

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
31.12.2040	2	0	4151	00.06.04

Interpellation Bruno Vanoni und Mitunterzeichnende betreffend «Angeblich «bewilligungsfähiges» Gewerbepark-Projekt mit rund 40'000 m² Lager-, Büro- und Betriebsflächen und 130 Parkplätzen an der Alpenstrasse in Zollikofen: Haltung des Gemeinderats?», Antwort

Ausgangslage

Am 21. August wurde folgende dringliche Interpellation eingereicht:

Erstunterzeichner: Bruno Vanoni (GFL)

Mitunterzeichnende: Marceline Stettler (parteilos/GFL), Andreas Buser (GLP), Sarah Hadorn (GLP), Armin Thommen (GLP), Markus Wüest (SP)

«Antrag

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Hat der Gemeinderat Kenntnis vom Projekt «Gewerbepark Zollikofen»? Wenn ja, welche Informationen liegen ihm aktuell vor punkto Gebäudegrösse, Nutzungsflächen und Abstellplätze für Lastwagen, Lieferwagen und Personenwagen?*
- 2. Trifft es zu, dass das Bauvorhaben gemäss Projektstudie 2023 als «bewilligungsfähig» bezeichnet worden ist?*
- 3. Wie beurteilt der Gemeinderat grundsätzlich die Idee, an der Alpenstrasse an Stelle mehrerer bestehender Gewerbebauten ein einziges grosses Lager-, Gewerbe- und Bürogebäude mit weit über 100 Abstellplätzen für Last-, Liefer- und Personenwagen zu bauen und zu betreiben?*
- 4. Wie beurteilt der Gemeinderat insbesondere die Auswirkungen*
 - a) auf das benachbarte Geisshubel-Schulareal (inkl. zugeordnete Kindergärten Kläyhof) und die Schulwege dahin,*
 - b) auf die Wohnqualität in den nahen Überbauungen «Im Kläyhof» und an der Alpenstrasse,*
 - c) auf das Ortsbild und*
 - d) auf die Verkehrsentwicklung (durch zusätzliche Fahrten und vermehrten Schwerverkehr) auf den möglichen Zufahrtsrouten (Wahlackerstrasse oder Kirchlindachstrasse, Bernstrasse)?*
- 5. Ist die anfangs 2022 gemäss Art. 48 des Baureglements eingesetzte «Fachberatung in Bau- und Planungsfragen» bereits beigezogen worden zur Beurteilung des Grossprojekts oder wird dieser Einbezug noch frühzeitig genug erfolgen?*
- 6. Ist der Gemeinderat bereit, darauf hinzuwirken, dass ein allfälliges Bauvorhaben auf dem betroffenen Areal punkto Ausmasse und Gestaltung gebührend Rücksicht nimmt auf die Richtplan-Ziele für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Gemeinde, auf die nahen Wohnüberbauungen und das Schulareal Geisshubel, auf das Ortsbild sowie die Verkehrs- und namentlich Schulwegsicherheit?*
- 7. Ist der Gemeinderat bei ungenügender Bereitschaft der Bauherrschaft zur Rücksichtnahme notfalls bereit, gemäss dem Planungswegweiser des Kantons die «Notbremse» zu ziehen und eine Planungszone zu erlassen, damit vor der Erteilung einer Baubewilligung allenfalls geeignetere Bauvorschriften in Kraft gesetzt werden können?*

Begründung

«In Zollikofen soll ein innovativer Gewerbepark für internationale, nationale und regionale Unternehmen entstehen» – mit 3600 m² Lagerflächen, 36'000 m² für Büro und Betrieb sowie 130 Einstellhallenplätzen: Das ist im Internet zu einem Projekt namens «Gewerbepark Zollikofen» bzw. «Leitwärb» zu lesen. Wer die auf der Projektwebsite aufgeschalteten Fotos anklickt, sieht einen riesigen Gebäudekomplex mit daneben abgestellten Lastwagen und Lieferwagen, die über eine spiralförmige Zufahrt auch auf dem Flachdach parkiert werden können.

