

zum Projekt **Arealentwicklung „Bahnhof West“**

1. Ausgangslage und grundsätzliche Haltung der SVP Münsingen

Die Arealentwicklung Bahnhof West ist eines der grössten und langfristig prägendsten Projekte der Gemeinde Münsingen. Sie beeinflusst über Jahrzehnte hinweg das Ortsbild, die Verkehrsführung, die Wohn- und Lebensqualität, die Gemeindefinanzen sowie die demokratische Steuerbarkeit der Ortsentwicklung.

Die SVP Münsingen anerkennt, dass das Areal aufgrund seiner Lage beim Bahnhof grundsätzlich Entwicklungspotenzial aufweist und eine massvolle innere Verdichtung sinnvoll sein kann. Gleichzeitig ist für die SVP zentral, dass bei einem Projekt dieser Grössenordnung folgende Grundsätze eingehalten werden:

- **Verhältnismässigkeit statt maximaler Ausnutzung**
- **Rechtsstaatlichkeit und Gesetzestreue**
- **Kostenwahrheit und Schutz der Gemeindefinanzen**
- **Funktionierende und sichere Verkehrserschliessung**
- **Wahrung der demokratischen Mitwirkungs- und Entscheidungsrechte**

In der vorliegenden Planung bestehen aus Sicht der SVP erhebliche inhaltliche, finanzielle und verfahrensbezogene Unsicherheiten, die vor einer Weiterführung zwingend zu klären sind.

2. Bauhöhe, bauliche Dichte und Ausnutzung der Geschossflächenobergrenze (GFo)

Die vorgesehenen Gebäudehöhen von bis zu rund 30 Metern sowie die sehr hohe bauliche Dichte überschreiten das für Münsingen ortsübliche Mass deutlich. Die Planung ist klar auf eine nahezu vollständige Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossflächenobergrenze (GFo) ausgerichtet.

Aus Sicht der SVP fehlen hierzu:

- öffentlich nachvollziehbare Analysen zu Verschattung, Einblicken und Verlust von Privatsphäre
- verständliche Darstellungen zu Wind-, Klima- und Kaltluftwirkungen
- eine transparente Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf angrenzende Quartiere



- Varianten mit geringerer Bauhöhe, geringerer GFo und reduzierter Dichte

Die Berufung auf Fachgremien ersetzt keine politische und demokratische Interessenabwägung.

Forderung der SVP:

Vor einer Genehmigung sind Varianten mit reduzierter Bauhöhe, geringerer Dichte und reduzierter GFo auszuarbeiten, öffentlich darzustellen und ernsthaft zu prüfen.

3. Verkehrliche Funktion der Industriestrasse – Rechtliche und technische Anforderungen

Die Industriestrasse ist Bestandteil der kommunalen und übergeordneten Erschliessung und übernimmt funktional die Rolle des verlängerten Astes der Entlastungsstrasse Nord. Sie dient dauerhaft der Aufnahme und Ableitung von motorisiertem Individualverkehr, Liefer-, Gewerbe-, Entsorgungs- sowie Rettungsverkehr.

Darstellungen der Industriestrasse als primär verkehrsberuhigter Begegnungs- oder Aufenthaltsraum stehen in **Widerspruch zur tatsächlichen und rechtlich massgebenden Verkehrsfunktion**.

Übergangsbereich Senevita – Industriestrasse

Im Übergangsbereich der bestehenden Strassenführung vor der Senevita in die neue Industriestrasse sind **Verengungen, Engstellen oder gestalterisch motivierte Querschnittsreduktionen unzulässig**, sofern deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Verkehrssicherheit und der gesetzlichen Vorgaben **nicht vollständig und nachvollziehbar nachgewiesen** ist.

Gemäss **Strassenverkehrsgesetz (SVG)**, **Signalisationsverordnung (SSV)** sowie den **anerkannten Regeln der Technik (VSS-Normen)** ist sicherzustellen, dass öffentliche Strassen jederzeit **bestimmungsgemäss, sicher und ohne unzumutbare Behinderungen** befahrbar sind.

Erforderliche technische Nachweise

Für den gesamten Bereich **Senevita – Industriestrasse** sind zwingend folgende verkehrstechnischen Nachweise zu erbringen, welche heute teilweise noch fehlen:

- **Schleppkurvennachweise** für:
 - Lastwagen **LW 12 m**
 - Entsorgungs- und Kehrrichtfahrzeuge
 - Lieferfahrzeuge und Sattelschlepper im Rahmen der zonenkonformen Nutzung



- Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gemäss kantonalen Vorgaben
- **Begegnungsfallnachweise** (LW/LW, LW/PW, Feuerwehr/LW)
- **Nachweis ausreichender Fahrbahnbreiten, Radian und Sicherheitsräume**, ohne:
 - Überfahren von Trottoirs,
 - Nutzung von Vorzonen,
 - Einschränkung von Fuss- oder Veloverkehrsflächen
- **Nachweis der Einhaltung der Sichtweiten** gemäss VSS

Die Verkehrssicherheit ist **für alle Verkehrsteilnehmenden**, insbesondere für den **Schwer- und Rettungsverkehr**, dauerhaft und uneingeschränkt zu gewährleisten.

Rechtliche Bewertung

Gestalterische, verkehrsberuhigende oder aufenthaltsorientierte Elemente dürfen **nur dort vorgesehen werden**, wo deren Vereinbarkeit mit **SVG, SSV und VSS-Normen nachweislich gegeben** ist.

Eine planerische Gewichtung zugunsten gestalterischer Ziele darf **nicht zu Lasten der Verkehrssicherheit, der Leistungsfähigkeit oder der Gesetzeskonformität** erfolgen.

Diese Nachweise müssen bereits für die Mitwirkung / Vorprüfung vorliegen. Eine Verschiebung dieser Nachweise auf spätere Planungs-, Teil-Überbauungs- oder Baubewilligungsverfahren ist **rechtlich nicht zulässig**, da ohne diese Grundlagen:

- die **Einhaltung der gesetzlichen Verkehrssicherheitsanforderungen** nicht überprüfbar ist,
- die **Interessenabwägung unvollständig** bleibt,
- und die **Genehmigungsfähigkeit und tatsächliche Umsetzbarkeit der Planung** nicht abschliessend beurteilt werden kann.

Ohne vollständige, prüfbare und normkonforme Verkehrsnachweise fehlt eine **wesentliche Entscheidungsgrundlage**, was einen **formellen und materiellen Mangel der Planung** darstellt.

Forderungen der SVP:

- Strassenquerschnitte, Schleppkurven, Sichtweiten und Begegnungsfälle sind **vollständig, nachvollziehbar und öffentlich offenzulegen**.

Die vollständigen verkehrstechnischen Nachweise gemäss vorstehender Aufzählung sind **bereits auf Stufe ZPP / Mitwirkung** vorzulegen und **öffentlich zugänglich** zu machen.



4. Gewerbe, Zulieferung, Entsorgung und Sammelstelle

Das Projekt setzt stark auf publikumsorientierte Nutzungen und Gewerbe. Gleichzeitig bleiben zentrale Fragen offen:

- Wie wird die Zulieferung für Gewerbe und Detailhandel dauerhaft, praktikabel und konfliktfrei organisiert?
- Wie wird verhindert, dass Liefer- und Entsorgungsverkehr Wohn- und Aufenthaltsbereiche beeinträchtigt?
- Die bestehende Sammelstelle erzeugt regelmässig Verkehrsaufkommen durch Anlieferung, Entsorgung und Nutzer; deren
 - Lage,
 - Erschliessung und
 - verkehrliche Integration

sind planerisch nicht ausreichend geklärt.

Forderung der SVP:

Zulieferung, Entsorgung und Sammelstelle sind **realistisch, praxistauglich und gesetzeskonform** zu planen, **rechtssicher zu regeln** und **transparent darzustellen**.

5. Parkierung und Mobilitätskonzept

5.1 Reduzierte Anzahl Parkplätze und Kurzparkierung (Gewerbe- und Nutzungsrisiko)

Die geplante Reduktion der Autoparkplätze (bis zu **50 % unter dem kantonalen Richtwert**) wird kritisch beurteilt:

- Sie basiert auf **ideologischen Annahmen** statt auf dem tatsächlich bestehenden und absehbaren Mobilitätsverhalten
- Der **Parkdruck wird in umliegende Wohnquartiere verlagert, es sind Wildparkieren und Suchverkehr zu befürchten**
- **Familien, ältere Personen, Gewerbe, Dienstleister sowie Personen mit eingeschränkter Mobilität** bleiben auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen

Zusätzlich ist festzuhalten, dass in den **Sektoren direkt entlang der neuen Industriestrasse grosse Laden-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen vorgesehen sind**. Zum heutigen Zeitpunkt ist **weder bekannt noch steuerbar**,



welche Nutzungen diese Flächen künftig belegen werden und welches Verkehrs- und Parkierungsaufkommen damit verbunden sein wird. Daraus ergibt sich ein erhebliches **Gewerbe- und Nutzungsrisiko**.

Gerade für **Detailhandel, Arztpraxen, Dienstleistungen und andere publikumsorientierte Nutzungen** ist eine **ausreichende Anzahl gut erreichbarer Autoparkplätze** zwingend erforderlich. Die **tägliche Laufkundschaft** muss die Möglichkeit haben, **einfach, sicher und unproblematisch zu parkieren**, sei dies für kurze Einkäufe, Arztbesuche oder Dienstleistungen.

Eine ungenügende Parkierung führt unweigerlich dazu, dass Kundinnen und Kunden auf **angrenzende Quartierstrassen ausweichen**, was dort zu zusätzlicher Belastung, Nutzungskonflikten und Akzeptanzproblemen führt und die **Standortattraktivität für Gewerbe und Dienstleistungen** mindert.

Aus diesem Grund sind **ausreichende, klar ausgewiesene Besucher- und Kurzzeitparkplätze** zwingend erforderlich. Diese müssen:

- **leicht auffindbar und in unmittelbarer Nähe der Nutzungen** angeordnet sein,
- **kurze Aufenthaltsdauern** ermöglichen,
- **verkehrssicher und barrierefrei** erschlossen sein,
- und eine **Verlagerung des Parkdrucks in die umliegenden Quartiere verhindern**.

Forderung der SVP:

Die Anzahl Autoparkplätze – inklusive Besucher- und Kurzzeitparkplätze – ist **realistisch, bedarfsgerecht und nutzungsunabhängig ausreichend** festzulegen. Sie hat sich an den **tatsächlichen Anforderungen von Gewerbe, Dienstleistungen und Laufkundschaft** zu orientieren. Die entsprechenden Parkierungsangebote sind **bereits auf Stufe ZPP verbindlich festzulegen**; eine vollständige Verschiebung auf spätere Planungs- oder Bewilligungsverfahren ist **aufgrund des bestehenden Nutzungs- und Planungsrisikos nicht sachgerecht**.

5.2 Überdimensionierte Anzahl Veloabstellplätze

Gleichzeitig wird eine sehr hohe Anzahl von über 1000 Veloabstellplätzen (1 Platz pro Zimmer) verlangt:

- Diese Vorgabe erscheint unverhältnismässig
- Die tatsächliche Nutzung in diesem Umfang ist fraglich.
- Es ist unklar, welche Flächen im Aussenraum dafür beansprucht werden
- Eine Überlagerung und Nutzungskonflikte von Veloabstellflächen, Fusswegen und Aufenthaltsräumen ist zu befürchten und absehbar.

Forderung der SVP:

Die Anzahl und Lage der Veloabstellplätze sind kritisch zu überprüfen und auf eine realistisch und verhältnismässig Nutzung auszurichten.

6. Kostenmiete und Eigentumsschutz

Die **Kostenmiete** bedeutet, dass der Mietzins nicht durch den Markt bestimmt wird, sondern nur die effektiven Kosten einer Liegenschaft decken darf. Ein Gewinn oder eine angemessene Rendite ist dabei nicht vorgesehen. Dieses Modell ist im **Artikel 50 des Baureglements der Gemeinde Münsingen** verankert.

Für **gemeindeeigene Liegenschaften** kann eine Kostenmiete politisch diskutiert werden. Die Gemeinde entscheidet hier selbst, ob sie auf Einnahmen verzichtet. Für **private Eigentümer** stellt sich die Situation jedoch grundlegend anders dar.

Als Eigentümer oder Investor finanzieren Sie Bau, Unterhalt und Erneuerungen vollständig selbst. Sie tragen steigende Baukosten, Zinsen, Energieauflagen und das Risiko von Leerständen. Wird Ihnen vorgeschrieben, Wohnungen zu Kostenmieten anzubieten, greift der Staat direkt in Ihr Eigentum und in Ihre wirtschaftliche Freiheit ein.

Solche Vorgaben sind problematisch, weil:

- sich Investitionen weniger oder gar nicht mehr lohnen,
- weniger gebaut wird und sich die Wohnungsnot verschärft,
- Risiken einseitig auf Eigentümer verlagert werden,
- günstige Wohnungen nicht gezielt bei Bedürftigen ankommen,
- zusätzlicher Kontroll- und Verwaltungsaufwand entsteht.

Wohnungsnot kann nicht gelöst werden, indem private Eigentümer stärker reguliert werden. Sie wird nur gelöst, wenn sich **Bauen wieder lohnt** und Wohnraum entsteht.

Die SVP fordert:

- Kostenmiete **ausschliesslich für gemeindeeigene Liegenschaften**
- **Keine Verpflichtung** zur Kostenmiete für Private
- **Respekt vor Eigentum und wirtschaftlicher Freiheit**
- **Mehr Wohnungsbau durch verlässliche Rahmenbedingungen**
- **Einfache, faire und rechtsstaatlich saubere Lösungen**

Die SVP Münsingen ist überzeugt:

Wer Wohnraum will, muss Investitionen ermöglichen – nicht verhindern.



7. Begrünung, Unterhalt und Kostenverteilung

Eine massvolle Begrünung entlang der Strassen wird grundsätzlich begrüsst. Gleichzeitig fehlen verbindliche Regelungen zu:

- Grundeigentumsabgrenzungen
- langfristigem Unterhalt und Pflege
- Ersatzpflanzungen
- laufenden Kosten
- Kostenteiler zwischen Gemeinde, Grundeigentümern und SBB

Ohne klare Regelung besteht die Gefahr, dass langfristige Unterhalts- und Ersatzkosten einseitig der Gemeinde und damit den Steuerzahlern auferlegt werden.

Einer grosszügigen Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner ist mehr Gewicht zu verleihen. Eine Wiederholung der Betonwüste rund um die Senevita ist unbedingt zu vermeiden. Die ZPP-Vorschriften sind mit verbindlichen Flächen- und Qualitätsvorgaben zur Aussenraumgestaltung (Grünflächenziffer, Vorgaben zu naturnaher Gestaltung, verbindliche Mindestanzahl an Bäumen etc.) zu ergänzen.

Forderung der SVP:

- Unterhaltungspflichten, Pflegekonzepte und Kostenverteilung sind verbindlich und transparent festzulegen.
- Die ZPP-Vorschriften sind mit verbindlichen Flächen- und Qualitätsvorgaben zur Aussenraumgestaltung zu ergänzen.

8. Etappierung, Bauzeit und Fertigstellungspflichten

Die Planung sieht eine etappierte Entwicklung vor. Zentrale Fragen bleiben jedoch unbeantwortet:

- In welchem Zeitraum erfolgen die einzelnen Bauetappen?
- Welche verbindlichen Fristen gelten für Baubeginn und Fertigstellung einzelner Sektoren?
- Innerhalb welcher maximalen Gesamtdauer (Spatenstich bis Bezug der letzten Gebäude) muss die Überbauung abgeschlossen sein?



Ohne klare Zeitvorgaben besteht die Gefahr eines jahrelangen oder jahrzehntelangen Provisoriums (insbesondere auch in Verbindung mit den Baustellen für die Industriestrasse und die Bahnhofsumgestaltung)

Forderung der SVP:

Für alle Etappen sind verbindliche Zeitfenster sowie eine maximale Gesamtdauer der Realisierung festzulegen.

9. Lärm, Immissionen und Wohnqualität

Das Wohnen in der Lärmempfindlichkeitsstufe III ist rechtlich zulässig, verlangt jedoch erhöhte Sorgfalt.

- Wichtige Lärnmessungen (Bahn, Verkehr, Gewerbe, Lieferverkehr) werden auf spätere Stufen verschoben.
- Die Qualität von Aussenräumen (Balkone, Spiel- und Aufenthaltsflächen) bleibt unklar.

Forderung der SVP:

Zentrale Lärm- und Immissionsfragen sind bereits auf Stufe ZPP transparent darzustellen und verbindlich zu regeln und dürfen nicht vollständig an spätere Teil-Überbauungsordnungen delegiert werden.

10. Risiken bei Nichtrealisierung einzelner Sektoren

Die Überbauung ist in mehrere Sektoren mit unterschiedlichen Grundeigentümern aufgeteilt. Daraus ergeben sich erhebliche Risiken:

- Was passiert, wenn einzelne Grundeigentümer ihre Sektoren verzögern oder nicht realisieren?
- Welche Auswirkungen hat dies auf:
 - Gesamtfunktion des Quartiers
 - Erschliessung
 - Freiräume
 - Verkehrslösung
 - Kostenfolge?



Es ist unklar, ob verbindliche Bau- und Fertigstellungspflichten sowie Sanktionen bestehen. Auch ist nicht verbindlich geregelt, in welchem Sektor die grössere Spielfläche zu realisieren ist.

Forderung der SVP:

Es sind klare vertragliche Regelungen erforderlich, damit einzelne Sektoren die Gesamtentwicklung nicht blockieren können.

11. Neue Industriestrasse – Abhängigkeit vom Gesamtprojekt

Die neue Industriestrasse ist ein Schlüsselement des Projekts und Teil der Entlastungsstrasse Nord.

Zentrale Fragen bleiben offen:

- Kann die Industriestrasse unabhängig vom Baufortschritt der einzelnen Sektoren erstellt werden?
- Wird sie auch dann gebaut, wenn Teile der Überbauung nicht realisiert werden?
- Entsteht dadurch ein verkehrlich und städtebaulich unvollständiger Zustand?
- Sind Zwischenzustände, Baustelleninstallationen und Provisorien auf die Überbauung und die Bahnhofsumgestaltung der SBB abgestimmt und genügend und verbindlich geregelt?

Kritische Punkte:

- Die Gemeinde könnte die Strasse bauen, während die bauliche Entwicklung ausbleibt.
- Überbauung, Bau der Industriestrasse und Bahnhofsumgestaltung drohen sich gegenseitig zu behindern.

12. Kostenfolgen, Absicherung und Rückzugsmöglichkeiten

Besonders kritisch beurteilt die SVP die finanziellen Risiken für die Gemeinde:

- Frühzeitige Vorleistungen der Gemeinde
- Unklare Garantien für Rückerstattungen
- Reduzierte oder verzögerte Mehrwertabschöpfung



- Langfristige Unterhaltskosten bei unvollständiger Realisierung
- Risiko von teuren Bauverzögerungen aufgrund von unregelmäßigen Abhängigkeiten zum Bau der Industriestrasse

Forderungen der SVP:

- Verbindliche Kostenabgeltung für die Industriestrasse
- Garantien, Sicherheiten oder Bürgschaften der Grundeigentümer
- Klare Rückzugsklauseln für die Gemeinde bei Verzögerungen oder Scheitern
- Sicherstellung der jederzeitigen Handlungsfähigkeit der Gemeinde

13. Mehrwertabschöpfung

Die massive Erhöhung der zulässigen GfO führt zu erheblichen Planungsmehrwerten für die Grundeigentümer.

Aus Sicht der SVP ist zwingend:

- volle Transparenz über Berechnungsgrundlagen, Berechnung nach anerkannten Methoden
- konsequente Kopplung der Mehrwertabschöpfung an die **effektiv realisierte GfO**
- klare Zweckbindung der Mittel (Infrastruktur, Folgekosten), keine Beiträge an durch Grundeigentümer zu tragende Kosten, keine Entschädigung für Auflagen aus der Zone mit Planungspflicht
- keine Situation, in der hohe Dichte genehmigt wird, während finanzielle Vorteile primär bei Privaten verbleiben

15. Demokratie und Mitwirkung

Viele zentrale Entscheidungen werden auf spätere Planungsstufen verschoben. Dadurch nimmt der demokratische Einfluss der Bevölkerung schrittweise ab.

Forderung der SVP:

Grundsatzentscheidungen zu Bauhöhe, Dichte, Verkehr, Kosten, Etappierung und Absicherung sind jetzt und verbindlich zu treffen – nicht erst in späteren Verfahren.



16. Zusammenfassende Forderungen der SVP Münsingen

- **verhältnismässige Bauhöhen und reduzierte Geschossflächenobergrenzen (GFo)**
- **verkehrliche Realität mit einer gesetzes- und normkonformen Verkehrsplanung korrekt abzubilden**
- **Industriestrasse als funktionale Verkehrsachse zu planen – ohne sicherheitsrelevante Verengungen**
- **vollständige verkehrstechnische Nachweise (Schleppkurven, Begegnungsfälle, Sichtweiten) bereits auf Stufe ZPP offenzulegen**
- **gesetzeskonforme Strassen-, Liefer- und Entsorgungskonzepte rechtssicher zu regeln**
- **bedarfsgerechte Auto-, Besucher- und Kurzzeitparkplätze insbesondere für Gewerbe und Dienstleistungen sicherzustellen**
- **keine Verlagerung von Parkdruck in angrenzende Wohnquartiere**
- **verhältnismässige und realistisch dimensionierte Veloabstellplätze**
- **klare und praxistaugliche Regelungen zu Sammelstelle und Entsorgung**
- **zentrale Lärm- und Immissionsfragen bereits auf Stufe ZPP transparent darzustellen**
- **verbindliche Regelung von Unterhaltspflichten, Pflegekonzepte und Kostenverteilung**
- **verbindliche Flächen- und Qualitätsvorgaben zur Aussenraumgestaltung**
- **transparente und konsequente Mehrwertabschöpfung gemäss effektiv realisierter GFo**
- **verbindliche Etappierung sowie Bau- und Fertigstellungspflichten**
- **finanzielle Absicherung der Gemeinde durch Garantien und Rückzugsmöglichkeiten**
- **transparente Darstellung aller Kosten- und Finanzierungsflüsse**
- **uneingeschränkte demokratische Mitwirkung und Entscheidungsfähigkeit**

Pascal Seemann
Sekretär
SVP Münsingen