

**Urnenabstimmung
28. September 2025**

Botschaft des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

Überbauungsordnung «Louelipark» Beschluss



	Seite
1. Begrüssung	3
2. Das Wichtigste in Kürze	3
3. Ausgangslage und Zielsetzung	5
4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung	8
5. Auswirkungen der Planung	12
6. Verfahren	14
7. Stellungnahme des Gemeinderates	15
8. Finanzielle Konsequenzen	16
9. Argumente der Mitspracheberechtigten	17
10. Weiteres Vorgehen	18
11. Antrag des Gemeinderates	18
12. Gemeindebeschluss	18
13. Anhang: Planungsdossier	19

1. Begrüssung

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Mit der Abstimmungsvorlage zur Überbauungsordnung «Louelipark» entscheiden Sie über die aktuell wichtigste Arealentwicklung der Gemeinde.

Es bietet sich die Chance mitten im Dorf, auf einer heute vollständig bebauten und in sich geschlossenen Industriefläche, neuen durchgängigen Wohn- und Gewerberaum sowie Grünflächen zu schaffen.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und empfehlen Ihnen der Überbauungsordnung «Louelipark» zuzustimmen.

Ergänzende Informationen und alle Unterlagen sind verfügbar:



Gemeinderat Heimberg

2. Das Wichtigste in Kürze

Entwicklung aus regionalen Händen

Das Rigips-Areal im nördlichen Ortsteil Untere Au liegt an zentraler, gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Heimberg. Seit der Stilllegung des Rigips-Betriebs im Jahr 2019 wird das geschlossene Areal gewerblich zwischengenutzt. Die Bernische Pensionskasse und die Frutiger AG als Grundeigentümerinnen beabsichtigen, das Areal zu entwickeln und ein Zentrum mit Wohnungen, Gewerbe und allgemein zugänglichen Freiräumen zu realisieren.

Von Industrie zu einem begrünten Wohn- und Arbeitszentrum

Mit dem «Louelipark» entstehen in Heimberg an bester Lage neuer Wohn- und Arbeitsraum sowie naturnahe Freiräume. Die Gemeinde setzt auf eine nachhaltige Bodennutzung: Neue Wohn- und Arbeitsflächen werden nicht auf unbebauten Flächen, sondern auf einem bestehenden Industrieareal geschaffen.

Überbauungsordnung ermöglicht Wohnnutzung

Das Areal liegt heute in einer reinen Arbeitszone, was keine Wohnnutzung zulässt. Um eine gemischte Nutzung an diesem Ort möglich zu machen, braucht es eine Anpassung des Zonenplans. Diese Zonenplanänderung geschieht mit einer neuen Überbauungsordnung (UeO). Sie legt die Baubereiche und Höhe der Gebäude, die differenzierte Gestaltung der Grün- und Freiräume, die Erschliessung des motorisierten Verkehrs sowie die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr fest.

Verkehrsführung auf die Bernstrasse

Der geplante «Louelipark» ist verkehrsberuhigt und die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch. Die Zu- und Wegfahrt ist nur über die Brücke Stockhornstrasse zur Bernstrasse möglich.

Finanzieller Ausgleich des Planungsmehrwertes

Die Gemeinde sieht die Umzonung des nicht mehr industriell genutzten Areals als Bestandteil einer umfassenden Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die Arealentwicklung bietet die Chance, ein Zentrum mit grosszügigen Grünräumen und attraktiven Mehrwerten für die gesamte Untere Au zu schaffen. Die Gemeinde profitiert auch finanziell. Nach aktueller Schätzung beträgt die Mehrwertabschöpfung rund 3.15 Millionen Franken.

Von der Ideenstudie zur Überbauungsordnung

Nach der Durchführung einer Ideenstudie wurde für den Planungssperimeter ein Richtkonzept ausgearbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung mit einer Überbauungsordnung (UeO).

Gemeinsam mit der Bevölkerung, der Gemeinde und dem Kanton

Nach der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung erfolgte eine Anpassung der Überbauungsordnung und eine Schärfung des Richtprojektes. Damit wurde den Anregungen der Bevölkerung Folge geleistet. Anpassungen und Präzisierungen gab es insbesondere bei der Verkehrsführung, im Bereich der Gebäudehöhen und im Hochwasserschutz.

Anzahl Wohnungen und Gewerbeflächen

Geplant sind 297 Wohnungen für rund 530 Bewohnende und 4'500 m² Fläche für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Gastronomie und Gesundheit. Das Herzstück des Zentrums bildet der allgemein zugängliche Park mit Spielflächen und Aufenthaltsorten zum Verweilen. Mit dem geplanten Hausarztzentrum, den öffentlich zugänglichen Erholungsräumen und den weiteren Dienstleistungsflächen entsteht durch den «Louelipark» eine Aufwertung und damit ein Mehrwert für die ganze Gemeinde.

