

Informationsblatt der Einwohnergemeinde Walliswil b. Niederbipp

April 2015



Neues Bauland für Walliswil bei Niederbipp?

Liebe Walliswilerinnen und Walliswiler

Im Informationsblatt vom Februar 2015 haben wir Sie über die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision informiert. Die öffentliche Auflage ist am 24.03.2015 abgelaufen. Gegen die Ortsplanungsrevision sind zwei Einsprachen innerhalb der Frist eingereicht worden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden die Einsprachen zurückgezogen bzw. in Rechtsverwahrungen umgewandelt.

Damit ist der Weg frei für die Beschlussfassung über das Tauschgeschäft und der darauf aufbauenden Ortsplanungsrevision.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Tauschgeschäft und der Genehmigung der Ortsplanungsrevision einen wichtigen Schritt hin zu einem moderaten Wachstum der Gemeinde vollziehen zu können. Dies nicht zuletzt, weil mit dem Inkrafttreten des kantonalen Richtplanes die Entwicklungsmöglichkeiten von Walliswil bei Niederbipp weiter eingeschränkt werden.

In diesem Sinne beantragt der Gemeinderat Zustimmung zum Tauschgeschäft und zur Ortsplanungsrevision.

Wie ich Ihnen bereits im Februar-Informationsblatt mitteilen konnte, wird in der Pferdezucht- und Ausbildungsanlage wieder gebaut. Da die geplanten Projektänderungen eine Anpassung der Überbauungsordnung erfordern, wurden in den letzten Wochen die Änderungen erarbeitet. Im Anschluss an die a.o. Gemeindeversammlung findet zu den Änderungen eine Mitwirkungsveranstaltung statt.

Zu beiden Anlässen lade ich Sie im Namen des Gemeinderates ganz herzlich ein.

Christine Stampfli
Gemeindepräsidentin

**Ausserordentliche Gemeindeversammlung vom
Dienstag, 14. April 2015, 20.00 Uhr im Schulhaus**

Traktanden

- 1. Tauschgeschäft Land Rudolf Reinmann – Land Einwohnergemeinde; Beschlussfassung**
- 2. Ortsplanungsrevision; Beratung und Beschlussfassung**

Der Gemeinderat freut sich über ein zahlreiches Erscheinen der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

**Überbauungsordnung Pferdezucht- und Ausbildungsanlage Güs-
schel; Mitwirkungsveranstaltung vom**

Dienstag, 14. April 2015, 21.00 Uhr im Schulhaus

(im Anschluss an die a.o. Gemeindeversammlung)

Im Anschluss an die a.o. Gemeindeversammlung findet die Mitwirkungsveranstaltung zu den Änderungen der Ueberbauungsordnung Pferdezucht- und Ausbildungsanlage Güs-
schel statt.

Der Gemeinderat freut sich über ein zahlreiches Erscheinen der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Tauschgeschäft Land Rudolf Reinmann (Parzelle 116) – Land Einwohnergemeinde (Parzelle Nr. 99); Beschlussfassung ...

Die Ortsplanungsrevision basiert auf dem Tauschgeschäft des Landes von Rudolf Reinmann mit demjenigen der Einwohnergemeinde. Zweck dieses Tausches ist einerseits die Schaffung von attraktivem Bauland an einer guten Lage mit Blick auf die Aare und andererseits kann der Landwirtschaftsbetrieb von Rudolf Reinmann mit wertvollem Landwirtschaftsland direkt angrenzend an seinen Hof ergänzt werden.

Der Gemeinderat wird das Tauschgeschäft in zwei Schritten abwickeln und wird den entsprechenden Tauschvertrag – vorbehältlich der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und vorbehältlich der Genehmigung der Ortsplanungsrevision – zusammen mit dem Notar und Rudolf Reinmann vor der a.o. Gemeindeversammlung unterzeichnen.

1. Schritt:

Die Parzelle Nr. 176 Einfamilienhaus mit Gemeindeverwaltung wird flächengleich optimiert. Dazu wird südlich eine Fläche von 174 m² abgeschnitten und diese Fläche östlich zugefügt. Dies passiert über die gemeindeeigene Parzelle Nr. 99.



