



Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 16. September 2024



GEMEINDEVERSAMMLUNG

Gemeindeversammlung vom 16. September 2024, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Oberbipp

Folgende Traktanden werden der Versammlung unterbreitet:

1. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024
2. Beschlussfassung Änderung Überbauungsordnung «Cholbenmoos / Siechematt» mit Zonenplanänderung und Baugesuch Neubau Frischdienst mit Multi-Shuttle Lager Volg Konsumwaren AG
3. Wahl Revisionsstelle 2025
4. Verschiedenes

Im Anschluss findet wiederum ein kleines Apéro statt, zu welchem alle Versammlungsteilnehmende herzlich eingeladen sind.

Die Unterlagen zu den Traktanden liegen 30 Tage vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung öffentlich auf.

Gegen Versammlungsbeschlüsse und gegen Erlasse der Gemeinde kann gemäss Art. 65 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) innert 30 Tagen schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Oberaargau Gemeindebeschwerde geführt werden. Eine Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist an der Versammlung sofort zu rügen. (Rügepflicht gemäss Artikel 49a Gemeindegesetz GG).

Die Gemeindeversammlung ist öffentlich. Zum Besuch sind alle Einwohnerinnen und Einwohner freundlich eingeladen. Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt und seit drei Monaten in Oberbipp Wohnsitz haben.

1. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024

Das Protokoll wird zur Genehmigung beantragt.

2. Beschlussfassung Änderung Überbauungsordnung «Cholbenmoos / Siechematt» mit Zonenplanänderung und Baugesuch Neubau Frischdienst mit Multi-Shuttle Lager Volg Konsumwaren AG

Ausgangslage und Ziel

Im Verteilzentrum der Volg Konsumwaren AG werden seit 2011 Waren angeliefert, kommissioniert und an zahlreiche Volg-Läden ausgeliefert. Im Jahr 2018 fand mit dem Bau der Getränkeplattform eine erste Erweiterung statt. Durch die gestiegene und anhaltende Attraktivität der Dorfläden wird die Lager-Kapazitätsgrenze von Frischdienst und Getränken regelmässig überschritten. Um als systemrelevanter Betrieb die künftige Versorgung der Dorfläden sicherzustellen, ist eine Erweiterung in Oberbipp nötig. Die Expansion am gleichen Standort stellt einen effizienten Betriebsablauf sicher. Für die Erweiterung sollen die Parzellen Nrn. 501 und 290 eingezont und in die bestehende Überbauungsordnung integriert werden. Der Erwerb dieser Parzellen ist sichergestellt.

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Verfahren

Für das «Volg-Areal» besteht die Überbauungsordnung (UeO) Cholbenmoos. Mit der geplanten Einzonung der Parzellen Nrn. 501 und 290 (Siechematt) wird die UeO Cholbenmoos erweitert. Die neue UeO erlaubt es, betriebswirtschaftliche Abläufe innerhalb des Areals zu optimieren sowie die vorgesehene Erweiterungsfläche auf den Parzellen Nrn. 501 und 290 bestmöglich in den Bestand zu integrieren. Das Baugesuch wird im koordinierten Verfahren gleichzeitig mit der Anpassung der UeO behandelt. Damit ist sichergestellt, dass die UeO mit dem Bauvorhaben kompatibel ist.

Im Sinne einer proaktiven Kommunikation wurde die Bevölkerung am 20.10.2022 über die geplante Erweiterung informiert. Im März 2023 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Die Eingaben wurden analysiert und die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im April 2024 teilte der Kanton Bern via Vorprüfungsbericht mit, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17.05.2024 bis zum 16.06.2024. Es sind zwei Einsprachen sowie eine Eingabe zur nachgeholtten Mitwirkung zur Zonenplanänderung eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen vom 26.06.2024 wurde eine Einsprache zurückgezogen und in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Die zweite Einsprache wurde im Nachgang vollständig zurückgezogen.

Stimmt die Gemeindeversammlung der Änderung zu, wird die Planung im Anschluss dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) zur abschliessenden Genehmigung eingereicht.

