

Einwohnergemeinde Wiler b/U

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

---

---

zum Ueberbauungsplan Nr. Tb 47.24.1,  
Emch + Berger Solothurn AG, August 1981

29.10.81/E+B

Emch+  
Berger

Einwohnergemeinde Wiler b/U

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N



zum Ueberbauungsplan Nr. Tb 47.24.1,  
Emch + Berger Solothurn AG, August 1981

Art. 1

Wirkungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für den Perimeter des Ueberbauungsplanes sowie für die ausserhalb des Perimeters farbig dargestellten Anlagen, Strassen und Fusswege.

Art. 2

Stellung zur Bauordnung

Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten Baureglement und Zonenplan der Einwohnergemeinde Wiler b/U.

Art. 3

Nutzung

Entsprechend den jeweiligen Vorschriften und Bedingungen für die bezeichneten Zonen, insbesondere:

1. Wohnzone W2, gemäss Art. 27 des Baureglementes
2. Industriezone I, gemäss Art. 29 des BauR
3. Das auf Parzelle 71 bezeichnete Gebiet zur Ersatzaufforstung darf nicht anders genutzt werden; in der Uebergangszeit landwirtschaftlich wie bisher (vergleiche Art. 4/3 und 5/3).

Art. 4

Erschliessung

1. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen über die Basis- und Detailerschliessung für die im Plan entsprechend bezeichneten Erschliessungsanlagen.
2. Die Kosten der Erschliessung und der Aufforstung werden in einem zwischen der Einwohnergemeinde Wiler und den betroffenen Grundeigentümern abzuschliessenden "Infrastrukturvertrag" geregelt.
3. Für die Gegen- resp. Ersatzaufforstung zur Realisierung der im Plan eingezeichneten Strassen bzw. der dadurch notwendig werdenden Waldrodung wird auf Parzelle 71 Terrain freigehalten.
4. Die Kanalisierung des Industriegebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss des Schmutzwassers an die Regionalleitung an die im Plan bezeichneten Kontrollschächte. Im übrigen gilt die generelle Kanalisationsplanung vom Juni 1973.
5. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt entsprechend dem Ueberbauungsplan, jedoch gilt grundsätzlich nach wie vor das generelle Wasserversorgungsprojekt vom April 1977.
6. Die im Plan als Projekt eingezeichneten Fusswege ergeben die durch die Ueberbauung wegfallenden Flurwege; sie sind sukzessive entsprechend der Aufhebung der bestehenden zu erstellen.

Art. 5

Umgebungsgestaltung / Aesthetik

1. Um den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, haben Gewerbe- und Industriebetriebe mit dem Baugesuch einen "Umgebungsgestaltungsplan" einzureichen, der die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung mit hochstämmigen Baumgruppen (einheimische Hölzer) festlegt. Diese Baumgruppen sollen die Ueberbauung optisch auflockern und insbesondere einen harmonischen Uebergang von einer Zone zur anderen resp. zum übrigen Gemeindegebiet schaffen. Erstellungskosten und Unterhalt dieser Bepflanzung gehen zu Lasten der Bewilligungsempfänger.
2. Fabrikeinfriedigungen müssen sich möglichst unauffällig und harmonisch ins Gelände einfügen.
3. Die Gegenaufforstung hat den Weisungen des Kreisforstamtes Burgdorf entsprechend mit einheimischen Hölzern zu erfolgen, und zwar möglichst früh, spätestens nach dem Auslaufen des heutigen Pachtvertrages. Im "Infrastrukturvertrag" (Art. 4/2) können Details bezüglich Unterhalt der Aufforstung geregelt werden.

Art. 6

Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 133 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden, gemäss Art. 44 BauG, bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen ist Art. 46 BauG anwendbar.

Art. 7

Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten mit ihrer Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 30. November 1981 PIA/hf . . . . .

Publikation im Amtsblatt vom 4.11.1981 . . . im Anzeiger vom 6./13.11.1981 . . .

. Oeffentliche Auflage des Planes mit Sonderbauvorschr. vom 6.11.81 bis 5.12.81

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 5.11.1981 . . . . .

Einspracheverhandlung am 15.12.1981 . . . . .

Erledigte Einsprachen : 2 . . . . .

Unerledigte Einsprachen : 4 . . . . .

Rechtsverwahrungen : 3 . . . . .

Genehmigt durch den Gemeinderat am 28.10.1981 . . . . .

