



Sozialdemokratische Partei
3510 Konolfingen
031 791 34 74
sp.sektion.konolfingen@bluewin.ch
www.konolfingen.spbe.ch

Konolfingen, 30. Juni 2019

EINSCHREIBEN

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
Poststrasse 25
3071 Ostermundigen

BG Nr. : bbew 195/2019, Berger Schuhe & Sport AG, Neubau Lager- und Administrationsgebäude mit Einstellhalle, Haldenweg 1 + 3, Konolfingen

EINSPRACHE

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Vorstand der SP Konolfingen erhebt Einsprache gegen das oben genannte Bauvorhaben. Die Einsprachelegitimation stützen wir auf Art. 3 Abs. 1 lit. b unserer Statuten (Beilage).

Die Einsprache richtet sich nicht grundsätzlich gegen die Weiterentwicklung der ansässigen Berger Schuhe & Sport AG an diesem Standort. Das aufgelegte Bauvorhaben erfüllt aber unseres Erachtens wesentliche Anforderungen an eine ortsverträgliche bauliche Entwicklung im Gebiet Haldenweg/Tonisbach nicht. Wir sind daran interessiert, die Kritik- und Einsprachepunkte zu klären und mitzuhelfen, einen ortsverträglichen, verlässlichen Rahmen für die Entwicklung in dieser letzten grösseren, unüberbauten Arbeitszone von Konolfingen zu definieren.

Einleitend erlauben wir uns, die Vorgeschichte und das Motiv unserer Einsprache näher darzulegen:

Ausgangslage

Gemäss gültiger Ortsplanung liegt das Bauvorhaben in der Arbeitszone A1. Eine Grundlage dieser Ortsplanung (2004/2006) bildet das Siedlungskonzept, welches nebst dem bestehenden Geschäftszentrum im Gebiet Kreuzplatz-Bahnhof sowie den zwei bestehenden peripheren Standorten von Migros und Coop keine neuen Standorte für Verkauf vorsieht. Dies drückt sich auch im Baureglement aus, wo in der betreffenden Arbeitszone A1 kein Verkauf vorgesehen ist. Der zwischenzeitlich bewilligte bzw. bestehende Geschäftsbau der Berger Schuhe und Sport AG kann u.E. nicht als Präjudiz und Legitimation für die Weiterentwicklung von Verkauf in diesem Gebiet gelten, solange nicht im Rahmen einer Ortsplanungsrevision die Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung diskutiert und festgelegt worden ist.

Mit der Mitwirkung zur UeO Landi im August/September 2017 ist bekannt geworden, dass die gesamte freie Arbeitszone im Gebiet Haldenweg/Tonisbach (letzte grössere, zusammenhän-

gende Arbeitszonenreserve von Konolfingen) für Verkauf und Logistik genutzt werden soll, ohne dass dadurch in erheblichem Mass neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Viel mehr entsteht eine Fachmarkt-Meile mit Ausrichtung „Hobby und Sport“, welche ihre eigene Dynamik u.a. bezüglich Verkehrserzeugung und Verkehrskultur entwickeln wird. Dies mit Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung (es bestehen bereits heute Kapazitätsengpässe) und die Verkehrssicherheit auf dem gesamten Hauptstrassennetz von Konolfingen. Speziell und direkt betroffen ist der Haldenweg, welcher auch das massiv wachsende Wohnquartier „Unterer Tonisbach“ und die Nestlé (inkl. den geplanten und zukünftigen Erweiterungen) erschliesst. Zudem verlaufen auf dem Haldenweg wichtige Schulwegverbindungen, ein Wanderweg und eine nationale Velowanderoute (Veloland Schweiz). Weitere, mittel- bis längerfristige Siedlungsentwicklungen im Erschliessungssperimeter des Haldenwegs sind absehbar: ESP für die Erweiterung Nestlé (Kant. Richtplan / RGSK Bern-Mittelland), Ausweitung der Arbeitszone Richtung Ursellen (Vermutung, wird mit der im August/September 2019 vorgesehenen Mitwirkung zum Richtplan Siedlungsentwicklung publik werden).

Bisher fehlt die öffentliche Diskussion zur spätestens mit dem Baugesuch Berger eingeleiteten Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung im Gebiet Haldenweg-Tonisbach. Und es fehlt eine konkrete Erschliessungs- und Verkehrsplanung die aufzeigt, wie die rationelle Erschliessung der kurzfristig geplanten Bauvorhaben und der mittel- bis längerfristigen Weiterentwicklungen erfolgen bzw. sichergestellt werden soll. Es fehlen auch eine Analyse der bestehenden und zukünftigen Verkehrssituation und daraus abgeleitet konkrete Massnahmen zur Sicherstellung der Verkehrskapazitäten, der Verkehrssicherheit und der Verkehrsverträglichkeit.

