

Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
25.01.2023	10	10	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 11'000¹ Einwohnerinnen und Einwohnern per Ende 2021 bereits jetzt und ohne Einzonungen erreicht, namentlich dank der 2021 fertiggestellten Überbauungen Paradiso und Schäferei.

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 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 Worblaufen. Die Steinibachgrube befindet sich in der Nähe der Stiftung Aviforum (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 Tafettwiese» 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 Ecoptima 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.

Beratung

GGR-Präsidentin Esther Schwarz (SP): Das Eintreten ist vorgegeben, die schriftliche Antwort liegt vor, das Wort hat die Motionärin.

Marceline Stettler (GFL): Ich danke dem Gemeinderat für die Antwort, auch wenn sie nicht wirklich unseren Erwartungen entspricht. Die Ausführungen zu den Punkten Ausgangslage, Workshopverfahren und Information der Bevölkerung sowie Mitwirkungsmöglichkeiten sind eigentlich schon lange bekannt respektive sind öffentlich zugänglich.

Was wir vermissen, ist die Auseinandersetzung seitens des Gemeinderats mit unseren eigentlichen Kritikpunkten. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) von 2015, der Grundlage der ganzen Ortsplanungsrevision ist festgehalten, dass, ich zitiere «...die Steinibachgrube als Siedlungserweiterungsgebiet vorgesehen wird, wenn mit der Siedlungserweiterung nach innen das angestrebte Bevölkerungswachstum um acht Prozent bis 2040 nicht erreicht wird oder nicht erreicht werden kann». Die Voraussetzungen sind also in der Grundlage klar festgehalten. Diese Voraussetzungen wurden auch in den Richtplan Siedlung, auf den muss sich ja der Gemeinderat

stützen, übernommen. Und – diese Voraussetzungen, welche klar definiert sind, sind aktuell nicht erfüllt. Schlicht und einfach, nicht erfüllt.

Denn der Gemeinderat hat ja selber letzthin auf einen anderen Vorstoss hin bestätigt, dass man bis zum Jahr 2040 das angestrebte Bevölkerungswachstum mit mehr als 11'000 Einwohnenden bereits Ende des letzten Jahres erreicht hat. Also, wir übertreffen es weit. Wir haben viel mehr Bevölkerungszuwachs als angenommen. Es wird wohl niemand von euch behaupten wollen, dass der Bauboom in Zollikofen im Moment oder in absehbarer Zeit zu Ende sein wird. Ich erwähne nur z. B. das Bärenareal, die Garage Dähler an der Bernstrasse und die Ersatzbauten anstelle des ersten Hochhauses an der Kreuzstrasse, die noch anstehen resp. die noch gebaut werden, um nur drei Beispiele zu erwähnen. Der Bauboom geht noch weiter.

Die Bevölkerung von Zollikofen ist begreiflicherweise langsam «baumüde» und das ist eigentlich auch dem Gemeinderat klar. Viele Zolliköflerinnen und Zolliköfler machen sich einfach Sorgen, weil unser Dorf grösser und grösser wird. Welche Auswirkungen wird das haben – zum Beispiel auf die Infrastruktur der Schule, den Verkehr? Das müsste man sich zuerst noch einmal überlegen, bevor wir weiterbauen. All diese Bedenken, haben wir das Gefühl, sollten ernst genommen werden, weil in der Bevölkerung sind sie wichtig.

Mit diesem Vorstoss wollen wir in keiner Weise die Steinibachgrube «austricksen» oder gar eine allfällige Überbauung verbieten. Das können wir ja gar nicht. Wir haben einfach bewusst machen wollen, dass es eine Sistierung gibt, fast wie ein Zwischenhalt, dass man einfach eine mögliche Zeitspanne abwartet, bevor man das Thema wieder hervornimmt.

Wir sind klar der Meinung, dass es jetzt zu früh ist, das Planungsverfahren bereits in Angriff zu nehmen. Die «Landreserve» Steinibachgrube soll, wie im Jahr 2017, dem Volk in der Botschaft zur Ortsplanungsrevision versprochen, Reserve bleiben.

