

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
25.01.2023	10	0	2856	00.06.04

Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren», Erheblicherklärung

Ausgangslage

Am 26. Oktober 2022 wurde folgende Motion eingereicht:

Erstunterzeichnerin: Marceline Stettler (parteilos/GFL)
Mitunterzeichnende: Bruno Vanoni (GFL), Andreas Buser (GLP), Raymond Känel (Die Mitte), Annette Tichy (parteilos/GFL), Ruth Kaufmann (parteilos/GFL), Romana Wolfsberger (FdU), André Tschanz (EVP), Karin Walker (EVP), Flavio Baumann (GFL), Claudia Degen (parteilos/GFL), Annamaria Badertscher (GFL), Armin Thommen (GLP)

«Antrag

Der Gemeinderat wird beauftragt:

- 1. die angelaufenen Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) zu sistieren, bis der aktuell anhaltende Bauboom in Zollikofen verdaut ist und seine Auswirkungen auf Infrastruktur und Gemeindefinanzen klarer absehbar sind;*
- 2. für die Sistierung einen Zeitraum in der Grössenordnung von zehn Jahren vorzusehen (begründete Abweichungen sind möglich);*
- 3. vor der Wiederaufnahme der sistierten Arbeiten den Grossen Gemeinderat (GGR) zu informieren und die damit verfolgten Entwicklungsziele darzulegen;*
- 4. für die Ausgestaltung der ZPP konkrete Vorgaben zu machen, die zur Einhaltung der Richtplanziele und weiterer Zielwerte der Gemeinde sowie der Aufträge der Kantonsverfassung vorbildlich beitragen.*

Begründung

Mit diesem überparteilich abgestützten Vorstoss wird dem Grossen Gemeinderat (GGR) Gelegenheit gegeben, rasch einen Grundsatzentscheid über das angelaufene Einzonungsverfahren für die sogenannte Steinibachgrube zu fällen. Der GGR soll nicht erst, wie angekündigt, nach Abschluss der Planungsarbeiten voraussichtlich im Januar 2025 einen Beschluss über fertig ausgearbeitete ZPP-Bestimmungen fassen können - er soll sich vielmehr möglichst rasch namentlich zur Notwendigkeit und zum Zeitpunkt der geplanten Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) äussern können. (Falls dieser Motion nur Richtliniencharakter zugesprochen werden sollte, kann der GGR immerhin ein politisches Zeichen für oder gegen die angekündigte Einzonung beschliessen). Eine frühzeitige direkte Information, Diskussion und Positionierung des GGR ist nicht zuletzt auch im Interesse der Grundeigentümerschaft und der Projektentwickler, weil diese so die Realisierungschancen des Vorhabens besser abschätzen und den Planungsaufwand darauf abstimmen können.

Zur Vorgeschichte: Die Gemeinde Zollikofen hat im August 2022 im «MZ» und auf ihrer Website zu einem öffentlichen Informationsanlass zur «Arealentwicklung Steinibachgrube» eingeladen. An diesem Anlass war (und auf der Projektwebsite www.steinibachgrube.ch ist) zu erfahren: «In Zusammenarbeit mit der Gemeinde sollen die Planungsinstrumente für eine mögliche Überbauung angepasst werden». Im «Begleitgremium» für das gestartete «Werkstattverfahren» ist die Gemeinde Zollikofen direkt

vertreten; die angelaufenen Vorarbeiten für die Einzonung werden also nicht allein von privater Seite mit entsprechenden Interessen vorangetrieben und verantwortet — vielmehr ist auch die Gemeinde, die öffentliche Interessen zu vertreten hat, involviert und an den Entscheiden beteiligt (allerdings nur in einer Minderheitsposition).

Der Gemeinderat hat die Steinibachgrube (der südlichste Teil der Rütli) 2016 im Richtplan Siedlung als Siedlungserweiterungsgebiet eingestuft. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) von 2015, das der Richtplanung zugrunde liegt, wird der Bedarf nach dieser Siedlungserweiterung damit begründet, dass ohne sie - allein mit der Siedlungsentwicklung nach innen» — das angestrebte Bevölkerungswachstum um 8 Prozent bis 2040 nicht erreicht werden könne. Wie der Gemeinderat kürzlich in der Antwort auf eine Interpellation bestätigt hat, ist das gemäss REK bis 2040 angestrebte Bevölkerungswachstum mit mehr als 11'000' Einwohnerinnen und Einwohnern per Ende 2021 bereits jetzt und ohne Einzonungen erreicht, namentlich dank der 2021 fertiggestellten Überbauungen Paradiso und Schäferlei.

Bis 2030 sollen weitere 656 zusätzliche Wohnungen hinzukommen, insbesondere in den Überbauungen Alte Post, Lättere, Lüftere Ost (Betagtenheim), Wahlacker-Ost (Bluemepark, Rothenbühlerareal) und Bärenareal. Gemäss der Interpellationsantwort ist dadurch nur schon bis 2027 mit einer Bevölkerungszunahme auf 11'600 Personen zu rechnen. Damit werden auch die Wachstumsziele des kantonalen Richtplans (+11%) wie auch der regionalen Planungsvorgaben (+15%) übertroffen. Die im REK formulierte Begründung für die Siedlungserweiterung Steinibachgrube ist somit hinfällig.

Geplante Arealentwicklung zum heutigen Zeitpunkt: Wenn alles planmässig verläuft und nicht noch ein Referendum dazwischenkommt, könnten gemäss den online zugänglichen Angaben «Terminprogramm Verfahren» ab 2026 die rechtlichen und ortsplanerischen Voraussetzungen für eine Überbauung mit rund 200 Wohnungen geschaffen sein. Damit würde ein weiterer Wachstumsschub ausgelöst, noch bevor die Frist zur Beurteilung der Auswirkungen des aktuellen und anhaltenden Baubooms abgelaufen ist.

Aus all den dargelegten Überlegungen sind die Unterzeichnenden dieser Motion der Meinung, dass es zumindest verfrüht ist, die Einzonung der Steinibachgrube gemäss dem vorgesehenen Zeitplan voranzutreiben.

Der Gemeinderat wird deshalb zur Sistierung der gestarteten Arbeiten aufgefordert (Ziffer 1). Aus heutiger Sicht erscheint eine Sistierung während zehn Jahren angemessen, doch soll bei entsprechender Begründung auch von dieser Zeitdauer abgewichen werden können (Ziffer 2). Wenn sich der GGR für eine Sistierung ausspricht, soll er auch bei der Wiederaufnahme der sistierten Arbeiten mitreden können (Ziffer 3). Schliesslich wird der Gemeinderat aufgefordert, die Ausgestaltung einer allfälligen ZPP Steinibachgrube nicht primär von privater Seite erarbeiten zu lassen, sondern dafür Vorgaben im öffentlichen Interesse zu formulieren (Ziffer 4).

Wegleitend sein sollten dabei die Zielsetzungen der kommunalen Richtplanung (auch bezüglich Landschaft, Energie und Verkehr) sowie weitere kommunale Zielvorgaben (wie sie zum Beispiel im Leitbild und in den Leitsätzen des Gemeinderats sowie in überwiesenen Vorstössen des GGR formuliert worden sind). Aber auch die Aufgaben der Gemeinde gemäss Kantonsverfassung sollten bei der Formulierung der ZPP für die Steinibachgrube berücksichtigt werden, vom neuen Klimaschutz-Artikel bis zum bisher nicht eingelösten Auftrag zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau.»

Antwort Gemeinderat

Formelles

Bei der vorliegenden Motion handelt es sich um eine sogenannte Richtlinienmotion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats gemäss Art. 49 Abs. 2 der Gemeindeverfassung und Art. 35 Abs. 2 und 3 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats. Der Gemeinderat hat bei

¹ <https://www.zollikofen.ch/politbusiness/1517435> - Interpellation Annamaria Badertscher und Mitunterzeichnende vom 26.1.2022 betreffend «Bauboom und Bevölkerungsentwicklung: bis 2040 angestrebtes Wachstum bereits erreicht! Was nun? Wie weiter? Welche Folgen?» / Antwort des Gemeinderates vom 28.3.2022 /

im GGR behandelt am 27.4.2022

Richtlinienmotionen einen recht grossen Spielraum in der Umsetzung. Entscheid und Verantwortung bleiben beim Gemeinderat.

Ausgangslage

Das im südlichen Teil Zollikofens gelegene Planungsgebiet «Steinibachgrube» ist im Richtplan Siedlung der Einwohnergemeinde Zollikofen als Siedlungserweiterungsgebiet ausgeschieden. Das Gebiet stellt eine attraktive Wohnlage dar und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, es befindet sich im Einzugsgebiet der S-Bahnhaltestelle Steinibach und des ÖV-Knotens Worblauen. Die Steinibachgrube befindet sich in der Nähe der Stiftung Aviform (Kompetenzzentrum der schweizerischen Geflügelwirtschaft in den Bereichen Bildung, Forschung und Dienstleistungen mit eigenem Versuchs- und Produktionsbetrieb), der Rütli und des Naherholungsgebiets entlang der Aare. Das betroffene Landwirtschaftsland ist nicht für den Ackerbau geeignet. Es dient aktuell als Ausgleichsfläche und ist nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Die Erhebung der Naturwerte hat die bestehende Wiese als «Lebensraum Talfettwiese» identifiziert und dieser als nicht schützenswerter Lebensraum eingestuft gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG (SR 451, Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz).

Das für die Einzonung vorgesehene Gebiet befindet sich an leicht exponierter Lage und umfasst gesamthaft ca. 32'562 m². Aufgrund der heutigen Lage in der Landwirtschaftszone und der für eine Umsetzung der Entwicklung erforderlichen Einzonung (Zone mit Planungspflicht mit Überbauungsordnung) wird im Richtplan Siedlung ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt.

