

Arealentwicklung «Bahnhof West»: Änderung ZPP B «Bahnhof West»

Änderung im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG

Änderung Baureglement, Anhang A

ZPP B «Bahnhof West»

(vormals Sektor B2 der ZPP B «Bahnhof West»)

Öffentliche Mitwirkung

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan 1 Siedlung und Landschaft
- Änderung Baureglement, Anhang A, ZPP B «Bahnhof West»
mit Richtprojekt
- Änderung Baureglement, Anhang A, ZPP AN «Sägegasse 2»
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Teil-Aufhebung Richtplan «Bahnhof West»

Bern, 29. Oktober 2025

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Münsingen
Neue Bahnhofstrasse 4
3110 Münsingen

Bay Projektentwicklung West AG
Emmentalstrasse 73c
3510 Konolfingen

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Ladina Schaller

Hinweise:

Der Anhang 2 des Baureglements Münsingen wird wie folgt geändert:

Die Vorschriften zum Sektor B2 der altrechtlichen ZPP B «Bahnhof West» werden geändert; die altrechtlichen Bestimmungen zum Sektor B1 werden in die neue ZPP AN «Sägegasse 2» überführt.

Aufhebung: **rot durchgestrichen**

neu: **in Blauschrift**

schwarze Schrift: unverändert

BR, Anhang A, Zonen mit Planungspflicht: ZPP B «Bahnhof West»

ZPP B «Bahnhof West»	Kommentar / Hinweise
1 Planungszweck	
Die ZPP B «Bahnhof West» bezweckt:	
<ul style="list-style-type: none"> — die Schaffung attraktiver und belebter Aussenräume für den Langsamverkehr, — bessere und attraktivere Anbindung zum östlich der Bahn gelegenen Ortsteil — Sicherstellung der Verbindung zwischen Belpbergstrasse und Sägegasse, — die Förderung von gewerblichen Nutzungen westlich des Bahnhofs, — die Schaffung von Wohnraum im westlichen Bereich der ZPP mit einem Immisionsschutzgürtel gegenüber der Bahn und der Industriestrasse, - die Sicherstellung der im Zusammenhang mit dem Bahnhof stehenden Funktionen insbesondere Veloabstellplätze und Kurzzeitparkplätze. - die weitgehende Neuordnung der Bebauung, - die ortsbauliche Aufwertung mit Schaffung attraktiver und belebter Aussenräume sowie Massnahmen zur Klimaanpassung, - die Entwicklung nach Innen mit Schwerpunkt Wohnen sowie Gewerbe, Detailhandels- und Dienstleistungsnutzungen, - die Schaffung von Wohnungen in Kostenmiete, - die Gewährleistung von sicheren, direkten und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr Fuss- und Veloverkehr aus dem Ortsteil West an die Bahn und zum Bahnhofplatz auf der Ostseite der Bahn, - die Sicherstellung der öffentlichen Basiserschliessung (Industriestrasse) sowie der Bedürfnisse des öffentlichen Raums in Abstimmung mit dem Ausbau der Bahninfrastruktur, - die Sicherstellung von Flächen für Anlagen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bahninfrastruktur «Bahnhofausbau». 	
2 Art der Nutzung	
<ul style="list-style-type: none"> — Abschnitt B1: Arbeitsnutzung nach Art. 2 Abs. 5; der Gemeinderat kann Mischnutzung nach Art. 2 Abs. 3 zulassen, wobei insgesamt maximal 50 % der realisierbaren GFl als Wohnraum genutzt werden darf. Für den Sektor Parzelle Nr. 155 kann der Gemeinderat die Beschränkung der Verkaufsfläche aufheben. Bei Wohnnutzungen muss das Gebäude den MINERGIE Standard aufweisen. Die Lage des Wohnraums wird in der Überbauungsordnung festgelegt. — Abschnitt B2: Arbeitsnutzungen nach Art. 2 Abs. 5. Der Gemeinderat kann Mischnutzungen nach Art. 2 Abs. 3 zulassen, wobei pro Gebäude maximal 50 % der GFl als Wohnraum genutzt werden darf, wenn die Gebäude den MINERGIE Standard aufweisen. - Sektoren 1 – 5: <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungen gemäss Mischzone nach Art. 2 Abs. 3 GBR • Verkehrs-, Anlieferungs- und Abstellflächen • Aufenthaltsflächen - Sektor 1, ergänzend: <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofbezogene Nutzungen - Sektor 5, ergänzend: <ul style="list-style-type: none"> • Im Sektor 5 haben die Gebäude des bestehenden produzierenden Betriebs erweiterten Besitzstand. 	<p>Öffentliche Nutzungen oder publikumsorientierte Nutzungen sind in der Mischzone zulässig, wie bspw. Sammelstelle, Take-Aways, temporäre Gastronutzungen (Pop-up Bars), Marktstände o.ä.</p> <p>Bahnhofbezogene Nutzungen sind bspw. Abstellplätze Velo/Motorfahrräder, Kurzzeitparkplätze, E-Ladestationen, Veloverleih o.ä.</p> <p>Der erweiterte Besitzstand ermöglicht einen Wiederaufbau bei Elementarschäden. Die bestehende bauliche Substanz könnte im Schadenfall gleichwertig wiederhergestellt werden.</p>

