



## AUFLAGE

# Teil-Überbauungsordnung «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2/P3)

mit Baureglementsänderung (im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV)

## Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Bau- und Aussenraumkonzept
- Auszug Baureglement
- Richtplan Verkehr Bahnhofquartier, Änderung 2016
- UeO d «Chutzenweg», Änderung 2016

24. November 2016

---

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:**

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

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Standort</b>	<b>5</b>
2.1 Lage	5
2.2 Nutzung	6
2.3 Erschliessung	6
<b>3. Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>7</b>
3.1 Zonenplan 1	7
3.2 Zonenplan 2	8
3.3 Geltende Vorschriften	9
3.4 Richtplan Verkehr Bahnhofquartier	9
<b>4. Richtprojekt</b>	<b>9</b>
4.1 Ortsbauliche Idee	9
4.2 Nutzungen	10
4.3 Baugestaltung	11
4.4 Aussenräume	12
4.5 Erschliessung	12
<b>5. Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2/P3)</b>	<b>13</b>
5.1 Zielsetzungen	13
5.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	13
5.3 Änderung ZPP P im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7	18
5.4 Änderung Richtplan Verkehr Bahnhofquartier im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV	19
5.5 Änderung UeO d «Chutzenweg» im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV	20
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>21</b>
6.1 Ortsbild	21
6.2 Verkehr	21
6.3 Luft und Lärm	23
6.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	24
<b>7. Verfahren</b>	<b>25</b>
7.1 Übersicht und Termine	25
7.2 Vorprüfung	25
7.3 Öffentliche Auflage	27
7.4 Beschlussfassung und Genehmigung	27
<b>Anhang 1: ZPP-Vorschriften</b>	<b>29</b>
<b>Anhang 2: Nutzungstransfer</b>	<b>33</b>
<b>Anhang 3: Definition Verkaufsflächen</b>	<b>35</b>



## 1. Ausgangslage

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um die zentral beim Bahnhof Münsingen gelegenen Grundstücke der «Alten Moschti» (Parzelle Nr. 778), der Villa Schärer mit Werkstatt (Parzellen Nrn. 960 und 1224) sowie Teilabschnitten des Chutzenwegs (Parzelle Nr. 2385) und des Kreuzwegs (Parzelle Nr. 2384). Die Grundeigentümerin LIGMO AG beabsichtigt, die «Alte Moschti» abzurechen und das Grundstück baulich zu entwickeln. Die Bauten auf den Parzellen Nrn. 960 und 1224 sollen in ihrer heutigen Form bestehen bleiben.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück Nr. 89 der UeO d «Chutzenweg» betreibt die Migros Aare seit den 1990er Jahren eine Filiale. Sie soll das neue, an die bestehende Filiale anschliessende Sockelgeschoss für eine Erweiterung der Ladenfläche genutzt werden können. Gleichzeitig soll die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), welche heute über den Kreuzweg gelöst ist, neu organisiert und mit einer separaten Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle entflichtet werden.

Ziel ist die Realisierung einer dichten, attraktiven Zentrumsüberbauung mit gemischter Nutzung, die sowohl für den MIV als auch den Langsamverkehr möglichst optimal erschlossen wird.

## 2. Standort

### 2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Bahnhofquartier im Dorfkern von Münsingen, welches sich durch seine gemischte Nutzung und Bebauung auszeichnet.

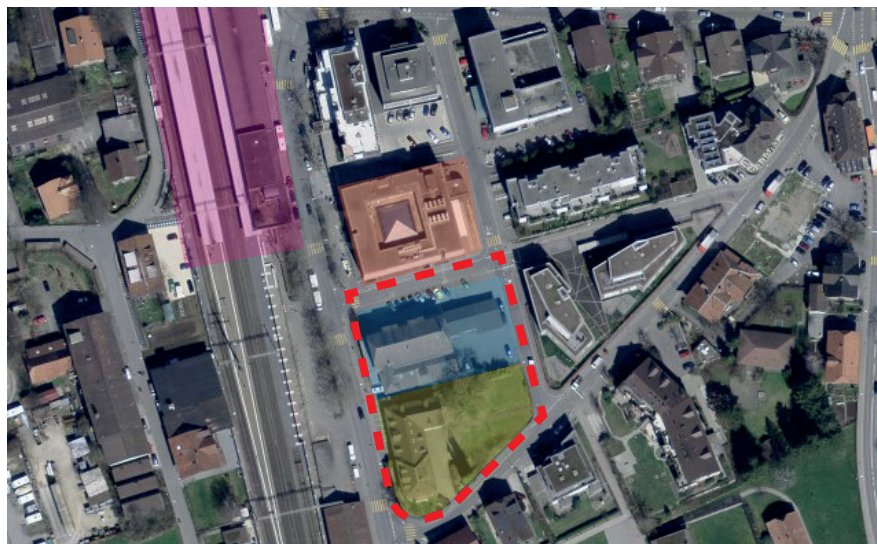


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (roter Perimeter), unterteilt in die beiden Teilbereiche «Alte Moschti» (blau) und Villa Schärer (gelb) im Zentrum von Münsingen; mit Bahnhof (rosa) und Migros (orange)

Nebst neueren Bauten wie dem Bahnhof, der Migros oder der Post finden sich hier auch Zeugen des historisch gewachsenen Zentrums wie beispielsweise die Alte Moschti, die ehemalige USM Werkstatt und die Villa Schärer. Durch ihre unmittelbare Nähe zum Bahnhof üben sie eine wichtige Filter- und Übergangsfunktion zwischen Bahnhof und Ortskern aus. Im Westen grenzt das Planungsgebiet direkt an den Bahnhofplatz. Im Norden befindet sich die bestehende Migros-Filiale, im Osten der Kreuzweg und der bereits mit Wohnungen überbaute Teilbereich P1 der ZPP P. Im Süden wird der Planungserimeter durch die Belpbergstrasse begrenzt.

## 2.2 Nutzung

Die «Alte Moschti» auf der Parzelle Nr. 778 ist in einem schlechten baulichen Zustand und soll abgerissen werden. Die ehemalige USM-Werkstatt wird heute als Kochwerkstatt genutzt. Die erhaltenswerte Villa Schärer ist bewohnt und verfügt an der Westfassade über einen kleinen Garten.



Abb. 2 Der Bahnhofplatz Münsingen mit Migros, «Alte Moschti» und Werkstatt zur Villa Schärer (15. Februar 2014)

## 2.3 Erschliessung

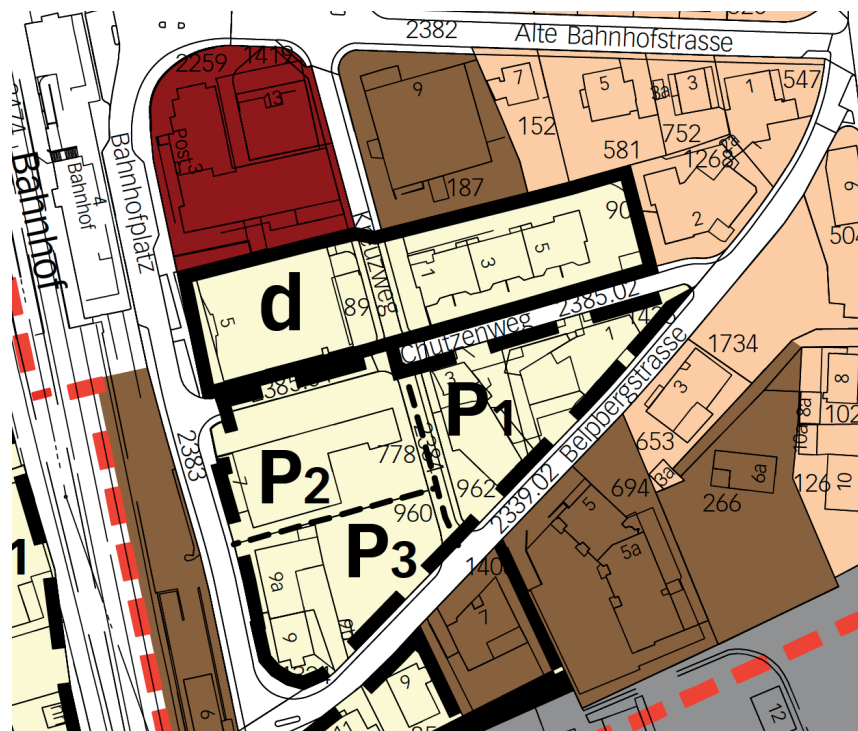
Die Parzelle Nr. 778 wird heute für den MIV und den Langsamverkehr hauptsächlich über den Kreuzweg und den Chutzenweg erschlossen. Der Chutzenweg stellt eine für den Langsamverkehr aus den umliegenden Quartieren wichtige Verbindung Richtung Bahnhof dar, die für Fussgänger auch weiterhin erhalten werden soll.

### 3. Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Zonenplan 1

Der Zonenplan 1 der Gemeinde Münsingen weist den Planungsperimeter als Abschnitte P2 und P3 der ZPP P «Kreuzweg / Belpbergstrasse» aus. Im Norden wird der Abschnitt P2 durch die UeO d «Chutzenweg» begrenzt. Östlich grenzt der Abschnitt P1 an. Der südlich an den Abschnitt P2 angrenzende Abschnitt P3 wird im Süden durch die Belpbergstrasse begrenzt. Im Westen schliesst der Bahnhofplatz an den Planungsperimeter an. Das umliegende Quartier ist durch drei- bis viergeschossige Bauten und den Bahnhof geprägt.

Der gesamte Planungsperimeter liegt im Ortsbildschutzgebiet.



