



Aus dem Gemeinderat

Totalrevision Baureglement

Gestützt auf die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Totalrevision des Gemeindebaureglementes gemachten Vorschläge prüft der Gemeinderat, inwieweit das Nutzungsmass in den Zonen für eingeschossige Bauten (W1) erhöht werden kann. Ferner sollen im südlichen Teil der Gewerbezone Pfandersmatt neu bis 20 Meter Höhe gebaut werden können und in den Zonen W1 und W2 sollen zusätzlich zur Gebäudelänge eingeschossige Anbauten möglich sein. Zu diesen Themen findet ein weiteres Mitwirkungsverfahren statt.

Im Zuge des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens sind aus der Bevölkerung neun Stellungnahmen zum Entwurf des totalrevidierten Baureglementes eingegangen. Die Eingaben mitsamt den Antworten des Gemeinderates wurden in einem Mitwirkungsbericht festgehalten, der nun auf der Gemeinde Homepage aufgeschaltet ist.

Zu drei Themen wurden unter Einbezug der Baukommission und der beiden Co-Ortsplaner vertiefte Abklärungen mit einer Dorfbegehung durchgeführt. Es geht darum, ob in der Zone W1 künftig das Nutzungsmass erhöht werden soll, indem ein zweites Vollgeschoss mit Flachdach erlaubt wird. Ferner wurden die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbezone und Gebäude-Mehrlänge für eingeschossige, bewohnte Anbauten in den Zonen W1 und W2 geprüft. Ziel dieser Massnahmen ist es, mehr Spielraum bei der Nutzung des verbauten Bodens zu bieten und die innere Siedlungsentwicklung zu fördern, ohne dabei das Quartier- resp. Ortsbild sowie die hohe Siedlungsqualität in Seftigen in unerwünschter Weise zu beeinträchtigen.

Verschiedentlich wurde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sinngemäss vorgeschlagen, in der Zone für eingeschossige Bauten (W1) sei ein zweites Vollgeschoss mit Flachdach zu gestatten. Der Gemeinderat geht einig mit den Ortsplanern und erachtet diesen Ansatz als interessant, erlaubt er doch eine substanzielle innere Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur. An der effektiven Höhe der Gebäude ändert ein 2-geschossiger begrünter Flachdachbaukörper gegenüber einer Baute mit Satteldach wenig. Es ist vorgesehen, diese Änderung im Baureglement über die zulässigen baupolizeilichen Masse zu regeln, eine Anpassung des Zonenplans ist hierfür nicht notwendig.

Ferner sollen im Gewerbegebiet Pfandersmatt im Bereich südlich der Bahnlinie Bauten bis zu einer Höhe von 20 Metern erstellt beziehungsweise aufgestockt werden dürfen. Aus ortsbaulicher Sicht sollte es so möglich sein, oberhalb einer Fabrikhalle zwei Etagen für Unternehmensdienstleistungen ("feineres Gewerbe" oder Bürobereiche) sowie Freizeitnutzungen zu erstellen. Die Nutzungsänderung südlich der Bahnlinie soll im Zonenplan mit einer neuen Arbeitszone A4 dargestellt werden. Für Silobauten mit einer Bodenfläche von maximal 100 Quadratmetern soll in der ganzen Arbeitszone eine Gebäudehöhe bis 25 Meter gelten. Unverändert soll die Fassadenhöhe von 14 Meter für Bauten im nördlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiet bleiben.

Während der öffentlichen Mitwirkung von Ende 2017 wurde zudem angeregt, die Gebäudelänge in der Zone W2 zu erweitern. Auf Empfehlung der Fachspezialisten sieht der Gemeinderat aber davon ab. Dafür soll neu in den Zonen W1 und W2 der Anbau von eingeschossigen, bewohnten Anbauten bis maximal 6 Meter Gebäude-Mehrlänge möglich sein, sofern dies die Grenz- und Strassenabstände zulassen. Solche bewohnte Anbauten erlauben eine substantielle Erweiterung der Wohnfläche zum Beispiel für ein Studio und erlauben eine effiziente Bodennutzung.

Da es sich um drei wesentliche, neue Aspekte handelt - und nun auch der Zonenplan betroffen ist - soll die Bevölkerung Stellung nehmen können. Dies gilt auch für die geplante Einzonung einer Parzelle an der Oberdorfstrasse im Gebiet Hohlenmatt. Auf diesem Grundstück sollen zwei Baukörper mit 14 Wohnungen entstehen.

Die Mitwirkungsfrist dauert vom 23. März 2018 bis 23. April 2018. Während dieser Zeit liegen die Akten bei der Gemeindeschreiberei zur Einsichtnahme auf. Ferner können die Dokumente auf der Homepage www.seftigen.ch/Projekte eingesehen werden. Am Dienstag 3. April 2018 findet in der Aula Seftigen zu den geplanten Neuerungen und zum Einzonungsvorhaben ein Informationsanlass statt. Nach der Mitwirkungsfrist werden die Eingaben wiederum ausgewertet und anschliessend der bereinigte Reglementsentwurf mitsamt Zonenplanänderung zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht. Wann die Vorlagen der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden, ist derzeit noch unsicher. Sicher ist jedoch, dass die provisorisch geplante ausserordentliche Gemeindeversammlung vom Montag, 20. August 2018, nicht stattfinden wird.

Für Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:
Gemeindepräsident Urs Indermühle, 079 636 97 93
urs.indermuehle@swisscom.com