Die Gemeinde Zollikofen, die Grundeigentümerschaften sowie die Projektentwicklerin haben zum Start des Planungsprozesses die wesentlichen Rahmenbedingungen für den ersten Planungsschritt der Gebietsentwicklung gemeinsam definiert und in Form einer Planungsvereinbarung (vom Gemeinderat verabschiedet) verbindlich geregelt. Die Parteien haben vereinbart, dass das Richtprojekt im Rahmen eines Workshopverfahrens ermittelt wird. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung sieht dieses Vorgehen als zielführend an.

Workshopverfahren

Das Workshopverfahren hat im September 2022 gestartet. An den Workshops werden vom Bearbeitungsteam (Ramseier + Stucki Architekten AG, DUO Architectes paysagistes (Landschaft) und Kontextplan (Verkehr)) die Planungsschritte einem Begleitgremium (Fachgremium bestehend aus unabhängigen Personen aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur und einer Vertretung der Gemeinde) präsentiert. Dabei wird der Planungsstand kritisch hinterfragt und jeweils Verbesserungsmöglichkeiten dem Bearbeitungsteam mit auf den Weg für den nächsten Workshop gegeben. Dem Verfahren liegt ein Programm zugrunde, das die Grundlagen aufgearbeitet und beschrieben hat. Dabei sind auch die Vorgaben aus den Richtplänen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Energie – soweit relevant – eingeflossen.

Es kann hier nicht die Rede davon sein, dass die Ausgestaltung einer ZPP oder UeO Privaten überlassen wird. Die Gemeinde ist bereits beim Workshop gebührend vertreten und die Einflussnahme auf die Inhalte des Workshopprogramms war gross. Die Verfahrensleitung wird auf Wunsch der Gemeinde von der Eoptima AG übernommen, welche die Interessen der Gemeinde kennt und diese auch gegenüber Dritten vertritt.

Information der Bevölkerung und Mitwirkungsmöglichkeiten

Der Widerstand gegen das Vorhaben war voraussehbar. In der Planungsvereinbarung hat die Gemeinde die Bauherrschaft darauf hingewiesen, dass in der Bevölkerung von Zollikofen eine gewisse «Baumüdigkeit» erkennbar ist. Die Projektentwicklerin ist sich diesem Umstand bewusst und will diesem mit guter Kommunikation entgegen und das politische Risiko auf sich nehmen.

Der Informationsanlass vom 5. September 2022 wurde von der Projektentwicklerin organisiert und durchgeführt. Die Gemeinde war nur am Rande in diesen involviert. Ziel war es, dass sich das Team der Nachbarschaft vorstellen kann. Auf die Inhalte und die Organisation des Anlasses hatte die Gemeinde keinen Einfluss.

Nach dem Workshopverfahren soll erneut über das Ergebnis und das Richtprojekt informiert werden. Anschliessend sollen die Planungsinstrumente erarbeitet werden. Diese unterliegen dem ordentlichen Verfahren, welches eine Mitwirkung für alle ermöglicht. Anschliessend an die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung werden der neue ZPP Artikel im Baureglement und die

zugehörige Überbauungsordnung öffentlich aufgelegt und es gibt die Möglichkeit für Betroffene und Parteien, Einsprache zu erheben.

Dem Gemeindeparlament wird der neue ZPP-Artikel (Änderung Baureglement und Zonenplanänderung) zur Beschlussfassung, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, vorgelegt.

Detailbemerkungen zu den einzelnen Anträgen

Antrag 1:

Der Stellenwert des kommunalen Richtplans Siedlung vom 12. Dezember 2016 ist behördenverbindlich. Das Vorhaben ist im Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet enthalten. Ausserdem hat der Gemeinderat eine Planungsvereinbarung abgeschlossen und unterzeichnet und sich diesbezüglich gegenüber der Bauherrschaft bereit erklärt, die Planungsarbeiten zu unterstützen. Das Risiko einer später nicht gutgeheissenen Zonenplanänderung trägt dabei die Bauherrschaft, die auf den möglichen Widerstand in der Bevölkerung bereits bei den ersten Gesprächen und in der Planungsvereinbarung hingewiesen worden ist. Aus diesen Gründen lehnt der Gemeinderat den Antrag 1 ab.

Anträge 2 und 3:

Somit werden die Forderungen der Anträge 2 und 3 hinfällig.

Antrag 4:

Der Gemeinderat hat die ersten Vorgaben mit Hinweis auf die Richtpläne bereits mit der Planungsvereinbarung verabschiedet. Diese sind im Programm zum Workshopverfahren nochmals präzisiert worden. Die Ausgestaltung der ZPP wird in intensiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde und auf dem ordentlichen Beschlussweg über die Kommissionen, den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat erfolgen. Somit kann Antrag 4, soweit er noch nicht erfüllt ist, im Sinne des Richtliniencharakters der Motion, erheblich erklärt werden.

Antrag Gemeinderat

1. Die Anträge 1 bis 3 der Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren» werden nicht erheblich erklärt.
2. Der Antrag 4 der Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren» wird erheblich erklärt.

Zollikofen, 12. Dezember 2022

Zuständigkeiten:

Departement: Präsidiales (Planung)

Sachbearbeiterin: Sabine Breitenstein