

Nr. 1

PROTOKOLL

DER AUSSERORDENTLICHEN GEMEINDEVERSAMMLUNG SEFTIGEN

Datum: Montag, 29. März 2021
Zeit: 20'00 – 23'23 Uhr
Ort: RAIFFEISEN Arena Gürbetal, Seftigen

Anwesend:

Versammlungsleiter	Indermühle Urs, Gemeindepräsident
Protokoll	Haueter Christian, Gemeindeverwalter
Stimmberechtigte	Total 228 Personen

Gemeindepräsident Urs Indermühle eröffnet die Versammlung und begrüsst speziell diejenigen Anwesenden, die erstmals an einer Gemeindeversammlung in Seftigen teilnehmen, sowie den Pressevertreter, Andreas Tschopp vom Thuner Tagblatt. Ferner heisst er Ortsplaner Urs Fischer von Lohner + Partner GmbH und Landschaftsplaner Adrian Kräuchi von Landplan AG willkommen. Sie nehmen Platz am Gemeinderatstisch und haben kein Stimmrecht.

STIMMBERECHTIGUNG

Stimmberechtigt sind alle Frauen und Männer ab dem 18. Altersjahr, welche das Schweizerbürgerrecht besitzen und mindestens seit drei Monaten in der Gemeinde Wohnsitz haben. Mit Ausnahme des Pressevertreters und weiterer Personen sind alle Anwesenden stimmberechtigt. Die Versammlung ist damit einverstanden, dass die nicht stimmberechtigten Personen auf ihren Plätzen im für sie reservierten Sektor und der Pressevertreter am eigens für ihn eingerichteten Arbeitsplatz den Verhandlungen ohne Äusserungs-, Antrags- und Stimmrecht folgen dürfen.

COVID-19-MASSNAHMEN / SCHUTZKONZEPT

Angesichts der besonderen Lage wurde für die Durchführung der heutigen Versammlung ein Schutzkonzept erstellt. In der Publikation der Einladung zur heutigen Versammlung im Thuner Amtsanzeiger (amtlicher Anzeiger) sowie in der Dorfzeitung wurde auf das Schutzkonzept hingewiesen. Dieses konnte zudem bei der Gemeindeschreiberei und unter www.seftigen.ch/gemeindeversammlung eingesehen werden. Gemäss Schutzkonzept gilt u. a. die Gesichtsmaskentragpflicht. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Personen, die gestützt auf ein gültiges Attest aus medizinischen Gründen dispensiert sind. Die Rednerinnen und Redner dürfen während der Abgabe ihrer Voten die Maske ablegen. Ferner gilt es Abstand zu halten. Der Abstand von 1,5 m dürfen nur Personen aus dem gleichen Haushalt unterschreiten. Dem Gemeindepersonal ist bitte Folge zu leisten. Gegen die Vorbereitungshandlungen zur heutigen Versammlung sind keine Beschwerden eingereicht worden (Art. 67a Verwaltungsrechtspflegegesetz VRPG).

Der Versammlungsleiter fragt an, ob zum Schutzkonzept und dessen Handhabung/Umsetzung Einwände sind und stellt fest, dass dies nicht der Fall ist.

WAHL DER STIMMENZÄHLENDEN

Als Stimmenzähler werden vom Versammlungsleiter vorgeschlagen und von der Versammlung einstimmig bestätigt:

- Itten Alfred (Sektor A)
- Kappeler-Hans-Ulrich (Sektor B und Gemeinderatstisch)
- Krebs Thomas (Sektor C)
- Schenkel Adrian (Sektor D und Galerie)

ALLGEMEINE HINWEISE

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass

- die Einladung zur Versammlung mit der Traktandenliste vorschriftsgemäss in den Amtsanzeiger-Nrn 8 und 9 vom 25. Februar beziehungsweise 4. März 2021 publiziert wurde,
- das Baureglement, der Zonenplan 2 und die Zonenplanänderungen «Hohlenmatt», «Arbeitszone A4 Pfandersmatt», Parzelle Nr. 360 (Bereich Moosweg) sowie die dazugehörigen Erläuterungsberichte vom 20. November bis 21. Dezember 2020 öffentlich auflagen,
- in der „Dorfzytig“ über die Versammlungstraktanden informiert wurde.

AUSZÄHLEN BEI ABSTIMMUNGEN

Der Versammlungsleiter gibt bekannt, dass bei Abstimmungen mit offensichtlich grosser Mehrheit nicht ausgezählt wird. Wer aber eine Auszählung als nötig erachte, habe dies jeweils unverzüglich zu verlangen, damit die Abstimmung mit Auszählen wiederholt werden könne. Die Versammlung nimmt Kenntnis davon.

RÜGEPFLICHT

Der Versammlungsleiter weist auf Art. 98 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 hin, wonach die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften an der Gemeindeversammlung sofort zu beanstanden sind. Wer rechtzeitige Rügen pflichtwidrig unterlasse, könne nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Der Vorsitzende erklärt die Gemeindeversammlung als eröffnet.

TRAKTANDENLISTE

Der Versammlungsleiter verliest folgende, im Amtsanzeiger publizierte Traktandenliste:

1. Teilrevision Ortsplanung und Totalrevision Baureglement; Beschlussfassung
 - a) Zonenplan 2; Beschlussfassung
 - b) Zonenplanänderung «Hohlenmatt»; Beschlussfassung
 - c) Zonenplanänderung «Arbeitszone Pfandersmatt»; Beschlussfassung
 - d) Zonenplanänderung Parzelle Nr. 360 (Gebiet Moosweg); Beschlussfassung
 - e) Totalrevision Baureglement; Beschlussfassung
2. Verschiedenes und Orientierungen

und fragt an, ob gegen diese Einwände erhoben werden. Er stellt fest, dass dies nicht der Fall ist und erklärt die Traktandenliste als genehmigt.

Redezeit

Der Versammlungsleiter ersucht die Teilnehmenden sich angesichts der zu erwartenden grossen Anzahl von Wortmeldungen ihre Voten so kurz wie möglich zu halten und auf den Punkt zu kommen. Er behält sich vor, gegebenenfalls die Redezeit zu beschränken. Ferner appelliert der Versammlungsleiter an die in Seftigen gepflegte gute Gesprächskultur.

VERHANDLUNGEN

- 1 4.211. Ortsplanung, Verkehrsplanung
 4.221. Zonenplan, Zonenrichtplan
 1.12.3 Baureglement und Zonenplan
 4.235.3 ZPP Nr. 3 "Hohlenmatt"
 4.228 Arbeitszone Pfandersmatt
 4.221.3 Zonenplan 2
 Teilrevision der Ortsplanung und Totalrevision des Baureglementes; Beschlussfassung

Ausgangslage

Im Jahre 2010 beschloss der Gemeinderat, die aus dem Jahre 1990 stammende Ortsplanung einer Revision zu unterziehen. Im Fokus standen die Nutzungsplanung (Zonenplan, Landschaftsrichtplan, Plan der Schutzobjekte) und die Verkehrsplanung. Im Jahre 2017 lancierte der Gemeinderat zudem die totale Überarbeitung des Baureglementes, das ebenfalls aus dem Jahre 1990 stammt.

In einem ersten Schritt hatte der Gemeinderat einen kommunalen Richtplan entwickelt. Dieser ist behördenverbindlich und wurde am 22. Februar 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Im Richtplan sind die Handlungsfelder der angestrebten räumlichen Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre festgelegt. So zeigt der Richtplan unter anderem auf, welche bereits überbauten Gebiete weiterentwickelt und wo allenfalls neues Bauland eingezont werden könnte. Ferner nimmt er Stellung zur Verkehrsinfrastruktur, zur Entwicklung der Kulturlandschaft und zum Thema Naturgefahren. Der Gemeinderat strebt eine gezielte Siedlungsentwicklung an und will zur Schonung des Kulturlandes die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern.

Auf dem kommunalen Richtplan basierend wurde der Zonenplan punktuell überarbeitet und der Zonenplan 2 neu entwickelt. Wie schon erwähnt fand im Jahre 2017 der Start zur Totalrevision des Baureglementes statt.

Folgende Beschlüsse fallen in die Kompetenz der Gemeindeversammlung:

- a) Zonenplan 2 (neu)
- b) Zonenplanänderung «Hohlenmatt»
- c) Zonenplanänderung «Arbeitszone A4 Pfandersmatt»
- d) Zonenplanänderung «Parzelle Nr. 360»
- e) Totalrevision Baureglement

Die überarbeiteten Dokumente wurden mehreren Vorprüfungen durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung und weiteren kantonalen Fachstellen unterzogen. Die Genehmigungsfähigkeit wurde dabei in Aussicht gestellt. Zuvor wurden öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die öffentliche Auflage (mit Einsprachemöglichkeit) gemäss Art. 60 kant. Baugesetz fand vom 20. November bis 21. Dezember 2020 statt.

