

Aufhebung ZöN Dorfplatz + Heizzentrale

Erläuterungsbericht

September 2026

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Gondiswil
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.2	8.09.2026	Erläuterungsbericht, Stand öffentliche Auflage

Aufhebung ZöN Dorfplatz + Heizzentrale

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Projektablauf	1
2	Zielsetzung	1
3	Planungsinhalte	2
3.1	Änderung Zonenplan	2
3.2	Änderung Baureglement	3
4	Erwägungen zu den Änderungen	3
4.1	Interessenabwägung zur Planbeständigkeit	3
4.2	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	5
4.3	Fazit der Erwägungen	6
5	Verfahren	6

Beilage

Beilage 1: Änderung Zonenplan

Beilage 2: Änderung Baureglement

1 Ausgangslage und Projektablauf

Gondiswil steht vor wichtigen Entscheiden zur langfristigen Sicherung der lokalen Grundversorgung. Auslöser der Überlegungen war die angekündigte Pensionierung der Betreiberin des bestehenden Dorfladens, welcher deshalb gegen Ende 2026 geschlossen wird. Im bisherigen Prozess gab es bezüglich dieser Ausgangslage wiederholt neue Erkenntnisse, zur Transparenz gegenüber allen Beteiligten wird der chronologische Ablauf hier dokumentiert:

- Zur Sicherstellung der Grundversorgung suchte der Gemeinderat in einem ersten Schritt den Austausch mit verschiedenen Akteuren. Insbesondere prüfte man zusammen mit der Käserei-genossenschaft als Betreiberin des Käsereiladens, wie die Versorgungssituation im Dorf langfristig erhalten und verbessert werden kann. Gemeinsam mit der Käsereigenossenschaft wurde die Idee entwickelt, im Mehrzweckraum der ZÖN Dorfzone + Heizzentrale einen neuen Laden einzurichten. Mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wurden im Herbst 2025 dazu erste Abklärungen vorgenommen.
- Im Laufe des Prozesses kam es zu einem Missverständnis. Die Gemeinde ging fälschlicherweise und ohne Rücksprache mit der Grundeigentümerschaft des heutigen Dorfladens davon aus, dass dieser nach der Pensionierung der Betreiberin nicht mehr weitergeführt wird. Anlässlich der öffentlichen Mitwirkung der vorliegenden Planung hat die Eigentümerschaft des heutigen Dorfladens richtiggestellt, dass sie den Dorfladen weiterführen und eine neue Betreiberin / einen neuen Betreiber suchen wollen. An einer gemeinsamen Besprechung hat sich der Gemeinderat im Anschluss dafür entschuldigt, den Sachverhalt nicht vorgängig abgeklärt zu haben und in den Mitwirkungsunterlagen zur vorliegenden Planung die Situation falsch dargestellt zu haben. Die Entschuldigung und die Richtigstellung wurden auch in der Botschaft zur Gemeindeversammlung publiziert.
- Im Sommer 2026 informierte die Grundeigentümerschaft des bestehenden Dorfladens die Gemeinde, dass die Suche nach einem neuen Betreiber / einer neuen Betreiberin für den Dorfladen bislang nicht erfolgreich war. Aus diesem Grund geht die Gemeinde davon aus, dass der Betrieb gegen Ende 2026 eingestellt wird.

Zum Zeitpunkt der Bereinigung ist somit davon auszugehen, dass der bestehende Dorfladen Ende 2026 geschlossen wird. Der Lösung mit dem Käsereiladen im Mehrzweckraum mit erweitertem Sortiment kommt somit ein sehr grosses öffentliches Interesse zu.

2 Zielsetzung

Die gemeinsame Zielsetzung aller Beteiligten war und ist der Erhalt und die Verbesserung der öffentlichen Versorgung für die Bevölkerung in Gondiswil. So wurde festgestellt, dass Überlegungen für ein neues Ladenlokal für die Käserei mit erweitertem Sortiment, verbunden mit einem 24h-Selbstbedienungsangebot, einem Bedürfnis der Bevölkerung entsprechen und unabhängig von der Weiterführung des bestehenden Dorfladens einen Mehrwert für die Bevölkerung bieten. Wenn dieser am heutigen Standort nicht mehr weitergeführt wird, ist unbedingt eine Ersatzlösung notwendig.

