

# Kurzfassung zum Entwurf Erschliessungsprogramm ZPP B "Bahnhof West"

17.11.2025

Stand öffentliche Mitwirkung zur Änderung der ZPP B «Bahnhof West», 2025

## Hinweis:

Dieses Dokument ist ein Auszug (Kurzfassung) des Entwurfs des Erschliessungsprogramms, welches der Gemeinderat am 26.10.2025 zu Handen der öffentlichen Mitwirkung genehmigt hat. Das Erschliessungsprogramm Stand Oktober 2025 entspricht dem aktuellen Stand, das verbindliche Dokument wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage bereitgestellt.

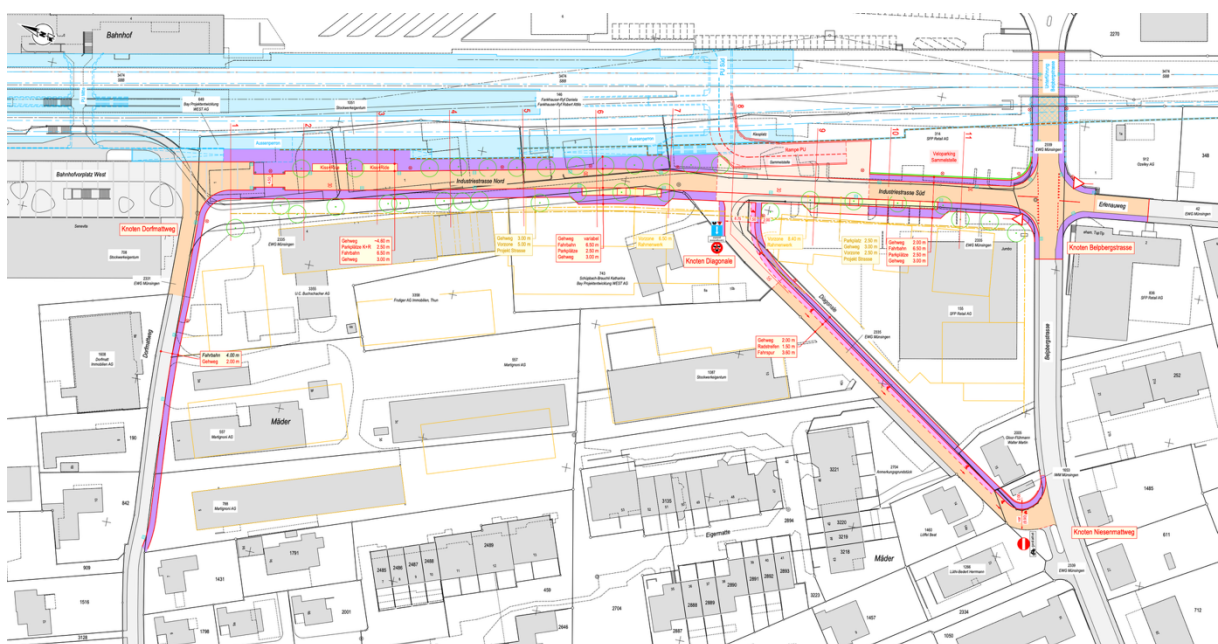


Abbildung: Auszug Situationsplan Verlegung Industriestrasse, b+d Ingenieure ag, Entwurf 27.10.2025

# 1. Ausgangslage

## Gesetzlicher Auftrag

Gemäss Art. 108 Abs. 2 Baugesetz (BauG) sind Bauzonen innert 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung durch die Gemeinde zu erschliessen. Zu dieser Erschliessung gehören alle Vorkehren, die es braucht, damit ein Grundstück zonengemäss genutzt werden kann. Zu denken ist dabei an die Erschliessung durch Strassen und Wege, Kanalisation, Wasserversorgung, Gas und Elektrizität. Vor der Erschliessung müssen die Gemeinden ein Erschliessungsprogramm erarbeiten, in welchem sie aufzeigen, wie und wann sie dieser Erschliessungspflicht nachkommen wollen und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Die vorliegende Kurzfassung zum Entwurf des Erschliessungsprogramms zeigt die wichtigsten Fakten auf.

## Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter des vorliegenden Erschliessungsprogrammes umfasst alle Sektoren in der ZPP B «Bahnhof West».

## Ziele

Die Planung bzw. Änderung der Bestimmungen der ZPP B hat die Erstellung von Anlagen der Basis- und Detailerschliessung zur Folge. Das Erschliessungsprogramm zeigt orientierend die Kosten für Landerwerb, Erstellung von Erschliessungsanlagen sowie über den vorgesehenen Kostenanteil zwischen Gemeinde und Grundeigentümer/innen. Erschliessungen wie z.B. Hausanschlüsse, welche keine Kosten für die Gemeinde verursachen, sind nicht Teil des Erschliessungsprogramms. Das Parlament - und im Falle eines fakultativen Referendums die Bevölkerung - nimmt das Erschliessungsprogramm zur Kenntnis.