- Sektor 6
 - Nutzungen gemäss Zone Erhaltung ZE nach Art. 8 GBR

3 Mass der Nutzung

~~Pro Teil UeO gelten folgende Nutzungsmassen:~~

~~minimale GFZo: 0.60, maximale GFZo: 1.00 (inkl. bestehende Bebauung);~~

~~Nutzungstransfers sind möglich, wenn sie in einem Gesamtkonzept über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP B oder mit der Nutzung von bestehenden Bauvolumen begründet werden.~~

~~Maximal 4 Vollgeschosse ohne Attikageschoss oder 3 Vollgeschosse mit Attikageschoss.~~

Es gelten folgende Nutzungsmasse:

- Min./Max. zulässige Geschossfläche oberirdisch (GFo) sektorenweise gemäss nachstehender Tabelle:

Sektoren	min. GFo [m ²]	max. GFo [m ²]	zusätzliche max. GFo [m ²] für Nebennutzungen ¹
Sektor 1	-	1'000	-
Sektor 2	12'200	13'500	180
Sektor 3	6'100	6'800	50
Sektor 4	12'100	13'400	50
Sektor 5	9'600	10'600	200
Sektor 6	-	Bestand +10%	-

- Im Sektor 1 sind von den festgelegten max. GFo nur max. 100 m² GFo für Nutzungen gemäss Mischzone zulässig.
- Zusätzlich zu den festgelegten max. GFo sind verglaste Balkone und Loggien im Umfang von max. 10 % der realisierten GFo zulässig.
- Max. zulässige Geschossfläche oberirdisch (GFo) für Detailhandelseinrichtungen sektorenweise gemäss nachstehender Tabelle:

Sektoren	max. GFo [m ²] für Detailhandelseinrichtungen
Sektor 2	1'000
Sektor 3	1'600
Sektor 4	2'600
Sektor 5	1'000

- In den Sektoren 2 bis 5 sind mindestens die Flächen (GFo) gemäss nachstehender Tabelle für Wohnen in Kostenmiete zu realisieren. Mit grundbuchlicher Sicherstellung ist es zulässig, die Flächen von einem der genannten Sektoren in einen anderen zu übertragen; sofern sichergestellt ist, dass der übertragene Teil in der ersten oder zweiten Etappe realisiert wird.

