

Beschluss Grosser Gemeinderat

2017-27 Interpellation der FDP/glp-Fraktion betr. "RAUM 5: Probleme? Anpassungen nötig?" (2016/16); Beantwortung

Traktandum 27, Sitzung 1 vom 27. Januar 2017

Registratur

10.061.003 Interpellationen

Ausgangslage

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 2. Dezember 2016 reichte die FDP / glp-Fraktion eine Interpellation mit dem Titel " RAUM 5: Probleme? Anpassungen nötig" (2016/16) ein.

Begehren

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

- 1) *Gibt es im RAUM 5 Probleme beim Finden von externen Kapitalgebern, Unternehmen als Investoren oder Unternehmen als Mieter?*
- 2) *Was kann die Gemeinde ändern damit sich nach der Erschliessung des Gebiets möglichst bald die ersten Unternehmen im RAUM 5 niederlassen werden? Ohne dabei den Leitgedanken des ganzheitlichen Leuchtturmprojekts aufzugeben.*

Stellungnahme Gemeinderat

Aktueller Stand der Planung

Die baurechtliche Grundordnung zur Zone mit Planungspflicht ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld musste aufgrund der zum Siegerprojekt auserkorenen Bebauung angepasst werden. Diese Änderung wurde durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Steffisburg am 28. Februar 2016 beschlossen und am 15. November 2016 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Innerhalb der Beschwerdefrist, welche am 16. Dezember 2016 endete, wurde weder durch den unterlegenen Einsprecher noch durch weitere Berechtigte Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinden – und Kirchendirektion des Kantons Bern eingereicht, so dass die Änderung der baurechtlichen Grundordnung zur ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld per Genehmigungsdatum 15. November 2016 rechtskräftig wurde. Parallel zum Genehmigungsverfahren der Grundordnung wurden die Überbauungsordnungen UeO Nr. 92 Gewerbegebiet Aarefeld (Hochbau) und UeO Nr. 93 Erschliessung ESP Bahnhof Steffisburg erarbeitet. Während der Erarbeitungszeit wurden verschiedene Bedürfnisse und Anforderungen von Interessenten auf ihre Umsetzung hin basierend auf dem Siegerprojekt überprüft und ins Richtprojekt integriert, so dass die notwendige Sicherheit für die Planungsbehörde entstand, dass mit der zu erlassenden Überbauungsordnung Nr. 92 keine planerischen Fesseln, welche ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen verhindern würden, festgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt somit über ein Richtprojekt, welches bereits vertiefte Abklärungen enthält (Energie, Statik und Nutzungsoptionen). Zudem liegt eine Kostenschätzung vor, welche Grundlage für die Festlegung der zukünftigen Mietkosten pro Nutzung und Quadratmeter bildet. Die Zahlen (Kostenschätzung) wurden im Weiteren auch schon durch ein nationaltätiges Grossunternehmen (Immobilienentwicklung und Generalunternehmen) verifiziert. Beide Überbauungsordnungen, UeO Nr. 92 und UeO Nr. 93 lagen bis zum 19. Dezember 2016 öffentlich auf. Es ging eine Einsprache ein.

Zu Frage 1

Mit der Inkraftsetzung der zwei UeO können wir weitere Planungssicherheit schaffen, welche auch für Unternehmende (zukünftige Nutzende) und Kapitalgebende relevant ist.

Im heutigen Zeitpunkt ist es verfrüht von Problemen zu sprechen. Entsprechend dem Planungsstand handelt sich viel mehr um Herausforderungen, welche es mit den weiteren Schritten (vom Groben ins Detail) zu meistern gilt. Folgende drei Herausforderungen sind stets bei einer Projektentwicklung zu überwinden:

- Das Projekt muss bereits auf einem hohen Planungsstand stehen, sprich so nahe wie möglich an einer Baubewilligung, damit die Verfahrensrisiken so tief wie möglich gehalten werden können. Dies

gilt für die Investoren, aber auch für die Unternehmen, welche meist einen Vertragsabschluss eingehen, sobald die Terminplanung messerscharf ist und alle Kosten bekannt sind.

- Kapitalgeber/Investoren entscheiden erst definitiv, sobald die Planung fortgeschritten ist und auch mindestens 60 – 70% der Nutzung bereits mit Vertragsgrundlagen gesichert sind.
- Umgekehrt kommen die meisten Unternehmen erst, wenn das Produkt, sprich die Räumlichkeiten konkret oder gar begehbar sind. Kaum ein Unternehmen bindet sich auf mehrere Jahre hinaus, ohne dass die entsprechende Planungssicherheit vorhanden ist.

Unsere Herausforderung wird weiterhin sein, Unternehmende zu finden, mit welchen wir schrittweise die einzelnen Bauvolumen "abfüllen" können. Mit diesen soll eine gemeinsame Strategie für das Gebäude festgelegt werden. Zudem müssen wir sicherstellen, dass die einzelnen Baufelder untereinander optimal abgestimmt sind.

Das in der Begründung zur Interpellation als Konkurrenz bezeichnete RUAG-Hochhaus im ESP Thun Nord hat gegenüber RAUM 5 – nachhaltiger Arbeitspark einen bedeutenden Vorteil. Die RUAG AG hat nicht nur das Areal der Halter AG zur Entwicklung übertragen, sie hat auch einen wesentlichen Teil der Nutzung für sich "bestellt", so dass die Halter AG bereits einen grossen Teil der Erträge gesichert hat.

Zu Frage 2

Unternehmen können rasch angesiedelt werden, wenn die Gemeinde kaum oder keine Auflagen macht. Beliebt sind einzelnen Parzellen, auf welchen beinahe alles möglich ist. Dieses Phänomen kann in der Region gut verfolgt werden. Oftmals wurden grosse Flächen den Bedürfnissen der Unternehmenden entsprechend unterteilt, individuell beplant sowie bebaut. Meist wurde nur eine geringe bis mittlere Ausnutzung realisiert. Sollte das die Vorstellung des Parlaments sein, müssten wir das Siegerprojekt, resp. das Richtprojekt und somit die aktuelle Überbauungsordnung sistieren. Es wären neue planerische Grundzüge festzulegen, welche durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Steffisburg zu beschliessen wären. Eine weitere Konsequenz wäre wohl die Entlassung aus dem ESP-Programm des Kantons. Ob der Kanton in Anbetracht der heute geltenden Gesetzgebung einer solchen Planung zustimmen würde, ist fraglich. Ein solches Vorgehen würde mit Sicherheit keinen Zeitgewinn bedeuten, dafür jedoch eine (wesentlich) geringere Wertschöpfung. Aus der Fragestellung der Interpellanten kann jedoch geschlossen werden, dass der eingeschlagene Weg beibehalten werden soll und explizit ein Leuchtturmprojekt verfolgt werden soll. Genau dieser Gedanke lag ehemals beim Start der Planung zugrunde. Denn in Bern wurde Wankdorf City erschaffen und in Thun waren die Projekt der RUAG AG und des Wirtschaftsparks Schoren bereits bekannt. Es musste somit eine Differenzierung des neuen Angebots geschaffen werden, damit sich Steffisburg abgrenzen und positionieren kann. Steffisburg muss einen zukunftssträchtigen Arbeitspark entwickeln, welcher eine gewisse Einmaligkeit vorweisen kann.

Der Gemeinderat wird die Vermarktungsaktivitäten, nachdem nun auch die Planungsarbeiten fortgeschritten sind und die Rechtsetzung teilweise bereits grundeigentümerverbindlich erfolgt ist, intensivieren. Ziel muss sein, dass wir konkrete Nutzungen für das Areal, resp. für das neue Raumangebot definieren können. Dadurch soll eine verbindliche und klare "Story" geschaffen werden, mit welcher weitere Unternehmende direkt und konkret angesprochen werden können.

Parlamentarierinnen und Parlamentarier können sich auch in ihrem Umfeld einsetzen und als Botschafter über das Projekt berichten. Ebenso können sie den kritischen Stimmen, welche scheinbar im Dorf zu hören sind, die Funktion und den Sinn des Betreibermodells gemäss Homepage www.raum5-steffisburg.ch erklären oder ihnen das Angebot machen, sich bei der Gemeinde diesbezüglich direkt zu informieren. Weitere Informationen folgen direkt an der Sitzung vom 27. Januar 2017.

Erklärung Interpellant

1. Der Interpellant und Erstunterzeichner Bruno Grossniklaus (glp) erklärt sich von der Antwort zur Interpellation der FDP/glp-Fraktion betr. "RAUM 5: Probleme? Anpassungen nötig?" (2016/16) als befriedigt.
2. Eröffnung an:
 - Jürg Marti, Gemeindepräsident
 - Christian Gerber, Departementsvorsteher Hochbau/Planung
 - Hochbau/Planung
 - Präsidiales

Für die Richtigkeit

Grosser Gemeinderat Steffisburg
Stv. Gemeindeschreiber

Christoph Stalder

Steffisburg, 17. März 2017