



Einwohnergemeinde Stettlen

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. März 2016

Ort	Aula Schulanlage Bleiche
Zeit	20.00 - 21:20 Uhr
Anwesende	
- Gemeinderat	Lorenz Hess, Gemeindepräsident (Vorsitz) Markus Bieri Martin Gerber Andreas Hostettler Rudolf Zimmermann Gerhard Jakob
- Verwaltung	Verena Zwahlen, Gemeindegeschreiberin (Protokoll) Hansruedi Schaller, Finanzverwalter Peter Masciadri, Bauverwalter Florian Künti, Ortsplaner, panorama AG, Bern Arthur Stierli, Beauftragter der Gemeinde, ecoptima AG, Bern
Weitere:	
Stimmberechtigte	200 Anwesende von total 2251 Stimmberechtigten (8.9 %)
Nicht Stimmberechtigte	Vertreterinnen und Vertreter der Familie Müller und Bernapark AG einige weitere Interessierte, Mitarbeitende der Gemeindeverwaltung sowie die Herren Stierli und Künti
Medien:	Markus Zano, BZ Lisa Stalder, Der Bund

Stimmrecht

Alle seit 3 Monaten in der Gemeinde wohnhaften, in kantonalen Angelegenheiten Stimmberechtigte. Nicht Stimmberechtigte nehmen separat von den Versammlungsteilnehmenden Platz.

Bekanntmachung

Die Gemeindeversammlung wurde fristgerecht im Anzeiger publiziert. Zudem wurde eine Botschaft in alle Haushaltungen versandt. Es wird auf die Rügepflicht aufmerksam gemacht. Gegen Reglementsbeschlüsse kann innert 30 Tagen beim Regierungsstatthalteramt Beschwerde erhoben werden.

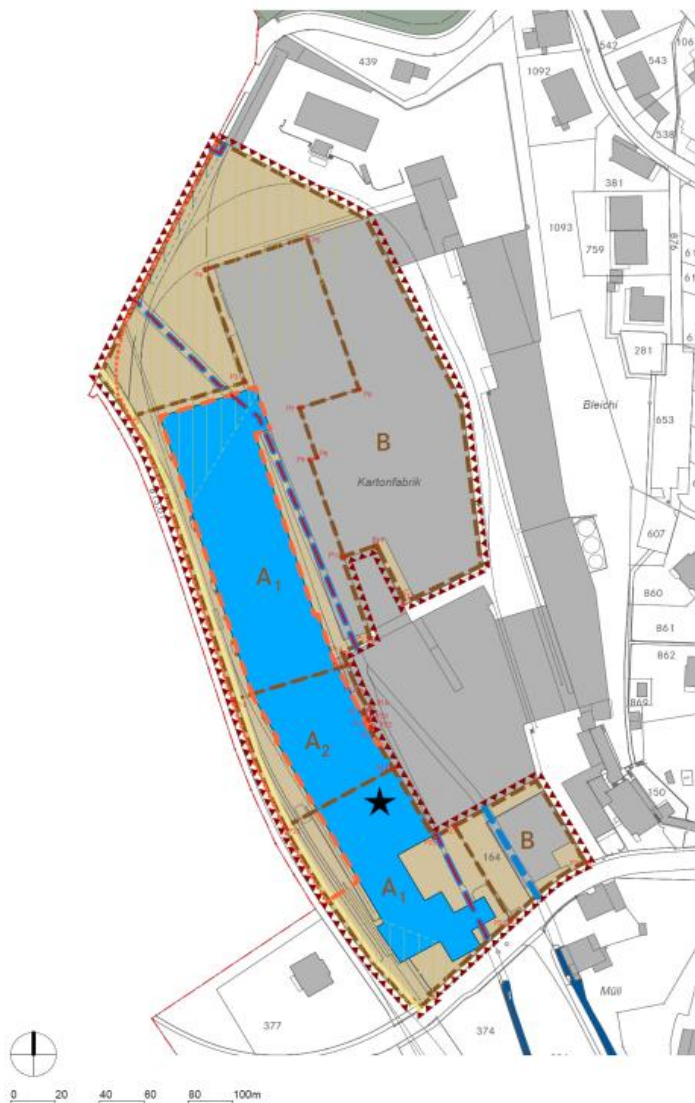
Als Stimmzähler werden gewählt:

- Beat Blank
- Mathias Jordi
- Martin Grütter

Traktanden

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

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 Ostermundigen aufgegleist. Weiter sind die Entwicklungsvorstellungen für das übrige sistierte 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. Diejenige der Gemeinde Ostermundigen wurde nach Aufnahme von Bestimmungen zum Wasserbau und zum Ausbau Schwandiweg in den Infrastrukturvertrag mit Bernapark AG zurückgezogen. Die Einsprache von DN Immobilien AG (Kablan) wurde nach Verhandlungen zurückgezogen.

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 Perronanpassung und –verlängerung ist ein Projekt der RBS und nicht der Gemeinde Stettlen.

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

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.

Diskussion

- Françoise Kästli Riek stellt fest, dass die blau eingefärbte Fläche in der Folie Nr. 7 nicht mit der Darstellung in der Botschaft übereinstimmt.
- Lorenz Hess stellt die Unstimmigkeit ebenfalls fest. Es gilt die Version in der Botschaft.
- Martin Grütter möchte erläutern haben, ob in den Etappen 2 und 3 allenfalls Infrastrukturbedarf/Schulraumbedarf entsteht.

Lorenz Hess antwortet, dass der Bedarf davon abhängt, welches Einwohnersegment ansässig wird und dies zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann. Für die Finanzierung von späterem Infrastrukturbedarf ist die Mehrwertabschöpfung wieder ein Thema.

- **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 Mayr-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 Mayr-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 Wohnungen 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.

Ergänzend zum Botschaftstext und zur Folienpräsentation:

Der Gemeindepräsident liest Art. 41 des Baureglementes vor, in dem die Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung aufgeführt sind.

Im weitem informiert er in Absprache mit der Eigentümerschaft, dass Bernapark AG seit der Übernahme rund 40 Millionen Franken aufgewendet hat.

Diskussion

Daniel Röthlisberger möchte wissen, weshalb die beiden Abstimmungspunkte zusammen hängen sollen.

Lorenz Hess weist darauf hin, dass die Unterzeichnung des Infrastrukturvertrages mit der Eigentümerschaft Bedingung für die Weiterbehandlung des Planungsgeschäftes ist.

Georg Schmalz wundert sich über die Aussage des Gemeindepräsidenten, dass eine Abschöpfung von 40 % oder 1,2 Mio. die Eigentümerschaft zum Abbruch der Planung bewegen sollen. Neben den angelaufenen 40 Millionen Ausgaben ist dies doch in keinem Verhältnis. Er stellt den **Antrag**, zuerst über das Planungsgeschäft abzustimmen.

Lorenz Hess erwidert, dass neue Vertragsverhandlungen mit Bernapark AG in der Tat ein grosses Risiko beinhalten. Die Chancen, dass die Planung realisiert wird, sind gleich Null.

Abstimmung über Ordnungsantrag Schmalz:

Dafür: 20

Dagegen: grosse Mehrheit

Der Ordnungsantrag ist somit abgelehnt.

Arthur Homberger findet den Verzicht auf Abschöpfung als störend. Zumindest ein symbolischer Betrag wäre angezeigt, der z.B. für einen gemeinnützigen Zweck wie Sportanlagen eingesetzt werden könnte und nicht in die Gemeindekasse einfließen sollte.

Lorenz Hess: Die Verwendung ist entsprechend geregelt. Aus seiner Sicht stimmt die vertragliche Regelung so und es kann nicht von symbolischen Beträgen die Rede sein. Zentrale Frage ist was im Moment erträglich ist, damit überhaupt der erste Schritt dieses Grossprojektes realisiert wird.

Rudolf Schöni erkundigt sich, ob der Beitrag von Bernapark von 1,2 Mio. für die Worble ausreichend ist oder wieviel die Gemeinde noch daran leisten muss. Wegen der vielen Anpassungen z.B. bei RBS und Schwandiweg sollte die Gemeinde nicht auf eine Abschöpfung verzichten.

Lorenz Hess weist darauf hin, dass es sich bei der Worble um eine Hochwasserschutzmassnahme handelt. Bernapark kann nicht zu einer Umlegung gezwungen werden, nur zu Offenlegung des Gewässers. Entsprechend wurde der Beitrag errechnet. Die Gesamtkosten des Umlegungsgerinnes werden auf brutto rund 3 Mio. Franken geschätzt, wobei ein hoher Anteil Subventionen zu erwarten sind. Es handelt sich um ein Bauwerk der Gemeinde Ostermündigen, da auf ihrem Gemeindegebiet gelegen.

Weiterer Anpassungsbedarf zulasten öffentliche Hand besteht mit der 1. Etappe nicht. Die Bahnhofverlegung wird von der RBS finanziert. Höchstens eine allfällige spätere Perronüberdeckung ginge zulasten Gemeinde. Der RBS verlegt nicht wegen Bernapark, sondern kann endlich das Problem von zu kurzer Distanz zwischen Deisswil und Stettlen beheben.

Daniel Röthlisberger findet es schade, dass beide Punkte zusammen genommen werden. Als positiv erachtet er, dass bei Bernapark etwas läuft. Unfair findet er die Präsentation der Gemeinde, dass Wertabschöpfung ungerechtfertigt sei. Die Verlegung der Worble bringt Vorteile und Wertsteigerung. Die Aussage, dass Müller viel bezahlt habe stimmt sicher. Hat aber Staat nicht auch etwas bezahlt an Kurzarbeit? Liegenschaften wurden verkauft, wo ging Erlös hin? Er findet es nicht gerecht, dass kein Mehrwert verlangt wird.

Pfarrer Andrea erkundigt sich nach Schulraumbedarf.

Lorenz Hess informiert, dass die Wohnungsstruktur der 1. Etappe untersucht wurde und kein Bedarf an zusätzlichem Schulraum daraus entsteht.

Abstimmung über Antrag des Gemeinderates

- **Dem im Infrastrukturvertrag geregelten Wegfall von Planungsmehrwert wird die Genehmigung erteilt.**

Dafür: 171

Dagegen: 10

Der Antrag ist angenommen.

- **Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement neuer Artikel 7a Bestandeszone Deisswil und Anpassung Zonenplan) wird genehmigt.**

Dagegen: 0

Der Antrag ist einstimmig angenommen.

2. Verschiedenes

- Keine Wortmeldung

H.U. Müller dankt für die Zustimmung und drückt seine Freude aus, dass sechs Jahre intensive Arbeit nun zu einem ersten Erfolg geführt haben. Er dankt namentlich allen Gemeinderäten, Verwaltung, Planern und Fachpersonen, Kantonalen Behörden sowie seiner Familie und Mitarbeitenden der Bernapark AG.

L. Hess

Gemeindepräsident

V. Zwahlen

Gemeindeschreiberin