



Zonenplanänderungen zurückgewiesen

Die umstrittenen Zonenplanänderungen «Hohlenmatt» und Arbeitszone A4 «Pfandersmatt» stiessen an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung auf heftigen Widerstand. Der Gemeinderat muss nochmals über die Bücher. Dafür wurde das totalrevidierte Baureglement mit einigen Änderungen angenommen.

Die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom Montagabend wurde von 228 Stimmberechtigten besucht, die Corona bedingt ausnahmsweise statt in der Aula in der grösseren RAIFFEISEN Arena Gürbetal durchgeführt wurde. Es war eine überdurchschnittliche Teilnehmerzahl, die aber angesichts der im Vorfeld kontrovers diskutierten Themen nicht überraschte. Denn es ging um nicht weniger als um die Totalrevision des Baureglementes und zwei im Vorfeld umstrittene Zonenplanänderungen. Insgesamt gingen während der öffentlichen Auflagefrist 11 Einsprachen ein, davon wurden drei zurückgezogen, wie Gemeindepräsident Urs Indermühle orientierte. Die Einsprachen richteten sich einerseits gegen die geplante Einzonung von rund 2'500 m² in der «Hohlenmatt», wo eine Ueberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern realisiert werden soll, die Platz für 20 Wohnungen und eine Einstellhalle für 38 Motorfahrzeuge und 40 Velos bieten. Andererseits gingen Einsprachen gegen die Aufzonung in der Arbeitszone «Pfandersmatt» südlich der Bahnlinie ein. Denn dort sollten nach dem Willen des Gemeinderats die bestehenden Gebäude bis zu einer Höhe von 20 m aufgestockt werden können. Heute gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10 m. Der Gemeinderat will dem ansässigen Gewerbe die Weiterentwicklung ihrer Betriebe ermöglichen, ohne dafür zusätzlichen Boden zu beanspruchen.

Rückweisung Zonenplanänderung «Hohlenmatt

An der Versammlung wurde kritisiert, dass die geplante Ueberbauung mit Flachdachbauweise überambitioniert und wenig nachhaltig sei. Das urbane Bebauungskonzept passe nicht ins Dorfbild und die Einzonung von Kulturland am Siedlungsrand sei nicht sinnvoll. Ferner wurde bemängelt, dass die An- und Bewohner zu wenig in die Planung einbezogen wurden. Ihre Vorschläge, die sie im Mitwirkungsverfahren eingebracht hätten, seien nicht berücksichtigt worden, so Karin Zimmermann und Patrick Freitag. Auch wurde der zu erwartende Mehrverkehr und das fehlende Trottoir bis hinauf zur Hohlenmatt moniert. Denn heute führt das Trottoir lediglich bis zur Einmündung «Rebzelg», ab dort bis hoch zur Hohlenmatt ist bloss eine Bodenmarkierung vorhanden. Gemeindepräsident Urs Indermühle wies darauf hin, dass Gespräche mit den zuständigen Leuten vom Kant. Tiefbauamt laufen und der Gemeinderat sich für den Bau eines Trottoirs einsetze. Bezüglich der Kritik, die Ueberbauung passe nicht zum

Quartierbild entgegnete er, dass die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sowie die kommunale Fachberatung die Ueberbauung als qualitativ beurteilten. Trotzdem wies die Versammlung in geheimer Abstimmung das Einzonungsvorhaben mit deutlicher Mehrheit zur Ueberarbeitung an den Gemeinderat zurück. Aufgrund der Rückmeldungen sollen maximal 2 Vollgeschosse gestattet sein und somit die maximalen Höhenmasse entsprechend redimensioniert werden.

