27.05.24 |
|-----------------|----------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| Baubereich 1 | 544.25 m ü.M. | 13.60 m | 4 VG + Attika | 2'239 m ² |
| Baubereich 2 | 543.75 m ü.M | 13.60 m | 4 VG + Attika | 3'165 m ² |
| Baubereich 3 | 543.75 m ü.M | 10.60 m | 3 VG + Attika | 2'087 m ² |
| Bestandesbauten | siehe Abs. 4 | | | 3'218 m ² |

Die nach Realisierung der Baubereiche 1 bis 3 übrigbleibende GFo steht allen Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Teil-UeO zur Verfügung.

³ Oberkant fertiger Boden des 1. Vollgeschosses des jeweiligen Baubereichs darf gegen oben und unten nicht mehr als 20 cm vom massgebenden Terrain abweichen.

⁴ Für den Bereich Bestand auf den Parzellen Nr. 429, 454, 493 gelten die Bestimmungen der Mischzone Kern Erhaltung gemäss Art. 7 GBR 2021, wobei sich das Nutzungsmass nach Art. 6 Abs. 1 richtet.

Art. 7

Baubereiche ¹ Die Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Für die Eckpunkte der Baubereiche sind die im Überbauungsplan eingetragenen Koordinaten massgebend.

Versätze ² Pro Baubereich werden die nachfolgenden Versätze in der Situation der Fassade festgelegt:

| Baubereich | Nord- und Südfassade | Ost- und Westfassade |
|------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 | je 2 Versätze min. 1.50m | je 1 Versatz min. 1.00m |
| 2 | je 1 Versatz min. 1.00m | je 1 Versatz min. 2.00m |
| 3 | je 1 Versatz min. 1.00m | je 1 Versatz min. 2.00m |

Art. 8

Baubereich für
unterirdische
Bauten

Der Baubereich für unterirdische Bauten bezeichnet die maximale Ausdehnung der Untergeschosse der Gebäude in den Baubereichen 1, 2, 3 und der Bestandesbauten Mittelweg 1 und Bernstrasse 6.

Art. 9

Bauten und Anla-
gen ausserhalb
der Baubereiche

¹ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschliessung (z.B. Treppen, Rampen) sind im Aufenthalts- und Erschliessungsbereich, im Bereich Bestand sowie in der Nähe der Hauszugänge im Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume und Baumpflanzungen zulässig.

² Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle (z.B. oberirdische Zugänge, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Lüftungsschächte oder Oblichter) und den Schutträumen (z.B. Notausstiege) sind im Aufenthalts- und Erschliessungsbereich sowie im Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume und Baumpflanzungen zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich für die grössere Spielfläche.

³ Gedeckte Container- und Veloabstellplätze sind mit Ausnahme des Bereichs der Ausfahrt der Einstellhalle und des Mittelwegs im Aufenthalts- und Erschliessungsbereich zulässig. Ihre maximale Gesamthöhe beträgt 3 m. Bei der Fundation der Container- und Veloabstellplätze ist auf den Wurzelbereich der Bäume angemessen Rücksicht zu nehmen.

⁴ Im Bereich für Spielplatz und Gartenpavillon können Spielplätze sowie ein überdeckter, auf die Aussenraumgestaltung abgestimmter Aufenthaltsbereich mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² sowie einer maximalen Gesamthöhe von 3.50 m erstellt werden.

⁵ Terrassen (in den vertraglich zu definierenden Sonderrechtsflächen) gem. Art. 14 sind im Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen zulässig.

⁶ Über die Baubereiche hinaus sind keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig.

3. Baugestaltung

Art. 10

Gesamtgestaltung

¹ Das Richtprojekt vom 10.08.2020 illustriert die Bebauungsidee. Die im Schlussbericht zum Workshopverfahren entsprechend definierten konstituierenden Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

² Für die Beurteilung von neuen Hauptbauten in den Baubereichen 1, 2 und 3 wird im Baubewilligungsverfahren ein Ausschuss der Begleitgruppe beigezogen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 11

Grundsätze

Das Richtprojekt vom 10.08.2020 illustriert die Aussenraumgestaltung. Die im Schlussbericht zum Workshopverfahren entsprechend definierten konstituierenden Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

Art. 12

Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche

¹ 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 Aufenthaltsbereiche.