Sektoren	min. GFo [m ²] für Wohnen in Kostenmiete
Sektor 2	1'200
Sektor 3	460
Sektor 4	1'160
Sektor 5	860

Werte Richtprojekt (1.+2. Spalte):

Sektor 2: ca. 12'900 m² GFo

Sektor 3: ca. 6'450 m² GFo

Sektor 4: ca. 12'850 m² GFo

Sektor 5: ca. 10'100 m² GFo

Die festgelegten GFo-Flächen im Sektor 1 dienen für Flächen in Zusammenhang mit Veloabstellplätzen, Entsorgungsanlagen, etc.

Wohnen in Kostenmiete gemäss «Zürcher Modell», vgl. auch Gemeinde Münsingen, Merkblatt Preisgünstiger Wohnraum vom 19.12.2019 (Stand 13.02.2020)

¹ Nebennutzungen wie Velo- und Ver-/Entsorgungsanlage

- Min./Max. zulässige Höhenmasse sektorenweise gemäss nachstehender Tabelle:

Sektoren	GH: Max. Gesamt-höhe je Sektor	Oberer Mess-punkt höchster Punkt der Dachkonstruktion [m ü. M.]	Fh tr: Fas-sadenhöhe traufseitig	Fh gi: Fas-sadenhöhe giebelsei-tig
Sektor 1:	max. 10.0 m			
Sektor 2: Bestand Filzi ² (NO2)			max. +20%	
Sektor 2: Ersatzneu-bau Filzi (NO2)			max. 10.8 m	max. 14.0 m
Sektor 2: NO1 NO3	max. 30.0 m	599.00 552.00		
Sektor 3: NO4	max. 23.0 m	551.50		
Sektor 4: S1.1 S1.2 S1.3	max. 30.0 m	545.10 552.00 556.40		
Sektor 5: NW1 NW3	max. 21.0 m	549.75 544.50		
Sektor 5: Bestand ³ (NW2)	max. +20%			
Sektor 6: Bestand (NW2)	max. +10%			

Vgl. Richtprojekt im Anhang



Technisch bedingte Dachauf-bauten wie Kamine, Lüftungsan-lagen und dergleichen können den höchsten Punkt der Dach-konstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das durch die Gemeinden festge-legte zulässige Mass nicht über-schreiten.

- Sektor 5:

Für das erhaltenswerte Gebäude Dorfmattweg 5 (Parzelle 788) gilt der Be-stand. Das bestehende Gebäude kann unter Beizung der kantonalen Denk-malpflege erneuert und das bestehende Volumen zwecks Sanierung und Un-terhalt um max. 20% erweitert werden.

- Sektor 2:

1. Der Bestandesbau Industriestrasse 4 (Filzi) ist nach Möglichkeit zu erhal-ten und weiterzuentwickeln.
2. Eine allfällige Ersatzneubaute bedingt ein gestalterisch ebenbürtiges Ob-jekt und die Durchführung eines Studienauftrags nach SIA 143 als aner-kanntes qualitätssicherndes Verfahrens mit mind. drei Büros.

² Gebäude NO2: Industriestrasse 2 (Parzelle 3355)

³ Gebäude NW2: Dorfmattweg 5 (Parzelle 788)

Eine allfällige Ersatzneubaute ist grundsätzlich auf dem heutigen Fussabdruck in vergleichbarer Volumetrie, Geschossigkeit und industriellem Ausdruck zu entwickeln. Mit Zustimmung des Beurteilungsgremiums können Masse Fh tr und Fh gi gemäss der obenstehenden Tabelle um max. 10% erhöht werden, wenn die Ersatzbebauung gut und verträglich in das städtebauliche Gesamtkonzept Bahnhof West eingepasst wird.

Die Dachform ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens zu bestimmen.

