



### FDP Kanton Bern

Sektion Worb

Scheyenholzsstrasse 55

CH-3075 Rüfenacht

Tel: 031 839 01 83

Fax: 031 839 08 30

E-Mail: [widmer.trimaglio@bluewin.ch](mailto:widmer.trimaglio@bluewin.ch)

web: [www.fdp-worb.ch](http://www.fdp-worb.ch)

Gemeindeverwaltung Worb  
z.H. Bauabteilung  
Bärenplatz 1  
3076 Worb

Rüfenacht, 24. November 2006

## Ortsplanung; ; Teilrevision 2006 der baurechtlichen Grundordnung: Mitwirkungsbericht der FDP Worb

Sehr geehrte Damen und Herren

Die FDP hat von den Vorschlägen zu Änderungen der baurechtlichen Grundordnung im Bereich Käsereikreisel / Hofmatt Kenntnis genommen und nimmt dazu wie folgt Stellung:

### 1. Generelles

- a. *Verkehr:* Der Discounter wird verkehrstechnisch optimal ins Zentrum platziert. Das ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll.
- b. *Parkplätze:* Das Verkehrs- und Parkproblem wird vertretbar gelöst. Man könnte beim Discounter, im Migros-Zentrum und in der Käserei einkaufen, ohne umzuparkieren.
- c. *Komplementäreinkäufe:* Die umliegenden Geschäfte profitieren von sogenannten Komplementäreinkäufen.
- d. *Keine IKEA-Meile am Dorfrand:* Es wird verhindert, dass sich der Discounter am Dorfrand ansiedelt. Das wäre nach Auffassung der FDP ein problematisches Szenario. Die Begründung ist folgende: Aldi würde am Dorfrand andere Geschäfte anziehen, es würde im Dorf zu mehr Durchgangsverkehr kommen und die Geschäfte im Zentrum würden benachteiligt, weil die Leute ihre Einkäufe vermehrt am Dorfrand erledigen können.

Die FDP legt Wert darauf, dass Worb sich als Regionalzentrum weiter entwickelt, ein vielfältiges Angebot bieten kann und die Angebote im Zentrum gebündelt werden. Worb leidet heute schon unter dem Sog der Stadt Bern. Wenn z. B. im Worboden eine Mini-Ikea-Meile entsteht, könnte das Dorfzentrum zunehmend ausbluten. Das muss verhindert werden.

Die FDP begrüsst, dass der Gemeinderat das Prinzip der Gewerbefreiheit respektiert und die Verhandlungen mit einem Discounter aufgenommen hat. Nach Meinung der FDP ist es wenig weitsichtig, wenn die bereits in Worb angesiedelten Mitbewerber die Gemeinde kritisieren und „Heimatschutz“ verlangen. Die marktwirtschaftlichen Verhältnisse nützen dem Konsumenten. Die Politik sollte auf keinen Fall vorschreiben, wer wo ein Geschäft betreiben darf.

## **2. Die Beurteilung der Vorlage aus der Sicht der FDP**

In folgender Hinsicht schätzt die FDP die Ausgangslage anders ein als der Gemeinderat:

### **2.1 Die Bedeutung des Potenzials Hofmatt**

Der Gemeinderat argumentiert, dass nebst der Realisierung des Aldi-Projektes, keine andere Bebauung realistisch sei. Nach Ansicht der FDP ist diese Aussage nicht zutreffend. Die FDP ist sich zwar bewusst, dass das Potenzial der Landreserve „Hofmatt“ unterschiedlich beurteilt werden kann. Tatsache ist, dass die Landreserve „Hofmatt“ ein zentraler Drehpunkt im Dreieck zwischen Bärenareal, Migros-Geschäftshaus und den Sportanlagen ist und dass nebst einem Discounter weitere Nutzungen möglich sind:

- Geschäftshaus
- Einkaufszentrum
- Sport- und Freizeiteinrichtungen (evtl. Mantelnutzung zu den bestehenden Anlagen)
- Parkhaus
- Wohnungen
- Seniorenwohnungen mit Dienstleistungsangeboten

Die Beurteilung der Marktverhältnisse zeigt zum Beispiel, dass in unserer Gemeinde bereits heute ein signifikanter Bedarf an Miet- und Seniorenwohnungen besteht. In zunehmendem Mass gefragt sind Seniorenwohnungen, in denen die Bewohner je nach Befinden, bestimmte Serviceleistungen (Spitex, Wohnungsreinigung, Mahlzeiten etc.) in Anspruch nehmen können. Gerade für solche Nutzungen ist der Standort Hofmatt heute und natürlich auch nach der Realisation der Umfahrung bestens geeignet. Inmitten des Dorfzentrums gibt es wenig vergleichbare Flächen, welche für solche Nutzungen besser geeignet wären.

## **2.2 Das Interesse von Investoren**

Der Gemeinderat behauptet, dass die Hofmatt für andere Investoren uninteressant sei, ohne einen Versuch unternommen zu haben, dieses Areal mit seinem Potenzial möglichen Investoren zu unterbreiten. Die Entwicklung von Baufeldern in vergleichbaren Gemeinden unserer Region zeigt, dass das Entwicklungsgebiet Hofmatt für eine Anzahl Investoren sehr wohl attraktiv sein kann. Aus der Sicht der FDP ist insbesondere die Aussage des Gemeinderates falsch, wonach die erforderlichen Parkplätze, bei einer erweiterten Nutzung, nur mit unverhältnismässigem Aufwand realisierbar sein sollen. So besteht z.B. die Möglichkeit, über der Ebene der bestehenden Parkplätze (und derjenigen eines Discounters), eine Ebene für weitere (z.B. Wohn?)- Nutzungen zur Verfügung zu stellen.

Bevor die Hofmatt für Jahrzehnte exklusiv und unwiderruflich einem einzelnen Discounter zur Verfügung gestellt wird, ist es aus der Sicht der FDP unabdingbar, weitere Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten zu prüfen.

## **2.3 Spezifische „Aldi-Zone“**

Für die FDP ist es unverständlich, dass die baurechtliche Grundordnung für das Gebiet der Hofmatt derart spezifisch auf das im Moment vorliegende Aldi-Projekt abgestimmt ist. Die vom Gemeinderat vorgeschlagene „Aldi-Zone“ ist für unsere Gemeinde exotisch und auf dem übrigen Gemeindegebiet (wie auch in anderen Gemeinden) nirgends anzutreffen. Sie ist einengend und verhindert sowohl heute wie auch in Zukunft jede vom vorliegenden Projekt abweichende Entwicklung.

Für die FDP ist es unabdingbar, dass bei der Umzonung eine Vielzahl von Nutzungen ermöglicht wird und Flexibilität und Handlungsfreiheit gewahrt bleiben.

## **2.4 Exklusive Verhandlungen mit dem Discounter Aldi**

Nach Ansicht der FDP darf dem Discounter Aldi kein Exklusivrecht gewährt werden. Auch aus Gründen der Gleichbehandlung, ist es unabdingbar, dass der Gemeinderat offen bleibt, Angebote weiterer Discounter entgegenzunehmen und zu prüfen.

## **3. Die Forderungen der FDP**

Die FDP will die Ansiedelung eines Discounters auf der Hofmatt nicht verhindern. Sie will aber alternative Entwicklungsszenarien prüfen, welche im Interesse unserer Gemeinde liegen.

Die FDP verlangt, dass

*in einer ersten Phase,*

*die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan) in folgender Hinsicht flexibler formuliert wird:*

- a. Das Gebiet der Hofmatt ist eine allgemeine Parkierungs-, Geschäfts- und Wohnzone umzuzonen.
- b. Im Zusammenhang mit den Parkplätzen ist festzuschreiben, dass die vorhandene Anlage ebenerdig oder unterirdisch erweitert werden kann. Bei ebenerdiger Erweiterung soll der angrenzende Teil der ZöN Nr. 10 miteinbezogen werden können.
- c. Als Nutzung für die Geschäftsflächen ist „Verkauf“ und „Dienstleistung“ zuzulassen.
- d. Die BGF und Parkplatzzahlen sind so zu begrenzen, dass eine angemessene Flexibilität besteht.
- e. Die Gebäudehöhe ist so festzuschreiben, dass für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss Lastwagen-Zufahrten realisiert werden können.
- f. In Bereichen des Erdgeschosses ist sicherzustellen, dass eine Doppelnutzung, d.h. Parkplätze und/oder Fläche für Gewerbeausstellungen, möglich ist.
- g. In der Bebauung generell eine weitgehende Flexibilität erreicht wird.

*in einer zweiten Phase,*

*der Gemeinderat, im Rahmen einer Sofortmassnahme, bei einem oder mehreren renommierten und unabhängigen Architektur- und Planungsbüros, Nutzungsstudien in Auftrag gibt, welche folgende Ziele haben:*

- a. Für die Hofmatt eine Standortanalyse durchzuführen.
- b. Nutzungsstudien zu erarbeiten.
- c. Aufzuzeigen, inwiefern die Hofmatt - unter Berücksichtigung ihrer zwingend notwendigen Funktionen und neben einem Discounter – anderweitig bebaut und genutzt werden kann.

*in einer dritten Phase,*

*der Gemeinderat die Verhandlungen mit dem Discounter Aldi mit folgenden Auflagen fortsetzt:*

- a. Das heute vorliegende und im Auftrag von Aldi erarbeitete Projekt ist dahingehend anzupassen, dass eine spätere Fortsetzung der Bebauung des Areals Hofmatt, durch weitere Investoren jederzeit möglich ist. Als Grundlage dazu dient die in der Phase zwei zu erarbeitende Nutzungsstudie.
- b. Der Gemeinderat offen bleibt, Angebote weiterer Discounter entgegenzunehmen und zu prüfen.

*schliesslich in einer vierten Phase,*

*der Gemeinderat im Hinblick einer späteren Fortsetzung der Bebauung des Areals Hofmatt, ein Verfahren mit folgenden Merkmalen in Gang setzt:*

- a. Es ist ein qualitatives Verfahren (Ausschreibung, Parallelprojektierung) zu wählen, welches sicherstellt, dass interessierte Planer und Investoren der Gemeinde konkrete Angebote unterbreiten können. Grundlage dazu bilden einerseits die baurechtliche Grundordnung und andererseits die in der Phase zwei zu erarbeitende Nutzungsstudie.
- b. Grundlage für die Wahl eines entsprechenden Projektes sind u.a. das strategische Gemeindeentwicklungskonzept sowie die bis dahin verfügbaren Grundlagen der Ortsplanungsrevision.

Die FDP legt Wert darauf, dass die Verhandlungen mit Aldi während des ganzen Verfahrens nicht unterbrochen werden und dass die ersten Schritte zeitverzugslos initiiert werden.

Ausserdem verlangt die FDP vom Gemeinderat die Sicherstellung, dass jede Art der Bebauung hohen architektonischen Anforderungen gerecht wird und das Zentrum von Worb nachhaltig aufwertet.

Die FDP ist überzeugt, dass mit diesem phasenweisen Vorgehen das Potenzial des Areals Hofmatt erhalten bleibt, die Interessen und die Handlungsfreiheit der Gemeinde gewahrt sind und nicht zuletzt die Bevölkerung von den Vorteilen dieses Vorhabens überzeugt werden kann.

Für Fragen wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Guy Lanfranconi,  
Tel. 031 / 838 68 73.

Mit freundlichem Gruss

FDP Kanton Bern  
Sektion Worb

Maja Widmer-Trimaglio  
Sektionspräsidentin