² Restflächen, welche nicht als Fahrwege oder Manövrierfläche dienen, sind als Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen gemäss Art. 13 auszustalten. Verschiebungen an den Abgrenzungen zwischen den Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen und dem Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen sind bis max. 2.00 m zu Gunsten oder zu Lasten der jeweils benachbarten Fläche zulässig, soweit die Fläche des gemeinschaftlichen Aussenraums insgesamt nicht markant reduziert wird.

Art. 13

Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum und Baumpflanzungen dient den Bewohnenden der Überbauung als gemeinschaftlicher Aussenraum, der Erschliessung für den Fuss- und Velo Verkehr, als Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie für Anlagen zur Belichtung und Entlüftung des Untergeschosses.

² Der Bereich ist durch eine Bepflanzung mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Der Baumbestand gem. Überbauungsplan soll insgesamt erhalten bleiben. Entlang des Mittelwegs sind mind. 3 strassenbegleitende Bäume zu pflanzen.

³ Zusätzlich sind ausserhalb von unterirdischen Bauten mindestens 6 mittel- bis grosskronige, standortgerechte und weitgehend klimaresistente Bäume zu pflanzen. Bei Neupflanzungen von Bäumen im Bereich unterirdischer Bauten ist eine genügende Überdeckung sicherzustellen. Die Standorte werden im Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1 Ltd. D BeWD und Art. 22 Abs. 7 GBR 2021) zur Baueingabe festgelegt.

⁴ Mit Ausnahme von Bauten und Anlagen nach Art. 9 sowie der öffentlichen Fuss- und Velowegeverbindung (Schulwägli) sind versiegelte, nicht sickerfähige Flächen möglichst zu vermeiden.

Art. 14

Terrassen

¹ In den vertraglich zu definierenden Sonderrechtsflächen der direkt anstossenden Wohnungen im Erdgeschoss sind Ergänzungen der bestehenden Terrassen mit einer maximalen Fläche von maximal 16 m² pro Wohnung zulässig.

² Die Bereiche können befestigt werden. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.

³ Mit Ausnahme von Hecken sind keine trennenden Elemente zulässig. Hecken sind nur zulässig, wenn sie im Umgebungsgestaltungsplan eingetragen sind.

⁴ Es sind nur einfache und mobile Einrichtungen (z.B. Bestuhlung, Sonnenschirme u.ä.) zulässig.

Art. 15

Grössere
Spielfläche

Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche mit einer Fläche von mind. 600 m² ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen.

Art. 16

Geschützte
Hecke, zu erhal-
tende Bäume

Die im Überbauungsplan bezeichnete geschützte Hecke und die entsprechend bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Schutz, Erhalt und fachgerechte Pflege richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Münsingen und dem übergeordneten Gesetz.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

- Einfahrt Einstellhalle ¹ Die Einfahrt in die Einstellhalle erfolgt über die bestehende Einstellhallenzufahrt auf der nördlich angrenzenden Drittparzelle Nr. 329. Die Nutzung der Einstellhalle einfahrt ist zwischen den Grundeigentümernschaften Mittels Dienstbarkeit zu sichern.
- Ausfahrt Einstellhalle ² Die Ausfahrt aus der Einstellhalle erfolgt über die bestehende, teilweise gedeckte Ausfahrt auf der Parzelle Nr. 4036. Bis zur Fertigstellung der Erweiterung der Einstellhalle für die Baubereiche 1, 2 und 3 kann die Ausfahrt ebenfalls als Einfahrt für die Einstellhalle der Liegenschaften Bernstrasse 6 und Mittelweg 1 und 4035 genutzt werden.