#### Legende





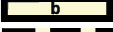


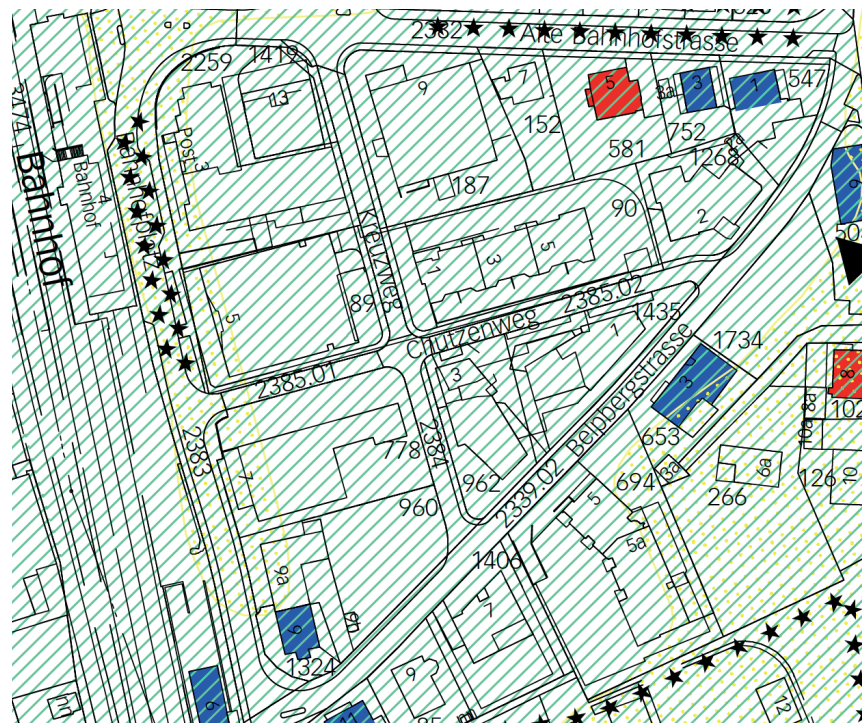
	Mischzone Kern Erhaltung MKE
	Mischzone Kern MK3
	Mischzone Kern MK4
	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN
	Gebiet mit bestehender Überbauungsordnung UeO
	Zone mit Planungspflicht ZPP mit Abschnittsbegrenzung
	Ortsbildschutzgebiet

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Münsingen mit der ZPP P

### 3.2 Zonenplan 2

Gemäss Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen befindet sich der westliche, an den Bahnhofplatz angrenzende Randbereich des Planungserimeters in einem Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung. Das gesamte Areal liegt zudem im Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Im Zonenplan 2 ebenfalls dargestellt sind die erhaltenswerte Villa Schärer im Südwesten des Planungserimeters und das Baumschutzgebiet im Bereich der Post und der Migros.



#### Legende

★ ★ ★ ★ ★	Baumschutzgebiet
■ ■ ■ ■ ■	Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung
■ ■ ■ ■ ■	Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz
■ ■ ■ ■ ■	schützenswerte/erhaltenswerte Bauten

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen



### 3.3 Geltende Vorschriften

Die vorliegende UeO hat sich nach den geltenden Bestimmungen der ZPP P «Kreuzweg / Belpbergstrasse» und insbesondere den Bestimmungen zu den Abschnitten P2 und P3 (vgl. Anhang 1) gemäss Art. 30 des Baureglements der Gemeinde Münsingen (GBR) zu richten (vgl. Ziff. 5.3).

### 3.4 Richtplan Verkehr Bahnhofquartier

Das Planungsgebiet liegt im Perimeter des Richtplans Verkehr Bahnhofquartier aus dem Jahr 2003. Die zentralen Elemente des Richtplans sind bereits umgesetzt. Der Richtplan wurde mit dem Ziel erarbeitet, die Verkehrssituation und die Gestaltung der Strassenräume im ganzen Bahnhofquartier zu verbessern (vgl. Ziff. 5.4).

## 4. Richtprojekt

In Zusammenarbeit mit den Architekten, der Bauherrschaft der Gemeinde und der Fachberatung der Gemeinde wurde ein konsolidiertes, der Lage und Nutzung entsprechendes Richtprojekt erarbeitet.

### 4.1 Ortsbauliche Idee

#### Entlang des Bahnhofplatzes

Die Ostseite des Bahnhofplatzes ist heute durch die beiden Hochbauten der Post und der Migros sowie durch die historischen Gebäude Alte Moschti, ehemalige Werkstatt und Villa Schärer geprägt. Volumenstudien haben gezeigt, dass der Neubau zugunsten eines grosszügigen öffentlichen Aussenraums zum Bahnhof etwas weiter zurückgesetzt werden soll als die bestehende Alte Moschti. Das vierte Obergeschoss wird als Attika ausgebildet und an die Hauptfassade am Bahnhofplatz gestellt. Die Setzung entspricht den Vorgaben des Baureglements und schafft eine klare Fassade zum Bahnhofplatz. Durch die östliche Rückversetzung des Attikas und den angemessenen Abstand zur ehemaligen Werkstatt und Villa Schärer gliedert sich der Neubau gut in die bestehende Bebauung ein.

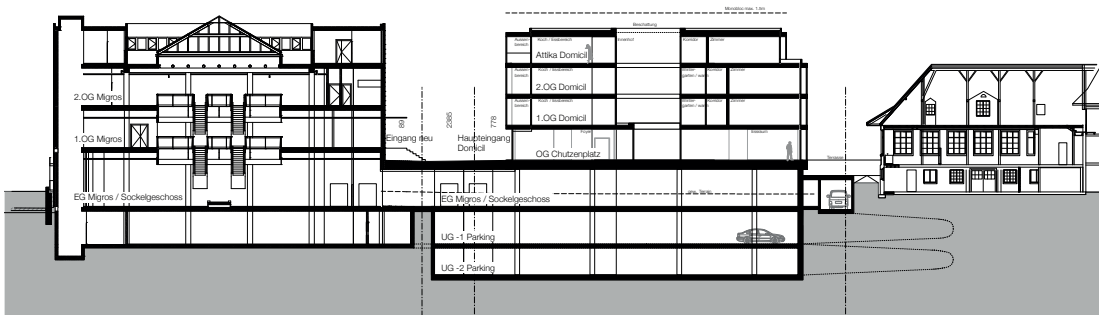


Abb. 5 Schnitt (Quelle: vuotovolume 2016)

### Entlang des Chutzenwegs

Prägend am unteren Chutzenweg ist die fensterlose, bis zu 16 m hohe Fassade der Migros, welche sich vom Bahnhofplatz bis zur Kreuzung Chutzenweg-Kreuzweg durchgehend als Wand empor streckt und mit den beiden Anlieferungs docks der Migros endet. Durch den Bau des Sockelgeschosses und der damit verbundenen Anhebung des Chutzenweges wird die Fassadenhöhe der Migros etwas gekürzt. Dennoch bleibt sie ein räumlich stark definierendes Element am unteren Chutzenweg. Der Neubau antwortet darauf mit einer klaren, volumetrischen Gegenüberstellung. Die aufgespannte breite Gasse – ein durch Aussengestaltung belebter Raum – relativiert die Mächtigkeit des fensterlosen Migros-Gebäudes. Zudem soll der geschlossene Baukörper durch einen neuen Zugang an der Fassade der Migros punktuell zum öffentlichen Aussenraum Chutzenplatz hin geöffnet werden.

### Entlang des Kreuzwegs

Die Seite Kreuzweg verlangt von einem Neubau grosse Rücksicht betreffend Massstäblichkeit und Eingliederung in die umliegende Nachbarschaft. Der Kreuzweg zeichnet eine deutlich ablesbare Übergangslinie im Nutzungsmix des Bahnhofsquartiers von Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden hin zu Wohnbauten: Gebäuderückseiten mit Anlieferungsrampen stehen hier Wohngebäuden direkt gegenüber. Am südlichen Ende des Kreuzweges liegen der Garten und die erhaltenswerte Villa Schärer als Zeugen der Quartiergeschichte.

Gegenüber den Wohnbauten im Abschnitt P1 soll durchgehend ein erhöhter Gebäudeabstand eingehalten sowie das vierte Geschoss als zurückgesetztes Attikageschoss ausgebildet werden.

## 4.2 Nutzungen

Das Richtprojekt sieht ein Sockelgeschoss als Expansionsfläche für die bestehende Filiale der Genossenschaft Migros Aare (GMA) mit einem darunter liegenden Parkinggeschoss vor, welches seitlich an das bestehende Migros-Parking andockt. Die Zufahrt soll neu ab dem Bahnhofplatz erfolgen, die Ausfahrt über die heutige Zu- und Wegfahrt des Migros-Parking. Ein Hochbau mit vier Vollgeschossen ohne Attikageschoss bzw. mit drei Vollgeschossen plus Attikageschoss sitzt auf dem Sockel. Im Hochbau soll ein Wohnzentrum mit Dienstleistungen für das Wohnen im Alter angesiedelt werden. Im an den Chutzenplatz angrenzenden Geschoss des Neubaus werden nebst Gemeinschaftsräumen des Wohnzentrums auch publikumsorientierte Nutzungen angeboten (vgl. Abb. 6). Das Sockelgeschoss auf dem Niveau des Bahnhofplatzes wird zum Bahnhof geöffnet. In diesem Bereich sollen ebenfalls publikumsorientierte Nutzungen realisiert werden. Denkbar sind ein Bistro oder Take-Away. Die Villa Schärer mit alter Werkstatt bleiben erhalten

