

## Mitwirkungsverfahren ZPP Nr. 8 ‚Jumbo‘

**Trotz grundsätzlicher Bedenken vor allem wegen des zu erwartenden Mehrverkehrs, stimmt die SP Urtenen-Schönbühl der vorgesehenen Zonenplanänderung für ZPP Nr. 8 ‚Jumbo‘ im Grundsatz zu. Damit die Auswirkungen des vorgesehenen Ausbaus des Jumbo Marktes aber in halbwegs vernünftigen Grenzen bleiben, verlangen wir aber, dass in der ZPP bzw. in der Überbauungsordnung ganz klare Bedingungen formuliert werden, welche vom Nutzniesser Jumbo Markt erfüllt werden müssen. Es sind dies Auflagen aus den Bereichen Infrastrukturvertrag, Verkehr und Umweltschutz.**

### **Vorbemerkungen**

Vorweg sei gesagt, dass die SP Urtenen-Schönbühl aufgrund der bestehenden Verkehrssituation grundsätzlich Projekte jeglicher Art in unserer Gemeinde ablehnt, welche einen überproportionalen Mehrverkehr auslösen. Einkaufszentren und Fachmärkte gehören unserer Ansicht nach ganz klar in diese Kategorie. Nicht umsonst wurde die Parzelle des Jumbo Marktes bei der letzten Revision des Zonenplanes in die Arbeitszone 2 eingestuft, welche Einkaufszentren eigentlich gar nicht zulässt. Wir haben die Bestandesgarantie des Jumbo damals akzeptiert, aber klar die Meinung vertreten, dass kein weiterer Ausbau möglich sein soll. Nach wie vor sind wir überzeugt, dass dies im Grundsatz richtig gewesen ist. Jeglicher Mehrverkehr, damit noch mehr Stausituationen, sowie zusätzliche Luft- und Lärmbelastung, bedeutet letztendlich eine geringere Attraktivität unserer Gemeinde für potentiell gute Steuerzahler. Dementsprechend haben wir es uns nicht leicht gemacht und diese Änderung des Zonenplanes intensiv diskutiert.

### **Zustimmung**

Folgende Überlegungen gaben den Ausschlag, dass wir der Umzonung und damit der aufgelegten ZPP Nr. 8 nun trotzdem, allerdings nur bei Erfüllung von verschiedenen Auflagen zustimmen können:

- Der Jumbo Markt ist eine seit Jahren in der Gemeinde ansässige Firma, welche doch ca. 140 Arbeitsplätze bietet.
- Das heutige Image des Jumbo Marktes entspricht sicher nicht den Idealvorstellungen von Bevölkerung und Gemeindebehörden. Das vorgelegte Projekt verspricht hier eine Korrektur in Richtung ‚weg vom Billigstladen‘. Eine solche Sanierung dürfte sich letztlich sicher auch positiv auf das Image unserer Gemeinde auswirken.
- Um den Umsatzrückgang mit einem Wandel im Angebot, dementsprechend auch in der Kundschaft zu stoppen, macht Jumbo glaubhaft geltend, dass dafür ein ‚massvoller‘ Ausbau nötig sei.
- Es kann letztendlich nicht im Interesse unserer Gemeinde liegen, dass wir unsere interne Entwicklung primär wegen den unbestreitbar grossen Verkehrsproblemen selber beschneiden. Unser Verkehrssystem ist nämlich in erster Linie wegen dem Durchgangsverkehr überlastet und diesen haben wir ohnehin, auch wenn wir in Urtenen gar nichts mehr bauen würden. Hier kommt gewissermassen ein egoistisches Argument als Gemeindegänger von Urtenen-Schönbühl ins Spiel, welches aber durchaus auch seine Berechtigung hat.

### **Auflagen**

Nachdem der Jumbo Markt ganz klar Auslöser von Verkehrsproblemen und auch von Belästigungen der Bevölkerung ist, soll dem gemäss dem Verursacherprinzip auch mit verschiedenen Auflagen, welche in der ZPP bzw. Überbauungsordnung festgeschrieben werden müssen, Rechnung getragen werden:

### **Infrastrukturvertrag**

Mit einem Infrastrukturvertrag soll der für die Firma Jumbo entstehende Mehrwert aus der Umzonung zweckgebunden und möglichst vollständig abgeschöpft werden:

- Übernahme des Löwenanteils der Kosten für den neu zu erstellenden Kreisel Sandstrasse.
- Erstellung von geeigneten Lärmschutzmassnahmen zugunsten der Anwohner an der Sandstrasse, immerhin fahren pro Tag hier 12'000 Fahrzeuge durch, ein grosser Teil davon verursacht durch das Einkaufszentrum.

### **Verkehrsauflagen**

Verschiedene Auflagen im Bereich Verkehr sollen dazu beitragen, dass das vorhandene Verkehrssystem nicht vollständig zusammenbricht, bzw. sollen den Gebrauch des öV fördern und die am stärksten betroffenen Anwohner schützen:

- Realisierung einer wirksamen Wegfahrdrosselung, damit der aus dem Markt ausfahrende Verkehr das vorhandene Strassensystem in Spitzenzeiten nicht mehr als unbedingt notwendig belastet.
- Realisierung einer Parkplatzbewirtschaftung auf dem gesamten Gelände des Jumbo Marktes. Hiermit soll erreicht werden, dass die Kunden möglichst animiert werden aufs öV umzusteigen bzw. innerhalb des Kuzstreckenbereiches zu Fuss oder mit dem Velo einzukaufen. Ein Parkplatz muss schon von der ersten Minute an kostenpflichtig sein, sonst wird die präventive Wirkung vor allem für Leute aus dem Kurzstreckenbereich nicht erreicht. Das erwirtschaftete Geld kann (und soll) in die Förderung des öV investiert werden. Als Beispiel für eine solche Parkplatzbewirtschaftung sei der Jumbo Markt in Solothurn genannt. Hier wird offenbar ein solches System schon praktiziert.
- Erstellen einer direkten Fussgängerverbindung ab Unterführung SBB bis Eingang Jumbo Markt.
- Die Firma Jumbo muss nachweisen, dass sie Massnahmen unternimmt, um den öV aktiv zu fördern und ein bestimmter Prozentsatz der Kunden mit dem öV einkauft (inkl. Fussgänger und Velofahrer). Wir denken hier z.B. an einen Kleinbus zum Bahnhof, die Rückerstattung von Billetkosten beim Einkauf oder andere wirksame Aktionen und Massnahmen.
- Um die Lärmbelastung der direkten Anwohner einzudämmen darf nur Lastwagenanlieferverkehr zwischen 07:00 und 22:00 gestattet werden.

### **Umweltschutzaufgaben**

Die Firma Jumbo soll verpflichtet werden, neben den Verkehrsaufgaben auch gewisse Umweltschutzmassnahmen zu treffen:

- Die Firma Jumbo hat mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Grundstücke der Nachbarn nicht von Jumbo Kunden unnötig mit Kehricht aller Art ‚zugepflastert‘ werden. Ausserdem sind an gut zugänglichen Orten (Eingangsbereich) wiederum Sammelstellen für Flaschen, PET, Batterien etc. für Jumbo Kunden einzurichten.
- Sämtliche Flachdächer (auch bestehende) müssen begrünt werden.
- Die Fassadengestaltung des gesamten Gebäudes muss Ortsbildgerecht angepasst werden. Der ‚Lagerhallen Eindruck‘ soll verschwinden.

### **Schlussbemerkungen**

Immer wieder wird behauptet, der Jumbo Markt sei ein guter Steuerzahler in der Gemeinde. Wir wagen das an dieser Stelle zu bezweifeln, verfügen aber über keine gesicherten Daten. Die SP Urtenen-Schönbühl fordert deshalb den Gemeinderat auf, sich ein klares Bild über die aktuelle und die vergangene Steuersituation zu verschaffen und diese auch offen darzulegen. Der Steuerertrag einer Firma soll eines der Entscheidungskriterien für Planungsmassnahmen zugunsten einer Firma sein. Beispielsweise sollte der Steuerertrag auch die Höhe der Infrastrukturbeiträge beeinflussen: Je tiefer die Steuern, desto mehr soll eine Firma an die von ihr verursachten Infrastrukturkosten beitragen. Apropos Firmen und gute Steuerzahler: Tatsache ist, dass die natürlichen Personen in unserer Gemeinde 90% des Steuerertrages erbringen. Primär muss die Planung in unserer Gemeinde also darauf ausgerichtet sein, dass die Lebensqualität für die Gemeindebürger verbessert wird!

A. Hubacher