Insgesamt sind 11 Einsprachen eingegangen. Diese richten sich im Wesentlichen gegen die Einzonung von Bauland in der Hohlenmatt, wo eine «Zone mit Planungspflicht» (ZPP) für die Realisierung einer Wohnüberbauung vorgesehen ist, gegen die neu zulässige Gebäudehöhe in der Arbeitszone A4 «Pfandersmatt» und gegen die Flachdachbauweise in der Wohnzone W1. Im Januar 2021 fanden die Einspracheverhandlungen statt. Drei Einsprachen wurden daraufhin zurückgezogen, acht Einsprachen blieben aufrecht. Ferner reichte die BLS eine Rechtsverwahrung bezüglich Immissionsfolgen, Erschliessung der Arbeitszone «Pfandersmatt» und Doppelspurausbau ein.

a) Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 ist ein neues, grundeigentümergebundenes Instrument und löst den verwaltungsanweisenden Landschaftsrichtplan aus dem Jahre 2000 sowie den grundeigentümergebundenen Plan der Schutzobjekte aus dem Jahre 1999 ab.

Der Zonenplan 2 ergänzt den Zonenplan. Er regelt grundeigentümergebunden die folgenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen räumlich:

- Ortsbildschutzgebiet
- Archäologisches Schutzgebiet «Rebzälg»
- Geschützte Einzelbäume
- Landschaftsschongebiete mit Bauverbot
- Feuchtgebiete
- Trockenmauer
- Gebiete mit einer Gefährdung durch Naturgefahren (hohe, mittlere, geringe Gefährdung sowie Gebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe) gemäss der aktuellen Naturgefahrenkarte
- Gewässerraum und Gewässerentwicklungsraum

Ortsbildschutzgebiet

Es ist Aufgabe der Gemeinde, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 kant. Baugesetz). Das Ortsbildschutzgebiet umfasst den historischen Ortskern gemäss der Baugruppe A des von der Kant. Denkmalpflege erarbeiteten Bauinventars für die Gemeinde Seftigen. Im Ortsbildschutzgebiet ist eine bauliche Entwicklung möglich. Dazu gehören auch Neubauten. Bauprojekte müssen sich jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einfügen.

Archäologisches Schutzgebiet

Beim archäologischen Schutzgebiet «Rebzälg» handelt es sich um einen ehemaligen römischen Gutshof. Es bestehen keine direkten Baubeschränkungen. Bei Bauprojekten ist jedoch der archäologische Dienst des Kantons einzubeziehen.

Geschützte Einzelbäume

Wichtige raumprägende Bäume sollen erhalten bleiben. Geschützte Bäume können ersetzt werden. Dies erfordert jedoch die Zustimmung des Gemeinderates. Der Ersatzbaum muss an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe gepflanzt werden.

Landschaftsschongebiet mit Bauverbot

Das Landschaftsschongebiet mit Bauverbot hat zum Ziel, die weit offene und unverbaute Gürbetalebene zu erhalten. Dementsprechend sind neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen untersagt. Es sollen weder Aussiedlungen noch eine Erweiterung der Bauzone in dieses erfolgen. Die bestehenden traditionellen Bauten wie «Mooschürli» sollen erhalten und gepflegt werden.

Feuchtgebiete

Im Gebiet Leimenried besteht ein sehr schönes, gut gepflegtes und ökologisch wertvolles Feuchtgebiet. Der Perimeter umfasst einen Teil des Wyssbach sowie eine offene Wasserfläche. Der wichtige Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird mit dem Erlass des Zonenplans 2 als kommunales Schutzobjekt gesichert.

Trockenmauer

Mehrere Trockenmauern säumen die historischen Verkehrswege. Aufgrund der ökologischen Bedeutung und landschaftsbildprägenden Qualität werden sie als kommunale Schutzobjekte gesichert und dürfen nicht abgebrochen werden.

Naturgefahren

Hier geht es um die Umsetzung der aktuellen Gefahrenkarte (Naturgefahren) in die baurechtliche Grundordnung. Die entsprechenden Bestimmungen wurden in das totalrevidierte Baureglement aufgenommen. Im Zuge der Umsetzung der Naturgefahrenkarte sind alle Baugebiete bezüglich der Gefährdung zu überprüfen. Die Mehrheit der Bauzonen liegt ausserhalb der Gefährdungsgebiete oder

in einem Gebiet mit geringer Gefährdung. Die Gebiete Weid-Stampfmatte und Pfandersmatte liegen in Gebieten mit einer mittleren Gefährdung.

Gewässerraum und Gewässerentwicklungsraum

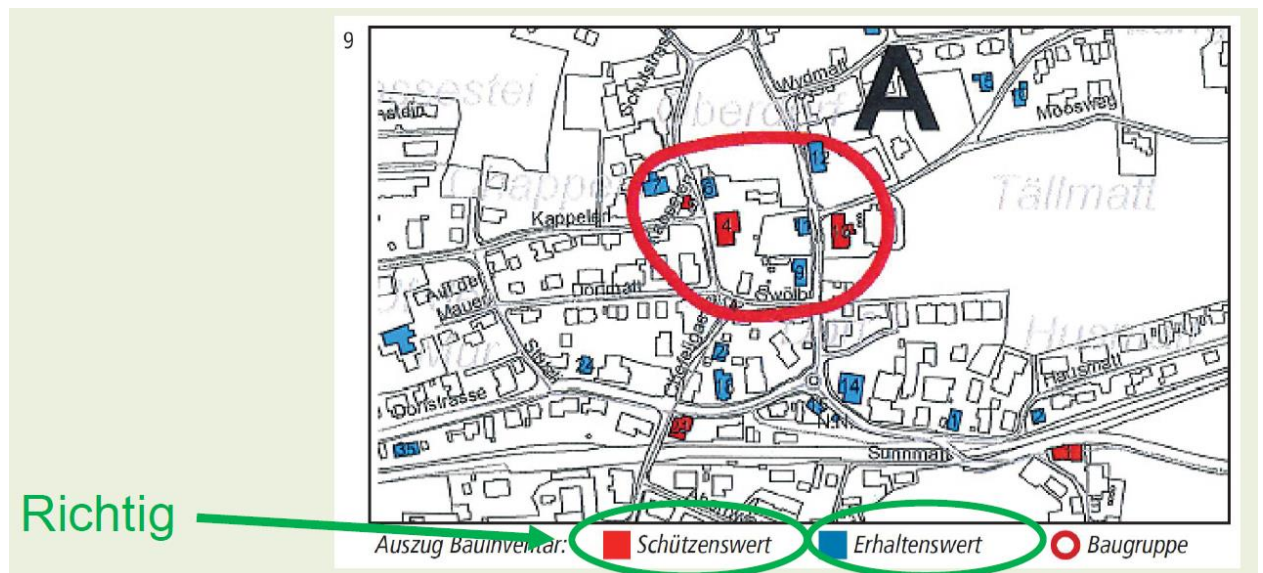
Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung ist für Fließgewässer und stehende Gewässer genügend Raum erforderlich. Für jedes Gewässer wird ein sogenannter Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgesetzt, in gewissen Abschnitten der Mösche auch ein Gewässerentwicklungsraum. Im Zonenplan werden die Gewässerräume und der Gewässerentwicklungsraum als Korridore dargestellt. Ferner sind die erforderlichen Bestimmungen im Baureglement zu finden. Die Berechnung der Gewässerräume stützt sich auf übergeordnete Vorgaben.

Aufhebung bisheriger Vorschriften

Mit dem Erlass des Zonenplans 2 werden folgende Instrumente aufgehoben:

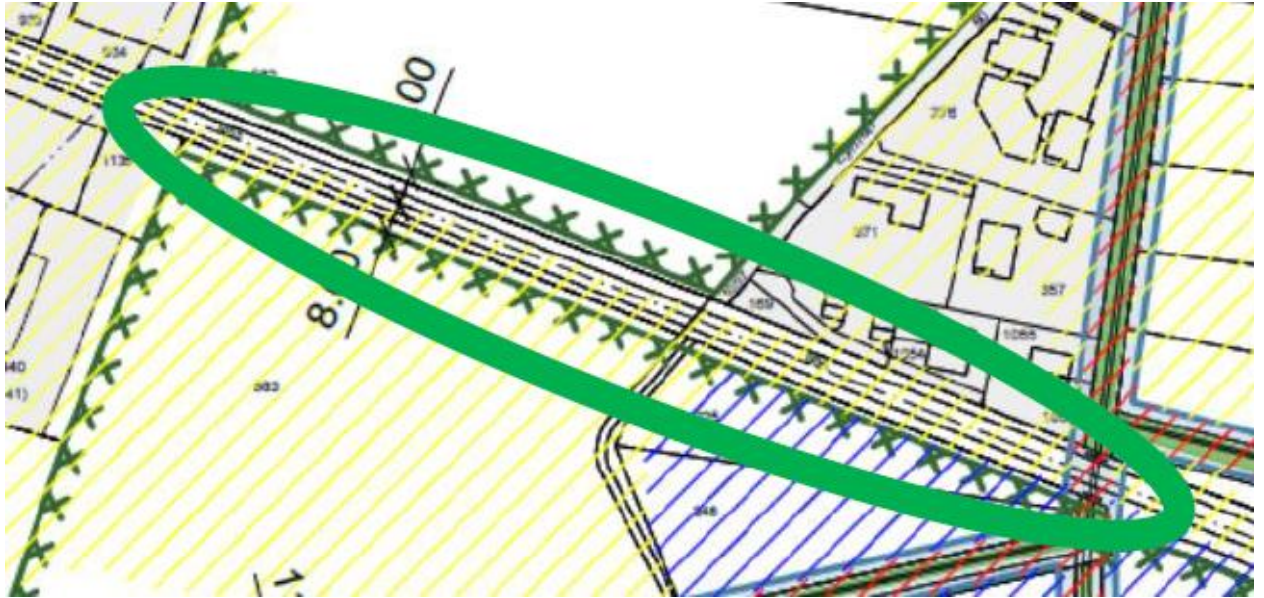
- Plan der Schutzobjekte vom 1. März 1999 (grundeigentümerverbindlich)
- Landschaftsrichtplan vom 19. Oktober 2000 (verwaltungsanweisend)

