

Einwohnergemeinde



Ipsach

Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 «Detailerschliessung Kirschbaumweg»

Erläuterungsbericht



30. Juni 2026

Mitwirkung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Landerwerbsplan

Weitere Grundlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Vorprojekt Strassenbau

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

**Titelbild**

Luftbild (Swissimage Swisstopo)

Bedeutung dieses Berichts

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge der Überbauungsordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er dient der Information; gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Ipsach
Dorfstrasse 8
2563 Ipsach

Begleitgruppe

Caroline Kolb, Sachbearbeiterin Baugenehmigungsverfahren
Reto Staudenmann, Leiter Bau und Planung

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer
Severin Caluori

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
28.05.2026	Entwurf	Gemeinderat	
30.06.2026	Mitwirkung	Öffentliche Mitwirkung	



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ausgangslage	4
1.3	Abhängigkeiten und Grundlagen	6
2.	Planungsinstrumente	7
2.1	Überbauungsplan	7
2.2	Landerwerbsplan	8
3.	Kosten und Finanzierung	9
4.	Planerische Beurteilung	10
5.	Verfahren	11

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Planungsziel

Die Gemeinde beabsichtigt, den Kirschbaumweg, der im Privatbesitz der einzelnen Anstösser:innen ist, als Gemeindestrasse zu übernehmen. Dies ist nötig, um die vollständige Erschliessung des westlich angrenzenden Sektors C1 innerhalb derselben Zone mit Planungspflicht «ZPP Nr. 5 Schürlirain» zu gewährleisten. Zudem wird die Gemeinde damit für den Unterhalt dieses Strassenabschnitts verantwortlich, welcher sich in einem baulich schlechten Zustand befindet. Die Gemeinde beabsichtigt, den Kirschbaumweg auf eigene Kosten zu sanieren.

Mobilisierung von Bauland

Der noch unüberbaute Teil der «ZPP Nr. 5 Schürlirain» stellt eine Wohnbaulandreserve von rund 3 Hektaren dar. Die Gemeinde steht in der Pflicht, die Erschliessung von unerschlossenem Bauland sicherzustellen. Bleibt der Kirschbaumweg in privatem Eigentum, kann diese Pflicht für den angrenzenden Bereich des Sektors C1 nicht erfüllt werden.

Da nicht alle Eigentümer:innen des Kirschbaumwegs gewillt sind, ihren Teil der Erschliessungsfläche an die Gemeinde abzutreten oder in eine öffentliche Dienstbarkeit einzuwilligen, sieht sich die Gemeinde gezwungen, eine Detailerschliessungs-UeO zu erlassen.

1.2 Ausgangslage

Nutzungsplanung

Der Kirschbaumweg befindet sich innerhalb des Perimeters des Sektors C2 der erwähnten «ZPP Nr. 5 Schürlirain». Die Erschliessung dieses Bereichs ist durch Dienstbarkeiten privatrechtlich geregelt und somit bereits heute sichergestellt. Damit die aktuell laufende Planung der UeO für eine neue Wohnüberbauung im Sektor C1 wegen der Erschliessungsfrage nicht verzögert wird, wird für den Kirschbaumweg die vorliegende separate, den Perimeter der UeO für den Sektor C2 überlagernde, Detailerschliessungs-UeO erarbeitet.

Erschliessungspflicht

Gestützt auf Art. 108 BauG haben die Gemeinden die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung zu erschliessen. Die Erschliessungsplanung der Gemeinde muss die Erschliessung sämtlicher Grundstücke im betreffenden Erschliessungsgebiet umfassen. Dabei sind sowohl bestehende Bauten wie auch alle Baulandreserven, welche in einem Zusammenhang mit der Erschliessung stehen, in die Planung einzubeziehen.

