

Referent: Stefan Meier

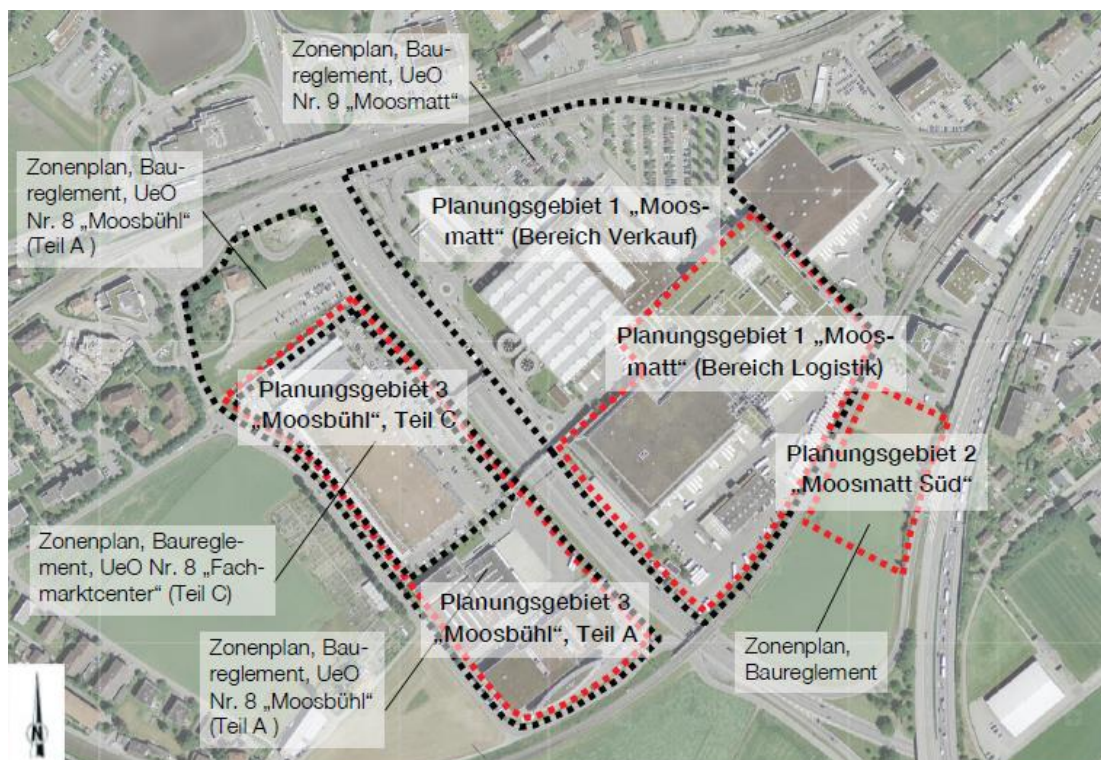
2. Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik Genossenschaft Migros Aare / Änderung Zonenplan, Baureglement / Änderung bestehender und Genehmigung neuer Überbauungsordnungen

Ausgangslage

Die Genossenschaft Migros Aare beabsichtigt am heutigen Standort „Schönbühl/Moosseedorf“ in der Gemeinde Moosseedorf eine Erweiterung der bestehenden Infrastrukturanlagen im Bereich Logistik zu realisieren. Ziel dieses Projekts ist die langfristige Sicherstellung der Logistikdienstleistungen der Genossenschaft Migros Aare (Wareneingang bis zur Filialbelieferung und Retourenlogistik) unter Berücksichtigung der heutigen und künftigen Marktbedingungen sowie dem geplanten Wachstum hinsichtlich Kapazität und Servicegrad.

