

Mit Ergänzungen unter Ziffer 6. **Rechtssicherheit für Grundeigentümer****Analyse von Pros und Contras von Initiative und Gegenvorschlag****1. Discounter**

Im Kanton Bern ist der Markt mit Discountern weitgehend gesättigt.

Initiative	Gegenvorschlag
Die Initiative verhindert die Ansiedlung von Discountern. Damit werden diese generell gezwungen, an den bestehenden Standorten gegen innen zu wachsen und sich zu verdichten. Das ist wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll.	Der Gegenvorschlag schliesst Discounter nicht explizit aus, dadurch werden diese nicht nur favorisiert sondern angelockt (weil sie höhere Landpreise bezahlen können als Gewerbe, Dienstleistung, Büro, Industrie, Forschung). Damit fördert der Gegenvorschlag den wirtschaftlich und ökologisch kaum wünschenswerten Verdrängungsmarkt der Discounter und die Ausdehnung der einzelnen Fachmärkte auf grössere Flächen.
Die Initiative verursacht geringere Kosten für zusätzliche Verkehrsinfrastrukturen zu Lasten des Steuerzahlers. Wertvolle Landreserven und private Ressourcen werden nachhaltiger genutzt.	Discounter führen zu einem überproportionalen Bedarf an öffentlichen Erschliessungsinfrastrukturen. Dadurch werden die Discounter generell staatlich subventioniert. Im Vergleich zu den grossen erforderlichen Landreserven und Ressourcen erbringen sie nur einen geringen wirtschaftlicher Ertrag. Discounter sind also Hilfeempfänger der Gesellschaft. Indem der Staat die hohen Infrastrukturkosten deckt, kommt er indirekt für die Tiefpreisangebote der Discounter auf und benachteiligt damit kleinere Geschäfte in den Zentren. Discounter müssen nach dem Verursacherprinzip behandelt werden. http://de.wikipedia.org/wiki/Verursacherprinzip
Diversifikation der Nutzungen ist wahrscheinlicher, dadurch fördert die Initiative ein Wachstum das weniger von den Risiken einer einzigen Branche abhängt.	Durch fehlende Nutzungsbestimmungen im Gegenvorschlag werden die Discounter unter sich bleiben. Shopping-Tourismus wird favorisiert.
Die durch die Initiative favorisierten Branchen (Industrie, Forschung, Gewerbe, Dienstleistung, Büro) tragen die Lasten der Gesellschaft mit.	Discounter tragen innerhalb der Gesellschaft „nur“ zur Endverteilung von Gütern zu möglichst kleinen Preisen (für den Endkonsumenten) bei.
	Die Favorisierung der Discounter birgt das erhebliche Risiko, dass die schnelllebigen Discounter innerhalb kurzer Zeit durch billigere und effizientere Verkaufsformen (e-Marketing) ersetzt werden und im Gümligenfeld nicht mehr genutzte Discounterbrachen entstehen.

2. Arbeitsplätze

Initiative	Gegenvorschlag
Die Initiative favorisiert hoch stehende Arbeitsplätze.	Gegenvorschlag favorisiert (staatlich subventioniert) eher schlecht dotierte Arbeitsplätze in Discountergeschäften.
Höhere Arbeitsplatzdichte ist wahrscheinlicher, deswegen gesamthaft mehr Arbeitsplätze möglich.	Kleine Dichte von Arbeitsplätzen in Verkaufsflächen, weniger Arbeitsplätze möglich.
Höhere Energieeffizienz pro Arbeitsplatz.	Geringere Energieeffizienz pro Arbeitsplatz.
Bessere Auslastung des öV.	Schlechtere Auslastung des öV.

3. Fahrtenplafond

Der Kanton (Bund) hat festgelegt, dass er aus verkehrstechnischer Sicht im Gümligenfeld höchstens 6'800 Fahrten DTV zulässt. Damit ist der gleiche Plafond für **Initiative** und **Gegenvorschlag** vorgegeben.

Initiative	Gegenvorschlag
Die Initiative basiert auf der bestehenden Umweltverträglichkeitsprüfung 1. Stufe, die das Fahrtendach auf 2'500 DTV festlegt. Ob diese (bestehende) Obergrenze juristisch nicht knackbar ist, ist ungewiss, jedoch durchaus möglich. Durch den Ausschluss von Discountern, dürfte der Plafond des Kantons aber ungenutzt bleiben. Die nicht verwendeten Fahrten der kantonalen Infrastrukturen können sinnvoller für andere Entwicklungsprojekte (u.a. für Polo-Ansiedlung) genutzt werden.	Der Gegenvorschlag nützt dieses Dach voll aus (6'500 DTV + 300 Reserve Gemeinderat).