Bestehender Kirschbaumweg

Der bestehende Kirschbaumweg hat eine Breite zwischen etwa 7.5 m und 7.8 m, davon sind zwischen 2 und 2.5 m Trottoirbreite und 5 m bis 5.8 m Fahrbahn. Bei tiefer Geschwindigkeit wäre damit grundsätzlich das Kreuzen von einem PW und einem LKW auf der Fahrbahn möglich, jedoch dienen Teile der bestehenden Fahrbahn als Parkplatzflächen. Das Wenden von Fahrzeugen ist nur über die Vor- / Parkplätze der angrenzenden Liegenschaften möglich.

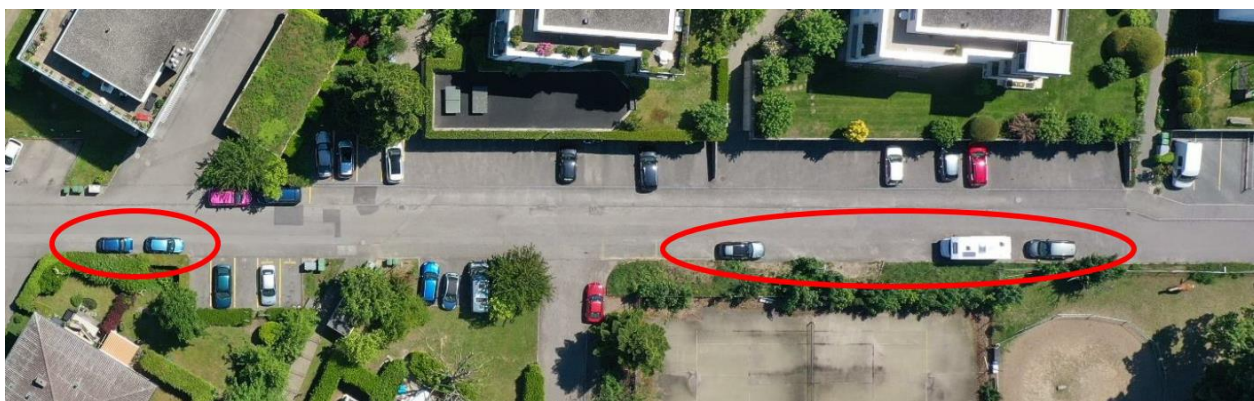


Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild Kirschbaumweg mit parkierten Fahrzeugen (Aeschbacher & Partner AG, 2020)