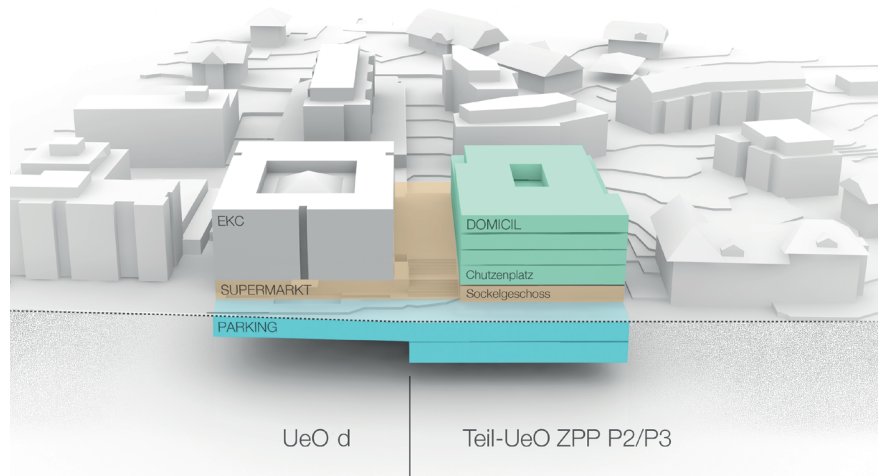


Abb. 6 Nutzungsverteilung im Bestand (UeO d) und im Neubau (Teil- UeO ZPP P2/P3)  
(Quelle: vuotovolume 2016)

### 4.3 Baugestaltung

Der klare und elegante Bau steht als eigenständige Form, die durch ihre Volumetrie zwischen den umliegenden Gebäuden vermittelt und sich als Ruhe und Sicherheit ausstrahlender Pol ins Umfeld einbringt. Die Viergeschossigkeit zeigt eine optimale Antwort gegenüber allen Seiten und wird zum Schlüsselstein im städtebaulichen Übergang zwischen den historischen USM-Bauten mit Park und dem Migros-Gebäude sowie zwischen dem Bahnhofplatz und den Wohnbauten im Abschnitt P1. Die Gebäudetiefe wird durch einen als Garten genutzten Innenhof gelöst, welcher dem Innern des Gebäudes Tageslicht und Privatsphäre garantiert.

Die Fassadengestaltung zeichnet sich durch einen hohen Glasanteil aus, welcher dem Gebäude eine gewisse Leichtigkeit und Eleganz gibt. Durchlaufende, ornamentale Gestaltungselemente verleihen dem Neubau eine eigene Identität.



Abb. 7 Visualisierung des Neubaus mit dem Beispiel einer möglicher Fassadengestaltung  
(Quelle: vuotovolume 2016)

#### **4.4 Aussenräume**

Die Aussenräume zeichnen sich durch eine urbane Gestaltung aus. Der auf dem Bahnhofplatz bestehende Ansatz der Baumpakete wird vor der bestehenden Migros und dem Neubau weitergeführt. Der öffentliche Aussenraum vor dem Neubau am Bahnhofplatz wird durch die direkt anstossenden, publikumsorientierten öffentlichen Nutzungen bespielt. Durch die Rückversetzung des Gebäudes gegenüber der bestehenden Moschti entsteht ein grosszügiger Freiraum, der unterschiedliche Nutzungen zulässt. Nebst einer möglichen Aussenbestuhlung bleibt genügend Platz für Veloabstellplätze und Fussgänger. Eine einheitliche Belagsgestaltung auf der gesamten Länge des Bahnhofplatzes bindet die verschiedenen Gebäude optisch zusammen.

Der neue Chutzenplatz steht aufgrund seiner Lage und Abmessung hierarchisch an zweiter Stelle hinter dem Bahnhofplatz. Die Platzgestaltung mit Bänken, Aussenbestuhlung des Migros-Restaurants und Kübelpflanzen soll zum kurzen Verweilen einladen. Die Strenge des Platzes wird durch eine feine Überspannung gebrochen, an welcher Lampen zur Beleuchtung des Platzes angebracht sind und die bei Bedarf begrünt werden kann. Der neue Migros-Eingang und die an den Platz angrenzenden öffentlichen Nutzungen im Neubau bespielen den Platz. Der durchgehende Belag unterstreicht die Wirkung des Platzes.

Der Aussenraum entlang des Kreuzwegs wird als untergeordnete Gebäuderückseite gestaltet. Hier befindet sich ein Nebeneingang für die Anlieferung und die Möglichkeit für Kurzzeitparkplätze, gleichzeitig wird der Bereich auch als Manövriertfläche für die Anlieferung der Migros sowie für Veloparkplätze für die Mitarbeitenden benötigt. Der südlich angrenzende Garten der Villa bleibt privat.

Der Innenhof des Neubaus wird mit Kübelpflanzen gestaltet und steht den Bewohnern des Domicil zur Verfügung.

#### **4.5 Erschliessung**

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr im Bahnhofquartier wird entflochten und dadurch verbessert. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt neu ab dem Bahnhofplatz, die Wegfahrt bleibt unverändert am Kreuzweg. Durch die Anhebung des Chutzenwegs und der Umgestaltung zum Platz entfällt der bisherige Veloweg. Die Velofahrenden können via Belpbergstrasse direkt zu den neu geplanten Veloabstellplätzen beim Güterschuppen fahren. Dank dem Lift und der Schieberampe wird es aber weiterhin möglich sein, mit dem Velo vom Kreuzweg auf direktem Weg an den Bahnhofplatz zu gelangen. Die Kunden der Migros können die neuen Veloabstellplätze auf dem Chutzenweg benutzen und von dort direkt über den neuen Eingang in den Laden gelangen. Das beidseitige Trottoir entlang des Kreuzwegs wird neu durchgängig erstellt.

## **5. Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» (ZPP P2/P3)**

### **5.1 Zielsetzungen**

Ziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gut gestalteten, optimal in die bestehende Siedlung eingegliederte, verdichtete Überbauung in Bahnhofsnähe. Mit der UeO soll zudem sichergestellt werden, dass publikumsorientierte Nutzungen auf dem Niveau Bahnhofplatz und Chutzenweg mit Bezug zu den öffentlich nutzbaren Aussenräumen realisiert werden.

### **5.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften**

#### **5.2.1 Art und Mass der Nutzung**

##### **Art der Nutzung**

Art. 5 der Überbauungsvorschriften (UeV) legt fest, dass im Baubereich 1 sowohl Dienstleistungs-, Gastronomie- als auch Ladennutzungen, Wohnnutzung sowie der Bau eines Alters- und Pflegeheims inkl. einer Dienstwohnung zulässig sind. Im Sockelgeschoss Bahnhofplatz dürfen nur Gastronomie- und Ladennutzungen untergebracht werden. Die Nutzfläche im Baubereich 1, welche auf dem Niveau Chutzenplatz an den öffentlichen Aussenraum angrenzt, muss zur Hälfte mit einer publikumsorientiert Nutzung belegt werden. Denkbar sind hier beispielsweise ein Coiffeur, die Rezeption des Domicil, ein Restaurant oder Läden. Auch die an den Bahnhofplatz angrenzende Nutzfläche im Baubereich 1 muss publikumsorientiert sein. Hier ist ein Bistro oder Take-Away geplant. Insgesamt darf die Verkaufsfläche im Wirkungsbereich der Teil-UeO maximal 2'350 m<sup>2</sup> betragen. Die ZPP-Vorschriften erlauben eine maximale Verkaufsfläche von 2'500 m<sup>2</sup> im gesamten ZPP-Perimeter. Da die Ladennutzung im Teilabschnitt P1 bereits ca. 150 m<sup>2</sup> beansprucht, dürfen im Wirkungsbereich der Teil-UeO nicht mehr als 2'350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>1</sup> realisiert werden (vgl. Anhang 3). Insgesamt müssen mindestens 30% der Bruttogeschossfläche (BGF) (exkl. Sockelgeschoss) für bewohnte Räume genutzt werden. Ausgehend vom aktuellen Richtprojekt entspricht dies 1'290 m<sup>2</sup> BGF. Diese Anforderung kann mit den geplanten Pflegezimmern (rund 1'300 m<sup>2</sup> Nutzfläche) eingehalten werden.

##### **Mass der Nutzung**

Mit dem im Überbauungsplan bezeichneten Baubereich 1 wird die maximale mögliche Ausdehnung der Hauptbauten festgelegt. Die maximale Länge sowie der minimale Gebäudeabstand des Neubaus wird durch die

---

<sup>1</sup> Die gem. Art. 24 BauV massgebende Verkaufsfläche beinhaltet die Hauptnutz-, Nebennutz- und Konstruktionsflächen nur der (öffentlich zugänglichen) Verkaufsräume. Lager sowie ausschliessliche Personalräumlichkeiten sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.

Baulinien definiert (Art. 6 Abs. 1). Der Baubereich für unterirdische Bauten bezeichnet die maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten innerhalb und ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO, die Baulinie Sockelgeschoss Bahnhofplatz bezeichnet die maximale Ausdehnung des Sockelgeschosses Fassadenebene, exkl. einzelner Stützelemente (Art. 6 Abs. 2 und 3).

Das Sockelgeschoss darf eine maximale Grundfläche von 2'000 m<sup>2</sup> (exkl. Einstellhallenzufahrt) aufweisen und soll die Terraindifferenz zwischen dem Bahnhofplatz und dem Kreuzweg aufnehmen (Art. 7 Abs. 1). Der öffentliche befestigte Aussenraum, der nördlich an den Baubereich angrenzt kann bis zum Treppenantritt mit BGF-relevanter Fläche unterbaut werden. Damit wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche der Migros unter dem Chutzenweg erweitert und mit der neuen Verkaufsfläche im Baubereich 1 zusammengeschlossen werden kann.

Über dem Sockelgeschoss kann im Baubereich 1 ein Hochbau mit zusätzlich 2'850 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) erstellt werden. Auf den beiden Parzellen Nrn. 960 und 1324 gilt eine maximale BGF von 2'454 m<sup>2</sup>. Gestützt auf das Richtprojekt legt Art. 7 Abs. 3 fest, dass davon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> BGF und maximal 1'460 m<sup>2</sup> BGF auf den Baubereich 1 übertragen werden können. Somit darf ein allfälliger Neubau auf den Parzellen Nrn. 960 und 1324 die BGF des heutigen Bestands von 996 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (vgl. Anhang 2). Die gemäss den ZPP-Vorschriften vorgesehenen Nutzungsboni für die Abschnitte P2 und P3 sind bereits in das vorliegende Nutzungsmass einberechnet. Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte im Rahmen von breit abgestützten Workshops und unter Einbezug der Fachberatung der Gemeinde, welche auch in die Erarbeitung der Nutzungsplanung einbezogen worden ist.