Damit diese Herausforderung in Zusammenarbeit mit der Käserei gelöst werden kann, benötigt diese einen neuen Verkaufsraum. Die räumliche und infrastrukturelle Situation am heutigen Standort des Käsereiladens ermöglicht die für einen eigenständigen Betrieb nötigen Voraussetzungen nicht. Der bestehende Käsereiladen kann die Anforderungen aufgrund des erforderlichen Sortiments und der angestrebten Betriebsformen (erweitertes Angebot, Möglichkeit der Selbstbedienung und eines erweiterten bzw. 24h-Zugangs) nicht erfüllen. Als Problem erweist sich dabei auch, dass das bestehende Käsereilokal mit der Wohnung verbunden ist und die Ladenbetreiber nicht mehr in dieser wohnhaft sind. Das verhindert eine Neuvermietung der Wohnung.

Im Gebäude über der Wärmezentrale auf der Parzelle Nr. 727 soll deshalb, unter der Führung der Käsereigenossenschaft, ein neuer Käsereiladen mit dem beschriebenen Nutzungskonzept errichtet werden. Dieser bestehende Mehrzweckraum über der Wärmezentrale wurde im Rahmen der

Projektierung der Heizzentrale von der Denkmalpflege verlangt. Für diesen Raum fehlte allerdings bislang eine geeignete Nutzungsidee, welche im Interesse der Öffentlichkeit liegen würde.

Mit der Einrichtung eines neuen Käseiladens mit neuem Nutzungskonzept, wird eine Nutzung im öffentlichen Interesse realisiert. Der neue Standort über der Wärmezentrale bietet Synergien mit der bestehenden Infrastruktur und trägt zur Belebung des Dorfkerns bei. Die Realisierung wird von der Käsereigenossenschaft mitgetragen und sichert die Nahversorgung.

Ziel der Anpassungen an Baureglement und Zonenplan ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb zu schaffen. Die Umzonung der Zone für öffentliche Nutzung in die Dorfzone hat sich dabei als beste Lösung ergeben, um dieses Ziel zu erreichen.

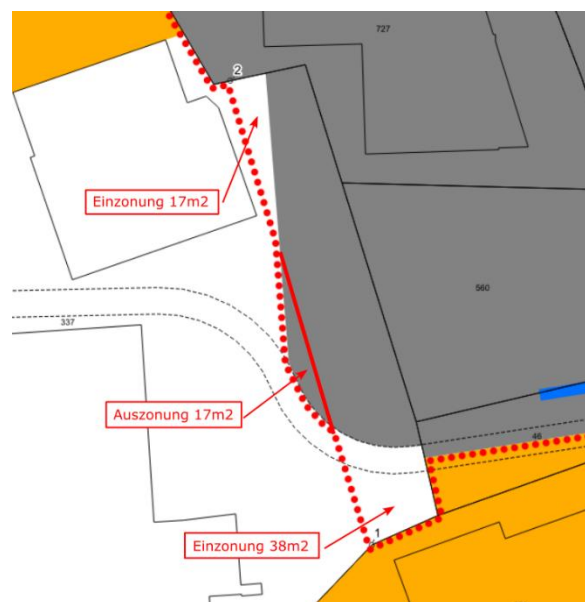
3 Planungsinhalte

3.1 Änderung Zonenplan



Die Änderung des Zonenplans umfasst die Umzonung der Zone für öffentliche Nutzung in die Dorfzone 2-Geschossig. Das betroffene Gebiet ist allseitig von Bauten umgeben und grenzt 3-seitig an die Dorfzone.

Im Zusammenhang mit der Umzonung kommt es auch zu einer kleinen Arrondierung der Zonenabgrenzung. Im Bereich der befestigten Hofzufahrt auf Parzelle Nr. 337 wird die Zonen-grenze begradigt. Diese arrundierte Zonenab-grenzung ermöglicht zukünftig eine optimale Nutzung der Dorfzone und Erschliessung der Baulandreserve auf Parzelle Nr. 337. Angesichts der gemäss der aktuellen Praxis des Kantons nötigen Bauabstände zur Landwirtschaftszone und der bestehenden Bebauung, ist es zweck-mässig, dass diese Fläche auf der Parzelle Nr. 337 in der Bauzone verbleibt.



Arrondierungen der Zonenabgrenzung

Anlässlich der Bereinigungssitzung zur Zonenplanänderung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung zugestimmt, dass die 38 m² im Bereich der Hofzufahrt ohne kompensatorische Auszonung der Dorfzone zugewiesen werden. Im nördlichen Bereich wird die Zonengrenze mit einer flächengleichen Ein-/Auszonung von 17 m² begradigt.

3.2 Änderung Baureglement

Am Baureglement werden zwei Änderungen vorgenommen:

- Art. 5 Abs. 1 «Mass der Nutzung»: Zur Parzelle Nr. 727 wird in Abweichung zu den Bestimmungen der Dorfzone festgelegt, dass die bisher zulässige Höhe für Gebäude (Fh t von 10.5) und Kamine (Höhe von max. 20 m) weiterhin möglich sind.
- Art. 9 Zone für öffentliche Nutzung: In Abs. 1 wird die Zone für öffentliche Nutzung 3 «Dorfplatz und Heizzentrale» gestrichen.

Mit diesen Anpassungen und Präzisierungen im Baureglement ist eine bauliche Weiterentwicklung der Heizzentrale gewährleistet. Die Heizzentrale ist zwar rechtskräftig bewilligt und realisiert und geniesst somit Besitzstandsgarantie. Die Festlegung der Masse ermöglicht jedoch auch zukünftige Anpassungen an der Anlage, ohne dass diesbezüglich Ausnahmen gewährt werden müssten. Eine Übernahme der Gesamthöhe aus der ZÖN-Bestimmung in die neuen Bestimmungen ist hingegen nicht nötig, da in der Dorfzone generell keine Gesamthöhe gilt.

4 Erwägungen zu den Änderungen

4.1 Interessenabwägung zur Planbeständigkeit

Die letzte Anpassung der Zweckbestimmungen der ZÖN «Dorfplatz und Heizzentrale» erfolgte im Jahr 2022. Die rund vier Jahre seither sind aus planungsrechtlicher Sicht ein relativ kurzer Zeitraum, was grundsätzlich für eine hohe Planbeständigkeit spricht. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese Anpassung klar projektspezifisch auf die Wärmezentrale bezogen war. Die damals gewählte Lösung war notwendig, um die zeitkritische Realisierung der Wärmeversorgung für verschiedene öffentliche und private Gebäude sicherzustellen. Die aktuelle Umnutzungsabsicht war zu diesem Zeitpunkt nicht Gegenstand der Planung. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen verändert, womit ein überwiegendes öffentliches Interesse an der erneuten Anpassung besteht.

Das im Jahr 2025 entwickelte Nutzungskonzept für den Käseiladen mit erweitertem Sortiment, Selbstbedienungsangebot und 24h-Betrieb, lässt sich am bestehenden Standort in der Käserei nicht realisieren. Die räumlichen und betrieblichen Voraussetzungen reichen nicht aus, um ein tragfähiges Angebot sicherzustellen. Die Käseereigenossenschaft ist daher auf einen neuen Verkaufsraum angewiesen, um ihr Angebot zu erhalten und auszubauen.

Die öffentlichen Interessen, die für eine Umzonung sprechen, sind insbesondere:

- **Sicherung und Verbesserung der Grundversorgung:** Der Betrieb des heutigen Dorfladens wird Ende 2026 aufgegeben. Während zur Zeit der letzten Revision noch keine konkreten Hinweise auf ein drohendes Versorgungsdefizit bestanden, liegt heute ein akuter Handlungsbedarf vor. Mit dem neuen Standort in der heutigen ZÖN bietet sich eine realistische, breit abgestützte Lösung an. Das öffentliche Interesse an der Umzonung ist somit klar gegeben, es geht darum, die Lebensqualität im Dorf zu erhalten, dem schleichenden Abbau der Grundversorgung entgegenzuwirken und langfristig ein Minimum an Versorgung im Zentrum sicherzustellen. Das Angebot kann gegenüber heute durch den 24-h-Zugang sogar verbessert werden, es besteht auch ausserhalb der üblichen Ladenöffnungszeiten ein Angebot.
- **Stärkung des Dorfkerns:** Die zentrale Lage nutzt die bestehende Infrastruktur und entspricht dem Grundgedanken des Dorfplatzes als Begegnungsort. Die Situation mit dem neuen Ladenlokal wird ergänzt durch die Gestaltung rund um den Dorfbrunnen auf Prz. Nr. 46, welche im Frühling 2027 abgeschlossen sein wird. Mit der Lage im Dorfzentrum und den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen, welche erhalten bleiben, kann das Ladenlokal mit geringen baulichen Anpassungen und tiefen Baukosten realisiert werden. Der Zugang zum neuen Lokal ist deutlich einfacher und sicherer als zum heutigen Käseiladen.
- **Prüfung von Alternativen:** Es wurden auch Alternativen in anderen Gebäuden wie der Käserei oder dem Gasthof zum Rössli geprüft. In der Käserei ist die Integration aus räumlichen Gründen nicht möglich. Im Gasthof zum Rössli können aufgrund der mittelfristigen unsicheren

Betriebsentwicklung langfristige Investitionen in die Liegenschaft, wie sie für einen Dorfladen notwendig wären, aktuell nicht getätigt werden. Auch die Übernahme des bestehenden Dorfladens kommt für das vorgesehene Betriebskonzept aufgrund der räumlichen und verkehrlichen Situation nicht in Frage.

- **Nutzung im Sinne der Denkmalpflege:** Die Nutzung des Mehrzweckraums ermöglicht die von der kantonalen Denkmalpflege gewünschte Auffüllung der vor Jahren durch einen Brand verursachten Baulücke nicht nur mit einer Baute, sondern auch mit einer Nutzung im Sinne der Öffentlichkeit. Die Gestaltungsvorgaben der Dorfzone gewährleisten eine angepasste Gestaltung, welche sich gut in die gebaute Umgebung einfügt.
- **Wirtschaftlichkeit:** Da der Raum ohnehin zur Verfügung steht und keine anderweitigen Nutzungsinteressen bestehen, ist die Nutzung als Ladenlokal wirtschaftlich interessant. So muss kein externer Raum gemietet werden, welcher die Tragfähigkeit beeinflusst.
- **Kein öffentliches Interesse am Erhalt des Mehrzweckraums:** Es besteht kein generelles öffentliches Interesse am Erhalt des Raums als «Mehrzweckraum», diese Nutzung wurde mangels konkreter Nutzungsmöglichkeiten gewählt, da zur Wahrung des Ortsbilds ein Hochbau nötig war. Mit dem Wegfall des Mehrzweckraums ergibt sich jedoch kein Bedarf nach solchen Flächen an anderer Lage.

In der Interessenabwägung sind auch die Interessen zu beurteilen, welche gegen die Anpassung sprechen können. Diese sind insbesondere:

- **Planbeständigkeit:** Das formale Interesse an der Planbeständigkeit, das auch unabhängig davon gilt, ob sachliche private oder öffentliche Interessen betroffen sind.
- Das **private Interesse** der direkt an die ZÖN angrenzenden Grundeigentümer: Diese konnten bislang davon ausgehen, dass auf der Parzelle nur ein Dorfplatz und eine Heizzentrale betrieben werden. Aus der Nutzung als Ladenlokal ergeben sich veränderte Emissionen. Dieses allfällige private Interesse wird als gering eingeschätzt, da der Dorfplatz bereits heute als Verkehrs-/Parkierungsfläche genutzt wird und der Standort von der Dorfzone fast vollständig umgeben ist. Im Vergleich zu den ohnehin bestehenden Emissionen der Durchgangsstrasse ist der leicht veränderte Verkehr für die Zufahrt zum Ladenlokal untergeordnet. Schon bisher gab es in den direkt umliegenden Liegenschaften (Restaurant, Käserei, bestehender Dorfladen) Verkehr, damit ist an dieser Lage mitten im Dorf grundsätzlich zu rechnen. Dafür spricht auch die Zuweisung der ZÖN zur ES III. Diese bleibt mit der Umzonung unverändert.
- **Wirtschaftsfreiheit:** Grundsätzlich steht es allen Grundeigentümer:innen offen, weitere Versorgungsgeschäfte in der Dorfzone zu eröffnen, womit der neue Laden konkurrenziert würde. Die Alternativenprüfung zeigt jedoch, dass keine besser geeigneten Standorte bestehen. Die Entwicklung der Nahversorgung nicht nur in Gondiswil zeigt, dass es eher zu einem Abbau der Versorgung als zu einem Ausbau kommt.

