



BOTSCHAFT

ZUR AUSSERORDENTLICHEN
GEMEINDEVERSAMMLUNG

MITTWOCH, 30. MÄRZ 2016, 20.00 UHR

IN DER AULA

DER SCHULANLAGE BLEICHE

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat lädt Sie herzlich zur Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung von Mittwoch, 30. März 2016, 20.00 Uhr, in der Aula der Schulanlage Bleiche ein.

Falls Sie seit 3 Monaten in der Gemeinde Stettlen wohnhaft sind und in kantonalen Angelegenheiten ebenfalls stimmberechtigt sind, freuen wir uns über Ihre aktive Teilnahme.

Falls Sie nicht oder noch nicht stimmberechtigt sind, würde uns Ihr Interesse trotzdem freuen. Melden Sie sich bitte vor Versammlungsbeginn bei der Gemeindeschreiberin.

Traktanden

1. Entwicklung des Areals der Bernapark AG (ehemaliges Areal Karton Deisswil), 1. Etappe
 - Änderung baurechtliche Grundordnung/Bestandeszone Deisswil/Bernapark
 - Infrastrukturvertrag mit Bernapark AG für die 1. Etappe; Wegfall Planungsmehrwert

2. Verschiedenes

1. Entwicklung des Areals der Bernapark AG (ehemalige Karton Deisswil), 1. Etappe

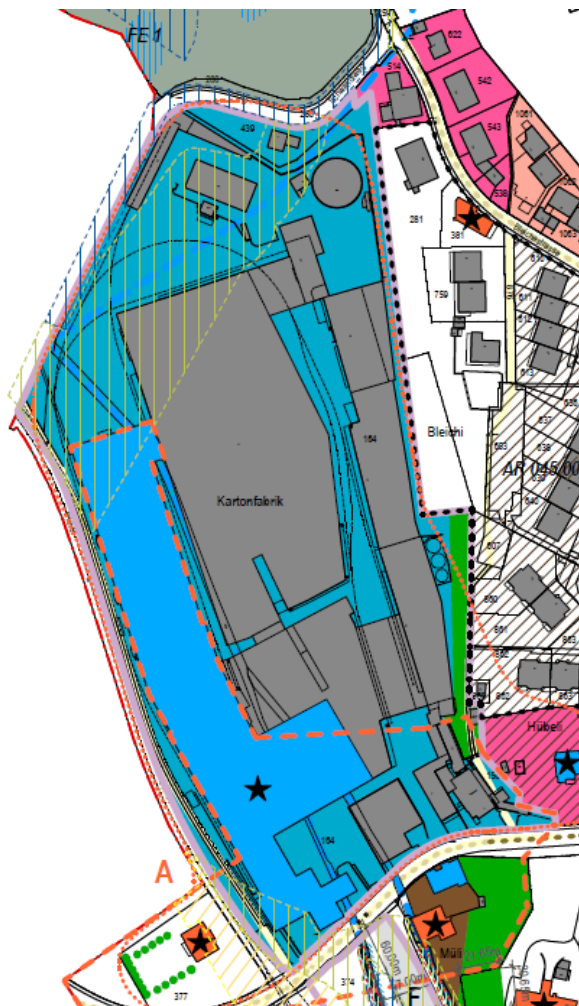
Referent: Gemeindepräsident und Ressortvorsteher Planung Lorenz Hess

- **Änderung der baurechtlichen Grundordnung / Bestandeszone Deisswil/Bernapark**