Die im Überbauungsplan dargestellten Dachkoten bezeichnen den höchsten Punkt des Daches und definieren somit die maximale Gebäudehöhe. Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es sich nach den Bestimmungen des Baureglements richtet (Art. 7 Abs. 4). Entsprechend den ZPP-Vorschriften tritt der Neubau im Baubereich 1 gegenüber dem Bahnhofplatz mit vier Obergeschossen und gegenüber dem Kreuzweg und der Werkstatt mit drei Obergeschossen in Erscheinung.

Für das erhaltenswerte Gebäude ist das kantonale Baugesetz (Art. 10b Abs. 3 BauG) massgebend.

#### **Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche**

Art. 9 Abs. 1 hält fest, dass sich bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie unbewohnte An- und Nebenbauten wie beispielsweise gedeckte Veloabstellplätze oder Containerabstellplätze gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einfügen und den Vorgaben des Ortsbildschutzgebietes entsprechen müssen. Die Abmessungen und Grenzabstände richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Münsingen. Gedeckte Veloabstellplätze sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen möglich.

Um die ruhige und klare Wirkung der Neubaufassaden zu gewährleisten, hält Art. 9 Abs. 2 fest, dass Vordächer maximal 2.0 m über die Begrenzung des Baubereichs herausragen dürfen, bzw. gegenüber dem öffentlichen befestigten Aussenraum auf dem Niveau Bahnhofplatz nur im Bereich des Hauszugangs zulässig sind. An der Südfassade des Gebäudes im Baubereich 1 kann eine parzellenübergreifende Terrasse, die auf die Parzelle Nr. 960 ragt, erstellt werden.

Technisch bedingte Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Einstellhalle realisiert werden – beispielsweise die Überdachung der Einstellhallenzufahrt oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen müssen gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung integriert werden (Art. 9 Abs. 4).

### **5.2.2 Baugestaltung**

#### **Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften in Art. 10 stellen mit der Forderung eines Bezugs zu den gegenüberliegenden Gebäuden eine gute Einordnung der Neubauten in die bestehende Quartierstruktur sicher. Insbesondere entlang des Bahnhofplatzes muss das Volumen der Neubauten auf die angrenzenden Gebäude abgestimmt werden, da die Neubauten in diesem Bereich am deutlichsten in Erscheinung treten. Das im Rahmen der Projektierung erarbeitete Bau- und Aussenraumkonzept soll in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

#### **Fassadengestaltung**

Der Gestaltung der Fassaden kommt eine besondere Bedeutung zu. Im Baubereich 1 sind sie unter Berücksichtigung der Nutzungen im Gebäude und der angrenzenden Aussenräume zu gestalten und sollen eine Beziehung zueinander aufweisen. Dieser Grundsatz wird mit Art. 11 gesichert. In diesem Zusammenhang kommt einer angemessenen Befensterung eine wichtige Bedeutung zu sowie der Festlegung, dass blinde, verklebte und nicht bewirtschaftete Fenster unzulässig sind. Gegenüber dem öffentlichen befestigten Aussenraum muss die Fassade des Baubereichs 1 auf dem Niveau Chutzenplatz zu mindestens zwei Dritteln der Fassadenlänge mit raumhohen Fenstern verglast werden. Damit soll verhindert werden, dass zusammen mit der geschlossenen Fassade des Nachbargebäudes eine unwirtliche Häuserschlucht entsteht. Die Fassade des Sockelgeschosses entlang des Bahnhofplatzes muss auf der gesamten Fassadenlänge verglast werden.

Für alle Fassaden gilt, dass der optische Bezug zwischen dem öffentlichen befestigten Aussenraum und den angrenzenden Nutzungen durch eine angemessene Gestaltung der Fassaden gesichert werden muss. Die Fachberatung «Einordnung und Gestaltung» der Gemeinde Münsingen beurteilt die Fassadengestaltung im Baubewilligungsverfahren.

### **Dachgestaltung**

Auch die Dachgestaltung trägt zur Einordnung in das Ortsbild bei. Analog zu den bestehenden Neubauten im Umfeld sollen die Neubauten im Planungssperimeter mit Flachdächern ausgestattet werden.

### **5.2.3 Aussenraumgestaltung**

Das für das Vorhaben erarbeitete Aussenraumkonzept illustriert die Aussenraumgestaltung und soll in der weiteren Bearbeitung beigezogen werden.

#### **Terraingestaltung**

Da sich das Planungsgebiet in leichter Hanglage befindet, kommt der Terraingestaltung eine besondere Bedeutung zu. Das fertige Terrain soll sich im Bereich des Chutzenplatzes und des privaten befestigten Aussenraums am Niveau des Kreuzwegs und der öffentliche befestigte Aussenraum am Niveau des Bahnhofplatzes orientieren. Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sollen so gestaltet werden, dass sie ohne Terrainsprünge bewältigt werden können.

#### **Öffentlicher befestigter Aussenraum**

Der öffentliche befestigte Aussenraum dient als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum, der Erschliessung für den Fussverkehr zwischen dem Kreuzweg und dem Bahnhofplatz sowie den angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im Baubereich 1 zur Ausweitung des Angebots in den Aussenraum. Grundsätzlich muss die Fläche bis an die gedämmte Fassade des Baubereichs 1, d.h. bis zur Baulinie Niveau Bahnhofplatz zugänglich und nutzbar sein.

Damit die Aussenbestuhlung auf dem Niveau Bahnhofplatz die übrigen Nutzungen nicht zu sehr behindert dürfen Stühle und Tische ab Fassade maximal 3.50 m in den öffentlichen befestigten Aussenraum gestellt werden.

Diese öffentlichen Flächen sollen sowohl auf dem Niveau Bahnhofplatz als auch auf dem Niveau Chutzenplatz mittels Möblierung, Begrünung und Beleuchtung attraktiv gestaltet werden. Die Flächen müssen durchgehend begehbar und behindertengerecht ausgestaltet sein.

#### **Privater (befestigter) Aussenraum**

Der private Aussenraum dient den Nutzungen in den angrenzenden Bauten Art. 16 Abs. 3 hält zudem fest, dass in diesem Bereich bei Bedarf – d.h. wenn im Wirkungsbereich der Teil-UeO mehr als eine nicht dem Alters- und Pflegeheim dienende Wohnung mit drei oder mehr Zimmern erstellt wird – die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV realisiert werden muss.

Der im Überbauungsplan bezeichnete private befestigte Aussenraum am Kreuzweg hat eine andere Qualität als der oben beschriebene private Aussenraum. Er dient der Erschliessung und der Kurzzeitparkierung, als



Manöverierfläche, der Bereitstellung von Veloabstellplätzen für die Angestellten im Baubereich 1 sowie für die Bereitstellung der Abfallcontainer am Abholtag.

#### **Aufenthaltsbereiche, grössere Spielfläche**

Für die Gestaltung und den Umfang dieser Bereiche gelten grundsätzlich die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung. Da im Baubereich 1 die Realisierung eines Alters- und Pflegeheims vorgesehen ist, kann momentan auf die Erstellung einer grösseren Spielfläche gemäss Art. 46 BauV verzichtet werden. Weil jedoch im Abschnitt P1 bereits 18 Familienwohnungen realisiert wurden, muss eine grössere Spielfläche erstellt werden, sobald im Baubereich 1 mehr als eine zusätzliche, nicht dem Alters- und Pflegeheim dienende Familienwohnung erstellt wird.

#### **5.2.4 Erschliessung und Parkierung**

##### **Fusswegverbindung**

Die im Überbauungsplan bezeichnete Fusswegverbindung ist öffentlich und dient sowohl als arealinterne Erschliessung als auch als Verbindung zum Bahnhof. Sie muss durchgängig behindertengerecht ausgestaltet werden.

Die Treppe zwischen dem Chutzenweg und dem Bahnhofplatz muss mindestens 6.50 m breit sein und über eine Schieberampe für Velos verfügen. Aufgrund städtebaulicher Überlegungen darf nicht über die Flucht der westlichen Begrenzung des Baubereichs 1 hinaus ragen. Die angrenzende UeO d «Chutzenweg» hält fest, dass der öffentliche Lift von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr uneingeschränkt nutzbar sein und Platz für mindestens ein Velo bieten muss. Im Zugangsbereich der im Überbauungsplan dargestellten Treppe und Lift sowie zu den nördlich an den UeO-Perimeter angrenzenden Veloabstellplätzen muss ein mindestens 4.00 m breiter Korridor freigehalten werden.

##### **Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Zufahrt zum Gebäude im Baubereich 1 erfolgt über die neue Einstellhalleneinfahrt ab dem Bahnhofplatz direkt in die mit der bestehenden Einstellhalle der Migros kombinierte neue Einstellhalle. Die Ausfahrt bleibt unverändert auf dem Kreuzweg. Sie liegt ausserhalb des Planungsperrimeters. Die Zufahrt zu den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 960 und 1324 im bleibt ebenfalls unverändert.

##### **Auto- und Veloabstellplätze**

Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung. Alle Autoabstellplätze werden in der Einstellhalle untergebracht. Um wildes Parkieren zu verhindern müssen für die Angestellten mindestens 10 Parkplätze bereitgestellt werden. Alle Kundenparkplätze und die öffentlichen Parkplätze müssen bewirtschaftet werden. Ab der ersten Minute wird einen nicht rückerstattbare Gebühr von Fr. 1.– erhoben.

