



## BESCHLUSSFASSUNG

# Änderung der Grundordnung «Schlossmatte»

## Erläuterungsbericht

Die Änderung der Grundordnung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1
- Auszug Baureglement

Weitere Planungsunterlagen:

- Änderung Überbauungsordnung «Schlossmatte»

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Schlussbericht mit Projektdokumentation

7. Februar 2018

---

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

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](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Barbara Bütikofer, Geographin M.A.  
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH MAS ETH

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen	5
<b>3. Richtprojekt</b>	<b>7</b>
<b>4. Änderung der Grundordnung «Schlossmatte»</b>	<b>7</b>
<b>5. Änderung Überbauungsordnung «Schlossmatte»</b>	<b>8</b>
5.1 Überbauungsplan	8
5.2 Überbauungsvorschriften	8
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>8</b>
6.1 Orts- und Landschaftsbild	8
6.2 Verkehr, Lärm und Luft	9
6.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	9
<b>7. Verfahren</b>	<b>10</b>
7.1 Übersicht und Termine	10
7.2 Mitwirkung	10
7.3 Vorprüfung	13
7.4 Öffentliche Auflage	14
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung	14



## 1. Ausgangslage

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die an der Sägegasse gelegene Parzelle Nr. 3353 mit einer Fläche von 3'940 m<sup>2</sup>. Auf der Parzelle befindet sich das erhaltenswerte Bauernhaus Sägegasse 26 mit zugehörigem Garten und Baumbestand. Die Parzelle ist im Zonenplan 1 der ZPP F «Schlossmatten» zugewiesen, für die 1993 die Überbauungsordnung (UeO) ZPP F «Schlossmatte» erlassen wurde. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 3353 wurde das Gebiet «Schlossmatte» Mitte der 1990er Jahre mit sieben dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attikageschoss bebaut.

Die UeO «Schlossmatte» macht für die Parzelle Nr. 3353 baulich nur Aussagen zur Art und dem Mass der Nutzung. Das Nutzungsmass wird auf eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1'000 m<sup>2</sup> (inkl. bestehendes Gebäude) beschränkt. Das bestehende Bauernhaus verfügt über eine BGF von ca. 435 m<sup>2</sup>.

Die Grundeigentümerschaft möchte die Parzelle Nr. 3353 weiterentwickeln und hat zu diesem Zweck die GHZ Architekten, Belp mit der Erarbeitung eines Überbauungsvorschlags beauftragt.

Zur Sicherung der baulichen Qualität in direkter Nachbarschaft zum erhaltenswerten Bauernhaus wurde das Richtprojekt zusammen mit der Gemeinde, der Fachberatung der Gemeinde, dem Ortsplaner, der Grundeigentümerschaft und den Architekten im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 ZPP F «Schlossmatten», UeO «Schlossmatte» ZPP F

Für die Parzelle Nr. 3353 gelten heute die Bestimmungen der rechtskräftigen UeO «Schlossmatte» vom 18. August 1993. Der UeO ist die ZPP F «Schlossmatten» (vgl. Anhang) hinterlegt. Die ZPP sieht für den gesamten Perimeter eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 16'200 m<sup>2</sup> vor. Mit der in den 1990er Jahren realisierten Bebauung der restlichen Fläche in der UeO wurden bereits 15'200 m<sup>2</sup> BGF aufgebraucht.

### 2.1.2 Zonenplan 1

Der Perimeter der rechtskräftigen ZPP F «Schlossmatten» wird im Süden durch die Sägegasse und im Norden durch die Landwirtschaftszone begrenzt. Im Osten grenzt die ZPP an die dreigeschossige Wohnzone W3 und die ZÖN Nr. 33 «Mehrfachturnhalle, Schul- und Sportanlage», im Westen an die dreigeschossige Mischzone M3.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Münsingen mit dem Perimeter der rechtskräftigen ZPP F «Schlossmatten»

### 2.1.3 Zonenplan 2

Gemäss Zonenplan 2 liegt die ZPP F im Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Das im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestufte Bauernhaus Sägegasse 26 ist hinweisend dargestellt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen mit dem Perimeter der Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz (blau schraffiert).