Fazit zur Interessenabwägung

Im Rahmen der Interessenabwägung überwiegen somit die öffentlichen Interessen an einem Erhalt und einer Verbesserung der Grundversorgung die formale Planbeständigkeit und allfällige private Interessen. Das Projekt erfüllt raumplanerische Zielsetzungen wie die Förderung der Nahversorgung, die Nutzung bestehender Infrastrukturen und die Stärkung des Dorfkerns.

Weitere anstehende Änderungen an den Zonen für öffentliche Nutzungen:

Für die nahende Zukunft besteht für die Gemeinde allenfalls die Möglichkeit, die Parzelle der seit 2009 stillgelegten Bahnhaltestelle im Ortsteil Haltestelle zu übernehmen. Dafür würde das Areal von der Parzelle Nr. 900 abgetrennt. Seitens der BLS besteht die Bedingung, die Parzelle im Anschluss einer ZÖN zuzuführen. Diese Entwicklungsidee wird von der vorliegenden Aufhebung der ZÖN 3 «Dorfplatz und Heizzentrale» aufgrund der klaren thematischen und geografischen Trennung jedoch nicht tangiert. Die Information wird hier aufgeführt, da sie in den nächsten Jahren zu einer erneuten Anpassung der baurechtlichen Grundordnung führen könnte.

4.2 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Die Umzonung betrifft ein bereits überbautes Grundstück im Dorfzentrum. Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft sind vernachlässigbar. Die geplante Nutzung stärkt die lokale Versorgung und reduziert dadurch verkehrsbedingte Emissionen (Fahrten zu auswärtigen Einkaufsmöglichkeiten). Die folgenden Aspekte sind besonders zu beurteilen:

Wohnbaulandbedarf	Bereits anlässlich der Änderung von 2022 wurde geprüft, ob anstelle der Anpassung der ZöN-Vorschriften eine Umzonung in die Dorfzone in Frage kommt. Da die Fläche damals noch unüberbaut war, hätte die Umzonung in die Dorfzone mit einer flächengleichen Auszonung kompensiert werden müssen (die Gemeinde Gondiswil hat gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans noch genügend Wohnbaulandreserven, womit jede Erweiterung von Wohn- oder Mischzonen kompensiert werden muss). Diese Situation hat sich mit der zwischenzeitlichen Realisierung der Heizzentrale verändert. Die Zone ist heute überbaut und kann somit kompensationslos in die Dorfzone umgezont werden.
Verkehr & Parkierung	Die öffentlichen Parkplätze in der ZöN «Dorfplatz und Heizzentrale» wurden bereits mit der Errichtung der Heizzentrale leicht angepasst, um die Zufahrt und Verkehrssicherheit zu verbessern. Aufgrund der Verkehrssituation im Dorf und den wenigen Parkplätzen vor dem bestehenden Dorfladen und dem Käsereiladen, werden die öffentlichen Parkplätze auf dem Dorfplatz bereits heute von Kundinnen und Kunden der Geschäfte genutzt. Insofern ergibt sich hier mit der Verschiebung des Käsereiladens keine erheblich andere Situation als heute, für die Kunden des Käsereiladens wird die Zugänglichkeit verbessert. Die zentrale Lage im Dorfkern erlaubt es zudem dem grösstmöglichen Anteil der Bevölkerung und insbesondere auch weniger mobilen Personen, die Läden zu Fuss oder mit dem Velo zu nutzen. Im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken bestehen an diesem Standort Wendemöglichkeiten abseits der Kantonsstrasse, womit eine sichere Zu- und Wegfahrt gewährleistet ist.
Emissionen der Heizzentrale in der Dorfzone	Durch die Zuweisung der Heizzentrale zur Dorfzone ergeben sich keine veränderten Rahmenbedingungen für den bestehenden Betrieb der Heizzentrale. Bezüglich der Lärmemissionen sind sowohl die ZöN als auch die Dorfzone der ES III zugewiesen, die Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung gelten unabhängig von der Zonenzuweisung.
Zonenkonformität des Käsereiladens in der Dorfzone	Der Betrieb des Käsereiladens mit erweitertem Angebot entspricht genau der in der Dorfzone erwünschten Nutzung.
Ortsbild	Mit der Einrichtung eines Ladenlokals im Mehrzweckgebäude sind auch Änderungen am bewilligten Erscheinungsbild nötig. Diese werden jedoch nicht anlässlich der Zonenplanänderung, sondern im Baubewilligungsverfahren beurteilt. Die Zonenbestimmungen der Dorfzone gewährleisten, wie auch für alle bestehenden Gebäude, eine Gestaltung, welche die bestehenden Qualitäten berücksichtigt.