Oberirdische, überdachte Veloabstellplätze sind nur innerhalb des Baubereichs 1 und im privaten Aussenraum sowie an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen zulässig. Das Richtprojekt sieht vor, auf dem Niveau Bahnhofplatz im öffentlichen befestigten Aussenraum rund 30 Veloabstellplätze bereitzustellen. Weitere gedeckte Veloabstellplätze sind ausserhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden Teil-UeO im Bereich der heute bestehenden Veloabstellplätze der Migros sowie an der Südfassade des bestehenden Migros-Gebäudes vorgesehen. Insgesamt müssen mindestens 100 oberirdische öffentliche Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Für Bahnkunden sollen im Bereich des Güterschuppens neue Veloabstellplätze erstellt werden.

### Fahrten

Mit Schreiben vom 24. September 2012 hat die Regionalkonferenz Bern-Mittelland der Gemeinde Münsingen für den Abschnitt P2 einen Fahrleistungskredit von zusätzlich 1'500 Fahrten pro Tag gewährt. Somit darf die gesamte Nutzung im Abschnitt P2 zu maximal 4'950 PW-km/Tag führen. Die Einhaltung dieses Fahrtenkontingents muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

### 5.2.5 Umwelt

Grundsätzlich sollen die Bauten und Anlagen so geplant und ausgeführt werden, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Gemäss Zonenplan 2 gilt für die Teil-UeO eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Zusätzlich wird in Art. 24 Abs. 2 festgehalten, dass die entstehende Abwärme, soweit dies technisch und ökonomisch sinnvoll ist, genutzt werden soll und dass im Baubereich 1 alle Flachdächer und Flachdachteile, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden und soweit dies technisch und ökonomisch sinnvoll ist, mit Solaranlagen belegt werden (Art. 24 Abs. 3).

### 5.3 Änderung ZPP P im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7

Für die Realisierung des dieser UeO zugrunde liegenden Richtprojekts muss im Baureglement die Bestimmung zur ZPP P in drei Bereichen geringfügig geändert werden:

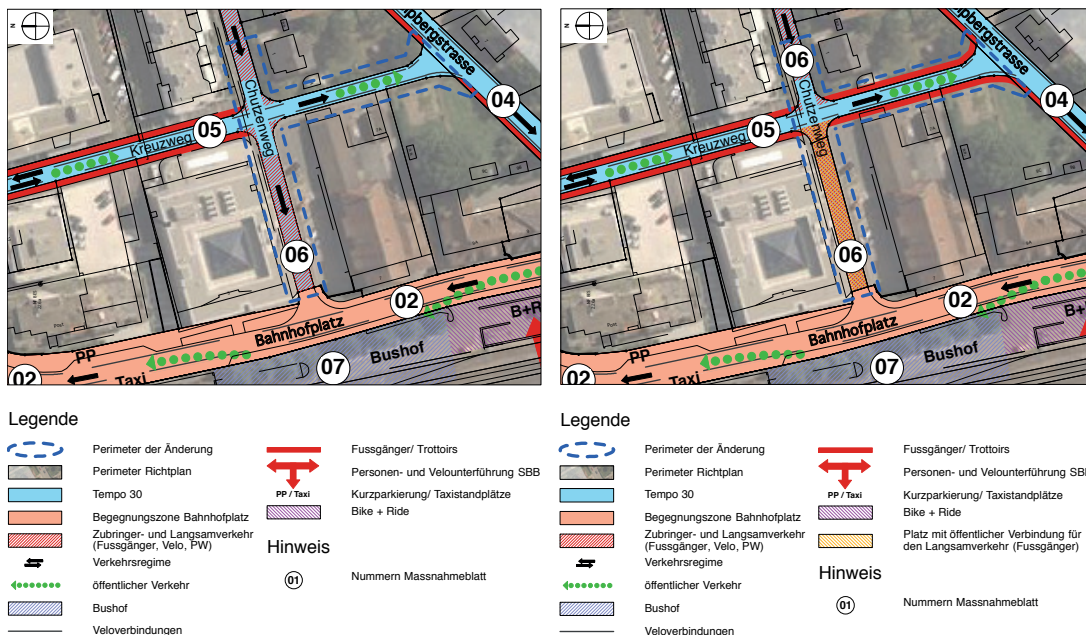
- **Art der Nutzung:** Das Richtprojekt sieht die Realisierung eines Alters- und Pflegeheims vor, welches ausschliesslich über 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen verfügt. Entsprechend muss die Bestimmung «(...)in den Abschnitten P2 und P3 von mindestens 30% der BGF (exkl. Sockelgeschoss im Abschnitt P2) je mit einem ausgewogenen Anteil an Klein- und Familienwohnungen» für die Abschnitte P2 und P3 so angepasst werden, dass Wohneinrichtungen für Betagte zulässig sind.
- **Mass der Nutzung:** Der vorgesehene Nutzungstransfer vom Abschnitt P3 auf den Abschnitt P2 von 1'500 m<sup>2</sup> muss neu in die Bestimmungen aufgenommen werden.

- **Erschliessungsgrundsätze:** Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt neu via Bahnhofplatz und Kreuzweg. Die Bestimmung «Erschliessung für den motorisierten Verkehr ab Kreuzweg» muss entsprechend angepasst werden.

Gemäss Schreiben des Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 18. September 2014 können diese Änderungen im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden. Das Verfahren wird parallel zum UeO-Verfahren geführt. Die Beschlussfassung der Änderung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

#### 5.4 Änderung Richtplan Verkehr Bahnhofquartier im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Gemäss Richtplan Verkehr Bahnhofquartier der Gemeinde Münsingen vom 10. Oktober 2003 kann der westliche Chutzenweg im Einbahnregime Richtung Bahnhofplatz befahren werden. Er dient dem Zubringer- und Langsamverkehr.



Durch die geplante Anhebung des Chutzenwegs auf das Niveau des Kreuzwegs und der Umgestaltung zu einem öffentlichen Platz gemäss ZPP-Vorschriften ändert sich das Verkehrsregime in diesem Abschnitt. Der westliche Chutzenweg wird für den motorisierten Verkehr nicht mehr befahrbar sein. Der Richtplan Verkehr Bahnhofquartier und das Massnahmenblatt 6 müssen entsprechend angepasst werden.

Diese Änderung wird parallel zum UeO-Verfahren im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Die Mitwirkung zur Richtplanänderung hat vom 18. September bis am 19. Oktober 2015 stattgefunden. Die Beschlussfassung der Änderung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

### **5.5 Änderung UeO d «Chutzenweg» im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV**

Die auf der angrenzenden Parzelle Nr. 89 bestehende Migros-Filiale befindet sich gemäss Zonenplan 1 in der UeO d «Chutzenweg» aus dem Jahr 1985. Damit das vorliegende Richtprojekt realisiert werden kann, muss sichergestellt werden, dass das neue Sockelgeschoss an den bestehenden Bau der Migros anschliessen kann. Gleichzeitig sollen die Öffnung der Fassade zum Chutzenplatz sowie eine Neuorganisation der Anlieferung ermöglicht werden. Diese Vorhaben erfordern eine Erweiterung des in der UeO d festgelegten Baufelds B sowie eine Änderung der Überbauungsvorschriften.

Art. 3 wird mit dem Nebeneingang ergänzt. Art. 4 der Überbauungsvorschriften muss so ergänzt werden, dass der Anbau des Sockelgeschosses im angrenzenden Abschnitt P2 sowie die Realisierung einer Treppenanlage zwischen Chutzenweg und Bahnhofplatz ermöglicht wird. Zudem wird festgehalten, dass der Lift von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr uneingeschränkt nutzbar sein und Platz für mindestens ein Velo bieten muss. Der Zugang zum Lift und zu den Veloabstellplätzen auf dem Chutzenplatz muss durch einen mindestens 4.0 m breiten Korridor freigehalten werden. In Art. 6 wird die neue Erschliessung geregelt. Zum Schutz der Nachbarschaft wird zudem festgehalten, dass die Anlieferung der Migros nicht vor 06.00 Uhr stattfinden darf. Mit Art. 7 werden neu Vordächer an der Südfassade des bestehenden Migros ermöglicht. Im Art. 8 Abs. 1 wird die verbindliche Regelung der Bepflanzung gestrichen. Sie wird im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans (Art. 8 Abs. 2) geregelt. Zudem wird festgehalten, dass auf dem Chutzenplatz im Bereich des neuen Nebeneingangs Treppen und Einrichtungen für Behinderte realisiert werden können.

Im Zuge dieser Änderungen werden im Überbauungsplan und in den Überbauungsvorschriften zudem einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Insbesondere wird im Plan und in Art. 4 dem Umstand Rechnung getragen, dass die im Osten der UeO dargestellten Parzellen Nrn. 565 und 566 in der Zwischenzeit mit der Parzelle Nr. 90 vereinigt wurden. Die insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche bleibt unverändert.

Gemäss Schreiben des Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 18. September 2014 können diese Änderungen im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden. Das Verfahren wird parallel zum UeO-Verfahren geführt. Die Beschlussfassung der Änderung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

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

### **6.1 Ortsbild**

Der geplante Neubau und die Erweiterung der bestehenden Migros-Filiale werden das Erscheinungsbild des Bahnhofquartiers massgeblich prägen und ihm im Bereich des Bahnhofs eine neue Qualität verleihen. Im Spannungsfeld zwischen neueren und historischen Bauten zeichnet sich das Vorhaben durch einen ruhigen Baukörper aus, der zugleich der fortschreitenden Verdichtung im Zentrum von Münsingen Rechnung trägt und als Mittler zwischen dem postmodernen Bau der bestehenden Migros und den historischen Gebäuden der ehemaligen USM-Werkstatt sowie der Villa Schärer wirkt.

Die Ausgestaltung des vierten Geschosses als Attikageschoss, der grosszügige Abstand zum Kreuzweg sowie der angemessene Abstand zum Ensemble der Firma Schärer tragen ebenfalls zu einer guten Einordnung in das Ortsbild bei. Der öffentliche Raum wird durch die Schaffung des neuen, öffentlich nutzbaren Platzes im Bereich des heutigen Chutzenwegs und die Aufwertung des bahnhofseitigen öffentlichen Aussenraums gesamthaft deutlich aufgewertet, wobei eine gute Gestaltung über die Funktionalität und Qualität des Platzes entscheiden wird. Die bestehende wichtige Langsamverkehrsverbindung aus dem Quartier zum Bahnhof wird erhalten.