Gemeindepräsident Urs Indermühle orientiert, dass sich in der Dorfzytig auf Seite 5 bei der Legende zur Uebersichtskarte Bauinventar ein Fehler eingeschlichen hat. Dort waren die Farben der schützenswerten und der erhaltenswerten Objekte vertauscht. Korrekt ist die folgende Darstellung:



Freihaltekorridor für BLS-Doppelspurausbau

Des Weiteren orientiert **Gemeindepräsident Urs Indermühle**, dass die BLS mit Einsprache verlangt, dass im Hinblick auf einen allfälligen Doppelspurausbau auf dem Abschnitt Eymatt–Gewerbeweg beidseits der bestehenden Gleisachse ein Korridor von je 8 Metern ausgeschieden wird. In diesem Bereich gilt kein Bauverbot (Verkleinerung des Landschaftsschongebiet). Der Gemeinderat beantragt in Abweichung zum öffentlich aufgelegten Zonenplan 2 dieser Aenderung zuzustimmen.



ANTRAG DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsident Urs Indermühle beantragt namens des Gemeinderates die Gutheissung des Zonenplans 2 mitsamt der Aenderung gegenüber des öffentlich aufgelegten Plans bezüglich Reduktion des Landschaftsschongebietes mit Bauverbot (Freihaltekorridor für Doppelspurausbau BLS). Er weist hier auf die derzeit laufenden Verhandlungen mit der BLS bezüglich Errichtung eines Bahnübergangs hin.

DISKUSSION

Der Versammlungsleiter gibt das Wort frei für die Diskussion und schliesst diese sogleich, nachdem er keine Wortmeldungen festgestellt hat.

ABSTIMMUNGSPROZEDERE

Aenderungsantrag Gemeinderat: Reduktion des Landschaftsschongebietes mit Bauverbot entlang der Bahnlinie um 8 Meter beidseitig der Gleisachse auf dem Abschnitt Eymatt-Gewerbeweg.

Schlussabstimmung: Gutheissung des Zonenplans 2 mitsamt Aenderung.

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass gegen das Abstimmungsprozedere keine Einwände vorliegen.

ABSTIMMUNG

Aenderungsantrag Gemeinderat

Die Versammlung heisst den Antrag des Gemeinderates auf Aenderung des Zonenplans 2 gegenüber der öffentlich aufgelegten Fassung, das heisst, Reduktion des Landschafts-Schongebietes mit Bauverbot entlang der Bahnlinie um 8 Meter beidseitig der Gleisachse auf dem Abschnitt Eymatt-Gewerbeweg mit **grosser Mehrheit, bei 13 Gegenstimmen und 26 Enthaltungen gut**.

Schlussabstimmung

Die Versammlung heisst den Zonenplan 2 mitsamt der soeben beschlossenen Aenderung mit **grosser Mehrheit, bei 24 Gegenstimmen und 44 Enthaltungen, gut**.

b) Zonenplanänderung «Hohlenmatt»

Die Parzelle Nr. 1008 befindet sich im Gebiet Hohlenmatt und ist unüberbaut. Das Grundstück liegt an der Oberdorfstrasse, weist eine Fläche von 2'476 m² auf und befindet sich in der Landwirtschaftszone am Siedlungsrand. Gemäss dem kommunalen Richtplan handelt es sich um einen Entwicklungsstandort «Wohnen». Das angrenzende Grundstück Nr. 210 mit einem Halt von 1'343 m² gehört dem gleichen Grundeigentümer. Dieses Grundstück befindet sich in der Zone W2 und ist überbaut. Für den Perimeter dieser beiden Grundstücke liegt ein konkretes Ueberbauungskonzept vor. Dieses sieht den Abbruch des Gebäudes auf Parzelle Nr. 210 und eine Gesamtüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern, die Platz für 20 Wohnungen und eine Einstellhalle für 38 Motorfahrzeuge und 40 Velos bieten. Ferner sieht das Konzept Bauten mit 2 Vollgeschossen und 1 Geschoss mit einseitigem Rücksprung zur Fassade sowie Flachdächer vor. Die Grundstücke sind voll erschlossen.



Gemeindepräsident Urs Indermühle:

Mit der Zonenplanänderung soll eine «Zone mit Planungspflicht» (ZPP) geschaffen werden. Die Bestimmungen dazu befinden sich in Art. 314 Baureglement. Damit aber die geplante Ueberbauung realisiert werden kann, bedarf es der Annahme der Zonenplanänderung. Ferner ist ein nachgelagertes Planerlassverfahren für eine Ueberbauungsordnung erforderlich.

Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sowie die kommunale Fachberatung haben die vorgesehenen Bauten mit Abstufung als ortsbildverträglich und qualitativ beurteilt. Es werde qualitativ Wohnraum geschaffen und die Ueberbauung trage im Sinne der gemeinderätlichen «Dorf-Vision 2030» zum natürlichen massvollen Wachstum bei. Zudem trage das Vorhaben der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung. Die Parzelle Nr. 1008 wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt.

Mit der Einzonung des Landes würde die Gemeinde eine Mehrwertabgabe erhalten und es würden neue Steuereinnahmen sowie Aufträge für das einheimische Gewerbe generiert.

Gegen das Einzonungs- und Ueberbauungsvorhaben seien 4 Einsprachen eingegangen, davon 1 Kollektiveinsprache. Eine Einsprache sei aufgrund der Einigungsverhandlung zurückgezogen worden. Hauptkritikpunkte seien:

- Die Ueberbauung ist weder notwendig noch sinnvoll
- Die Gebäude sind zu gross
- Flachdächer passen nicht ins Orts- und Quartierbild
- Zuerst ist eine Schulraumplanung zu erstellen, bevor weiteres Land einzont wird

ANTRAG DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsident Urs Indermühle stellt namens des Gemeinderates den Antrag, der Zonenplanänderung sei zuzustimmen.

DISKUSSION

Der Versammlungsleiter gibt das Wort frei für die Diskussion.

Karin Zimmermann ist der Ansicht, dass zwei von den vier Stimmzählern befangen sind, weil sie bei ES Elektro Seftigen AG angestellt seien. Denn ES Seftigen habe sich im Vorfeld zur Gemeindeversammlung für das Ueberbauungsprojekt «Hohlenmatt» stark gemacht. **Der Versammlungsleiter** stellt fest, dass tatsächlich ein Stimmzähler bei ES Elektro Seftigen AG angestellt ist, dieser Umstand aber kein Grund der Befangenheit darstelle.

Karin Zimmermann führt weiter aus, dass es nicht sinnvoll sei, am Siedlungsrand Kulturland einzuzonen. Die geplante urbane Ueberbauung mit überdimensionierten Bauten passe nicht ins Ortsbild. Die vorgesehenen Gebäudemasse mit 25 m Länge und 13 m Höhe seien ortsplannerisch nicht vertretbar.

Anton Wenger findet es schade, dass das in die Haushalte verteilte Flugblatt anonym sei. Man wisse nicht, wer dieses verfasst habe. So könne man niemanden ansprechen.

