

«Bahnhof West» - Ein komplexes Planungsprojekt kurz zusammengefasst

1. Einführung

Mit Inkraftsetzung des neuen Baureglementes von Münsingen per 1.7.2011 wurde in Art. 18 die Zone mit Planungspflicht «Bahnhof West» (nachfolgend ZPP B) neu geregelt. Gegenüber dem alten Baureglement wurde die ZPP vergrössert und hinsichtlich der Nutzungen angepasst.

Mit der Zone mit Planungspflicht will die Gemeinde in einem räumlich bestimmten Gebiet (Zone = Perimeter) hinsichtlich Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze eine einheitliche Regelung gewährleisten. Eine Zone mit Planungspflicht bietet damit Gewähr, dass innerhalb dieser Zone ein Bauprojekt nur im Rahmen des Gesamtinteresses der Gemeinde verwirklicht werden kann.

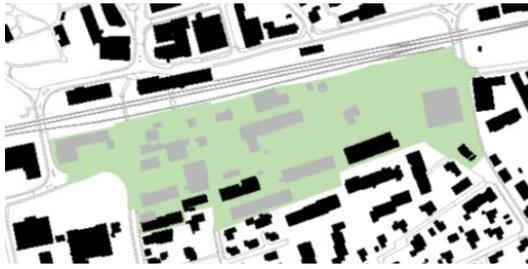
Bevor in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ein Baugesuch bewilligt werden kann, muss eine weitere Planungsstufe in Form einer Überbauungsordnung (UeO) durchlaufen werden. Die Überbauungsordnung wird von der Gemeinde zusammen mit den Grundeigentümern entworfen und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft. Nach der öffentlichen Auflage von 30 Tagen erfolgt die Beschlussfassung durch die zuständigen politischen Behörden. Anschliessend wird die Überbauungsordnung noch durch das AGR genehmigt.

Liegt ein konkreter Entwurf der Planungsinstrumente vor, wird die Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen. In diesem Verfahren können Vorschläge, Anregungen und Kritik angebracht werden. Diese wertet die Behörde aus und passt bei Bedarf die Planung an.

Für das Planungsprojekt «Bahnhof West» werden nun die folgenden Grundlagen zur Mitwirkung freigegeben:

- Richtplan «Bahnhof West»
- Überbauungsordnung q «Zentrum Bahnhof West»
- Anpassung Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Münsingen

2. Richtplan «Bahnhof West»



Die Einwohnergemeinde Münsingen will mit mehreren Überbauungsordnungen (UeO) zur ZPP B «Bahnhof West» die Voraussetzungen schaffen, dass die bauwilligen Grundeigentümer ihre Projekte im Sinne der ZPP B entwickeln können. Die einzelnen UeO's sollen in diesem Bereich alle im öffentlichen und privaten Interesse stehenden Aspekte angemessen einbeziehen und rechtlich sichern. Um

trotz der etappierten Umsetzung der ZPP eine gesamtheitlich abgestimmte Entwicklung sicherzustellen, erlässt die Gemeinde vor dem Erlass der ersten UeO (hier UeO q «Zentrum Bahnhof West») den Richtplan «Bahnhof West». Dieser umfasst die gesamte ZPP B sowie angrenzende Gebiete in denen in näherer Zukunft eine bauliche Entwicklung absehbar ist. Vom Richtplan sind 27 Parzellen betroffen.

Mit dem Richtplan wird ein behördenverbindliches Instrument erlassen. Der Richtplan gibt die städtebaulichen Richtlinien für das Gebiet vor und lässt gleichzeitig eine möglichst hohe Flexibilität (auch für die Investoren) zu, um der etappierten Umsetzung gerecht zu werden. Der Richtplan «Bahnhof West» bezweckt damit eine auf einem Gesamtkonzept beruhende, verdichtete Bebauung und optimierte Erschliessung des Gebiets Bahnhof West. Die Umsetzung der Vorgaben erfolgt etappiert mittels Überbauungsordnungen.

Die heutige Bausubstanz im zentral gelegenen Gebiet Bahnhof West ist teilweise veraltet. Eine Umnutzung und Verdichtung drängt sich somit auf und ist für die Entwicklung der Gemeinde eine grosse Chance: Münsingen kann ohne Einzonungen und Kulturlandverlust zusätzlichen Wohnraum und Arbeitsflächen schaffen. Der Ortsteil West erhält einen attraktiven Bahnhofzugang und mit der künftig durchgängig befahrbaren und für die Gemeinde strategisch wichtigen Industriestrasse entsteht im Ortsteil West eine wichtige Querverbindung. Zusammen mit der geplanten Entlastungsstrasse Nord trägt die durchgehende Industriestrasse deutlich zur Entlastung des Bahnhofquartiers, des Dorfkerns und des Niesenwegs bei. Das Entwicklungsgebiet Bahnhof West soll zu einem lebhaften, gemischten Quartier mit Wohnraum, Arbeitsflächen und Versorgungsmöglichkeiten umgestaltet werden.