- Das massgebende Terrain pro Sektor wird auf Stufe Teil-Überbauungsordnung festgelegt.
- Im Sektor 5 zählen Untergeschosse nicht als Geschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen an der Fassadenflucht, im Mittel weniger als 1.40 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Höhe von 2.00 m ab dem realisierten höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überschreiten. Die technisch bedingten Dachaufbauten der Gebäude NO4 und S1.2 haben einen Abstand von mind. 3.0 m und die der übrigen Gebäude von mind. 4.0 m von den Fassadenfluchten aufzuweisen. Die technisch bedingten Dachaufbauten sind in ihren Abmessungen auf ein Minimum zu beschränken, soweit möglich zusammenzufassen und zu verkleiden. Im Weiteren sind technisch bedingten Dachaufbauten soweit möglich ins Gebäude zu integrieren.
- Für Gebäude innerhalb der ZPP gilt gegenüber der Perimetergrenze ein Abstand von mind. 4.00 m, ausgenommen sind Bestandes- oder An- und Kleinbauten.
- Die im Zonenplan 1 festgelegten Baulinien (Details sh. Anhang) definieren die maximale Ausdehnung der Bebauung entlang der angrenzenden Straßen. Details zu vor- und rückspringenden Gebäudeteilen sind in der jeweiligen Teil-Überbauungsordnung zu regeln.

Abweichendes Mass gegenüber GBR Art. 21 Abs. 8 GBR.

4 Gestaltungsgrundsätze

- Zwischen SBB Areal und Industriestrasse ist eine geschlossene Bauweise mit Bauten anzustreben, die Bezug zum öffentlichen Straßenraum nehmen.
- Die Interessenslinie der Bahn ist in der UeO zu berücksichtigen.

- Für die Festlegungen in den Teil-Überbauungsordnungen sowie die Bauprojekte dient das nach einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV entwickelte Richtprojekt «Arealentwicklung Bahnhof West vom Oktober 2024» mit Anpassungen vom 23.10.2025 als Grundlage. Das Richtprojekt ist bezüglich Gesamtwirkung und städtebaulicher Konzeption massgebend. Besonders zu beachten ist die Setzung der Baukörper und die Gestaltung der Raumkante entlang der Industriestrasse. Im Weiteren sind das Ausenraumkonzept, das Erschliessungskonzept, die Massnahmen zur Klimaanpassung und die Begrünung wegleitend.
- Zur Sicherung der Qualität bezüglich Fassaden-, Dach- und Aussenraumgestaltung ist entweder das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens (ggf. Delegation Fachvertretungen Begleitgremium), oder die Fachberatung nach Art. 51 GBR bei der Planung und Umsetzung zeit- und stufengerecht beizuziehen. Anstelle dessen kann eine Projekträgerschaft auf Stufe Teil-Überbauungsordnung auch ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchführen.

Innerhalb der ZPP gelten keine Grenzabstände, diese werden im Rahmen der Teil-UeOs festgelegt.

Baulinien gem. Art. 96a und 96b BauG

Sh. Richtprojekt «Arealentwicklung Bahnhof West vom Oktober 2024» mit Anpassungen vom 23.10.2025 im Anhang. Verfasser: Salewski Nater Kretz (Städtebau/Architektur), BRYUM (Landschaftsarchitekten) und TEAMverkehr.zug (Verkehrsplanung).

- Die Aussenräume sind primär als öffentliche, gemeinschaftliche und multifunktionale Flächen auszugestalten.
- Bei der Gestaltung von **öffentlichen Räumen und Unterführungen** ist dem Sicherheitsempfinden besonders Rechnung zu tragen.
- Die Industriestrasse ist beidseitig mit Bäumen zu gestalten. Entlang des Dorfmattweges, der Belpbergstrasse und entlang des West-Astes der Industriestrasse sind Bäume zu pflanzen.
- Die Vorzone zwischen Industriestrasse und der Fassaden der Bebauung dient
 - dem Aufenthalt,
 - öffentlichen Gehwegen, Parkierung, Personen- und Güterumschlag,
 - der Begrünung, für Baumpflanzungen und Versickerung,
 - sowie der Anordnung von Aussenraumnutzungen mit Bezug zum Sockelgeschoss, soweit es die Flächenverhältnisse zulassen.
- Die Bodenversiegelung ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.
- Die Entwässerung und Versickerung kann sektorenübergreifend sichergestellt werden.
- Im Wirkungsbereich der ZPP ist eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV mit Zutrittsrecht für alle Bewohnenden zu realisieren. Die grössere Spielfläche ist in das interne Fusswegnetz zu integrieren und sie muss spätestens mit dem Bezug der zwanzigsten Familienwohnung genutzt werden können.