Oder eben, wie die Motion fordert, Reserve bleibt, bis sich wenigstens etwas klarer abzeichnet, wie viele Bauten Zollikofen noch verkraften mag und wie sich dieser Bauboom auswirkt.

Ich hoffe, ich konnte euch das Ganze aus einer etwas anderen Sicht darstellen und ihr könnt der Sistierung, es geht ja um eine Sistierung und nicht um eine Ablehnung, zustimmen. Danke.

Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP): Die Steinibachgrube liegt ganz im Süden unseres Gemeindegebiets. Das betroffene Landwirtschaftsland ist für den Ackerbau nicht geeignet. Es dient aktuell als Ausgleichsfläche und ist nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Auch die vorhandenen Naturwerte sind als nicht schützenswerter Lebensraum eingestuft.

Welche Ziele will man mit den Vorbereitungsarbeiten erreichen? Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, der Einbindung der besonderen topografischen Lage und mit dem Ziel, einen attraktiven Siedlungsabschluss zu schaffen, soll das Potenzial des Areals ermittelt und letztlich aktiviert werden – man will dieses Land «in Wert setzen». Es wird eine qualitativ hochwertige Entwicklung mit einer für diesen Ort angemessenen baulichen Dichte und einer attraktiven, dem Ort angemessenen Aussenraumgestaltung sowie einer durchdachten Erschliessung und Parkierung angestrebt.

Die Ergebnisse des Workshopverfahrens sind das Resultat eines Richtprojekts. Die Erkenntnisse und Ergebnisse aus dem Workshopverfahren sollen als Grundlage für die Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und für die Erarbeitung der Überbauungsordnung dienen. Mit der vorliegenden Motion sollen nun diese Zielsetzungen eingebremst oder eben sistiert werden. Der Gemeinderat lehnt die Motion ab, soweit sie die Sistierung der Arbeiten anbelangt. Ich unterbreite euch die Argumente, wie folgt gruppiert:

1. Formelle Aspekte
2. Vorgehen / bisherige Arbeiten / Projektabsichten
3. Raumplanerische / gesellschaftliche Aspekte

1. Formelle Aspekte

Der Richtplan Siedlung sieht die Steinibachgrube als «Siedlungserweiterungsgebiet» explizit vor. Für den Gemeinderat ist der Richtplan Siedlung behördenverbindlich und ist bei seinen Entscheiden zu berücksichtigen. Die Anhandnahme bzw. das Aufstarten des Planerlassverfahrens liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Damit werden die Kompetenzen des Grossen Gemeinderats bzw. der Stimmberechtigten in keiner Weise tangiert oder beschnitten. Die Beschlussfassung zu dieser Planung, welche in einer Zonenplanänderung und Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit

Aufnahme einer neuen ZPP münden wird, obliegt letztlich euch, dem Grossen Gemeinderat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Ein weiteres formelles Argument, welches gegen die Sistierung der Planung spricht, sind die ausgebauten Partizipationsmöglichkeiten beim Erlass einer Planung. Es gibt kaum einen anderen Politik- oder Rechtsbereich, wo die Partizipations- und Mitwirkungsmöglichkeiten dermassen ausgeprägt vorhanden sind, wie im Planungsrecht. Deshalb sollten meines Erachtens die dannzumal vorliegenden Resultate aus dem qualitätssichernden Verfahren beurteilt werden. Hier besteht die Möglichkeit, sich zum konkreten Vorhaben zu äussern – in Kenntnis aller wesentlichen Tatsachen. Diese wesentlichen Tatsachen liegen zum heutigen Zeitpunkt nicht vor und werden mit der Motion sozusagen verhindert, dass man diese erstellt und öffentlich zugänglich macht.

In diesem Planungsprozess bestehen also zahlreiche Partizipations- und Mitwirkungsmöglichkeiten und darüber hinaus auch vorgelagerte freiwillige Möglichkeiten, welche der Arealentwickler der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vor dem eigentlichen Planerlassverfahren ermöglicht hat.