Bauvorhaben

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die wichtigen gestalterischen und baulichen Eckpunkte grundeigentümerverbindlich gesichert. Der neue Baubereich orientiert sich mit einer Höhe von 11 Metern an der baulichen Umgebung. Es gilt eine minimale Überbauungsziffer von 0.5 auf den Parzellen Nrn. 501 und 290. Damit ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt. Entstehen wird ein zweigeschossiges Kühllager mit speziellem Augenmerk auf einen niedrigen Energiebedarf. Die Farbgestaltung erfolgt dezent und in Absprache mit der Gemeinde. Das Gebäude besteht im Wesentlichen aus einem Untergeschoss in Massivbauweise, einem Erdgeschoss mit Stahlbeton-Skelettstruktur und einem Obergeschoss in Stahlbau. Es ist ein begrüntes Flachdach geplant, welches der Retention von Regenwasser sowie als Aufstellfläche für eine Photovoltaikanlage dient. Die Andockstellen für den Warenumschlag entstehen auf der vom Dorf abgewandte Seite, um Lärmemissionen in das besiedelte Gebiet zu vermeiden.

Im Gebäude wird ein automatisiertes Lager- und Kommissionierungssystem eingebaut (Multi-Shuttle Lager). Damit kann der Lagerraum effizient genutzt und die Produktivität erhöht werden. Heikle Waren wie Obst und Gemüse werden weiterhin von Hand kommissioniert.

Eine Passerelle verbindet den Neubau mit der bestehenden Getränkehalle und diese wiederum mit dem bestehenden Gebäude für den Frischdienst. Förderstrecken ermöglichen den internen Warentransport zwischen den einzelnen Gebäudeteilen.

Die Zufahrt zum Neubau erfolgt über den bestehenden Kreisel und das bestehende Volg-Areal. Die UeO schafft die Möglichkeit, den Cholbenmoosweg auf der Seite zu Volg auszubauen, damit eine zweispurige Verkehrsführung möglich wird. Der Weg bleibt öffentlich und findet nach wie vor eine Fortsetzung ins Landwirtschaftsgebiet. Im Baugesuch ist dieser Ausbau nicht enthalten. Die Ausführung ist zu einem späteren Zeitpunkt aber vorgesehen.

