



## Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten

# Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Planungsstand	<b>Genehmigt</b>
Dokumentdatum	01.05.2019
Registratorplan Nummer	3.2.4
Axioma Geschäftsnummer	2656

---

Datum der Genehmigung	01.05.2019
Datum Nachführungen	07.06.2019 (MN)
	23.07.2019 (NvK)

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.	Ausgangslage	5
2.	Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen	5
3.	Rechtliche Stellung dieses Berichtes	5
4.	Bezug zur Ortsplanungsrevision „Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten“	6
<b>B</b>	<b>Standortbestimmung und Entwicklungsziele</b>	<b>7</b>
1.	Grundlagenbericht	7
1.1	Entwicklung Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahl	7
1.2	Laufende Arealentwicklungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	8
1.3	Abnahme Belegungsdichte pro Wohnung	9
2.	Entwicklungsziele des kantonalen Richtplans	9
2.1	Bevölkerungswachstum und Raumtyp	9
2.2	Aktuelle Raumnutzerdichte	9
3.	Entwicklungsziele der Gemeinde	10
<b>C</b>	<b>Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)</b>	<b>11</b>
1.	Begriffe Raumnutzende und Raumnutzerdichte	11
2.	Begriff Innenentwicklungspotenziale	11
2.1	Nutzungsreserven	11
2.2	Nutzungspotenziale	12
3.	Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung	13
3.1	Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) in Wohn-, Misch- und Kernzonen	13
3.2	Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) in Arbeitszonen	13
3.3	Übersichtspläne	13
3.4	Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	17
3.5	Mengengerüst Nutzungsreserven	17
4.	Nutzungspotenziale und Umsetzungsstrategie der Innenentwicklungspotentiale	18
4.1	Grundsätzliches	18
4.2	Umgang mit Nutzungsreserven	18
4.3	Umgang mit Nutzungspotenzialen	19
4.4	Übersicht Lage der Nutzungspotentiale	20
4.5	Arealbeschriebe	22
4.6	Mengengerüst Nutzungspotentiale	33
4.7	Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale	34
<b>D</b>	<b>Fazit</b>	<b>35</b>
1.	Mengengerüst Nutzungsreserven und Nutzungspotentiale	35
2.	Bevölkerungsentwicklung	36
3.	Schlussfolgerungen und Ergebnisse	37
3.1	Entwicklung der Einwohnerzahl	37
3.2	Entwicklung der Beschäftigtenzahl	37
3.3	Entwicklung der Raumnutzenden	37
<b>E</b>	<b>Anhang</b>	<b>38</b>



## Kurzfassung

Um angemessen auf die Entwicklungen der Gemeinde der letzten Jahre reagieren und die laufende und künftige Entwicklung zielgerichtet steuern zu können, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit dem Projekt Münsingen 2030 eine Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff zu nehmen. Als Grundlage dazu wurde im Rahmen der ersten Phase unter Einbezug verschiedener Fachplaner und der Bevölkerung eine Gesamtstrategie für die künftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Die Gesamtstrategie umfasst die Themen Siedlungsentwicklung, Mobilität, Landschaft und Energie<sup>1</sup>.

Dabei hat sich gezeigt, dass in der Bevölkerung eine gewisse Wachstumsmüdigkeit herrscht und im Rahmen von Münsingen 2030 entsprechend ein moderates und qualitätsvolles Wachstum angestrebt werden soll. Dabei werden die Charakteristika der drei Ortsteile berücksichtigt. Grössere Arealentwicklungen beschränken sich vorwiegend auf das Zentrum des Ortsteils Münsingen und dort auf konkrete Entwicklungsgebiete. Der Fokus liegt klar auf der Siedlungsentwicklung nach innen.

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen enthält eine aktuelle Gesamtübersicht über die prioritären Innenentwicklungspotenziale. Er zeigt auf, wie und in welchem Mass diese Potenziale unter Berücksichtigung der Gesamtstrategie «Münsingen 2030» sowie der Wohn- und Siedlungsqualität bis 2030 aktiviert werden. Der Bericht dient der Gemeinde als Steuerungsinstrument und wird laufend nachgeführt.

Der Gemeinderat von Münsingen ist überzeugt, dass mit diesem Bericht eine belastbare Strategie zur Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Gesamtstrategie «Münsingen 2030» vorliegt. Hauptzielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen sind der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität.

---

<sup>1</sup> Münsingen 2030, Grundlagenbericht vom 06.02.2019

# A Einleitung

## 1. Ausgangslage

Der kantonale Richtplan legt die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen fest. Die Umsetzung erfolgt auf Stufe der Gemeinde. Gemäss Richtplan muss die Gemeinde eine aktuelle Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale<sup>2</sup> erstellen und aufzeigen, wie diese in den nächsten 15 Jahren (resp. bis 2030) unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität aktiviert und mobilisiert werden. Diese Gesamtübersicht wird in der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen zusammengefasst (Teil C). Siedlungserweiterungen (neue Einzonungen) und die Arbeitszonenbewirtschaftung sind nicht Teil der vorliegenden Berichterstattung.

## 2. Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen

Hauptzielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen sind der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität.

### **Ziel 1: Haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden**

Kompakte Siedlungen schonen das Kulturland und ermöglichen unter anderem dank kurzen Wegen eine Reduktion des Verkehrs, einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner.

### **Ziel 2: Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität**

Massnahmen im Bereich der Innenentwicklung sollen eine Aufwertung des öffentlichen Raums, eine Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestandes mit sich bringen. Der sorgfältige Umgang mit der Baukultur leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Siedlungsentwicklung.

## 3. Rechtliche Stellung dieses Berichtes

Die vorliegende Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Strategiepapier des Gemeinderats.

Sie ist weder ein kommunaler Richtplan noch ein Konzept nach Art. 57 BauG und daher nicht behördenverbindlich. Die Berichterstattung bedarf auch keiner Mitwirkung, Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Hingegen wird sie durch den Gemeinderat beschlossen, vom Gemeindeparlament zur Kenntnis genommen und der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht. Die Berichterstattung wird als Steuerungsinstrument genutzt und laufend nachgeführt.

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt mit der Nutzungsplanung. Diese erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat (Richtpläne) respektive das Gemeindeparlament (Nutzungsplanung). Änderungen der Nutzungsplanung unterliegen dem fakultativen Referendum.

---

<sup>2</sup> vgl. Teil C, Ziff. 2 Übersicht über die Begriffe

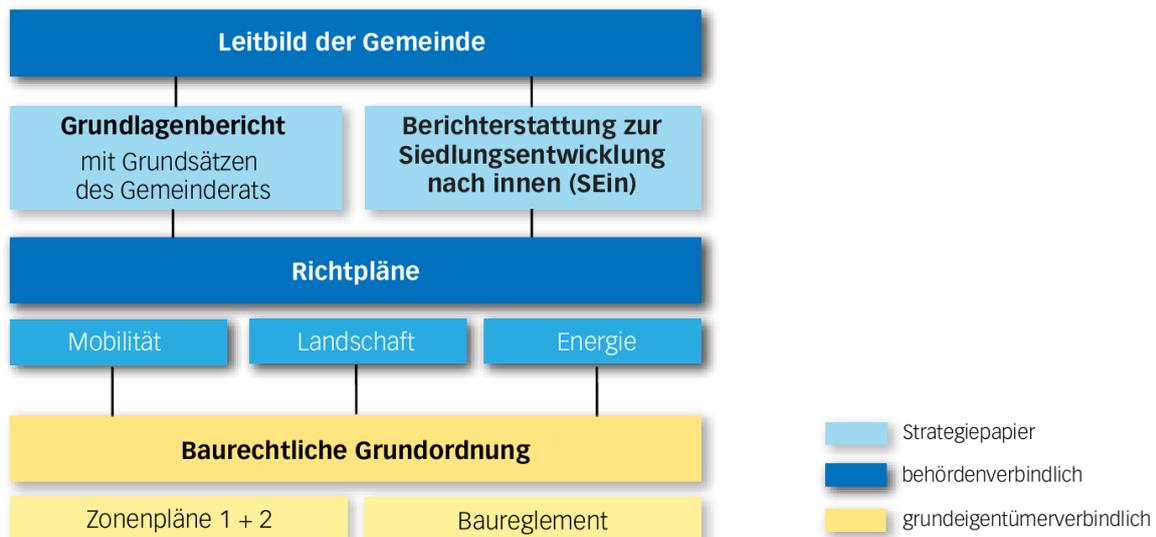


Abb. 1. Übersicht der Planungsinstrumente

#### 4. Bezug zur Ortsplanungsrevision „Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten“

Die heute rechtsgültige baurechtliche Grundordnung im Ortsteil Münsingen, bestehend u.a. aus den Richtplänen Verkehr, Landschaft und Energie sowie dem Baureglement und den Zonenplänen 1 und 2, stammt aus dem Jahr 2010. Zonenplan und Baureglement haben seither verschiedene Änderungen und Anpassungen erfahren. Die baurechtliche Grundordnung der in den Jahren 2013 und 2017 mit Münsingen fusionierten Ortsteilen Tägertschi und Trimstein stammen aus den Jahren 2001 resp. 1997.

Aktuell läuft die Gesamtrevision der Ortsplanung «Münsingen 2030». Die baurechtliche Grundordnung des Ortsteils Münsingen wird überarbeitet und um die Ortsteile Trimstein und Tägertschi erweitert. Die baurechtlichen Grundordnungen der Ortsteile Trimstein und Tägertschi werden zweckmässig in jene des Ortsteils Münsingen überführt. Ebenfalls im Rahmen dieser Gesamtrevision wurde die vorliegende Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen mit Zeithorizont bis 2030 erarbeitet.

# B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

## 1. Grundlagenbericht

Im Rahmen der konzeptionellen Planung wurde im Projekt Münsingen 2030 unter Einbezug der Bevölkerung eine umfassende Standortbestimmung vorgenommen und im Grundlagenbericht<sup>3</sup> festgehalten. Die wichtigsten Parameter für den Bericht Siedlungsentwicklung nach innen sind im Folgenden zusammengefasst aufgeführt.