Im Rahmen der offiziell seit Anfang 2016 laufenden Ortsplanungsrevision soll im August/September 2019 der Richtplan Siedlungsentwicklung zur öffentlichen Mitwirkung gebracht werden. Gemäss Projekteintrag auf der Homepage der Gemeinde soll dieser Richtplan ermöglichen, die Entwicklung zielgerichtet zu steuern, indem die detaillierten Bauvorschriften erst aufgrund eines konkreten Bauvorhabens und mit Einbezug der Bevölkerung erlassen werden. Der Fokus dieser neuartigen Vorgehensweise dürfte insbesondere auf der angesagten „Verdichtung“ bzw. „Entwicklung nach Innen“ liegen. Angesichts des grossen Potenzials und der absehbaren Entwicklungen mit weitreichendem Einfluss auf die lokale Wohn- und Siedlungsqualität und die Siedlungsentwicklung der Gesamtgemeinde, müsste das Gebiet Haldenweg/Tonisbach im Richtplan einen prominenten Platz haben. Es ist für uns völlig unverständlich, dass dieser Richtplan Siedlungsentwicklung erst nach dem „Entwicklungsstart“ durch das vorliegende Baugesuch publik gemacht und zur Diskussion gestellt wird.

In unserer Mitwirkungseingabe zur Überbauungsordnung Landi mit Zonenplanänderung vom 3. September 2017 äusserten wir uns bereits umfassend und klar zu den oben angesprochenen Aspekten. Die zentrale Forderung war, für die kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung im Gebiet Haldenweg/Tonisbach eine gesamtheitliche Planung vorzulegen. Dies auch als verlässliche Grundlage für die einzelnen Baugesuchsteller.

Mit dem Baugesuch Berger Schuhe & Sport AG wird nun ein erstes Einzelvorhaben aufgelegt, welches bereits wesentlichen Einfluss auf die Gebietserschliessung und den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Siedlungsökologie und als Ganzes auf die Wohn- und Lebensqualität im Quartier und in Konolfingen hat. Die gesamtheitliche, parzellenübergreifende Planung fehlt weiterhin. Auch für die Öffentlichkeit zugängliche Konzepte und Lösungsansätze gibt es nicht. Da streng rechtlich betrachtet offenbar nur das benachbarte Vorhaben Landi einem öffentlich rechtlichen Plangenehmigungsverfahren unterliegt, sehen wir uns nun leider genötigt, unsere berechtigten, umfassenden Einwände und Anliegen mittels Einsprache zum ersten Baugesuch geltend zu machen.

An dieser Stelle sei nochmals betont, dass sich unsere Einsprache nicht grundsätzlich gegen die Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe, namentlich der Berger Schuhe & Sport AG, richtet. Wir sind im Gegenteil davon überzeugt, dass eine übergreifende Entwicklungsplanung im Gebiet Haldenweg/Tonisbach nicht nur für die QuartierbewohnerInnen, sondern auch für Projekte der Gewerbebetriebe einen verlässlicheren Rahmen bietet.

Aufgrund nachfolgend aufgeführter Mängel erheben wir Einsprache gegen das vorliegende Baugesuch:

Zonenkonformität

Die Verkaufsnutzung ist mit dem bestehenden Siedlungskonzept (Grundlage der Ortsplanung 2004/2007) nicht vereinbar und entspricht nicht den gültigen Zonenvorschriften für die Arbeitszone A1. Das heute bestehende Verkaufsgeschäft der Berger Schuhe & Sport AG genießt aus heutiger Sicht Bestandsgarantie und im Baugesuch zum Erweiterungsbau werden keine neuen Verkaufsflächen explizit ausgewiesen. Mit dem geplanten Erweiterungsbau muss jedoch die gesamte Nutzung bestehend + neu beurteilt werden. Dies auch weil vermutet werden muss, dass mit den neuen Räumlichkeiten für die Administration im bestehenden Gebäude Flächen für eine Ausweitung des Verkaufs frei werden. Im Erweiterungsbau sind zudem Flächen für Drittnutzung und für Events sowie eine grosse Terrasse vorgesehen. All dies sind potenzielle Verkaufsflächen. Verkaufsnutzung bzw. die Erweiterung der Verkaufsnutzung in dieser Zone muss zuerst über die laufende Ortsplanungsrevision oder über eine Überbauungsordnung (dito Landi) legitimiert werden.

Umgang mit Kulturland

Die durch das Bauvorhaben beanspruchte Fläche gilt als Kulturland, auch wenn sie als Arbeitszone bereits zum Baugebiet gehört. Dies gilt für die gesamte Arbeitszone A1 im Gebiet Haldenweg/Tonisbach. Gemäss kantonaler Bauverordnung gelten erhöhte Anforderungen an die flächensparende Nutzung des Bodens. Im Baugesuchverfahren ist durch die Bauherrschaft ein Nachweis zu erbringen bzw. eine entsprechende Dokumentation zu erstellen. Wir können nicht beurteilen, ob dieses einzelne Baugesuch den Anforderungen entspricht. Einen dahingehenden Nachweis oder eine Dokumentation ist uns im Auflagedossier nicht aufgefallen. So oder so bedingt die flächensparende Nutzung des Bodens ein parzellenübergreifendes Nutzungs- und Baukonzept, welches im vorliegenden Fall nicht vorliegt oder zumindest nicht dokumentiert ist. Zudem gilt auch hier die Forderung, dass das bestehende Areal Berger in die Betrachtung einbezogen werden muss.