Mehrwertabgabe Gemäss dem Reglement über die Mehrwertabgabe wird für Umzonungen keine Mehrwertabgabe erhoben. Für die Arrondierungen (Einzonungsbilanz von 38 m² überbauter Flächen) kommt die Freigrenze von 20'000 Franken nach Art. 142a Abs. 4 BauG zum Tragen.

4.3 Fazit der Erwägungen

Die geplante Umzonung:

- fördert die Siedlungsentwicklung im Bestand,
- nutzt ein bereits teilweise überbautes Grundstück,
- unterstützt die lokale Wirtschaft und Versorgung,
- ergänzt die von der Denkmalpflege geforderte städtebauliche Schliessung,
- tangiert allfällige private Interessen nur untergeordnet.

Die geplante Umzonung ist notwendig, um die Versorgungssituation in Gondiswil nachhaltig zu verbessern. Sie entspricht gewichtigen öffentlichen Interessen und ist trotz kurzer Frist seit der letzten Plananpassung sachlich gerechtfertigt. Die Gemeinde strebt eine rechtlich einwandfreie Umsetzung im Dialog mit dem Kanton an.

5 Verfahren

Das Projekt wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 BauG durchgeführt. Eine geringfügige Änderung ist gemäss der kantonalen Beurteilung ausgeschlossen, da öffentliche Interessen betroffen sind.

Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 21.08.2025 bis zum 22.09.2025. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der Korrektur der Eigentümerschaft des bestehenden Dorfladens wurde die Planung nochmals grundsätzlich überprüft und mit allen Beteiligten diskutiert.

Weitere Mitwirkungseingaben sind nicht eingegangen. Gemäss den generellen mündlichen Rückmeldungen an die Gemeinderäte und die Verwaltungen werden die Bemühungen der Gemeinde und aller Beteiligten für die Verbesserung der Versorgungssituation begrüsst.

Beurteilung durch die Fachstellen und Behörden im Rahmen der Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 29. Juni 2026 basiert auf der Annahme, dass die Grundeigentümerschaft den Dorfladen mit neuen Betreibenden weiterführt. Gemäss den Ausführungen des AGR darf die Planbeständigkeit nur dann tangiert werden, wenn erheblich geänderte Verhältnisse geltend gemacht werden können. Aufgrund der erwähnten Ausgangslage könne die Grundversorgung bzw. Versorgungssicherheit nicht als Argument für ein erheblich geändertes Verhältnis dienen, wenn der bestehende Dorfladen weitergeführt werde. Die Argumentation zur Planbeständigkeit sei das tragende Element der Genehmigungsfähigkeit.

Am 5. August 2026 fand zwischen den Planenden, der Gemeinde und dem AGR ein klärendes Gespräch statt. Angesichts der Ausgangslage im August 2026 wurde die Genehmigung in Aussicht gestellt. Auf eine 2. Vorprüfung wird verzichtet.

Auflage und Beschluss

Die Planung wird im Anschluss, basierend auf der erneut eingetretenen Ausgangssituation, bereinigt und öffentlich aufgelegt. Nach der Behandlung allfälliger Einsprachen werden die Änderungen der Gemeindeversammlung im Dezember 2026 zum Beschluss vorgelegt.