



Botschaft

zur

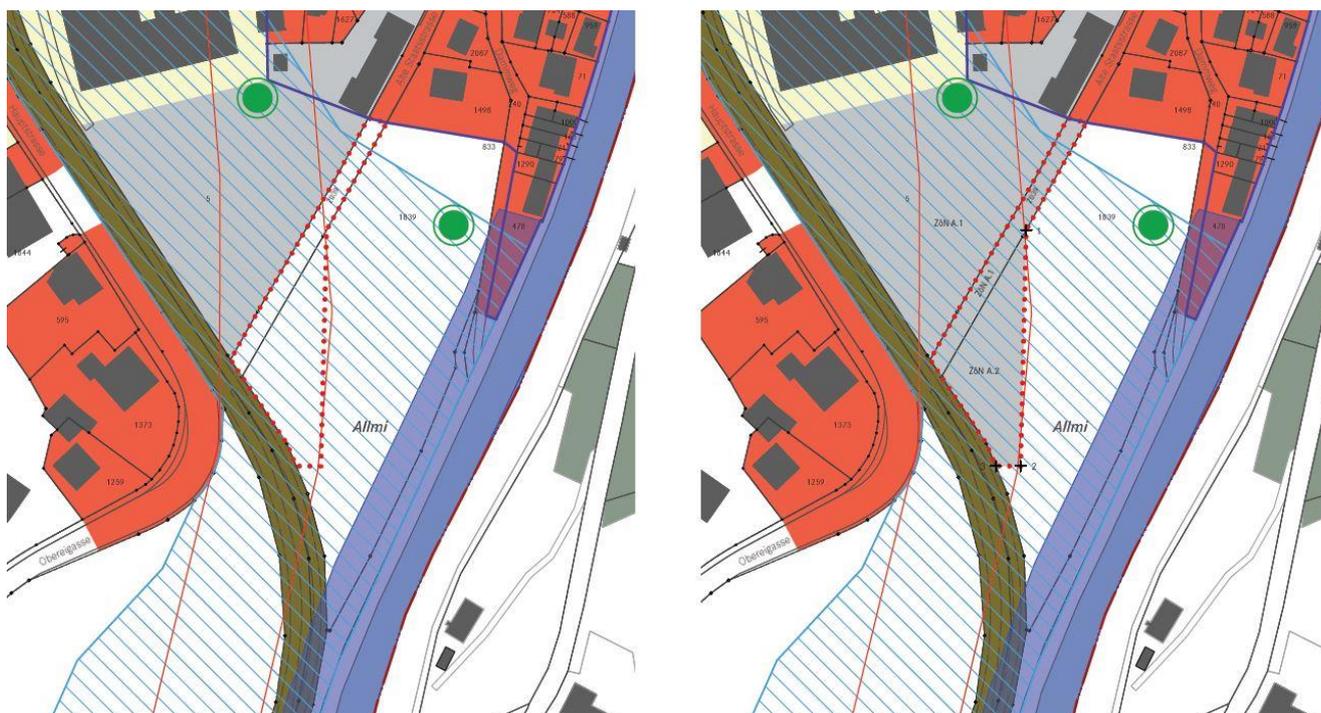
Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil

vom

Sonntag, 18. Mai 2025

Vorlage Nr. ①

Beschlussfassung über die Zonenplanänderung ZÖN A «Schulhaus»
(Änderung Gemeindebaureglement und Zonenplan)



Visualisierung / Quelle: Panorama AG

Vorlage Nr. ②

Beschlussfassung über die Zonenplanänderung Freihaltebereich Umfahrung/Parzelle Nr. 87 (Änderung Gemeindebaureglement und Zonenplan)



Visualisierung / Quelle: Panorama AG

Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

In der vorliegenden Botschaft finden Sie die Informationen zur bevorstehenden Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde Wilderswil. Der Gemeinderat beantragt Ihnen die Zustimmung zu beiden Vorlagen.

