

## Beschluss Grosser Gemeinderat

### 2017-100 Interpellation der FDP/glp-Fraktion betr. "Stand Projekt RAUM 5" (2017/16); Beantwortung

Traktandum 9, Sitzung 7 vom 01. Dezember 2017

#### Registratur

10.061.003 Interpellationen

---

#### Ausgangslage

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 20. Oktober 2017 reichte die FDP/glp-Fraktion eine Interpellation mit dem Titel "Stand Projekt RAUM 5" (2017/16) ein.

#### Begehren

Wir ersuchen den Gemeinderat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie ist der Stand des Projektes RAUM 5?
2. Wie viele Mittel (Geld und Arbeit) wurden bisher in das Projekt investiert?
3. Wie viele Interessenten und/oder Investoren sind vorhanden?
4. Bis wann ist mit der Realisierung zu rechnen?
5. Wie lange gibt sich der Gemeinderat noch Zeit?
6. Besteht ein Plan B?
7. Existiert eine Exitstrategie?
8. Wann oder bei welchen Ereignissen tritt diese in Kraft?

#### Begründung:

Der Gemeinderat plant und entwickelt seit einiger Zeit im Aarefeld das Gewerbe- und Dienstleistungsprojekt „RAUM 5 – Nachhaltiger Arbeitspark Steffisburg“. Gemäss der entsprechenden Internetseite datieren die letzte Medienmitteilung vom 5. Juli 2014 und die letzte „aktuelle Projektinformation“ vom Juli 2015. Während der Projektphase sind namhafte interessierte Unternehmen abgesprungen oder haben sich anderweitig umgesehen. Als Gründe vernehmen wir: keine Transparenz, Kosten unklar, kein Realisierungshorizont, entspricht nicht den Bedürfnissen, etc.

#### Stellungnahme Gemeinderat

Die Interpellation wird als Chance erachtet, den Zwischenstand zum Projekt RAUM 5 öffentlichkeitswirksam zu kommunizieren. Mit einer aktiven Bodenpolitik und einer weitsichtigen Wirtschaftsförderung will der Gemeinderat für Steffisburg Mehrwert, Handlungsspielraum und für alle Beteiligte eine Win-Win-Situation schaffen. Das Projekt RAUM 5 zeigt beispielhaft die Herausforderungen in einem solch vielschichtigen Planungsprozess auf.

Für die Entwicklung von RAUM 5 mit Richtprojekt und Überbauungsordnung hat der Grosse Gemeinderat am 22. August 2014 einen Kredit über CHF 495'000.00 bewilligt. Im Februar 2016 haben die Stimmberechtigten die aufgrund des Siegerprojekts beantragte Anpassung von Art. 59 des Baureglements zur Zone mit Planungspflicht ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld mit 4'983 JA zu 1'035 NEIN deutlich angenommen. Der Weg für eine verdichtete Gewerbezone von hoher städtebaulicher Qualität und realisiert in nachhaltiger Bauweise wurde mit dieser wichtigen Entscheidung des Souveräns geebnet. Die Gebäudehöhe kann nun punktuell 24 Meter betragen und die Dachflächen (sog. fünfte Fassade) sind begehbar auszugestalten. Das Richtprojekt wird in Fachkreisen als äusserst präzise wahrgenommen und beschrieben, da insbesondere eine hohe Nutzungsflexibilität ausgewiesen ist.

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 92 Gewerbegebiet Aarefeld ist mittlerweile praktisch fertiggestellt. Nach den verschiedenen Gesprächen mit Interessierten und der hängigen Einsprache, welche beinahe ein Jahr der Bereinigung in Anspruch nahm, wurde die Gestaltung der Volumen in den Bestimmungen etwas offener formuliert. Auch wird das Siegerprojekt nunmehr als beispielhaft bezeichnet, nicht mehr als wegleitend. Dies gibt mehr Flexibilität insbesondere auf die Bauweise und die mögliche Entwicklung (etappenweise Realisierung der Baufelder in unterschiedlicher Materialisierung). Auch gegen die UeO Nr. 93 Erschliessung ESP Bahnhof Steffisburg wurde Einsprache erhoben, welche nun bereinigt werden konnte – der Baubeginn der Strasse ist im nächsten Jahr geplant.