Planungsrechtliche Umsetzung

Die vorgesehenen Erweiterungen der Infrastrukturanlagen im Bereich Logistik der Genossenschaft Migros Aare erfolgen am Standort „Schönbühl/Moosseedorf“ in folgenden drei Planungsgebieten



Die Bauprojekte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Erstellen von Hochregalbauten (22 m Höhe) im Planungsgebiet 1 „Moosmatt“ (Bereich Logistik)
- Erstellen Verbindung Planungsgebiet 1 und 2 mittels Bahnunterführung
- Erstellen von Verkehrsflächen und Bauten im Planungsgebiet 2 „Moosmatt Süd“
- Erstellen Verbindung Planungsgebiet 1 und 3 mittels Autobahnüberführung (Brücke)

- Erstellen von Hochregalbauten (22 m Höhe) im Planungsgebiet 3 „Moosbühl“ Schaerer-Areal Teil A.

Planungsrechtlich sind folgende Änderungen notwendig:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung im Gebiet „Moosbühl“ und „Moosmatt“
- Änderung der Überbauungsordnung Nr. 9 „Moosmatt“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften 9a und 9b
- Neue Überbauungsordnung Nr. 15 „Moosmatt Süd“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- Änderung Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften 8a und 8b
- Änderung Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl, Teil C Fachmarktcenter“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- Neue Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Gestützt auf Art. 2a des kantonalen Koordinationsgesetzes hat der Regierungsrat das vorliegende Verfahren für prioritär erklärt, weil dessen Gegenstand im übergeordneten Interesse des Kantons liegt.

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 20. April 2016 bis 9. Mai 2016 statt. Am 20. April und am 15. September 2016 wurde die Bevölkerung anlässlich eines öffentlichen Informationsabends über das Projekt informiert. Die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erfolgte am 15. Juli 2016. Im Hinblick auf das folgende Baubewilligungsverfahren wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht erarbeitet.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. September – 7. Oktober 2016. Die eingelangten Einsprachen werden der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2016 zur Kenntnis gebracht.

Nach der Genehmigung der planungsrechtlichen Änderungen durch die Gemeindeversammlung ist die Genehmigung durch den Kanton im ersten Quartal 2017 vorgesehen.

Stellungnahme des Gemeinderates

- Der Gemeinderat möchte die Migros Aare als verlässlicher Partner auch in Zukunft in Moosseedorf/Schönbühl halten.
- Dem Gemeinderat ist die Erhaltung von Arbeitsplätzen wichtig. Betroffen vom Logistikprojekt sind ca. 1'000 Arbeitsplätze, davon 195 Personen aus Moosseedorf/Urtenen-Schönbühl.

Mitwirkung / Problemzone Verkehr

Wie die Mitwirkung gezeigt hat, drehten sich die Mitwirkungseingaben in erster Linie um den Verkehr. Um das Verkehrsaufkommen auf eine Basis abstützen zu können, hat die Gemeinde den Verkehr erheben lassen. Die Messungen wurden Anfang Juli durchgeführt, in der zweiten Hälfte August sind zusätzlich Nachkontrollen erfolgt. Die Grundbelastung auf der Moosbühlkreuzung ist hoch.

- Täglicher Verkehr 32'000 Fahrten
- davon ca. 2700 LKW-Fahrten
- davon ca. 200 Fahrten durch Migros-LKW's

Die Messungen haben weiter bestätigt, dass 70-80% der Migros LKW-Fahrten direkt auf das übergeordnete Strassennetz A6 gehen.

Auswirkungen Logistikprojekt Verkehr

Anhand der Analysen und Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrbelastung der Moosbühlkreuzung durch das Erweiterungsprojekt während den Stosszeiten ein bis zwei Prozent betragen wird.

Beschränkung und flankierende Massnahmen

Gemeinde und Migros haben mittels Infrastrukturvertrag die Migros-LKW-Fahrten auf der Moosbühlkreuzung auf 325 im Tag (DTV) limitiert. Aus betrieblichen Gründen kann der Gemeinderat die Fahrten auf max. 400 Fahrten erhöhen.

