



AUFLAGE

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

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

## Überbauungsvorschriften

Die Teil-UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Bau- und Aussenraumkonzept

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.

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Teil-Überbauungsordnung (UeO) ZPP P2/P3 «Kreuzweg / Belpbergstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherstellung einer gut gestalteten, optimal in die bestehende Siedlung eingegliederte, verdichtete Überbauung in Bahnhofsnähe mit publikumsorientierten Sockel- und Erdgeschossnutzungen mit Bezug zu den öffentlich nutzbaren Aussenräumen.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Teil-UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Münsingen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt

- der Wirkungsbereich der UeO
- die Baubereiche für Hauptbauten mit Begrenzung, Nummerierung und Unterteilung
- der Baubereich für eine Terrasse
- der Baubereich für die unterirdischen Bauten
- die Baulinie für das Sockelgeschoss Bahnhofplatz
- die maximale Geschoszahl
- die Terrainhöhenkoten in m. ü. M.
- die Dachkoten in m. ü. M.
- die Detailerschliessungsstrasse
- das Trottoir
- der öffentliche befestigte Aussenraum (ungefähre Lage)
- der private Aussenraum (ungefähre Lage)
- der private befestigte Aussenraum (ungefähre Lage)
- die Zufahrt zur Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
- Standort Anzeige Einstellhallenplätze (ungefähre Lage)
- die öffentliche Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- der Bereich für überdachte/nicht überdachte Veloabstellplätze (ungefähre Lage)

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- das abzubrechende Gebäude
- das erhaltenswerte Gebäude
- die bestehenden Gebäude
- die Treppen- und Liftanlage (ungefähre Lage)
- die neuen Baumpflanzungen und die bestehenden Bäume (ungefähre Lage)
- der Bereich für überdachte/nicht überdachte Veloabstellplätze ausserhalb des Wirkungsbereichs (ungefähre Lage)
- der Wirkungsbereich der UeO d «Chutzenweg»

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Im Baubereich 1 sind Dienstleistungs-, Gastronomie- und Ladennutzungen, Wohnnutzung<sup>1</sup> sowie der Bau eines Alters- und Pflegeheims inkl. einer Dienstwohnung zulässig. Die Verkaufsfläche darf gesamthaft maximal 2'350 m<sup>2</sup> betragen. Die Fläche für bewohnte Räume muss mindestens 30% der Bruttogeschossfläche (BGF) (exkl. Sockelgeschoss) betragen

<sup>2</sup> Im Sockelgeschoss Bahnhofplatz sind nur Gastronomie- und Ladennutzungen zulässig.

<sup>3</sup> Die an den öffentlichen befestigten Aussenraum Niveau Chutzenplatz angrenzende Nutzfläche im Baubereich 1 ist mindestens zur Hälfte publikumsorientierten Nutzungen mit visuellem Bezug zum Aussenraum wie z.B. Coiffeur, Rezeption, Restaurants oder Läden vorbehalten.

<sup>4</sup> Die im Sockelgeschoss Bahnhofplatz an den öffentlichen befestigten Aussenraum angrenzenden Nutzflächen im Baubereich 1 sind publikumsorientierten Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum wie beispielsweise Kiosk, Take Away oder Bistro vorbehalten.

### Art. 6

Baubereiche

<sup>1</sup> Die Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hauptbauten. Für die Eckpunkte der Baubereiche sind die im Überbauungsplan verzeichneten Koordinaten massgebend. Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden von den Baulinien definiert.

---

<sup>1</sup> Vgl. Art. 18 UeV

<sup>2</sup> Der Baubereich für unterirdische Bauten bezeichnet die maximale Ausdehnung der unterirdischen Bauten innerhalb und ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO.

Baulinien

<sup>3</sup> Die Baulinie Sockelgeschoss Bahnhofplatz bestimmt die maximale Ausdehnung des Sockelgeschosses (Fassadenebene, exkl. einzelne Stützelemente).

### **Art. 7**

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Das Sockelgeschoss auf dem Niveau Bahnhofplatz darf eine maximale Grundfläche von 2'000 m<sup>2</sup> <sup>2</sup> aufweisen und soll die Terraindifferenz zwischen dem Niveau Bahnhofplatz und dem Niveau Kreuzweg aufnehmen.