Verschiedene Gespräche mit Gewerbebetreibenden haben das vorhandene Raumbedürfnis immer wieder aufgezeigt. Speziell gesucht ist günstiger Lagerraum (welcher aktuell in Steffisburg gerade noch im Gschwend-Areal zu Preisen zu haben ist, welche sich deutlich unter dem Marktniveau bewegen, hier ist das Ende aber absehbar, mit den Abbrucharbeiten wird etappenweise ab 2018 begonnen).

In den Diskussionen wird oftmals genannt, das Projekt RAUM 5 sei nicht zeitgemäss und zu teuer oder gar luxuriös. Die Kostenberechnungen (externe professionelle Kostenschätzung) ergeben jedoch durchaus marktübliche Preise. Für Lagerflächen wurden Jahrespreise in der Grössenordnung von CHF 80.00/m<sup>2</sup>, für Produktion/Gewerbe CHF 90.00 – 120.00 und für Dienstleistungen/Büro CHF 140.00 – 160.00 m<sup>2</sup> kalkuliert. Manch ein Gewerbebetrieb kann sich nicht von seinen Vorstellungen lösen, eine eigene Parzelle zu besitzen und darauf – abgegrenzt von allen anderen – seine Unternehmung zu betreiben.

Vor einem Jahr (2. Dezember 2016) hat die FDP/glp-Fraktion bereits mittels einer Interpellation Auskunft zu RAUM 5 gewünscht. An den damals gegebenen Antworten hält der Gemeinderat nach wie vor fest. So ist die grosse Herausforderung, Unternehmen zu finden, mit welchen schrittweise die einzelnen Baufelder abgefüllt werden können. Hier eine gemeinsame Strategie zu definieren, ist tatsächlich schwierig, aber realistisch. Die damals in Aussicht gestellte Intensivierung der Vermarktungsaktivitäten wurde nicht zuletzt auch infolge der angelaufenen Revision der Ortsplanung etwas zurückgestellt, der Gemeinderat und die Verwaltung mussten die Prioritäten zudem auf andere Grossprojekte (insbesondere die Entwicklung der Gebiete Scheidgasse und Dükerweg/Gschwend-Areal) legen, da hier das "persönliche" Engagement der Gemeinde sehr wichtig war/ist.

Der Trend wird in Zukunft auch für Gewerbegebiete in Richtung der inneren Verdichtung gehen. Da der zur Verfügung stehende Raum immer knapper wird, müssen neue Modelle die Probleme der Zukunft lösen.

Zu den gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Wie ist der Stand des Projektes RAUM 5?

Die UeO Nr. 92 Gewerbegebiet Aarefeld wird aktuell angepasst. Die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung wird anschliessend baldmöglichst eingeholt.

In Gesprächen mit möglichen Investoren wurde der Gemeinde attestiert, dass das Projekt einen hohen Standard aufweise. Sollten genügend Mieter vorhanden sein, würde die Investition getätigt. Es handelt sich hierbei um die klassische "Huhn/Ei"-Frage. Wer ist zuerst? Die Investoren oder die Mieter? Es ist eine grosse Herausforderung, verbindliche Zusagen für ein Grossprojekt wie RAUM 5 zu erhalten, sei dies aus Seite Mieter aber auch aus Seite Investoren. Aktuell erarbeitet die Gemeinde vertragliche Grundlagen, um den potentiellen Interessenten einerseits entsprechende Sicherheit abgeben zu können und andererseits selber auch Verbindlichkeit erhält.

Mit den verschiedenen Gesprächspartnern wurde jeweils vereinbart, dass man sich gegenseitig informiert, wenn es konkrete Neuigkeiten, Veränderungen oder Fragen gibt. Selbstkritisch betrachtet wird die Gemeinde den Auftritt der Internetseite von RAUM 5 baldmöglichst inhaltlich aktualisieren.

2. Wie viele Mittel (Geld und Arbeit) wurden bisher in das Projekt investiert?

Für das Projekt RAUM 5 wurden durch den Gemeinderat und das Parlament folgende finanziellen Mittel gesprochen. Dabei nicht eingerechnet sind die Gestehungskosten (Landabtausch mit der Bürgergemeinde Thun, Arrondierung, Kauf und Abbruch Glättemühleweg 15 etc.), die Kosten für die Überbauungsordnung Nr. 93 Erschliessung ESP Bahnhof Steffisburg und die Baukosten für die Erschliessungsstrasse.