2. Vorgehen / bisherige Arbeiten / Projektabsicht

Ich fasse es zusammen. Das gestartete Workshopverfahren ist bereits weit fortgeschritten; es haben bisher bereits drei Workshops dazu stattgefunden. Ein Grossteil der planerischen Arbeiten ist also bereits erledigt. Einige Stichworte zur Projektabsicht:

- Es wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen, indem eine minimale Geschossflächenziffer von 0.9 gemäss kantonalen Vorgaben erreicht wird.
- Es wird sich um eine vom motorisierten Individualverkehr freie – also eine autofreie – Siedlung handeln.
- Es wird ein breites Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Insgesamt wird mit rund 140 Wohneinheiten gerechnet.

3. Raumplanerische / gesellschaftliche Aspekte

Dies ist wahrscheinlich der Punkt, welcher vorhin von der Motionärin am meisten angesprochen wurde. Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz findet ohnehin statt, es ist weit anders, als wir im 2017 angenommen hatten. Letztes Jahr hatten wir alleine in der Schweiz eine Bevölkerungszunahme von rund 240'000 Menschen. Mit dem hat wahrscheinlich niemand gerechnet. Jetzt kann man sich aus raumplanerischer Sicht getrost fragen, wo dieses sinnvollerweise stattfinden soll. Wir sehen dies lieber an einer guten bestehenden ÖV-Verbindung als irgendwo weiter im Grünen, welches letztlich noch mehr Pendlerverkehr verursachen würde.

Der Gemeinderat steht nach wie vor zum Grundsatz «Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort». In Zollikofen wird es mit dem Bezug der beiden letzten Verwaltungsgebäude im Campus Meilen-Nord zu einer nochmaligen Zunahme von gegen 1'000 Arbeitsplätzen führen. Im Wissen, dass nie alle künftig dort arbeitenden Personen in Zollikofen Wohnsitz nehmen können und wollen, soll aber dennoch auf dem Gemeindegebiet von Zollikofen die Möglichkeit bestehen, dass attraktiver Wohnraum angeboten wird.

Im Übrigen bleibt unter diesem Aspekt der Raumplanung und Gesellschaft darauf hinzuweisen, dass zurzeit generell weniger Wohnungsleerstände, eine sinkende Bautätigkeit und steigende Mietzinse in den Zentren grundsätzlich für einen weiteren Zugang von Wohnraum sprechen. Letzte Woche konnte man in der Zeitung unter dem Titel «Wegen Wohnungsmangel werden jetzt auch die Bergtäler zugebaut» zu dieser Thematik weitere Einzelheiten vernehmen. Mit einer Arealentwicklung und Inwertsetzung eines wenig wertvollen Landes in einer bestens erschlossenen Lage könnte gewissermassen ein Kontrapunkt zu dieser Tendenz gesetzt werden.

Im Vorstoss wird ausgeführt, dass es letztlich auch im Interesse der Grundeigentümerschaft und der Projektentwickler sei, im jetzigen Moment über die Einzonung zu debattieren, damit dieser nicht ein unnötiger Planungsaufwand entstehe.

Diesbezüglich ist es mir wichtig darauf hinzuweisen, dass seitens der Gemeinde gegenüber der Grundeigentümerin und Arealentwicklerin von allem Anfang an darauf hingewiesen wurde, dass diese Einzonung möglicherweise auf Widerstand stossen könnte. Wir haben dies in der Planungsvereinbarung sogar ausdrücklich in der Präambel festgehalten. Die Parteien sind sich diesem Umstand also sehr bewusst und sind bereit, dieses politische Risiko auf sich zu nehmen. In der Vereinbarung heisst es weiter, dass die Ergebnisse der zuständigen kommunalen Behörden nicht vorweggenommen werden können – also die freie Meinungsäusserung des Grossen Gemeinderats

und allenfalls der Stimmberechtigten ist damit nicht eingeschränkt. Ebenso wird erwähnt, dass auch die Genehmigung der kantonalen Stellen darauffolgend noch eingeholt werden muss. Die Gemeinde lässt also die Grundeigentümerin und die Arealentwicklerin nicht im Unklaren, sondern hat dort mit umfassender Transparenz auf den politischen Prozess aufmerksam gemacht.