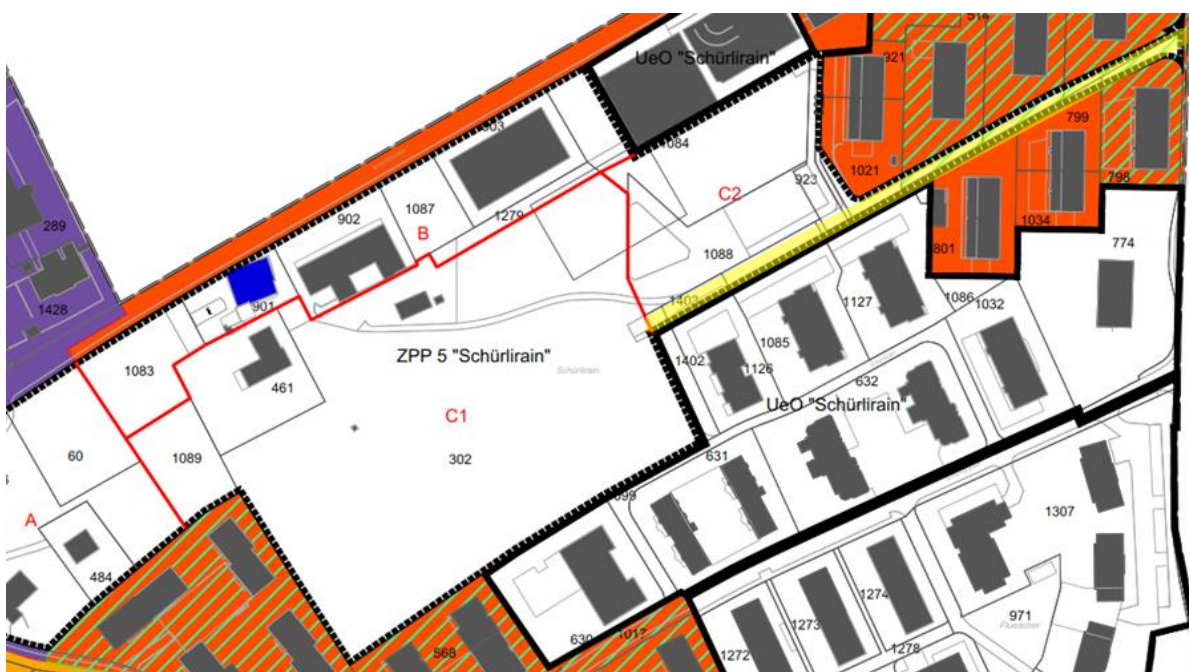


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan (Gemeinde Ipsach, 2022), Kirschbaumweg gelb hervorgehoben.

1.3

Abhängigkeiten und Grundlagen

UeO «Schürlirain, Sektor C2»

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 «Schürlirain, Sektor C2» ist in der Erarbeitung, der Stand ist vor der Vorprüfung. Hier ist die Erschliessung bereits mittels einer Dienstbarkeit gesichert. Das Startgespräch mit dem AGR fand am 15.05.2025 statt.

Erforderliches Strassenbauprojekt

Damit eine Detailerschliessung als solche gilt, hat diese verschiedenen Anforderungen zu genügen. So müssen zum Beispiel die Zufahrt und das Kreuzen für Blaulichtorganisationen, für die Anlieferung und für Fahrzeuge der Gemeindebetriebe (Kehrchtwagen, Winterdienst) sichergestellt sein. Der UeO für die Detailerschliessung liegt deshalb ein Strassenbauprojekt zugrunde, das durch das Ingenieurbüro Aeschbacher & Partner AG ausgearbeitet wurde.

Wendeplatz Teil der angrenzenden UeO

Zum Wenden werden heute die privaten Parkplätze genutzt. Im Zuge der Bebauung der bestehenden Baulandreserven (Sektor C1) wird eine designierte Wendefläche benötigt werden. Die Fläche befindet sich auf der Parzelle Nr. 302. Diese ist Teil der künftig zu erstellenden Überbauungsordnung im Sektor C1 derselben Zone für Planungspflicht «ZPP Nr. 5 Schürlirain». Das entsprechende Nutzungsrecht soll mit einer Dienstbarkeit dauernd gesichert werden, dies gestützt auf Art. 12 «ZPP Nr. 5» des Baureglements der Gemeinde Ipsach.



Abbildung 3: Ausschnitt Verkehrsrichtplan (Gemeinde Ipsach, 2024); der Kirschenbaumweg ist als Detailerschliessung festgelegt.



Abbildung 4: Sanierung Kirschenbaumweg, die von der Gemeinde bevorzugte Variante Komplett (Aeschbacher & Partner AG, 2020)

2. Planungsinstrumente

Überbauungsplan und
Landerwerbsplan

Zur Genehmigung vorgelegt werden der Überbauungsplan mit dem neu als Detai-
lerschliessung definierten Kirschbaumweg und der zugehörige Landerwerbsplan.

2.1 Überbauungsplan

Festlegung der
Strassenfläche

Die im Überbauungsplan festgelegte Strassenfläche bildet die Fläche ab, die von
der Gemeinde in Eigentum und Unterhalt übernommen wird. Die Fläche setzt
sich aus dem Strassenteil der angrenzenden Parzellen zusammen. Diese sind
heute im Besitz der zugehörigen Grundeigentümerschaften.