Patrick Freitag: Der Gemeinderat hat sich für das Dorf Seftigen viel überlegt und Arbeit in das neue Baureglement und den Zonenplan gesteckt. Wir Stimmberechtigten müssen heute entscheiden, ob dies auch für uns so stimmt. Berücksichtigen wir, dass Seftigen ein ruhiges ländliches Dorf zwischen Gürbe- und Aaretal ist und nicht eine Agglomeration um Bern oder Thun, scheinen mir die Geschäfte (Hohlenmatt und Pfandersmatt) überambitioniert (profitorientiert), wenig nachhaltig, zudem unter minimalem Einbezug der bestehenden An- und Bewohner. Minimal deswegen, weil wir Anwohner nach einer erfolglosen Mitwirkung, eine Einsprache gegen Hohlenmatt einreichten. Resultat: Null Entgegenkommen und das Projekt wurde in keiner Weise angepasst. Fakt ist, in der Schweiz bestehen im 2020 79'000 Leerwohnungen. 10'000 alleine im Kanton Bern. Tendenz steigend. (siehe www.BFS.admin.ch, Stichwort Leerwohnungsziffer). Hier bin ich nicht um den Bauherrn besorgt, sondern um die Verschwendung von natürlichen unwiederbringbaren Ressourcen. Es ist nicht sinnvoll, Bauland am äussersten Siedlungsrand neu einzuzonen und schon gar nicht mit einer besonders dichten, hohen und wuchtigen Überbauung mit 20 Wohnungen und 38 Parkplätzen. Es ist sinnvoller, die noch vorhandenen Baulandreserven konsequent zu nutzen. Das reicht für ein vernünftiges Bevölkerungswachstum. Neue Überbauungen sollen näher beim Bahnhof und damit beim öffentlichen Verkehr liegen (Stichworte: Innere Verdichtung und gute Anbindung an der ÖV). Die Hohlenmatt ist verkehrsmässig schlecht erschlossen. Der Zusatzverkehr wäre gross. Es fehlt ein Trottoir. Die Verkehrssicherheit für Fussgänger und Kinder ist nicht gegeben.

Auf Grund der Fakten, sind die Anwohner überzeugt, dass sich diese Überbauung keineswegs besonders sorgfältig in das Ortsbild einfügt (wie im Zonenplan gefordert). Ich bin vor mehr als 10 Jahren nach Seftigen gezogen, weil ich hier die hohe Qualität des Landlebens und die Aus- und Weitsicht gefunden habe. Wenn ich an die nächste Hauswand schauen wollte, hätte ich mir eine Wohnung in der Stadt oder einer Agglomeration genommen. Mit der Annahme der Zonenplanänderung «Hohlenmatt» wird das Signalwirkung haben und es wird ein Präjudiz geschaffen, was in Zukunft jeden Bewohner von Seftigen betreffen kann.

Patrick Freitag stellt folgende Anträge:

- Hauptantrag: Das Geschäft «Zonenplanänderung Hohlenmatt» sei zurückzuweisen.
- Eventualantrag: Falls das Geschäft «Zonenplanänderung Hohlenmatt» nicht zurückgewiesen wird, so seien die Bestimmungen des Baureglements zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wie folgt anzupassen:
 - Maximal 2 Vollgeschosse
 - Fassadenhöhe traufseitig maximal 7.5 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig maximal 11.5 m
 - Gebäudelänge maximal 20 m
 - Grenzabstand mindestens 5 m.

- Geheime Abstimmung: Das Geschäft «Zonenplanänderung Hohlenmatt» sei zurückzuweisen.

Dominik Gorsatt weist auf den zu erwartenden Mehrverkehr und den Engpass auf der Oberdorfstrasse hin. Zudem fehle ein Trottoir für einen sicheren Fussgängerverkehr.

Barbara Mordasini weist darauf hin, was es bedeuten würde, wenn sie ihre eigene Baulandfläche von rund 2'500 m² mit Flachdächern überbauen würde. Wie würde dies wirken?. Dies sei bei der Abstimmung zu bedenken.

Noah Keller ist der Meinung, dass Seftigen bald einmal 3'000 Einwohner haben würde, wenn es weiterhin Ueberbauungen geben werde, wie sie in der Hohlenmatt geplant werde. Seftigen sei aber ein ländliches Dorf. **Gemeindepräsident Urs Indermühle** weist darauf hin, dass immer mehr Wohnraum pro Person beansprucht wird. Dies zeigt sich darin, dass zwar Neubauten in Seftigen entstanden sind, aber die Einwohnerzahlen praktisch gleich bleiben oder im Falle der Schülerzahlen sogar eine sinkende Tendenz festzustellen ist.

Urs Rüfenacht meint, dass ihn die Grösse der Häuser nicht störten, aber er frage sich, ob es Flachdächer sein müssen. **Gemeindepräsident Urs Indermühle** gibt ihm zur Antwort, dass Flachdächer Vorteile haben. Sie bieten Möglichkeiten zum Beispiel für die Begrünung und damit Förderung der Biodiversität und Regenabwasserretention. Flachdächer bieten heute technisch keine Probleme mehr, dies zeigt sich bei den Gemeindeliegenschaften.

Patrick Freitag ist der Meinung, dass die Ueberbauung «Hohlenmatt» Signalwirkung für die Zukunft hat. Können in Zukunft weitere solche Ueberbauungen in Einfamilienhäusersiedlungen realisiert werden? **Gemeindepräsident Urs Indermühle** erklärt, dass jede Parzelle, jede Situation für sich beurteilt werden muss. Aber es ist Tatsache, dass heute nicht mehr Bauland für ganze Einfamilienhäusersiedlungen ausgeschieden werden können.

Anne-Cathrine Tagmann meint, dass sie im Jahre 2013 deshalb nach Seftigen gezogen sei, weil das Dorf ländlich ist. Es wäre schade, wenn mit der geplanten Ueberbauung in der «Hohlenmatt» ein derart abrupter Uebergang zum Dorf entstehen würde. Vielmehr müsse die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden.

SCHLUSS DER DISKUSSION

Nachdem das Wort nicht weiter verlangt wird, schliesst der Versammlungsleiter die Diskussion. Er stellt fest, dass folgende Anträge von Patrick Freitag vorliegen:

- Hauptantrag: Das Geschäft «Zonenplanänderung Hohlenmatt» sei zurückzuweisen.
- Eventualantrag: Falls das Geschäft «Zonenplanänderung Hohlenmatt» nicht zurückgewiesen wird, so seien die Bestimmungen des Baureglements zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt wie folgt anzupassen:
 - Maximal 2 Vollgeschosse
 - Fassadenhöhe traufseitig maximal 7.5 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig maximal 11.5 m
 - Gebäudelänge maximal 20 m
 - Grenzabstand mindestens 5 m.
- Geheime Abstimmung: Das Geschäft «Zonenplanänderung Hohlenmatt» sei zurückzuweisen.

Der Versammlungsleiter fragt Patrick Freitag an, in welche Richtung der Gemeinderat bei einer allfälligen Annahme des Rückweisungsantrags das Projekt anpassen soll. Patrick Freitag meint, dass das Projekt «in die Tonne geschmissen werden soll», sprich, das Projekt soll nicht weiter bearbeitet werden.

Geheime Abstimmung

Für die geheime Abstimmung ist die Zustimmung von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten erforderlich. Der Versammlungsleiter lässt durch die Stimmzähler nochmals die Anzahl der Anwesenden Stimmberechtigten nachzählen und hält fest, dass 228 Stimmberechtigte anwesend sind. Ein Drittel davon sind 76, das heisst, es sind mindestens 76 Stimmen nötig, damit geheim abgestimmt wird. Für die geheime Abstimmung sprechen sich 77 Stimmberechtigte aus. Somit wird geheim abgestimmt.

Abstimmung über den Rückweisungsantrag von Patrick Freitag:

Ausgeteilte Stimmzettel	228
Abgegebene Stimmzettel	228
davon ungültig oder leer	0
Gültige Stimmzettel	228
JA	156
NEIN	72

Somit wurde der Rückweisungsantrag von Patrick Freitag angenommen. Eine Abstimmung über den Eventualantrag erübrigt sich damit. Die Vorlage geht zurück an den Gemeinderat.

c) Zonenplanänderung «Arbeitszone A4 Pfandersmatt»

Gemeindepräsident Urs Indermühle: Der Gemeinderat beantragt, eine neue Arbeitszone A4 «Pfandersmatt» zu schaffen. In dieser sollen die bestehenden Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 20 Metern aufgestockt werden können (bisher 10 Meter), um damit den ortsansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungsperspektiven zu eröffnen.



Die kantonale Kommission zur Pflege der Ortsbilder (OLK) kommt in ihrer Beurteilung zum Schluss, dass die Bauhöhe von 20 m "kräftig", jedoch im Sinne der inneren Verdichtung von Gewerbebezonen bzw. Arbeitszonen ist. Die OLK schlägt zurückhaltende Farbtöne und die Begrünung des Siedlungsrandes vor.

Der Gemeinderat schlägt gegenüber der öffentlich aufgelegten Zonenplanänderung vor, auf den Bau von Silos mit einer maximalen Höhe von 25 Metern im Gebiet Pfandersmatt südlich der Bahnlinie zu verzichten. Er wird bei der Beratung des Baureglementes den Antrag stellen, Art. 212 Abs. Fussnote 5 «Silobauten im Gebiet Pfandersmatt» zu streichen. Für den Bau von Silos ist der erforderliche Platz nicht vorhanden.

Gegen die Zonenplanänderung sind 5 Einsprachen, davon 2 Kollektiveinsprachen, sowie 1 Rechtsverwahrung eingegangen. Eine Einsprache wurde zurückgezogen. Hauptkritikpunkte sind der befürchtete Mehrverkehr, mächtige Bauten und allgemein mehr Immissionen für die Anwohner.