### 1.1 Entwicklung Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahl

In der Gemeinde Münsingen ist die Einwohnerzahl zwischen 2001 und 2018 von 11'693 auf 12'732 Personen, das heisst um +8.9%, gestiegen.

Wie in der folgenden Grafik ersichtlich, ist im Ortsteil Münsingen nach einer Stagnation bzw. leichten Bevölkerungsabnahme bis 2011, wieder ein Bevölkerungswachstum festzustellen. Während der Beobachtungsperiode (ab 2001) fand das Bevölkerungswachstum primär in den letzten 6 Jahren statt. Dies ist auf die durch die Ortsplanungsrevision 2010 ermöglichten grösseren Wohnüberbauungen zurückzuführen.

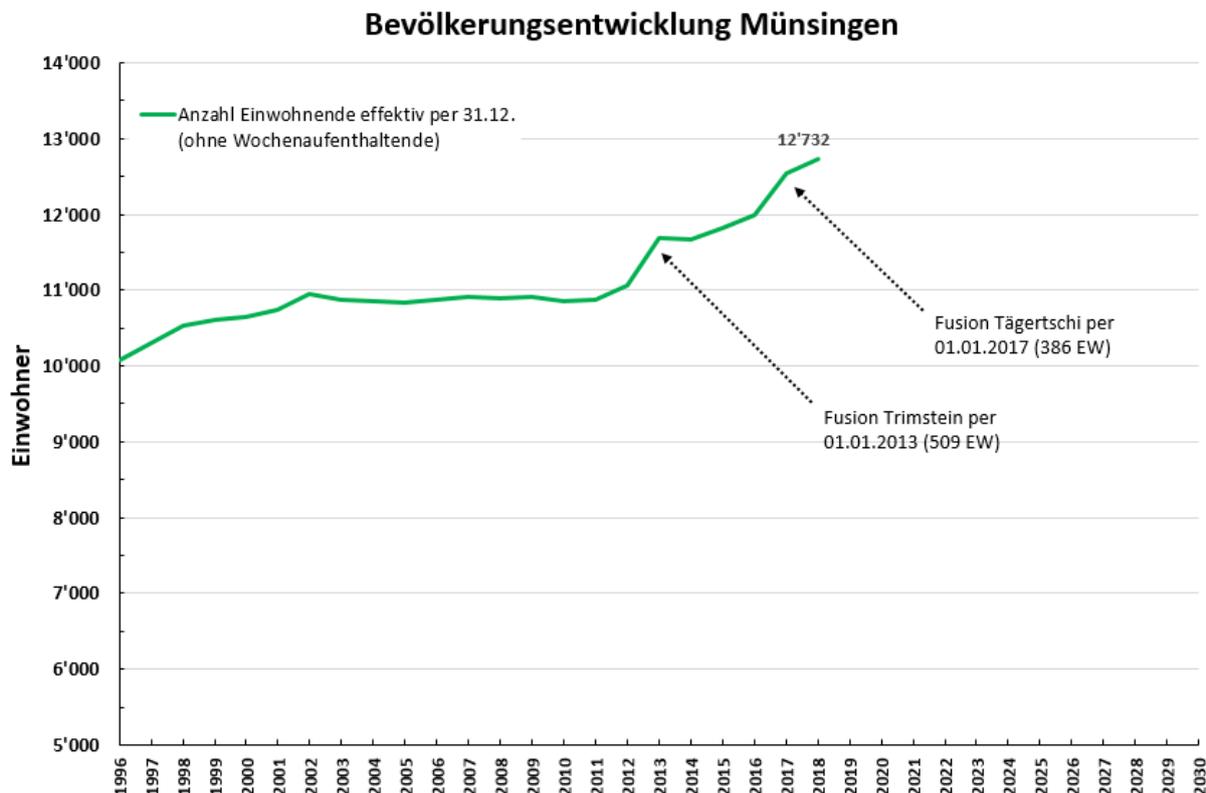


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der letzten 22 Jahre mit Zunahme durch Fusionen

Die Gemeinde Münsingen hat zwischen 2005 und 2016 leicht an Beschäftigten verloren, von 6'627 auf 6'583 (ca. -1%).

<sup>3</sup> Münsingen 2030, Grundlagenbericht vom ... (Genehmigungsdatum GR noch einfügen)

## 1.2 Laufende Arealentwicklungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen

Aufgrund der derzeitigen regen Bautätigkeit im Ortsteil Münsingen sind die sich aktuell in Realisierung befindende Bauprojekte für die Bestimmung der Ausgangslage massgebend. Diese Gebiete werden nicht mehr als Baulandreserven aufgeführt, weisen in der Statistik aber auch noch keine Bewohnenden oder Arbeitsplätze auf. Im nachfolgenden Mengengerüst sind alle grösseren, Ende 2018 bereits bewilligten oder im Bau befindlichen Vorhaben aufgeführt. Grösstenteils standen diese Ende 2018 bereits kurz vor der Fertigstellung. Der Bezug durch Nutzende erfolgt kontinuierlich.

### Mengengerüst Arealentwicklungen

Grössere 2018 bewilligte Vorhaben	Anzahl erwartete zusätzliche Einwohnende (EW) <sup>4</sup> und Arbeitsplätze (AP) <sup>5</sup>								
	2019		2020		2021 und später		Total		
	EW	AP	EW	AP	EW	AP	EW	AP	RN <sup>6</sup>
Dorfzentrum	36	10					36	10	46
Lorymatte	156	10	30	5			186	15	201
Erlenau C1	21	4					21	4	25
Am Stutz neu	163	0	21	0			184	0	184
davon zusätzlich*	387						38*		38*
Bahnhof West (Senevita)					130	40	130	40	170
Räbacher H2, Teil 2	9	0	20	0			29	0	29
Jungfrauweg			19	0			19	0	19
<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>24</b>	<b>69</b>	<b>5</b>	<b>130</b>	<b>40</b>	<b>459</b>	<b>69</b>	<b>528</b>

Tabelle 1: Erwartete zusätzliche Einwohnende aus aktuellen Arealentwicklungen (Stand 31.12.2018)

Mit den laufenden Arealentwicklungen wird zwischen 2019 und 2022 Wohn- oder Arbeitsfläche für geschätzt 528 zusätzliche Raumnutzende geschaffen (459 Einwohnende und 69 Arbeitsplätze). Dies umfasst primär den restlichen Bezug der Lorymatte 2019 und 2020 sowie des Senevita-Gebäudes ab 2021.

Die durch die bewilligten Arealentwicklungen verursachte Veränderung wird auf **rund 450 Einwohnende und 75 Beschäftigte** beziffert.

<sup>4</sup> Stand 2017

<sup>5</sup> Stand 2016

<sup>6</sup> RN = Raumnutzende. Begriff siehe Teil C, Kapitel 1

<sup>7</sup> Für die Berechnungen massgebende Anzahl. Im Gebiet am Stutz wurden Gebäude abgebrochen und neue Gebäude erstellt. Eine Bevölkerungszunahme entsteht damit nur durch die Netto zusätzlich erstellten Gebäude bzw. Wohnungen

### 1.3 Abnahme Belegungsdichte pro Wohnung

Aufgrund von gesellschaftlichen Faktoren – wie Alterung der Wohnbevölkerung und Zunahme von Single-Haushalten – nimmt die Anzahl Bewohnende pro Wohnung seit Jahren und auch weiterhin ab.

Aufgrund von wirtschaftlichen Faktoren – wie dem steigenden Wohlstand – nimmt der Wohnflächenverbrauch pro Person weiterhin zu.

Gemäss Einschätzung aus dem Teilprojekt Sozioökonomie<sup>8</sup> wird die Belegungsdichte (Anzahl Einwohnende pro Wohnung), wenn auch geringer als in den früheren Jahren, gering weiter abnehmen. Es wird davon ausgegangen, dass wenn keine neuen Wohnungen gebaut werden, die Bevölkerungszahl pro Jahr um ca. 50 Personen abnimmt. Es sind darum Arealentwicklungen nötig, um die Bevölkerungszahl halten zu können (mindestens rund ca. 25 zusätzliche Wohnungen pro Jahr).

Die durch die Reduktion der Belegungsdichte verursachte Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2030 (12 Jahre) wird auf **rund 600 Einwohnende** beziffert.

## 2. Entwicklungsziele des kantonalen Richtplans

### 2.1 Bevölkerungswachstum und Raumtyp

Der kantonale Richtplan sieht für jeden Raumtyp eine massgebende Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre vor. Münsingen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse mit Zentralitätsstufe 3 und 4“ zugeordnet. Für die Gemeinden dieses Raumtyps sieht der Kanton in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 10% vor.

Für den Vergleich der geplanten Entwicklung der Gemeinde mit den Zielen des Kantons wird auf Teil D, Kapitel 3 verwiesen.

### 2.2 Aktuelle Raumnutzerdichte<sup>9</sup>

Gemäss kantonalen Daten beträgt die Raumnutzerdichte (RN/ha) in Wohn-, Misch- und Kernzonen im Ortsteil Münsingen rund 83 RN/ha und in den Ortsteilen Tägertschi und Trimstein je rund 42 RN/ha.

Die Gesamtgemeinde übertrifft mit einer Raumnutzerdichte von 80 Raumnutzern<sup>10</sup> je Hektare (RN/ha) in Wohn-, Misch- und Kernzonen den für den Raumtypen geltenden Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan deutlich.

<sup>8</sup> Münsingen 2030, Bericht Sozioökonomie vom 09.01.2019

<sup>9</sup> Begriffsdefinition siehe Teil C Kapitel 1

<sup>10</sup> Einwohnende und Arbeitsplätze

### 3. Entwicklungsziele der Gemeinde

Aufgrund der aktuellen, aber weitgehend abgeschlossenen Bautätigkeit und der wenigen noch in Planung befindlichen Projekte erwartet die Gemeinde in den nächsten Jahren ein abgeschwächtes Wachstum, bevor sich der Bevölkerungsstand voraussichtlich wieder stabilisieren wird.