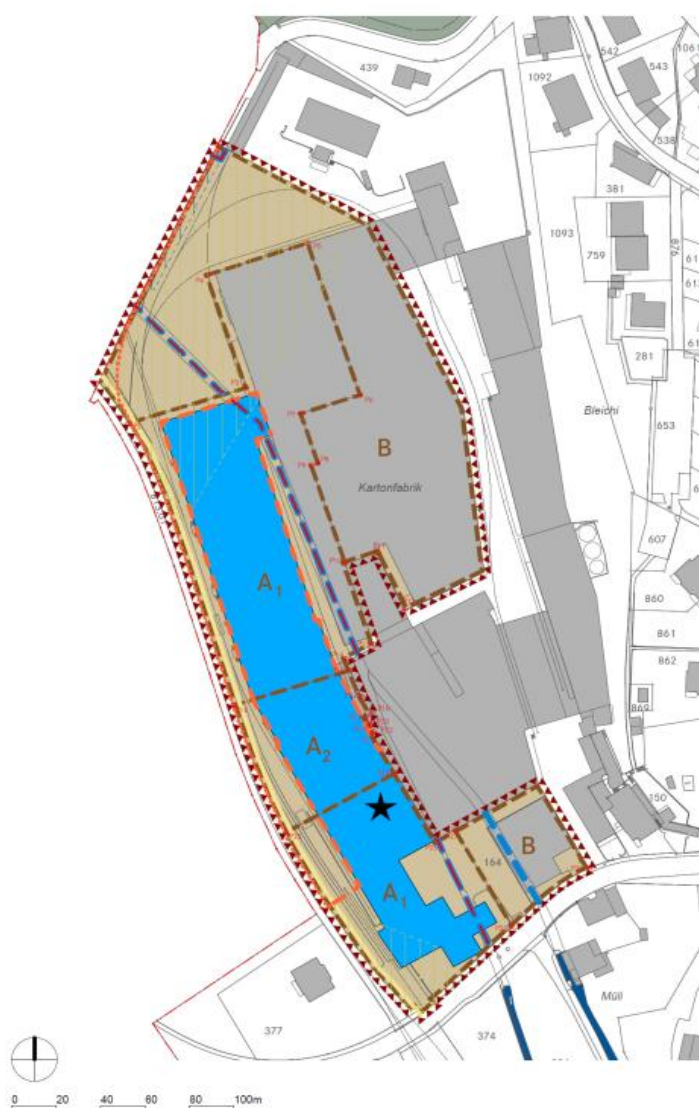
Bernapark AG als Eigentümerin des Areals der ehemaligen Karton Deisswil plant eine Umnutzung und Entwicklung des ehemaligen Fabrikareals von insgesamt rund 70'000 m². Als erste Etappe ist ein Teil davon einer neuen Zonenordnung zu zuführen, damit eine gemischte Nutzung Gewerbe und Wohnen möglich wird.

Was ändert gegenüber der heutigen Zonenordnung?

Heute gilt die **alte** Zonenordnung für Gewerbe und Industrienutzung:



Die **neue** Zonenordnung sieht für einen Teil des Areals die Änderung von Gewerbe/Industrie zu Gewerbe/Wohnen mit einem beschränkten Mass an Verkaufsnutzung vor. Das übrige Areal verbleibt vorderhand in der alten, sistierten Gewerbe- und Industriezone.



Sektor A:

- autoarme Wohn-, Gewerbe-Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Büronutzungen
- Max. 45'000m² GFo*, davon max 50% Wohnen
- Verkaufsläden bis 500 m², max. 1000 m²

Sektor B:

temporäre Wohn-, Gewerbe-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Büronutzungen in **bestehenden Bauten** sowie Anlagen zu vorübergehenden Parkierungs- und Erschliessungszwecken sowie Spiel-, Naherholungs- und Grünflächen

Sektoren A & B:

- Verkehrsaufkommen: Abendspitzenstunden (17.00 bis 19.00 Uhr) max. 66 Fahrten/h; max. 300 PP
- Energie: Nutzung der bestehenden Fernwärmenetze (z.B. arealinterne) sind Pflicht

**GFo bedeutet oberirdische Geschossfläche und ist die nach neuer Messweise angepasste Bezeichnung für Bruttogeschossfläche.*

Nur im Sektor A₁ sind Aufbauten (z.B. für Wohnnutzung) erlaubt. Dazu ist die Denkmalpflege beizuziehen

Warum heisst die neue Zone „Bestandeszone“?

Der Bestand der historischen Fabrikgebäude und deren Umnutzung steht im Vordergrund. Ergänzungs- und Aufbauten sind erlaubt, sofern sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Die Denkmalpflege ist und bleibt ein enger Partner bis zur Realisierung.

Warum wird nicht das ganze Areal umgezont?

Die Vision wird sowohl planerisch als auch baulich etappiert. Es kommt nicht alles auf einmal.