GEMEINDEVERSAMMLUNG

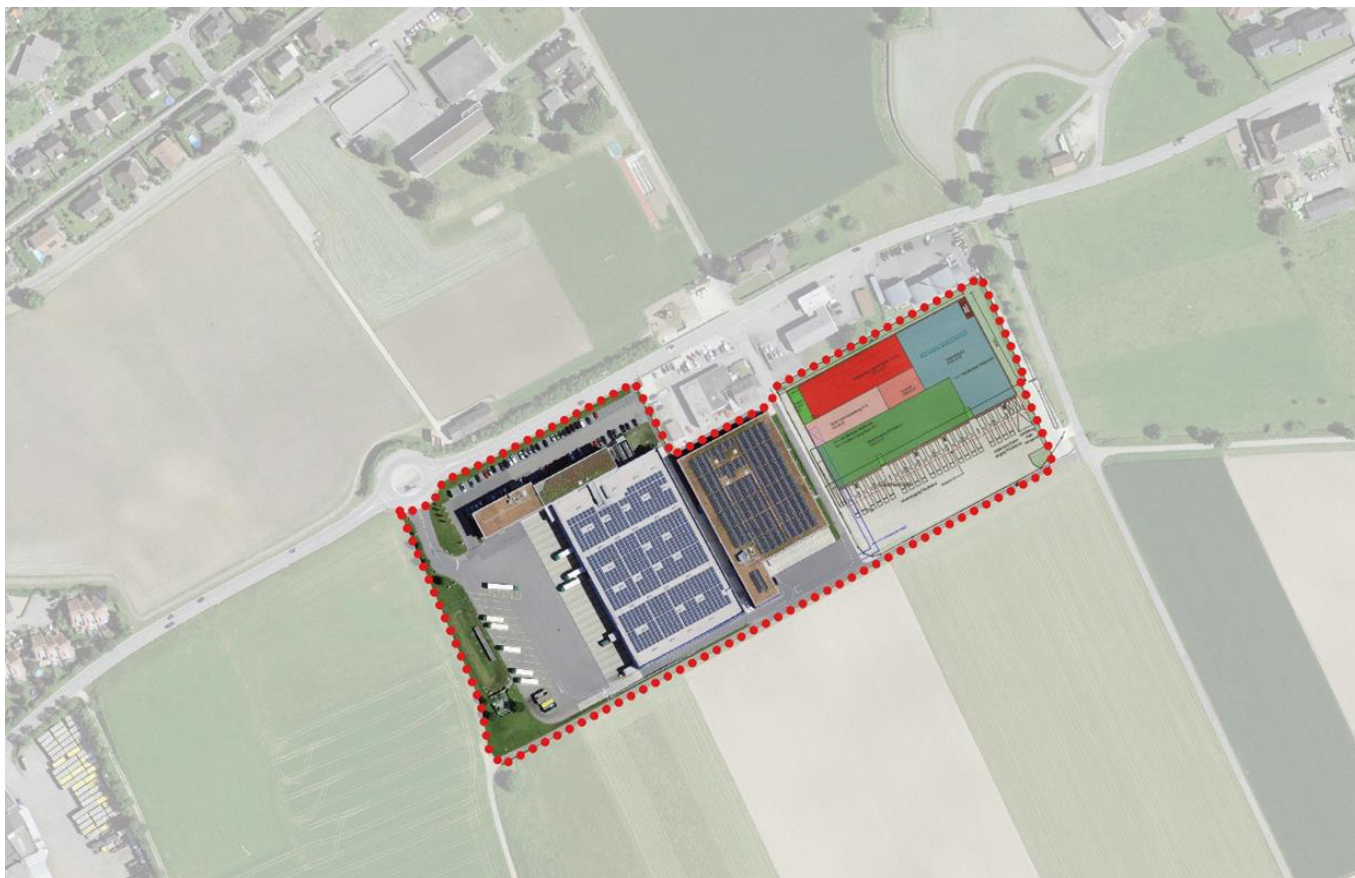


Abbildung: Übersicht bestehendes Areal mit geplanter Erweiterung

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zeigt, dass sich das Bauvorhaben mit geeigneten Massnahmen gesetzeskonform und umweltverträglich umsetzen lässt.

Die Entwässerung erfolgt über ein zwischengeschaltetes Retentionssystem mit Überlauf in den Dorfbach. Trotz Erweiterung gegen Osten wird auf den Dorfbach und den Uferbereich Rücksicht genommen.

Ein Neubau bedeutet immer einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall fügt sich dieser unmittelbar an bestehende Gewerbebauten an und orientiert sich auch hinsichtlich seines Volumens an der gebauten Umgebung. Mit geeigneten Massnahmen (z.B. naturbelassene Grünflächen mit einheimischen Pflanzengruppen, extensive Grasflächen, zurückhaltende Fassadengestaltung) kann die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden. Gemäss Region Oberaargau ist die geringfügige Überlappung mit dem regionalen Landschaftsschutzgebiet als Planungsgenauigkeit anzusehen und nicht weiter von Bedeutung. Dennoch muss formal eine Ausnahme für die geringfügige Tangierung beantragt werden.

GEMEINDEVERSAMMLUNG



Abbildung: Fotomontage bestehendes Areal mit Neubau

Fruchtfolgefläche

Die Grundstücke Nr. 501 und 290 gehören zur Fruchtfolgefläche (FFF). Das sind landwirtschaftlich wertvolle Teile des Kulturlandes. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung sind gegeben und entsprechende Nachweise erbracht. Weil die Gesamtfläche von FFF im Kanton Bern erhalten werden muss, bedingt eine Beanspruchung eine flächengleiche Schaffung neuer FFF. Dies ist in der Gemeinde Oberbipp nicht möglich. Hingegen bestehen in den Gemeinden Bellmund und Kirchberg (BE) noch nicht inventarisierte Flächen, welche die nötigen Anforderungen erfüllen. Entsprechende Vereinbarungen mit diesen Gemeinden zur Kompensation stehen unmittelbar vor dem Abschluss. Insgesamt geht es um folgende Flächen:

Parzelle Nr.	Beanspruchte Fläche (m2)
501	7'446
290	5'340
54 & 1117 (Gewässerraum)	200
Total	12'986

Die Aufnahme ins Inventar der FFF schränkt die raumplanerischen Möglichkeiten dieser Flächen stark ein. Die Gemeinde Oberbipp muss die Kompensationsgemeinden dafür entschädigen. Die Festlegung der Entschädigung ist Verhandlungssache zwischen den Gemeinden. Es gibt dafür keine Richtwerte. Die finanzielle Entschädigung ist im Kapitel Finanzielles dargelegt.

Verkehr / Erschliessung

Die Anzahl angestellter Personen und Besucher bleibt ungefähr gleich gross. Im Rahmen eines Verkehrsberichtes führt die jetzige Planung zu einer geringfügigen Erhöhung der LKW-Fahrten von 155 Fahrten/Tag auf 157 Fahrten/Tag. Zurückzuführen ist dies auf die leicht steigende Anzahl Volg-Dorfläden. Die PW-Fahrten bleiben auf dem heutigen Niveau.