Die Diskussionen an den Bevölkerungsworkshops haben gezeigt, dass die Bevölkerung eher wachstumskritisch eingestellt ist, der inneren Entwicklung verbunden mit einer hohen Qualität und damit einem qualitätsvollen Wachstum aber grossmehrheitlich zustimmen könnte.

Abgeleitet aus der Standortbestimmung und den Resultaten aus den durchgeführten Bevölkerungsworkshops und dem Schülerworkshop wurden die Entwicklungsziele in Form von «Grundsätzen des Gemeinderats» formuliert und ebenfalls im Grundlagenbericht festgehalten. Es wird auf die Kapitel B Standortbestimmung und C Münsingen 2030 – Grundsätze des Gemeinderats im Grundlagenbericht<sup>11</sup> verwiesen.

Die Grundsätze des Gemeinderats haben folgende Titel:

1. Stadt und Dorf zugleich
2. Qualität vor Quantität
3. Konzentration auf Entwicklungsgebiete
4. Langfristige Gesamtverkehrslösung
5. Stärkung des Arbeitsplatzes Münsingen
6. Aktive Boden- und Wohnbaupolitik
7. Innovativ im Energiebereich
8. Erhalt von Landschaft und Grünräumen
9. Freizeit und Kultur
10. Dialog und gemeinsame Lösungssuche
11. Monitoring/Controlling

Bis 2030 strebt die Gemeinde ein moderates und qualitätsvolles Bevölkerungswachstum an. Die konkrete Erwartung ist im Teil D Fazit aufgezeigt.

---

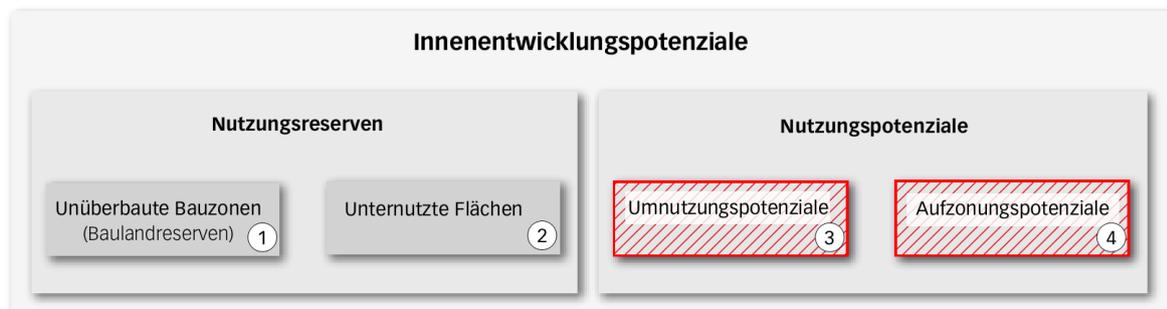
<sup>11</sup> Münsingen 2030, Grundlagenbericht vom 06.02.2019

# C Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

## 1. Begriffe Raumnutzende und Raumnutzerdichte

Raumnutzende (Einwohnende und Beschäftigte) und Raumnutzerdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) gehören im kantonalen Richtplan zu den Kriterien für die Bauzonendimensionierung. Die Werte der Raumnutzenden und der Raumnutzerdichte je Gemeinde werden vom Kanton berechnet und den Gemeinden für die Ortsplanung zur Verfügung gestellt.

## 2. Begriff Innenentwicklungspotenziale



Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich gemäss kantonomer Arbeitshilfe<sup>12</sup> aus den Nutzungsreserven (①+②) sowie aus den Nutzungspotenzialen (③+④) zusammen.

### 2.1 Nutzungsreserven

Nutzungsreserven können im Rahmen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden. Dabei gibt es zwei Kategorien:

#### ① Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung mindestens eine Hauptbaute errichtet werden kann. Die genaue Definition und die Informationen für die Erhebung sind im «Leitfaden zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen im Kanton Bern»<sup>13</sup> festgehalten.

#### ② Reserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Als unternutzt gelten Flächen, die eine nutzbare Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss geltender Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung aufweisen. Bei dieser Kategorie kommen insbesondere folgende Massnahmentypen in Frage:

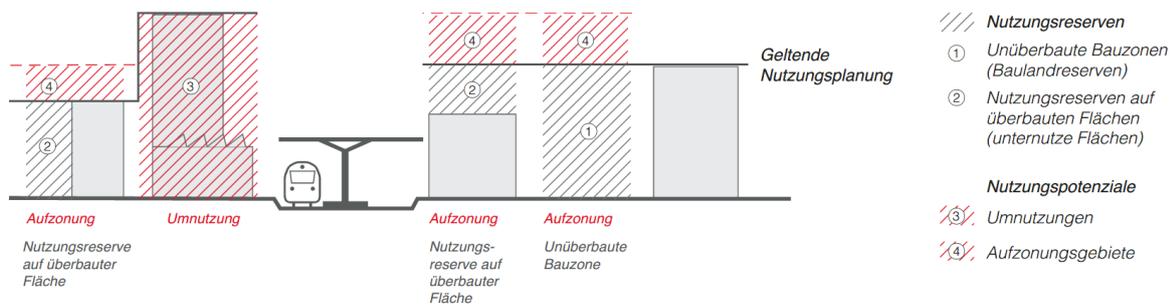
- Sanierung / Erneuerung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemäsem Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen einer Sanierung oder Erneuerung
- Ergänzungen: Anbau, Aufstockung oder Ergänzungsbauten
- Abbruch und Neubau

<sup>12</sup> Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR): Siedlungsentwicklung nach innen: Arbeitshilfe. April 2016

<sup>13</sup> Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR): Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung. Januar 2018

## 2.2 Nutzungspotenziale

Nutzungspotenziale (③+④) ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten die Nutzung geändert (③ Umnutzungspotenziale) oder das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht (④ Aufzoningspotenziale) wird. Diese werden in Umstrukturierungsgebiete zusammengefasst, bei denen eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich ist (siehe Teil C, Kapitel 4).



### 3. Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

In diesem Kapitel wird aufgezeigt, über welche Nutzungsreserven die Gemeinde Münsingen im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Stand 2018) noch verfügt. Konkret wird aufgezeigt, über wie viele **Baulandreserven** (eingezonte, nicht überbaute Parzellen) die Gemeinde noch verfügt und welche theoretischen **Nutzungsreserven auf den bereits überbauten Parzellen** noch bestehen.

#### 3.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) in Wohn-, Misch- und Kernzonen

##### Gesamtgemeinde

Gemäss aktuellen Erhebungen der Gemeinde verfügt die Gemeinde Münsingen insgesamt über 5.31 ha unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen<sup>14</sup> (sog. Baulandreserven).

##### Ortsteil Münsingen

Rund 4.67 ha der Baulandreserven befinden sich im Ortsteil Münsingen. Die drei grössten Reserven sind das Areal Underrüti (1.43 ha), welches sich im Besitz der Gemeinde befindet, die Einfamilienhauszone Höchiacher (0.67 ha) und die unüberbaute Fläche in der ZPP J Hinterdorf (2.30 ha).

##### Ortsteil Tägertschi

Im Ortsteil Tägertschi befinden sich 0.54 ha Baulandreserven.

##### Ortsteil Trimstein

Im Ortsteil Trimstein befinden sich keine relevanten Baulandreserven.

In den unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht ein theoretisches Potenzial für ca. 627 zusätzliche Einwohnende und ca. 58 zusätzliche Beschäftigte (ca. 685 zusätzliche Raumnutzende)<sup>15</sup>. Tatsächlich wird ein Teil dieser Reserven aus verschiedenen Gründen (z.B. fehlendes Grundeigentümerinteresse, Baulandreserven für eigene Bedürfnisse, schlechtes Kosten-/Nutzen-Verhältnis, baurechtliche und private Hindernisse) nicht zur Verfügung stehen.

Das tatsächliche Potenzial bis 2030 auf heute aktuell unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen wird auf **ca. 250 zusätzliche Einwohnende und ca. 25 zusätzliche Beschäftigte (ca. 275 zusätzliche Raumnutzende)** geschätzt.

#### 3.2 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) in Arbeitszonen

Die Baulandreserven in den Arbeitszonen wurden ebenfalls erhoben. Aktuell verfügt die Gemeinde über 6.32 ha unüberbaute Arbeitszonen. Diese befinden sich alle im Ortsteil Münsingen. Siehe blaue Gebiete im folgenden Plan.

#### 3.3 Übersichtspläne

Eine Übersicht der Baulandreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist nachfolgend kartografisch dargestellt:

<sup>14</sup> Darin nicht eingerechnet sind unüberbaute Parzellenteile in der Zone mit Planungspflicht ZPP J Hinterdorf. Die Flächen erscheinen in den Reserven gemäss Teil C, Kapitel 3.4 und in den Nutzungspotentialen in Teil C, Kapitel 4.5, da die ZPP Hinterdorf insgesamt zur Kategorie „unternutzte Gebiete“ gehört.