Wohnraum ohne Verlust von Grünraum

Die kantonale Vorprüfung attestiert dem Bebauungskonzept eine hohe Wohnqualität und eine geschickte Setzung der Gebäude. Gemäss der Einschätzung der involvierten Fachpersonen und auch der kantonalen Kommission für Ortsbild- und Landschaftsschutz gelingt es, die Anforderungen des Ortsbildes, der Aussenraumgestaltung und der inneren Siedlungsentwicklung sehr gut zu erfüllen.

Der Gemeinderat und die Planungskommission von Heimberg empfehlen, die Überbauungsordnung «Louelipark» anzunehmen.

3. Ausgangslage und Zielsetzung



Standort Überbauungsordnung «Louelipark»

Nach der Stilllegung des Rigips-Betriebs im Jahr 2019 bietet sich für Heimberg die Möglichkeit, an einem zentralen und gut erschlossenen Ort ein neues, attraktives Zentrum zu schaffen.

Durch die Lage direkt beim Bahnhof ist das Gebiet ideal für Wohnnutzung geeignet. Dank der geplanten Mischnutzung wird weiterhin Platz für kleinere Gewerbebetriebe und Dienstleistungen (z.B. Hausarztzentrum, Handwerksbetriebe, Gastronomie, Quartiercafé, Büros etc.) auf dem Areal geschaffen. Im Jahr 2020 schloss die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft eine Planungsvereinbarung ab und legte den Prozess fest. In einem qualitätssichernden Verfahren wurde eine Ideenstudie durchgeführt und ein Richtkonzept erarbeitet.



Luftbild vorher



Luftbild nachher (visualisiert)

Ideenstudie «Bir Underfüerig»

Für die Konzept- und Projektentwicklung wurde ein Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 als einstufige Ideenstudie mit zwei differenzierten Bearbeitungstiefen und fünf Projektteams durchgeführt. Damit sollte zum einen eine abstrahierte Gesamtkonzeptentwicklung über den Gesamtplanungssperimeter «Bir Underfüerig» wie auch die Entwicklung eines konkreten Richtkonzepts für den Planungssperimeter der UeO Louelipark erreicht werden.

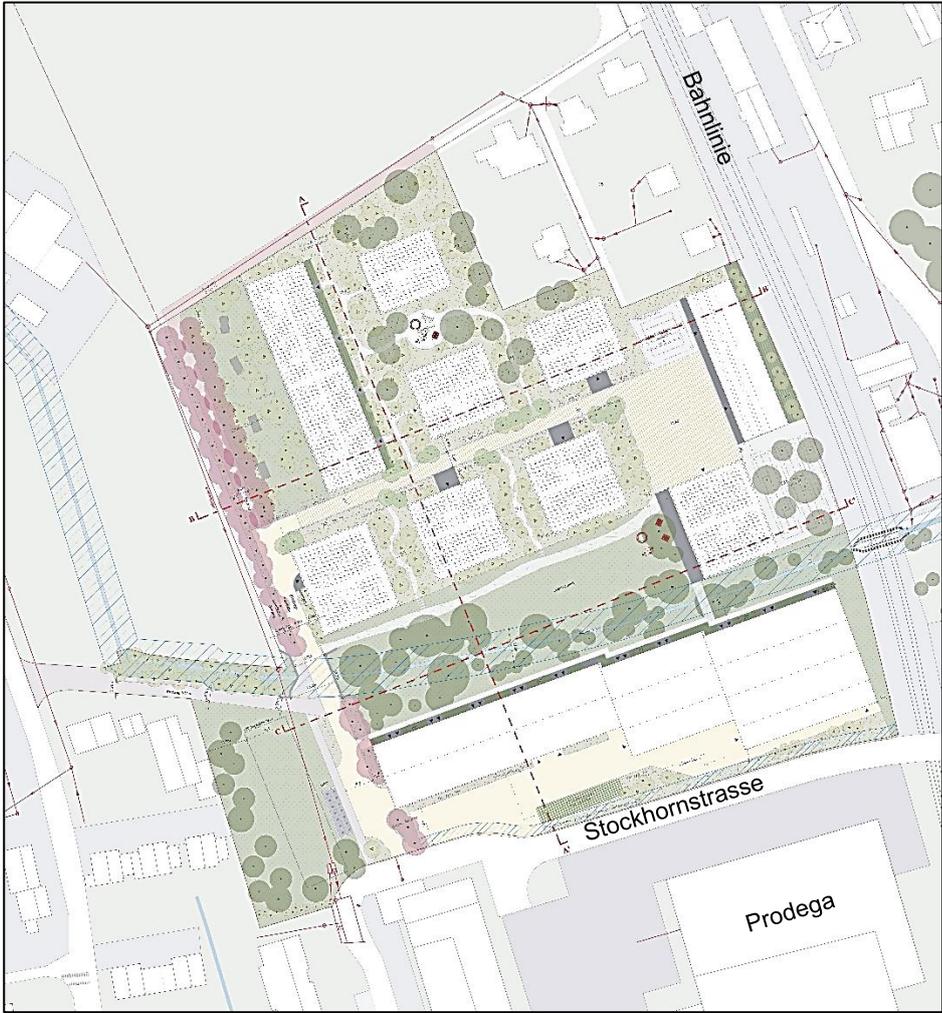
Richtkonzept «Louelipark»

Die Ideenstudie wurde von einem Beurteilungsgremium begleitet. Dieses Gremium, bestehend aus Fachpersonen sowie Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Heimberg und der Bauherrschaft empfahl, das Konzept von E2A Architekten AG/ Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH/ IBV Hüsler AG zur Weiterbearbeitung. Die Bauherrschaft erarbeitete in Zusammenarbeit mit der Gemeinde das Richtprojekt «Louelipark».