Inhaltsverzeichnis:

Seite

Vorlage Nr. 1

1. Ausgangslage	4
2. Was beinhaltet die Zonenplanänderung?	4
3. Weshalb wurde dieser Standort für die Einzonung gewählt?	5
4. Besteht eine Überflutungsgefahr durch die Lütschine?	6
5. Wird eine Mehrwertabgabe fällig?	6
6. Was geschieht bei einer Ablehnung der Zonenplanänderung?	6
7. Verfahren und weiteres Vorgehen	6
8. Antrag des Gemeinderates	6

Vorlage Nr. 2

1. Ausgangslage	7
2. Was beinhaltet die Zonenplanänderung?	7
3. Weshalb wird dieser Bereich eingezont?	7
4. Wird eine Mehrwertabgabe fällig?	8
5. Was geschieht bei einer Ablehnung der Zonenplanänderung?	8
6. Verfahren und weiteres Vorgehen	8
7. Antrag des Gemeinderates	8

Vorlage Nr. ①

1. Ausgangslage

Mit der Fertigstellung des neuen Kindergartens mit Tagesschule im Herbst 2024 ist die vormalige Rasenspielfläche kleiner geworden. Als Kompensation soll die Rasenspielfläche deshalb gegen Süden erweitert werden. Dafür muss der Zonenplan «Dorfgebiet» angepasst werden. Es werden insgesamt 1'430 m² Land in die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN A «Schulhaus» eingezont.

2. Was beinhaltet die Zonenplanänderung?

Die Einzonung (rot gepunkteter Bereich in der untenstehenden Abbildung) befindet sich zwischen dem bestehenden Rasenspielfeld, der Bahnlinie und des Unterhaltungswegs des neuen Einlaufbauwerks (Hochwasserdamm). Die bestehende ZöN A wird dafür in zwei Bereiche unterteilt. Der Bereich A.1 umfasst die heutige ZöN A sowie die Erschliessung des Kindergartens mit Tagesschule. Die neu eingezonte Fläche wird dem Bereich A.2 zugeschlagen. Die Fläche darf einzig als Rasenspielfläche oder für Gemeinde- und Vereinsanlässe genutzt werden. Es sind keine permanenten Bauten und Anlagen erlaubt. Ausgenommen sind zurückhaltend gestaltete Umzäunungen, mobile und feste Sport- und Spielgeräte sowie technisch bedingte Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz und die Umfahrungsstrasse. Letztere verläuft direkt unter dem Bereich A.2 im Tunnel.