<sup>15</sup> Vorgehens- und Berechnungsnachweis: Siehe Teil C, Kapitel 4.5



Abb. 1 Baulandreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Münsingen)

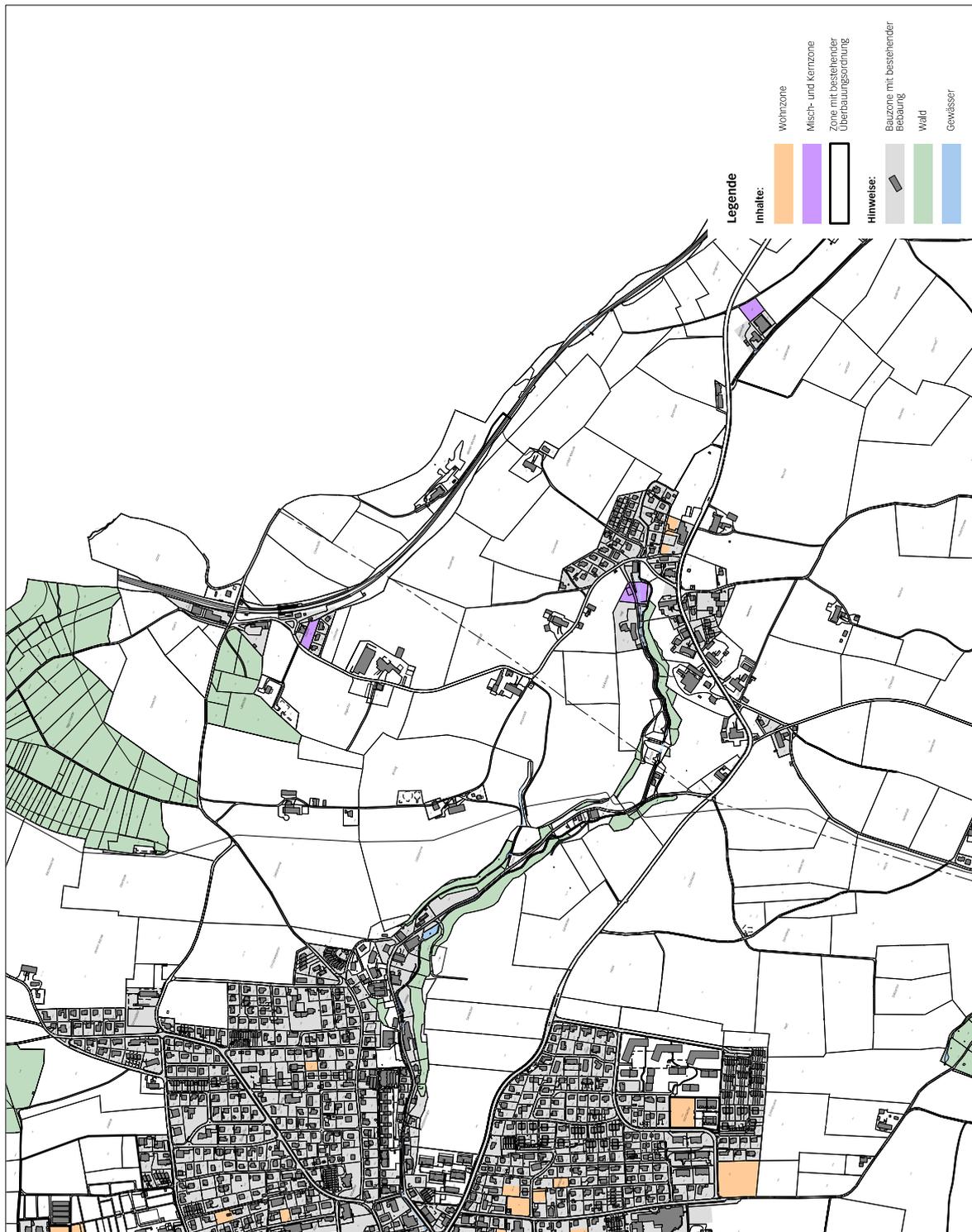


Abb. 2. Baulandreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Tägertschi)



Abb.

Abb. 3 Baulandreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Trimstein)

### 3.4 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Gemeinde Münsingen verfügt auf bereits überbauten (unternutzten) Flächen der Wohn-, Misch- und Kernzonen über theoretische Nutzungsreserven von 36'550 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Stand 2018).

Auf unternutzten Flächen der Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht ein theoretisches Potential für ca. 318 zusätzliche Einwohnende und ca. 95 zusätzliche Beschäftigte (ca. 413 Raumnutzende).

Aufgrund der bereits überdurchschnittlichen Raumnutzerdichte der Gemeinde wird angenommen, dass nur ein Teil dieser theoretischen Nutzungsreserven auf unternutzten Flächen mobilisiert werden. Zudem wird erwartet, dass nur ein Teil der Sanierungen, Ergänzungen und Ersatzneubauten zu einer Erhöhung der Raumnutzerdichte führen wird. Ein anderer Teil wird voraussichtlich lediglich zu einer Erhöhung der Nutzfläche pro Raumnutzenden führen. Der Realisierungsfaktor dieser Reserven bis 2030 wird auf rund 50% geschätzt.

Zudem findet in den Regelbauzonen (z.B. W2) auf bereits überbauten und gut genutzten Flächen eine natürliche Innenentwicklung statt. Zum Beispiel wird ein Einfamilienhaus abgebrochen und durch ein Doppel-EFH oder ein kleines Mehrfamilienhaus ersetzt. Aufgrund der Erfahrung der Gemeinde werden pro Jahr rund 5 Wohnungen und ein paar Arbeitsplätze zusätzlich realisiert.

Das theoretische Potenzial auf unternutzten Flächen der Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 2030 wird auf **rund 275 zusätzliche Einwohnende und rund 75 zusätzliche Beschäftigte (ca. 350 zusätzliche Raumnutzende)** geschätzt.

### 3.5 Mengengerüst Nutzungsreserven

Gesamthaft bestehen in der Gemeinde Münsingen auf der Grundlage der rechtsgültigen Nutzungsplanung (OPR 2010) folgende theoretischen Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	Einwohnende	Beschäftigte	Raumnutzende
Zunahme aus unüberbauten Bauzonen (Baulandreserven gemäss Teil C Kapitel 3.1)	250	25	275
Zunahme aus Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen gemäss Teil C Kapitel 3.4)	275	75	350
<b>Abgeschätzte Innenentwicklung aus Reserven bis 2030</b>	<b>525</b>	<b>100</b>	<b>625</b>

## **4. Nutzungspotenziale und Umsetzungsstrategie der Innenentwicklungspotentiale**

### **4.1 Grundsätzliches**

Nutzungspotenziale sind Gebiete, in denen eine Nutzungsänderung (Umnutzung) oder eine Erhöhung des Nutzungsmasses (Aufzoning) sinnvoll ist.

Der Gemeinderat hat sich (u. a. auch aufgrund der Rückmeldungen aus den Bevölkerungsworkshops) entschieden, in dieser Berichterstattung nur die Potenziale grösserer Arealentwicklungen aufzuzeigen, bei denen im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 der planerische Grundstein gelegt wird. Nachfolgend sind die einzelnen Potenzialgebiete beschrieben, kartografisch dargestellt und es wird die Umsetzungsstrategie dargelegt.

Weitere Nutzungspotenziale bestehen flächendeckend. Deren Mobilisierung ist aber weniger dringend und mit mehr Aufwand verbunden. Sie haben deshalb einen weiteren Zeithorizont und werden nicht im Rahmen von Münsingen 2030 umgesetzt.

### **4.2 Umgang mit Nutzungsreserven**

#### **Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)**

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, insbesondere die grösseren unüberbauten Bauzonen situationsbedingt kurz-, mittel- oder langfristig zu mobilisieren. Für diese Areale liegen die erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Grundlagen (Regelbauzone, Zone mit Planungspflicht ZPP oder Überbauungsordnung UeO) teilweise bereits vor.

Gleichzeitig bestehen auf diesen Arealen zum Teil auch zusätzliche Potenziale. Zum Beispiel das Areal Underrüti (Pflanzland Brückreuti), wo eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen einerseits die Überbauung und andererseits auch eine Entwicklung gegen innen fördern soll.

Die meisten grösseren noch unbebauten Areale sollen darum im Rahmen der Möglichkeiten der baurechtlichen Grundordnung oder aber auf der Grundlage von qualitätssichernden Verfahren und Überbauungsordnungen gemäss dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen entwickelt werden.

#### **Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)**

Die massvolle Nutzungserhöhung in Gebieten mit grösseren Nutzungsreserven auf überbauten Flächen stellt eine Daueraufgabe dar. Dabei geht es insbesondere darum, die Rahmenbedingungen zugunsten der Innenentwicklung zu verbessern. Gemäss den Rückmeldungen aus den Bevölkerungsworkshops soll eine Mehrnutzung in den bestehenden Wohnquartieren nur soweit ermöglicht werden, als es eine gute Wohn- und Aussenraumqualität zulässt. Die Verbesserung der Rahmenbedingungen erfolgt in verschiedenen Anpassungen des Gemeindebaureglements (z. B. Aufhebung der maximalen Ausnutzungsziffer, Vorgabe von minimalen Ausnutzungsziffern, Reduktion Grenzabstände unter gewissen Bedingungen, etc.).

Eine gewisse Mobilisierung der Reserven ist damit möglich, diese darf aber nicht überschätzt werden.

### **4.3 Umgang mit Nutzungspotenzialen**

Die Nutzungspotenziale umfassen in erster Linie «klassische» Aufzonen- und Umstrukturierungsgebiete wie z.B. das Areal Bahnhof West. Die bezeichneten grösseren unüberbauten Bauzonen werden ebenfalls den Nutzungspotenzialen zugeordnet, da auf diesen Parzellen (mindestens mittelfristig) eine Nutzungserhöhung angestrebt wird. Die im Folgenden aufgeführten Nutzungspotenziale sollen im Rahmen von Münsingen 2030 raumplanerisch umgesetzt werden.