Also lasst die Beteiligten ihre Arbeiten in aller Seriosität und nötigen Professionalität mit einhergehender planerischer Fachkompetenz ihre Arbeiten zu Ende führen und legt Ihnen de facto kein Denkverbot auf.

Die erzielten Resultate könnt ihr alle in den partizipativen Prozessen beurteilen und eure Rückmeldung dazu abgeben sowie schliesslich als gewählte Behördenmitglieder eure Zuständigkeiten wahrnehmen und über die planungsrechtlichen Instrumente befinden.

Im Namen des Gemeinderats ersuche ich euch, die Ziffern eins bis drei des Vorstosses abzulehnen und Ziffer vier im Sinne einer Richtlinienmotion erheblich zu erklären.

Niklaus Marthaler (SVP): Um es vorweg zu nehmen: Wir schliessen uns dem Antrag des Gemeinderats vollumgänglich an. Welche unsere Gründe dafür sind, möchte ich euch kurz erläutern:

- Bereits im Richtplan Siedlung vom Dezember 2016 ist diese Parzelle als Siedlungserweiterungsgebiet Steinibachgrube deklariert worden. Das Vorhaben einer möglichen und wahrscheinlichen Umzonung war deshalb bereits bekannt. Meines Wissen nach war diese Idee zu dieser Zeit von keiner Seite kritisiert worden.
- Mit einem Blick auf die Gemeindelandkarte sehen wir, dass sich das Land am Siedlungsrand der Überbauung Steinibach mit Burger- und Steinibachweg befindet. Das Gebiet ist somit mit diversen Leitungslegungen wie Elektrizität, Zu- und Abwasser bestens erschlossen. Zudem ist der Burgerweg als ideale Zufahrtsstrasse bereits vorhanden. Wir haben es vorhin auf der Karte, eingeblendet von Daniel, gesehen.
- Die von der vorgesehenen Siedlung in fünf Minuten Gehzeit erreichbare RBS-Station und Bus-Haltestelle Untorzollikofen ist ein weiterer grosser Pluspunkt des Projekts. Die ÖV-Anbindung ist gewährleistet. Weiter liegt ein Verkehrsgutachten, welches die Erträglichkeit des Zusatzverkehrs dokumentiert, bereits vor.
- Wie bekannt, ist das Gebiet eine ehemalige Grube. Dass die Grundeigentümerschaft dieses Areal überbauen will, ist aus unserer Sicht erfreulich. Mit der Überbauung bietet sich nämlich auch gleich die Chance, dass Altlasten dieser Grube eliminiert werden. Die Risiken und der Aufwand der Entsorgungskosten von möglichem kontaminiertem Material fällt auf das unternehmerische Risiko des Generalunternehmers resp. der Grundeigentümer und belastet die Gemeinde nicht.
- Die finanziellen Auswirkungen dürften aus unserer Sicht erfreulich sein, da neben der Mehrwertabschöpfung auch die zu erwartenden Steuerträge unseren Finanzen gut tun werden.
- Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort. Mit dieser Überbauung werden weitere Möglichkeiten dafür geschaffen.

Die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde haben nach unserer Ansicht den richtigen Weg gewählt und ein Workshopverfahren als Grundlage für die Erarbeitung einer ZPP und ÜO ins Leben gerufen. Zudem kann sie mit der Planungsvereinbarung entsprechend Einfluss in die Gestaltung der Überbauung nehmen. Die Informationen dazu, welche die Gemeinde über das Bauvorhaben publiziert, sind wieder einmal vorbildlich.

Das kantonale Energiegesetz ist auch für Zollikofen und diese Überbauung verbindlich und muss umgesetzt werden. Sie ist somit, wie in der Antwort ersichtlich bereit, den Antrag vier als erheblich zu erklären. Es ist also auch dem Gemeinderat ein Anliegen, die Vorgaben und Zielwerte einzuhalten, damit die Überbauung der Steinibachgrube eine gute Sache wird.