### 3. Richtprojekt

Als Grundlage für die Umzonung wurde im Rahmen von drei Workshops ein Richtprojekt entwickelt. Die Planung erfolgte durch das von der Grundeigentümerschaft beauftragte Büro GHZ Architekten, Belp. Die vorgelegten Entwürfe wurden von einem Begleitgremium, bestehend aus zwei Vertretungen der Bauabteilung Münsingen, einer Vertretung der Bauherrschaft sowie des Ortsplaners und der Fachberaterin «Einordnung und Gestaltung» der Gemeinde, beurteilt.

Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt ist im Schlussbericht vom 22. Februar 2017 dokumentiert. Dieses geht von zwei Realisierungsetappen aus: Kurzfristig ist die Realisierung eines Neubaus westlich des bestehenden Bauernhauses beabsichtigt. Längerfristig ist auch die Bebauung der nördlich an das Bauernhaus angrenzenden Freifläche denkbar. In Bezug auf diese erst langfristige Etappe macht der Schlussbericht nur rudimentäre Aussagen.

Das Projekt hält die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3 (kleiner und grosser Grenzabstand, Gebäudehöhe und -länge, Geschossigkeit und Ausnützungsziffer) gemäss Baureglement der Gemeinde Münsingen ein. Die minimale Ausnützungsziffer von 0.6 wird mit der Realisierung der 2. Etappe erreicht.

#### Verbindlichkeit

Das Richtprojekt dient in der weiteren Planung als illustrierende Grundlage und soll bewusst nicht als Richtplan erlassen werden.

### 4. Änderung der Grundordnung «Schlossmatte»

Aufgrund des sehr beschränkten Nutzungsmasses von maximal 1'000 m<sup>2</sup> ist die angestrebte bauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden UeO und der ZPP nicht möglich. Insbesondere auch deshalb, weil das bestehende Bauernhaus bereits über eine BGF von ca. 435 m<sup>2</sup> verfügt. Aus diesem Grund soll die Parzelle Nr. 3353 im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung aus der bestehenden UeO «Schlossmatte» entlassen, die ZPP entsprechend reduziert und in die dreigeschossige Mischzone M3 umgezont werden. Die Umzonung eröffnet der Grundeigentümerschaft einen Projektierungsspielraum für die bauliche Weiterentwicklung ihrer Parzelle im Sinne einer von der Gemeinde angestrebten inneren Entwicklung.

Die Parzelle Nr. 3353 wird aus der ZPP F entlassen und in die dreigeschossige Mischzone M3 umgezont. In den ZPP-Vorschriften wird das Nutzungsmass entsprechend der UeO-Änderung (vgl. Ziff. 5) auf 15'200 m<sup>2</sup> BGF reduziert.

## **5. Änderung Überbauungsordnung «Schlossmatte»**

Die Parzelle Nr. 3353 soll im Rahmen der Vorliegenden Änderung aus der UeO «Schlossmatte» herausgelöst und in die dreigeschossige Mischzone M3 umgezont werden. Die Umzonung eröffnet der Grundeigentümerschaft einen Projektierungsspielraum für die Weiterentwicklung ihrer Parzelle im Sinne der inneren Entwicklung.

Die Umzonung hat Anpassungen in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan zur Folge.

### **5.1 Überbauungsplan**

Der «Perimeter Reduktion UeO» bezeichnet den Bereich, welcher aus der UeO herausgelöst und im Rahmen der Zonenplanänderung in die M3 umgezont wird.

### **5.2 Überbauungsvorschriften**

Die Artikel 2 (Wirkungsbereich), 3 (Stellung zur Grundordnung), 5 (Inhalt des Überbauungsplans), 7 (Art der Nutzung) und 8 (Mass der Nutzung) der Überbauungsvorschriften machen Aussagen zur Parzelle Nr. 3353 (Sektor 2). Die Bestimmungen zum Sektor 2 werden aus den Überbauungsvorschriften gestrichen. Dies hat keine Auswirkungen auf die Bestimmungen zum Sektor 1. Das Nutzungsmass in den ZPP-Vorschriften wird entsprechend angepasst (vgl. Ziff. 4).