Die auf den Bildern erkennbare Umgebung macht klar, wo das «einmalige Projekt» gemäss angegebener Zeitplan ab 2025 gebaut und 2026 bezogen werden soll: an der Alpenstrasse, angrenzend an die Parzelle der Gemeinde Zollikofen mit dem Geisshubel-Schulareal. Gemäss Zonenplan und Baureglement gehört das Projektgebiet in die Arbeitszone A3, auf der 20,5 m hohe Gebäude zulässig sind. Laut Eigentumsauskunft des Kantons Bern ist die Projektparzelle im Besitz einer Immobilienfirma mit Sitz in einer steuergünstigen Innerschweizer Gemeinde. Für das skizzierte Projekt selber tritt jedoch eine Berner Beratungsfirma für Immobilien- und Treuhand in Erscheinung.

In der «Verkaufsdokumentation», die Kauf- und Miet-Interessenten mit Bearbeitungsstand Herbst 2023 abgegeben wurde, wird als Grundlage eine Projektstudie mit dem Vermerk erwähnt: «nach Absprache mit der Bauverwaltung, bewilligungsfähig!». Dieser Hinweis wirft Fragen auf und hat bei einheimischen Personen, die zufällig vom Projekt erfahren haben, Irritationen und Befürchtungen ausgelöst. Das Ausmass der geplanten Lagerflächen, die grosse Anzahl Auto-Abstellplätze und die Last- und Lieferwagen, die auf den Visualisierungen zu sehen sind, lassen ein grosses Verkehrsaufkommen erwarten. Woher die Zufahrt erfolgen könnte (vermutlich via Kirchlindachstrasse (oder Wahlackerstrasse?) und die bereits heute schon überlastete Bernstrasse) bleibt offen; so oder so wären auch Schulwege zum Geisshubel-Schulhaus und auch zur Blindenschule tangiert. Der riesige Gebäudekomplex käme an der Alpenstrasse vis-à-vis Wohnhäusern der Überbauung «Im Kläyhof» zu stehen, was dort wie auch bei den weiter entfernten Wohnüberbauungen an der Alpenstrasse die Wohnqualität schmälern könnte.

Die aufgeworfenen Fragen und Ängste rufen nach Klärung und transparenter Information über das Grossvorhaben, zumal dem Vernehmen nach sich auch bereits bundesnahe Stellen für eine Nutzung der angebotenen Flächen interessiert haben. Die Interpellation richtet sich nicht gegen geeignete Bemühungen zum Erhalt und allenfalls auch zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen und Firmen in Zollikofen, sondern thematisiert bloss die Grösse und Gestaltung des bisher nicht öffentlich wahrgenommenen Projekts.

Verschiedene Grossbaustellen in Zollikofen haben in letzter Zeit wiederholt Kritik aus der Bevölkerung hervorgerufen an der oft maximalen Ausnutzung der neuen Möglichkeiten, die mit der letzten Ortsplanungsrevision im Interesse der grundsätzlich positiven Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen worden sind. Es stellt sich deshalb auch die Frage, ob allenfalls Korrekturen an den Bauvorschriften nötig sind und ob im konkreten Fall Möglichkeiten für die Gemeinde bestehen, um eine Redimensionierung und ortsbildverträglichere Gestaltung des grossen Gewerbepark-Projekts zu erwirken (z.B. durch den Erlass einer Planungszone gemäss Art. 62ff des kantonalen Baugesetzes).

Es wird Dringlichkeit verlangt.

Begründung: Weil für das erwähnte Projekt die Vermarktung von Lager- und Büroflächen bereits 2023 begonnen wurde und laut Verkaufsdokumentation die Baueingabe im laufenden Jahr 2024 erfolgen sollte, ist eine möglichst rasche Beantwortung der aufgeworfenen Fragen angezeigt. Nur so kann eine frühzeitige und transparente Information der Öffentlichkeit erreicht und allfälliger Handlungsbedarf rechtzeitig geprüft werden, damit gegebenenfalls noch vor Einreichung des Baugesuchs auch gehandelt werden kann.»