2. Schritt

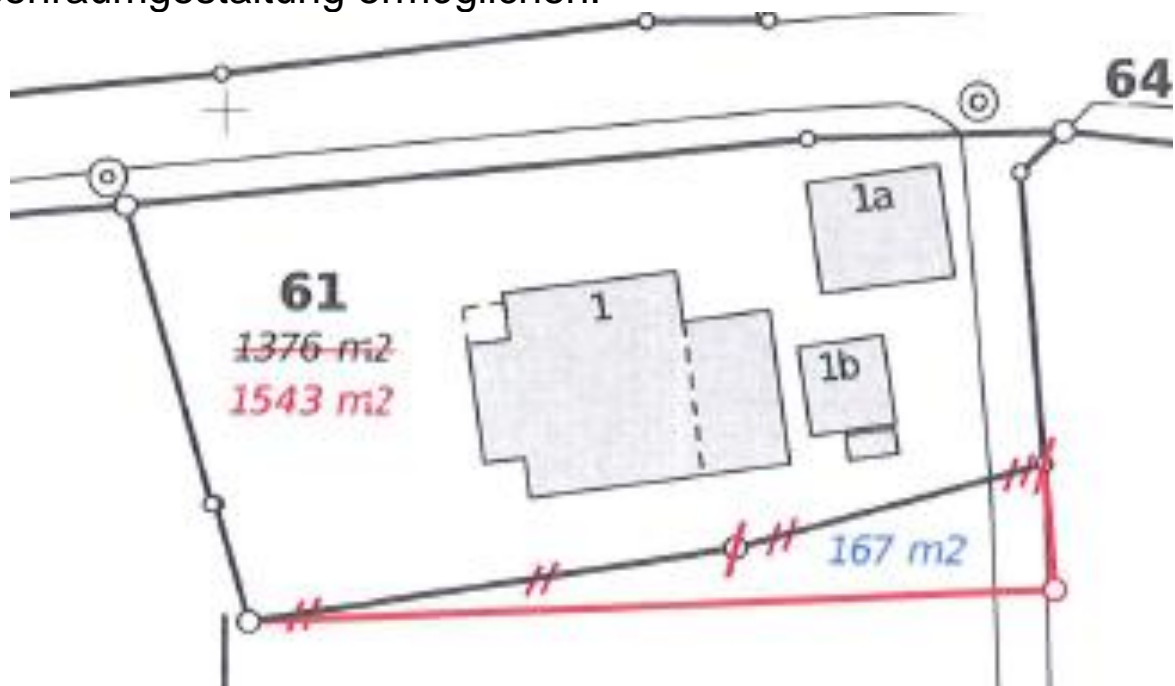
Die veränderte Parzelle Nr. 99 der Einwohnergemeinde, mit einem Halte von 4'123 m² wird gegen die Parzelle Nr. 116 von Rudolf Reinmann im Halte von 3'956 m² sowie einem Landspickel von 167 m² ab der Parzelle Nr. 108 von Rudolf Reinmann und somit im Flächenverhältnis 1:1 getauscht.

Parzelle Nr. 99	4'123 m ²	
Total Einwohnergemeinde		4'123 m²

Parzelle Nr. 116	3'956 m ²	
Spickel ab Parzelle Nr. 108	<u>167 m²</u>	
Total Reinmann Rudolf		4'123 m²



Der Spickel über 167 m² ab der Parzelle Nr. wird der Parzelle Nr. 61 (Schulhaus) zugeschlagen und soll die Möglichkeit für eine attraktive Aussenraumgestaltung ermöglichen.



Im Tauschvertrag werden weitere wichtige Eckwerte festgehalten:

- Die Gemeinde baut den Weg auf der Parzelle Nr. 99 sowie die Garagen und den Werkhof zurück
- Die Gemeinde kann den Werkhof mit einer für den Betrieb notwendigen Landfläche während maximal 5 Jahren ab Genehmigung der Ortsplanungsrevision mieten
- Die Parzelle Nr. 116 wird Rudolf Reinmann bis zum Baustart zur Nutzung überlassen.

Das Vorgehen musste so gewählt werden, weil die Gemeinde einerseits kein Landwirtschaftsland erwerben darf und andererseits, weil die Gemeinde nicht die theoretische Gefahr laufen wollte, dass nur ein Teil des Gesamtgeschäfts (Tausch, Umzonung) zustande kommt. Die Zugeständnisse zugunsten von Rudolf Reinmann begründet der Gemeinderat damit, dass die Umzonung und der Tausch der Parzelle Nr. 116 für die Gemeinde einen Mehrwert bedeutet. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die gesamte Landfläche einen Nettowert (nach Abzug der Erschliessungskosten) von rund Fr. 700'000.00 haben wird. Das Land soll dereinst im Baurecht abgegeben werden und so zu jährlichen Einnahmen im Umfang von rund einem Steuerzehntel beitragen. Der Gemeinderat prüft in diesem Zusammenhang eine entsprechende Reduktion des Steuersatzes.

Wie geht es weiter?