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **6.1 Orts- und Landschaftsbild**

Die nördlich und östlich an die Parzelle Nr. 3353 angrenzende bestehende Siedlung «Schlossmatte» besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attika. Westlich grenzen ebenfalls dreigeschossige Wohnbauten an die fragliche Parzelle. Die rechtsgültige ZPP geht ebenfalls von drei Geschossen aus. Ein dreigeschossiger Neubau wird sich entsprechend in das Siedlungsmuster einfügen. Durch das vorgesehene Flachdach und den Verzicht auf ein Attikageschoss wird sichergestellt, dass der Neubau das erhaltenswerte Bauernhaus nicht konkurrenziert.

Ebenfalls zur Einordnung in das Ortsbild trägt die Bildung eines Ensembles aus dem bestehenden Bauernhaus und dem Neubau, der mit einer Holzfassade ausgeführt wird, bei. Die gemeinsame Zufahrt stellt eine



rationelle Erschliessung sicher und ermöglicht die Realisierung eines Hofes. Die Einstellhallenzufahrt wird ebenfalls zugunsten der Hofsituation am nördlichen Parzellenrand angeordnet.

## **6.2 Verkehr, Lärm und Luft**

Das Richtprojekt sieht die Realisierung von maximal 18 unterirdischen Parkplätzen vor. Unter der Annahme, dass jeder Parkplatz im Schnitt pro Tag 3 Fahrten generiert, ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 54 Fahrten/Tag zu rechnen. Damit wird der Verkehr auf der Sägegasse (heute täglich durchschnittlich 3'200 Fahrten) nicht wahrnehmbar zunehmen.

Dasselbe gilt in Bezug auf die durch das Projekt zu erwartenden Lärm- und Luftbelastungen.

## **6.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht**

Die Überbauung der bisher als Rasen genutzten Fläche bietet die Chance das Siedlungsgebiet mit einer qualitätsvollen Überbauung sowie einer sorgfältigen Aussenraumgestaltung im Sinne einer massvollen inneren Verdichtung weiter zu entwickeln. Die Bebauung der Parzelle ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen.

## 7. Verfahren

### 7.1 Übersicht und Termine

Für die Umzonung wird ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeindeparlaments und untersteht dem fakultativen Referendum.

– Entwurf Umzonung	März/April 2017
– Beschluss Planungskommission (PK)	25. April 2017
– Beschluss Gemeinderat (GR)	3. Mai 2017
– Öffentliche Mitwirkung	11. Mai bis 12. Juni 2017
– Auswertung und Bereinigung	bis Anfang Juli 2017
– Beschluss GR	19. Juli 2017
– Kantonale Vorprüfung	15. August 2017
– Auswertung und Bereinigung	September 2017
– Beschluss PK	23. Oktober 2017
– Beschluss GR	1. November 2017
– Öffentliche Auflage	17. Nov. bis 18. Dez. 2017
– Einspracheverhandlungen und Bereinigung	Januar 2018
– Beschluss PK	29. Januar 2018
– Beschluss GR	7. Februar 2018
– Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament	20. März 2018
– Referendumsfrist	April 2018
– Kantonale Genehmigung	anschliessend

### 7.2 Mitwirkung

Die Umzonung «Schlossmatte» wurde vom 11. Mai bis am 12. Juni 2017 während 30 Tagen auf der Gemeindeverwaltung Münsingen zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen.

Von dieser Möglichkeit haben einzig die Grünliberalen Münsingen Gebrauch gemacht. Die Eingabe ist im Folgenden thematisch zusammengefasst und ausgewertet. Die Stellungnahme der Gemeinde ist ebenfalls dargestellt.

#### 7.2.1 Gesamtwürdigung

Eingabe glp	Das Bestreben nach Nutzungserhöhung innerhalb des Siedlungsgebiets und die Umsetzung der Verdichtung nach innen gemäss den übergeordneten rechtlichen Grundlagen werden im Grundsatz begrüsst.
-------------	--

Stellungnahme der Gemeinde	Wird zur Kenntnis genommen.
----------------------------	-----------------------------

### 7.2.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Eingabe glp	<p>Mit einzelweisem Vorgehen, wie vorliegend, werden Präjudizen geschaffen. Das Vorhaben steht im Widerspruch zu einer ganzheitlichen Betrachtung und ist ausschliesslich auf die persönlichen Interessen der Grundeigentümerin ausgerichtet. Es fehlt ein klares und ganzheitliches Konzept welches Aussagen zur inneren Verdichtung bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet inkl. Tägertschi und Trimstein beinhaltet. Bevor die vorliegende Planung weiterbehandelt wird, muss eine all-seits konsolidierte Potentialstudie über das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet werden. Darin sind die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur aufzuzeigen.</p> <p>Zur Sicherstellung der mass- und qualitätsvollen Entwicklung wird der Gemeinderat aufgefordert, das eingeleitete Planungsverfahren zu sistieren und die erforderlichen Schritte für die Erarbeitung der notwendigen Instrumente für die gesamtheitliche Betrachtung und Beurteilung der inneren Verdichtung in die Wege zu leiten und umzusetzen.</p>
Stellungnahme der Gemeinde	<p>Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass er grundsätzlich weiteres zukünftiges Wachstum unterstützt und demnach über Begehren für innere Verdichtung ausserhalb der baurechtlichen Grundordnung weiterhin situativ entscheidet und er zudem auch bereit ist, über die Qualität zu diskutieren. Vorliegend handelt es sich nun um ein solches Gesuch.</p> <p>Die Parzelle ist insgesamt unternutzt und die Eigentümerin will das vorhandene Potential besser ausnutzen. Zwecks Qualitätssicherung wurde das Richtprojekt im Rahmen eines Workshopverfahrens zusammen mit den Architekten, der Gemeinde, dem Ortsplaner sowie der Fachberaterin «Einordnung und Gestaltung» der Gemeinde entwickelt. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Einordnung der Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur gelegt.</p> <p>Sistiert die Gemeinde das Planungsverfahren für weitere langwierige Abklärungen und Studien, verpasst sie die Chance die Parzelle entsprechend der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und der neuen Zielsetzung weiterzuentwickeln.</p>
Eingabe glp	<p>Durch den aktuellen Bauboom (Giessenpark, Erlenau, Lorymatte, Sandacker) ist ein grosses Angebot im hohen Preissegment entstanden, im Entstehen oder geplant. Ist der Markt dafür überhaupt vorhanden? Wie kommen junge Familien mit weniger hohen Ansprüchen zu erschwinglichem Eigenheim? Es fehlt eine Marktstudie, die aufzeigt welche Angebote von welchen Benutzergruppen mittelfristig gefragt sind.</p> <p>Die Infrastruktur hinkt dem Bauboom hinterher. Z. B. medizinische Versorgung.</p>

Stellungnahme der Gemeinde	<p>Aufgrund der Wohnungsgrössen werden die Wohnungen auch von Familien bewohnt werden können.</p> <p>Es ist nicht an der Gemeinde zu prüfen, ob sich die geplanten Investitionen lohnen.</p> <p>Mit den geplanten Neubauprojekten «Senevita» und «Domicil» werden in Münsingen über 100 Pflegeplätze neu realisiert, mit welchen betreutes Wohnen verbunden mit einer medizinischen Versorgung gerade für unsere älteren Bewohner und Bewohnerinnen sichergestellt wird.</p>
Eingabe glp	<p>In den Unterlagen fehlen Aussagen über die seinerzeit erlassene UeO Schlossmatten. Die Aussage, die Parzelle 3353 sei schlecht genutzt, stimmt so nicht. Das Planungsgebiet wurde seinerzeit bereits mit einer wesentlich höheren Nutzung versehen, die Zuteilung auf die Sektoren I und II erfolgte damals nach Rücksprache mit den Grundeigentümern. So wurde der Sektor II zu Lasten von Sektor I entlastet.</p>
Stellungnahme der Gemeinde	<p>Die UeO Schlossmatten stammt aus dem Jahr 1993. Die Rahmenbedingungen und die rechtlichen Grundlagen haben sich in den letzten 24 Jahren massgeblich verändert. Die Neubeurteilung ist berechtigt und sinnvoll.</p>

### 7.2.3 Mehrwertabschöpfung

Eingabe glp	<p>In den aufgelegten Unterlagen wird kein Wort über den entstehenden Planungsmehrwert resp. die Abschöpfung des entstehenden Mehrwerts verloren.</p>
Stellungnahme der Gemeinde	<p>Vom entstehenden Mehrwert werden 30% zu Gunsten der öffentlichen Hand abgegolten (vom erzielten Mehrwertetrag gehen 10% an den Kanton Bern) gemäss Reglement über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 01.04.2017 der EWG Münsingen.</p>

### 7.2.4 Verkehr

Eingabe glp	<p>Die Einschätzung, dass der durch die Überbauung entstehende Mehrverkehr nicht wahrnehmbar sein wird, mag bezogen auf das Grundstück Nr. 3353 zutreffen. In der Summe werden die sich in Planungen befindlichen Gebieten aber zu erheblichem Mehrverkehr führen. Insbesondere solange die Realisierung der Entlastungsstrasse Nord nicht sichergestellt ist, dürfen einzelne verdichtete Grundstücke nicht für sich betrachtet und beurteilt werden.</p> <p>Das Ergebnis der Gemeindeabstimmung zur Entlastungsstrasse Nord ist abzuwarten. Im Fall einer Ablehnung muss die geplante Umzonung zusammen mit den weiteren laufenden Projekten bezogen auf die verkehrlichen Auswirkungen ganzheitlich beurteilt werden.</p>
-------------	--

<b>Stellungnahme der Gemeinde</b>	Die geplante durchgehende Industriestrasse wird im Rahmen der Planung «Bahnhof West» und unabhängig vom Projekt «Entlastungsstrasse Nord» realisiert. Mit dieser Massnahme wird eine wesentliche Entlastung der Quartierstrassen im westlichen Ortsteil erreicht. Es wird davon ausgegangen, dass die durchgehende Industriestrasse insbesondere die beiden Quartierstrassen Niesenweg und Brückreutiweg vom Durchgangsverkehr entlasten und dadurch beispielsweise die Schulwegsicherheit auf dem Niesenweg deutlich verbessert wird.
---------------------------------------	--

### 7.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Umzonung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Anschliessend wurde die Planung gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

Das AGR empfiehlt im Vorprüfungsbericht vom 18. August 2017, die bestehende ZPP und UeO nicht aufzuheben sondern anzupassen und damit die Qualitäten des im Workshopverfahren erarbeiteten Richtprojekts grundigentümergebunden zu sichern.

Die Gemeinde hält jedoch an der Umzonung und am Verzicht auf eine UeO fest, da sie überzeugt ist, dass die Kernelemente des Richtprojekts mit der beabsichtigten Umzonung und dem Schlussbericht sichergestellt werden können. Auch eine Erhöhung der Verbindlichkeit des Richtprojekts ist dafür nicht erforderlich. Das Projekt entspricht den baupolizeilichen Massen der Mischzone M3 gemäss Baureglement der Gemeinde. Einzig der interne Gebäudeabstand wird unterschritten. Diese Unterschreitung wird mit Art. 75 BauG «Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung» gelöst. Die Realisierung der Überbauung wird, soweit nötig, durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt. Eine solche wäre insbesondere bei einer etappierten Überbauung erforderlich.

Sollte sich ein Baugesuch nicht nach den wichtigen Grundsätzen des Schlussberichts ausrichten, würde die Gemeinde diese zuerst mit Verhandlungen einzufordern versuchen. Führen diese nicht zum gewünschten Erfolg, würde die Gemeinde eine Planungszone erlassen und anschliessend eine Überbauungsordnung erarbeiten, welche die Kernelemente des Richtprojekts respektiert.

#### **7.4 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnte von Personen, die von der Planung in einem eigenen schützenswerten Interesse betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden. Während der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht.

Der Verein für Ortsbildpflege hat eine Stellungnahme zum Projekt abgegeben. Dem Verein ist es besonders wichtig, dass bei der späteren Bebauung der Parzelle die im Richtprojekt aufgezeigte Qualität erreicht respektive sichergestellt wird.

#### **7.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und das Gemeindeparlament wird die Planung dem AGR zur Genehmigung eingereicht.