Genehmigt durch die Einwohnergemeinde Wiler b/U:

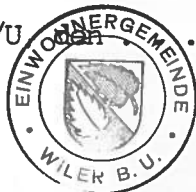
am 16.12.1981 . . . . . mit . 93 . . . JA

. . . . . 39 . . . NEIN

. . . . . 4 . . . Enthaltungen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3428 Wiler b/U . . . . . - 5. März 1982 . . . Der Gemeindepräsident:



*[Handwritten signature]*  
Der Gemeindegemeinschafter:

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

Zone mit  
Erläuterungsbericht

Am Strackbach

## Einleitung

### Kanton Bern

### Einwohnergemeinde Wiler b. U.

---

## Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5 «Am Strackbach»

## Erläuterungsbericht

*Die Aenderung der Zone mit Planungspflicht besteht aus:*

- Zonenplanänderung 1:2000
- Baureglementsänderung

*Weitere Unterlagen sind:*

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Dezember 2000

---

Bearbeitung:

**ecoptima**

AG für rechtlich-technische Projektkoordination

Spitalgasse 34 • Postfach 5965 • 3001 Bern

Tel. 031 312 50 21 • Fax 031 311 67 60

e-mail info@ecoptima.ch

## Einleitung

Am 29. November 1999 hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung die neue Ortsplanung der Gemeinde Wiler b. U. genehmigt, wie sie am 10. Juni 1999 von der Gemeindeversammlung beschlossen worden ist.

In dieser neuen baurechtlichen Grundordnung wurde der bereits am 28. Oktober 1982 kantonal genehmigte Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften „Vorholzmatt“ in Art. 37 Abs. 4 als nach wie vor gültig erklärt.

Der erwähnte altrechtliche Überbauungsplan diente der Ansiedlung und der seinerzeit als Option offen gehaltenen späteren Erweiterung der Carbagas. Im Laufe der Zeit wurde klar, dass keine Erweiterung des Industriebetriebes Carba mehr zu erwarten ist. Dafür suchte die regionale Bahnunternehmung Regionalverkehr Mittelland, RM, geeignetes Land zur Erstellung eines Umladeterminals für den kombinierten Verkehr. Gleichzeitig strebten die Behörden der Gemeinde Wiler b.U. die Baureifmachung eines attraktiven Angebotes von Gewerbe- und Industrieland für mittlere und kleinere Betriebe aus der Region an.

Für den RM ist die rechtzeitige Bereitstellung eines solchen Terminals für die Erhaltung des wichtigen Standbeines Güterverkehr von strategischer Bedeutung. Deshalb hat man sich mit zwei fachkundigen Partnerbetrieben zusammengetan und die WTL AG gegründet. WTL AG steht für „Wiler Terminal und Logistik AG“. Die beiden Partner des RM sind die Firmen Dreier AG (Transportfirma in Suhr) und P&O ROBA AG (Speditionsfirma in Basel).

Um das Projekt realisieren zu können, muss das Industriegelände mit einem Anschlussgleis versehen und die Zufahrtsituation verbessert werden können. Dies erfordert eine Anpassung der Nutzungsplanung.

## Zielsetzung

In erster Linie ging es darum, die beiden im Gelände bereits durch die Eisenbahnlinie geteilten Bereiche des Industriegebietes Vorholzmatt auch planerisch zu trennen. Dies geschieht dadurch, dass der Geltungsbereich des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften auf das von der Carbagas genutzte Areal beschränkt wird und die restliche Fläche einer Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5, „Am Strackbach“ genannt, zugewiesen wird.

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 5 "Am Strackbach" ihrerseits bezweckt eine geordnete Überbauung mit Industrie- und Gewerbebauten sowie deren Erschliessung mit Schiene und Strasse.

In einem Teil der Gesamtfläche sind Produktionsanlagen, Lager, Umschlagplätze und Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur sowie die dazugehörigen Einrichtungen wie Parkplätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe des Gastgewerbes, soweit sie über die Versorgung des Personals hinausgehen, und Verkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> inklusive Fach- und Profimärkte. In diesem Bereich soll der Umladeterminal mit zugehörigen Nebenbetrieben angesiedelt werden können.

In einem zweiten Teil werden Baufelder ausgeschieden, welche es regionalen Firmen erlauben, sich dort anzusiedeln. Mittels Vertrag mit der Grundeigentümerschaft wird sichergestellt, dass das Angebot nicht nur baureif und von der Nachbarschaft zum Umladeterminal her attraktiv ist, sondern auch zu günstigen Preisen erworben werden kann.