Gemeindepräsident Urs Indermühle weist mit Nachdruck darauf hin, dass die vorgeschlagene Aufzonung keinen Zusammenhang hat mit einer allfälligen späteren Zonenerweiterung. Für Letztere wird dereinst ein separates ordentliches Planerlassverfahren notwendig sein. Die heute zur Diskussion stehende Zonenplanänderung stellt auch kein Präjudiz zu Gunsten einer allfälligen späteren Zonenerweiterung dar.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsident Urs Indermühle beantragt namens des Gemeinderates die Zonenplanänderung «Arbeitszone A4 Pfandersmatt» gutzuheissen.

DISKUSSION

Der Versammlungsleiter gibt das Wort frei für die Diskussion.

Peter Mani: Die vorgeschlagenen Änderungen in der Arbeitszone Pfandersmatt bereiten vielen Bewohnern der Pfandersmatt und der Eymatt Sorgen. Das zeigt sich auch daran, dass 126 Personen die Einsprache gegen die Planung unterschrieben haben. Ganz wichtig ist uns aber, und das möchte ich hier klar betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine intensivere Nutzung und Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe sind. Die Bewohner, aber auch Gewebetreibende wollen aber auch, dass die Lebensqualität in der Pfandersmatt nicht beeinträchtigt und das Landschaftsbild noch weiter stark belastet wird.

- In den Auflage-Unterlagen wird argumentiert, dass das ansässige Gewerbe mit der Aufzonung auf 20 m Entwicklungsmöglichkeiten, z.B. für Büros oder Dienstleistungen erhalten soll. Die zwei zusätzlich erlaubten Stockwerke auf den drei Hallen bedeuten eine zusätzliche Nutzfläche von gut 25'000 m². Das sind 700 Büroarbeitsplätze. Kann mir jemand sagen, wo dafür Bedarf ist, v.a. auch angesichts der neusten Entwicklung, Stichwort Homeoffice.
- Eine Gebäudehöhe von 20 m bedeutet eine starke Beeinträchtigung der weiten Landschaft des Gürbetals. Im Mitbericht der kant. Kommission Orts- und Landschaftsbild wird die Erhöhung als «kräftig» aber verträglich bezeichnet. Wir sind hier klar anderer Meinung. Durch die Erhöhung wird die Landschaft viel zu stark beeinträchtigt. Das Bild von Santschi Holzbau in Uetendorf zeigt, was schon nur eine Erhöhung auf 14 m, wie wir sie in unserem Vorschlag zulassen wollen, bedeutet. Das Gebäude ist 15 m hoch. In der Pfandersmatt sollten nochmals 5 Meter dazu kommen. Und übrigens: in den Baureglementen von Uetendorf und Belp ist die Gebäudehöhe in den wohlverstandenen ausgedehnten Arbeits- bzw. Industriezonen auf 18 m begrenzt.
- In der Bauverordnung des Kantons ist festgelegt, wie der Bedarf für Abstellplätze zu berechnen ist. Nach diesem Verfahren wurde auch der Bedarf im vorliegenden Verkehrsgutachten berechnet, aber nicht für die Aufzonung der bestehenden Hallen. Ich habe das mal nachgeholt und komme auf einen Bedarf von 300 bis 400 APs. Zum Vergleich: der östliche Parkplatz beim Megastore bietet 240 Plätze. Neben dem Fehlen der Beurteilung der Aufzonung basiert das Verkehrsgutachten auf veralteten Zahlen von 2016. Wir fordern deshalb eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens. Dies ist nicht nötig, wenn eine Erschliessung über den Gewerbeweg gesichert ist.
- In der Arbeitszone Pfandersmatt gibt es 40 Wohnungen (Stand 2017). Gut 100 Wohnungen gibt es im angrenzenden Gebiet. Das entspricht ca. 13 Prozent der Haushalte in der Gemeinde Seftigen. Gewerbe und Wohnen existieren heute weitgehend problemlos nebeneinander. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Deshalb fordern wir den Ausschluss von störendem Gewerbe in der Arbeitszone Pfandersmatt.
- Es gibt das Bild vom Elefanten im Raum. Der Elefant ist ein Symbol für ein offensichtliches Problem, das zwar im Raum steht, jedoch nicht angesprochen wird. Für uns ist das Unausgesprochene das Projekt für ein Beton-Recyclingwerk. Wir wissen, dass dies heute nicht zur Diskussion steht. Wir vermuten aber, dass mit den vorgeschlagenen Änderungen das Feld dafür vorbereitet werden soll. Uns bietet sich heute die Möglichkeit, den Elefanten zum Verschwinden zu bringen und eine gute Lebensqualität in der Pfandersmatt, aber schlussendlich auch im ganzen Dorf sicherzustellen, wenn man die weiträumigen massiven Auswirkungen eines solchen Projektes berücksichtigt. Deshalb bitte ich euch im Namen der besorgten Pfanderermätteler und Eymätteler, unsere Anträge zu unterstützen.

Peter Mani stellt folgende Anträge:

- Antrag 1: Die Gebäudehöhe in der Arbeitszone 4 sei auf 14 Meter zu beschränken.
- Antrag 2: Das Verkehrsgutachten sei zu aktualisieren unter Berücksichtigung der Aufzoning in der Arbeitszone 4. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Erschliessung der Arbeitszone 4 über den Gewerbezug gesichert ist.
- Antrag 3: Die in Art. 211 des neuen Baureglementes formulierten zulässigen Nutzungen sind derart einzuschränken, dass besonders immissionsträchtige Produktionsfirmen u. dgl. in der Pfandersmatt nicht zonenkonform sind (kein «grobes» Gewerbe).

Gemeindepräsident Urs Indermühle erklärt, dass seit 50 Jahren in der Pfandersmatt gearbeitet wird. Der Gemeinderat will dem Gewerbe helfen und dort Perspektiven für die Weiterentwicklung ortsansässigen Betriebe ermöglichen. In der Gemeinde Seftigen gibt es 450 Arbeitsplätze, davon eine Vielzahl in der Gewerbezone Pfandersmatt. Der Gemeinderat möchte mithelfen, dass diese erhalten bleiben (Legislaturziel in der aktuellen Legislatur 2021-2024). Er ist zudem der Auffassung, dass mit der beantragten Aufzoning unwesentlich Mehrverkehr entstehen würde.

Der Versammlungsleiter fragt Peter Mani an, ob er mit dem Antrag 2 eine Rückweisung beantragt. Denn die Verhandlungen über die Verkehrserschliessung mit der Gemeinde Burgistein und der BLS könne nicht jetzt gleich geführt werden. Wenn aber das Verhandlungsergebnis für den heutigen Entscheid grundlegend sei, so käme der Antrag einer Rückweisung gleich. **Peter Mani zieht den Antrag 2 zurück.**

Leandro Manazza: Nach der gemeinderätlichen Vorlage wären künftig in der Gewerbezone bei Neubauten nur noch Flachdächer zugelassen. Leandro Manazza stellt den **Antrag** im Baureglement festzuhalten, weiterhin Steildächer nach den bisherigen Massen zu gestatten, weil sie sich besser für die Nutzung von thermischer Sonnenenergie und Photovoltaik eignen.

Parteiübergreifend ist mittlerweile unbestritten, dass Gemeinden zum Schutz des Kulturlandes mit Neueinzonungen zurückhaltend sein sollen. Deshalb gilt es die bestehenden Bauzonen besser zu nutzen. In der Pfandersmatt verfügt die Gemeinde über voll erschlossenes Bauland an hervorragender Lage in der Gürbeebene, das erst noch direkt an den Bahnhof Burgistein angrenzt. Diese Landreserve ist bis heute allerdings dem Gewerbe vorbehalten. Wir stellen fest, dass es in den vergangenen Jahren jedoch nicht gelungen ist, weitere Betriebe hier anzusiedeln, demzufolge sind schätzungsweise erst 40% der Fläche überbaut. Das Brachland dient, völlig unproduktiv, hauptsächlich als Abstellplatz für Occasionsautos. Eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten wäre ein Entwicklungsimpuls und würde neue Unternehmen anlocken. Für die bereits ansässigen Firmen bestünde die Option, bei der anstehenden Sanierung ihrer 40-jährigen Hallen Wohnungen obendrauf zu setzen und sich so ein zweites Standbein für allfällige Krisenzeiten zu verschaffen. Das Bauland in der Pfandersmatt wurde dazumal preiswert erworben und ist bereits amortisiert. Das bedeutet, dass man hier günstige Mietwohnungen erstellen kann, welche bekanntlich sehr nachgefragt sind.