5 Erschliessungsgrundsätze

- Die Erschliessungsflächen haben den Charakter einer Mischverkehrsfläche aufzuweisen.
- Das Planungsgebiet ist hauptsächlich zur Industriestrasse adressiert.
- Die Zufahrten zu den Einstellhallen erfolgen ab Industriestrasse im Sektor 3, ergänzend dazu über eine Zufahrt ab dem Dorfmattweg für die Sektoren 2 und 5 sowie ab der Belpbergstrasse für Sektor 4.
- Der West-Ast der Industriestrasse dient dem öffentlichen Fuss- und Veloverkehr sowie der Erschliessung der Parzelle 1087. Anlieferungen für die Sektoren 3 und 4 sind zulässig und sicher zu gestalten. Ansonsten ist der motorisierte Durchgangsverkehr zu unterbinden.
- Mit dem Baugesuch zu den jeweiligen Teil-Überbauungsordnungen ist je ein Mobilitätskonzept gemäss den Richtlinien der Gemeinde einzureichen.
- Die übergeordneten und lokalen Fuss- und Velorouten sind an optimaler Lage sicher und komfortabel an die Bahnquerungen (Mitte und Süd) anzubinden und städtebaulich gut verträglich einzubinden.
- Der Sektor 1 sichert den Raumbedarf für
 - die neue Industriestrasse,
 - einen bahnseitigen Gehweg,
 - den langfristigen Ausbau der Bahninfrastruktur inkl. Publikumsanlagen von hoher Qualität, sowie
 - die Erschliessung des Quartiers.
- Arealseitig der neuen Industriestrasse ist ein durchgehender Gehweg anzurichten.
- Südseitig des Dorfmattwegs ist über die gesamte Länge im ZPP-Perimeter ein durchgängiger Gehweg zu realisieren.
- In den Sektoren 2, 3 und 4 ist zwischen dem Dorfmattweg und dem West-Ast der Industriestrasse eine durchgehende, öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen, auf welcher Velos gestattet sind.

Im Umsetzungsprozess soll das sog. «Schwammstadtprinzip» angewandt werden.

Hinweis: Verkehrssicherheit beachten.

- Im Sektor 4 ist entlang dem Sektor 6 zwischen dem West-Ast der Industriestrasse und der Belpbergstrasse eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.
- Innerhalb des ZPP-Perimeters sind Mobilfunkanlagen gemäss übergeordneter Gesetzgebung zulässig.
- Bei Wohnnutzung ist für Fahrräder und Motorfahrräder mindestens ein Abstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

Art. 25 Abs. 10 GBR gilt nicht.

*Vgl. Leitfaden „Veloparkierung für Wohnbauten“ vom 17.09.25 Gemeinde Münsingen.
Übrige Nutzungen gemäss BauV Art. 54c Abs.1 b – e.*

6 Lärmempfindlichkeitsstufe

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist auf Stufe Teil-UeO in einem oder ggf. mehreren Lärmgutachten nachzuweisen und die Massnahmen sind verbindlich festzulegen.

7 Störfallvorsorge

- Zur Einhaltung der Vorgaben zur Störfallvorsorge sind geeignete raumplanerische und bauliche Massnahmen zu treffen, damit das Personenrisiko bei einem Ereignis auf ein Minimum beschränkt wird. Die konkreten Massnahmen sind in der jeweiligen Teil-Überbauungsordnung verbindlich festzulegen.

8 Energie

- Neubauten haben erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, an die Gebäudehülle, an die Energieversorgung und an die graue Energie zu erfüllen.
- Die konkreten Ziele und Massnahmen werden in den jeweiligen Teil-Überbauungsordnungen festgelegt.