Für das Mass der Nutzung und die Gestaltung sind weitgehend die Vorschriften der Industriezone nach jeweils gültigem Baureglement massgebend, angepasst, soweit dies für das Funktionieren der geplanten Bauten und Anlagen notwendig ist.

Die an den Perimeter angrenzenden Wohn- und Wohn-/Gewerbe-zonen sind soweit notwendig mittels bepflanztem Lärmschutzwall vor Lärmimmissionen zu schützen.

## **Instrumente zur Umsetzung**

Zur Erreichung der gesteckten Ziele ist ein schrittweises Vorgehen geplant. Dieses stellt sicher, dass die Entscheide zeit- und stufengerecht gefasst werden können und dass die Gemeinde die weitere Entwicklung kontrollieren, aber flexibel und bedarfsorientiert handeln kann. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an ein erfolgreiches Management von Arbeitszonen.

In einem ersten Schritt entscheiden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darüber, ob die Grundlage für die weiteren Planungen und die Realisierung der beschriebenen Projekt geschaffen werden soll. Dies geschieht mittels Beschluss der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch Schaffung der neuen ZPP Nr. 5 „Am Strackbach“.

In einem zweiten Schritt wird der Gemeinderat die Überbauungsordnung erlassen, mit welcher einerseits die Erschliessungsanlagen

verbindlich festgelegt und bewilligt, andererseits die Voraussetzungen zur Erteilung von Baubewilligungen geschaffen werden.

In einem dritten Schritt wird dann über die Baugesuche für Hochbauten von den ordentlichen Bewilligungsbehörden (Regierungsstatthalter in Zusammenarbeit mit der Gemeinde) entschieden.

Vorbereitet und ergänzt werden diese planungsrechtlichen Instrumente durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Bauherrschaft und den Grundeigentümern. Mit diesem Vertrag soll nicht nur sichergestellt werden, dass ein angemessenes Angebot an kostengünstigem, baureifem Industrie- und Gewerbeland für Betriebe aus der Region entsteht, sondern es wird auch festgelegt, dass der Gemeinde durch die Planung und Erschliessung des Gebietes der neuen ZPP keine Kosten entstehen.

## **Transparenz und Zeitplan**

Der Gemeinderat hat durch entsprechende Bedingungen sichergestellt, dass der Inhalt der Überbauungsordnung ab Beginn des Entscheidungsverfahrens für die Schaffung der ZPP bekannt ist. Damit ist Gewähr geboten, dass die Gemeindeversammlung nicht die „Katze im Sack“ kauft, wenn sie ja zur ZPP sagt.

Der Beschluss der Stimmbürgerschaft soll an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im Februar 2001 gefällt werden. Bis dahin wird auch die Überbauungsordnung öffentlich aufgelegt haben, so dass sie zur gleichen Zeit vom Gemeinderat beschlossen werden kann. So wird nicht nur optimal Zeit gewonnen, es wird auch sichergestellt, dass den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern alle Fakten bekannt sind, wenn sie mit ihrem Grundsatzentscheid die Weichen für das Industriegebiet am Strackbach stellen.

GEMEINDE WILER b.U.

## Genehmigung

### ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP NR. 5 "AM STRACKBACH"

#### ZONENPLANÄNDERUNG

DIE ÄNDERUNG DER ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT BESTEHT AUS:

- ZONENPLANÄNDERUNG 1:2000
- BAUREGLEMENTSÄNDERUNG

WEITERE UNTERLAGEN SIND:

- ERLÄUTERUNGSBERICHT
- MITWIRKUNGSBERICHT

MASSTAB: 1:2000 DATUM: 15. Dezember 2000

PLANERSTELLER:



**Markwalder & Partner AG**  
Ingenieure Geometer Planer

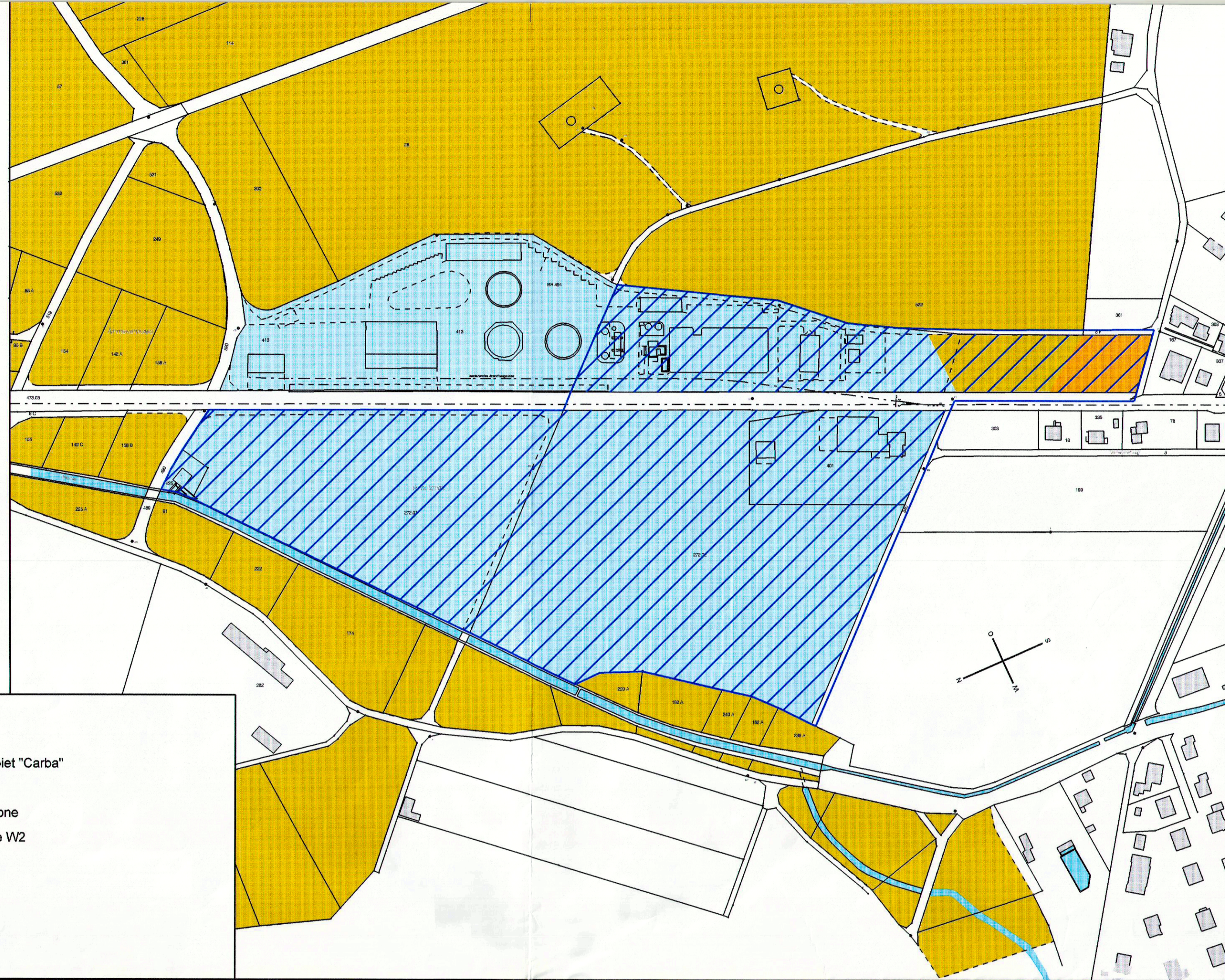
Lysachstrasse 7a Telefon 034 422 94 84 E-Mail mpag@markwalder-partner.ch  
CH-3401 Burgdorf Telefax 034 422 03 81 http://www.markwalder-partner.ch

PLAN NR. 632/1436-12  
FORMAT: 60/83 cm

Alter Zustand

#### Legende:

- ZPP4 Gebiet "Carba"
- Industriezone
- Wohnzone W2
- Wald
- Bäche



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 13. Oktober bis 13. November 2000

Vorprüfung vom 11. Dezember 2000

Publikation im Amtsblatt vom 20. Dezember und 23. Dezember 2000

Publikation im Amtsanzeiger vom 21. Dezember und 28. Dezember 2000

Öffentliche Auflage der Zonenplanänderung vom 22. Dezember 2000 bis 26. Januar 2001

Einspracheverhandlung vom 19. Februar 2001

Rechtsverwarungen 2 3

Erlidigte Einsprachen 2 3

Unerlidigte Einsprachen 102

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. Dezember 2000

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 22. Februar 2001

Namens des Gemeinderates



Der Präsident: *[Signature]*

Der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wiler b.U., den 26 MRZ 2001 der Gemeindegeschreiber: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung:

04. Sep. 2001

*[Signature]*

Neuer Zustand

#### Legende:

- ZPP5 Gebiet "Am Strackbach"
- ZPP4 Gebiet "Carba"
- Industriezone
- Wohnzone W2
- Wald
- Bäche