4. Parkplatzplafond

Die **Initiative** basiert auf der bestehenden UeO. Diese sieht die **Plafonierung der Parkplätze** vor. Eine Plafonierung der Parkplätze ist gemäss kantonalem Recht zulässig, wenn sie aus siedlungspolitischen Gründen angeordnet wird.

Initiative	Gegenvorschlag
Die Initiative lenkt mit den Parkplatzbestimmungen die Nutzungen. Nutzer aus den Bereichen "Einkaufen, Freizeit, Kultur" sind dadurch nur in beschränktem Umfang möglich, weil sie 2.5mal mehr Parkplätze benötigen als Nutzer aus den Bereichen "Gewerbe, Dienstleistung, Büro". Die Initiative fördert also den Nutzungsmix.	Der Gegenvorschlag ermöglicht den Bau von Parkplätzen ohne Beschränkung der Anzahl.

5. Umweltverträglichkeit

Der **Gegenvorschlag** ist im Bereich Lärm und Luft nicht umweltverträglich wenn die gesamte Zone mit Planungspflicht betrachtet wird. Die **Initiative** hingegen erfüllt die Anforderungen

Initiative	Gegenvorschlag
Umweltverträglich	Nicht umweltverträglich

6. Rechtssicherheit für Grundeigentümer

Initiative	Gegenvorschlag
Die Initiative basiert auf dem heute geltenden UeO-Text, der bezüglich der PP-Regelungen etwas (aber bei weitem nicht so stark wie der GR aufzubauschen versucht) revisionsbedürftig ist, und der nach einem allfälligen Obsiegen angepasst oder interpretiert werden müsste.	Der Gegenvorschlag regelt hingegen die Nutzung einzig mit DTV und mit der Zuordnung eines ViVs. Es ist somit plus/minus klar was gilt.
	Der Gegenvorschlag verteilt die Anzahl Fahrten pro Baufeld. Wegen hängigen juristischen Verfahren (Beschwerde HRS, Einsprachen zu Planungszone) ist die vorgeschlagen Verteilung ungewiss.
	Der Gegenvorschlag erteilt den Aufsichts-Behörden die Kompetenz, jene Betriebe zu büssen, die ihre bewilligten Fahrtenkontingente überschreiten. Solche Regelungen sind gesetzeswidrig, weil Widerhandlungen gegen das Umweltrecht nicht mit materiellen Werten abgegolten werden können (Ablasshandel). Damit ist der Gegenvorschlag rechtswidrig und führt zu massiven Rechtsunsicherheiten

*Fazit: Die grundeigentümergebundenen Regelungen sind im **Gegenvorschlag** deutlich klarer. Die Regelungen der **Initiative** müssten nachträglich interpretiert oder nachgebessert werden. **Der Gegenvorschlag basiert rechtswidrig auf dem Ablasshandel, womit im Vollzug erhebliche Probleme entstehen würden. Eine Nachbesserung der Bestimmungen, ist kaum ohne erneute Volksabstimmung möglich. Der Gegenvorschlag leidet indessen auch unter hängigen Rechtsverfahren sodass die Rechtssicherheit erst nach Abschluss der Rechtsverfahren eintritt. Mit dem Gegenvorschlag kämen die Investoren und Grundeigentümer nach Abschluss der Rechtsverfahren somit rascher und mit weniger Risiken zu Baubewilligungen. Weil sie nicht damit rechnen können mit Ablasshandel ihre umweltmässigen Widerhandlungen mit Bussen abzugelten, entstünden für sie nachträglich erhebliche Probleme beim Betrieb ihrer Liegenschaften.***

Gesamtfazit:

Die Initiative ist umweltverträglich. Sie führt zu nachhaltigen ökologisch und ökonomisch besseren Lösungen und bringt der Gesellschaft grössere Sicherheit (mehr, bessere und nachhaltigere Arbeitsplätze) und damit geringere Risiken.

Der Gegenvorschlag ist nicht umweltverträglich. Er bringt klare Vorteile einzig für Landeigentümer, Bauwillige für Discountmärkte und für Geldanleger, die innerhalb kurzer Zeit hohe Renditen einstreichen wollen.

Die Vernunft gebietet (aus Umweltschutzgründen aber auch aus den simpelsten Eigeninteressen zum Erhalt der Wohnqualität und gesellschaftlichen Stabilität in der Gemeinde), dass der Initiative der Vorzug zu geben ist.

Die indirekte staatliche Subventionierung der Discounter durch den Gegenvorschlag führt zu Störungen des Verursacherprinzips <http://de.wikipedia.org/wiki/Verursacherprinzip> und der Kostenwahrheit. **Ausserdem enthält der Gegenvorschlag widerrechtliche Bestimmungen, mit z.Z. unabsehbaren Folgen für die Bevölkerung, die Gemeinde und die Investoren.**