Simon Rubi (GLP): Der Gemeinderat und der Bauherr müssen sich die Frage stellen, warum es zu dieser Motion gekommen ist. Das können aus unserer Sicht zwei Punkte sein: Erstens, der Prozess findet kein Gefallen, man kann ja nur Ja oder Nein sagen, wenn das Projekt fast fertig ausgearbeitet ist (Thema fakultatives Referendum). Es kann Sinn machen, vorher die Reissleine zu ziehen, jetzt wird eine Begleitgruppe mit engagierten Mitbürgern beschäftigt und am Ende ist es dann trotzdem nichts. Warum nicht schon jetzt abblasen? Das könnte eine Möglichkeit sein.

Zweite Möglichkeit: Man hat Angst vor zusätzlichem Bevölkerungswachstum und vor den Folgen, was dies mit sich bringt, eben Schulraum, Verkehr, Grünflächenverlust, Hitzeinsel, solche Themen.

Wir glauben, dass die Bedenken in der Motion klar zum Ausdruck kommen und, es ist ja nicht nur in der Motion spürbar, es ist auch aus Gesprächen im Alltag ersichtlich. Eine gewisse Wachstumsmüdigkeit ist vorhanden. «Warum kommen die jetzt schon wieder, das sieht ja aus wie ein Gefängnis, so nahe an der Strasse, da geht es nur um Profit», etc. Deshalb ist es sicher verständlich, dass die Motion so eingereicht worden ist. Der Bauherrschaft und der Gemeinde muss klar sein und es ist ihnen gemäss Aussagen des Gemeindepräsidenten auch klar, dass gegenüber dem Wachstum und den Folgen daraus eine von einem Teil der Bevölkerung kritische Haltung vorhanden ist. Das ist im Bauprojekt und in der Ausarbeitung der Überbauungsordnung zu berücksichtigen. Das Land muss ja noch eingezont werden und das wird ziemlich sicher zu einer Volksabstimmung führen. Nur ein gutes Projekt und ein Projekt mit Vorteilen für Zollikofen hat eine Chance. Hier ist der Moment, dass die Gemeinde ein bisschen Druck auf die Planenden ausübt. Es muss ja ein mehrheitsfähiges Projekt werden. Und deshalb ist eben auch der Motion ein gewisser Ernst beizumessen. Wie können die Gemeinde und der Bauherr handeln? Erstens, das Workshopverfahren oder die Mitwirkung der Begleitgruppe darf keine reine Alibiübung sein. Die Rückmeldungen daraus sind zu berücksichtigen und zweitens, falls die Bauherrschaft nicht selber merkt, dass es knapp werden könnte für die Einzonung, sind Auflagen im Bauprojekt von der Gemeinde ein gutes Mittel zur Schaffung eines mehrheitsfähigen Projekts.

Dabei muss man sich die Frage stellen, wie die Angstpunkte positiv umgesetzt werden können (Bevölkerungswachstum, Schulraum, Verkehr und Grünflächenverlust, etc.). Die Zunahme der Schülerzahlen, da kann man Auflagen machen aus Kita, Kindergarten oder Primarschulzimmer in der Überbauung. Verkehr: Vorgaben zu Parkplätzen. Forderung eines Mobilitätskonzepts und nur nebenbei, wahrscheinlich verursachen diese Wohnungen in Zollikofen weniger Verkehr als eine Häuserüberbauung mit derselben Einwohnerzahl z. B. in Jegenstorf.

Eben auch das Verschwinden von Grünflächen, die Verschlechterung der Luftzirkulation, Hitzeinseln, das alles macht der Bevölkerung zu schaffen. Man merkt, Zollikofen wird langsam dicht und da muss eben der öffentliche Raum etwas besser überdacht werden und eben nicht nur auf den Parzellen wo gebaut wird, sondern auch auf den Gemeindeparzellen, damit die Lebensqualität erhalten bleibt oder verbessert werden kann.