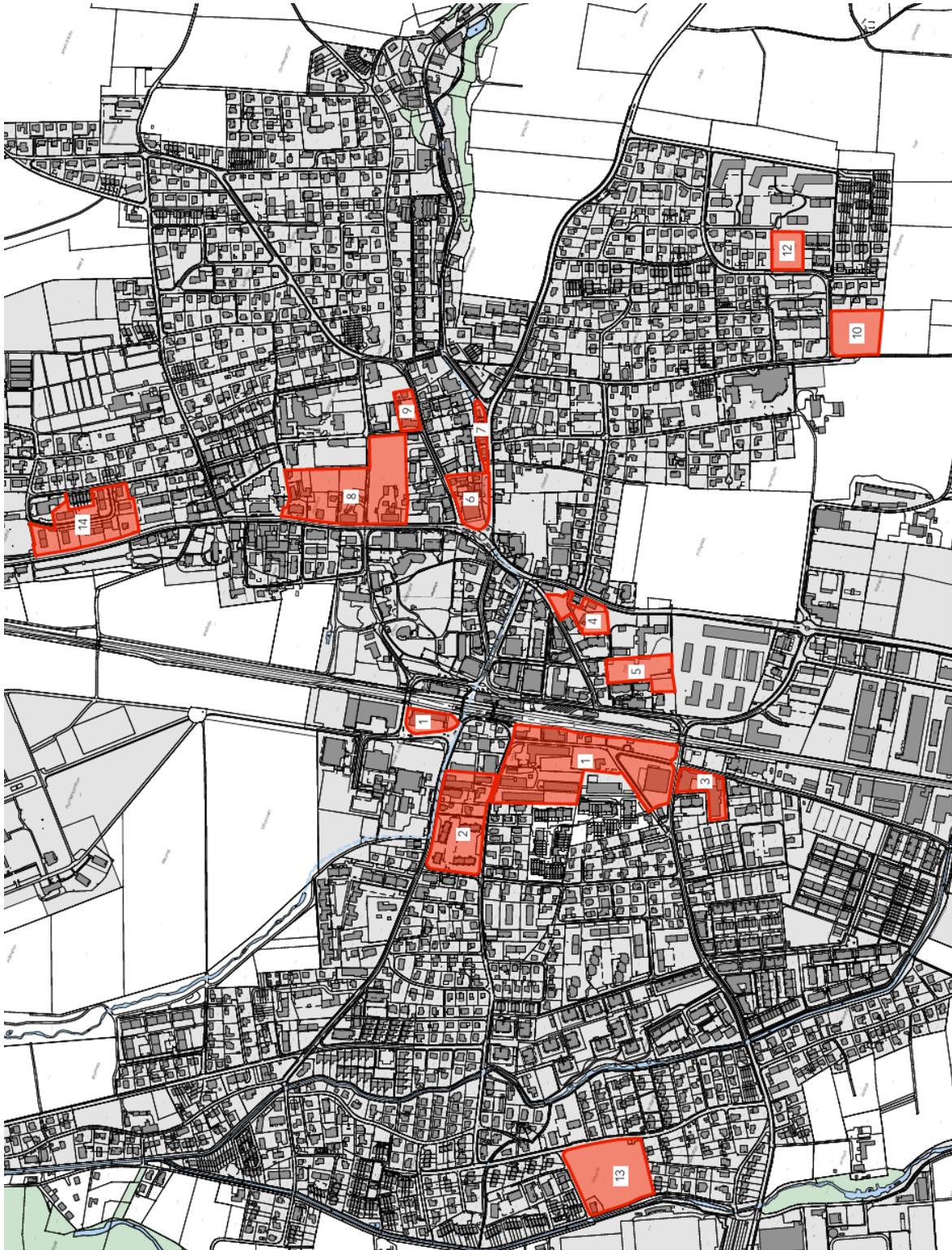
Entsprechend den Rückmeldungen aus den Bevölkerungsworkshops beschränken sich die ausgewiesenen Nutzungspotenziale (also die Umstrukturierungs- und Aufzonengebiete) grossmehrheitlich auf den Ortsteil Münsingen.

Weitere Nutzungspotenziale bestehen flächendeckend. Deren Mobilisierung ist aber weniger dringend und mit deutlich mehr Aufwand verbunden. Sie haben deshalb einen weiteren Zeithorizont und werden nicht im Rahmen von Münsingen 2030 umgesetzt. Da Münsingen in grossen Gebieten (z.B. W2) bereits seit mehr als 25 Jahren keine maximale Ausnutzungsziffer mehr kennt und im Rahmen von Münsingen 2030 in gewissen Regelbauzonen (z.B. W3) die maximale AZ aufgehoben wird, wird eine detaillierte Analyse aller Parzellen als unverhältnismässig betrachtet.

Flächendeckende Aufzonen liegen zeitlich in einem weiteren Horizont und sind aktuell nicht vorgesehen.

#### 4.4 Übersicht Lage der Nutzungspotentiale

Eine Übersicht über die aktuell interessierenden Nutzungspotentiale ist nachfolgend kartografisch dargestellt:



Nutzungspotenziale Ortsteil Münsingen



Nutzungspotenziale Ortsteile Tägertschi und Trimstein

## 4.5 Arealbeschriebe

Nachfolgend werden die Umstrukturierungs- und Aufzungsgebiete (Nutzungspotentiale) beschrieben. Das Potential der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung wird für jedes Gebiet abgeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass bis 2030 aufgrund verschiedener Faktoren und teilweise langer Planungsverfahren nicht das gesamte theoretische Potenzial umgesetzt werden kann. Darum wird das Potential mit einem Realisierungsfaktor bereinigt. Der «Realisierungsfaktor 2030» bezeichnet das geschätzte, bis 2030 realisierte Potenzial.

### Erklärung der Tabelle an einem Beispiel

#### Zeilen

- a) Fläche des Gebietes mit Nutzungspotential a) Arealfläche = 1.50 ha
- b) Aktuelle Zahl der Einwohnenden (E) und der Beschäftigten (B) per Ende 2018
- c) Nutzungsreserven. So viel Einwohnernde und Beschäftigte hätten gemäss der aktuellen Nutzungsordnung im Gebiet noch Platz
- d) Theoretisch maximal mögliche Zunahme der E oder B gegenüber heutigem Potential (als Folge der geplanten Änderungen der Nutzungsordnung)
- e) Theoretische maximal mögliche Anzahl E oder B im Gebiet, wenn jeder m<sup>2</sup> voll ausgenutzt würde e) = Summe von b) + c) + d)
- f) Der Realisierungsfaktor wird aufgrund der Erfahrungswerte aus den letzten Jahren für den Zeitbedarf von Planungsstart bis Bezug der Wohnungen und der Abschätzung der Nachfrage bzw. Investitionskraft geschätzt. Der Faktor ist eine Multiplikation von zwei Schätzungen: Wie gross ist die Chance, dass das Potential bis 2030 überhaupt realisiert wird multipliziert mit der Schätzung, wieviel des Potentials dann effektiv genutzt würde.
- g) Der erwartete Zuwachs an E oder B im Gebiet ab heute bis im Jahr 2030. Vom theoretischen Maximum (e) wird die bereits heute bestehende Anzahl Einwohner oder Beschäftigte (b) subtrahiert und mit dem Realisierungsfaktor (f) multipliziert.

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) (RN/a)
Stand 2018 (b)	121	72	193	129
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) (c)	2	-4	-	-
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung (d)	141	-8	133	
<b>Theoretisches Ergebnis bei Gesamtrealisierung (e=b+c+d)</b>	<b>264</b>	<b>60</b>	<b>324</b>	<b>216</b>
Realisierungsfaktor (f)			50%	
Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 g=(d-b)*f	72	-6	66	

#### Spalten

Die Spalte Raumnutzende ist Summe der Einwohnenden (E) und der Beschäftigten (B). Die letzte Spalte zeigt die Dichte, d.h. wie viele Einwohner und Beschäftigte pro Hektare wohnen und/oder arbeiten (Raumnutzerdichte).

Die detaillierte Berechnung erfolgt in einer Excel-Tabelle. Dabei werden Arealflächen, aktuelle gültige und neu angestrebte Geschossflächenziffern sowie die Aufteilung der Geschossflächen in Wohn- und Arbeitsnutzung berücksichtigt. Als Fläche pro Arbeitsplatz wird 50 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt. Der Platzbedarf für Arbeitsplätze kann stark schwanken und ist darum ein Mittelwert aus Praxisbeispielen. Wohnungen werden mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> und einer Belegungsdichte von 2.2 Personen berechnet. Diese Werte entsprechen ein Mittelwert aus grossen und kleinen Wohnungen und der aktuellen Belegungsdichte in Münsingen.

## 1) Bahnhof West

Das Areal der Bahnhof West umfasst mehrere Parzellen nördlich und südlich des neuen Bahnhofplatzes West. Die bestehende ZPP sieht für das Areal eine Mischnutzung mit Fokus auf Arbeitsnutzung vor. Mit dem Erlass des kommunalen Richtplans Bahnhof West 2018 hat die Gemeinde den Grundstein für eine Erhöhung des Nutzungsmasses und die Umstrukturierung bereits gelegt. Das Areal soll künftig mittels Überbauungsordnungen in separaten Verfahren (analog UeO q Senevita) entwickelt und beschlossen werden.

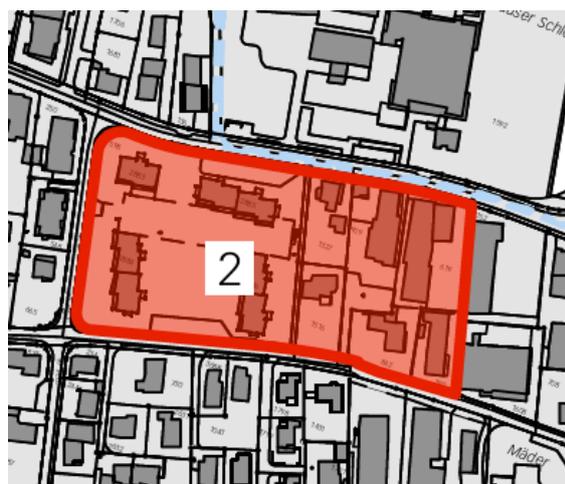


a) Arealfläche = 3.42 ha

Anzahl	Einwoh-nende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzer-dichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	23	59	82	24
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.9 (c)	23	464	487	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 1.4 (d)	662	-198	464	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	708	325	1'033	302
Realisierungsfaktor (f)	35%			
<b>Prognose Zuwachs durch theoretisches Potential bis 2030 g=(e-b)*f</b>	<b>226</b>	<b>126</b>	<b>353</b>	

## 2) Mäder

Das unmittelbar westlich an die Überbauung Senevita angrenzende Areal umfasst sieben Parzellen mit sieben Grundeigentümerschaften und jeweils unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Münsingen befinden sich die Parzellen grösstenteils in Wohn- und Mischzonen. Der Kindergarten der Gemeinde liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 34 «Kindergarten mit Mehrzweckraum». Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde 2018 zusammen mit den Grundeigentümern und der Gemeinde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet, welches im Weiteren als Grundlage für die Erarbeitung einer ZPP dient. Auf der Basis der ZPP können die Grundeigentümer ihre Grundstücke anschliessend im Rahmen von Teil-UeO's entwickeln.



a) Arealfläche = 1.50 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	121	72	193	129
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.6 (c)	2	-4	-	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 1.0 (d)	141	-8	133	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	264	60	324	216
Realisierungsfaktor (f)	20%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 g=(e-b)*f</b>	<b>29</b>	<b>-2</b>	<b>26</b>	

### 3) Technolux und Top Tip

Das Gebiet umfasst zwei Parzellen in der Arbeitszone A II und ist noch nicht abschliessend abgegrenzt. Die aktuellen Grundeigentümerschaften haben Entwicklungsabsichten angemeldet. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll im Gebiet auch Wohnnutzung ermöglicht werden.

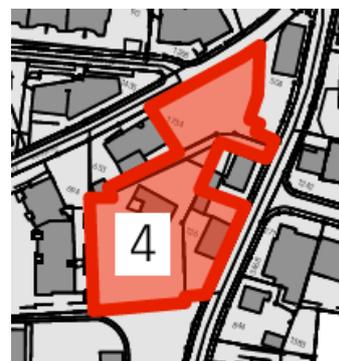


a) Arealfläche = 0.50 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	2	20	22	44
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.8 (c)	1	58	59	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 1.0 (d)	80	-53	27	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	83	25	108	216
Realisierungsfaktor (f)	80%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 g=(e-b)*f</b>	<b>65</b>	<b>4</b>	<b>69</b>	

### 4) Bühlerplatz

Das nahe des Dorfzentrums gelegene Areal umfasst drei Parzellen mit drei Grundeigentümerschaften. Gemäss gültiger Nutzungsplanung sind sie der Mischzone Kern Erhaltung MKE und der Mischzone Kern M3 zugeordnet. Der Kindergarten «Bühlerplatz» in der M3 ist dezentral und abseits der bestehenden Schulzentren. Er könnte in absehbarer Zeit aufgehoben werden (> 5 Jahre). Das bereits seit längerer Zeit abgebrochene Gebäude an der Belpbergstrasse ist noch nicht ersetzt. Das Gebiet ist insgesamt unternutzt. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll eine ZPP erlassen werden mit dem Ziel, das Gebiet gesamtheitlich massvoll und mit Rücksicht auf die angrenzende wertvolle Bausubstanz zu entwickeln.

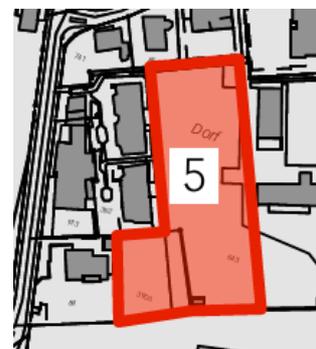


a) Arealfläche = 0.41 ha

	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	4	3	7	17
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.6 (c)	28	17	45	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 0.7 (d)	19	-9	10	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	51	11	62	151
Realisierungsfaktor (f)	40%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	

### 5) Loryheim

Die Parzellen westlich des Loryheims sind un bebaut und zentrumsnah. Sie liegen in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 14 «Jugendheim» und Nr. 16 «Kindertagesstätte». Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll die gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets mit Rücksicht auf die bestehende umgebende Bebauung in den Grundzügen festgelegt werden.



a) Arealfläche = 0.48 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	0	0	0	0
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.6 (c)	0	58	58	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 0.7 (d)	59	-45	14	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	59	13	72	150
Realisierungsfaktor (f)	40%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>29</b>	

## 6) Alter Coop

Das alte Coop-Gebäude im Dorfzentrum steht seit dem Umzug von Coop in den Neubau leer. Die Verschiebung des Dorfplatzkreisels im Rahmen des Projektes Sanierung Ortsdurchfahrt wird einen Teil der alten Coop-Parzelle beanspruchen. Die Parzelle liegt in der ZPP K «Dorfplatz», die östlich angrenzenden Parzellen in der Mischzone Kern Erhaltung MKE. Die ZPP K soll im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 überarbeitet und eine Erweiterung gegen Osten geprüft werden. Ziel ist die Schaffung einer geeigneten Fläche für eine qualitätsvolle, gesamtheitliche Siedlungsentwicklung im Zentrum von Münsingen.



a) Arealfläche = 0.35 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	15	4	19	54
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.8 (c)	31	10	41	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 1.3 (d)	24	13	37	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	70	27	97	277
Realisierungsfaktor (f)	40%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 g=(e-b)*f</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	

## 7) Tägertschistrasse

Die fünf Grund- und Miteigentümerschaften möchten die zwischen der Hintergasse und der Tägertschistrasse liegenden Gebäude durch eine neue Gesamtüberbauung ersetzen. Das Gebiet soll im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP überführt und darin die Qualitätsansprüche und die Rahmenbedingungen formuliert werden. Gleichzeitig soll der im Eigentum der Gemeinde liegende Platz als öffentliche Freifläche aufgewertet werden.

a) Arealfläche = 0.15 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	20	4	24	160
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.8 (c)	1	1	2	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 1.0 (d)	5	1	6	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	26	6	32	213
Realisierungsfaktor (f)	60%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	

## 8) Hinterdorf

Das Areal mit neun Parzellen und acht Grundeigentümerschaften wurde in der Ortsplanungsrevision 2010 in die ZPP J «Hinterdorf» umgezont eingezont. Die damit angestrebte gesamtheitliche Entwicklung des Areals wurde bisher noch nicht realisiert. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll die ZPP – mit Rücksicht auf die lokalen Gegebenheiten – insbesondere betreffend dem Mass der Nutzung und der zulässigen Geschosshöhe an die neuen übergeordneten Ziele (Siedlungsentwicklung nach innen) angepasst werden.

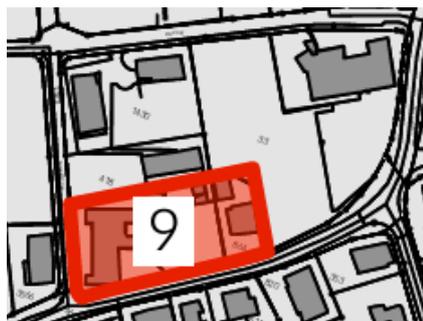


a) Arealfläche = 2.30 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	43	4	47	20
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.7 (c)	240	60	300	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 0.9 (d)	81	19	100	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	364	83	447	194
Realisierungsfaktor (f)	50%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>160</b>	<b>40</b>	<b>200</b>	

### 9) Mehrzweckplatz / Sammelstelle Schulhausgasse

Die betroffenen Parzellen gehören der Gemeinde. Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung sind sie der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 5 «Schule, Sport Freizeit, Mehrzweckplatz» zugeordnet. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll überprüft werden, ob sich das Gebiet für neue Nutzungsarten, wie z.B. ein gemeinnütziges Wohnbauprojekt, eignet und die Fläche einer entsprechenden Nutzung (ZPP) zugeführt werden kann.

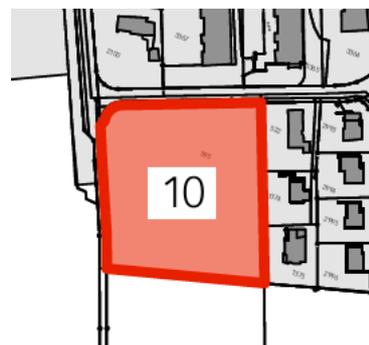


a) Arealfläche = 0.23 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	13	0	13	57
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.6 (c)	5	11	16	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 0.9 (d)	18	-3	15	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	36	8	44	191
Realisierungsfaktor (f)	40%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 g=(e-b)*f</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	

### 10) Bauzone Höchiacker

Die Einfamilienhauszone Höchiacker am Sauerbrunnenweg ist im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision eingezont worden und wird heute nach wie vor landwirtschaftlich bewirtschaftet. Gemäss Kanton wird die Fläche als Kulturland ausgewiesen. Für diese Flächen ist entsprechend eine minimale Nutzungsdichte einzuhalten. Um an diesem sensiblen Ort am Siedlungsrand eine qualitativ gute und dichte Überbauung (z.B. Reihen-EFH) sicherzustellen, soll eine ZPP (Zone mit Planungspflicht) ausgeschieden werden.

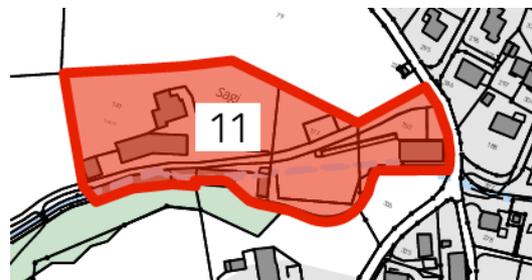


a) Arealfläche = 0.67 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	0	0	0	0
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO von 0.5 (c)	74	0	74	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO von 0.6 (d)	14	0	14	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	88	0	88	131
Realisierungsfaktor (f)	50%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	

### 11) Thalmatt Tägertschi

Die drei in der Arbeitszone resp. Wohn- und Arbeitszone liegenden Parzellen werden heute teilweise durch eine Sägerei genutzt. Die unbebaute Parzelle stellt die grösste Baulandreserve des Ortschafts Tägertschi dar. Das Areal ist unternutzt. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 sollen die Rahmenbedingungen für eine nutzungsmässige Entwicklung geschaffen werden. Das Gebiet hat Potential für eine Mischzone für KMU-Gewerbebetriebe.