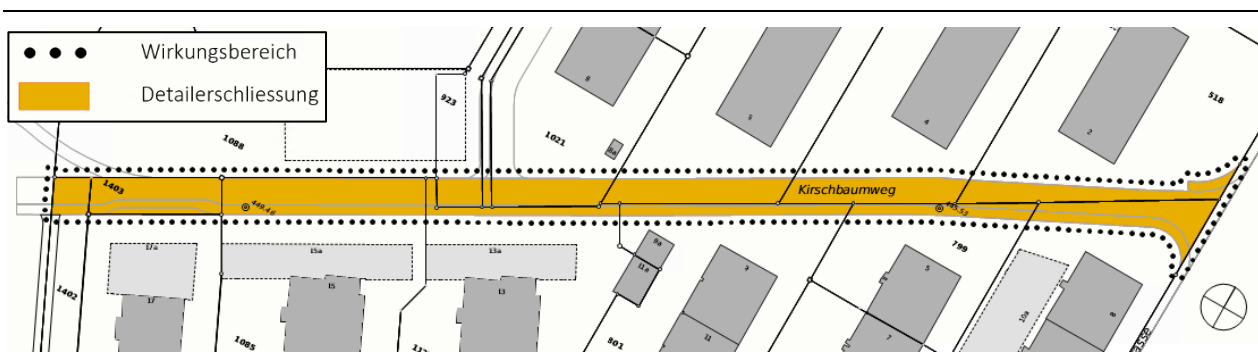


Abbildung 5: Überbauungsplan, festgelegt werden der Wirkungsbereich und die Verkehrsflächen als Bereich «Detailerschliessung»

2.2

Landerwerbsplan

Vertragliche Einigung wird angestrebt

Der Landerwerbsplan zeigt auf, welche Flächen (Lage und Grösse in m²) pro Grundstück von der Gemeinde übernommen werden. Die Gemeinde strebt eine vertragliche Lösung mit den betroffenen Grundeigentümerschaften an. Sollte keine vertragliche Übereinkunft zu Stande kommen, können die genannten Dokumente der Gemeinde als Grundlage für ein Enteignungsverfahren dienen.

Verzicht auf Entschädigung

Die anstossenden Grundeigentümerschaften profitieren deutlich von der Übernahme der Erschliessungsstrasse und deren Sanierung und Unterhalt durch die Gemeinde. Daher ist eine Entschädigung der bisherigen Eigentümerschaften für die im Landerwerbsplan aufgeführten Flächen nicht angezeigt.