Basis für die Beurteilung der erhöhten Anforderungen sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt des Erlasses einer Teil-Überbauungsordnung.

9 Hochwasserschutz

- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
- Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe der jeweiligen Teil-Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
- Im Baubewilligungsverfahren sind das Hochwasserschutzkonzept und die in der jeweiligen Teil-Überbauungsordnung festgelegten Schutzmassnahmen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

10 Etappierung, Sektoren

- Bei einer etappierten Entwicklung orientieren sich die Teil-Überbauungsordnungen am Gesamtkonzept. Eine Teil-Überbauungsordnung muss mindestens das Gebiet eines Sektors umfassen.
- Die Teil-Überbauungsordnung für den Sektor 1 muss als erste genehmigt werden. Die Teil-Überbauungsordnung der anderen Sektoren können parallel dazu erarbeitet und erlassen werden.
- Die Sektorengrenzen entlang der Sektoren 2 und 5, 3 und 5 sowie 2 und 3 können auf Stufe Teil-Überbauungsordnung bei Bedarf von ihrer Achse aus um maximal 2.0 m verschoben werden.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Kantonale Vorprüfung vom

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch das Parlament am

Namens der Einwohnergemeinde:
.....

Der Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
.....

Münsingen, den

Der Gemeindeschreiber:

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

Anhang

Anhang 1 Richtprojekt «Arealentwicklung Bahnhof West» von Oktober 2024, Rev. Fassung vom 23. Oktober 2025

Verfasser: Salewski Nater Kretz (Städtebau/Architektur), BRYUM (Landschaftsarchitekten) und TEAMverkehr (Verkehrsplanung)



Abbildung 1: Freiraumtypologien (l.); Grad der Öffentlichkeit (m.), Durchwegung interner Freiraum (r.) – Schemata wegleitend