Das Richtprojekt zeigt, dass es möglich ist, das Bahnhofquartier – sowohl in baulicher Hinsicht als auch bezüglich der Nutzungen – verträglich zu verdichten.

### **6.2 Verkehr**

Die Erschliessung des südwestlichen Bahnhofquartiers wird mit der Umgestaltung des Chutzenwegs und der neuen Einstellhallenzufahrt am Bahnhofplatz massgeblich verändert. Durch die neue Einstellhallenzufahrt wird der motorisierte Zu- und Wegfahrtsverkehr entflochten. Dies führt einerseits zu einem geringeren Verkehrsaufkommen auf dem nördlichen Teil des Bahnhofplatzes und andererseits zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Kreuzweg und der südlichen Belpbergstrasse. Der westliche Chutzenweg wird vom motorisierten Verkehr befreit. Die Umgestaltung trägt dem Richtplan Verkehr Bahnhofquartier insofern Rechnung, als die beiden Langsamverkehrsverbindungen über den Kreuzweg und den Chutzenweg nach wie vor gewährleistet sind. Im Bereich der neuen Zufahrt wird sinnvoll platzierten Kontrolleinrichtungen eine wichtige Bedeutung zukommen, um eine Behinderung des Busverkehrs durch wartende Autos zu vermeiden.

### Verkehrsaufkommen Bestand

Die bestehende Einstellhalle der Migros umfasst heute rund 127 Parkplätze, die gemäss Erhebungen der B+S AG im April 2011 pro Tag durchschnittlich 14 mal umgeschlagen werden. Daraus resultieren rund 1'800 durch die Migros generierte Fahrten pro Tag. Aufgrund der Anbindung der Einstellhalle an die Expansionsfläche gehen im Bestand ca. 20 Parkplätze verloren, so dass künftig noch mit ca. 107 bestehenden Parkplätzen bzw. ca. 1'500 Fahrten zu rechnen ist.

### Verkehrsaufkommen Neubau

Für die Berechnung der für die Nutzungen im Neubau bereitzustellenden Bandbreite von Parkplätzen gilt Art. 52 BauV:

**Allgemeine Formel:**      max.      (0.8 x GF/n) +5  
    min.      (0.6 x GF/n) -3

**Koeffizient:**              Verkauf              n = 20  
    Spital, Heim        n = 100

Nutzung	Geschoss- fläche (GF)	n	GF/n	PP min.	PP max.
Verkauf (Migros)	2'000 m <sup>2</sup>	20	100	57	85
Spital, Heim (Altersheim etc.)	4'300 m <sup>2</sup>	100	43	23	39
<b>PP Total</b>				<b>80</b>	<b>124</b>

Gemäss Art. 52 BauV müssen für die neuen Nutzungen 80 bis 124 zusätzliche Parkplätze bereitgestellt werden. Im Richtprojekt des Neubaus sind momentan rund 91 Parkplätze vorgesehen.

Für die Berechnung des künftigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird – analog zu den Berechnungen aus dem Jahr 2011 – davon ausgegangen, dass die Parkplätze der Migros rund 14 mal pro Tag umgeschlagen werden. Für die Dienstleistungsparkplätze wird mit einem durchschnittlichen Umschlag von 6 gerechnet.

Nutzung	Anzahl PP	Umschlag/Tag	Fahrten/Tag min.
Verkauf (Migros)	84	14	1'176
Dienstleistung (Altersheim etc.)	7	6	42
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>		<b>1'218</b>

Insgesamt ist mit einem durch die im Neubau vorgesehenen ca. 91 Parkplätzen generierten Verkehrsaufkommen von ca. 1'218 Fahrten zu rechnen. Dies entspricht dem von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland bewilligten zusätzlichen Fahrleistungskontingent von 1'500 Fahrten für die neuen Nutzungen im Abschnitt P2.

### 6.3 Luft und Lärm

Wird die neue Einstellhalle über eine Zufahrt ab dem Bahnhofplatz erschlossen, führt dies zu weniger Fahrzeugkilometern. Zu diesem Schluss kommt das im Rahmen der vorliegenden Planung durch das Büro Metron Bern AG erstellte Verkehrsgutachten. Daraus lässt sich schliessen, dass im Vergleich zur Erschliessung der neuen Einstellhalle über die bestehende Zu- und Wegfahrt mit weniger Luft- und Lärmemissionen zu rechnen ist. Insgesamt werden keine unzulässigen Luft- und Lärmemissionen verursacht.

Das Gebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Gemäss dem neuesten Stand des Richtprojekts können die massgebenden Immissionsgrenzwerte teilweise nicht eingehalten werden.

Eine Ausnahme für die Überschreitung der Grenzwerte kann in Aussicht gestellt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Verdichtung und an der vorgesehenen Nutzung am geplanten Standort bestehen. Zudem ist zu begründen, wieso die spezifische Nutzung an diesem Standort geplant ist und weshalb auf die Lärmbelastung nicht bautechnisch reagiert werden kann.

Sowohl Seitens der Gemeinde als auch der Bauherrschaft besteht ein überwiegendes Interesse, das Alters- und Pflegezentrum an zentraler Lage am Bahnhof zu realisieren und das Quartier zu verdichten. Münsingen weist einen erheblichen Bedarf an Pflegeplätzen auf. Gemäss dem Bericht «Regionale Altersplanung der Regionalkonferenz Bern-Mittelland» vom 25. Januar 2013 fehlen der Gemeinde bis 2035 rund 226 Pflegeplätze. Dieser Bedarf kann mit dem Ausbau der bestehenden Alterszentren nicht gedeckt werden, weshalb sich die Gemeinde für den Bau des neuen Domicil einsetzt. Pflegezentren müssen an zentraler Lage erstellt werden, um eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Besucher und Angehörigen als auch für die Mitarbeitenden zu gewährleisten. Die – in den meisten Fällen nicht mehr mobilen – BewohnerInnen profitieren von der zentralen Lage indem sie dort leben, wo die Interaktion im öffentlichen Raum am grössten und interessantesten ist.

Vorgelagerte, dem Lärmschutz geschuldete Fassaden schränken die Möglichkeit des Beobachtens ein. Die heutige durchschnittliche Aufenthaltsdauer von BewohnerInnen in der umfassenden Pflege beträgt ca. 2 Jahre. Während dieser Zeit ist nicht die Stille am Wohnort massgebend sondern die Beteiligung an der Gesellschaft, sei dies auch nur durch das Beob-

achten oder die Wahrnehmung von Aktivitäten bspw. durch Geräusche. Menschen die an einer fortgeschrittenen dementiellen Erkrankung leiden, fühlen sich bspw. in ruhigen Räumen nicht wohl und reagieren auf Umweltreize positiv. Ein geöffnetes Fenster kann für die BewohnerInnen der einzig mögliche Bezug zur Aussenwelt sein.

Die Pflegezimmer sind optimal nach Licht und Aussicht ausgerichtet. Die ausschliessliche Anordnung von lärmunempfindlichen (Neben)Räumen am Bahnhofplatz ist weder aus betrieblichen noch aus städtebaulichen Überlegungen sinnvoll bzw. erstrebenswert. Sämtliche Pflegezimmer verfügen gemäss Domicil-Standard über eine Komfortlüftung mit Feuchterückgewinnung und werden voraussichtlich aktiv gekühlt, so dass Wohnkomfort und Hygiene auch bei geschlossenem Fenster garantiert sind.

Nebst den erwähnten funktionalen Anforderungen besteht ein hohes öffentliches Interesse an einer attraktiven Gestaltung der Gebäudefront entlang des Bahnhofplatzes. Die notwendige Schallpegelreduktion könnte – wenn überhaupt – nur mit vor den Lüftungsfenstern montieren grossflächigen, schallabsorbierenden Prallscheiben erreicht werden. Diese widersprechen aber in sich dem Prinzip des städtebaulich entscheidenden Aussenraumbezugs. Zudem fallen die effektiv resultierenden Schallpegeldifferenzen solcher Massnahmen wegen Beugungseffekten und Reflexionen meist geringer aus als rechnerisch nachgewiesen.

#### **6.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht**

Das vorliegende Projekt trägt der angezeigten baulichen und nutzungsmässigen Zentrumsverdichtung angemessen Rechnung. Die neuen Nutzungen werden durch den ruhigen Baukörper verträglich in die bestehende Siedlung integriert. Mit gebührenden Zwischenräumen wird den östlich und südlich des Neubaus gelegenen bestehenden Bauten ein angemessener Abstand eingeräumt, so dass insbesondere die alte Werkstatt und die erhaltenswerte Villa weiterhin zur Geltung kommen.

Mit der Realisierung eines öffentlichen Platzes wird der öffentliche Raum aufgewertet. Die entsprechend den Nutzungen im Sockel- und Erdgeschoss sowie in den angrenzenden Aussenräumen gestalteten Fassaden werden ihren Beitrag zu einem positiven Gesamtbild des Aussenraums beitragen. Eine wesentliche Bedeutung wird insbesondere der Gestaltung des Platzes zukommen. Das optimale Zusammenspiel der verschiedenen Faktoren wird schlussendlich über die Funktionalität und Qualität dieses speziellen öffentlichen Raumes entscheiden.



## 7. Verfahren

### 7.1 Übersicht und Termine

Die Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» durchläuft das ordentliche Verfahren gemäss Art. 58 ff BauV mit Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

– Entwurf UeO	bis Juni 2016
– Beschluss Planungskommission	27. Juni 2016
– Beschluss Gemeinderat	13. Juli 2016
– Vorprüfung	Ende Juli bis Ende Sept. 2016
– Auswertung und Bereinigung	Oktober/November 2016
– Beschluss PK	28. November 2016
– Beschluss GR	7. Dezember 2016
– Öffentliche Auflage	16. Dez. 2016 bis 23. Jan. 2017
– Einspracheverhandlungen	Februar 2017
– Beschlussfassung GR	März 2017
– Genehmigung AGR	anschliessend

### 7.2 Vorprüfung

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

Die Vorprüfung führte im Wesentlichen zu folgenden Änderungen:

#### Überbauungsplan

- Der UeO-Perimeter wird an der nordwestlichen Ecke am Bahnhofplatz und an der nordöstlichen Ecke am Kreuzweg an die bestehenden Planungen angepasst.
- Auf den Baubereich 2 wird verzichtet.
- Für die geplante Terrasse wird ein Baubereich ausgeschieden.
- Der Baubereich für die unterirdischen Bauten wird im Hinblick auf allfällige spätere Bauvorhaben auf die Parzelle Nr. 960 erweitert und in die innerhalb und ausserhalb des UeO-Perimeters liegenden Bereiche differenziert.
- Die Bezeichnung der maximalen Geschosshöhe wird im entsprechenden Teilbereich mit dem Hinweis «Attika» ergänzt.
- Der Bereich der Einstellhallenzufahrt wird neu dem privaten Aussenraum zugewiesen.

- Das Trottoir am Kreuzweg wird bis an den nördlichen Perimeterrand verlängert.

#### **Überbauungsvorschriften**

- In Art. 4 wird der Baubereich für die Terrasse ergänzt.
- Art. 5 Abs. 1 wird, entsprechend den ZPP-Bestimmungen, mit einem minimalen Wohnanteil für den Baubereich 1 ergänzt.
- Da der Baubereich 2 entfällt wird Art. 5 Abs. 2 gestrichen.
- Art. 6 Abs. 2 wird mit dem Zusatz «innerhalb und ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO» präzisiert.
- In Art. 7 Abs. 3 wird der Baubereich 2 durch die beiden Parzellen Nrn. 960 und 1324 ersetzt. Für die Nutzungsübertragung werden neu ein minimaler und ein maximaler Wert festgelegt.
- Art. 8 Abs. 2 wird gestrichen.
- Die Anordnung bewilligungspflichtiger und bewilligungsfreier An- und Nebenbauten wird neu nicht mehr auf bestimmte Bereiche beschränkt (Art. 9 Abs. 1). Für ihre Abmessung und die Grenzabstände gilt das Baureglement der Gemeinde. In Abs. 3 wird die Abmessung der Terrasse gestrichen. Die Terrasse wird neu im Überbauungsplan geregelt.
- Art. 10 hält fest, dass die Bauten am Bahnhofplatz in Abstimmung mit den angrenzenden Bauten zu gestalten sind.
- Art. 16 Abs. 1 wird allgemeiner formuliert. Der private Aussenraum dient den angrenzenden Nutzungen, die Möglichkeit der Erstellung von Parkplätzen wird nicht mehr explizit erwähnt. In Abs. 2 wird der Mindestanteil Grünfläche gestrichen. Stattdessen wird festgehalten, dass die kantonale Denkmalpflege bei der Gestaltung des Garten einbezogen werden muss.
- Art. 19 Abs. 1 wird präzisiert, die Fusswegverbindung muss behindertengerecht ausgestaltet werden.

#### **Auszug Baureglement**

Zugunsten der besseren Lesbarkeit werden auch die nicht geänderten Artikel dargestellt. Die Änderungen in der Skizze im Anhang C werden rot dargestellt.

#### **Änderung Richtplan Verkehr Bahnhofquartier**

Die Legende zum Auszug aus dem Richtplan wird für beide Zustände (alt/neu) vollständig dargestellt.

#### **Änderung UeO d «Chutzenweg»**

- In Art. 4 Abs. 2 werden die BGF des Wohngebäudes und entsprechend auch das Total gemäss der letzten geringfügigen Änderung vom 12.06.1995 angepasst. In Abs. 4 wird festgehalten, dass der öffentliche Lift von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr uneingeschränkt nutzbar sein muss. Zudem wird ergänzt, dass nebst einem Velo auch ein Elektro-Rollstuhl im Lift Platz haben muss.
- In Art. 8 Abs. 1 wird die behindertengerechte Erschliessung des Nebeneingangs gesichert.

### Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht wird entsprechend den Anpassungen in den Planungsinstrumenten aktualisiert. Zudem wurde Ziff. 6.3 in Absprache mit dem AöV mit einer Argumentation zur Lärmproblematik ergänzt.

### **7.3 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 16. Dezember 2016 bis am 16. Januar 2017 können von Personen die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen schriftlich und begründet Einsprachen erhoben werden. Am 15. Dezember findet zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

### **7.4 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der beschlussfassung durch den Gemeinderat wird das AGR anschliessend im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.



## **Anhang 1: ZPP-Vorschriften**

**Art. 30 ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» (Änderungen rot)**  
(gemäss heute rechtsgültigem Baureglement 2010)<sup>1</sup>

- Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» bezweckt
- die Sicherstellung einer gut gestalteten verdichteten Überbauung in Bahnhofnähe mit sorgfältig ausgebildeten Aussenräumen.
  - die optimale Eingliederung der Überbauung, damit zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Art der Nutzung <sup>2</sup> Dienstleistungs- und Ladennutzungen. Die Verkaufsfläche darf gesamthaft maximal 2'500 m<sup>2</sup> betragen.  
Im Abschnitt P1 gilt ein Wohnanteil von mindestens 40%, in den Abschnitten P2 und P3 von mindestens 30% der BGF (exkl. Sockelgeschossnutzung im Abschnitt P2) je mit einem ausgewogenen Anteil an Klein- und Familienwohnungen **sowie Wohneinrichtungen für Betagte.**
- Mass der Nutzung <sup>3</sup>– In den Abschnitten P1 und P3 gilt eine maximale AZ von 1.0, wobei der Gemeinderat einen Nutzungsbonus von AZ 0.2 (d.h. total maximale zulässige AZ 1.2) gewähren kann, wenn eine besonders gute Überbauungsqualität erreicht wird, z.B. durch Erarbeiten einer sorgfältigen Planung oder gestützt auf einen Wettbewerb nach den Regeln des SIA.
- Im Abschnitt P2 kann auf dem Niveau des Bahnhofplatzes ein Sockelgeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 2'000 m<sup>2</sup> erstellt werden. Über dem Sockelgeschoss kann zusätzlich eine maximale BGF von 2'375 m<sup>2</sup> realisiert werden, wobei die zuständige Gemeindebehörde unter den gleichen Bedingungen wie in den Abschnitten P1 und P3 einen Nutzungsbonus von 475 m<sup>2</sup> gewähren kann.
  - **Von Abschnitt P3 zur P2 kann der Gemeinderat Nutzungsübertragungen im Umfang von insgesamt max. 1'500 m<sup>2</sup> BGF zulassen.**
  - Im Abschnitt P1 gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 38 m sowie 3 Vollgeschossen plus einem Attikageschoss.
  - In den Abschnitten P2 und P3 gilt mit Ausnahmen der Ecke Chutzenweg – Bahnhofplatz die offene Bauweise. Es gilt eine maximale Gebäudelänge von 55 m entlang des Bahnhofplatzes; entlang des Bahnhofplatzes und dem Chutzenweg dürfen über dem Sockelgeschoss maximal 4 zusätzliche Vollgeschosse ohne Attikageschoss, gegen die Belpbergstrasse maximal 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss erstellt werden. Das Gebäude entlang des Chutzenwegs muss gegenüber dem Kreuzweg einen Abstand von mindestens 6 m einhalten.
- Gestaltungsgrundsätze <sup>4</sup>– Dichte Überbauung entlang des Chutzenwegs mit Bezug auf die gegenüberliegenden Bauvolumen.
- Innerhalb des Abschnitts P2 ist im Bereich des Chutzenwegs durch die angrenzende Bebauung und die Aussenraumgestaltung eine Platzsituation zu schaffen.

---

<sup>1</sup>—Die Änderung des Art. 30 ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» ist im Dokument «Auszug Baureglement» (17.06.2016) festgehalten.

- Entlang des Bahnhofplatzes ist das Volumen des Baukörpers im Abschnitt P2 und P3 sorgfältig auf die nördlich und südlich angrenzenden Bauten abzustimmen.
- Lockere Überbauung entlang der Belpbergstrasse.
- OK Dachbelag des Sockelgeschosses darf den Kreuzweg nicht überragen.
- Gestalten der Aussenräume als differenzierte Abfolge von Plätzen und Grünräumen.
- Einheitliche Dachgestaltung für Neubauten.
- Attikas dürfen einseitig an die Hauptfassade gestellt werden, sofern dies in der Überbauungsordnung festgelegt wird.
- Die Villa ist zu erhalten und mitsamt ihrer Umgebung in eine neue Überbauung zu integrieren.
- Entlang des Bahnhofplatzes Bauten mit Lärmschutz- und Schallabsorptionsmassnahmen.

Erschliessungs-  
grundsätze

- <sup>5</sup>– Erschliessung für den motorisierten Verkehr **in Sektor P1 ab Kreuzweg, Sektor P2/P3 ab Bahnhofplatz.**
- Optimale Gestaltung der Langsamverkehrsverbindung vom Chutzenweg zum Bahnhofplatz.