Gewerbe und Industrie aus den Siedlungen zu verbannen, ist ein völlig überholter Raumplanungsgrundsatz aus den 1970er Jahren, mit den bekannten Folgen von Stau und Pendlerströmen. Obwohl Ortsplaner und Behörden noch daran festhalten, zeigen die Erfahrungen in Seftigen ein ganz anderes Bild:

- In der Gewerbezone befinden sich heute bereits zirka 40 Wohnungen. Die meisten Bewohner fühlen sich durch die bisher ansässigen Betriebe keineswegs gestört.
- Bei der Einführung der Lärmempfindlichkeitsstufen wurde die Dorfkernzone der Stufe 3 zugeteilt. Dort ist eine Mischzone seit jeher vertraut, gewollt und erlaubt. Traditionell gibt es im Dorfkern Garagen, einen Holzbaubetrieb, und früher war dort sogar eine Schmitte. Interessanterweise sind die genau gleichen Branchen in der Pfandersmatt vertreten, nämlich eine Möbelschreinerei, etliche Autowerkstätten und ein Metallbaubetrieb. Wohnen ist bisher allerdings unerwünscht, weil das Gebiet bei seiner Einzonung (wie die meisten Arbeitszonen im Kanton) prophylaktisch mit Stufe 4 versehen wurde. Zugezogen sind aber nur Betriebe, die der Stufe 3 zuzuordnen sind. Und das soll auch so bleiben. Wir haben heute also einen unlogischen, nicht nachvollziehbaren Widerspruch zwischen Dorfkern und Pfandersmatt.

- In seiner langjährigen Tätigkeit als Gemeinderat erinnert sich Leandro Manazza nur an zwei Reklamationen, verursacht durch das Gewerbe. Einmal das Schletzen von Autotüren nachts um halb drei vor der Halbmondbar und wiederholt die Gestanks-Emissionen des Pferdemists bei der Champignonproduktion in der Pfandersmatt. Es hat sich jedoch nie jemand über zu lautes Hämmern, Sägen oder Bohren beschwert, wohl aus dem einfachen Grund, weil zwischen 7 Uhr morgens und 6 Uhr abends die Anwohner ebenfalls aktiv oder unterwegs sind. Was in Seftigen, wie anderswo, tagein tagaus Lärm macht, ist der Strassenverkehr. Diesbezüglich ist man offensichtlich tolerant, weil fast alle ein eigenes Auto oder Motorrad besitzen.

Leandro Manazza stellt folgende Anträge:

- a) In der gesamten Gewerbezone von Seftigen sollen neu maximal 50% eines Gebäudevolumens für Wohnzwecke genutzt werden können. Die Gewerbezone ist deshalb in die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zurückzusetzen.
- b) Im Baureglement sei festzuhalten, dass in der Gewerbezone weiterhin Steildächer nach den bisherigen Massen gestattet sind.

Zudem unterstützt Leandro Manazza den Antrag von Peter Mani betreffend die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 14m, auch südlich der Bahnlinie.

Ortsplaner Urs Fischer nimmt zum Antrag betreffend Art. 211, Lärmempfindlichkeitsstufe 3 in der Arbeitszone, Stellung. Heute gilt für die gesamte Arbeitszone die Stufe 4 und diese sollte so beibehalten werden. Eine Rückstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 hätte negative Auswirkungen auf das bestehende Gewerbe. Auch die Nutzung ist für sämtliche Arbeitszonen die gleiche. Die Arbeitszone A4 unterscheidet sich einzig bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe von den andern Arbeitszonen.

Peter Mathys: Er unterstütze das Seftiger Gewerbe und werde dies weiterhin tun. Rückblick: Die ersten Hallen wurden in den 1970er-Jahren gebaut. Damals herrschte keine gute wirtschaftliche Lage und man war damals dankbar für die neu entstandenen Arbeitsplätze. Als man in den 1990er-Jahren eine weitere Einzonung vorgenommen hatte, war es damals ein Versprechen an den Gemeinderat Burgistein, dass man das Seftiger Gewerbegebiet über Gemeindegebiet Seftigen erschliessen werde. Deshalb habe er nun gegen die Aufzonung Einsprache erhoben. Weiter habe er in der Einsprache gefordert, dass beidseits der Bahnlinie die gleiche maximale Gebäudehöhe gelten müsse, ob 14 oder 20 Meter. Ferner habe er moniert, dass in der Gewerbezone bereits genug Abstellplätze vorhanden seien. Man müsse eine Regelung in das Baureglement aufnehmen, wonach die Flächen mindestens zu 70 Prozent für Arbeitsplätze genutzt werden müssen. Nur so könne in Zukunft verhindert werden, dass noch mehr Abstellplätze entstehen. Man hätte für das Gewerbegebiet eine Ueberbauungsordnung erlassen können.

Peter Mathys stellt folgenden Antrag:

Es sei zuerst die Erschliessung der Arbeitszone «Pfandersmatt» mit dem Gemeinderat Burgistein nachhaltig zu klären, bevor weitere zonenplanerische Massnahmen beschlossen werden.

Zudem unterstützt Peter Mathys den Antrag von Peter Mani betreffend die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 14m, auch für das Gebiet südlich der Bahnlinie.

Gemeindepräsident Urs Indermühle orientiert, dass sich auch der Gemeinderat Seftigen an den Abstellplätzen stört. Er hat sich selbst das Ziel für die laufende Legislatur gesetzt, gegen die wenig wertschöpfende Nutzung aktiv vorzugehen. Dort könnten sinnvollerweise 14 m hohe Gebäude realisiert werden. Uebrigens werde bei der Zufahrt zur Arbeitszone Pfandersmatt ein Strassenabschnitt von 70 m der Gemeinde beansprucht, das weitere Gelände gehöre der BLS.

Christoph Mani: Die Gerber Champignonsfabrik gehöre seit dem Jahr 2020 der Wauwiler Champignons AG. Diese habe in den letzten Jahren eine Produktionsstätte mit einer Gebäudehöhe von 14 m gebaut. Weshalb in der Pfandersmatt die Halle höher gebaut werden müsse sei nicht klar. **Gemeindepräsident Urs Indermühle** erklärt, dass Gerber Champignons AG Bedarf für zusätzliche Produktionsfläche hat. Der Gemeinderat will die Option für eine entsprechende spätere weitere Aufstockung bieten.

Marlen Baumann: Den Leuten im Dorf ist die Pfandersmatt egal. Aber wenn in unserem Quartier im Dorf gebaut wird, regen sich die Leute ob dem Lärm auf, auch wenn dieser für eine bestimmte Zeit limitiert ist. Der dauernde Lärm für die Bewohner Pfandersmatt ist unzumutbar. Damit solidarisiere sie sich mit den Anwohner Pfandersmatt.

SCHLUSS DER DISKUSSION

Nachdem das Wort nicht weiter verlangt wird, schliesst der Versammlungsleiter die Diskussion. Er hält fest, dass folgende Anträge vorliegen:

Peter Mani:

- Antrag 1: Die Gebäudehöhe in der Arbeitszone 4 ist auf 14 Meter zu beschränken.
- Antrag 2: Die in Art. 211 des neuen Baureglementes formulierten zulässigen Nutzungen seien derart einzuschränken, dass besonders immissionsträchtige Produktionsfirmen u. dgl. in der Pfandersmatt nicht zonenkonform sind (kein «grobes» Gewerbe).

Leandro Manazza:

1. In der gesamten Gewerbezone von Seftigen sollen neu maximal 50% eines Gebäudevolumens für Wohnzwecke genutzt werden können. Die Gewerbezone ist deshalb in die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zurückzusetzen.
2. Im Baureglement sei festzuhalten, dass in der Gewerbezone weiterhin Steildächer nach den bisherigen Massen gestattet sind.

Peter Mathys:

Es sei zuerst die Erschliessung der Arbeitszone «Pfandersmatt» mit dem Gemeinderat Burgstein nachhaltig zu klären, bevor weitere zonenplanerische Massnahmen beschlossen werden.

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass die Anträge von Peter Mani und Leandro Manazza das Baureglement betreffen und unter jenem Traktandum behandelt werden können. Er fragt **Peter Mathys** an, ob er seinen Antrag als Rückweisungsantrag versteht. Er bejaht dies. Der Versammlungsleiter schlägt vor, somit gleich über den Rückweisungsantrag abzustimmen. Sollte dieser angenommen werden, würde die Vorlage zurück an den Gemeinderat gehen. Falls der Antrag abgelehnt wird, wird das weitere Abstimmungsverfahren festgelegt. Ueber die Anträge, die das Baureglement betreffen, wird im Traktandum 1e abgestimmt. Die Versammlung ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

ABSTIMMUNG

Die Versammlung heisst den Rückweisungsantrag von Peter Mathys mit 92 gegen 68 Stimmen, bei 24 Enthaltungen, gut. Somit geht die Vorlage zurück an den Gemeinderat mit dem Auftrag, die Erschliessung der Arbeitszone Pfandersmatt mit dem Gemeinderat Burgstein nachhaltig zu klären, bevor weitere zonenplanerische Massnahmen beschlossen werden.

d) Zonenplanänderung «Parzelle Nr. 360»

Bei dieser Zonenplanänderung geht es einzig darum, einer Forderung des Kantons nachzukommen. Eine rund 1'500 m² grosse Fläche im Bereich Moosweg der Parzelle Nr. 360 gilt seit Jahrzehnten als Wohnzone W2. Das Grundstück ist als Kulturland ausgewiesen. Das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verlangt, dass auf grossen unbebauten Baulandreserven eine Mindestdichte, das heisst, eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0,6 erreicht wird. Dieses Ziel wird mit der vorgeschlagenen Zonenplanänderung sichergestellt. Die Baulandfläche wird dabei nicht verändert. Für die übrigen Baugebiete in der Gemeinde Seftigen, die als Kulturland ausgewiesen sind, erfolgt die Festlegung der Mindestdichte in besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zone mit Planungspflicht, Ueberbauungsordnung).