Hier sind die Gemeinde und die Bauherrschaft in der Pflicht, ein positives Projekt zu entwickeln, Mehrwert zu schaffen. Ansonsten kann man das Projekt aus unserer Sicht jetzt abblasen und man muss nicht eine Begleitgruppe während mehreren Sitzungen beschäftigen. Die GLP wird die Motion nicht einstimmig ablehnen.

Patrick Heimann (FDP): Die Motion der GFL mit gewissen Parteien aus Der Mitte und der EVP erinnert mich an die «Vogel-Strauss-Politik». Einfach mal den Kopf in den Sand stecken und abwarten, ob die Bevölkerungszunahme an Zollikofen ohne weitere Bauvorhaben vorbeizieht.

So ist es nicht. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Zentren und städtischen Gebieten wie den Agglomerationen wird bleiben, sie ist gross. Mit der Erschliessung der Steinibachgrube ist zusätzlicher Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsraum in Zollikofen gegeben. Das Aviformum wird durch die neue Siedlung nicht tangiert oder beeinträchtigt. Es ist gut erschlossenes Areal in der Nähe zum Öffentlichen Verkehr, den Stationen Steinibach und Worblaufen, geplant ist wie erwähnt eine verkehrsfreie Siedlung, die Autos gehen in die Einstellhalle, genügend unter- und oberirdische Veloabstellplätze sind geplant. Es ist ein Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen für Familien, für Senioren, es ist sicher eine Aufwertung des Areals durch die Teilsanierung der Deponie mit einer Altlastensanierung, für welche die Bauherrschaft und nicht die Gemeinde aufkommen muss. Es gibt zusätzliche Fuss- und Velowegverbindungen ins Naherholungsgebiet Rüti und wie ich es gesehen habe, geplant ist ein Anschluss an den Fernwärmeverbund mit zusätzlicher Nutzung der Sonnenenergie mittels PV-Anlagen. Wir müssen einen Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren ins Auge fassen und wenn wir jetzt sistieren, kann eben nicht weitergebaut werden.

Wir unterstützen ganz klar den Gemeinderat, das heisst, eins bis drei wird abgelehnt und dem Antrag vier als Richtlinienmotion wird zugestimmt.

Raymond Känel (Die Mitte): Die einen sprechen Französisch, die anderen Englisch. Beide sprechen korrekt in ihrer Sprache, aber beide verstehen einander nicht. Etwa so kommt mir die Diskussion vor. Wenn ich die Motion spüre, welche ich mitunterzeichnet habe, so würde ich sagen: Es geht in keiner

Art und Weise um die Vorgehensweise oder um die Steinibachgrube im eigentlichen Sinn, sondern es geht um Ängste und Befürchtungen – wohin wächst Zollikofen und was ist der Preis dafür.

Genau dort ist eben wenig vorhanden. Wir sind bei diesem Thema etwa im selben Blindflug unterwegs wie bei den Betriebskosten im Hirzi und der Gemeinderat setzt sich, er kann vielleicht auch nicht, zu wenig mit dem auseinander.

Die Ängste und Befürchtungen oder die Baumüdigkeit in der Bevölkerung ist deutlich spürbar. Die Ängste und Befürchtungen von uns sind vor allem in der Lebensqualität und in den Gemeindefinanzen. Übersteigen dann plötzlich die Investitionen und die Folgekosten für die Erneuerung oder Erweiterung von Infrastrukturen nicht plötzlich die zusätzlich erwarteten Steuereinnahmen? Mehr Einwohner erfordern auch mehr Unterhaltsarbeiten im öffentlichen Raum und bei den Verwaltungsaufgaben in der Gemeinde, das führt auch wieder zu Mehrausgaben. Führt das Bevölkerungswachstum nicht plötzlich zum kompletten Verkehrskollaps auf der Strasse, insbesondere im Perimeter Worblaufen - Unterzollikofen? In welchen Schulräumen wollen wir die Kinder unterbringen? Die Spatzen pfeifen es schon von den Dächern – wo wollen wir alle unterrichten? Alles Fragen, über welche aus unserer Sicht der Gemeinderat dringend gefordert ist, sich damit zu befassen und diese zu beantworten.

