



Botschaft

Ordentliche Gemeindeversammlung

Dienstag, 5. Juni 2018,

19.30 Uhr, in der Aula

(Bitte an Versammlung mitbringen)

TRAKTANDENLISTE

1. Genehmigung der Überbauungsordnung „Bärmatte“ mit Zonenplanänderung
2. Informationen aus dem Gemeinderat
3. Verschiedenes

1. Genehmigung der Überbauungsordnung Bärmatte mit Zonenplanänderung

Ausgangslage

Auf den Parzellen Nrn. 381 und 1082 in der Bärmatte sind heute ein Wohnhaus und die Gärtnerei bzw. Gartenbaubetriebe der Gebrüder Schmid angesiedelt. Die Gebrüder Schmid beabsichtigen, ihre Betriebe in absehbarer Zeit umzusiedeln, um das Grundstück für eine zonengemässe Nutzung freizugeben. Das bestehende Wohnhaus Bärmatweg 6 soll bis auf weiteres erhalten bleiben und wurde abparzelliert. Die Parzellen Nrn. 381 und 1082 befinden sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG2.



Die Grundeigentümerschaft hat die d-company Architekten, Ittigen, und das Planungsbüro ecoptima ag, Bern, beauftragt, auf der Parzelle Nr. 1082 ein zeitgemässes Bebauungskonzept zu erarbeiten. Geplant ist eine verdichtete Überbauung mit ca. 65 Wohnungen in einem einheitlichen Architekturkonzept in hoher Qualität.

Im Rahmen einer Voranfrage ist das Bebauungskonzept seitens der Gemeinde geprüft worden. Da das Bebauungskonzept mehrere Mehrfamilienhäuser vorsieht, wurde von den zuständigen Behörden die Erarbeitung einer Überbauungsordnung als sinnvoll erachtet. Durch dieses Vorgehen wollte der Gemeinderat zusätzlich sicherstellen, dass das Bebauungskonzept auch in die Gemeinde Hindelbank passt.

Das Bebauungskonzept entspricht den Vorgaben des Kantonalen Richtplans 2030 und dem revidierten Baugesetz. Hindelbank gilt als zentrumnahes ländliches Gebiet und hat eine Raumnutzungsdichte von mindestens 39 Raumnutzer/ha aufzuweisen. Das heisst, dass bei durchschnittlichen 2.2 Bewohner/Wohneinheit auf einer Fläche von 9'829 m² mindestens 17.4 Wohneinheiten erstellt werden müssen. Zudem muss eine minimale Nutzung mit einer Geschossflächenziffer von 0.45 respektive eine oberirdische Geschossfläche von mindestens 4'423 m² sichergestellt werden. Mit dem Bebauungskonzept wird nicht mehr Nutzung erstellt, als heute in der Zone WG2 möglich ist.

Planung

Die Planungsarbeiten der Überbauungsordnung „Bärmatte“ mit Zonenplanänderung sind seitens der Gemeinde durch eine Arbeitsgruppe begleitet worden. Die Arbeitsgruppe ist wie folgt zusammengesetzt:

- Wenger Daniel, Gemeinderatspräsident
- Wettstein Urs, Gemeinderat
- Widmer Thomas, Gemeinderat
- Keller Thomas, Baukommission
- Liebi Markus, Baukommission
- Rebsamen Christian, Bauverwalter

In den im Überbauungsplan ausgeschiedenen Baubereichen sind Hauptbauten mit Flachdach und Attika vorgesehen. Auf der längsten Ausdehnung des Grundstücks verbindet eine aus 4 Häusern bestehende und von einem Weg begleitete Häuserzeile den Bärmatt- und Juraweg und teilt das Grundstück in zwei ungefähr gleich grosse Teile. Auf beiden Hälften schliessen rechtwinklige um einen Hof gruppierte Häuser versetzt an die Längszeile an. Damit entsteht ein Ensemble mit unterschiedlich grossen Innenhöfen, die den Bezugspunkt für die einzelnen Wohnungen bilden.

Aufgrund von Abklärungen mit dem Tiefbauamt des Kantons wird das Grundstück mit der Zufahrt zur Einstellhalle über den Bärmattweg erschlossen. Dieser wird zusätzlich mit einem Trottoir ausgestattet. Auf Seite Juraweg stehen oberirdische Parkplätze für Besucher zur Verfügung.

Der nachfolgende Überbauungsplan zeigt die verpflichtende Anordnung der einzelnen Gebäude sowie die entsprechenden Nebenflächen (Grünflächen, Spielplätze usw.).



Verfahren

- Öffentliche Mitwirkung 18. April 2017 – 17. Mai 2017
- Orientierungsversammlung 26. April 2017
- 1. Vorprüfung durch den Kanton 8. Juli 2017 – 12. Oktober 2017
- 2. Vorprüfung durch den Kanton Dezember 2017
- Öffentliche Auflage 9. März 2018 – 9. April 2018
- Verabschiedung durch GR an GV 9. April 2018
- Einspracheverhandlungen 27. April 2018
- Beschluss Gemeindeversammlung 5. Juni 2018
- Genehmigung durch Kanton ab Juli 2018

Während der Auflagefrist sind 4 Einsprachen (z.T. mit Rechtsverwahrungen) und 2 Rechtsverwahrungen eingereicht worden.

Die farbigen Unterlagen können auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Überbauungsordnung „Bärmatte“ mit Zonenplanänderung zu genehmigen.

Alle stimmberechtigten Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger sind freundlich eingeladen, an dieser Gemeindeversammlung teilzunehmen.

3324 Hindelbank, im Mai 2018

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Die Gemeindegemeinschaft:

D. Wenger K. Witschi