Abbildung 2: Silhouette und Ansicht von der Bahn

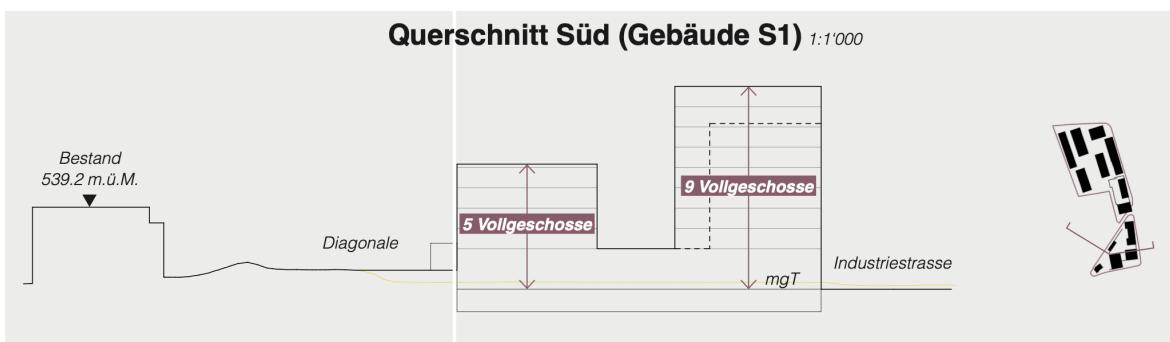
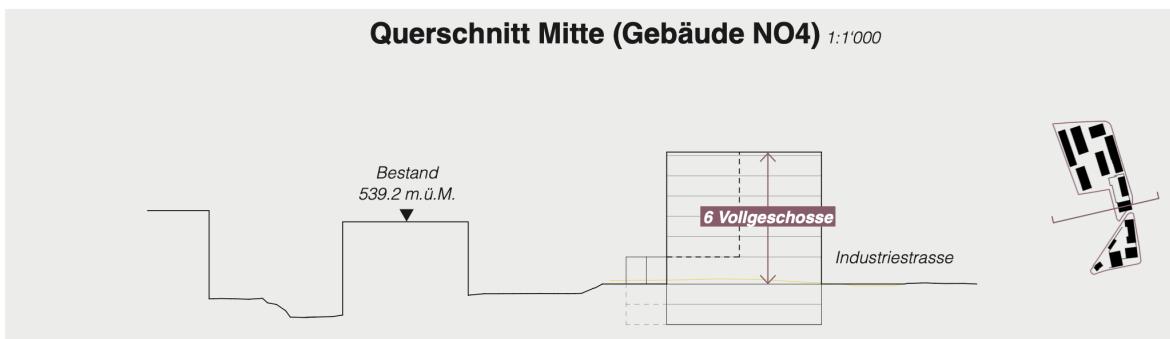
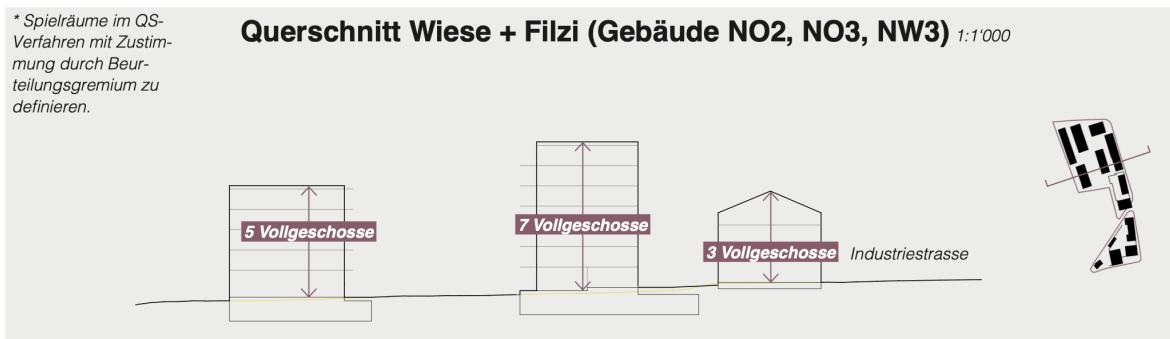
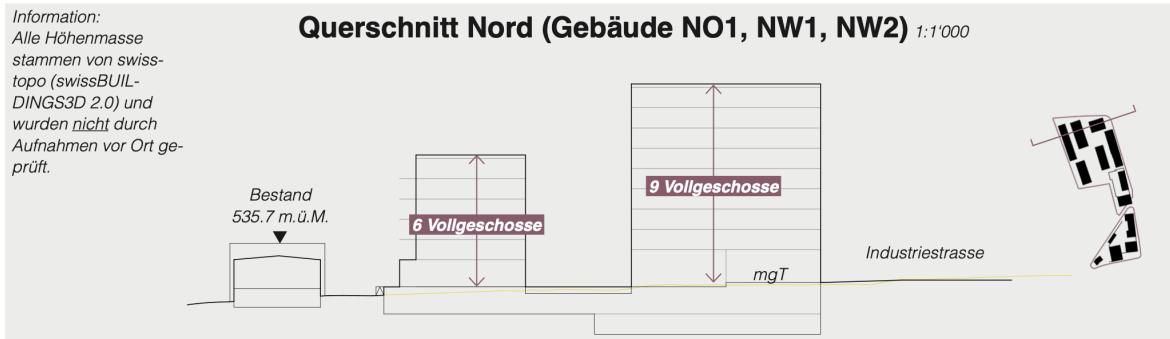


Abbildung 3: Schnitte orientierend (massgebend bzgl. Vollgeschossen, Höhenmasse vgl. ZPP-Bestim-mungen)



Abbildung 4: Modellfotos (Gesamtwirkung)

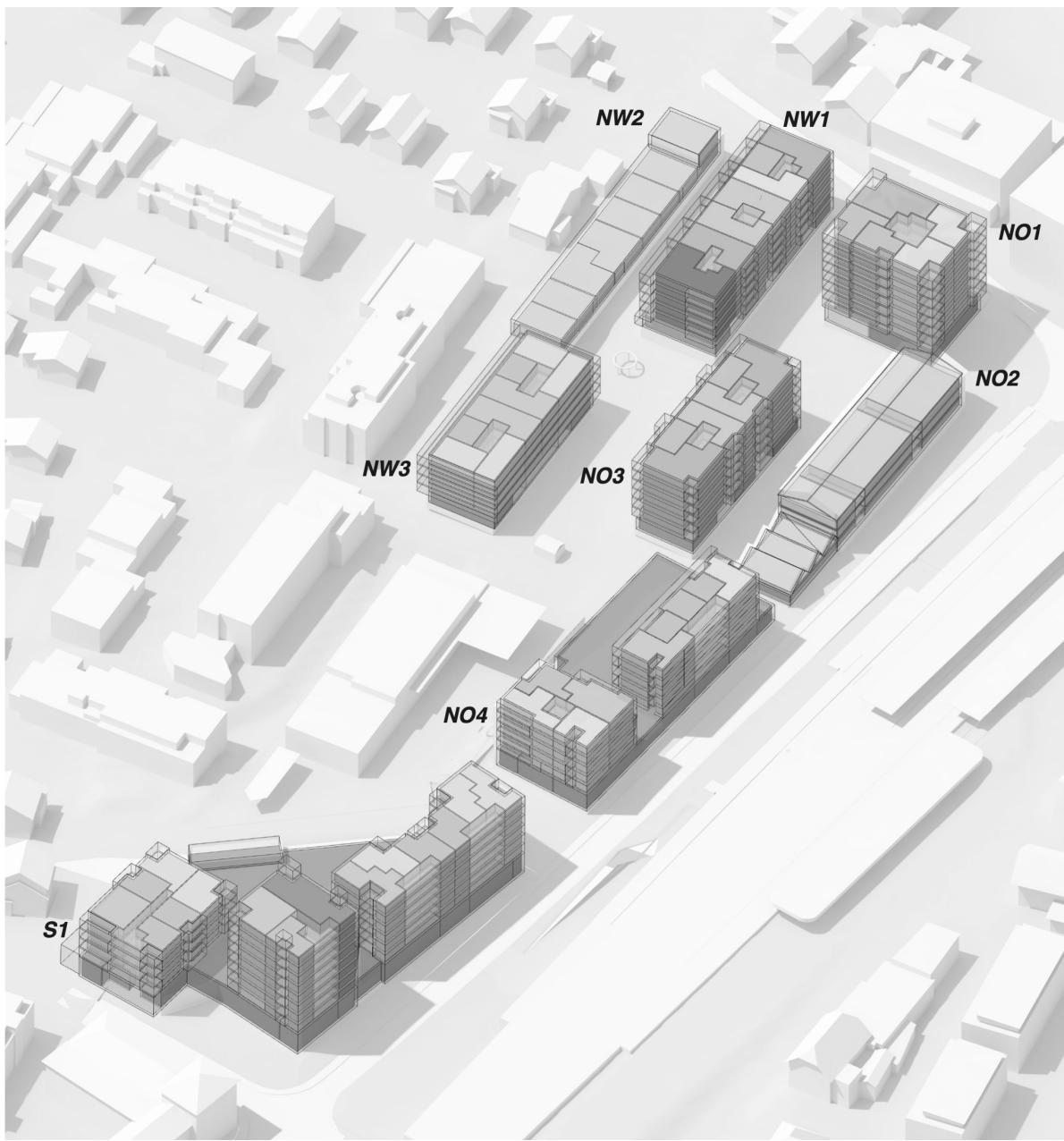


Abbildung 5: Gebäude



Abbildung 6: Situationsplan

Anhang 2 Details Baulinien entlang Industriestrasse

Bemassung Baulinien ZPP B «Bahnhof West»