Für die neuen, beschränkten Nutzungsmöglichkeiten in der Bestandeszone genügen die vorhandenen Strassenanschlüsse. Bei mehr Verkehr wegen zusätzlichen Bewohner und Arbeitsplätzen braucht es vorgängig eine bauliche Anpassung des Schwandiwegs und der Einmündung in die Kantonsstrasse. Diese Projekte sind zusammen mit dem Kanton und der Gemeinde Ostermündigen aufgegleist. Weiter sind die Entwicklungsvorstellungen für das übrige situierte Gebiet noch zu wenig weit fortgeschritten.

Was kommt auf die Gemeinde zu?

In dieser ersten Etappe ist eine Zunahme um maximal 340 Einwohner und rund 450 Arbeitsplätzen möglich. Die genaue Aufteilung von Einwohner und Arbeitsplätze ist abhängig vom effektiven Nutzungsmix, die Bestandeszone lässt hier Spielraum. Aus dieser Entwicklung ergibt sich für die Gemeinde kein Anpassungsbedarf an den Infrastrukturanlagen (Schulen, Kindergärten, Ver- und Entsorgung). Das Wachstum ist für die Gemeinde tragbar.

Ein neues Quartier wird entstehen, wenn die weiteren Etappen beplant und realisiert werden. Die heutige Vision von Bernapark sieht bis ins Jahr 2035 ein Wohnangebot für zusätzlich 600 weitere Einwohner (inkl. Bestandeszone) und gegen 1500 neue Arbeitsplätze (inkl. Bestandeszone) vor. Aber wer kann schon in die Zukunft schauen? Die Nachfrage wird das Angebot bestimmen.

Das Verfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 20. Januar – 18. Februar 2016 sind zwei Einsprachen eingegangen. Über den Stand nach Durchführung von Einspracheverhandlungen wird an der Gemeindeversammlung berichtet. Allfällig unerledigte Einsprachen werden zusammen mit dem Genehmigungsantrag für diese Planung an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht.

Wie geht es weiter?

Gegenwärtig läuft bereits ein bewilligtes Umbauprojekt, das nun um Wohn- und Erweiterungsbauten ergänzt werden soll.

Bereits in diesem Jahr beabsichtigt die RBS, die Verlegung der Station Deisswil auf die andere Seite entlang dem Fabrikgebäude zu realisieren. Die Peronanpassung und –verlängerung ist ein Projekt der RBS.

Die Verlegung des Worble- und des Mühlekanals vom Areal Bernapark weg in ein Umgehungsgerinne südlich auf Gemeindegebiet Ostermündigen ist in Planung und wird den Stimmberechtigten als Gesamtprojekt Hochwasserschutz Worble in diesem Jahr unterbreitet.

Über die weiteren Elemente der noch anstehenden Teilrevision von Baureglement und Zonenplan, das ganze Gemeindegebiet betreffend, wird an einer späteren Gemeindeversammlung zu befinden sein. Dies umfasst, die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (kurz:

BMBV) sowie die Festlegung der Gewässerräume und die Umsetzung des Energierichtplans. Diese Schritte müssen unabhängig von der Entwicklung in Deisswil vollendet werden.

Bevor der Sektor B der Bestandeszone sowie die zonenrechtliche Klärung des restlichen Areals erfolgen kann, muss die Einmündung ab Kantonsstrasse sowie der Schwandiweg umgebaut sein. Auch müssen dann die Mobilitätslenkungsmaßnahmen insgesamt greifen.

Diese Entwicklungsschritte mit mehrheitlicher Wohnnutzung sollen den Abschluss der Entwicklung darstellen. Stettlen wird dann um ein vielfältiges, lebendiges Quartier reicher sein und das ohne Verbauung von Landwirtschaftsland.

- **Infrastrukturvertrag mit Bernapark AG für die 1. Etappe; Wegfall Planungsmehrwert**

Erwächst einer Grundeigentümerschaft durch eine Planungsmassnahme gegenüber dem gültigen Zonenplan ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, wird gemäss Baureglement der Gemeinde Stettlen ein Mehrwertanteil abgeschöpft. Gemäss Praxis beträgt dieser Anteil 40 %. Die Ermittlung eines Mehrwertes bei einer Umzonung ist komplexer als bei Einzonung von Landwirtschaftsland in Bauland. Im Fall des ehemaligen Areals der Kartonfabrik Deisswil besteht die Besonderheit darin, den Mehrwert der geplanten höheren Nutzung trotz etlichen Unbekannten in ein marktnahes Szenario umzurechnen. Die entsprechende Analyse wurde von einem der führenden Büros für Markwertanalysen, Fahrländer + Partner AG, Zürich, erstellt.