<sup>2</sup> Der nördlich an den Baubereich 1 angrenzende öffentliche befestigte Aussenraum kann bis zu dem im Überbauungsplan bezeichneten Treppenantritt auf dem Chutzenplatz mit BGF-relevanten Flächen unterbaut werden.

<sup>3</sup> Über dem Sockelgeschoss Bahnhofplatz kann im Baubereich 1 zusätzlich eine BGF von 2'850 m<sup>2</sup> realisiert werden. Auf den Parzellen Nrn. 960 und 1324 gilt eine maximale BGF von 2'454 m<sup>2</sup>, wovon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> BGF und maximal 1'460 m<sup>2</sup> BGF auf den Baubereich 1 übertragen werden können.

<sup>4</sup> Grundsätzlich gelten die im Plan dargestellten Dachkoten (höchster Punkt des Daches). Das Attikageschoss zählt nicht als Vollgeschoss, wenn es sich nach den Vorschriften des Baureglements richtet.

<sup>5</sup> Für das erhaltenswerte Gebäude gilt Art. 10b Abs. 3 BauG.

### **Art. 8**

Lärmschutz

<sup>1</sup> Im gesamten Wirkungsbereich der Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>2</sup> Klima- und Kühlgeräte sind nur auf Hauptdachflächen zulässig.

---

<sup>2</sup> Exklusive Einstellhallenzufahrt

## Art. 9

Bauten und Anlagen  
ausserhalb der  
Baubereiche

<sup>1</sup> Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie unbewohnte An- und Nebenbauten<sup>3</sup> wie gedeckte Veloabstellplätze oder Containerabstellplätze haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen und müssen den Vorgaben des Ortsbildschutzgebietes entsprechen.

<sup>2</sup> Vordächer dürfen maximal 2.0 m über die Baubereichsbegrenzung hinaus ragen. Gegenüber dem öffentlichen befestigten Aussenraum auf dem Niveau des Chutzenwegs sind Vordächer im Bereich des Hauszugangs mit einer minimalen lichten Höhe von 3.0 m auf maximal 30% der Fassadenlänge zulässig. Gegenüber dem Bahnhofplatz sind keine Vordächer zulässig. Gegenüber dem Bahnhofplatz sind mobile, fest mit dem Gebäude verbundene Beschattungselemente zulässig.

<sup>3</sup> An der Südfassade ist auf dem Niveau Kreuzweg in dem im Überbauungsplan bezeichneten Baubereich eine Terrasse zulässig.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie beispielsweise die Überdachung der Einstellhallenzufahrt oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen.

## 3. Baugestaltung

### Art. 10

Allgemeine Gestaltungs-  
vorschriften

<sup>1</sup> Die dichte Überbauung im Baubereich 1 soll einen Bezug zu den gegenüberliegenden Bauvolumen aufweisen. Insbesondere entlang des Bahnhofplatzes ist das Volumen der Baukörper in Abstimmung mit den angrenzenden Bauten zu gestalten.

<sup>2</sup> Das Bau- und Aussenraumkonzept der vuotovolume Architekten und extra Landschaftsarchitekten vom 17. Juni 2016 illustriert die Bebauungs-  
idee und ist in der weiteren Bearbeitung beizuziehen.

### Art. 11

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassaden des Neubaus im Baubereich 1 sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume zu gestalten und angemessen zu befenstern. Gegenüber dem öffentlichen Raum sind blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Fenster unzulässig.

---

<sup>3</sup> Die Maximalmasse und Grenzabstände richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Münsingen.

<sup>2</sup> Gegenüber dem nördlich an den Baubereich 1 angrenzenden öffentlichen befestigten Aussenraum ist die Fassade auf dem Niveau Chutzenweg auf mindestens zwei Dritteln ihrer Länge mit raumhohen Fenstern zu verglasen. Gegenüber dem Bahnhofplatz ist die Fassade des Sockelgeschosses im Baubereich 1 auf der gesamten Fassadenlänge mit raumhohen Fenstern zu verglasen.