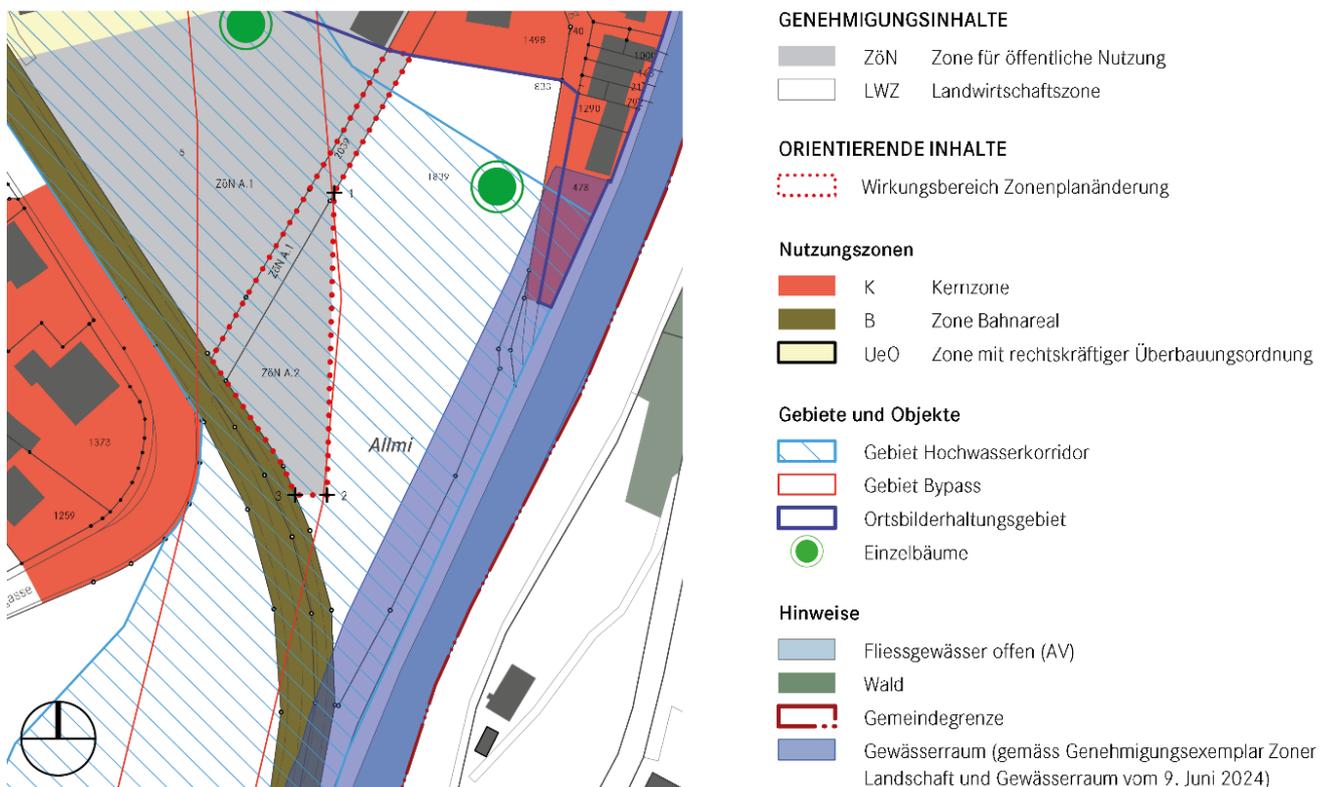


Abbildung: Auszug Zonenplan neu

3. Weshalb wurde dieser Standort für die Einzonung gewählt?

Das Dorf Wilderswil sowie der Ortsteil Gsteig sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Rechtliche Grundlage des ISOS bildet Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). Die Ortsbilder geniessen somit Schutz auf bundesrechtlicher Stufe. Hochbauten sind in diesem Bereich aufgrund der Schutzziele des ISOS sowie des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) und der dadurch festgelegten Siedlungsbegrenzungslinie (S-Bgo.1.26) nicht möglich. Eine Rasenspielfläche hingegen ist möglich, da diese zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes führt und somit im Einklang mit den Schutzziele des ISOS ist. Durch die Untertunnelung und den Bau des Einlaufbauwerks (Hochwasserdamm) ist der Boden in dem Bereich stark beansprucht. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist dieser deshalb nicht geeignet – auch aufgrund der allseitigen Begrenzung und geringen Grösse. Kulturland darf nur eingezont werden, wenn ansonsten keine zweckmässigen Alternativen bestehen. Dies ist vorliegend der Fall. Mit der Einzonung wird diese Restfläche zwischen Hochwasserschutzbauwerk, Bahnlinie und den bestehenden Schulgebäuden einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Die durch den Neubau zum Teil beanspruchte Rasenspielfläche wurde bisher vor allem von Schulkindern genutzt. Insofern ist die Nähe der Rasenspielfläche zum Schulhaus essenziell. Die ZöN B «Sport- und Freizeitanlagen» nordöstlich des Bahnhofs dient hingegen Sport- und Freizeitaktivitäten. Sie befindet sich in 250 m Luftlinie Entfernung zum Schulhaus. Mehrmals müssten die Schulkinder Strassen überqueren - die Verkehrssicherheit ist nicht gegeben. Zudem wird die ZöN B ausschliesslich als Sportplatz genutzt. Aus diesen Gründen kommt die ZöN B für Pausenaktivitäten der Schulkinder nicht in Frage.

