

Arealentwicklung Bahnhof West

Öffentliche Mitwirkung: Das Dossier im Überblick



Die Planung «Bahnhof West» will in Münsingen in unmittelbarer Bahnhofnähe ein architektonisch und sozial vielfältiges Quartier ermöglichen. Die Gesamtplanung verfolgt das Ziel, eine ortsbaulich und energetisch zeitgemässe sowie klimaangepasste Überbauung zu schaffen, attraktive Freiräume zu gestalten und das bestehende Wohn- und Dienstleistungsangebot in der Gemeinde zu ergänzen. Die Erschliessung erfolgt über die neu gestaltete Industriestrasse, die zusammen mit der Entlastungsstrasse Nord das Zentrum vom Verkehr entlastet. Zur Umsetzung der Planung müssen Baureglement und Zonenplan angepasst werden.

Durch seine unmittelbare Nähe zum Bahnhof und Dorfzentrum zählt das 3,4 Hektaren grosse Areal zwischen Belpbergstrasse und Sägegasse zu den wichtigsten Entwicklungsgebieten in der Gemeinde. Heute weist das Gebiet einen hohen Anteil an ungenutzten versiegelten Flächen und Gebäuden mit geringer Geschosshöhe auf. Die bessere Nutzung des Areals entspricht dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden.

Die Gesamtplanung zielt auf eine Überbauung mit gemischter Nutzung: Sie ermöglicht 300 bis 350 Wohnungen, Büro- und Dienstleistungsangebote und zwei grössere Flächen für den Detailhandel. Im Gebiet der Firma Martignoni ist ein mittel- bis langfristiger Weiterbetrieb wie auch eine neue Nutzung sichergestellt.

Um die Überbauung zu realisieren, braucht es eine Änderung der Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) B «Bahnhof West» und damit des Baureglements und des Zonenplans. Die Änderungen beruhen auf einem Richtprojekt, das in einem qualitätssichernden Verfahren mit Testplanung, Partizipationsveranstaltungen und Workshopverfahren von einem interdisziplinären Team erarbeitet worden ist. Dies erfolgte unter Einbezug eines unabhängigen Fachgremiums, von Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde und der regional verankerten Projektträgerschaft.



Bebauung und Nutzung

Entlang der Bahn entsteht ein vielfältiges Quartier mit charaktervollen Bauten und abwechslungsreicher Silhouette. Die neun neuen Gebäude zählen vier bis neun Vollgeschosse. Zwei Hochpunkte markieren die Hauptverbindungen. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie Einblicke in grüne Innenräume gewähren und gleichzeitig als Lärmschutz dienen. Dahinter gruppierte, unterschiedlich gestaltete Gebäude sorgen mit geringerer Höhe für einen harmonischen Übergang zum bestehenden Quartier Eigermatte.

Dank breitem Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse entsteht ein sozial vielfältiges Quartier. Geplant sind hauptsächlich 2,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen zur Miete oder im Eigentum. Mit einem Anteil von 10% von

Wohnungen in Kostenmiete leistet die neue Siedlung einen direkten Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Die publikumsorientierten Nutzungen werden hauptsächlich entlang der verlegten Industriestrasse angeordnet. Möglich sind Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Kleingewerbe und Ateliers. Am Standort des heutigen Jumbo wird wieder ein Detailhandelsgeschäft einziehen, womit die für Kleinbetriebe wichtige Laufkundschaft vorhanden ist. Durch die zentrale Lage und die Nähe zum Bahnhof bietet der Standort attraktive Bedingungen für Dienstleistungen und Detailhandel.

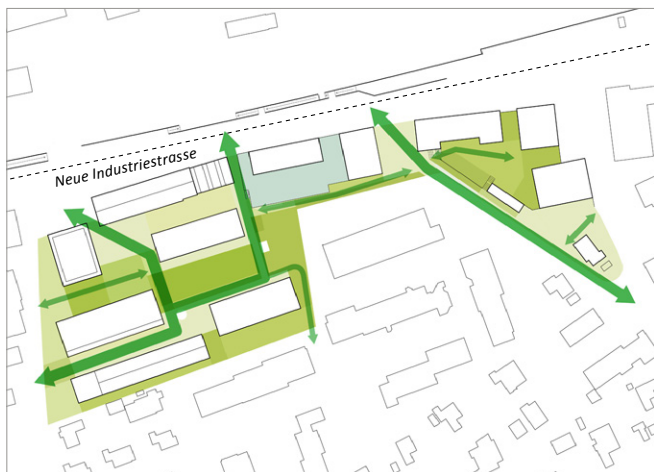
Die Industriestrasse wird beidseitig von Bäumen gesäumt und mit Vorzonen ausgestattet und entwickelt sich zum Begegnungsraum. Drei kleine Plätze – an den Einmündungen zu Dorfmattheweg, Belpbergstrasse und West-Ast der Industriestrasse – eignen sich als Standorte für ein Café oder einen Quartiertreff.

Die «Filzi» an der Industriestrasse 4 soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Zwar ist sie laut kommunalem Bauinventar weder erhaltens- noch schützenswert, doch das Gebäude hat für den Ort einen identitätsstiftenden Wert. Ob der Erhalt gelingt, hängt von der Bausubstanz und der Frage ab, wie aufwändig und kostenintensiv eine Sanierung wäre. Ein allfälliger Ersatzneubau müsste sich im Charakter und in der Volumetrie an der heutigen «Filzi» orientieren und gestalterisch ebenbürtig sein.

Freiräume und Vernetzung

Zur Erschliessung der einzelnen Gebäude ist für den Fuss- und Veloverkehr ein engmaschiges Wegenetz vorgesehen. Das ermöglicht die optimale Anbindung des Gebiets an den Bahnhof und den östlichen Ortsteil. Durch die Siedlung führt von Nord nach Süd ein öffentlicher Fussweg. Damit erhält das Eigermatte-Quartier eine direkte Verbindung zum Bahnhof. Zum Kernstück der besseren Verbindung zwischen dem westlichen und östlichen Teil





des Zentrums wird die neue Personenunterführung Süd. Die Industriestrasse dient als wichtige kommunale und kantonale Veloverbindung und wird auch für den Fussverkehr attraktiv gestaltet.

Nebst den neuen Fuss- und Velowegen machen zugängliche Freiräume unterschiedlicher Art inklusive Kinderspielflächen das Quartier zu einem belebten Teil von Münsingen. Im Innern des Quartiers ist ein grosser Grünraum mit Spielfläche geplant, der als halböffentlicher Raum konzipiert ist.

Lokalklima und Energieeffizienz

Das Quartier wird nach dem Schwammstadt-Prinzip gestaltet, um das Mikroklima zu verbessern: Regenwasser soll zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Dies kühlt die Luft und entlastet die Kanalisation. Bäume, versickerungsfähige Beläge, Grünflächen und begrünte Dächer leisten dazu einen Beitrag. Auch die Begrünung von Fassaden wird geprüft. In der weiteren Planung wird festgelegt, welche Flächen versickerungsfähig bleiben.

Die Neubauten sollen an die Fernwärme angeschlossen werden; falls diese zum Zeitpunkt des Baugesuchs noch nicht erneuerbar ist, kommen auch andere Lösungen infrage. Für die Stromerzeugung sind auf den Dächern – und womöglich auch an Fassaden – Photovoltaikanlagen vorgesehen. Auch bezüglich Energieeffizienz, Gebäudehülle und graue Energie müssen die Neubauten erhöhte Anforderungen erfüllen.

Erschliessung und Mobilität

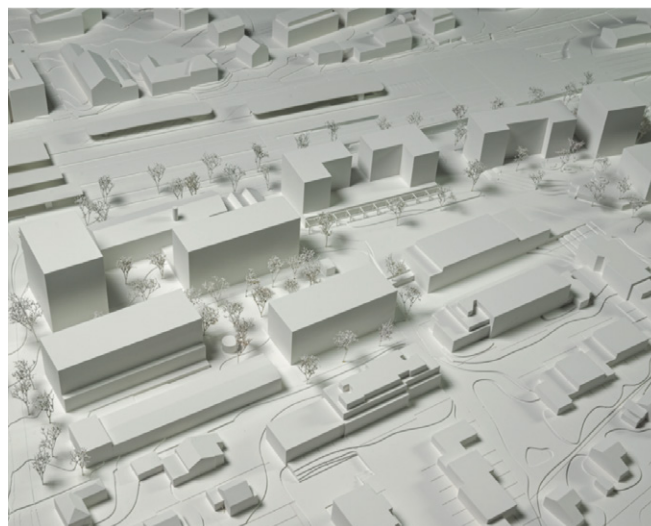
Erschlossen wird das Quartier über die neu gestaltete Industriestrasse, die zusammen mit der Entlastungsstrasse Nord das Zentrum vom Verkehr entlastet. Sie schliesst die Netzlücke und verbindet die Entlastungsstrasse mit der

Belpbergstrasse, wodurch der Ortsteil West ohne Durchfahrt durchs Zentrum an die Bernstrasse angebunden wird. Die Lage der Industriestrasse ist mit den SBB-Plänen zum Bahnhofsusbau abgestimmt und verbessert den Zugang zum Bahnhof für Fuss- und Veloverkehr. Die Verkehrsbelastung am Knoten Industriestrasse / Belpbergstrasse wurde im Detail geprüft und lässt sich mit einer neuen Vorrtrittsregelung optimieren.

Im Bereich der heutigen Sammelstelle Bau und Hobby soll es auch künftig eine Sammelstelle geben, zudem eine Veloabstellanlage (Bike+Ride) mit rund 130 öffentlichen Veloabstellplätzen.

Die Überbauung gilt nicht als verkehrsintensiv; das zusätzliche Verkehrsaufkommen beträgt gemäss Fachbericht rund 900 Fahrten für Wohnen und 1900 Fahrten für übrige Nutzungen, wobei ein Teil bestehender Verkehr ersetzt wird. Aufgrund der Lage direkt am Bahnhof wird die Anzahl Autoabstellplätze reduziert und die Anzahl Veloabstellplätze erhöht. Gemäss Gemeindebaureglement wird die Anzahl zulässiger Autoparkplätze gegenüber der kantonalen Bauverordnung um 50% verringert. Pro Wohnung sind somit 0.25 bis maximal 1 Parkplatz zulässig. Für 100 m² Gewerbefläche dürfen maximal 5 Parkplätze erstellt werden. Die genaue Anzahl wird im weiteren Projektverlauf festgelegt und hängt etwa von Wohnungsanzahl und -typ, Nutzung sowie baulichen und geologischen Bedingungen ab.

Die meisten Autoparkplätze befinden sich in Tiefgaragen mit Zufahrten an der Industriestrasse, der Belpbergstrasse und dem Dorfmatweg (nur für Bewohnende). Nahe an der Industriestrasse gibt es wenige Kurzzeitparkplätze.



Für Velos sind in der neuen Überbauung offene und wettergeschützte Aussenabstellplätze sowie Plätze im Gebäudeinnern vorgesehen. Verlangt wird ein Veloabstellplatz pro Zimmer. Die ZPP-Bestimmungen gehen damit deutlich weiter als die Mindestvorgaben im kantonalen Baugesetz. Insgesamt ist mit über 1000 Veloabstellplätzen zu rechnen. Die genaue Anzahl wird im weiteren Projektverlauf festgelegt.

Eine Chance für Münsingen

Der Gemeinderat sieht in der Planung «Bahnhof West» eine grosse Chance für die Gemeinde. Das neue Quartier bietet zentrumsnah dringend benötigten Wohnraum und Platz für Einkauf, Gastronomie und Gewerbe. Die Überbauung wertet das Gebiet westlich des Bahnhofs auf und stärkt die gleisübergreifende Zentrumsbildung. Ein geringer Fussabdruck pro Kopf, Gebäude nach neuestem energetischem Standard, Schwammstadtprinzip, hoher Anteil an emissionsfreier Mobilität: Die Überbauung entspricht den Zielen der Gemeinde für eine ressourcenschonende Weiterentwicklung.

Positiver Effekt für Gemeindefinanzen

Finanziell hat das Projekt unter dem Strich einen positiven Effekt für Münsingen. Die nötigen Infrastrukturkosten der Gemeinde halten sich mit netto 4 bis 5 Mio. Franken in Grenzen. Aufgrund der erlaubten höheren Nutzung müssen die Grundeigentümer der Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 7 bis 10 Mio. Franken bezahlen. Mit einem Teil davon lassen sich die Investitionen in die Infrastruktur decken. Die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner bringen wiederkehrend Steuereinnahmen von jährlich rund 1 Mio. Franken. Für den Schulraum sind keine zusätzlichen Investitionen nötig, da die Überbauung in der bisherigen Planung bereits berücksichtigt ist.

Infoanlass und Mitwirkung

Für die Realisierung der Überbauung ist eine Änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP B «Bahnhof West» nötig. Am 29. Oktober 2025 hat der Gemeinderat das Dossier zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Zuvor hatte die Planungskommission die Vorlage beraten und gutgeheissen. Nun haben alle Interessierten die Gelegenheit, sich zum Vorhaben zu äussern.

Die öffentliche Mitwirkung dauert vom 4. Dezember 2025 bis am 16. Februar 2026.

Die Stellungnahmen sind schriftlich und begründet einzureichen:

- via E-Formular auf der Projektwebseite www.muensingen-bahnhofwest.ch
- per E-Mail oder Brief an die Gemeinde Münsingen, Abteilung Bau, Thunstrasse 1, 3110 Münsingen; E-Mail: bauabteilung@muensingen.ch

Alle relevanten Mitwirkungsunterlagen sind auf der Gemeindewebsite (www.muensingen.ch), auf der Projektwebseite (www.muensingen-bahnhofwest.ch) und auf der Bauverwaltung einsehbar.

Am **3. Dezember 2025** findet um 19 Uhr eine **Informationsveranstaltung** in der Aula der Schulanlage Schlossmatte statt.

