

Zonenplan- und Baureglementsänderung „Lättere“ u. Waldfeststellungsverfahren Volksabstimmung vom 23. September 2012: Gründe für die Ergreifung des Referendums

- Mit der neuen Gemeindeverfassung von 2003 wurden die Volksrechte beschnitten. Eine derart wichtige Vorlage wie die Lättere-Einzonung gehört vor die Volksabstimmung. Innert kurzer Zeit haben wir rund 550 Unterschriften aus dem ganzen Gemeindegebiet erhalten. Das beweist den Unmut unserer Bevölkerung über den Fehlentscheid des Grossen Gemeinderates (GGR).
- Ein Einzonungsbegehren und Landkauf wurden schon einmal, bei getrennten Vorlagen, anlässlich der Volksabstimmung mit rund 60 % Nein-Stimmen verworfen. Inzwischen haben sich Befürchtungen bezüglich Bodenbeschaffenheit bestätigt.
- In Zollikofen ist noch genügend Bauland eingezont, wie z.B. in der Schäferei für eine weitere Grossüberbauung, der bereits das schmucke Wölfliheimet geopfert wurde. Die Planung läuft und die Realisierung steht bevor. Kürzlich wurde das Areal zwischen Rest. Kreuz und Stämpflistrasse zugunsten von Wohnblöcken umgezont. Zudem sind die Ausnützungsziffern grösstenteils aufgehoben worden, was eine verdichtete Bauweise begünstigt.
- Mit der Zubetonierung der Baulücken, wie sie der Gemeinderat nennt, verliert Zollikofen stetig seine Grünflächen, die einen wichtigen Bestandteil der Lebensqualität unserer Bevölkerung ausmachen.
- Das Lättere-Areal gehört geographisch zur angrenzenden Landwirtschafts- und Schutzzone Rütli.
- Der motorisierte Individualverkehr zu und von dieser städtischen Grossüberbauung mit 140 Wohnungen wird unsere Umwelt zusätzlich belasten. Der Bärenkreisel wird vollends zum Nadelöhr.
- Der Hang ist rutschgefährdet. Die Erfahrungen beim Bau des Werkhofs und des Feuerwehrmagazins bestätigen das. Der Hangrutsch hatte ein langwieriges Versicherungsverfahren nach sich gezogen.
- Die aufgeschüttete Lehmgrube ist laut dem Gutachten einer Spezialfirma durch die Deponie von Siedlungs- und anscheinend auch giftigen Gewerbeabfällen belastet. Aus geologischer Sicht sind unter anderem ein Entsorgungs- und ein Grundwasserüberwachungskonzept zu erstellen, sowie ein Projekt für eine Gasdrainage zu erarbeiten. Es werden nur gepfählte Stelzenhäuser erstellt, jedoch keine Bauten im Hang wie Keller und Einstellhallen, sowie scheint auch keine Gemüsegärten. Es werden zwei Ableitungskanäle zu je Fr. 1,8 Mio.Fr. gebaut, einer für Schmutz- der andere für Meteorwasser, die unter der Bernstrasse durchs Steinibachquartier zur ARA Worblaufen geleitet werden.

• Finanzieller Aspekt und Mehrwertabschöpfung:

Zuhanden des GGR hat der Gemeinderat die Berechnung der Abgeltung von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung) wie folgt dargestellt:

„ <i>Mehrwert des Landes bei Einzonung</i>	<i>Fr. 11'970'000.00</i>
<i>Anrechnung von Leistungen der Grundeigentümer</i>	
- <i>Projektkosten (Gutachten, Planung, Vertrag, Rechtsberatung)</i>	<i>Fr. - 420'000.00</i>
- <i>Kanalisation</i>	<i>Fr. -1'806'000.00</i>
- <i>Trottoir Lätternweg und Strassenanpassung</i>	<i>Fr. - 294'000.00</i>
- <i>Altlasten und ausserordentliche Baugrundabsicherung</i>	<i>Fr. -2'310'000.00</i>
<i>Verbleibender Mehrwert</i>	<i>Fr. 7'140'000.00</i>

Nach den Richtlinien des Gemeinderates zur finanziellen Abgeltung von Planungsvorteilen beträgt der Abschöpfungsanteil 40 % des realisierbaren Vorteils:

Fr. 2'856'000.00

Abzüglich des *Landwertes* für die abgetretene Landfläche
5'570 m² in der Zone WG3 (Fr. 280.00/m²)

Fr. -1'559'600.00

Total Mehrwertabschöpfung

Fr. 1'296'400.00 „

Der Mehrwert der Umzonung von Landwirtschaftsland in Land für hochverdichtetes Bauen beträgt demnach rund 12 Mio.Franken. In der Folge werden Kosten, wie z.B. die einte Kanalisationsleitung, gutgeschrieben, die gemäss Botschaft voll zu Lasten der Bauwilligen gehen sollten. Damit werden die Stimmberechtigten geradezu irreführt. Durch die Uebernahme der Kosten durch die Gemeinde macht klar, dass der Gemeinderat diese Landeinzonung forciert hat. Dereinst wird bei Schadenfall (z.B. Hangrutsch, mit Schadstoffen belastete Abwasser), die Gemeinde in die Pflicht genommen. Der Rabatt von 60 % auf dem Mehrwert stellt eine willkürliche Grösse dar. Als Gipfel der Unverfrorenheit wird sogar noch die Landabtretung von 1,5 Mio.Fr. gutgeschrieben, die im Bericht von den Landeigentümern „ohne weitere Entschädigung“, das heisst als Schenkung, beschrieben wird. Mit der Anrechnung an die Mehrwertabschöpfung wird diese „Gratisabtretung“ zum (verdeckten) Kauf durch die Gemeinde, welcher gemäss Gemeindeverfassung der obligatorischen Volksabstimmung unterliegen würde. Der Mehrwert wird schliesslich nur zu 10,8 % abgeschöpft, was absolut nicht toleriert werden darf.

Wenn die zweite Kanalisationsleitung von 1,8 Mio.Franken, die zu Lasten der Gemeinde erstellt werden soll und andere Infrastrukturkosten berücksichtigt werden, erweist sich diese unsinnige Einzonung als grosses finanzielles Verlustgeschäft für die Gemeinde, nebst der Minderung unserer Lebensqualität.