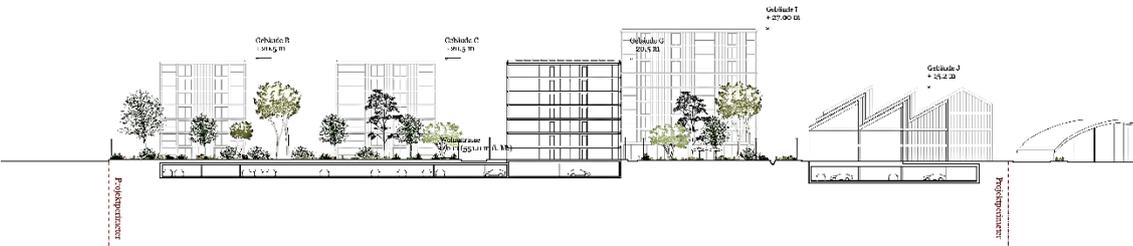
Der Park ist das Herz des Zentrums

Im Zentrum der neuen Überbauung entsteht entlang des renaturierten Loueligrabens ein grosszügiger Park. Rund um diese grüne Ader verteilen sich die Wohnhäuser und der Gewerbebau. Die einzelnen Wohnbauten sind unterschiedlich hoch und so angeordnet, dass sich die Frei- und Grünräume durch das gesamte Quartier ziehen und eine offene Durchwegung zulassen. Es entstehen keine grossen zusammenhängenden Wohnanlagen, sondern einzelne, überschaubare Wohnhäuser. Für den zukünftigen Gewerbeanteil wird an Stelle der heutigen Shedhalle direkt an der Stockhornstrasse ein niedriger Gewerbebau realisiert, der durch den Quartierpark mit der Wohnnutzung verbunden ist.

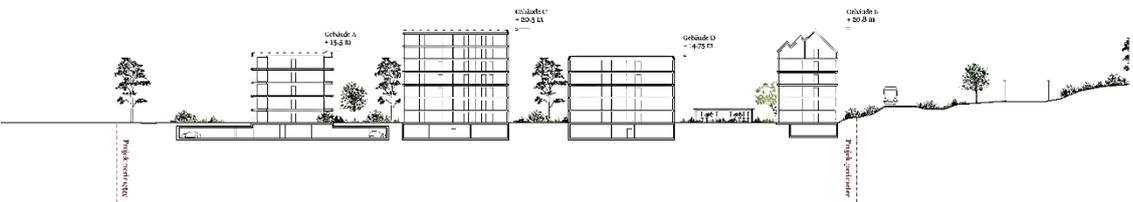
So entsteht ein sehr durchlässiges, durchgrüntes Wohnquartier mit allgemein zugänglichen Plätzen, welche für ein belebtes Quartierleben sorgen. Der «Louelipark» wird zu einem grünen, verkehrssarmen Wohnquartier mit einem schönen Park. Wer hier wohnt, will gut erschlossen, aber im Grünen mit Sicht auf die Alpen leben.



Projektübersichtsplan, Richtprojekt «Louelipark»



Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC

4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Planungsrechtliche Ausgangslage

Am 12. März 2023 hat die Bevölkerung von Heimberg die Ortsplanungsrevision angenommen. Das gesamte Entwicklungsgebiet «Bahnhof Heimberg» war von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Für den Perimeter «Louelipark» wird diese separate Überbauungsordnung erarbeitet.

Zielsetzung der Änderung

Mit der Überbauungsordnung (UeO) sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gestaffelten Bau einer Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen werden. Ebenfalls ermöglicht werden Einstellhallen und Nebenanlagen wie z.B. Velounterstände.

Festgelegt werden in der UeO die Erschliessung und eine hochwertige Umgebungsgestaltung. Die UeO sichert alle relevanten Schnittstellen zur langfristigen Weiterentwicklung des Ortsteils Untere Au, die weiteren Entwicklungsgebiete wie zum Beispiel das gemeindeeigene Ledermannland bleiben zurückgestellt. Mit der Entwicklung des Loueliparks ist der aktuelle Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gedeckt und es müssen heute keine Grünflächen für Wohnraum aufgegeben werden.

Mit dem Erlass einer UeO wird sichergestellt, dass das in der Ideenstudie erarbeitete Richtkonzept realisiert werden kann und die für die Areal- und Ortsentwicklung wesentlichen Elemente gesichert sind. Für die weitere Projektierung im Baubewilligungsverfahren bleibt ein angemessener Spielraum offen.

Die Erkenntnisse aus Ideenstudie und Richtkonzept werden in der Überbauungsordnung allgemeinverbindlich festgelegt, so dass die Grundlage für die Bewilligung des Bauprojekts gelegt ist. Die Planungsvorlage umfasst:

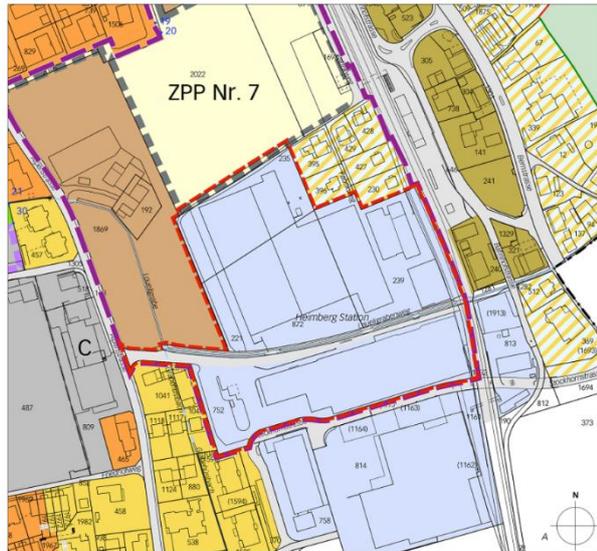
- Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan
- Änderung Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Weitere Unterlagen zur Planung haben hinweisenden resp. erläuternden Charakter und sind nicht Gegenstand der Urnenabstimmung:

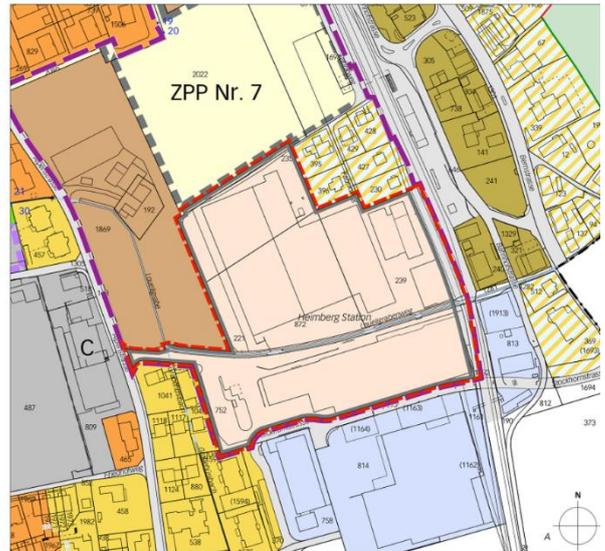
- Änderung Richtplan (Beschluss durch Gemeinderat)
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept vom 7. Oktober 2024

Zonenplanänderung

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Wirkungsbereich der Änderung Zonenplan

Inhalte:

- Aa Arbeitszone a
- UeO Überbauungsordnung
- ZPP Zone mit Planungspflicht
- Vf Verkehrsfläche

Hinweise:

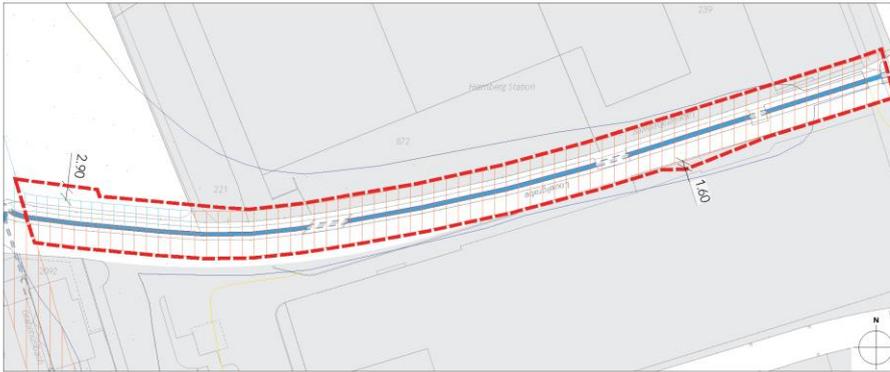
- Wa Wohnzone a
- Wb Wohnzone b
- Ma Mischzone a
- DZ Dorfzone
- BH Bauernhofzone
- ZoeN Zone der öffentlichen Nutzung
- LWZ Landschaftszone und Übriges Gebiet

- Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren (Genehmigung vom 19. November 2007)
- Abgrenzung der Zonen A, C und D
- Richtplaninhalt C: Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg
- Wald
- Gewässer offen / eingedolt
- Gemeindegrenze

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung erfolgt eine Um- und Aufzoning aus der bestehenden Arbeitszone Aa. Im Zonenplan wird künftig der Wirkungsbereich der UeO dargestellt.

Änderung Loueligraben, Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume

Alter Zustand



Legende

- Wirkungsbereich der Änderung Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Inhalte:**
- Gewässerraum (Korridor)
- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (Korridor)
- Hinweise:**
- Bauzone
- Synoptische Gefahren**
- erhebliche/mittlere/geringe Gefährdung

Neuer Zustand



GWneu	Ecke	X	Y
1	-104217.76	2612045.17	
2	-104218.89	2612049.74	
3	-104218.38	2612041.10	
4	-104218.29	2612039.05	
5	-104214.55	2612038.00	
6	-104214.13	2612027.89	
7	-104213.71	2612026.79	
8	-104217.44	2612026.82	
9	-104215.48	2612044.15	
10	-104215.77	2612048.05	
11	-104188.59	2612114.91	
12	-104184.99	2612101.20	
13	-104183.60	2612109.30	
14	-104190.18	2612110.65	
15	-104184.04	2612116.74	
16	-104192.04	2612134.87	
17	-104183.53	2612131.52	
18	-104111.54	2612115.65	
19	-104174.77	2612114.07	
20	-104184.38	2612154.47	
21	-104141.34	2612104.37	
22	-104154.12	2612101.41	
23	-104141.42	2612098.34	
24	-104147.21	2612048.23	
25	-104113.51	2612014.44	
26	-104203.15	2612087.86	
27	-104219.49	2612023.26	
28	-104215.45	2612023.00	
29	-104212.15	2612018.40	
30	-104216.44	2612019.90	
31	-104215.44	2612027.57	
32	-104213.32	2612020.14	
33	-104218.97	2612027.22	
34	-104218.27	2612023.33	

Der Loueligraben wird im gesamten Abschnitt durch die UeO renaturiert (bisher kanalisiert) und der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerraum kann naturnah gestaltet werden (bisher weitgehend versiegelte Asphaltfläche). Die Anzahl und die Breite der Gewässerquerungen kann gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich reduziert werden.



Loueligraben vorher



Loueligraben nachher (visualisiert)

5. Auswirkungen der Planung

Gemeindeinfrastruktur

Mit der Überbauungsordnung wird das ehemalige Rigips-Areal neu ausgerichtet und Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglicht. Sowohl die Schulraumplanung wie auch die Abwasserentsorgung sind so ausgerichtet, dass sie die zusätzliche Nachfrage erfüllen können. Für die Wasserversorgung ist eine neue Ringleitung notwendig. Die bestehende Wasserleitung ist jedoch bereits heute ungenügend, am falschen Ort und sanierungsbedürftig. Im aktuellen Investitionsplan ist dieses Projekt bereits vorgesehen.

Neue zugängliche Grünflächen

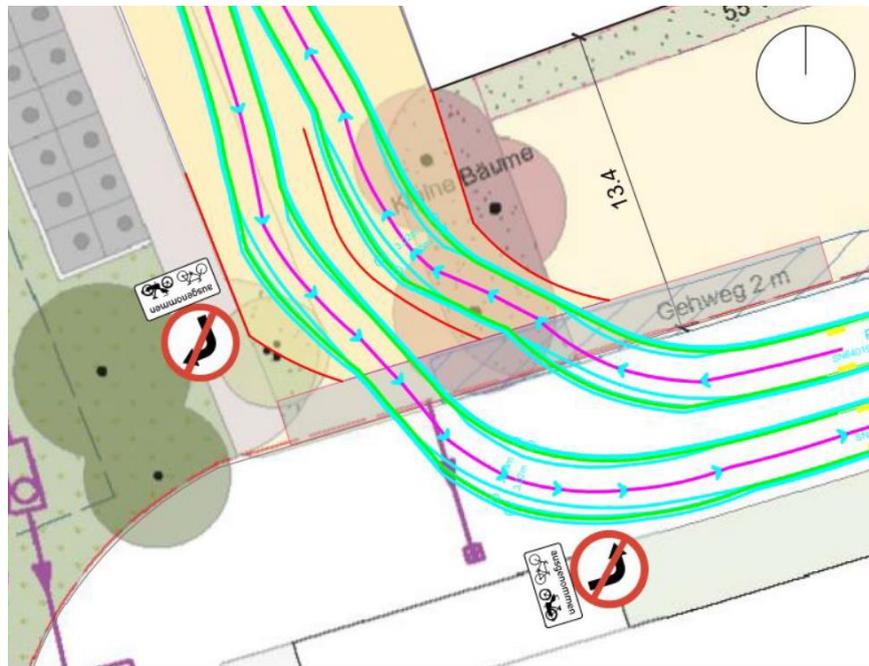
Bisher ist das gesamte Areal fast vollständig bebaut oder mit versiegelten Verkehrsflächen versehen. Mit der neuen Bebauung können ein grosser Quartierpark am Loueligraben, eine grössere Rasenspielfläche und weitere der Wohnnutzung dienende Grün- und Freiräume geschaffen werden. Die bestehende öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zwischen Alpenstrasse und Bahnhof wird aufgewertet. Durch die Öffnung des bisher geschlossenen Areals kann auch der Auweg direkt an den Bahnhof angebunden werden, die bisher nötigen Umwege über die Alpenstrasse oder die Brücke Stockhornstrasse entfallen.

