



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
ouandr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Benjamin Fietkau  
+41 31 633 77 63  
benjamin.fietkau@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Münsingen  
Postfach 1330  
Neue Bahnhofstrasse 4  
3110 Münsingen

G.-Nr.: 2024.DIJ.22585

16. Mai 2025

**Münsingen; Teil-Überbauungsordnung "Hinterdorf" zur Zone mit Planungspflicht J1, teildelegierte Vorprüfung**  
**Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. November 2024 ist bei uns die Teil-Überbauungsordnung (UeO) «Hinterdorf» zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) J1 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:500 vom 7. November 2024
- Überbauungsvorschriften vom 7. November 2024
- Erläuterungsbericht vom 7. November 2024
- Richtprojekt vom 14. Juni 2024
- Schlussbericht Workshopverfahren mit Projektdokumentation vom 10. August 2020
- Bericht zur Ämterkonsultation vom 14. November 2024

Am 30. Oktober 2023 fand zur vorliegenden Planung das Startgespräch mit der Gemeinde Münsingen statt. Es wurde vereinbart, dass die Gemeinde von der teildelegierten Vorprüfung resp. Ämterkonsultation gemäss Art. 59 Abs. 1a Baugesetz (BauG) Gebrauch machen wird. Mit Schreiben vom 2. Juli 2024 wurde dies von Seiten der Gemeinde Münsingen bestätigt.

Die Gemeinde Münsingen hat bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung mit folgenden Unterlagen durchgeführt:

- Überbauungsvorschriften vom 9. Juli 2024
- Überbauungsplan vom 19. Juni 2024
- Erläuterungsbericht vom 19. Juni 2024
- Richtprojekt vom 14. Juni 2024
- Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 10. August 2020
- Amt für Kultur (AK), Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 19. September 2024
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Fachbericht vom 23. September 2024
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 19. September 2024 resp. unterzeichnet am 23. September 2024

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 27. September 2024
- Archäologischer Dienst (AD), Fachbericht vom 19. September 2024
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 26. August 2024
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht 17. September 2024
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), Fachbericht vom 23. September 2024

Die eingeholten Fachberichte sowie der sorgfältige Bericht Ämterkonsultation der Gemeinde Münsingen vom 14. November 2024 wurde uns ebenfalls am 18. November 2024 eingereicht. Zudem wurden uns die Unterlagen der Ämterkonsultation eingereicht.

## 1. Allgemeines zur teildelegierten Vorprüfung

Gemäss Art. 59 Abs. 1a BauG holen die Gemeinden bei der teildelegierten Vorprüfung die erforderlichen Amts- und Fachberichte selber ein und bereinigen diese mit den zuständigen Stellen (Ämterkonsultation), wenn sie dies zu Beginn des Planerlassverfahrens verbindlich erklären und die Dokumentation der Ämterkonsultation sichergestellt ist. Es ist Aufgabe der Gemeinde die eingeholten Amts- und Fachberichte mit den Fachstellen zu bereinigen. Die Dokumentation der Ämterkonsultation ist als Bestandteil der abschliessenden Vorprüfung dem AGR einzureichen. Die Verantwortung der vollständigen und korrekten Ämterkonsultation liegt bei der Gemeinde. Die abschliessende Vorprüfung obliegt der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Die vorliegende Planung betrifft die rechtskräftige ZPP J «Hinterdorf». Die ZPP J ist in die Abschnitte J1 und J2 aufgeteilt und bezweckt u.a. die Schaffung einer attraktiven, verdichteten Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entlang der Bernstrasse und die Umnutzung mit dem Ziel der Erhaltung der historischen Bausubstanz. Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 429, 3442, 402, 2077, 1417, 493, 855 und 454. Die zentrale Lage und die wenig dichte Bebauung im Planungsgebiet bietet Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen und für neuen Wohnraum.

Im Rahmen eines Workshopverfahrens u.a. unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege wurde ein Richtprojekt für das Gebiet und Abschnitt J1 erarbeitet. Mittels eines Erlasses der Teil-UeO «Hinterdorf» (ZPP J1) wird die Grundlage für die Überbauung geschaffen sowie die Realisierung der gemäss Richtprojekts angestrebten Entwicklung umgesetzt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teil-UeO «Hinterdorf» (ZPP J1) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

### 3. Ämterkonsultation

Die Inhalte der durch die Gemeinde eingeholten Fachberichte werden im vorliegenden Vorprüfungsbericht grundsätzlich nicht aufgeführt. Im Rahmen der teildelegierten Vorprüfung ist die Gemeinde für den Einbezug der Fachämter sowie für den Umgang mit den Genehmigungsvorbehalten und den Hinweisen verantwortlich. Dies betrifft auch die Dokumentation sowie die Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte mit den Fachstellen. Im Zuge der Genehmigung wird das AGR, allenfalls unter Einbezug der entsprechenden Fachstellen, die Umsetzung und Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte überprüfen und allenfalls fehlende Fachstellen einbeziehen. **H**

Mit Fachbericht vom 19. September 2024 hat der OIK II sowie die ANF mit Fachbericht vom 27. September 2024 Genehmigungsvorbehalte formuliert. Im Bericht Ämterkonsultation vom 18. November 2024 nimmt die Gemeinde dazu Stellung. Für die Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte ist mit den entsprechenden Fachstellen Kontakt aufzunehmen und die Bereinigung mit den Fachstellen ist entsprechend festzuhalten. **GV**

### 4. Eingriffe in geschützte Hecken und Feldgehölz / Fällen geschützter Bäume

Das Koordinationsgesetz sieht für alle Bauvorhaben, die von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen erfordern, die inhaltliche und zeitliche Koordination vor. Dazu bezeichnet es das Leitverfahren und überträgt der Leitbehörde die Aufgabe, die sonst selbständigen Verfügungen und Entscheide zu einer Gesamtentscheid zusammenzufassen. Koordinationsbedarf besteht überall dort, wo die Gefahr widersprüchlicher bzw. nicht aufeinander abgestimmter Entscheide, somit ein enger sachlicher Zusammenhang besteht. Die Grundsätze der Verfahrenskoordination sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar. Sieht nun eine Planung zwingend und als einzige Variante die Beseitigung einer Hecke / Feldgehölze vor, so sind die Ausnahme vom Beseitigungsverbot und der Ersatz mit dem Planerlassverfahren zu koordinieren, d.h. die Genehmigung der Nutzungsplanung ist als Gesamtentscheid (Art. 9 Koordinationsgesetz, KoG) auszugestalten, welcher die Beseitigung der Hecke und den Ersatz miteinschliesst. **GV**

Die Zuständigkeit der Gemeinde für Ausnahmegewilligungen beschränkt sich auf diejenigen Objekte resp. Bäume, die einzig aus landschaftsästhetischen Gründen unter Schutz gestellt wurden. Für Objekte, die aus ökologischen Gründen geschützt sind, ist das Regierungsstatthalteramt für die Fällung zuständig. Bei kantonal geschützten Bäumen liegt die Zuständigkeit zur Fällung bei der ANF (vgl. Art. 15 Abs. 3 lit. c Naturschutzgesetz, NSchG). Geht aus der Planung hervor, dass solche Bäume entfernt werden müssen, so ist auch hier eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Die Genehmigung der Nutzungsplanung ist folglich wiederum als Gesamtentscheid auszugestalten (KoG). **GV**

### 5. Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Die Festlegungen im Überbauungsplan sind vorbildlich vermassst. Beim Bereich für die grössere Spielfläche zwischen den Koordinatenpunkten 18 und 19 fehlt noch eine Vermassung. Der Bereich für die grössere Spielfläche ist dort bitte noch entsprechend zu vermessen. Alle Festlegungen sind vollständig zu vermessen. **GV**

Im Überbauungsplan wird der Bereich für die grössere Spielfläche (mind. 600 m<sup>2</sup>) festgelegt. Die grössere Spielfläche ist zudem noch als Hinweis eingetragen. Wir weisen darauf hin, dass praxisgemäss bei grösseren Spielflächen die Minimalbreite mindestens 12 m betragen muss. **H**

Die vorliegende Teil-UeO «Hinterdorf» (ZPP J1) wird durch den Gemeinderat beschlossen und nicht durch die Gemeindeversammlung. Der Genehmigungsvermerk der Überbauungsvorschriften ist entsprechend anzupassen. **GV**

Die Genehmigungsvermerke im Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften stimmen nicht überein. Bei den Genehmigungsvermerken zum Überbauungsplan ist auch eine Publikation im Amtsblatt aufgeführt. Die Genehmigungsvermerke sind zu vereinheitlichen. Bei Bundesaufgaben ist auch eine Publikation im Amtsblatt erforderlich. Vgl. auch Ausführungen in Kap 3 und 4. **H**

## 6. Weitere Hinweise

Nach Rücksprache mit der Abteilung Energie und Klimaschutz des AUE stellt diese per E-Mail vom 5. Februar 2025 fest, dass die Gemeinde Münsingen vorliegend von ihren Kompetenzen gemäss Art. 13 Kantonales Energiegesetz (KE nG), verschärfte Energievorschriften in die Teil-UeO aufzunehmen, keinen Gebrauch macht. Das AUE hat jedoch folgende Bemerkungen (**H**):

- Das AUE bedauert es, dass die Gemeinde Münsingen mit dem Label Energiestadt Gold von ihrer Kompetenz, verschärfte Energievorschriften in die Teil-UeO aufzunehmen, keinen Gebrauch macht. Im Richtplan Energie der Gemeinde Münsingen wird im Gebiet der ZPP J1 z.B. die Nutzung hochwertiger Abwärme vorgeschlagen. Im Erläuterungsbericht wird der Anschluss an das Fernwärmenetz angedeutet. Entscheidet sich die Gemeinde dazu, solche Vorschriften aufzunehmen, muss ein bestimmter Energieträger ausgewählt werden und die kommunalen Mustervorschriften sind zu verwenden. Zudem darf die Gemeinde den kantonal vorgegebenen Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz gGEE weiter begrenzen, da es sich um eine neue Überbauung der ZPP handelt.
- Art. 21 Überbauungsvorschriften: Den Begriff des «Energiekonzeptes» gibt es im KE nG bzw. der KE nV nicht mehr. Gemäss Art. 62 Abs. 1 KE nG wird die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung im Baubewilligungsverfahren geprüft. Dabei sind die massgeblichen Nachweise (winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Einhaltung des gewichteten Energiebedarfs, etc.) mit den Energienachweisformularen (amtliche Formulare des Kantons Bern und der EnDK) zu erbringen (Art. 61 KE nV).
- Kapitel 7.1.1 Erläuterungsbericht: Soll der Anschluss an einen Fernwärmeverbund grundeigentümerverschuldet festgelegt werden, so muss dies in der Teil-UeO verankert werden. Ein Verweis im EB reicht dazu nicht aus. Sollte dies in die Teil-UeO übernommen werden, so sind die kommunalen Mustervorschriften zu verwenden.

## 7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in 6-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderates / der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen / Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Benjamin Fietkau  
Raumplaner

Kopie per E-Mail

- ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KDP
- AUE, Abteilung Immissionsschutz
- OIK II
- ANF
- AD
- AÖV
- AWA
- RKBM
- AUE, Abteilung Energie und Klimaschutz
- AGR (WER, WIL)