Gemeindepräsident Urs Indermühle orientiert, dass gegen diese Zonenplanänderung keine Einsprachen eingegangen sind und stellt zugleich fest, dass aus der Mitte der Versammlung keine Anträge vorliegen.

ANTRAG

Gemeindepräsident Urs Indermühle beantragt namens des Gemeinderates Gutheissung der Zonenplanänderung.

ABSTIMMUNG

Die Versammlung heisst die Zonenplanänderung betreffend die Parzelle Nr. 360 im Bereich Moosweg mit grosser Mehrheit gut, bei einigen Enthaltungen.

e) Totalrevision Baureglement

Gemeindepräsident Urs Indermühle: Das aktuelle Baureglement stammt aus dem Jahre 1990 und wurde seither mehrmals teilrevidiert, letztmals im Jahre 2012. Das Baureglement soll nun im Rahmen einer Totalrevision an die übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton angepasst werden. Insbesondere ist eine Anpassung an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen und baupolizeilichen Masse gemäss der kant. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) und an die revidierte kantonale Baugesetzgebung zwingend. Das neue Reglement trägt zudem der geänderten Baukultur und der Anwendungspraxis sowie dem Bestreben der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung. Sogenannte «Papageien-Artikel», das heisst, Bestimmungen die bereits in andern oder übergeordneten Vorschriften enthalten sind (z. B. Baubewilligungsverfahren), wurden eliminiert. Ferner sollen mittelfristig die Baureglemente der Thuner-Westamt-Gemeinden einander angeglichen werden.

Das neue Baureglement weist eine völlig neue Systematik auf und ist modulartig aufgebaut. Es ist in sechs Kapitel mit insgesamt 37 Artikeln gegliedert:

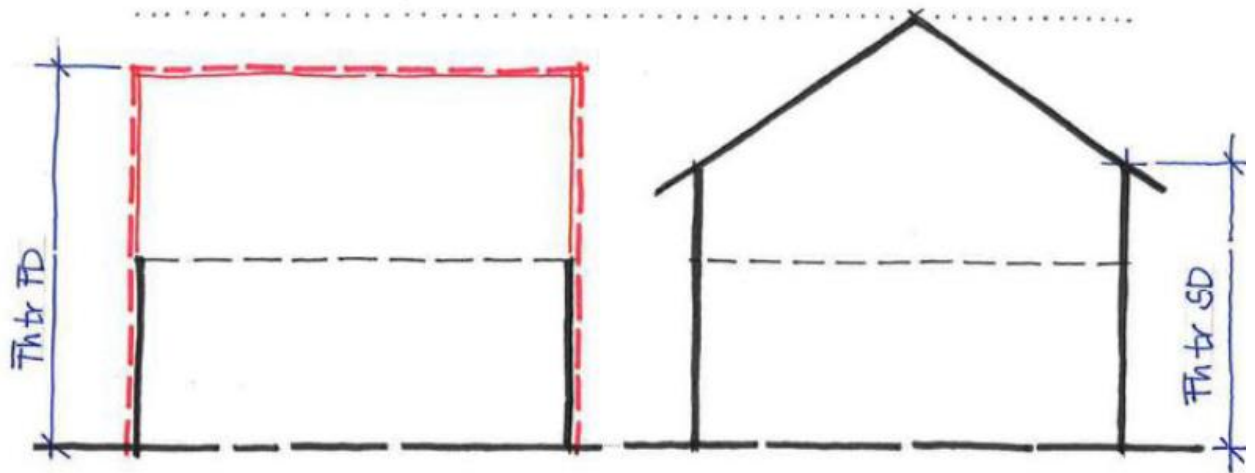
- 1 Geltungsbereich (Art. 101 – 104)
- 2 Nutzungszonen (Art. 211 – 241)
- 3 Besondere baurechtliche Ordnungen (Art. 311 – 321)
- 4 Qualität des Bauens und Nutzens (Art. 411 – 431)
- 5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen (Art. 511 – 561)
- 6 Straf- und Schlussbestimmungen (Art. 601 – 603)

Zusätzlich zu den rechtsverbindlichen Normen sind in einer separaten Textspalte hinweisende Kommentare aufgeführt. Das neue Baureglement belässt Spielraum bei der Bau- und Aussenraumgestaltung, um auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Neu ist die Verankerung der unabhängigen «kommunalen Fachberatung».

Das neue Baureglement enthält u. a. die weiteren materiellen Aenderungen und Neuerungen im Vergleich zum heutigen Baureglement:

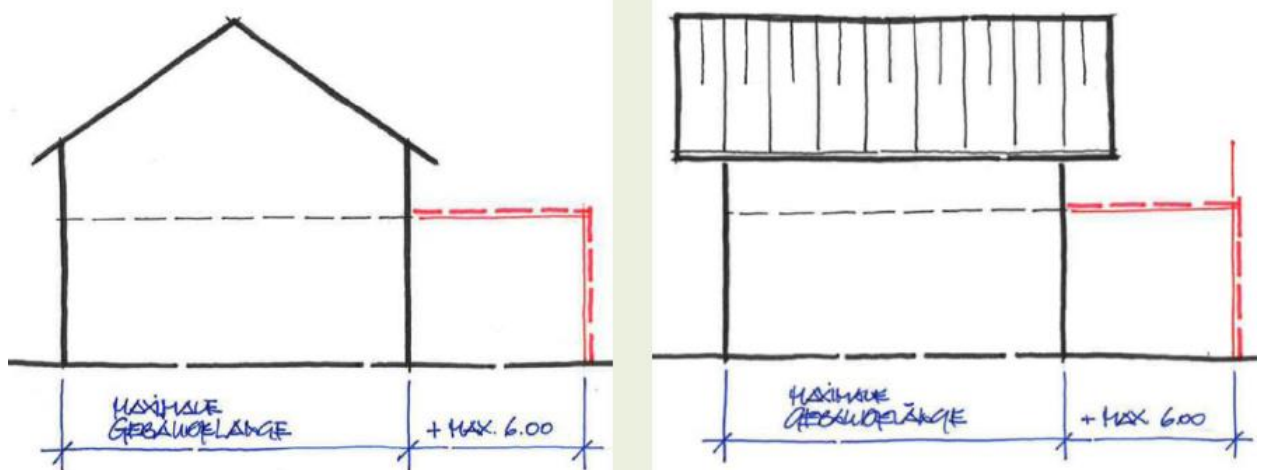
- Anheben der Gebäudehöhen in den Arbeitszonen A3 und A4 von heute 10 Metern auf 14 Meter in der A3 (Pfandersmatt und Sumpfmatt) und auf 20 Meter in der A4 «Pfandersmatt»
- Gestatten der Flachdachbauweise auch im Wohngebiet, wobei in der Dorfkernzone und in der Alten Dorfkernzone ein qualitätssicherndes Verfahren erforderlich ist
- «Gabarit-Lösung» in der Wohnzone W1
- «Schubladen-Lösung»

«Gabarit-Lösung» in der Wohnzone W1



Diese ermöglicht mehr Wohnraum zum Beispiel für ein 2-Generationenhaus auf dem gleichen Boden zu realisieren. Die Flachdachbauweise ordnet sich gut in die bestehende Bebauung ein.

«Schubladen-Lösung» in den Wohnzonen W1 und W2:



Dank einer Mehrlänge von 6 Metern ist der Anbau eines bewohnten 1-geschossigen Traktes möglich, wobei die Grenzabstände eingehalten werden müssen. Der Anbau muss sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterordnen. Es ist erlaubt, das Flachdach als Terrasse zu nutzen. Mit dieser Lösung kann langfristig in der Wohnzone W1 bis zu 50 Prozent und in der Wohnzone W2 bis zu 30 Prozent zusätzliche Wohnfläche realisiert werden, ohne neues Bauland einzuzonen. Wie und wann allenfalls von dem erweiterten Spielraum Gebrauch gemacht wird liegt im Ermessen der jeweiligen Hauseigentümer.

Gemeindepräsident Urs Indermühle orientiert, dass gegen das Baureglement 1 Einsprache eingegangen ist, die aber zurückgezogen wurde. Kritikpunkt war die Zulassung von Flachdächern.

Gemeindepräsident Urs Indermühle erklärt, dass der Gemeinderat die **Streichung von Art. 212, Abs. 1, Fussnote 5 «Silobauten im Gebiet Pfandersmatt» beantragt**. In der Arbeitszone Pfandersmatt ist der erforderliche Platz für eine Silobaute mit einer Höhe bis zu 25 Metern nicht vorhanden, weshalb eine solche Bestimmung keinen Sinn macht.