Verkehr und Erschliessung

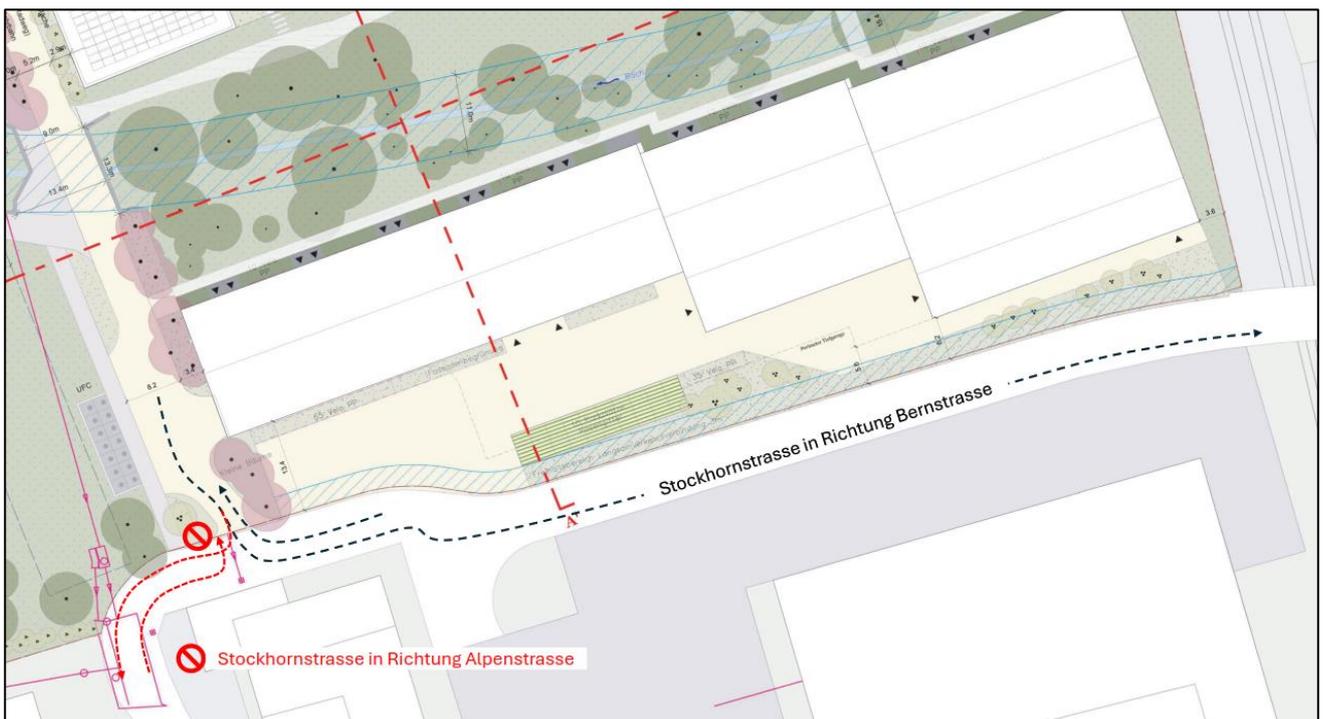
Die neue und veränderte Nutzung des Areals wird zu einer Verschiebung vom heute gewerblichen Verkehr hin zum motorisierten Individualverkehr führen.

Durch die sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und auch den Anschluss an die Velohaupttroute in Richtung Lädeli und Thun kann ein unterdurchschnittliches Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs erwartet werden.

Dieser Verkehr wird über die Stockhornstrassenbrücke auf die Bernstrasse geleitet. Unerwünschte Fahrten in Richtung Alpenstrasse sollen mit Abbiegeverboten und baulichen Massnahmen unterbunden werden. Bei Bedarf können von der Planungskommission und vom Gemeinderat über den Verkehrsrichtplan weitere Massnahmen am Arealrand und im Quartier ergriffen werden.



 Schleppkurven PW
 Länge = 5.10 m / Breite = 1.9 m



Ortsbild

Im Rahmen der Vorprüfung hat die kantonale Orts- und Landschaftsbildkommission (OLK) bestätigt, dass sich das Gesamtkonzept und insbesondere die Höhenentwicklung der Bauten sehr gut ins Ortsbild einfügen.

6. Verfahren

Umzonungen von mehr als 10'000 m² beschliessen die Stimmberechtigten an der Urne (Art. 41 GVH).