Rückweisung 20 Meter in der Arbeitszone südlich der Bahnlinie

Ebenso viel zu diskutieren gab die vom Gemeinderat beantragte Aufzonung in der Arbeitszone A4 «Pfandersmatt» südlich der Bahnlinie. Der Gemeinderat schlug vor, dass dort die bestehenden Gebäudekomplexe von heute 10 auf maximal 20 Meter aufgestockt werden können. Gegen diese Absicht wehrten sich 126 Mitunterzeichnende aus Burgistein und Seftigen sowie der Gemeinderat Burgistein mittels Einsprachen. An der Versammlung opponierten sie mit den Argumenten, dass eine Aufstockung bis 20 Meter ein massiver Eingriff in die offene Landschaft des Gürbetals sei und zuerst die Erschliessung des Gebietes Pfandersmatt geklärt werden müsse. Heute führt die Zufahrt zum südlich der Bahnlinie gelegene Gewerbegebiet über 70 Meter Gemeindestrasse Burgistein und das Bahnhofareal Burgistein der BLS. Deshalb sei zuerst mit dem Gemeinderat Burgistein und der BLS die Erschliessung des Gebietes «Pfandersmatt» nachhaltig zu klären, bevor weitere zonenplanerische Massnahmen beschlossen würden. Die Gegner der Zonenplanänderung führten zudem ins Feld, dass die Erhöhung der baupolizeilichen Höhenmasse auch eine Zunahme von Immissionen für die Anwohner der Gebiete Pfandersmatt, Allmend und Eymatt zur Folge hätten. Gemeindepräsident Urs Indermühle orientierte, dass derzeit Verhandlungen mit der BLS für die Realisierung eines neuen Niveauübergangs vom Gewerbegebiet hin zur Pfandersmatt im Gange sind. Ferner wies er darauf hin, dass die Gerber Champignons AG konkrete Pläne hat, den Produktionsbetrieb auszubauen und hierzu das bestehende Gebäude aufzustocken. Der Gewerbebetrieb biete rund 70 wertvolle Arbeitsplätze für Mitarbeitende aus den umliegenden Gemeinden an, die in Seftigen erhalten werden müssten, so Gemeindepräsident Urs Indermühle. Entsprechend sei eine kurzfristig realisierbare Lösung notwendig, ansonsten der Wegzug der Firma drohen könnte. Schliesslich hiess die Versammlung einen Rückweisungsantrag von Peter Mathys mit 92 gegen 68 Stimmen gut. Der Gemeinderat ist nun gefordert, mit der Nachbargemeinde Burgistein und der BLS erschliessungstechnische Lösungen zu finden.

Flachdächer neu gestattet

Das totalrevidierte Baureglement bietet verschiedene Möglichkeiten im Bereich der "inneren Verdichtung" und damit der besseren Nutzung des bereits verbauten Bodens. So passierte die Erhöhung der neuen maximal möglichen Gebäudehöhe von 10 Metern auf 14 Meter in der Arbeitszone Pfandersmatt und in der Sumpfmatt problemlos. Zu reden gab die Bestimmung im Baureglement, wonach neu Flachdächer auch in den Wohnzonen gestattet sein sollen. Ein Antrag, auch künftig auf Flachdächer zu verzichten, scheiterte klar. Denn die grosse Mehrheit der Anwesenden wollte, dass in der Wohnzone W1 anstelle des Giebeldaches der Aufbau eines zweiten Vollgeschosses ("Gabarit-Lösung") mit begrüntem Flachdach möglich ist. Zudem wird neu in den Wohnzonen W1 und W2 dank einer Mehrlänge von 6 Metern der Anbau von eingeschossig bewohnten Anbauten und damit eine substanzielle Erweiterung der Wohnfläche im Erdgeschoss ("Schubladen-Lösung") möglich sein. Die Versammlung stimmte auch einem Antrag von Leandro Manazza zu, ins Baureglement Bestimmungen aufzunehmen, wonach auch in der Arbeitszone Steildächer und ein Wohnanteil bis 50 Prozent der Nutzfläche zu gestatten ist. Gemeindepräsident Urs Indermühle und

Ortsplaner Urs Fischer wiesen darauf hin, dass von Seite des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung gemäss aktueller Auslegung von Arbeitszonen eine solche Lösung kaum genehmigungsfähig sein wird. Das neue Baureglement mitsamt allen Aenderungen fand in der Schlussabstimmung eine deutliche Mehrheit. Das bereinigte Baureglement wird nun nochmals öffentlich aufgelegt und dann zur Genehmigung an den Kanton eingereicht.

Zonenplan 2 als neues Instrument

Diskussionslos passierte der grundeigentümergebundene Zonenplan 2. Dieser ersetzt den Plan der Schutzobjekte und den kommunalen Landschaftsrichtplan. Gemeindepräsident Urs Indermühle informierte, dass gegenüber der öffentlichen Auflage der Plan im Bereich Gewerbe- und Eymatt ein Freihaltekorridor für einen allfälligen Doppelspurausbau der BLS eingefügt wurde.

Für Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Gemeindepräsident Urs Indermühle, 079 636 97 93

urs.indermuehle@swisscom.com