Antwort Gemeinderat

Dringlichkeit

Der Gemeinderat anerkennt die Beantwortung der Interpellation im Dringlichkeitsverfahren, mit dem Hinweis, dass die Antworten entsprechend dem heutigen Stand der Bearbeitung erfolgen und an mehreren Stellen gewünschte materielle Aussagen fehlen werden.

Allgemein

Ein Baugesuch oder eine formelle Bauvoranfrage ist bei der Bauverwaltung bisher nicht eingereicht worden. Die in dieser Interpellation wiedergegebenen Angaben sind deshalb Unterlagen oder Publikationen von Dritten entnommen. Wie und was Private oder Firmen publizieren und kommunizieren, liegt nicht im Ermessen der Gemeinde.

Frage 1

Hat der Gemeinderat Kenntnis vom Projekt «Gewerbepark Zollikofen»? Wenn ja, welche Informationen liegen ihm aktuell vor punkto Gebäudegrösse, Nutzungsflächen und Abstellplätze für Lastwagen, Lieferwagen und Personenwagen?

Nein. Das Baubewilligungsverfahren obliegt der Bauverwaltung. Entsprechend ist der Gemeinderat auch bei Voranfragen nicht in das Geschäft involviert und hat demzufolge keine Kenntnis davon.

Frage 2

Trifft es zu, dass das Bauvorhaben gemäss Projektstudie 2023 als «bewilligungsfähig» bezeichnet worden ist?

Mit den Projektentwickelnden ist das Bauinspektorat im Austausch und gewisse Fragen sind bereits beantwortet. In den zuletzt von der Bauverwaltung beurteilten Fragen und den dazugehörigen Plänen wurde auch auf Mängel hingewiesen.

Frage 3

Wie beurteilt der Gemeinderat grundsätzlich die Idee, an der Alpenstrasse an Stelle mehrerer bestehender Gewerbebauten ein einziges grosses Lager-, Gewerbe- und Bürogebäude mit weit über 100 Abstellplätzen für Last-, Liefer- und Personenwagen zu bauen und zu betreiben?

Die Entwicklung des Areals unterliegt den Grundeigentümern. Diese können innerhalb der vorliegenden übergeordneten Planungen und Reglemente projektieren. Die Grundlagen dafür wurden mit der Ortsplanungsrevision 2018 gelegt. In diesem Fall befindet sich die Parzelle in der Arbeitszone A3 und richtet sich nach Art. 5 Baureglement (BR; SSGZ 721.1):

¹ *Die Arbeitszonen A1, A2 und A3 sind Arbeitsaktivitäten vorbehalten. An Werkstätten oder ähnliche Bearbeitungsnutzungen gebundene kleinere Laden- oder Ausstellungsräume sowie einzelne Fachmarktnutzungen bis maximal einer Verkaufsfläche von 500 m² sind gestattet.*

² *Bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene Verkaufsnutzungen können erneuert und die bestehende Verkaufsfläche bis 20 % erweitert werden.*

³ *Wohnungen für das aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.*

⁴ *In den Arbeitszonen A3 östlich der SBB-Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.*

⁵ *In den übrigen Arbeitszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.*

Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 6 BR definiert.

Die Anzahl Abstellplätze richtet sich dabei nach Art. 49 ff Bauverordnung (BauV; BSG 721.1).

Eine gesamtheitliche materielle Prüfung erfolgt mit dem Baubewilligungsverfahren und ist noch nicht erfolgt.

Die Bauverwaltung hat Bauvorhaben zu bewilligen, die den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen (Art. 2 Baugesetz (BauG; BSG 721.0)). Der Gemeinderat setzt sich ebenfalls für die Einhaltung der Vorschriften ein.

Frage 4

Wie beurteilt der Gemeinderat insbesondere die Auswirkungen

- a) auf das benachbarte Geisshubel-Schulareal (inkl. zugeordnete Kindergärten Kläyhof) und die Schulwege dahin,*
- b) auf die Wohnqualität in den nahen Überbauungen «Im Kläyhof» und an der Alpenstrasse,*
- c) auf das Ortsbild und*
- d) auf die Verkehrsentwicklung (durch zusätzliche Fahrten und vermehrten Schwerverkehr) auf den möglichen Zufahrtsrouten (Wahlackerstrasse oder Kirchlindachstrasse, Bernstrasse)?*

Die erwähnten Auswirkungen unter a) bis d) können nicht beurteilt werden, dazu fehlen die nötigen Unterlagen und Angaben.