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 1. Mai bis und mit 2. Juni 2023. Eine Zusammenstellung der Eingaben mit den jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderates ist im separaten Mitwirkungsbericht aufgeführt. Anschliessend wurde die Planung in die kantonale Vorprüfung gegeben und vom 21. November 2024 bis und mit 23. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt. Es gingen 2 Einsprachen ein. Nach den Einspracheverhandlungen wurden eine Einsprache in eine Rechtsverwahrung umgewandelt, die zweite wurde vollumfänglich zurückgezogen.

Nach der Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Aufgrund **der Mitwirkung** fanden folgende Änderungen statt:

- Gebäudehöhe: Max. Höhe im Baubereich I von 30.0 m auf 27.0 m reduziert (8–9 Geschosse).
- Nutzungsmass: Von 40'000 m² GFo auf 38'000 m² GFo reduziert.
- Gebäudeabstände: Mindestabstände zwischen bestimmten Baubereichen auf 12.5 m festgelegt.
- Zu- und Wegfahrt: Führung über Stockhornstrasse Ost/Bernstrasse. Massnahmen für Verkehrssicherheit ergänzt.

Parallel zur Mitwirkung und zur anschliessenden Konsolidierung führten neue Erkenntnisse und weitere Abklärungen zu zusätzlichen Anpassungen der Planungsunterlagen:

- Fernwärmenetz: Keine Anschlusspflicht aufgrund Kapazitätsmangel AVAG.
- Stichstrasse Alpenstrasse (vis-à-vis Feuerwehmagazin): Verbreiterung um 2.0 m für sicheren Mischverkehr.

Die Überlegungen, Abklärungen und Änderungen der Projektgrundlagen und Planungsunterlagen aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden den beteiligten Personen, Verbänden und Parteien in individuellen Mitwirkungsgesprächen im Mai und Juni 2024 durch den Gemeinderat, die Bauverwaltung und die Bauherrschaft präsentiert.

Aufgrund der **kantonalen Vorprüfung** vom 31. Mai 2024 wurden zusätzlich folgende Punkte angepasst: Die Anforderungen des Hochwasserschutzes werden mit dem Gutachten «Wassergefahren» aufgezeigt und in der UeO verbindlich verankert.

So müssen Schutzkoten (minimale Höhe) für Gebäudeöffnungen und Gewässerquerungen eingehalten werden. Ebenfalls sind permanente Objektschutzmassnahmen notwendig.

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage

Ohne Umzonung ist eine Wohnnutzung am Standort nicht möglich.

Die an diesem Standort raumplanerisch sinnvolle Siedlungsentwicklung nach innen mit Wohnen und Arbeiten kann nicht realisiert werden.

Im Falle einer Ablehnung bleiben der Grundeigentümerschaft zwei Möglichkeiten: Die weitere industrielle Nutzung des Areals gemäss geltendem Zonenplan oder ein neues Verfahren mit neuem Richtprojekt, öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung.

Eine Ablehnung der Umzonung bedeutet nicht den Status quo, sondern eine neue industrielle Nutzung, die unter anderem Schwerverkehr, Lärm und andere Emissionen zur Folge haben könnte.

Gegenüber der heutigen Nutzung wäre auch mit einer wesentlich intensiveren Nutzung zu rechnen.

Neue Industriebauten in Form von grossen Produktionshallen würden weiterhin keine Durchfahrt ermöglichen und die Versiegelung des Bodens bliebe bestehen.

Die Mehrwertabschöpfung ginge der Gemeinde verloren.

7. Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat von Heimberg unterstützt die geplante Entwicklung des «Louelipark» von einem Industrieareal zu einem qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsquartier. Er sieht darin die Chance, am richtigen Ort zu wachsen.

Der «Louelipark», ein Quartier, das die Gemeinschaft fördert. Ein Quartier, das Wohnen und Arbeiten neu definiert: Verbindend und zukunftsorientiert, biodivers und grün. Ein neues hochwertiges Quartier für die Zukunft. Ein Quartier für alle. Der «Louelipark» ist ein Ort der Begegnung und steht für ein neues Lebensgefühl. Naturnah und offen, optimal erschlossen und multifunktional. Ein Ort, der Generationen verbindet und sich Jung und Junggebliebene wohlfühlen.

Der «Louelipark» ist ein wichtiger Baustein in der Ortsentwicklung von Heimberg. Er:

- ... stärkt das Siedlungsgebiet von Heimberg.
- ... schafft ein lebenswertes Quartier.
- ... schöpft seine Identität aus dieser besonderen Lage.
- ... ist optimal erreichbar und mit dem Umfeld bestens vernetzt.
- ... bietet unterschiedlich nutzbare, stark durchgrünte Freiräume.
- ... vergegenwärtigt mit seiner Bebauungsdichte den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden.
- ... nimmt Rücksicht auf seine Umgebung.

8. Finanzielle Konsequenzen

Infrastruktur:

Die Erstellung der notwendigen öffentlichen Infrastrukturen wurde im Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und der Projektträgerschaft geregelt. Die Kosten werden grösstenteils von der Grundeigentümerschaft getragen oder auf diese überwält. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Regelungen für Spezialfinanzierungen (insbes. Leitungsbau und Anschlussgebühren für Wasser/Abwasser).