Die Mitwirkung und alles ist wirklich unumstritten und die Steinibachgrube, das würde ich unterschreiben, ist ein sinnvolles Areal oder Land, welches sich zum Überbauen eignet. Ich glaube aber, die Ängste und Befürchtungen müssen ernst genommen werden. Man muss irgendwie antworten und Lösungen finden. Dorthin zielt diese Motion und aus dieser Sicht finden wir auch, dass eine Unterstützung sinnvoll ist.

Bruno Vanoni (GFL): Vielen Dank für den Einblick in die Workshopdiskussionen. Es hat uns ein bisschen vermittelt, was für eine Siedlung da entstehen könnte. Mit dem Ausdruck – es gibt eine autofreie Siedlung – hat man uns gut geködert. Ich habe allerdings das Gefühl, dass Planer unter diesem Thema etwas anderes verstehen als wir, wenn wir von einer autofreien Siedlung sprechen. Eine autofreie Siedlung nach der üblichen Vorstellung ist eine Siedlung, welche vielleicht 0.3 Einstellplätze pro Wohnung oder noch weniger zur Verfügung hat. Ich hatte den Eindruck, es geht um eine Siedlung, bei welcher man die Autos, möglicherweise zwei oder drei pro Wohnung, unter den Boden versorgt und somit lediglich der innere Bereich der Siedlung autofrei ist. Das ist nicht dasselbe. Vielleicht kann man das noch klären, wie der Begriff gemeint ist.

Es geht aber heute Abend eigentlich gar nicht darum, wie die Siedlung aussehen soll. Es hat Bilder davon gegeben worauf man sagen kann, ja, es geht in eine gute Richtung, vor allem wenn es autofrei wäre. Aber – heute Abend geht es nicht um die Ausgestaltung des Planungsvorhabens, sondern – mit der Motion wollten wir eigentlich nur der Frage nachgehen: Ist jetzt der richtige Zeitpunkt, um quasi die Einzonung der Steinibachgrube vorzunehmen oder nicht? Es geht eigentlich nur um die Zeitpunkfrage.

Wir sind nicht bekannt dafür, dass wir den Kopf in den Sand stecken – oder wie du das ausgedrückt hast, Patrick. Das Bevölkerungswachstum ist eine Tatsache. Die Wünsche, Zollikofen stärker wachsen zu lassen als man es in der Ortsplanungsrevision vorgesehen hat, mit einer Steigerung von acht Prozent bis zum Jahr 2040. Schon zu diesem Zeitpunkt hat man in Zollikofen eigentlich mehr Wachstum erwartet. Die Regionalkonferenz und auch der Kanton haben sich zu einem Wachstum von 15 Prozent bekennt. Das war im Konsens, im Rahmen der Ortsplanungsrevision sehr früh schon, dass man acht Prozent vorsieht – und die acht Prozent haben wir jetzt bereits erreicht, obwohl wir ein Ziel gehabt hätten bis ins Jahr 2040. Die Erwartung an Zollikofen war von der Region und vom Kanton, dass man auch die Rüti einzonen könnte. Dagegen hat sich Zollikofen erfolgreich gewehrt. Ich habe es bereits erwähnt: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat man gesagt, man will nur acht und nicht 15 Prozent, welche man von Zollikofen erwartet hat.

Jetzt stehen wir vor der Frage – wir haben das Ziel bereits erreicht und heute Abend haben wir die Gelegenheit zum Abstimmen. Wir können sagen: Wir halten fest an dieser Zielsetzung und sistieren eben vorläufig die Planung in der Steinibachgrube oder wir können sagen: Okey, wir sind auch von der Entwicklung überrascht worden, von der Bevölkerungsentwicklung generell, aber auch vom Bauboom innerhalb von Zollikofen und jetzt korrigieren wir, was dazumal gesagt wurde in der Ortsplanungsrevision und sagen: Okey, wir müssen mehr Bevölkerungswachstum aufnehmen. Das ist, was man heute Abend entscheiden muss.