<sup>3</sup> Der optische Bezug zwischen dem öffentlichen befestigten Aussenraum und den angrenzenden Nutzungen ist durch eine angemessene Gestaltung der angrenzenden Fassaden sicherzustellen.

<sup>4</sup> Insbesondere für die Beurteilung der Fassadengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren die Fachberatung «Einordnung und Gestaltung» beizuziehen.

#### **Art. 12**

Dachgestaltung      Alle Hauptbauten und Attikageschosse sind mit Flachdächern zu versehen.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 13**

Gesamtgestaltung  
Aussenraum      Das Bau- und Aussenraumkonzept der vuotovolume Architekten und extra Landschaftsarchitekten vom 17. Juni 2016 illustriert die Aussenraumgestaltung und ist in der weiteren Bearbeitung beizuziehen.

#### **Art. 14**

Terraingestaltung      <sup>1</sup> Die Höhe des fertigen Terrains im Bereich des privaten befestigten Aussenraums und des Chutzenplatzes ist an die Höhe des Kreuzwegs, jene im Bereich des öffentlichen befestigten Aussenraums auf dem Niveau Bahnhofplatz an die Höhe des Bahnhofplatzes anzupassen.

<sup>2</sup> Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sie ohne Terrainsprünge (Rampen oder Treppen) lösbar sind und sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

### Art. 15

- Öffentlicher befestigter Aussenraum
- <sup>1</sup> Der im Überbauungsplan dargestellte öffentliche befestigte Aussenraum dient als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum, der Erschliessung für den Fussverkehr zwischen Kreuzweg und Bahnhofplatz sowie den angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im Baubereich 1 zur Ausweitung des Angebots inkl. Aussenbestuhlung in den Aussenraum. Die Fläche muss bis an die gedämmte Fassade des Niveau Bahnhofplatz nutzbar sein.
- <sup>2</sup> Die Ausweitung des Angebots sowie die Aussenbestuhlung auf dem Niveau Bahnhofplatz darf maximal 3.50 m ab Fassade (Baulinie Sockelgeschoss Bahnhofplatz) in den öffentlichen befestigten Aussenraum ragen.
- <sup>3</sup> Die Flächen sind möglichst attraktiv, urban und offen zu gestalten und zu möblieren und müssen durchgängig begehbar sein. Eine behindertengerechte Erschliessung ist sicherzustellen.

### Art. 16

- Privater Aussenraum
- <sup>1</sup> Der im Überbauungsplan dargestellte private Aussenraum dient den Nutzungen in den angrenzenden Bauten.
- <sup>2</sup> Der Garten der Villa ist unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Objekts und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten.
- <sup>3</sup> Sofern die Bestimmungen von Art. 18 Abs. 2 nicht eingehalten werden, ist die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV in diesem Bereich unterzubringen.

### Art. 17

- Privater befestigter Aussenraum
- Der im Überbauungsplan bezeichnete private befestigte Aussenraum dient der Erschliessung, der Kurzzeitparkierung, der Bereitstellung von Veloabstellplätzen für die Angestellten im Baubereich 1 sowie der Bereitstellung der Abfallcontainer der Nutzungen im Baubereich 1.

### Art. 18

- Aufenthaltsbereiche, grössere Spielfläche
- <sup>1</sup> Für Umfang und Gestaltung der Aufenthaltsbereiche sowie der grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42 ff BauV.

<sup>2</sup> Wird in den Baubereichen 1 und 2 mehr als eine nicht dem Alters- und Pflegeheim dienende Wohnung mit drei oder mehr Zimmern realisiert, muss im Wirkungsbereich der ZPP P eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV erstellt werden.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 19

Fusswegverbindung

<sup>1</sup> Die Fusswegverbindung ist öffentlich und muss durchgängig behindertengerecht ausgestaltet werden. Sie dient auch den Anwohnern im Bahnhofquartier, den Kunden der Dienstleistungs-, Gastronomie- und Ladennutzungen als auch den Bewohnern und Besuchern der Überbauung als arealinterne Erschliessung sowie als Übergang zum Bahnhofplatz.