Jedoch kann festgehalten werden, dass auf der Landgarben-, Wahlacker- und Schulhausstrasse ein Verbot für Lastwagen (Signal Nr. 2.07) mit dem Zusatz «Zubringerdienst gestattet» gilt. Im Verkehrsrichtplan sind diese Strassen als solche mit Zulassungsbeschränkung im Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Die Bauherrschaft wurde darauf hingewiesen, dass jeglicher Zu- und Weglieferverkehr über die Alpenstrasse und Kirchlindachstrasse zu erfolgen hat. Die Bauherrschaft wurde aufgefordert, diesen Umstand bereits bei der Gestaltung der Erschliessung der Parzelle zu berücksichtigen.

Frage 5

Ist die anfangs 2022 gemäss Art. 48 des Baureglements eingesetzte «Fachberatung in Bau- und Planungsfragen» bereits beigezogen worden zur Beurteilung des Grossprojekts oder wird dieser Einbezug noch frühzeitig genug erfolgen?

Die Fachberatung Bau und Planung wird voraussichtlich nicht Teil des Baubewilligungsverfahrens. Diese wird nach Art. 2 Verordnung über die Fachberatung (SSGZ 721.11) in folgenden Fällen beigezogen:

¹ *Die Fachberatung erstellt auf Begehren der Baubewilligungsbehörde einen Fachbericht in folgenden Fällen:*

- a Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen,*
- b Veränderungen in den Wohnzonen Q, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der bestehenden Bauten haben,*
- c Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten,*
- d Weitere Bauvorhaben, bei welchen Bedenken oder Einwände betreffend der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen.*

² *Auf Begehren der Gesuchstellenden beurteilt die Fachberatung auch Bauvoranfragen und nimmt Stellung zu weiteren Fragen, welche das Orts- und Landschaftsbild betreffen.*

Frage 6

Ist der Gemeinderat bereit, darauf hinzuwirken, dass ein allfälliges Bauvorhaben auf dem betroffenen Areal punkto Ausmasse und Gestaltung gebührend Rücksicht nimmt auf die Richtplan-Ziele für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Gemeinde, auf die nahen Wohnüberbauungen und das Schulareal Geisshubel, auf das Ortsbild sowie die Verkehrs- und namentlich Schulwegsicherheit?

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass bereits in der Ortsplanungsrevision 2018 und der dazugehörigen Baureglements- und Zonenplanänderung die Richtplanziele eingeflossen sind. Für das genannte Areal sind neben der Parkplatzbewirtschaftung, Tempo 40 Alpenstrasse und dem Lastwagenfahrverbot im Siedlungsgebiet keine anderen Massnahmen gemäss Karte Richtplan Verkehr vorgesehen.

Frage 7

Ist der Gemeinderat bei ungenügender Bereitschaft der Bauherrschaft zur Rücksichtnahme notfalls bereit, gemäss dem Planungswegweiser des Kantons die «Notbremse» zu ziehen und eine Planungszone zu erlassen, damit vor der Erteilung einer Baubewilligung allenfalls geeignetere Bauvorschriften in Kraft gesetzt werden können?

Momentan sieht der Gemeinderat keinen Anlass, eine Planungszone über das Areal zu legen. Er ist überzeugt, dass die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und die übrigen übergeordneten Gesetze das Bauvorhaben genügend eingrenzen und die vorgebrachten Bedenken mit der Bauherrschaft besprochen und entsprechende Lösungen betreffend Schulwegsicherheit einfließen können.

Zollikofen, 26. August 2024

Hinweise

<http://www.globalplan.ch/immobilien/angebote/gewerbepark-zollikofen>

Zuständigkeiten:

Departement: Bau und Umwelt

Sachbearbeiterin: Sabine Breitenstein