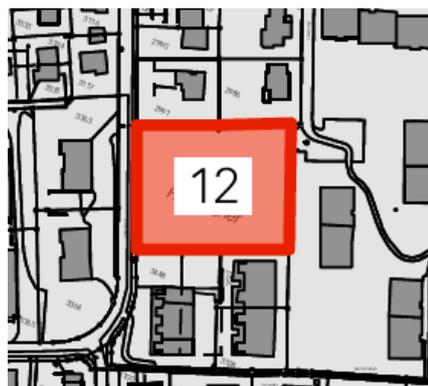


a) Arealfläche = 1.00 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	4	5	9	9
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO 0.4 (c)	14	59	73	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO 0.6 (d)	61	-16	45	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	79	48	127	127
Realisierungsfaktor (f)	30%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	

## 12) Höheacker

Die bestehende Überbauungsordnung «Höheacker» aus dem Jahr 1993 ist erst zur Hälfte realisiert. Der unüberbaute Teil ist eine der letzten grösseren Wohnbaulandreserven im Ortsteil Münsingen. Die Fläche liegt ungenutzt brach. Wie erste Abklärungen im Jahr 2015 gezeigt haben, ist ein höheres Nutzungsmass ohne wesentliche Erhöhung Höhenmasse denkbar. Die übergeordneten planerischen Festlegungen sollen zu diesem Zweck im Rahmen einer ZPP festgelegt werden. Durch den Beschluss der ZPP durch das Parlament gibt dieses die Kompetenz für eine Anpassung der bestehenden bzw. für den Erlass einer neuen UeO an den Gemeinderat ab.

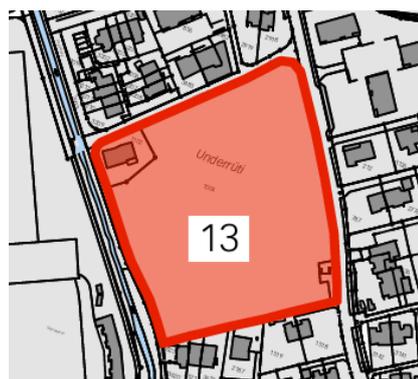


a) Arealfläche = 0.35 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	0	0	0	0
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO 0.6 (c)	46	0	46	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO 1.0 (d)	31	0	31	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	77	0	77	220
Realisierungsfaktor (f)	80%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	

## 13) Underrüti

Das Areal Underrüti liegt im Eigentum der Gemeinde und umfasst die Parzelle Nr. 1004. Die gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnete Parzelle wird derzeit als Schrebergartenanlage genutzt. Eine allfällige Umsiedlung der Schrebergärten ist mit der Einzonung der Zone für Sport und Freizeit (ZSF) Nr. 11 bereits in der letzten Ortsplanungsrevision 2010 vorhergesehen worden, so dass das Areal für eine Entwicklung zur Verfügung gestellt werden könnte. Das Gebiet soll im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP überführt und darin die Qualitätsansprüche und die Rahmenbedingungen formuliert werden. Insbesondere sollen gemeinschaftliches Wohnen bzw. Wohnungen in Kostenmiete als zwingende Grundlage vorgegeben werden.

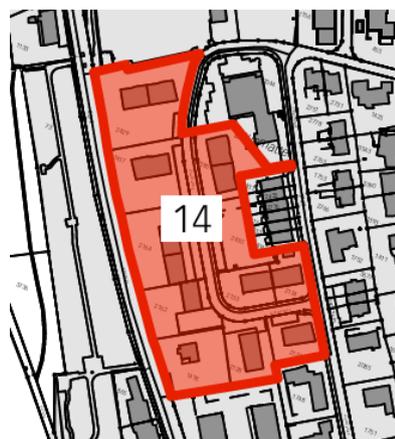


a) Arealfläche = 1.43 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	2	0	2	1
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO 0.6 (c)	187	0	187	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO 0.9 (d)	95	0	94	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	283	0	283	198
Realisierungsfaktor (f)	60%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>169</b>	<b>0</b>	<b>169</b>	

#### 14) Löwenmatte

Die 11 Parzellen liegen in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die meisten der bestehenden Mehrfamilienhäuser weisen aber bereits heute 4 Vollgeschosse auf und haben aufgrund der topografischen Situation und der Lage am Siedlungsrand und an der Bernstrasse weiteres Aufzoningspotenzial. Die Gebäude aus den Jahren 1939 bis 1973 sind in absehbarer Zeit (10 – 20 Jahre) sanierungsbedürftig. Bis dahin sollte das Potenzial für eine Mehrnutzung realisiert werden können. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll deshalb eine entsprechende Aufzoning geprüft werden.



a) Arealfläche = 1.25 ha

Anzahl	Einwohnende (E)	Beschäftigte (B)	Raumnutzende (RN=E+B)	Raumnutzerdichte (RN/ha) [RN/a]
Stand 2018 (b)	197	0	197	158
Nutzungsreserve im Rahmen der aktuellen Grundordnung (OPR 2010) bei GFZO 0.7 (c)	11	0	11	
Theoretisches Potential durch Änderung der Grundordnung bei GFZO 0.9 (d)	59	0	59	
Theoretisches Maximum bei Gesamtrealisierung (e) (e=b+c+d)	267	0	267	198
Realisierungsfaktor (f)	10%			
<b>Prognose Zuwachs durch Potential bis 2030 <math>g=(e-b)*f</math></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	

#### **4.6 Mengengerüst Nutzungspotentiale**

Die vorangehend beschriebenen Areale bestehen aus unüberbauten Flächen und aus unternutzten Flächen. Sie enthalten dadurch auch ein Teil der im Kapitel 3.1 und 3.2 quantifizierten Nutzungsreserven.

Das theoretische Potential aus der Aktivierung der Nutzungspotentiale isoliert betrachtet beträgt rund 500 Einwohnende und minus 100 Beschäftigte. Das Minus bei den Beschäftigten entsteht dadurch, dass Arbeitszonen in Wohn- oder Mischzonen umgezont werden und sich heute bestehende Nutzungsreserven für Beschäftigte in Nutzungsreserven für Einwohner verschieben.

Durch Änderungen der Nutzungsplanung besteht ein theoretisches Potenzial für **rund 500 zusätzliche Einwohnende zu Lasten von 100 Beschäftigten (rund 400 zusätzliche Raumnutzende) per 2030.**

#### 4.7 Umsetzungsstrategie Nutzungspotenziale

Die verschiedenen Nutzungspotenziale (Umstrukturierungs- und Aufzonzugsgebiete) werden unter anderem aufgrund ihrer Eignung zur Siedlungsentwicklung nach innen und der Grundeigentümerabsichten unterschiedlich priorisiert. Für die verschiedenen Areale werden zudem Überlegungen zum Nutzungsprofil und zur Umsetzungsstrategie vorgenommen.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, in dieser Berichterstattung nur Potentiale aufzuzeigen, bei denen im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 der planerische Grundstein gelegt wird. Zudem die Potentiale im Bereich Bahnhof West, welche voraussichtlich in einzelnen separaten Planungsgeschäften beschlossen werden. Die angestrebte Vorgehensweise zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale (Horizonte, Instrumente etc.) wird im Folgenden festgehalten:

Areal	Eignung	Umsetzungsstrategie	Instrumente für die Umsetzung	Zeithorizont erster Bezug von Wohnungen
1) Bahnhof West	sehr gut	Umstrukturierung und Innenentwicklung	qualitätssicherndes Verfahren + UeO	5 – 10 Jahre
2) Mäder	gut	Umstrukturierung und Innenentwicklung	Workshopverfahren + ZPP/Teil-UeO	5 – 10 Jahre
3) Technolux und Top Tip	sehr gut	Umstrukturierung und Innenentwicklung	qualitätssicherndes Verfahren + ZPP/UeO	5 – 10 Jahre
4) Bühlerplatz	gut	Umstrukturierung und Innenentwicklung	Workshopverfahren + ZPP + UeO	7 – 12 Jahre
5) Loryheim	sehr gut	Innenentwicklung	ZPP/UeO	7 – 12 Jahre
6) Alter Coop	gut	Umstrukturierung und Innenentwicklung	qualitätssicherndes Verfahren + ZPP/UeO	5 – 10 Jahre
7) Tägertschistrasse	sehr gut	Innenentwicklung	qualitätssicherndes Verfahren + ZPP/UeO	5 – 10 Jahre
8) Hinterdorf	sehr gut	Innenentwicklung	qualitätssicherndes Verfahren + ZPP/UeO	5 – 10 Jahre
9) Mehrzweckplatz/Sammelstelle Schulhausgasse	sehr gut	Umstrukturierung und Innenentwicklung	ZPP, UeO	7 – 12 Jahre
10) Bauzone Höchiacker	sehr gut	Innenentwicklung/Auszonung	ZPP, UeO	5 – 10 Jahre
11) Thalmatt Tägertschi	gut	Umstrukturierung und Innenentwicklung	ZPP/UeO	7 – 15 Jahre
12) Höheacker	gut	Innenentwicklung	ZPP, UeO	3 – 8 Jahre
13) Underrüti	gut	Innenentwicklung	qualitätssicherndes Verfahren + ZPP/UeO	5 – 10 Jahre
14) Löwenmatte	gut	Innenentwicklung	Anpassung Grundordnung	10 – 15 Jahre