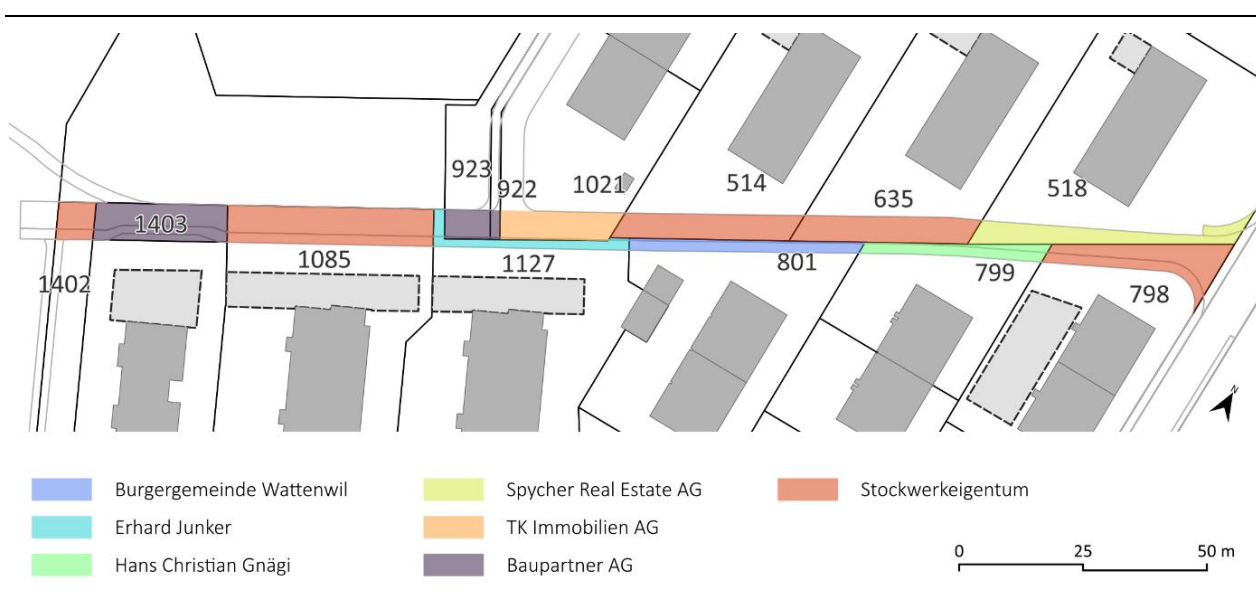


Abbildung 6: Übersicht Grundeigentümerschaften, Grundlage für Landerwerbsplan



3. Kosten und Finanzierung

Kosten der Sanierung

Die Kosten für die Sanierung des Kirschbaumwegs werden gemäss dem technischen Kurzbericht zum Vorprojekt von Aeschbacher & Partner AG (2020) auf insgesamt CHF 255'000 (inkl. MWST) geschätzt.

Verzicht auf Beitragsplan

Gestützt auf Art. 112 BauG könnte die Gemeinde die gesamten Kosten (Sanierungs- und Baukosten inkl. Planung) zu 100 % auf die Grundeigentümerschaften überwälzen. Darauf verzichtet sie. Weil somit keine Verteilung auf die Grundeigentümerschaften nötig ist, entfällt auch die Erstellung eines Beitragsplans und der zugehörigen Herleitung von Beitragsklassen.



4. Planerische Beurteilung

Öffentliche Strasse

Als Detailerschliessung geht die Strasse in das Eigentum der Gemeinde über, welche für dessen Unterhalt zuständig ist. Mit der vorliegenden Planung wird die rechtliche Grundlage dazu geschaffen.

Ausreichende Breite,
Erschliessung Bauland

Die bestehende Strasse erfüllt die benötigte Breite, um die Erschliessung für die Baulandreserven, insbesondere im Sektor C1 und C2 der «ZPP Nr. 5 Schürlirain» zu erschliessen. Die Planung umfasst somit nur die bereits bestehenden Verkehrsflächen und tangiert keine bisher unbebauten Bereiche.



5. Verfahren

Zuständigkeit	Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Anlage der Detailerschliessung nach Art. 106 Abs. 2 Bst. B BauG. Überbauungsordnungen, welche lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen, werden gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG vom Gemeinderat beschlossen. Bis zur Genehmigung durch den Kanton beinhaltet das Planerlassverfahren somit die Schritte Mitwirkung, Vorprüfung, Öffentliche Auflage und Beschluss Gemeinderat.
Verzicht auf ein koordiniertes Verfahren	Weil der Kirschbaumweg bereits besteht, ist für seine Realisierung kein Bauprojekt nötig. Auf die Durchführung des koordinierten Verfahrens nach Koordinationsgesetz (KoG) mit gleichzeitiger Baubewilligung (UeO als Baubewilligung gemäss Art. 122b BauV) kann somit verzichtet werden.
Startgespräch mit dem AGR	Der Kirschbaumweg wurde am Startgespräch zur Überbauungsordnung ZPP Nr. 5 «Schürlirain, Sektor C2» am 15.05.2025 behandelt. Auf Wunsch des AGR verzichtet die Gemeinde auf ein separates Startgespräch zur vorliegenden UeO zur Detailerschliessung.
Öffentliche Mitwirkung	Mitwirkung vom ... bis Es sind [Anzahl] Mitwirkungen eingegangen. [Erläuterung zum Umgang mit den Anregungen aus der Bevölkerung]
Vorprüfung AGR	Einreichung zur Vorprüfung am: ... Vorprüfungsbericht vom: ...
Öffentliche Auflage	Öffentliche Auflage vom ... bis ...
Beschluss Gemeinderat	Beschlossen an der Sitzung des Gemeinderats vom ...
Genehmigung AGR	Genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am