<sup>2</sup> Die im Überbauungsplan dargestellte Treppe muss eine minimale Breite von 6.50 m sowie zusätzlich eine Schieberampe für Velos aufweisen. Die Treppe darf nicht über die Flucht der westlichen Begrenzung des Baubereichs 1 hinaus ragen.

<sup>3</sup> Als Zugang zu der im Überbauungsplan dargestellten Treppe und zum Lift im Bereich des Bahnhofplatzes sowie zu den Veloabstellplätzen an der Südfassade des bestehenden Migros<sup>4</sup> muss jederzeit ein mindestens 4.00 m breiter Korridor freigehalten werden.

### Art. 20

Hauszugänge

Der Haupteingang zu den Nutzungen in den Obergeschossen im Baubereich 1 liegt an der Nordfassade des Baubereichs 1, der Nebeneingang an der Ostfassade.

### Art. 21

Erschliessung MIV

<sup>1</sup> Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab dem Bahnhofplatz in die unterirdische Autoeinstellhalle. Diese ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage gekennzeichnet.

<sup>2</sup> Die Wegfahrt aus der unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt ausserhalb des Wirkungsbereichs der Teil-UeO «Kreuzweg / Belpbergstrasse» über die bestehende Ausfahrt auf dem Kreuzweg.

---

<sup>4</sup> Vgl. UeO d «Chutzenweg», Änderung 2016: Art. 4

<sup>3</sup> Die Zufahrt zur Einstellhalle ist mit einer geeigneten Signalisation anzuzeigen. Die Position der Anzeige der freien Einstellhallenplätze ist im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichnet. Die Barriereanlage ist am Ende der Rampe bzw. am Anfang der Einstellhalle zu positionieren.

## **Art. 22**

Auto- und Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV. Sämtliche Autoabstellplätze für Angestellte, Kunden, Bewohner und Besucher sind in der Autoeinstellhalle unterzubringen.

<sup>2</sup> Für die Angestellten sind 5% der realisierten Autoabstellplätze, mindestens aber 10 Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

<sup>3</sup> Alle für Kunden nutzbare Autoabstellplätze sowie allfällige öffentliche Autoabstellplätze sind zu bewirtschaften; d.h. ab 1. Minute ist eine nicht rückerstattbare Gebühr für die erste Stunde von mindestens Fr. 1.– zu erheben.

<sup>4</sup> Die Berechnung der notwendigen Anzahl Veloabstellplätze für die Nutzungen im Wirkungsbereich der Teil-UeO erfolgt gemäss Art. 54c BauV.<sup>5</sup> Die Anzahl der zusätzlichen öffentlichen Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Nicht überdachte oberirdische Veloabstellplätze sind an den im Überbauungsplan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Stellen im öffentlichen befestigten Aussenraum westlich des Baubereichs 1 zulässig.

## **Art. 23**

Fahrten

Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass das Fahrtenkontingent eingehalten wird.

---

<sup>5</sup> Insgesamt sind auf dem Niveau Bahnhofplatz vor der bestehenden Migros und vor dem Neubau im Baubereich 1 sowie auf dem Chutzenplatz mindestens 100 öffentliche oberirdische Veloabstellplätze zu erstellen.

## 6. Umwelt

### Art. 24

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

<sup>2</sup> Die entstehende Abwärme ist, soweit technisch und ökonomisch sinnvoll, zu nutzen.

<sup>3</sup> Sämtliche Flachdächer und Flachdachteile im Baubereich 1 sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden und soweit technisch und ökonomisch sinnvoll, mit Solaranlagen zu belegen.

<sup>4</sup> Es gelten die übergeordnete Gesetzgebung und die Bestimmungen der Grundordnung.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. 25

Vertragliche Sicher-  
stellung

Der Vollzug der Überbauungsordnung ist durch privatrechtliche Vereinbarungen in Form eines Infrastrukturvertrags vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.

### Art. 26

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung des Amts für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

## **Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom 27. September 2016

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15. und 22. Dezember 2016

Öffentliche Auflage vom 16. Dez. 2016 bis 23. Jan. 2017

Einspracheverhandlungen am ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Der Präsident

Der Sekretär

.....  
Beat Moser

.....  
Thomas Krebs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Münsingen,

Der Gemeindeschreiber

.....  
Thomas Krebs

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**