2013	<i>Verpflichtungskredit</i> Programm und Planungsvereinbarung Entwicklung Areal	CHF 150'000.00 abzüglich CHF 60'000.00 Kostenbeteiligung Dritter <i>Dieser Verpflichtungskredit wurde durch den Gemeinderat abgerechnet.</i>
2014	<i>Nachkredit zur laufenden Rechnung 2014</i> für Vermarktung	CHF 60'000.00
2014	<i>Investitionskredit</i> Richtprojekt und Überbauungsordnung	CHF 495'000.00 abzüglich CHF 176'035.00 Kostenbeteiligung Kanton
2015	<i>Nachkredit zum Investitionskredit</i> für weitere Vermarktungsaktivitäten	CHF 49'000.00
Total <i>bewilligte</i> Mittel (netto)		CHF 517'965.00
Total <i>verausgabte</i> Mittel (netto)		CHF 504'013.95 <small>(die Kostenbeteiligung des AGR, sprich 2. Tranche von CHF 88'017.00 und weitere noch aufgelaufene Kosten, welche jedoch kleiner als die 2. Tranche AGR sind, sind noch nicht berücksichtigt)</small>

Der Gemeinderat hat den Landwert für das Gewerbegebiet Aarefeld berechnet. Unter Berücksichtigung aller bis heute vorgenommenen Planungen liegt dieser bei rund CHF 280.00/m<sup>2</sup> – was durchaus einem marktüblichen Preis (untere Bandbreite) entspricht. Sollte der Gemeinderat und das Parlament also den Entschluss zu einer Desinvestition fällen, hätte die Gemeinde Steffisburg kein Geld verloren. Es ist aber erklärtes Ziel des Gemeinderates, dieses "Filet-Stück" Gewerbeland nicht abzustoßen, sondern im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung weiterhin im Eigentum der Gemeinde zu belassen. Nur so kann entsprechend Einfluss genommen werden.

Für das Projekt wurden verwaltungsintern die dafür notwendigen Arbeiten erledigt. Die aufgelaufene interne Arbeit lässt sich gesamthaft auf ungefähr 1'500 Stunden (inkl. intensive Verhandlungen bezüglich Landkäufen und Verhandlungen mit Dritten) beziffern.

3. Wie viele Interessenten und/oder Investoren sind vorhanden?

Es wurden mit rund 50 Interessenten Gespräche geführt. Etwa 280 Interessenten werden bewirtschaftet. Konkrete Investoren sind aktuell nicht vorhanden, zwei haben aber ein mögliches Interesse bekundet. Es wurden ebenfalls mit zwei Generalbauunternehmer vertiefte Gespräche geführt. Ein externer Berater, welcher im Bereich der institutionellen Anleger gut vernetzt ist, hat das Projekt in diesen Kreisen publik gemacht. Die Anlagekriterien sind oftmals nicht mit den Möglichkeiten der institutionellen Anleger deckungsgleich – ein Investment kann meist erst getätigt werden, wenn eine bestimmte Anzahl an Nutzer vorhanden ist und/oder ein baubewilligtes Projekt vorliegt. Würde ein Wohnbauprojekt beworben, wäre dies wahrscheinlich bereits realisiert. Für Gewerbebauten sind die Anforderungen deutlich strenger.

4. Bis wann ist mit der Realisierung zu rechnen?

Sobald genügend Interessenten und ein Investor vorhanden sind, soll möglichst bald mit der Umsetzung von Baufeld 5 (Baubereich 3) begonnen werden. Im Jahr 2018 wird die neue Erschliessung "Aarefeldstrasse" ab dem Kreis Glättimüli gebaut. Dies ist ein wichtiges Signal für die Bevölkerung und die Unternehmen. Im Herbst 2017 erfolgt nun die Anpassung der UeO Nr. 92 Gewerbegebiet Aarefeld mit den flexibleren Bestimmungen bezüglich der Materialisierung und Gestaltung. Auch dies wird die Entwicklung positiv beeinflussen, da eine gewisse Individualität von Baufeld zu Baufeld ermöglicht wird. Nach der Genehmigung der UeO unterliegt diese einer Planbeständigkeit von acht Jahren.

Eine Bauprojektierung im Jahr 2018 scheint realistisch zu sein. Dies würde bedeuten, dass im Jahr 2019 mit dem Bau begonnen werden könnte. Nach Baufeld Nr. 5 können anschliessend die Baufelder Nr. 1 – 3 im Baubereich 1 angegangen werden. Sinnvollerweise werden die Untergeschosse/Einstellhallen dieser Baufelder zusammen erstellt.