Der gesamte Verkehr des Verteilzentrums wird über den bestehenden Kreisel und den Cholbenmoosweg abgewickelt. Der Murmeliweg bleibt öffentlich und darf nicht als zweite Ausfahrt aus dem Areal Volg genutzt werden. Eine bauliche Abtrennung mittels Poller o.ä. wird nicht vorgesehen, da die landwirtschaftlichen Fahrten nicht beeinträchtigt werden sollen.

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Leitungen

Im Untergrund der Siechematt verlaufen eine Wasserleitung der Gemeinde und eine Meteorwasserleitung. Zudem befindet sich auch eine Kanalisationsleitung des GAFWW (ARA-Verband) im Terrain. Diese Leitungen müssen umgelegt werden (vgl. Abbildungen)

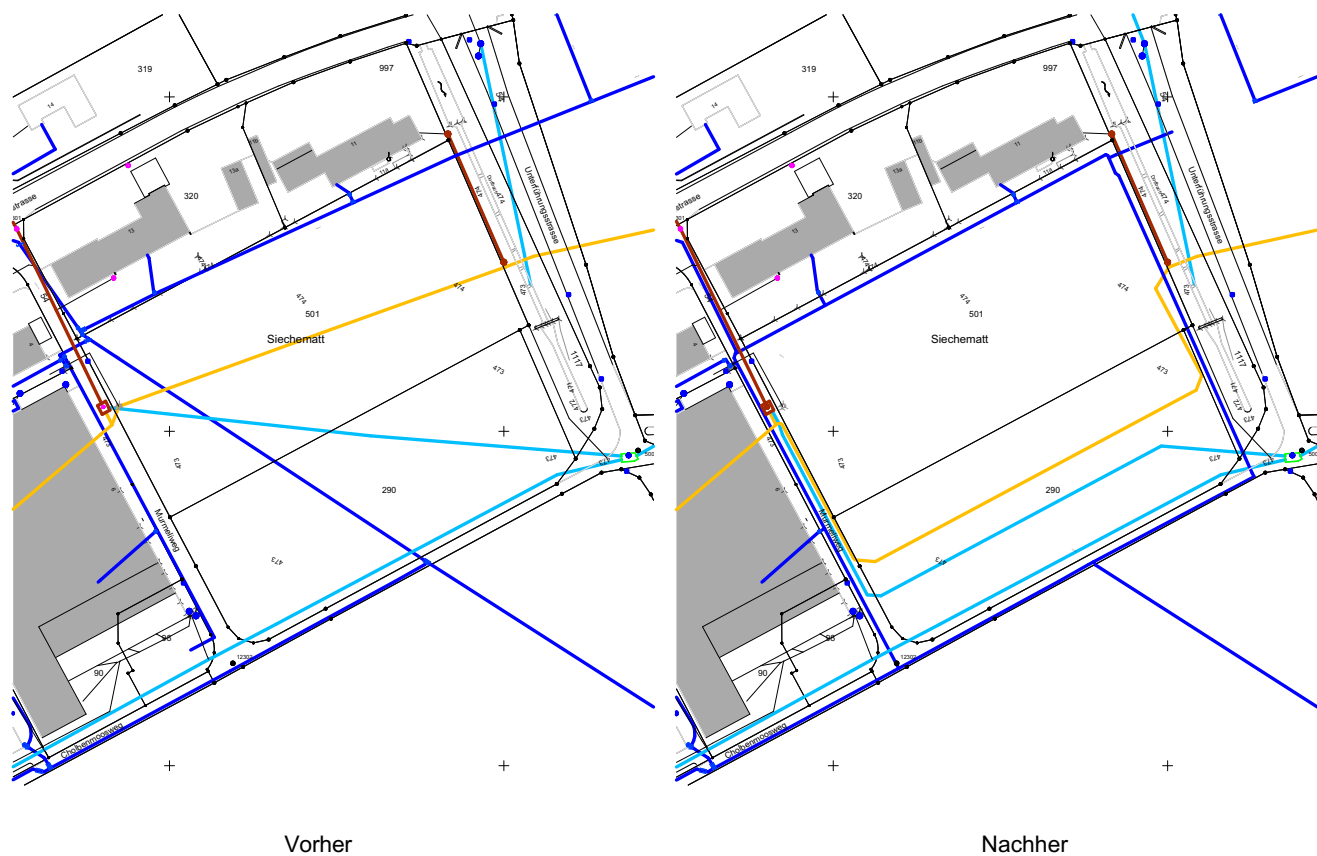


Abbildung: Leitungssituation Vorher-Nachher: Auf der Siechematt müssen die Trinkwasserleitung (dunkelblau), die Regenwasserleitung (hellblau) und die ARA-Leitung (gelb) umgelegt werden.