Die nachstehenden weiteren Schritte werden – unter Vorbehalt der jeweiligen Zustimmung durch das zuständige Organ – in die Wege geleitet:

- In den verbleibenden 5 Jahren wird der Gemeinderat einen neuen Standort für den Werkhof suchen.
- Für das Bauland ZPP 1 Dorf wird eine Überbauungsordnung erarbeitet. Mit den entsprechenden Erschliessungsarbeiten wird das Bauland baureif gemacht.
- Für das Schulhaus wird ein Nutzungskonzept erarbeitet. Angedacht sind die Schaffung von Wohnungen sowie der Einbau eines Gemeindefaales mit Schalter der Gemeindeverwaltung.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt die Zustimmung zur Umparzellierung der Parzelle Nr. 176 sowie zum flächengleichen Tausch der Parzelle Nr. 99 der Einwohnergemeinde (Gesamtfläche 4123 m²) gegen die Parzelle Nr. 116 und einen entsprechenden Flächenteil ab der Parzelle Nr. 108 unter der Bedingung der Zustimmung zur Ortsplanungsrevision. Der Gemeinderat sei zu beauftragen und zu ermächtigen, die entsprechenden Verträge abzuschliessen.

Ortsplanungsrevision ...

Der Gemeinderat hat im Informationsblatt „Februar 2015“ über die Öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision informiert. Dabei hat er auch auf die Dringlichkeit der Beschlussfassung hingewiesen, da mit der Genehmigung des neuen Kantonalen Richtplanes die Rahmenbedingungen ändern werden und eine Umzonung im geplanten Umfang kaum mehr möglich sein dürfte. Im Februar 2015 ging der Gemeinderat aufgrund der Äusserungen des Kantons mit einem Inkrafttreten des Richtplans im Sommer 2015 aus. In der Zwischenzeit hat sich dieser Zeithorizont nach hinten verschoben. Aussagen zum neuen Zeitplan macht der Kanton zurzeit keine.

Der Gemeinderat ist nach wie vor der Auffassung, dass die Ortsplanungsrevision der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet werden soll, sofern die Gemeindeversammlung dem vorumschriebenen Tauschgeschäft zustimmt.

Während der Auflagefrist sind zwei Einsprachen fristgerecht bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Anlässlich der Einspracheverhandlungen vom 27.03.2015 haben die Einsprecher die Einsprachen zurückgezogen, bzw. in Rechtsverwahrungen umgewandelt.

Die Ortsplanung umfasst zwei Dokumente, die schliesslich die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde bilden. Es sind dies das **Baureglement** und der **Zonenplan**. Als Erläuterung zu diesen Dokumenten gehört zudem der Bericht zur Ortsplanungsrevision.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung der Ortsplanungsrevision, bestehend aus Baureglement und Zonenplan sowie dem Bericht zur Ortsplanungsrevision.

Pferdezucht- und Ausbildungsanlage Güschel; Mitwirkung ...

Im Anschluss an die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 14.04.2015 findet um 21.00 Uhr die Mitwirkungsveranstaltung zu den Änderungen zur Überbauungsordnung Pferdezucht- und Ausbildungsanlage Güschel statt.

Anlässlich der Mitwirkungsveranstaltung werden die Änderungen der Überbauungsordnung erläutert. Im Wesentlichen beinhalten die Anpassungen:

- die neue Lage der Zufahrt
- den Verzicht auf die Galoppbahn
- die Verkleinerung des Reitplatzes
- die neue Lage des Baubereiches Wohnen
- die Materialisierung und Farbgebung der Bauten

Der Grundeigentümer hat für sein Projekt ein Modell erarbeiten lassen: (Änderungen gegenüber dem Modell bleiben vorbehalten)



Die Mitwirkungsunterlagen liegen ab 10.04.2015 auf den Gemeindeverwaltungen in Walliswil bei Niederbipp und Wangen a/Aare öffentlich auf. Die Unterlagen werden zudem auf der Homepage www.walliswilbipp.ch, unter Aktuelles aufgeschaltet. Die Mitwirkung dauert bis am 24.04.2015. Während der Auflagefrist kann jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten; die Eingaben sind an den Gemeinderat Walliswil bei Niederbipp, Dorfstrasse 4, 3380 Walliswil bei Niederbipp zu richten.

Der Gemeinderat lädt alle Interessierten zur Mitwirkungsveranstaltung vom 14.04.2015, 21.00 Uhr, Schulhaus (im Anschluss an die a.o. Gemeindeversammlung) ganz herzlich ein.

Hinweis: Aufgrund einer Auslandsreise wird der Grundeigentümer Andreas Hofmann an der Mitwirkungsveranstaltung nicht teilnehmen können.

Gemeinderat