Art. 18

- Öffentlicher Fuss- und Veloweg Die Anschlusspunkte für öffentliche Fuss- und Velowege sind im Überbauungsplan bezeichnet. Die Mindestbreite der Fuss- und Veloverbindung zwischen der Bernstrasse und der östlichen Begrenzung des Wirkungsbereichs der Teil-UeO (Schulwägli, Anschlusspunkte 1 und 2) beträgt 2.50 m, diejenige der rückwärtigen Erschliessung entlang der östlichen Begrenzung des Wirkungsbereiches der Teil-UeO (Spielstrasse, Anschlusspunkte 2 und 3) 3.00 m. Die Fuss- und Veloverbindung ist attraktiv und sicher zu gestalten.

Art. 19

- Abstellplätze Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Neue oberirdische Abstellplätze sind nur in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für oberirdische Parkplätze zulässig.

Art. 20

- Entsorgung Die notwendigen Containerbereitstellungsplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen am Mittelweg und an der Bernstrasse vorzusehen. Die erforderlichen Sichtweiten müssen eingehalten werden.

6. Umwelt

Art. 21

- Lärmschutz In der ersten Bautiefe entlang der Bernstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im übrigen Gebiet ES II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 22

Energie- und Wärmeversorgung Für die Gebäude in den Baubereichen 1, 2 und 3 ist ein Gesamtenergiekonzept zu erstellen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 23

Vertragliche Sicherstellung Der Vollzug der Teil-UeO ist soweit erforderlich durch privat- und öffentlichrechtliche Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.

Art. 24

Inkrafttreten Die Teil-Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

8. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 16. Mai 2025

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 6. und 13. November 2025
Öffentliche Auflage vom 7. Nov. bis 8. Dez. 2025

Einspracheverhandlungen vom ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde Münsingen

Der Präsident Der Sekretär

.....
Beat Moser Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum

.....
Thomas Krebs

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

Anhang

**Schlussbericht mit Projektdokumentation, Work-
shopverfahren ZPP J1 «Hinterdorf» vom 10.08.2020:
Konstituierende Elemente**

3.2 Konstituierende Elemente

Die konstituierenden Elemente dienen der langfristigen Sicherung der Qualitäten des Projekts im Rahmen der weiteren Planungsprozesse bis zur Realisierung. An diesen im Richtprojekt vom Juli 2020 enthaltenen Elementen ist bei der Weiterentwicklung zwingend festzuhalten. Sie sind in der weiteren Planung als verbindliche Inhalte zu berücksichtigen.

Die Begleitgruppe würdigt die positive Entwicklung des Projekts, insbesondere die folgenden konstituierenden Elemente:

- 3 lineare Baukörper die zusammen mit der bestehenden Bebauung an der Bernstrasse und am Mittelweg einen grosszügigen Hofraum bilden.
- Massstäbliche Integration der Volumen durch eine zum Mittelweg abgetreppte Höhenentwicklung der Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen plus Attika resp. gegenüber dem schützenswerten Stöckli Mittelweg 1 max. 3 Vollgeschosse plus Attika.
- Gestalterische Integration der Volumen durch eine differenzierte, auf die bestehenden Gebäude in der Umgebung abgestimmte Fassadengestaltung.
- Wohnüberbauung mit einem überwiegenden Anteil an Familienwohnungen.
- Grosszügiger, vielfältig nutzbarer Hofraum mit hoher Biodiversität und Aufenthaltsqualität.
- Spielstrasse als Rückgrat der Überbauung im Osten mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Richtprojekt wird vor der Abgabe der UeO zur kantonalen Vorprüfung und das Vorprojekt einem Ausschuss der Begleitgruppe (Silvio Ragaz, Toni Weber, Barbara Schudel, Nicole von Känel) noch einmal zur Beurteilung vorgelegt.

Generell gilt, dass bei der Realisierung des Projekts auf die Bauinventar-Objekte Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere darf die Wirkung der Inventarobjekte Bernstrasse 6 und 10 sowie ihrer Umgebungselemente nicht durch die im Rahmen des Projekts geplanten Erschliessungsmassnahmen (Einstellhallenrampe, Materialisierung etc.) geschmälert werden. Zur Sicherung der Ortsbildverträglichkeit der Massnahmen wird die kantonale Denkmalpflege in die Weiterbearbeitung des Richtprojekts und die Erarbeitung der UeO für den Abschnitt J1 einbezogen.