# D Fazit

## 1. Mengengerüst Nutzungsreserven und Nutzungspotentiale

Im nachfolgenden Mengengerüst wird das theoretische Innenentwicklungspotential aufgrund den in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bestehenden theoretischen Reserven und aufgrund des durch Änderungen der Nutzungsplanung entstehenden theoretischen Potenzials zusammengefasst (gerundet):

<b>Mengengerüst</b>	<b>Einwohnende</b>	<b>Beschäftigte</b>	<b>Raumnutzende (RN)</b>
Zuwachs aus laufenden Arealentwicklungen (Teil B Kapitel 1.2)	450	75	525
Nutzungsreserven aus unüberbauten Bauzonen (Teil C Kapitel 3.1)	250	25	275
Nutzungsreserven aus unternutzten Flächen (Teil C Kapitel 3.4)	275	75	350
Innenentwicklung aus Nutzungspotentialen (Teil C Kapitel 4.6)	500	-100	400
Abnahme aufgrund der sinkenden Belegungsdichte (Teil B Kapitel 1.3)	-600	-	-600
<b>Total Innenentwicklungspotential per 2030</b>	<b>875</b>	<b>75</b>	<b>950</b>

<b>Bilanz</b>	<b>Einwohnende</b>	<b>Beschäftigte</b>	<b>Raumnutzende (RN)</b>
Stand Ende 2018 (ohne Wochenaufenthaltende)	12'732	6'583	19'315
Total erwartet per Ende 2030	13'600	6'650	20'250

## 2. Bevölkerungsentwicklung

Die folgende Grafik zeigt die erwartete Entwicklung der Bevölkerung bis 2030 gegenüber dem Stand Ende 2018 auf der Basis der unter Teil C aufgeführten Innenentwicklungspotentiale (Nutzungsreserven und Nutzungspotentiale) in Wohn-, Misch- und Kernzonen.

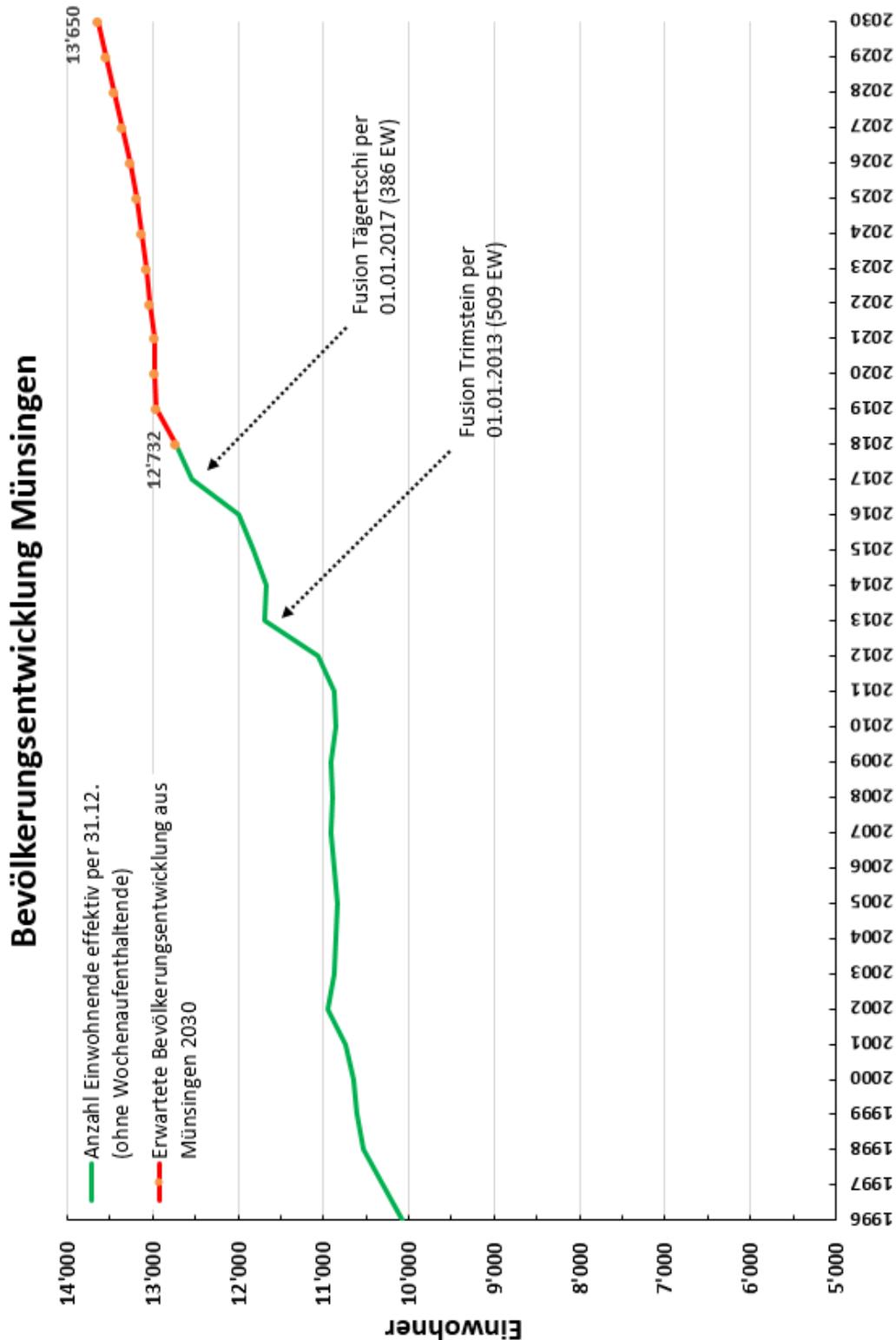


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der letzten 22 Jahre mit Zunahme durch Fusionen und erwartete Entwicklung bis 31.12.2030

### **3. Schlussfolgerungen und Ergebnisse**

#### **3.1 Entwicklung der Einwohnerzahl**

In der Gemeinde Münsingen besteht ein theoretisches Innenentwicklungspotential in Wohn-, Misch- und Kernzonen von rund 1'025 zusätzlichen Einwohnenden. Wird vom theoretischen Innenentwicklungspotenzial die Abnahme der Belegungsdichte subtrahiert (minus 600 Einwohnende) und die Zunahme der Bevölkerung aus den bereits bewilligten Bauprojekten addiert (plus 450 Einwohnende) führt dies zu einem Netto-Wachstum von rund 875 Einwohnern bis Ende 2030. Daraus wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 rund 13'600 Einwohnende beträgt (ohne Wochenaufenthalternde).

Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum zwischen 2018 bis 2030 (12 Jahre) von 7.1%. Umgerechnet auf 15 Jahre sind das 8.9 %. Damit liegt das erwartete Bevölkerungswachstum von Münsingen leicht unter den Zielsetzungen (10%) des kantonalen Richtplanes.

Die Berechnungen beruhen auf Abschätzungen der einzelnen Gebiete und deren Entwicklung. 60% des Potentials liegt in den drei Gebieten Bahnhof West, Hinterdorf und Underrüti. Die Bevölkerungsentwicklung hängt somit stark davon ab, wie rasch und wie vollständig diese Gebiete entwickelt, geplant und realisiert werden. Die Erfahrung zeigt, dass vom Start einer konkreten Entwicklung bis zum ersten Bezug von Wohnungen 5 - 7 Jahre vergehen können.

#### **3.2 Entwicklung der Beschäftigtenzahl**

In der Gemeinde Münsingen besteht ein theoretisches Innenentwicklungspotential von rund 75 zusätzlichen Beschäftigten in Wohn-, Misch- und Kernzonen. Ein grösseres Potential von rund 250 Beschäftigten liegt in den Arbeitszonen. Daraus wird erwartet, dass die Zahl der Beschäftigten im Jahr 2030 rund 7'000 betragen kann.

Das entspricht einer Zunahme zwischen 2018 bis 2030 von gut 6%.

Diese Berechnungen beruhen auf Abschätzungen der einzelnen Gebiete und deren Entwicklung. Je rund 25% des Potentials liegen in den Gebieten Bahnhof West und Arbeitszone Münsingen Süd. Die Entwicklung der Beschäftigten hängt somit stark davon ab, ob und wie rasch sich neue Betriebe in Münsingen ansiedeln.

#### **3.3 Entwicklung der Raumnutzenden**

Es wird erwartet, dass die Zahl der Raumnutzenden in Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 2030 um rund 950 zunimmt. Gegenüber 2018 sind das rund 7%. Da die Zunahme dieser Raumnutzenden ausschliesslich in bestehenden Bauzonen stattfindet, kann erwartet werden, dass die Raumnutzerdichte in Münsingen (Gesamthaft) von 80 Raumnutzenden pro Hektare auf 85 Raumnutzende pro Hektare zunimmt. Münsingen entwickelt sich damit zu urbanem Raum.

Die höchste Raumnutzerdichte ist im Gebiet Bahnhof West zu erwarten, wo sie knapp 300 RN/ha erreichen kann.

# E Anhang

## 1. Abkürzungsverzeichnis

SEin:	Siedlungsentwicklung nach innen
BauG:	Baugesetz
EW:	Einwohnende
AP:	Arbeitsplätze
RN:	Raumnutzende
ha:	Hektare (10'000 m <sup>2</sup> )
RN/ha:	Raumnutzerdichte je Hektare
AGR:	Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
ZPP:	Zone mit Planungspflicht
EFH:	Einfamilienhaus
OPR:	Ortsplanungsrevision
UeO:	Überbauungsordnung
W2:	zweigeschossige Wohnzone
W3:	dreigeschossige Wohnzone
A II:	Arbeitszone zwei
MKE:	Mischzone Kern Erhaltung
M3:	dreigeschossige Mischzone
ZSF:	Zone für Sport und Freizeit
AZ:	Ausnutzungsziffer
E:	Einwohnende
B:	Beschäftigte
GFZo:	Geschossflächenziffer oberirdisch
KMU:	kleinere und mittlere Unternehmen
EW:	Einwohnende