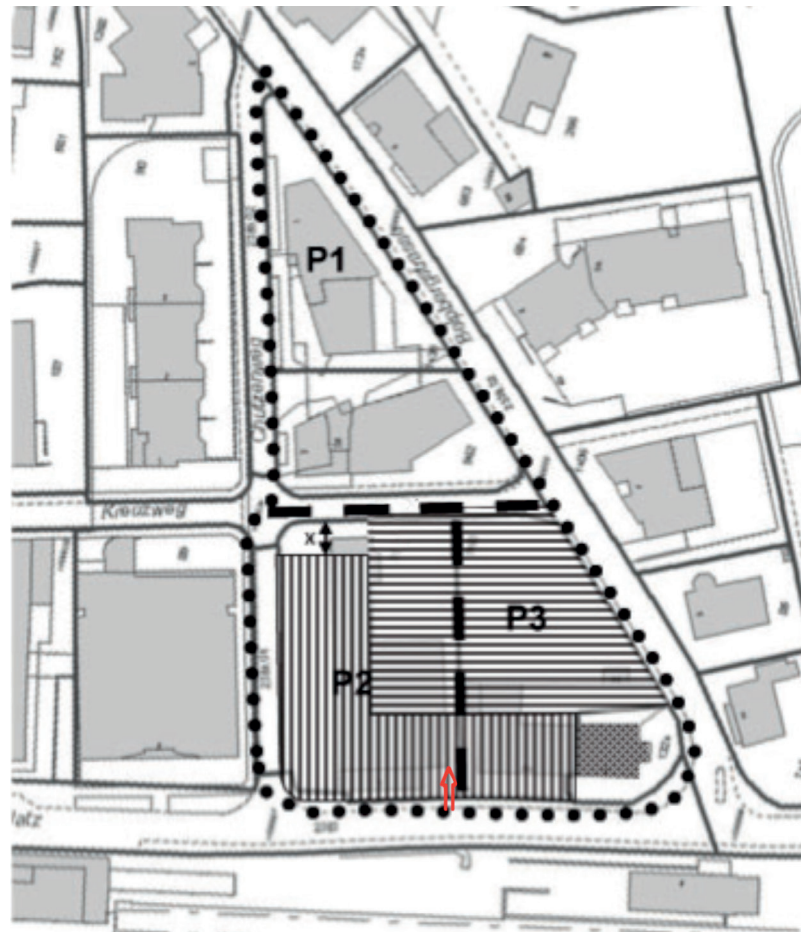
Lärmempfindlich-  
keitsstufe

<sup>6</sup> ES III

Besondere Bestim-  
mungen

<sup>7</sup> Kleinste Einheit für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung sind die einzelnen Abschnitte P1, P2 oder P3.

**Anhang C: Überbauungsschema ZPP P «Kreuzweg /  
Belpbergstrasse» (Änderungen rot)**



**Legende**

• • • •	Wirkungsbereich		Erhaltenswerter Bau
— — — —	Abschnittsbegrenzung		Bereich für Bauten mit 4 Vollgeschossen
	Zufahrt für Einstellhalle P2		Bereich für Bauten mit 3 Vollgeschossen + Attika
	Gebäudeabstand min. 6 m ab Kreuzweg		



## **Anhang 2: Nutzungstransfer**



Ortsplanungsrevision 2010, ZPP P

Nutzungstransfer P3 / P2 "2014"

Abschnitt	m2 BGF inkl. Bonus	BGF Bestand	BGF frei	Transfer P3 / P2	m2 BGF inkl. Bonus
P1 *	2'907.7				2'907.7
* für P1 besteht bereits eine Teil-UeO					
P2 **	2'850.2		2'850.2	1'457.9	4'308.1
** ohne Sockelgeschoss von 2'000m2					
P3	2'453.9	996.0	1'457.9		996.0
		Par.960 650.0			
		Par.1324 346.0			
					8'211.8

----- Grenze nach ZPP P

Massstab 1:1000

Datum 05.06.2014

Plangrösse A4



vuotovolume Architekten

Sandrainstrasse 15  
CH-3007 Bern  
T 031.348 86 86  
info@vuotovolume.ch

### **Anhang 3: Definition Verkaufsflächen**

Wegleitung «Einkaufszentren»,  
Amt für Gemeinden und Raumordnung 2013

## 6 Anhang (Verkaufsflächenberechnung)

### a. Gesetzliche Grundlagen

Art. 20 Abs. 3 BauG

Einkaufszentren bedürfen einer Überbauungsordnung, wenn sie in Geschäftsgebieten die für das Baugrundstück vorgeschriebenen baupolizeilichen Masse (Gebäudedimensionen, Ausnützung, Gewerbeanteil) überschreiten oder ausserhalb von Geschäftsgebieten eine Verkaufsfläche von über 500 m<sup>2</sup> aufweisen.

Art. 24 BauV

Abs. 1: Einkaufszentren sind Verkaufseinheiten des Detailhandels, die aus einem oder aus mehreren Geschäften bestehen und ein breites, mehreren Geschäftszweigen angehörendes Warensortiment anbieten.

Abs. 2: Die massgebende Verkaufsfläche ist gleich der Hauptnutz-, Nebennutz- und Konstruktionsfläche aller Verkaufsräume. Nicht angerechnet werden die Räume von Dienstleistungsbetrieben, die nicht hauptsächlich dem Verkauf dienen, sowie Gastgewerbebetriebe und Tankstellen. Nur zur Hälfte angerechnet werden Verkaufsräume mit einem im Verhältnis zur Fläche geringen Kundenstrom, wie Ausstellungs- und Verkaufsräume von Möbelgeschäften, Lager- und Verkaufsflächen für Pflanzen und Gartenbedarf.

### b. Anwendbarkeit der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die mit der BMBV geänderten Vorschriften der Bauverordnung sind am 1.8.2011 vorbehaltlos in Kraft getreten. Es handelt sich somit um direkt anwendbare kantonale Vorschriften, die keiner kommunalen Umsetzung in die kommunale baurechtliche Grundordnung mehr bedürfen. Dies bedeutet, dass sich die massgebende Verkaufsfläche nach Art. 24 Abs. 2 BauV aus der Hauptnutz-, Nebennutz- und Konstruktionsfläche aller Verkaufsräume zusammensetzt.

Definitionen der einzelnen Flächen nach SIA 416:

- Hauptnutzfläche: "Die Hauptnutzfläche (HNF) ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient";
- Nebennutzfläche: "Die Nebennutzfläche (NNF) ist der Teil der Nutzfläche, welcher die Hauptnutzfläche zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren";
- Konstruktionsfläche: "Die Konstruktionsfläche (KF) ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbau-teile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen".

### c. Voll anrechenbare Flächen

- Verkaufsflächen, d.h. Flächen des Geschäftsraumes, der den Kunden zugänglich ist, einschliesslich der Bodenflächen von Verkaufsgestellen, Bedienungskorpussen und Kassenplätzen.
- gedeckte Aussenanlagen mit ganzjährigen Verkaufsangeboten .
- bei Einkaufs-Malls: auch die temporär genutzten Verkaufsflächen
- Flächen für das Abstellen von Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes

### d. Zu 50 % anrechenbare Flächen<sup>6</sup>

- Packzonen, d.h. die unmittelbar hinter den Kassenanlagen angrenzenden Räume
- Einkaufsmalls
- Fachmärkte mit einem im Verhältnis zu ihrer Fläche geringen Kundenstrom (z.B. Ausstellungs- und Verkaufsräume von Möbelgeschäften, Lager und- Verkaufsflächen für Pflanzen und Gartenbedarf, usw.)
- ungedeckte Aussenanlagen mit ganzjährigen Verkaufsangeboten (z.B. Gartenmöbel, Pflanzen, usw.)
- Schaufenster

---

<sup>6</sup> Für die Berechnung der UVP-Pflicht kann die Reduktion von 50% nicht geltend gemacht werden

#### **e. Nicht anrechenbare Flächen**

- Grundsätzlich alle Flächen, die den Kunden nicht zugänglich sind
- Ein- und Ausgänge
- Aufzugsschächte
- Treppenhäuser
- Lagerflächen
- Technik- und Reinigungsräume
- administrative Räume (z.B. Akten- und Tresorräume, Büros, usw.)
- Räume für das Personal (z.B. Toiletten, Garderoben, Sozialräume, usw.)
- Flächen für das Abstellen von Einkaufswagen ausserhalb des Gebäudes
- Dienstleistungsbetriebe, die nicht hauptsächlich dem Verkauf dienen (z.B. Bank, Coiffeur, usw.)
- Gastgewerbebetriebe
- Tankstellen (mit Ausnahme von Verkaufsflächen wie z.B. Shops)
- Kundentoiletten
- Schliessfächer
- Reparaturannahmestellen

#### **f. Umnutzungen, Besitzerwechsel**

Umnutzungen sind baubewilligungspflichtig.

Beispiel: Wenn Nutzungen mit grossteiligen Waren, deren Flächen nur zu 50 % angerechnet wurden (z.B. bei Baumärkten, usw.), in andere Verkaufsflächen umgenutzt werden, ist eine Baubewilligung notwendig. Eine Baubewilligung könnte aus folgenden Gründen verweigert werden:

- Die anrechenbare Fläche überschreitet das Mass von 500 m<sup>2</sup> und eine Überbauungs-ordnung (UeO) ist erforderlich (mit Auflagen wie z.B. öV-Erschliessung, usw.);
- Aufgrund von Vorschriften im Baureglement oder in einer UeO können gewisse Flächen nicht mehr umgenutzt werden und bleiben somit ungenutzt, ansonsten das Nutzungs-mass überschritten würde;
- Durch die Umnutzung werden mehr Fahrten generiert, was zur Folge hat, dass die Vorschriften bezüglich Lärm und Luftreinhaltung (z.B. bei verkehrsintensiven Standorten mit mehr als 2'000 Fahrten pro Tag) nicht mehr eingehalten werden;
- Das Erstellen der erforderlichen Parkplatzzahl ist nicht möglich.

Dies bedeutet konkret, dass in den Baugesuchsplänen der Nutzungsmix, d.h. die nur zu 50 % anrechenbaren Flächen, verbindlich festgehalten werden müssen. Die Baugesuchspläne bilden dabei Bestandteil der Baubewilligung.

## Verkaufsflächenberechnung an einem Beispiel