Wir von der GFL sind weiterhin der Meinung, dass jetzt noch nicht der Zeitpunkt ist, um grünes Licht für ein weiteres Bevölkerungswachstum zu geben. Die Gründe sind gesagt worden. Man muss zuerst

eruieren was passiert ist und was noch in der Pipeline ist, etc. Wenn heute Abend der Entscheid – ich nehme es an, es ist ja eigentlich klar von den Voten her, dass die Motion Ziffer eins bis drei abgelehnt wird – wenn wir das entscheiden, dann ist klar, dann haben wir die Korrektur gemacht, dann setzen wir auf ein zusätzliches Bevölkerungswachstum und wir von der GFL setzen dann auch darauf, dass es wirklich dann eine vorbildliche Überbauung gibt, möglichst autofrei – haben wir übrigens beim Bärenareal auch schon vorgeschlagen, das war dort kein Thema oder hat keine Resonanz gefunden. Weiter setzen wir auf eine energetisch vorbildliche Vorgehensweise, auch von den Grünräumen her. Am Schluss hat das Volk dann vielleicht die Gelegenheit, mit einem fakultativen Referendum die Vorschriften, die wir ihnen vorgegeben haben, noch gut zu prüfen. Wie gesagt, heute Abend geht es eigentlich nur um die Frage: Ist jetzt der richtige Zeitpunkt oder nicht. Wir finden, nein.

Marco Bucheli (SVP): Die Motionärin und die Mitunterzeichnenden wollen das Geschäft Steinibachgrube nicht sistieren, sondern abwarten, herauszögern, den richtigen Zeitpunkt finden. Aber warum? Ist man denn z. B. in fünf Jahren weniger baumüde oder ist die Ausgangslage in fünf Jahren anders? Nein. Oder, wenn man die Bevölkerungszahl in fünf Jahren weiss, wollen wir es dann sistieren? Nein. Man kann es ja gar nicht sistieren. Also, warum abwarten und den richtigen Zeitpunkt finden. Diesen Punkt habe ich noch nicht begriffen.

Ich selber war auch an der Infoveranstaltung und – es war eine gute Diskussion. Es ist klar, wenn einem vor dem Haus gebaut wird, ist man natürlich nie begeistert. Das versteht wohl jeder Mann und jede Frau. Es ist aber auch nicht so, dass jetzt ein extremer Widerstand geherrscht hätte oder, dass man etwas gespürt hätte, was nicht gut läuft. Im Gegenteil, es hat auch positive Sachen. Z. B. dass der Sonderabfall einmal herausgenommen wird, dass es potenzielle neue Steuerzahler gibt in Zollikofen, etc. Und noch etwas anderes: Wenn wir möchten, dass es weniger Häuser gibt, wenn wir möchten, dass weniger Menschen in den ÖVs sind und wenn wir möchten, dass es weniger Verkehr gibt und wenn wir möchten, dass ein besseres Klima herrschen würde, dann müssen wir den Kernpunkt des Themas angehen und, das ist heute Abend einige Male erwähnt worden, das ist das Bevölkerungswachstum.

GGR-Präsidentin Esther Schwarz (SP): Die Geschäftsberatung ist abgeschlossen. Wir stimmen punktweise ab.

Beschluss

Antrag eins der Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren» wird nicht erheblich erklärt (10 Stimmen dafür, 25 Stimmen dagegen).

GGR-Präsidentin Esther Schwarz (SP): Somit stimmen wir nicht mehr ab über die Punkte zwei und drei, weil wenn die Arbeiten nicht sistiert werden, machen die beiden Anträge keinen Sinn mehr. *(Anmerkung des Sekretärs: formal gelten die Anträge zwei und drei als abgelehnt, da sie in direktem Zusammenhang mit dem abgelehnten Antrag eins stehen).*

Beschluss (mehrheitlich)

Antrag vier der Motion Marceline Stettler (parteilos/GFL) und Mitunterzeichnende betreffend «Die Vorarbeiten zur Einzonung der Steinibachgrube sistieren» wird erheblich erklärt.