Ebenfalls limitiert werden die Migros-LKW-Fahrten auf der Gewerbestrasse (180 LKW-Fahrten DTV)

Als flankierende Massnahmen unterstützt der Gemeinderat folgende Massnahmen:

- Gewerbestrasse/Obi-Fachmarkt: Neues Verkehrskonzept/Erweiterung der Warenanlieferung bzw. des Warenumschlages mittels Versetzen der Lärmschutzwand
- LKW-Nachfahrverbot auf der Gewerbestrasse 22.00 – 06.00 Uhr
- Erstellen einer Lärmschutzwand an der Bernstrasse bis zur Einmündung Badweg (unter Vorbehalt der Zustimmung von Kanton und Astra).

Architektonische Gestaltung

Für die architektonische Gestaltung aller Erweiterungsbauten wurde ein Studienauftrag erteilt. Ziel ist, dass sich die Bauten als Einheit in die Landschaft einbinden.

Abgeltung von Planungsmehrwerten

Die Abgeltung der Planungsmehrwerten erfolgt nach gängiger Praxis der Gemeinde Moosseedorf 30% des Mehrwertes. Dies ergibt:

- aus Neueinzonungen CHF 997'728.00
- aus Aufzonungen: CHF 995'282.00

Die Abgeltung muss für öffentliche Verkehrs-Infrastrukturaufgaben oder für Bauten im Strassen- und Langsamverkehr verwendet werden.

Was, wenn die Migros das Logistikprojekt nicht in Schönbühl/Moosseedorf realisiert?

Die Planungsmassnahmen sind auf die Erweiterung der Logistikplattform der Genossenschaft Migros Aare ausgerichtet. Sie machen nur Sinn, wenn sie in ihrer Gesamtheit beschlossen werden und in Kraft treten und wenn die Genossenschaft Migros Aare beschliesst, ihr Vorhaben am Standort Moosseedorf zu realisieren.

Sollte dieser Standortentscheid negativ ausfallen, werden die Planungsmassnahmen wieder rückgängig gemacht. Dies ist mit der Genossenschaft Migros Aare und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich vereinbart worden. Der Rückzug geschieht entschädigungslos für die Gemeinde; die Planungskosten trägt die Genossenschaft Migros Aare. Gleichzeitig mit der Annahme dieser Planungsmassnahmen soll daher der Gemeinderat durch die Stimmberechtigten ausdrücklich ermächtigt werden, das gesamte Planungsgeschäft zurückzuziehen und die Planung in den vorbestehenden Zustand zurückzusetzen. Dazu wird aus formellen Gründen wiederum ein Planänderungsverfahren mit öffentlicher Auflage notwendig sein. Mit der Genossenschaft Migros Aare wurde vereinbart, dass diese ihren Standortentscheid innerhalb von drei Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung des Planungsgeschäfts trifft.

Umfassende Informationen über das Projekt, die verschiedenen Planerlassverfahren und die Analyse der Verkehrszählungen sind unter www.moosseedorf.ch ersichtlich.

Das Geschäft untersteht der Referendumspflicht gemäss Art. 31 Gemeindeordnung Moosseedorf.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig

1. Dem Projekt Erweiterung Infrastrukturanlagen Logistik der Genossenschaft Migros Aare zuzustimmen.
2. Den planungsrechtlichen Änderungen und Neueinzonungen zuzustimmen:
 - a. Zonenplan- und Baureglementsänderung im Gebiet „Moosbühl“ und „Moosmatt“
 - b. Neue Überbauungsordnung Nr. 15 „Moosmatt Süd“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
 - c. Änderung Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften 8a und 8b
 - d. Änderung Überbauungsordnung Nr. 8 „Moosbühl, Teil C Fachmarktcenter“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
 - e. Neue Überbauungsordnung Nr. 16 „Moosbühl Süd“ bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
3. Den Gemeinderat zu ermächtigen, die Planungsmassnahmen rückgängig zu machen und die dazu notwendigen Planänderungsverfahren durchzuführen, falls die Migros Aare sich nicht für den Standort Moosseedorf entscheidet.