Mit dem Richtplan «Bahnhof West» haben die Planungsbehörden eine städtebauliche Vorstellung für das ganze Gebiet entwickelt: Dicht, relativ urban und gemischt soll das neue Quartier werden. Die Industriestrasse wird im Endzustand neben das Gleisfeld verlegt. Der Zeitpunkt hängt von den Absichten der Eigentümer und dem Gleisneubau der SBB ab. Die künftigen Gebäude entlang der «neuen» Industriestrasse bilden eine klare Kante und weisen fünf bis sechs Geschosse auf. Beim Bahnhofzugang West sind sieben bis maximal acht Geschosse vorgesehen. Gewerbebetriebe, Läden und Restaurants in den Erdgeschossen sorgen für Belebung. Die dahinter liegenden Gebäude zählen vier bis fünf Geschosse und profitieren von einer ruhigen Lage. Die Realisierung des neuen Quartiers wird etappenweise in Abhängigkeit der Eigentümerabsichten erfolgen.

Der behördenverbindliche Richtplan «Bahnhof West» regelt die wichtigsten Merkmale des neuen Quartiers wie die Lage der neuen Industriestrasse, die Geschosshöhen und die Nutzungsarten. Der im Rahmen der Mitwirkung präsentierte Richtplan ist im **Dokument «Richtplan «Bahnhof West»** erläutert.

3. Überbauungsordnung q «Zentrum Bahnhof West»



Das stark gesplittete Grundeigentum im Gebiet Bahnhof West hat eine gemeinsame Entwicklung lange Zeit behindert. Ende 2014 einigten sich die Grundeigentümer zwischen der Sägegasse und dem Dorfmatweg mit der Firma Losinger Marazzi AG auf eine gemeinsame Projektentwicklung. Die Gemeinde erhielt damit die Gelegenheit, für diesen Teilbereich eine Überbauungsordnung zu erarbeiten und damit

die planungsrechtlichen Grundlagen für einen ersten wichtigen Schritt bei der Umstrukturierung und Verdichtung des Gebiets Bahnhof West zu schaffen.

Inzwischen sind die Pläne für ein Alters- und Pflegezentrum mit rund 100 Wohnungen und 50 Pflegezimmern weit gediehen. Eng verknüpft mit dem Vorhaben sind die Umgestaltung des Bahnhofsvorbereichs und -zugangs sowie die Realisierung einer neuen unterirdischen Veloabstellanlage für rund 650 Velos.

Die Überbauungsordnung q «Zentrum Bahnhof West» (UeO q) enthält die grundeigentümerverbindlichen Vorschriften für den Bau des Alters- und Pflegezentrums und die Umgestaltung des Bahnhofszugangs. Die zur Mitwirkung aufgelegte Überbauungsordnung UeO q «Zentrum Bahnhof West» ist in den Dokumenten «**Überbauungsplan**» und «**Überbauungsvorschriften**» geregelt und wird im «**Erläuterungsbericht**» erklärt.

4. Zonenplan und Baureglement



Wie bereits skizziert, ist im heute gültigen Baureglement (Art. 18) für den Perimeter «Bahnhof West» eine Zone mit Planungspflicht (ZPP B «Bahnhof West») verankert. Die Grundsätze des Planungszweckes, Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sind darin verbindlich festgelegt.

Aufgrund der Herauslösung der UeO q aus dem Perimeter der ZPP B „Bahnhof West“ können einige Formulierungen im heutigen Art. 18 GBR gestrichen werden. Der Bahnhofzugang wird innerhalb der UeO q erstellt. Im verbleibenden Perimeter der ZPP B „Bahnhof West“ muss darum kein neuer Bahnhofplatz mehr erstellt werden, weshalb diese Forderung aus dem Planungszweck gestrichen werden kann. Mit dieser Haltung stärkt die Gemeinde auch den eigentlichen Bahnhofplatz auf der Ostseite des Bahnhofs. Die Herauslösung der neuen UeO q aus dem ZPP-Perimeter bedingt zudem die Anpassung des Zonenplans.

Der Zonenplan wird im Bereich Bahnhof West angepasst. Der Perimeter der neuen UeO q «Zentrum Bahnhof West» wird aus der bisherigen Zone mit Planungspflicht ZPP B herausgelöst. Die Vorschriften im GBR Art. 18, welche ausschliesslich das Gebiet der neuen UeO q betreffen, können in den Vorschriften zur ZPP B gestrichen werden. Die Bestimmungen für die restlichen Gebiete der ZPP B bleiben unverändert. Werden weitere Teilgebiete für eine Entwicklung reif, wird auch deren Überbauung mittels einer UeO geregelt. Die im Rahmen der Mitwirkung vorgeschlagenen Änderungen von Art 18 GBR sind im **Dokument «Zonenplan- und Baureglementsänderung»** aufgeführt.