Der Gemeinderat hat sich in Kenntnis der Analyse des Mehrwertes entschieden, für diese 1. Etappe keinen Planungsmehrwert geltend zu machen und zwar aus folgenden Gründen:

Mit der Mitteilung der Schliessung am 8. April 2010 durch Meyr Melnhof, Wien, stand die gesamte Belegschaft der Karton Deisswil AG von einem Tag auf den andern ohne Arbeit da. Bereits 2 Monate später übernahm Herr Hans Ulrich Müller die Karton Deisswil AG mit allen 253 Mitarbeitenden und gründete die Berna Industrie- und Dienstleistungspark AG (kurz: Bernapark AG). Die Produktion von Karton war jedoch von Meyr Melnhof ausdrücklich ausgeschlossen worden. Die sich in der Folge summierenden Lohnfortzahlungen zusammen mit dem sofortigem Aufbau einer professionellen Stellenvermittlung, Betrieb eines Job Centers und Stellencoaching waren enorm. Auch das Areal stellte eine Herausforderung dar: namentlich Notmassnahmen an Gebäuden, Asbestsanierungen und Räumungen bedeuteten weitere hohe Ausgaben.

Die Umnutzung und Neuplanung wurde rasch angegangen. Immer noch übersteigen jedoch die Ausgaben die Einnahmen. Sobald die vorliegende Planung der 1. Etappe eine stabile Nutzung ermöglicht und insbesondere aus Woh-

nungen weitere Erträge eingehen, kann die Eigentümerschaft die weitere Entwicklung angehen. Dannzumal wird die Frage des Mehrwertes unter Berücksichtigung der dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen von neuem ermittelt und geregelt werden müssen.

Der Mühlekanal und der Worblekanal führen heute unterirdisch durch das ehemalige Fabrikareal. Ihre Funktion als Industriekanäle haben die beiden Gewässer verloren. Auch konnten sie in der Vergangenheit den Wassermassen bei Unwettern oft nicht mehr standhalten und sind stark sanierungsbedürftig.

Bei jeder baulichen Veränderung an eingedolten Gewässern verlangt die Gesetzgebung in der Regel eine Offenlegung. In diesem Fall besteht Einigkeit darin, dass eine Verlegung um das ehemalige Fabrikareal in einem offenen Gerinne für das Gewässer und die Nutzung des Areals vorteilhafter ist. Die Bundes- und kantonale Praxis im Wasserbau verlangt, dass sich Grundeigentümer bei einem Sondervorteil an den Umlegungskosten beteiligen müssen. Die Bernapark AG leistet aufgrund des damit entstehenden Nutzungsvorteils im Areal einen Beitrag von 1,2 Millionen Franken an das geplante Umgehungsgerinne, das sich übrigens auf Gemeindegebiet von Ostermundigen befinden wird.

Der mit Bernapark AG abgeschlossene Infrastrukturvertrag regelt alles Nötige in Bezug auf die 1. Etappe und hält fest, dass der Gemeinde für angefallene Planungskosten 380'000 Franken bezahlt werden und sich die Grundeigentümerin mit einer Summe von 1,2 Millionen Franken am Umgehungsgerinne beteiligt.

Die weiteren, vorgesehenen Planungsetappen sind vom Vertrag ausgenommen. Sie werden neu beurteilt und auch in Bezug auf eine mögliche Mehrwertabschöpfung zu gegebener Zeit neu geregelt.

Der vom Gemeinderat beantragte Wegfall eines Planungsmehrwerts übersteigt seine Kompetenz. Deshalb erfolgt hiermit die Antragstellung an die Gemeindeversammlung. Die Zustimmung zu diesem Punkt ist grundsätzlich eine Voraussetzung für die Beschlussfassung zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Antrag des Gemeinderates

- **Dem im Infrastrukturvertrag geregelten Wegfall von Planungsmehrwert wird die Genehmigung erteilt.**
- **Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement neuer Artikel 7a Bestandeszone Deisswil und Anpassung Zonenplan) wird genehmigt.**

5. Verschiedenes