Eine Umlegung der Leitungen ist unumgänglich, damit die Anlagentechnik im geplanten Gebäude untergebracht werden kann und sich das Gebäude in die Landschaft einfügt (Gebäudehöhe nicht über 11 Meter). Die Leitungsumlegung erfolgt vor den Bauarbeiten für das Hauptprojekt. Bei der Linienführung und Anordnung der Kontrollschächte besteht noch eine gewisse Flexibilität. Die Kosten für die Umlegung teilen sich die Volg Konsumwaren AG, die Gemeinde Oberbipp und der GAFWW. Aufgrund des Alters der Leitungen und im Wissen, nach der Umlegung über neue Leitungen zu verfügen, sind Gemeinde und GAFWW bereit, einen Anteil an den Umlegungskosten zu tragen. Die Kostenteiler werden derzeit noch ausgehandelt und an der Gemeindeversammlung vorgestellt.

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Finanzielles

Die Umsetzung der Planung führt bei der Gemeinde zu Einnahmen, hat aber auch Kosten zur Folge. Insgesamt liegen die Einnahmen höher als die Kosten. Die Gesamtsicht präsentiert sich wie folgt:

Einnahmen

- Das Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Oberbipp sieht bei Einzonungen eine Abgabe von 30% des Mehrwerts vor. Gemäss Schätzung der BDO AG beträgt der Mehrwert CHF 2'670'000.-. Der Gemeinde steht daher ein Betrag von CHF 801'000.- zu.
- Mit dem Bauvorhaben werden Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser in der Höhe von ungefähr CHF 120'000.- fällig.
- Die Volg Konsumwaren AG entschädigt die Gemeinde mit einem Betrag von rund CHF 240'000.- für die Projektaufwendungen seitens der Gemeinde.
- Die Einwohnergemeinde Oberbipp profitiert nach dem Bauvorhaben von anhaltend höheren Steuererträgen.

Kosten

- Der Kanton Bern verlangt von der Gemeinde aus der Mehrwertabgabe einen Anteil von 10%. Das entspricht dem Betrag von CHF 80'100.-.
- Die Gemeinden Bellmund und Kirchberg verlangen eine Entschädigung für die Kompensation der Fruchtfolgefläche in der Höhe von total CHF 240'383.-.
- Mit der Leitungsumlegung erhält die Gemeinde neue Wasser- bzw. Abwasserleitungen. Für diesen Mehrwert ist die Gemeinde bereit, einen Anteil der Umlegungskosten zu übernehmen. Der Kostenteiler wird derzeit ausgehandelt und an der Gemeindeversammlung vorgestellt.
- Der Cholbenmoosweg und der Murmeliweg werden im Zuge der Leitungsumlegung und des Erweiterungsbaus erneuert. Der Kostenteiler wird derzeit ausgehandelt und an der Gemeindeversammlung vorgestellt.

Zeitplan

Für den Neubau und die Erschliessung sind rund 12 Monate vorgesehen. Vorgängig dazu werden die Leitungsumlegungen durchgeführt. Die Arbeiten starten im Jahr 2025.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Änderung der Überbauungsordnung «Cholbenmoos / Siechematt» mit Zonenplanänderung und dem Baugesuch Neubau Frischdienst mit Multi-Shuttle Lager der Volg Konsumwaren AG zuzustimmen.

GEMEINDEVERSAMMLUNG

3. Wahl Revisionsstelle 2025

Das Rechnungsprüfungsorgan ist jährlich von der Gemeindeversammlung zu wählen. Seit vier Jahren ist die BDO AG unsere Revisionsstelle. Mit der Arbeit der BDO AG sind wir sehr zufrieden. Dennoch wurden wiederum Offerten eingeholt, um die Wirtschaftlichkeit des Angebots zu prüfen. Die BDO AG hat das günstigste Angebot mit einem Kostendach von CHF 5'950.00 inkl. MwSt. und Spesen unterbreitet.

Antrag

Aufgrund des günstigsten Angebots und der bisherigen guten Zusammenarbeit beantragt der Gemeinderat die BDO AG aus Burgdorf als Revisionsstelle für das Jahr 2025 zu wählen.

4. Verschiedenes

Wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024, 20.00 Uhr, in der Mehrzweckhalle Oberbipp ein.