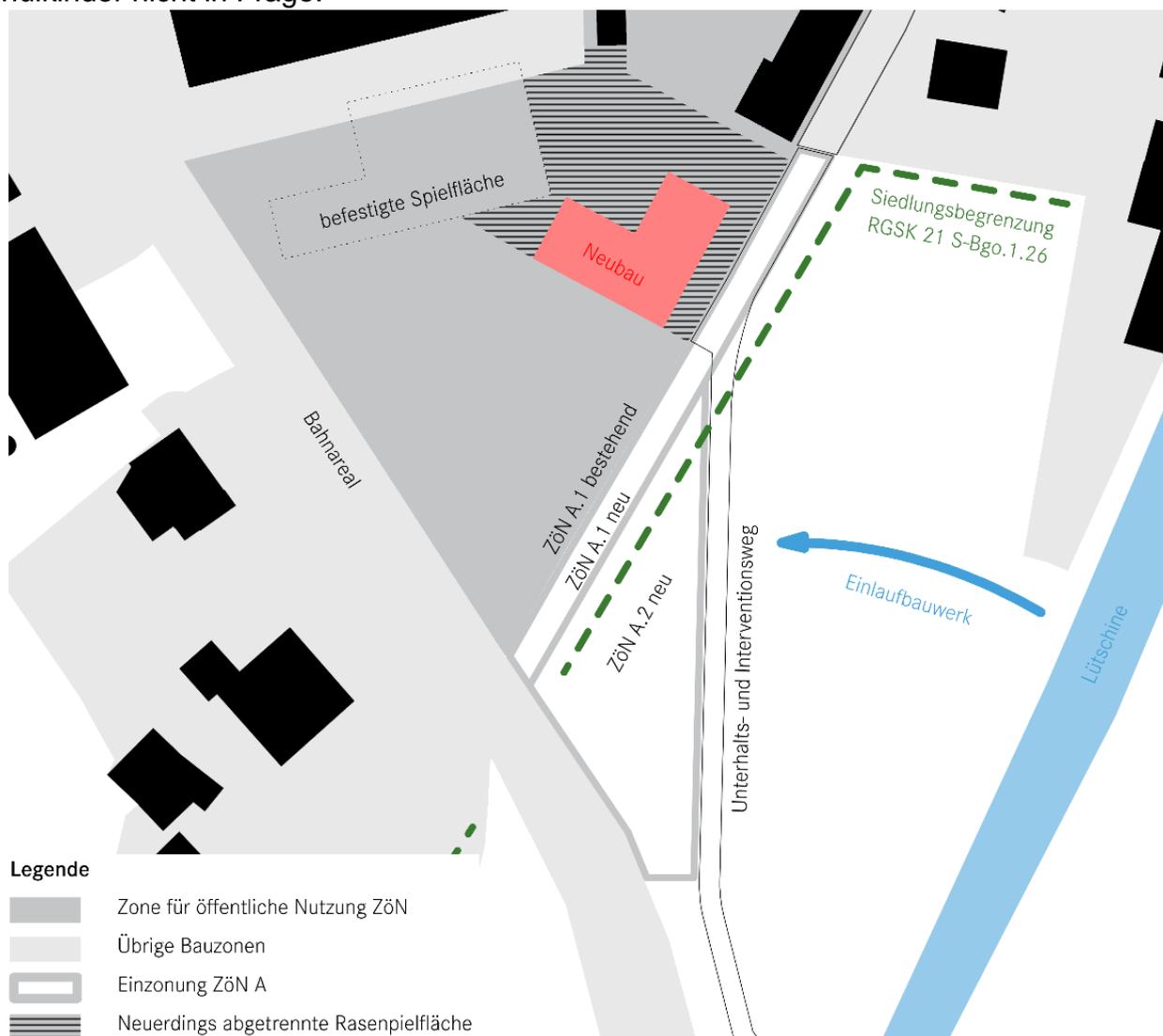


Abbildung: Skizze der Einzonung mit Siedlungsbegrenzung, neuem Einlaufbauwerk, Neubau Kindergarten und Tagesschule sowie Rasenspielfläche

4. Besteht eine Überflutungsgefahr durch die Lütschine?

Gemäss Zonenplan Naturgefahren wird in dem Bereich mit einer geringen Gefährdung durch Überflutung gerechnet. Allerdings ist unter Berücksichtigung des Entlastungsbauwerks und der getätigten Dammverstärkungen davon auszugehen, dass das Anheben der Gsteigbrücke durch die Feuerwehr ausreichend ist, um eine Überflutung des Bereichs auch bei einem 300-jährigen Hochwasserereignis in der Lütschine zu vermeiden. Deshalb müssen keine weiteren Schutzmassnahmen getroffen werden.

5. Wird eine Mehrwertabgabe fällig?

Die ZöN A dient unmittelbar öffentlichen Zwecken. Somit gelten die entsprechenden Grundstücke als Verwaltungsvermögen und sind gemäss Art. 142 Abs. 2 BauG von der Mehrwertabgabe befreit.

6. Was geschieht bei einer Ablehnung der Zonenplanänderung?

Bei einer Ablehnung der Zonenplanänderung ZöN A «Schulhaus» kann die Erweiterung des Rasenspielfelds gegen Süden nicht umgesetzt werden. Die Schulkinder müssten mit einer kleineren Rasenspielfläche auskommen. Die Einzonung erlaubt eine zeitgerechte und angemessene Rasenspielfläche.

7. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die öffentliche Auflage der Planung dauerte vom 24. Januar 2025 bis 24. Februar 2025. Es sind keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingegangen. Bei einem positiven Urnenbeschluss durch die Bevölkerung werden die Unterlagen nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung dauert in der Regel weitere ca. 3 - 6 Monate. Die Zonenplanänderung ZöN A «Schulhaus» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das AGR in Kraft. Dies ist voraussichtlich im vierten Quartal 2025 der Fall.

8. Antrag des Gemeinderates

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wilderswil wird gestützt auf Artikel 36, Buchstabe b) der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wilderswil sowie Artikel 60a des Baugesetzes des Kantons Bern folgendes beantragt:

***Zustimmung zur Zonenplanänderung ZöN A «Schulhaus»
(Änderung Gemeindebaureglement und Zonenplan)***

Wilderswil, März 2025

Gemeinderat Wilderswil

Vorlage Nr. ②

1. Ausgangslage

Im Ägerti wurde für den Bau der Umfahrungsstrasse im Jahr 2004 eine Fläche freigehalten. Heute ist die Umfahrungsstrasse fertiggestellt. Aufgrund veränderter Linienführung der Umfahrungsstrasse im Vergleich zur Planung von 2004 wurde die Fläche auf der Parzelle 87 nicht in Anspruch genommen. Deshalb soll diese wieder ihrer vormaligen Nutzung als Arbeitszone zugeführt werden.

2. Was beinhaltet die Zonenplanänderung?

Im Bereich der Parzelle Nr. 87 wird der ursprünglich für die Umfahrungsstrasse freigehaltene Bereich aus der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Zudem wird das «Gebiet Bypass», welches ein Bauverbot vorsieht, in dem Bereich aufgehoben.

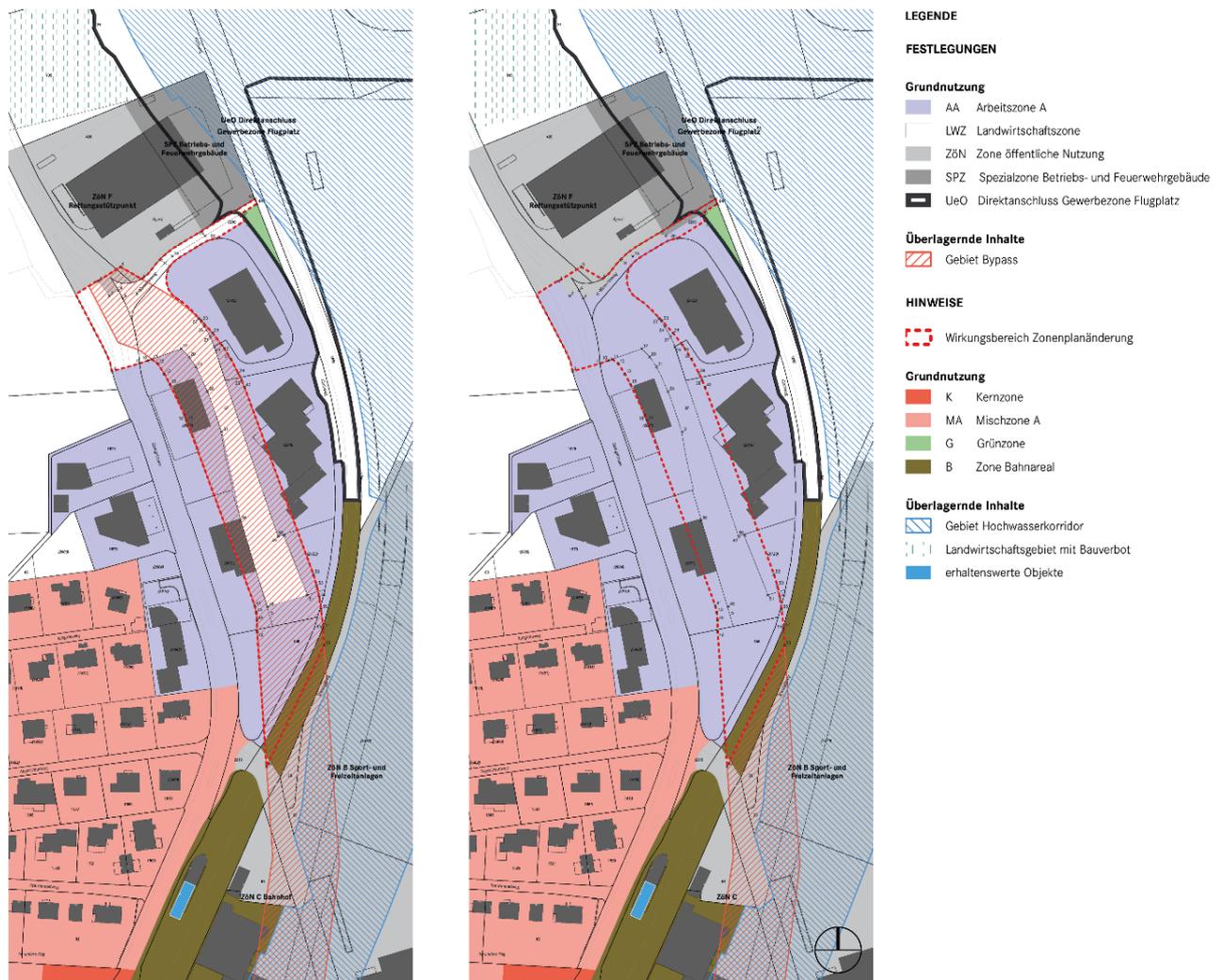


Abbildung: Auszug Zonenplan bestehend (links) und neu (rechts). Innerhalb des rot gepunkteten Wirkungsbereichs findet a) die Einzonung statt und b) wird das «Gebiet Bypass» (Bauverbot) aufgehoben

3. Weshalb wird dieser Bereich eingezont?

Im Jahr 2004 wurde mit einer Zonenplanänderung im Zonenplan «Dorfgebiet» der Freihaltebereich «Bypass» für die Umfahrung Wilderswil eingeführt. Dies führte dazu, dass Teile der

Parzelle Nr. 87 von der Gewerbezone B in die Landwirtschaftszone ausgezont wurden (als Kompensation wurde auf der Parzelle gleichzeitig Land eingezont). Im Freihaltebereich sind zwischenzeitlich diverse provisorische Bauten mit befristeten Baubewilligungen erstellt worden. Um die Zonenkonformität dieser Bauten herzustellen, ist die Wiedereinzonung dieser Bauten in die Arbeitszone notwendig. Aufgrund der neuen Linienführung der Umfahrung Wilderswil ab dem Direktanschluss der Gewerbezone Flugplatz ist der Freihaltebereich auf der Parz. Nr. 87 zudem heute nicht mehr erforderlich. Damit sich das Gewerbegebiet mit der Einzonung sinnvoll entwickeln kann, soll der Freihaltebereich auf der Parz. Nr. 87 aufgehoben werden.

4. Wird eine Mehrwertabgabe fällig?

Die Einzonung unterliegt den Bestimmungen zur Mehrwertabgabe (gemäss Art. 142 ff. BauG und Art. 1 Abs. 1 Bst. a Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Wilderswil). Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen 30% des Mehrwerts. Die Grundeigentümerin und die Gemeinde haben das Vorgehen in einer Planungsvereinbarung geregelt.

5. Was geschieht bei einer Ablehnung der Zonenplanänderung?

Bei einer Ablehnung der Zonenplanänderung Parzelle 87 kann die Zonenkonformität nicht erreicht werden. Weiterhin müsste die Grundeigentümerin mit Provisorien und befristeten Baubewilligungen arbeiten. Möglicherweise müssten längerfristig die Bauten und Anlagen zurückgebaut werden. Die Annahme der Zonenplanänderung Parzelle 87 schafft Rechtssicherheit und ermöglicht eine sinnvolle und langfristige Nutzung der Parzelle.

6. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die öffentliche Auflage der Planung dauerte vom 24. Januar 2025 bis 24. Februar 2025. Es sind keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingegangen. Bei einem positiven Urnenbeschluss durch die Bevölkerung werden die Unterlagen nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung dauert in der Regel weitere ca. 3 - 6 Monate. Die Zonenplanänderung Parzelle 87 tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das AGR in Kraft. Dies ist voraussichtlich im vierten Quartal 2025 der Fall.

7. Antrag des Gemeinderates

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wilderswil wird gestützt auf Artikel 36, Buchstabe b) der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wilderswil sowie Artikel 60a des Baugesetzes des Kantons Bern folgendes beantragt:

**Zustimmung zur Zonenplanänderung Freihaltebereich Umfahrungs-
strasse/Parzelle Nr. 87
(Änderung Gemeindebaureglement und Zonenplan)**