## Finanzkompetenz

Wenn die späteren Erschliessungskosten innerhalb des geplanten Budgets liegen, welches mit der Planungsvorlage durch das Parlament resp. die Stimmbevölkerung beschlossen wurde, darf der Gemeinderat die Kredite selbst auslösen. Für die Finanzierung der Verlegung der Industriestrasse braucht es voraussichtlich weder durch das Parlament noch die Bevölkerung einen zusätzlichen Beschluss.

## Verbindlichkeit

Das Erschliessungsprogramm hat den Charakter eines Richtplans. Es ist zeitlich bindend für die Gemeinde sowie die anderen Erschliessungsträger. Ist ein Erschliessungsträger mit dem Bau einer Erschliessungsanlage im Verzug, so kann die Gemeinde nach erfolgloser Mahnung die Anlagen auf Kosten des Erschliessungsträgers selbst bauen. Aufgrund des frühen Zeitpunkts ist die Kostengenauigkeit richtungsweisend, die Kosten sind jedoch nicht abschliessend.

## Genauigkeit

Das Erschliessungsprogramm beschränkt sich auf die wesentlichen Grundsatzfragen, welche für die Kostenermittlung von Bedeutung sind. Für die Mengen wurden grobe Annahmen getroffen und einfache Plausibilitäten geschätzt. Die Kostengenauigkeit beträgt bei den Einheitspreisen mindestens +/- 25 %. Wo bekannt, wurden konkrete Mengen oder Kosten eingesetzt.

## Planungsstand

Das Erschliessungsprogramm mit Stand Mitwirkung stützt sich auf den Stand der Planung und der Dokumente vom Herbst 2025. Verschiedene kostenrelevante Faktoren sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht definitiv geklärt. Eine definitive Planung der Erschliessung ist erst möglich beim Vorliegen von rechtsgültigen Teil-Überbauungsordnungen oder von konkreten Baugesuchplänen.

# 2. Projektelemente

Projektelemente des Erschliessungsprogrammes sind

- die Anlagen der verkehrlichen Basis- und Detailerschliessung,
- die Versorgung des Areals mit Wasser- und Abwasserleitungen,
- die Versickerung,
- die Elektrizitätsversorgung und
- der Anschluss an die Fernwärme.

Bei der Basiserschliessung handelt es sich um

- die Verlegung und Neugestaltung der Industriestrasse im Sektor 1 der ZPP B,
- die Anpassung des Knotens Industriestrasse / Belpbergstrasse / Erlenuweg,
- die Anpassung des Knotens Industriestrasse West-Ast / Belpbergstrasse und
- die Versorgungsleitungen ausserhalb des Perimeters der ZPP B.

Zur Detailerschliessung zählen

- alle Fuss- und Veloverbindungen innerhalb des Entwicklungsgebietes,
- der West-Ast der Industriestrasse und
- die Ergänzung des Trottoirs auf der Südseite des Dorfmatwegs.

### 3. Kostenelemente

Die Kosten umfassen nicht nur die eigentlichen Bau- und Ausrüstungskosten, sondern auch die Kosten der Planung (z.B. Honorare), des Landerwerbs, der Landumlegung, Versicherungen, Gebühren, etc.

Die Grundeigentümer:innen übernehmen die Kosten für die Detailerschliessung und leisten Beiträge an die Erstellung der Basiserschliessung (v.a. Industriestrasse). Die Gemeinde investiert in die Industriestrasse und die Anpassungen der Belpbergstrasse, da es sich hierbei um grundlegende Basiserschliessungen handelt. Die Kostenteilung wird im Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer:innen verbindlich geregelt.

#### 3.1 Industriestrasse inkl. Gehweg und Anpassungen

Die Gemeinde plant, finanziert und baut die Industriestrasse. Die Kosten umfassen Planung, Verfahren, Landerwerb, Bau- und Gestaltungselemente (inkl. Bäume) sowie Beleuchtung. Auch die Umgestaltung des Knotens West Ast / Belpbergstrasse und das neue südseitige Trottoir am Dorfmatweg sind enthalten.

Die Industriestrasse ist die erste Bauetappe im Areal «Bahnhof West». Das Vorprojekt wird gemeindeintern erarbeitet (Stand Herbst 2025). Ein Baustart ist frühestens 2028 möglich. Verbindliche Kostenschätzungen liegen noch nicht vor.

#### Kosten für Industriestrasse inkl. Gehweg und Anpassungen

Die Gesamtkosten für die Basiserschliessung (Infrastrukturen Industriestrasse, Werke, Landerwerb für Strasse, Planungskosten, Risikoposition) belaufen sich gemäss aktuellem Verfahrensstand auf rund 12.3 Mio. Franken.

	Gesamtkosten inkl. MwSt. in CHF sämtliche Zahlen sind gerundet
Industriestrasse	7.6 Mio.
Landerwerb (Anteil Strasse)	4.7 Mio.
<b>Total Strasse</b>	<b>12.3 Mio.</b>

Für einen Teil der Kosten der Industriestrasse können Beiträge im Umfang von 3.7 Mio. Franken aus dem Agglomerationsprogramm erwartet werden. Die Projektträgerschaft / Grundeigentümerschaft erstattet ihrerseits rund 4 bis 4.5 Mio. Franken an die Gemeinde zurück, wobei die detaillierten Anteile in der weiteren Projektentwicklung weiter auszuhandeln sind. Die tatsächlichen Kosten für den Neubau der Industriestrasse werden sich für die Gemeinde auf rund 4 bis 5 Mio. Franken belaufen.

Die Gemeinde wird zusätzlich den Landanteil für den Bahninfrastrukturausbau der SBB im Umfang von rund 3 bis 3.5 Mio. vorfinanzieren, was nach dem Bruttoprinzip ein Kredit von rund 15.3 bis 15.8 Mio. Franken ergibt.

### 3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Neben der Erschliessung mit Strassen und Wegen muss der Anschluss an die Wasser- und Abwasserversorgung sowie die Elektrizität und die Wärmeversorgung gewährleistet sein. Ein Anschluss der Neubauten an das bestehende Fernwärmenetz wird angestrebt.

#### Abwasserentsorgung

Das Areal der ZPP B «Bahnhof West» ist erschlossen. Alle neuen Abwasserleitungen sind private, arealinterne Hausanschlüsse und von den jeweiligen Bauherrschaften zu erstellen und zu finanzieren. Es wird ein Trennsystem eingesetzt: Sauberabwasser wird vollständig versickert und nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Dadurch entstehen der Gemeinde keine Kosten für die Abwasserentsorgung.

Die Anschlussgebühren für die Abwasserentsorgung werden bei einer Gesamtüberbauung des Areals auf 1.4 Mio. Franken geschätzt. Hinzukommen Anschlussgebühren aus der gewerblichen Nutzung.

#### Wasserversorgung

Es werden ca. 350 m neue Hauptleitungen und ca. 3 neue Hydranten benötigt. Die Kosten der Basiserschliessung der Wasserversorgung werden von der IWM getragen. Die Bauherrschaften beteiligen sich indirekt durch die Anschlussgebühren. Die Anschlussgebühren für die Wasserversorgungsanlagen werden bei einer Gesamtüberbauung des Areals auf rund 1.0 Mio. Franken geschätzt. Bemessungsgrundlage sind die Tarife pro Belastungswert.

#### Elektrizitätsversorgung

Die Erschliessung Areal Bahnhof West erfolgt durch eine neu zu errichtende Trafostation (TS) «Bahnhof West». Die bestehende Trafostation Filzfabrik wird abgebrochen. Die Versorgung der neuen TS erfolgt ab der bestehenden TS 64 Senevita resp. ab der bestehenden TS 06 Belpbergstrasse 15a. Die Kosten der Elektrizitätsversorgung werden von der IWM getragen. Die Bauherrschaften beteiligen sich indirekt durch die Anschlussgebühren. Die Anschlussgebühren für die Elektroversorgung werden bei einer Gesamtüberbauung des Areals auf rund 170'000 Franken geschätzt. Bemessungsgrundlage sind die Tarife pro Ampere pro Gebäude.

#### Fernwärmeversorgung

Die IWM führen die Wärme mittels Primärnetz bis in die geplanten Gebäude und schliessen dort mit Klappen ab. Die Anschlussgebühren für die Fernwärmeversorgung werden bei einer Gesamtüberbauung des Areals auf rund 400'000 Franken geschätzt. Bemessungsgrundlage sind die Tarife pro kW pro Gebäude.

#### Kosten für Ver- und Entsorgungsanlagen

	Gesamtkosten inkl. MWSt. in CHF / Spezialfinanzierungen
Schmutzwasseranlagen	--
Sauberwasseranlagen	--
Wasserversorgung	0.35 Mio.
Elektrizitätsversorgung	0.45 Mio.
Fernwärmeversorgung	0.5 Mio.
<b>Total Ver- und Entsorgung</b>	<b>1.3 Mio.</b>

Die Kosten der Basiserschliessung der Ver- und Entsorgung von CHF 1.3 Mio. trägt die Gemeinde bzw. die InfraWerke Münsingen zu Lasten der Spezialfinanzierungen zu 100 %. Diese Kosten werden gemäss den entsprechenden Reglementen durch Anschlussgebühren mitfinanziert.