5. Wie lange gibt sich der Gemeinderat noch Zeit?

Der Gemeinderat gibt sich für die weitere Entwicklung und Realisierung von RAUM 5 noch mindestens diese und die nächste Legislaturperiode 2019 – 2022 Zeit. Nach den Wahlen im Herbst 2018

wird der Gemeinderat in der dannzumaligen Zusammensetzung die Legislaturschwerpunkte konkret festlegen.

6. Besteht ein Plan B?

*Hinweis: Unter Plan B versteht der Gemeinderat andere Optionen unter der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung. Eine Exitstrategie interpretiert er so, dass die geschaffenen planerischen Werte vernichtet würden und auch die Grundordnung anzupassen wäre (Normbauzone z.B. Wohnen, Arbeiten oder Gemischt, jedoch keine Zone mit Planungspflicht ZPP).*

Eine Möglichkeit wäre, das Gewerbegebiet Aarefeld abschnittsweise an bauwillige Unternehmen im Baurecht abzugeben. Die Vorgaben bezüglich Arbeitsplatzdichte und Gestaltung müssten sinnvollerweise jedoch übernommen werden, ansonsten würde das hoch gesteckte Ziel der Realisierung einer verdichteten und nachhaltigen Gewerbezone kaum erreicht, welche die FDP/glp-Fraktion mit ihrer Interpellation bereits im Jahr 2016 bestätigt hatte "...Ohne dabei den Leitgedanken des ganzheitlichen Leuchtturmprojekts aufzugeben".

7. Existiert eine Exit-Strategie?

Bis heute hat sich der Gemeinderat nicht mit einer Exit-Strategie auseinander gesetzt. Er hat für diese Notwendigkeit auch keinen Anlass gesehen, da gegenüber dem Projekt keine fundamentalen Gegenstimmen kommuniziert wurden. An Gerüchten und Spekulationen, welche die Gemeinde nicht offiziell erreichen, beteiligt man sich nicht.

Im Rahmen der Ortsplanung könnte die ZPP B Gewerbegebiet Aarefeld (für welche aktuell die UeO Nr. 92 Gewerbegebiet Aarefeld erarbeitet wird) in eine reine Arbeitszone umgezogen werden. Die erarbeiteten Planungsgrundlagen würden in diesem Fall vernichtet.

Weitere Exit-Strategien wären, auf RAUM 5 komplett zu verzichten und abzuwarten oder das Gebiet komplett zu verkaufen. Diese Varianten erachtet der Gemeinderat jedoch momentan als nicht opportun. Gerade in der heutigen Zeit, wo aus raumplanerischer Sicht die innere Verdichtung ein erklärtes Ziel darstellt, müssen die Gemeinden mit guten Beispielen voran gehen.

8. Wann oder bei welchen Ereignissen tritt diese in Kraft?

Der Gemeinderat sieht bis zum heutigen Zeitpunkt keinen Anlass, eine Exit-Strategie umzusetzen. Er fühlt sich einer aktiven Bodenpolitik und Wirtschaftsförderung verpflichtet. Diese zu betreiben ist manchmal hart und mit entsprechenden finanziellen und personellen Vorleistungen verbunden. Der Ertrag wird sich jedoch nachhaltig auszahlen, wenn entweder bestehende Unternehmen in der Gemeinde behalten oder neue angesiedelt werden können. Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung wurden aus der Bevölkerung auch Stimmen laut, wonach die innere Verdichtung unterstützt wird, speziell auch für Gewerbegebiete. Der Gemeinderat steht hinter dem Projekt RAUM 5 und somit hinter einer auf die Zukunft ausgerichtete Entwicklung einer neuen Art von Gewerbegebieten.

### **Erklärung Interpellant**

1. Der Interpellant Beat Wegmann (FDP) erklärt sich von der Antwort zur Interpellation der FDP/glp-Fraktion betr. "Stand Projekt RAUM 5" (2017/16) als befriedigt.
2. Eröffnung an:
  - Jürg Marti, Gemeindepräsident
  - Präsidiales
  - Präsidiales (10.061.003)

Für die Richtigkeit

Grosser Gemeinderat Steffisburg  
Stv. Gemeindeschreiber

Christoph Stalder

Steffisburg, 26. Januar 2018