

Neues entsteht neben Altem

Entwicklung der Zone mit Planungspflicht J Hinterdorf

Ausgangslage

Das im Dorfzentrum von Münsingen an der Bernstrasse gelegene Areal «Hinterdorf» ist eines der wichtigen Entwicklungsgebiete der Gemeinde Münsingen. Das gesamte Areal wurde vor zehn Jahren der ZPP J Hinterdorf zugewiesen. Die zentrale Lage, die gute Erschliessung und die wenig dichte Bebauung eröffnen ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen.



Luftbild mit dem Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Bezeichnung der Abschnitte J1 und J2 (Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

Das Areal «Hinterdorf» liegt an der Schnittstelle sehr unterschiedlicher baulicher Strukturen. Heute befinden sich auf dem Areal entlang der Bernstrasse drei schützenswerte Objekte, die alle zur Baugruppe B «Münsingen Bernstrasse» gehören. In der nordwestlichen Ecke des Planungsperrimeters besteht eine Autogarage mit Tankstelle. Östlich angrenzend befinden sich drei Wohnhäuser. Ein viertes Wohnhaus befindet sich im Zentrum des Areals. Neben den Gebäuden wird das Areal auch durch die grosszügigen Aussenräume (Hostet, Gärten, Schrebergärten) geprägt.

Art und Mass der Nutzungen in der ZPP J Hinterdorf wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 festgelegt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 ist vorgesehen, eine massvolle Mehrnutzung zuzulassen und ein qualitätssicherndes Verfahren vorzuschreiben.

Im Verlauf des Jahres 2019 sind die Grundeigentümer aus dem Perimeter J1 mit dem Wunsch an die Gemeinde gelangt, zeitnah Grundlagen für die Entwicklung ihrer Parzellen zu schaffen. Der Gemeinderat hat Anfang 2020 entschieden, mit den Grundeigentümern einen Planungsvertrag für die Durchführung des qualitätssichernden Workshopverfahrens abzuschliessen.

Das Verfahren dient der Erarbeitung eines gesamtheitlichen und nachhaltigen Konzepts für die Bebauung, die Erschliessung, die Parkierung und den Aussenraum. Zudem sind Aspekte wie die Baugestaltung, die Nutzungen und die Entsorgung zu klären.

Welche Zielsetzungen werden mit dem Projekt «Entwicklung ZPP J1 Hinterdorf» verfolgt?

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.

Zwei der sieben Parzellen gehören der Gemeinde. Die Gemeinde kann sich später im Verfahren einen strategischen Abtausch von Land oder die Abgabe ihrer Flächen im Baurecht vorstellen. Für die heute auf der gemeindeeigenen Parzellen angesiedelten Familiengärten wird die Gemeinde eine Ersatzlösung in der Zone für Sport und Freizeit ZSF Nr. 11 südlich des Erlenu-Quartiers anbieten. Es wird sichergestellt, dass alle heutigen Pächterinnen und Pächter ihre Passion an einem anderen, qualitativ gleich guten Standort in Münsingen ausüben können.

Wie ist das weitere Vorgehen?

Bis im Frühsommer 2020 soll das qualitätssichernde Workshopverfahren mit Einbezug von anerkannten Experten abgeschlossen sein und ein konkretes Baukonzept erarbeitet werden. Die Ergebnisse des Workshopverfahrens sind Grundlage für die anschliessend zu erstellende Überbauungsordnung.

Ressort Planung und Entwicklung

Begriffe/Erläuterungen

Was bedeutet «Zone mit Planungspflicht (ZPP)»?

Sie soll der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung besonders empfindlicher oder für die Ortsentwicklung wichtiger Gebiete verschaffen. Die Überbauung einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Die ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Was bedeutet «Überbauungsordnung (UeO)»?

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus detailliert die baurechtliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der Grundordnung vor.