Die Gemeinde ist dereinst zuständig für den Bau des Zugangs für den Langsamverkehr von der Stockhornstrasse zum Areal und für den Strassenunterhalt.

Mehrwertabschöpfung:

Nach aktueller Schätzung beträgt die Mehrwertabschöpfung rund 3.15 Millionen Franken.

Steuern:

Durch den neu geschaffenen Wohnraum wird die Anzahl der Steuerzahlenden in der Gemeinde steigen und es darf mit Mehreinnahmen gerechnet werden.

9. Argumente der Mitspracheberechtigten

Mitspracheberechtigte: Ortsparteien, Ortsvereine, Leiste, Jugendrat

Pro

- Heimberg wird attraktiver
- Die richtige Entwicklung am richtigen Ort
- Qualitätvolle Siedlungsentwicklung nach innen.
- Ökologische/nachhaltige Bauweise
- Nachhaltige und zukunftsfähige Überbauung mit Wohnen und Gewerbe im Zentrum
- Keine Überbauung von Grünflächen/Landwirtschaftsland, sondern Begrünung von versiegelten Flächen
- Sonnenenergie und Regenwassernutzung
- Renaturierung Loueligraben
- Ein schönes Zuhause für Jung und Alt
- Steuereinnahmen für Gemeinde
- Mehrwertabschöpfung für Gemeinde
- Grosszügiger Park, Spielplatz zur öffentlichen Nutzung
- Gewerberaum für KMU's
- Heimberg erhält ein Hausarztzentrum
- Zu- und Wegfahrt nur über Brücke Stockhornstrasse
- Kein Mehrverkehr auf der Alpen- und Schützenstrasse
- Sehr gute Anbindung an Bahn und Bus
- Weitgehend verkehrsfrei
- Das Areal kann durchquert und besucht werden (Bahnhof-Alpenstrasse-Auweg)
- Investorinnen sind aus der Region

Kontra

- Enorme Zunahme der Wohnbevölkerung
- Gebäudehöhe von 27 Meter
- Auswirkungen auf Infrastrukturen und Verkehr noch nicht absehbar
- Starke Belastung der ganzen Gemeindeinfrastrukturen
- Mehrverkehr = Verschlechterung der Wohnqualität
- Zu hohe Anzahl Parkplätze, zu starker Anreiz für den motorisierten Individualverkehr
- Keine Parkplätze für altersgerechte Fahrzeuge (z. B. Senioren-Elektromobile)
- Suchverkehr für Parkplätze, da Angebot bereits knapp ist
- Gemeinde kommt finanziell schlechter weg als die Grundeigentümerschaften
- Renditeüberbauung

10. Weiteres Vorgehen

Urnenabstimmung
Genehmigung Amt für Gemeinden und Raumordnung
Baugesuch für Bauprojekt

28. September 2025
Winter 2025/26
anschliessend

11. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Überbauungsordnung «Louelipark» der Gemeinde Heimberg anzunehmen.

Abstimmungsfrage:

Überbauungsordnung «Louelipark»

Wollen Sie die Überbauungsordnung «Louelipark», bestehend aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, der Zonenplanänderung und der Zonenplanänderung Naturgefahren und Gewässerraum, annehmen?

12. Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Heimberg, gestützt auf Art. 41 Gemeindeverfassung Heimberg sowie nach Kenntnisnahme der Botschaft des Gemeinderats, beschliesst:

Die Überbauungsordnung «Louelipark» der Gemeinde Heimberg, bestehend aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften, der Zonenplanänderung und der Zonenplanänderung Naturgefahren und Gewässerraum, wird beschlossen.

Verabschiedet vom Gemeinderat am 30. Juni 2025

GEMEINDERAT HEIMBERG

Andrea Erni Hänni
Gemeindepräsidentin

Oliver Jaggi
Gemeindeschreiber

13. Anhang: Planungsdossier

Die folgenden Unterlagen liegen in der Bauverwaltung Heimberg, Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg öffentlich auf. Sie können ebenfalls über die Homepage der Gemeinde eingesehen werden:

- Überbauungsplan & Überbauungsvorschriften
- Änderung Zonenplan
- Änderung Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

Weitere Unterlagen

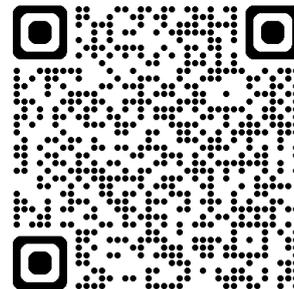
(nicht Gegenstand des Beschlusses der Stimmberechtigten):

- Änderung Richtplan
- Erläuterungsbericht mit Beilagen
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept vom 7. Oktober 2024
- Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2024

Ergänzende Informationen und alle Unterlagen sind verfügbar:



www.heimberg.ch



www.louelipark.ch