Erschliessung und Verkehr

Gemäss Baugesuch ist ungefähr eine Verdoppelung der bestehenden Parkplatzzahl auf Total zirka 280 unter- und oberirdische Parkplätze geplant. Wir zweifeln diesen Parkplatzbedarf bzw. die Notwendigkeit dieser grossen Parkplatzzahl an. Einerseits, weil keine Erweiterung der Verkaufsfläche ausgewiesen wird und andererseits, weil eine so hohe Parkplatzverfügbarkeit dem allgemeinen Ziel des „Verkehr vermeiden“ (Verkehrsstrategie des Kantons Bern) widerspricht. Auch hier muss eine Gesamtbetrachtung bzw. -Berechnung über Bestehend + Neu erfolgen und das Ziel der Verkehrsvermeidung muss verfolgt werden.

Ausgehend von den ausgewiesenen 280 PP ist denkbar, dass die gesamte Verkehrserzeugung der Fachmarktnutzung im Bereich von oder über 2'000 Fahrten pro Tag liegt. Gesamthaft weisen die absehbaren und die längerfristig geplanten Nutzungen im Erschliessungssperimeter Haldenweg ein Verkehrspotential auf, das den Rahmen der Verträglichkeit auf dieser Quartie-

erschliessung und Veloroute sprengt. Wir fordern einen entsprechenden Nachweis zum induzierten Verkehrsaufkommen und zur Verträglichkeit auf dem beanspruchten Strassennetz.

Der Haldenweg ist die gemeinsame Erschliessung für das Wohnquartier, die Nestlé und die weiteren bestehenden und geplanten Arbeitsnutzungen im Gebiet. Zudem dient sie als Schulweg, Wanderweg und Radwanderoute. Bereits heute kommt es zu Konfliktsituationen, u.a. mit Velofahrenden (Schulweg!) und erst kürzlich ist ein Unfall passiert (Töff/Auto). Mit zunehmender Verkehrsbelastung wird die Gefahrensituation auf dem abfallenden Haldenweg mit den Quereinmündungen, im Bereich der Unterführung und auf der Kreisel-Ein-/Ausmündung Bernstrasse verschärft. Die vorgesehene zusätzliche Zufahrt auf die Haldenstrasse (Neubau Berger, geplante Vorhaben Steiner und Landi) stellt eine konkrete neue Gefahrenstelle dar. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Ortsverträglichkeit des zusätzlichen Einkaufs- und Arbeitsverkehrs sind umfassende Beruhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen notwendig. Die Erschliessungsvoraussetzungen für verkehrsintensive Arbeits- und gegebenenfalls Verkaufsnutzungen sind frühestens dann gegeben, wenn ein konsolidiertes Beruhigungs- und Gestaltungsprojekt und ein konkretes Umsetzungsprogramm vorliegt.

Aus dem Baugesuchsdossier ist nicht klar ersichtlich, wie die Verkehrserschliessung auf dem bestehenden und neuen Berger-Areal funktionieren soll. Ebenso ist der Zusammenhang zu den vorgesehenen benachbarten Überbauungen Steiner Wohnmobile und Landi nicht klar aufgezeigt. Zudem fehlen Angaben dazu, wie die vermutlich vorgesehene Ausweitung der Arbeitszone Richtung Ursellen erschlossen werden soll. Wir fordern, dass die zweckmässige Erschliessung der bestehenden Arbeitszone und ihrer potenziellen Erweiterung durch die Gemeinde mittels einer Überbauungsordnung sichergestellt wird.

Orts- und Landschaftsbild, Siedlungsökologie

Mit dem Bauprojekt gemäss Baueingabe wird das bestehende, gänzlich versiegelte, grün- und baumlose Areal der Berger Schuhe & Sport AG noch einmal wesentlich vergrössert. Auch im vorliegenden Erweiterungsprojekt sind kaum Grünflächen (ausser einer kleinflächigen Dachbegrünung) und kein einziger Baum vorgesehen. Auch wenn im Baureglement konkrete Vorgaben dazu fehlen, erachten wir in der heutigen Zeit mit breiter Diskussion über den Klimaschutz und die Erhaltung der Biodiversität, ein solches Projekt nicht als genehmigungsfähig. Die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima, welche konkret auch das benachbarte Wohnquartier treffen, sind durch Retention und Begrünung zu minimieren.

Auch die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild erfordert eine Begrünung des Areals u.a. mit Bäumen. Dazu gehören auch die Gestaltung des Siedlungsrandes und der gemeinsamen Erschliessungstrasse mit dem Wohnquartier. Wir fordern einen Umgebungsgestaltungsplan mit ausgewiesenen Grünfläche, Baumstandorten und einer aktiven Gestaltung des Siedlungsrandes. Basis muss ein die gesamte Arbeitszone umfassendes, den Haldenweg einschliessendes Grünkonzept sein.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Vorstands SP Konolfingen: