

Zonenplanänderung «ZPP Laupen Süd»: Unsere Argumente für ein JA

Gemeindeabstimmung 29. November 2020

Mit grossem Einsatz setzen einzelne Gegner der Vorlage alles in Bewegung, um die geplante **ZPP Laupen Süd** zu bodigen. Man kämpft mit Einsprachen, formalen Bedenken und kleinlichen Begründungen gegen dieses zukunftsweisende Projekt. Einzelne Gegner ziehen mittlerweile mit ziemlich schwerem Geschütz gegen den Gemeinderat und gegen das Projekt los. Wir sind der Meinung, dass die vorgelegte Zonenplanänderung ein Gewinn ist für Laupen und für die Entwicklung unserer Gemeinde. So sehen es im übrigen auch FDP und SVP...

Gerne versuchen wir, unsere Sicht als **Gemeinderäte der SP** aufzuzeigen; sie ist im Wesentlichen auch die Sicht des ganzen Gemeinderats, der das Projekt einstimmig unterstützt.

■ Einige Vorbemerkungen

- Auf **die formalen Spitzfindigkeiten** in der Argumentation der Gegner der Vorlage gehen wir nicht detailliert ein. Nur soviel: Wenn eine Änderung bzw. eine Revision der Ortsplanung womöglich ein paar Jahre zu früh oder nun etwas früher kommt als in der Regel üblich, so ist diese Änderung durchaus sinnvoll und nachvollziehbar begründet: **Mit dem Auszug der Firma Ritz aus ihren Fabrik- und Betriebsräumen war und ist für den Gemeinderat eine neue Situation eingetreten, die er unverzüglich, proaktiv und vorausschauend angegangen ist.** Der Gemeinderat konnte und wollte nicht zuwarten, nach der Schliessung der Coop-Filiale und nach dem Ende der Produktion

in der Ritz-Fabrik erst in ein paar Jahren eine neue Revision der Ortsplanung und der entsprechenden Reglemente anzugehen.

Dies entspricht übrigens durchaus gängiger Praxis und wird durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) bei ihrer Beurteilung auch entsprechend berücksichtigt.

- Die **Planung ZPP Laupen Süd** betrifft die Areale des ehemaligen Coop und der ehemaligen Ritz-Fabrik. Der Perimeter ist also durchaus richtig. Die Umstrukturierung bzw. das qualitätssichernde Planungsverfahren wurde erst nach der definitiven Schliessung der Backwarenfabrik eingeleitet. Die Vorgehensweise ist rechtmässig, erfolgt zum richtigen Zeitpunkt und wurde mit den kommunalen und kantonalen Behörden (u.a. Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und des AGR) gemeinsam und partizipativ entwickelt. Planungen in dieser Art entsprechen den Grundsätzen einer Siedlungsentwicklung nach innen und entsprechen dem Raumplanungsgesetz, welches 2013 in Kraft trat und sind inzwischen weit verbreitete, moderne Verfahren.

- **Wir akzeptieren den Vorwurf von an den Gemeinderat nicht, wir möchten die Diskussion verhindern und hätten deswegen den Weg über die Urnenabstimmung genommen:** Die Öffentlichkeit hatte zweimal Gelegenheit, das Projekt an Informationsveranstaltungen kennenzulernen, Fragen zu stellen und durchaus auch kritische Diskussionen zu führen. Das Projekt wurde an den Rudolf von Erlach-Gesprächen vorgestellt. Entsprechend den Planungsvorschriften wurde im Frühjahr 2019 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, das Projekt lag auf der Gemeindeverwaltung auf, mit allen Unterlagen und Modellen. Und an Covid-19 sind auch wir Laupener nicht einfach so vorbeigekommen...

- Wir wehren uns auch dagegen, dass dem Gemeinderat vorgeworfen wird, er habe **die Abstimmungs-Botschaft als 'Werbe-prospekt'** gestaltet. Der Gemeinderat hat das Planungsvorhaben so vorgestellt, wie es erarbeitet wurde. Dabei ist er auf bekannte bzw. mögliche Einwände und Fragen bereits eingegangen, hat auch mögliche negative Punkte sorgfältig geprüft und in die Erläuterungstexte eingebaut. Der Botschaftstext ist verständlich und absichtlich nicht in 'Fachchinesisch' verfasst, um alle Bürgerinnen und Bürger zu erreichen.

■ Was passiert, wenn die Vorlage abgelehnt wird?

- In Laupen gibt es, wenn wir unser Baureglement jetzt nicht partiell anpassen, mindestens noch über die nächsten 5 bis 8 Jahre hinaus insgesamt **fünf brachliegende Gebiete**, die grundsätzlich für eine Bebauung offen stünden. Sie müssen erst noch entwickelt werden, z.B. ZPP altes Bahnareal, Öltanklager, ZPP Gewächsschöpfe. Zudem gibt es in der Stadtmatte ein Gebiet, in dem man bekanntlich seit Jahren wegen Einsprachen nicht vorankommt. In den nächsten 2 bis 5 Jahren bietet nur das nun zur Diskussion stehende Gebiet ZPP Laupen Süd die Chance für eine Realisierung.

- **Steuern:** Die ZPP Laupen Süd kann nach der Realisierung unseren Steuerhaushalt um $\frac{1}{2}$ Steuerzehntel entlasten, d.h. um etwa 250'000 CHF pro Jahr. Dies anerkennen auch Gegner der Vorlage! Bei einer Nicht-Realisation müssten die Steuern um mindestens diesen Betrag erhöht werden. Ein Verzicht kann nicht unser Ziel sein, wenn es darum geht, die Gemeindefinanzen im Griff zu behalten. Ein Verzicht würde auch dazu führen, dass die steuerliche Attraktivität, im Vergleich zu unseren Nachbargemeinden Neuenegg und Bösinggen, noch weiter sinkt. Wir könnten sogar in eine Negativspirale geraten. Die

langfristigen Auswirkungen eines Neins würde also primär die nächste, heute jüngere Generation bezahlen.

- Der neue **Bahnhof** ist, wie man es heutzutage gerne bezeichnet, ein sogenannter **Hub** in der regionalen Planung (RGSK 21): Er ist knapp 200 m und damit nur wenige Fussminuten von der neuen Siedlung entfernt. **Für alle Pendler in die Zentren ist die Lage einer neuen Überbauung am Standort Laupen Süd also geradezu ideal.**

- Die **Planungskosten** bzw. die internen Bearbeitungskosten zulasten des Investors machen einen markanten sechsstelligen Betrag aus, auf sein eigenes Risiko. Eine Ablehnung der ZPP birgt die Gefahr, dass in Laupen Süd jahrelang keine Entwicklung stattfinden wird, weil an diesem Ort keine Risiken mehr eingegangen werden, weder vom aktuellen Investor noch von einem anderen. Eine Ablehnung der ZPP bedeutet gleichzeitig die Gefahr einer abschreckenden Wirkung, auch in anderen Gebieten Laupens.

- Die **Dimensionen und die Setzung der Gebäude** ermöglichen eine qualitativ hochwertige Gestaltung der grossflächigen Aussenräume. Wir bekommen grosszügige Grünflächen und Aufenthaltsbereiche, zum Teil auch für die Allgemeinheit nutzbar und passierbar. Bestehende kleinräumige oder kleinvolumige Bebauungen wie z.B. das Stegmätteli, das Hirsried (und weitere Beispiele) haben diese Vorteile nicht.

- Thema **Einkaufsmöglichkeiten:** Die baurechtliche Grundordnung kann nicht allein wegen einer möglichen zulässigen Ladennutzung geändert werden. **Die vorgesehene Ladennutzung ist ein integrierter Bestandteil dieser Planung.** Der bestehende provisorische Kleinladen konnte baurechtlich nur zeitlich befristet bewilligt werden.

Ein Betreiber eines neuen Ladens kann voraussichtlich gefunden werden, doch diese Interessenten sind rar. Damit ein Laden wirtschaftlich betrieben werden kann, braucht es drei Dinge: Es braucht in erster Linie Kunden ab einer frequentierten Bösingenstrasse; es sind genügend Kunden nötig aus dem ganzen Gebiet jenseits der Sense; es braucht ergänzend auch die zukünftigen Kunden eines neuen Quartiers Laupen Süd. Ein neues Einkaufsgeschäft im bestehenden alten Coop-Gebäude ist aus privatrechtlichen Gründen kein Thema: Es ist logisch und nachvollziehbar, dass Coop keine direkte Konkurrenz in ihren ehemaligen Gebäuden will.

- **Schule und Schulraum:** Gegner der ZPP-Vorlage monieren, dass Schulraum allenfalls knapp werden könnte, dass die ZPP Laupen Süd zusätzliche Investitionen auslösen werde, wenn dort neuer Wohnraum geschaffen wird. **Es ist nun aber nachweislich so, dass der knappe Schulraum (vor allem im Bereich Kindergarten) ohnehin ein Thema und zusätzlicher Schulraum ein Bedürfnis ist; diese zwei Dinge haben aber direkt mit der ZPP per se nichts zu tun:** Hier brauchen wir tatsächlich Investitionen und neuen Schulraum, **mit oder ohne ZPP.** Die entsprechenden Abklärungen erfolgten übrigens seriös und professionell!

- **Qualitätssicherndes Verfahren:** Eine **Siedlungsentwicklung nach innen**, anstelle einer weiter Vernichtung von Kulturland und **verdichtetes Bauen** finden alle gut. Doch noch zu häufig denken die Leute so: Eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsräume ist zwar gut, aber nicht hier, aber nicht bei mir, sicher nicht unmittelbar neben mir, nicht an diesem Ort und sicher nicht so, wie die Fachleute dies entwickelt haben. **Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und die Denkmalpflege waren von Anfang an in die vorliegende Planung integriert und haben das Referenzkonzept mitunterzeichnet.** Das

seinerzeitige klare JA zur Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes heisst in der folgerichtigen Umsetzung auch JA zu einem qualitätssichernden Verfahren: Genau das findet im vorliegenden Fall statt. Einfachere Verfahren, wie es sie früher gab – ein eigentlich banales Umfärben des Zonenplans in eine WG 3 – sind heute nicht mehr zielführend. Und, wie schon oben erwähnt: **Bei einem Warten auf eine nächste ordentliche Ortsplanungs- und Teilrevision des Baureglements wird sich nichts ändern.** Das Raumplanungsgesetz gilt und wurde übrigens auch von Laupen im Jahr 2013 mit grossem Mehr befürwortet.

- Die **Leerstände** in den bereits bestehenden Wohnungen werden weiter zunehmen, wenn Laupen an Attraktivität verliert (d.h. höhere Steueranlagen, sinkende Steuereinnahmen, diverse Baubrachen etc.) bei gleichzeitig unverändert hohen und sogar steigenden Zentrumslasten. **Laupen ist immer wieder auf gute Steuerzahler angewiesen, damit wir unseren (hohen) sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Ansprüchen und Verpflichtungen als Regionales Zentrum nachkommen können.** Hier müssen alle Stimmbürger und Stimmbürgerinnen Verantwortung übernehmen und begreifen, dass sich die guten Steuerzahler nicht vor allem mit Billig-Wohnungen und einem gut ausgebauten Sozialdienst anlocken lassen. Es braucht zwingend den guten Mix!

- Und schliesslich noch dies: Wir stellen fest, dass es häufig **Vertreter der älteren Generation** ist, welche Neuerungen und Wagnissen kritisch, ablehnend und manchmal einfach prinzipiell negativ gegenüberstehen und Mut, Vertrauen und Weitsicht vermissen lassen: So richtig dem Geist unserer modernen SP entspricht das nicht! – Wir gehören noch nicht beide zur älteren Generation; dennoch möchten wir zwei es auch der nächsten Generation überlassen,

wie und wo sich unsere Gemeinde entwickeln soll. Deshalb versuchen wir, auch auf junge Stimmen zu hören, die nicht hören mögen, dass die Zeit für eine Veränderung noch nicht reif sei; denen es egal ist, ob womöglich das bestehende Reglement noch nicht lange genug in kraft sei; die nicht der Meinung sind, dass zuerst die jetzt noch leeren Wohnungen gefüllt sein müssen, bevor man weitere Bauten erstellt; die nicht hören wollen, dass ein Kubus ein 'Turm' und ein Wohnblock oder eine Zeile eine 'Staumauer' sei und erst noch Flachdächer habe; die nicht hören mögen, dieses und jenes Detail sei noch vor der Abstimmung abzuklären: Wie genau die neue Überbauung aussehen wird, das steht noch nicht definitiv fest. Die konkreten Projekte werden dereinst den vorgeschriebenen Bewilligungsprozess zu durchlaufen haben.

- Ob es dereinst in Laupen Süd ein **altersdurchmischtes Wohnen** gibt, ob auch **preisgünstiger Wohnraum** geschaffen werden kann, ob ein Migros, ein Volg, ein Lidl oder ein Aldi als neue **Einkaufsmöglichkeit** nach Laupen kommt: Alle diese Fragen werden auch erst später beantwortet, **nicht jedoch mit der Ablehnung der Zonenplanänderung ZPP Laupen Süd!**

Wir setzen uns deshalb ein für klares Zeichen ein und sagen **JA zur ZPP Laupen Süd**. Ja zu einer massvollen, zukunftsgerichteten Entwicklung von Laupen. Jetzt. Denken wir an die Zukunft Laupens, im Interesse unserer jungen Generation. Wir wollen nicht als die Verhinderer dastehen.

René Spicher
Gemeinderat SP

Remo Hänggeli
Gemeinderat SP

Laupen, 17. November 2020