ANTRAG DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsident Urs Indermühle stellt namens des Gemeinderates folgende Anträge:

- a) Die Bestimmungen betreffend die «ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» seien aufgrund des Rückweisungsbeschlusses unter dem Traktandum 1b zu streichen.
- b) Die Bestimmungen betreffend die Arbeitszone A4 «Pfandersmatt» seien aufgrund des Rückweisungsbeschlusses unter dem Traktandum 1c zu streichen.
- c) Das Baureglement sei mitsamt den Aenderungen gemäss lit. a und b hiavor gutzuheissen.

DISKUSSION

Der Versammlungsleiter gibt das Wort zur Diskussion frei.

Leandro Manazza verweist auf sein Votum unter dem Traktandum 1c und wiederholt seine Anträge:

1. In der gesamten Gewerbezone von Seftigen (Pfandersmatt und Sumpfmatt) sollen neu maximal 50% eines Gebäudevolumens für Wohnzwecke genutzt werden können. Die Gewerbezone ist deshalb in die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zurückzusetzen.
2. Im Baureglement sei festzuhalten, dass in der Gewerbezone weiterhin Steildächer nach den bisherigen Massen gestattet sind.

Doris Glusstein stellt fest, dass heute bereits Wohnungen auf den Hallen in der Arbeitszone bestehen. Warum ist dies möglich? **Gemeindepräsident Urs Indermühle** erklärt, dass das noch geltende Baureglement Wohnungen in beschränktem Rahmen zulasse. Er weist ebenfalls darauf hin, dass bezüglich Lärmempfindlichkeitsstufe die Besitzstandswahrung bei den bestehenden Betrieben gelte und die bestehenden Betriebe keine Einschränkungen gegenüber heute in Kauf nehmen müssten.

Anne-Catherine Tagmann stellt den **Antrag**, auf die Flachdachbauweise in den Wohnzonen sei auch künftig zu verzichten. Einzig bei der «Schubladen-Lösung», das heisst für die eingeschossigen bewohnten Anbauten seien Flachdächer zu gestatten.

Thomas Jost spricht dem Gemeinderat ein Lob für das sorgfältig erarbeitete neue Baureglement aus. Flachdächer in den Wohnzonen seien sinnvoll. Die Gebäude würden weniger hoch als bei Steildächern. Sehr viele Flachdächer würden nicht entstehen, da das Baugebiet zum grössten Teil überbaut sei.

Gemeinderat Peter Gurtner weist darauf hin, dass die Bestrebungen für die Siedlungsentwicklung nach innen und die bessere Nutzung des bestehenden Baulandes dem Volkswillen entspringe. Deshalb müsse nach neuen Lösungen wie jene der «Gabarit-Lösung» und der «Schubladen-Lösung» gesucht werden.

Andreas Schenk will wissen, ob das neue Baureglement Auswirkungen auf den Lärmschutz hat. **Ortsplaner Urs Fischer** verneint dies. Die neuen Bestimmungen bewirkten keine Aenderungen der Nutzungsplanung.

SCHLUSS DER DISKUSSION

Nachdem das Wort nicht weiter verlangt wird, schliesst der Versammlungsleiter die Diskussion und stellt fest, dass folgende **Aenderungsanträge** vorliegen:

Gemeinderat:

1. Die Bestimmungen betreffend die «ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» seien aufgrund des Rückweisungsbeschlusses unter dem Traktandum 1b zu streichen.
2. Die Bestimmungen betreffend die Arbeitszone A4 «Pfandersmatt» seien aufgrund des Rückweisungsbeschlusses unter dem Traktandum 1c zu streichen.

Leandro Manazza:

1. In der gesamten Gewerbezone von Seftigen sollen neu maximal 50% eines Gebäudevolumens für Wohnzwecke genutzt werden können. Die Gewerbezone ist deshalb in die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zurückzusetzen.
2. Im Baureglement sei festzuhalten, dass in der Gewerbezone weiterhin Steildächer nach den bisherigen Massen gestattet sind.

Anne-Catherine Tagmann:

Verzicht auf die Flachdachbauweise in den Wohnzonen, mit Ausnahme der «Schubladen-Lösung».

ABSTIMMUNGSPROZEDERE

Der Versammlungsleiter gibt folgendes Abstimmungsprozedere bekannt, gegen welches keine Einwände erhoben werden.

- Abstimmung 1: Antrag von Anne-Catherine Tagmann betreffend Flachdächer.
- Abstimmung 2: Antrag von Leandro Manazza betreffend Steildächer in den Arbeitszonen.
- Abstimmung 3: Antrag von Leandro Manazza betreffend 50 % Anteil für Wohnzwecke eines Gebäudevolumens in den Arbeitszonen und Festsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe 3.
- Schlussabstimmung: Baureglement, inklusive Aenderungen.

ABSTIMMUNG

- Abstimmung 1: Die Versammlung **lehnt den Antrag** von Anne-Catherine Tagmann betreffend Verzicht von Flachdächern in den Wohnzonen mit grossem Mehr **ab**.
- Abstimmung 2: Die Versammlung **heisst den Antrag** von Leandro Manazza betreffend die Zulassung von Steildächern in den Arbeitszonen mit 156 gegen 32 Stimmen, bei 24 Enthaltungen, **gut**.
- Abstimmung 3: Die Versammlung **heisst den Antrag** von Leandro Manazza mit grosser Mehrheit, bei einigen Gegenstimmen und Enthaltungen gut, wonach neu maximal 50% eines Gebäudevolumens in den Arbeitszonen für Wohnzwecke genutzt werden können. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe 3.

Schlussabstimmung

Die Versammlung beschliesst das so bereinigte Baureglement mit den folgenden Aenderungen mit grosser Mehrheit, bei einigen Gegenstimmen und Enthaltungen:

1. Streichen der Bestimmungen betreffend die «ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» aufgrund des Rückweisungsbeschlusses unter dem Traktandum 1b.
2. Streichen der Bestimmungen betreffend die Arbeitszone A4 «Pfandersmatt» aufgrund des Rückweisungsbeschlusses unter dem Traktandum 1c.
3. In der gesamten Gewerbezone von Seftigen dürfen neu maximal 50% eines Gebäudevolumens für Wohnzwecke genutzt werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe 3.
4. Steildächer sind in den Arbeitszonen gestattet.

2 VO **Verschiedenes und Orientierungen** Orientierungen aus den Ressorts

GEMEINDEPRÄSIDENT URS INDERMÜHLE, PRÄSIDIALES

A OBERDORFSTRASSE / BELAGSANIERUNG

Die Belagsanierung erfolgt im Frühling/Sommer 2021, der genaue Ausführungszeitpunkt ist derzeit noch offen. Es wird mit Verkehrsbehinderungen zu rechnen und die Verkehrsführung wird zeitweise einspurig sein, verbunden mit Umleitungen. Weitere Informationen folgen per Flugblatt.

B WOHN- UND PFLEGEZENTRUM SOLVIVA «CHAPPELE»

Nach heutigem Stand wird das Pflegeheim ca. März 2022 in Betrieb genommen. Die Wohnungen werden ebenfalls im Frühjahr 2022 bezugsbereit sein. Auch hierzu werden in den nächsten Wochen weitere Informationen von Solviva erhältlich sein.

WORTMELDUNGEN AUS DER MITTE DER VERSAMMLUNG

BIGLER URSULA; GENERELL 30 KM/H OBERDORFSTRASSE

Bittet den Gemeinderat, sich für «Generell 30 km/h» auf der Oberdorfstrasse einzusetzen. Gemeindepräsident Urs Indermühle orientiert, dass der Kanton ein Gutachten erstellt hat und gemäss diesem sind 50 km/h angemessen. Aber anlässlich einer kürzlich stattgefundenen Besprechung unter Mitwirkung von Vertretern von Anwohner der Oberdorfstrasse wurde das Thema des Geschwindigkeitsregimes erneut besprochen. Der Entscheid liegt letztendlich beim Kanton.

MITTEILUNGEN DES GEMEINDEPRÄSIDENTEN

- Die Daten für die im Jahr 2021 vorgesehenen Gemeindeanlässe sind noch offen.
- Provisorisch: Montag, 19. April 2021, 20'00 Uhr, Aula, Informationsanlass zur Dachsanierung von Gemeindeligenschaften (Photovoltaik-Anlagen).
- Provisorisch: Montag, 31. Mai 2021, 20'00 Uhr, ordentliche Gemeindeversammlung (Ort noch nicht bestimmt).
- Sonntag, 13. Juni 2021, Gemeinde-Urnenabstimmung zum Dachsanierungsprojekt «Gemeindeligenschaften Dorfmat 6, Schulstrasse 11, Seftigenstrasse 3».

SCHLUSS DER VERSAMMLUNG

Der Versammlungsleiter schliesst die Versammlung und weist die Versammlungsbesucher an, die Halle sektorenweise und zügig zu verlassen.

Der Präsident:

Der Protokollführer i.V.: