



*EINWOHNERGEMEINDE  
4914 ROGGWIL BE*

# **BOTSCHAFT**

für die Urnenabstimmung vom Sonntag, 13. Juni 2021

## **ZONENPLAN- UND BAUREGLEMENTS- ÄNDERUNG „BRUNNMATT“**





<b>Inhalt</b>	In Kürze: Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“	3
	Warum eine erneute Abstimmung?	7
	Im Detail: Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“	8
	<i>Informationen zum Projekt</i>	8
	<i>Inhaltliches</i>	10
	<i>Weiterentwicklung des Projekts seit der</i> <i>Gemeindeversammlung vom 31. August 2020</i>	12
	<i>Finanzielles</i>	14
	<i>Rechtliches</i>	15
	<i>Verfahren</i>	18
	Antrag des Gemeinderats	21
	Argumente der Befürworter*innen	22
	Argumente der Gegner*innen	25

Vertiefende Unterlagen zur Abstimmungsvorlage können auf der Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 8, zu den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden, insbesondere

- 1 Ausschnitt Zonenplan
- 2 Auszug Baureglement
- 3 Rodungsgesuch
- 4 Detailplan Rodung
- 5 Rodung Übersichtsplan 1:20'000
- 6 Waldbeurteilung Bericht
- 7 Beurteilung Vegetation Überlagerungsbereich Gewässerraum
- 8 Erläuterungsbericht ZPP Brunnmatt
- 9 Gutachten Aussenlärm; Lärmgutachten
- 10 Verkehrsgutachten
- 11 Mitwirkungsbericht
- 12 Vorprüfungsbericht Amt für Gemeinden und Raumordnung
- 13 Absichtserklärung zwischen Lidl Schweiz AG und der Einwohnergemeinde Roggwil betr. Zusicherungen

Die gleichen Unterlagen sind im Internet aufgeschaltet unter [www.roggwil.ch](http://www.roggwil.ch).

Die Gegnerschaft der Vorlage legt ihre Argumente dar unter: [www.ig-roggwil.ch](http://www.ig-roggwil.ch).

Das Projekt von Lidl Schweiz AG ist nicht Gegenstand der Urnenabstimmung. Dennoch stehen für die Öffentlichkeit unter [www.umzonung-brunnmatt.ch](http://www.umzonung-brunnmatt.ch) Informationen zur Verfügung.



## In Kürze      Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“

Was ist beabsichtigt?

Die Lidl Schweiz AG beabsichtigt, das Brunnmatt-Areal zu erwerben, um in Roggwil neben dem Stammhaus in Weinfeld / TG und dem Warenverteilzentrum West in Sévaz / FR eine Regionalgesellschaft mit integriertem Warenverteilzentrum erstellen zu können. Das Bauvorhaben sieht Büroräumlichkeiten, Lagerflächen und Parkmöglichkeiten für die Angestellten sowie Abstellplätze für LKW vor.

Was ist dafür nötig?

Das Gewerbe- und Industrieareal „Brunnmatt“ liegt heute in der *Spezialzone für Arbeit und Freizeit (ZAF)*. Die Käuferschaft beabsichtigt, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Eine Zonenplan- und Baureglementsänderung soll eine optimale Nutzung des Areals ermöglichen. Die ZAF soll demnach durch eine *Zone mit Planungspflicht (ZPP)* abgelöst und der zur ZAF gehörige *Richtplan „Areal Brunnmatt“* von 2007 aufgehoben werden. Im Baureglement soll der entsprechende Artikel zur ZAF aufgehoben und durch Bestimmungen zur ZPP ersetzt werden. Das Vorhaben erfordert ausserdem eine Rodungsbewilligung und Massnahmen zum Schutz des Grundwassers. Insbesondere soll auch eine umfassende Sanierung der sich im Boden befindlichen Altlasten vorgenommen werden.

Geschichte der Vorlage

Über die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ wurde bereits an der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 abgestimmt. Das Resultat fiel knapp aus, die Vorlage wurde mit 245 zu 238 Stimmen abgelehnt. Im Nachgang zur Gemeindeversammlung haben 27 Personen Beschwerde eingereicht. Der Regierungstatthalter hiess die Beschwerden gut, hob den Abstimmungsentscheid zu diesem Traktandum auf und wies das Geschäft zur Wiederholung der Abstimmung unter gesetzeskonformen Bedingungen oder mittels Urnenabstimmung an die Einwohnergemeinde Roggwil zurück.

Anfang 2021 hat Lidl Schweiz AG der Gemeinde verschiedene Zusicherungen in Bezug auf eine allfällige Realisierung des Projekts gemacht. Zwei dieser Zusicherungen stellen sogenannte wesentliche Änderungen gegenüber der ursprünglich aufgelegten Zonenplan- und Baureglementsänderung dar. Der Gemeinderat hat sich aufgrund der veränderten Ausgangslage entschieden, die zwei wesentlichen Änderungen in die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ aufzunehmen, diese in einem gesonderten Verfahren neu aufzulegen und die geänderte Vorlage erneut zur Abstimmung zu bringen. Der Gemeinderat entschied sich zudem auf-



# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021

grund der anhaltenden Corona-Pandemie und um wirklich allen Stimmberechtigten die Möglichkeit einzuräumen, ihren Willen kund zu tun, für die Durchführung einer Urnenabstimmung.

Warum zwei Abstimmungsfragen?

Die juristische Situation ist komplex. Es liegt ein Entscheid der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 vor, an der die Vorlage der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ abgelehnt wurde. Gegen diesen Entscheid wurden Beschwerden eingereicht, denen das Regierungsstatthalteramt stattgegeben hat. Gegen den Entscheid des Regierungsstatthalteramts wurden wiederum Beschwerden eingereicht – diesmal beim kantonalen Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hat mit Verfügung vom 7. April 2021 sämtliche Beschwerdeverfahren im Zusammenhang mit dem Entscheid des Regierungsstatthalteramts eingestellt. Es ist deswegen noch immer offen, ob der Entscheid der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 gilt oder ob er aufgehoben wird.

Inzwischen musste die Vorlage der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ aufgrund wesentlicher Änderungen in der Ausgangslage (deutlich weniger Lastwagenverkehr und Nutzung des Freiverlads) angepasst und nochmals öffentlich aufgelegt werden. Die nun angepasste Vorlage soll den Stimmberechtigten von Roggwil an einer Urnenabstimmung zum Beschluss vorgelegt werden. Da der ablehnende Beschluss der Gemeindeversammlung wegen des eingestellten Verfahrens noch immer in Kraft ist, müssen die Stimmberechtigten zuerst entscheiden, ob sie bereit sind, nochmals auf das Geschäft einzutreten (so genannte Wiedererwägung). Wird der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 in Wiedererwägung gezogen, werden die Stimmberechtigten mit einer zweiten Abstimmungsfrage befragt, ob sie der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ nun aber mit den zwei wesentlichen Änderungen in der im März 2021 angepassten Fassung zustimmen wollen. Aus diesem Grund müssen zwei Abstimmungsfragen beantwortet werden.

Abstimmungsfragen

Wiedererwägung:

**Wollen Sie auf den Entscheid der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 betreffend das Traktandum 3 Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ zurückkommen?**

Bei einem Ja zur Wiedererwägung:

**Wollen Sie die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ in der im März 2021 angepassten Fassung annehmen?**

# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021



Möglichkeiten zur Abstimmung

Grundsätzlich stehen den Stimmberechtigten vier Möglichkeiten für die Abstimmung offen:

Ja	Ja	Empfehlung der Befürworter*innen (vgl. unten)
Nein	Nein	Empfehlung der Gegner*innen (vgl. unten)
Ja	Nein	Ich bin dafür, dass auf den Entscheid zurückgekommen wird. Ich bin aber trotzdem gegen die Vorlage
Nein	Ja	Ich bin dagegen, dass auf den Entscheid zurückgekommen wird. Falls dies aber der Fall ist, bin ich für die Vorlage

Empfehlung von Gemeinderat, Ortsparteien, Gewerbeverein und IG „Entwicklung Gemeinde Roggwil“

**2x JA.** Der Gemeinderat, die Ortsparteien BDP, FDP, SP und SVP sowie der Gewerbeverein und eine Gruppe von Befürwortern des Projekts (IG „Entwicklung Gemeinde Roggwil“) sind der Ansicht, dass die angepasste Vorlage mit einer erheblichen Reduktion des LKW-Verkehrs durch das Dorf Roggwil den Anliegen der Gemeinde entspricht sowie denjenigen der Gegnerschaft weit entgegenkommt und es aufgrund der wesentlichen Veränderung der Ausgangslage sinnvoll ist, den Gemeindeversammlungsentscheid vom 31. August 2020 in Wiedererwägung zu ziehen. Sie erachten es als für die Zukunft von Roggwil äusserst bedeutsam, dass diese Vorlage angenommen wird. Es sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Brunnmatt-Areal nachhaltig zu entwickeln, die jetzt bestehende Industriebranche nach den Vorschriften der Umweltgesetzgebung zu sanieren, neue Arbeitsplätze (inkl. Lehrstellen) in unserem Dorf zu schaffen und zusätzliche Steuereinnahmen generieren zu können. Die Abstimmungsempfehlung lautet deshalb 2x Ja.

Empfehlung der Gegner\*innen der Vorlage

**2x NEIN.** Die Gegner\*innen der Vorlage sind der Meinung, dass der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 31. August 2020 nicht in Wiedererwägung gezogen werden sollte. Sie bezweifeln, dass Roggwil der richtige Standort für ein solches Vorhaben ist, befürchten eine unverhältnismässige Zunahme des Verkehrs (PKW und LKW) durch das Dorf, wehren sich gegen die zusätzliche Lärmbelastung, bezweifeln die Notwendigkeit der Altlastensanierung und betrachten die erwarteten zusätzlichen Steuereinnahmen als Klumpenrisiko bzw. als ungesichertes Versprechen. Weiter halten sie die in Aussicht gestellten attraktiven Arbeitsplätze, die Umlagerung eines Teils des Güterverkehrs von der Strasse auf die Schiene sowie der Einsatz CO<sub>2</sub>-sparender LKW nur für verheissungsvolle Ankündigungen, deren Umsetzung in der Realität nicht garantiert ist. Die Abstimmungsempfehlung lautet deshalb 2x Nein.



# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021

Folgen bei einer  
Annahme der Vor-  
lage

Die Käuferschaft des Areals könnte die Projektierung des Bauvorhabens weiter vorantreiben. Der Gemeinderat wäre gefordert, zusammen mit der Grundeigentümerin eine Überbauungsordnung auszuarbeiten, welche die Details der Arealnutzung und das Fahrtencontrolling regelt. Das Verfahren obliegt den üblichen Prozessen: Erlass einer Überbauungsordnung zur ZPP Brunnmatt mit koordiniertem Baugesuch und Umweltverträglichkeitsprüfung, was eine Vorprüfung durch den Kanton, Bereinigung, öffentliche Auflage mit Einspracheverhandlungen, anschliessend Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Gesamtentscheid durch das AGR beinhaltet. Es bestehen die ordentlichen Einsprachemöglichkeiten. Die Sanierung der im Boden befindlichen Altlasten würde zu Lasten der Käuferschaft vorgenommen. Der Rückbau und der Baustart sind auf 2023, die Inbetriebnahme des Warenverteilzentrums auf 2025 geplant. Der betriebliche Vollausbau wird in Abhängigkeit des Ausbaus des Filialnetzes einige Jahre in Anspruch nehmen und frühestens 2034 erreicht werden.

Folgen bei einer  
Ablehnung der  
Vorlage

Die Entwicklung des Areals käme voraussichtlich nicht zustande und die Industriebrache bliebe in der heutigen Form bestehen. Das Brunnmatt-Areal würde in der Zone für Arbeit und Freizeit (ZAF) verbleiben und die im Boden befindlichen Altlasten würden nicht saniert. Da sich das Brunnmatt-Areal nicht im Besitz der Gemeinde befindet, hat sie auch keinen direkten Einfluss darauf, ob und wie das Areal entwickelt wird. Eine Parzellierung (Zerstückelung) des gesamten Areals und die Bebauung durch unterschiedliche Besitzer könnten zu einer sehr variablen Zone mit ganz unterschiedlichen Nutzungen führen, die von der Gemeinde in verschiedener Hinsicht nur schwierig zu kontrollieren ist. Die Auflagen durch die ZAF und die notwendige, äusserst kostenintensive Altlastensanierung würden eine zweckmässige und zukunftsgerichte Nutzung des Areals weiterhin erschweren.



## Warum eine erneute Abstimmung?

Gemeinde-  
versammlung vom  
31.08.2020

Über die Vorlage wurde bereits an der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 abgestimmt – allerdings ohne die beiden Ergänzungen, die aufgrund von Zusicherungen der Lidl Schweiz AG zu einer Neuauflage der Zonenplan- und Baureglementsänderung geführt haben. Die Beratung des Traktandums verlief damals äusserst emotional und das Resultat fiel knapp aus: die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ wurde mit 245 zu 238 Stimmen abgelehnt.

Beschwerdever-  
fahren

Im Nachgang zur Gemeindeversammlung haben 27 Personen beim Regierungsstatthalteramt Beschwerde eingereicht. Der Regierungsstatthalter hiess die Beschwerden gut, hob den Abstimmungsentscheid für dieses Traktandum auf und wies das Geschäft zur Wiederholung der Abstimmung unter gesetzeskonformen Bedingungen oder mittels Urnenabstimmung an die Einwohnergemeinde Roggwil zurück. Gegen den Entscheid des Regierungsstatthalters wurde erneut von verschiedener Seite Beschwerde geführt. Diese Verfahren wurden aber vom Verwaltungsgericht mit Verfügung vom 7. April 2021 eingestellt.

Neues Verfahren

Der vor dem kantonalen Verwaltungsgericht angefochtene Beschwerdeentscheid des Regierungsstatthalteramts hätte eine Wiederholung der Abstimmung zur Vorlage, welche an der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 vorgelegen hatte, vorgesehen. Zwischen der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 und dem erstinstanzlichen Beschwerdeentscheid des Regierungsstatthalteramts blieb jedoch auch die Lidl Schweiz AG nicht untätig. So wurden der Gemeinde im Januar 2021, nicht zuletzt im Sinne eines Entgegenkommens gegenüber der Gegnerschaft des Projekts, weitgehende Zusicherungen gemacht, die in erster Linie die Verkehrsbelastung, die Verkehrssicherheit und die Ökologie betreffen. Zwei der zugesicherten Massnahmen (Reduktion der Anzahl Lastwagenfahrten um 25 % und Pflicht zur Belieferung der mehr als 90 km entfernten Filialen per Bahn) wurden vom Planungsbüro, das die Ortsplanung Roggwils begleitet, als sogenannt wesentliche Änderungen eingestuft. Wesentliche Änderungen können nicht einfach in ein laufendes Verfahren integriert werden, sondern bedingen ein neues Verfahren.

Aus diesem Grund musste der Gemeinderat die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ mit den beiden wesentlichen Änderungen nochmals öffentlich auflegen und hat sich entschieden, diese den Stimmberechtigten von Roggwil an einer Urnenabstim-



zung vorzulegen. Urnenabstimmungen sind in der Gemeindeordnung von Roggwil nicht vorgesehen. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie ist aber die Bewilligung für die Durchführung einer Urnenabstimmung anstelle der Gemeindeversammlung von den Regierungsstatthaltern des Kantons Bern in einer Allgemeinverfügung bis Ende Juni 2021 erteilt worden.

## **Im Detail      Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“**

### **Informationen zum Projekt**

Regionalgesellschaft / Warenverteilzentrum Mitte

Die Lidl Schweiz AG wurde im Jahr 2003 gegründet. Der Hauptsitz befindet sich in Weinfelden / TG. Die Lidl-Filialen werden aktuell von den beiden Warenverteilzentren Ost in Weinfelden und West in Sévaz / FR aus beliefert. Die Erweiterung des Filialnetzes in den letzten Jahren führte dazu, dass die Lidl Schweiz AG zur Versorgung der Detailhandelsgeschäfte mit optimierten Verkehrsabläufen die Planung einer Regionalgesellschaft Mitte mit integriertem Warenverteilzentrum anging. Auf der Suche nach einem geeigneten Standort wurde die Lidl Schweiz AG mit dem Brunnmatt-Areal in Roggwil fündig und beabsichtigt, das Areal zu erwerben und die geplante Regionalgesellschaft mit Warenverteilzentrum zu realisieren. Voraussetzung für das geplante Vorhaben mit einer verbesserten Zufahrt und begradigter Bauzone ist, dass die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Roggwils gutgeheissen wird.

Standortfrage

Die Lidl Schweiz AG hat die Frage nach dem geeigneten Standort für ihr Projekt (auch vor dem Hintergrund entsprechend verfügbarer Areale) eingehend abgeklärt. Gegenstand dieser Abklärungen war auch die verkehrstechnische Erschliessung. Mit der Regionalgesellschaft Mitte mit integriertem Warenverteilzentrum können jährlich bei der Filialversorgung ca. 4 Mio. LKW-Kilometer vermieden werden. Der Standort Roggwil erwies sich letztlich als für das Projekt gut geeignet.

Grosses Bauprojekt

Die Lidl Schweiz AG plant, das bislang nur teilweise überbaute Brunnmatt-Areal optimal auszunutzen und praktisch komplett zu überbauen. Geplant sind ein Hauptgebäude für 200 Arbeitsplätze mit gut 600 m Länge, durchschnittlich 80 m Breite und ca. 20 m Höhe. Hinzu kommen Parkmöglichkeiten für die Angestellten in einer Tiefgarage sowie die erforderlichen LKW-Abstellplätze.



Gemäss heutigem Planungsstand sollen die Tafelei und die beiden benachbarten Einzelhäuser bestehen bleiben und an das frühere Gugelmann-Areal erinnern.



Visualisierung Regionalgesellschaft Mitte (unverbindliche Projektstudie)

Mit der Realisierung des Projekts würden die bislang durch das Race-Inn, das Verkehrssicherheitszentrum Mittelland und verschiedene Kleingewerbe genutzten Gebäude rückgebaut und die Industriebranche im mittleren und östlichen Teil des Areals wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Haupterschliessung Warenverkehr

Die Haupterschliessung für den Warenverkehr muss u.a. aus Lärmschutzgründen ab dem westlichen „Frösche-Kreisel“ auf der Kantonsstrasse erfolgen. Zudem berücksichtigt die Arealerschliessung den Gewässerraum des Brunnbachs in der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiets und gewährleistet den Zugang zu den westlich angrenzenden Grundstücken Parzellen Nr. 2818 und 2846 in der Landwirtschaftszone.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Güterumschlagplätze und Verteilzentren mit einer Lagerfläche von mehr als 20'000 m<sup>2</sup> oder einem Lagervolumen von mehr als 120'000 m<sup>3</sup> unterliegen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung<sup>1</sup>. Der Umweltverträglichkeitsbericht wird im Rahmen der nachfolgenden Überbauungsordnung zur ZPP „Brunnmatt“ ausgearbeitet. Die UVP-Voruntersuchung hat gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen bezüglich Lärm- und Luftbelastung auch ohne die inzwischen vorgenommene Reduktion des LKW-Verkehrs den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

<sup>1</sup> Anhang 80.6 der Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988



**Arbeitsplätze** Die Lidl Schweiz AG plant, in Roggwil nicht nur ein Warenverteilzentrum, sondern eine umfangreich ausgestattete Regionalgesellschaft anzusiedeln. Diese Regionalgesellschaft mit integriertem Warenverteilzentrum würde gut 200 Arbeitsplätze nach Roggwil bringen und zwar in den Bereichen Vertrieb, Warengeschäft, Logistik, Personalwesen (HR), Immobilien, Facility Management, IT-Support, Aus- und Weiterbildung, Kaderpositionen sowie Geschäftsführung. Weiter wird die Lidl Schweiz AG in Roggwil in verschiedenen Berufszweigen auch Lehrstellen anbieten.

**Lokales Gewerbe** Sowohl beim Bau des Warenverteilzentrums als auch beim nachfolgenden Betrieb sind immer wieder Aufträge für das lokale (oder regionale) Gewerbe zu erwarten.

### **Inhaltliches**

**Integration des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild** Das angrenzende kantonale Naturschutzgebiet und das BLN-Gebiet<sup>2</sup> werden mit den vorgesehenen Gebäudehöhen und den Abstandsvorschriften gebührend berücksichtigt. Um das grosse Bauvolumen möglichst optimal ins Landschaftsbild integrieren zu können, soll der flachere obere Teil des Hangwalds mit geeigneten Bäumen ergänzend bepflanzt werden. Dazu soll im Rahmen der Überbauungsordnung ein Bepflanzungskonzept ausgearbeitet werden, das die Sicherheit der Kantonsstrasse, den verkürzten Waldabstand, die Stabilität im steilen Hang und die Hauptwindrichtung berücksichtigt.

**Gestaltungsvorgaben** In Zusammenarbeit mit der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), dem kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) und dem Obergeringenieurkreis (OIK) wurde der ZPP-Artikel mit Gestaltungsvorgaben ergänzt, der Gewässerraum für den eingedolten Brunnbach neben der Tafelei erhöht und asymmetrisch ausgeschieden. Weiter wurde festgelegt, dass zur optischen Abschirmung gegenüber dem Naturschutzgebiet eine geeignete Strauchbepflanzung mit einzelnen hochwachsenden Bäumen zwischen der Flurwegparzelle Nr. 2818 und der neuen Erschliessung vorzusehen ist.

**Anschluss mit dem öffentlichen Verkehr - Gütergleisanschluss** Im Rahmen einer Bereinigungssitzung mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 6. März 2020 wurde seitens der Lidl Schweiz AG aufgezeigt, dass die räumliche Erschliessung des Areals mit einem Anschlussgleis sichergestellt ist. Es existieren zudem zwei von Lidl in Auftrag gegebene Gutachten zum

<sup>2</sup> Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)



Schiennenverkehr, die aufzeigen, dass ab einer Distanz von 90 km über die Schiene transportiert werden kann. Es handelt sich dabei aber um Lidl-interne Dokumente, die aufgrund der darin enthaltenen Informationen zur Logistik von Lidl nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind.

**Verkehrsbelastung** In der heute geltenden ZAF „Brunnmatt“ wäre ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 3'200 Fahrten (PKW und/oder LKW) möglich. Die revidierte Fassung des Baureglements definiert eine maximale Fahrtenzahl von 1'200 Fahrten pro Tag, wovon maximal 450 LKW-Fahrten (statt 600 wie in der Fassung vom 31.08.2020) erlaubt sind. Ein Verkehrsgutachten, welches über die Verkehrsbelastung der einzelnen Achsen und Knoten unter den aktuell gültigen Rahmenbedingungen Auskunft gibt, liegt seit dem 9. April 2021 vor. Die Lidl Schweiz AG wird ihr Warenverteilzentrum „Mitte“ realisieren – ob in Roggwil oder in einer anderen Gemeinde im Mittelland. Kommt das Warenverteilzentrum in der Region zu liegen, wovon auszugehen ist, dann ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass der Autobahnanschluss Reiden auch so via Roggwil angefahren wird.

**Monitoring für den Verkehr** Damit die festgelegte Obergrenze des LKW-Verkehrs in der Praxis kontrolliert werden kann, wird ein Verkehrsmonitoring aufgebaut. Die Einführung dieses Monitorings wird mit der nachfolgenden Überbauungsordnung konkretisiert. Die Fahrtenzahlen werden ausgewertet und wenn nötig werden durch die Gemeinde Verkehrs-massnahmen angeordnet. Den betroffenen Regionalverbänden<sup>3</sup>, in denen alle einsprechenden Gemeinden vertreten sind, und der regionalen VCS-Sektion wurde von der Gemeinde das Angebot unterbreitet, beim Aufbau und bei der Auswertung des Fahrtencontrol-ings in geeigneter Weise mitwirken zu können.

**Strassenlärm** Die Fachstelle Lärmschutz des kantonalen Tiefbauamts (TBA) stellt fest<sup>4</sup>, dass die Überprüfung der Lärmsituation im Gutachten Aus-senlärm vom 12. September 2019 (B+S AG) abgehandelt wurde. Die Lärmzunahme infolge des generierten Mehrverkehrs bewegt sich demgemäss auf unter 1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III)<sup>5</sup> an der Bahnhofstrasse können eingehalten werden. Aus der Sicht der zuständigen kantonalen Fach-stelle kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Angesichts der Tat-sache, dass mit den Änderungen deutlich weniger Verkehr zu er-warten ist, werden die Immissionsgrenzwerte ES III auch unter den geänderten Voraussetzungen eingehalten. Ein Lärmgutachten, das

<sup>3</sup> Region Oberaargau und Regionalverband zofingenregio

<sup>4</sup> Fachbericht Oberingenieurkreis IV vom 17. Februar 2020

<sup>5</sup> gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986



über die Lärmbelastung unter den aktuell gültigen Rahmenbedingungen Auskunft gibt, liegt seit dem 9. April 2021 vor.

Sanierung Altlasten

Das Brunnmatt-Areal gilt im Bereich der bisherigen Betriebsstandorte als belastet. Eine akute Gefährdung des Grundwassers besteht nicht, wenn auf dem Areal keine Tiefbauarbeiten stattfinden. Sollen aber Bauvorhaben realisiert werden, die Erdbewegungen bedingen, dann müssen vor einer allfälligen Realisierung die Altlasten vorschriftsgemäss saniert werden. Die Lidl Schweiz AG wird für die umfassende Altlastensanierung einen zweistelligen Millionenbetrag investieren müssen. Mit dieser Sanierung wird im Bereich „Brunnmatt“ – auch zu Gunsten nachfolgender Generationen – ein substantieller Beitrag zur nachhaltigen Entlastung der Umwelt geleistet.

## **Weiterentwicklung des Projekts seit der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020**

Seit der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 hat die Lidl Schweiz AG das Projekt intensiv weiterbearbeitet und vor allem versucht, an der Gemeindeversammlung vorgebrachte Anliegen zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Informationen lagen deshalb an der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 noch nicht vor, haben aber teilweise dazu geführt, dass die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ angepasst und neu aufgelegt werden musste.

Alternative Standorte

Im Nachgang zur Ablehnung der Zonenplan- und Baureglementsänderung durch die Gemeindeversammlung in Roggwil vom 31. August 2020, vor dem Hintergrund der Eingaben der Nachbarkantone Aargau und Luzern und der Nachbargemeinden sowie der Voten der Gegnerschaft an der Gemeindeversammlung hat die Lidl Schweiz AG nochmals intensiv mit der Wirtschaftsförderung der Kantone Aargau und Luzern die Ansiedlung der Regionalgesellschaft mit dem zugehörigen Warenverteilzentrum in der Nähe der Autobahn geprüft. Beide Kantone konnten der Lidl Schweiz AG kein für die Realisierung des Projekts geeignetes Areal anbieten.

Umweltschutz – Photovoltaik und Beleuchtung

Die Lidl Schweiz AG produziert bereits heute auf über 43'000 m<sup>2</sup> Photovoltaik-Anlagen Strom für den Eigenverbrauch und gibt den Stromüberschuss ans Netz ab. Um das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit zu unterstreichen und die langfristigen Ziele zur CO<sub>2</sub>-Reduktion gemäss den Vereinbarungen mit seinem langjährigen Partner WWF Schweiz zu erreichen, sichert die Lidl Schweiz AG in Kenntnis der heute gültigen regulatorischen Rahmenbedingungen zu, auf dem Dach der Regionalgesellschaft in Roggwil eine leistungsstarke Pho-



tovoltaik-Anlage zu errichten. Die vorgesehene Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach sowie der rationelle Umgang mit Energie (z.B. Heizen mit Abwärmenutzung, Verwendung natürlicher Kältemittel zur Kühlung, Einsatz von LED-Beleuchtung) stimmen zudem mit dem Leitbild der Gemeinde Roggwil („Lebensraum“) überein. Die Zusicherung der Lidl Schweiz AG hinsichtlich der Erstellung einer Photovoltaik-Anlage wurde seitens von Lidl in einer von der Gemeinde gegengezeichneten Absichtserklärung am 13. April 2021 nochmals schriftlich bestätigt.

Beim Strassenbauprojekt „Ausbau Zufahrt West“ konnte erreicht werden, dass unter Berücksichtigung der Einsprache von pro natura die Beleuchtung der Zufahrt erheblich reduziert und dadurch praktisch nur noch der Gehwegbereich ausgeleuchtet wird. Nach dieser Anpassung hat pro natura ihre Einsprache mit Schreiben vom 3. September 2020 vollumfänglich zurückgezogen.

Reduktion von  
LKW-Fahrten,  
keine Nachtfahrten

Durch den Ausbau des Warenverteilzentrums Ost in Weinfeld, für den Ende 2020 die Baubewilligung erteilt wurde, kann die Gesamtzahl der LKW-Fahrten in Roggwil gegenüber dem Stand im August 2020 spürbar gesenkt werden. Die Lidl Schweiz AG wird bei einer Vollauslastung des Warenverteilzentrums (frühestens im Jahr 2034) maximal 450 (von ursprünglich 600) LKW-Fahrten in Anspruch nehmen. Die Gemeinde hat diese Maximalanzahl in die ZPP aufgenommen. Von den total maximal 450 LKW-Fahrten erfolgen nur rund 16 %, also rund 90 (durchschnittlich 6-7 pro Stunde), in Richtung Pfaffnau durch unser Dorf. Am Samstag sind gut 30 LKW-Fahrten (2 pro Stunde) durch das Dorf zu erwarten und am Sonntag höchstens 6.<sup>6</sup> Während der ganzen Woche erfolgen keine Nachtfahrten durch das Dorf (22.01 – 05.59 Uhr). Die reduzierten LKW-Fahrten stellen eine wesentliche Änderung dar und wurden in die angepasste Fassung der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ aufgenommen.

Nutzung Bahn

Die Lidl Schweiz AG verpflichtet sich, alle Filialen, die mehr als 90 km von Roggwil entfernt sind, durch Nutzung des Freiverlads beim Bahnhof Roggwil-Wynau per Bahn zu beliefern. Dadurch ergeben sich deutlich weniger Fahrten vor allem in Richtung Reiden (also durch unser Dorf), da die Belieferung insbesondere der Tessiner Filialen nicht per LKW ab Roggwil erfolgen wird. Der Bahntransport wird zusammen mit der allgemeinen Reduktion der LKW-Fahrten die Ortsdurchfahrten Roggwil und Pfaffnau in beträchtlichem Masse weniger stark belasten (-43 % gegenüber der Vorlage vom August 2020). Diese Zusicherung der Lidl Schweiz AG wurde

<sup>6</sup> Basis: Verkehrsgutachten vom 9. April 2021, Zahlen hochgerechnet auf das maximal zulässige Verkehrsaufkommen (450 Fahrten DTV), Verkehrsverteilung auf die Achsen gemäss Angaben Lidl Schweiz AG.



als wesentliche Änderung in die angepasste Fassung der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ aufgenommen. Eine Bestätigung von SBB Cargo hinsichtlich der Nutzung des Freiverlads liegt vor.

Im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbarkantonen hat der Kanton Luzern die Verlagerung eines Teils des Warentransports auf die Schiene ausdrücklich begrüsst. Die so reduzierte Anzahl Fahrten führt dazu, dass der Mehrverkehr am Autobahnanschluss Reiden in den Bereich der täglichen Schwankungen zu liegen kommt und dass deswegen keine weiteren Massnahmen erforderlich sind. Im Rahmen des Verkehrsmonitorings ist die Verkehrsentwicklung zu beobachten und bei einer allfälligen Überschreitung der Fahrtenzahl rechtzeitig mit dem Kanton Luzern die Anordnung entsprechender Massnahmen zu koordinieren.

#### Verkehrssicherheit

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in Roggwil verpflichtet sich die Lidl Schweiz AG, sich mit einem einmaligen Beitrag von maximal CHF 1 Mio. an allfälligen baulichen Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der Ortsdurchfahrt zu beteiligen. Dieser Beitrag dürfte aufgrund der Besitzverhältnisse grösstenteils dem Kanton zur Verfügung stehen. Weiter verpflichtet sich die Lidl Schweiz AG, dass zwischen 11.45 und 12.15 Uhr keine LKW, die zur Filialbelieferung eingesetzt werden, aus dem Warenverteilzentrum ausfahren und das Dorf queren. Diese Pflicht wird als Auflage in der Baubewilligung verankert werden. Ab Inbetriebnahme des Warenverteilzentrums unterstützt die Lidl Schweiz AG zusätzlich mit CHF 30'000.00 pro Jahr die Einrichtung eines Lotsendienstes auf dem Schulweg zur Querung der Kantonsstrasse. Die Zusicherung der Lidl Schweiz AG hinsichtlich Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde seitens von Lidl in einer von der Gemeinde gegengezeichneten Absichtserklärung am 13. April 2021 nochmals schriftlich bestätigt.

### Finanzielles

#### Planungsmehrwert

Gemäss kantonalem Baugesetz sowie dem Gemeindereglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) wird mit der Annahme der Vorlage ein Planungsmehrwert und somit eine Mehrwertabgabe anfallen. Der Planungsmehrwert beträgt gemäss der Expertise vom 3. April 2020 CHF 302'478.00, womit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Roggwil einmalig eine Mehrwertabgabe von CHF 81'669.05 (90 % von 30 % der Gesamtsumme, 10 %, respektive CHF 9'074.35 stehen dem Kanton zu) anfallen wird.



**Steuereinnahmen** Sowohl das neu angesiedelte Unternehmen als auch Mitarbeitende, die in der Gemeinde Wohnsitz nehmen, werden die Steuereinnahmen der Einwohnergemeinde Roggwil steigern. Jedoch sind die zu erwartenden Steuereinnahmen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau zu beziffern. Die Anzahl Neuzuzüger\*innen dürfte vom (aktuell attraktiven) Angebot an Wohnungen abhängen. Die Steuern des neu angesiedelten Unternehmens würden auf der Basis einer Steuerausscheidung mit den anderen Standorten der Firma in der Schweiz (Weinfelden / TG und Sévaz / FR) berechnet. Erfahrungswerte aus der Realisierung des Warenverteilsentrums West in Sévaz zeigen, dass Roggwil mit der Realisierung des Projekts im Vollbetrieb langfristig mit jährlichen Steuermehreinnahmen von 3-4 Steuerzehnteln rechnen dürfte (ca. CHF 1.5 Mio.).

## Rechtliches

Heute:  
Zone für Arbeit und  
Freizeit (ZAF)

Das Brunnmatt-Areal ist aktuell der Zone für Arbeit und Freizeit „Brunnmatt“ (ZAF) gemäss Art. 37 Baureglement zugeordnet. Verbunden mit Art. 43, respektive neu mit Art. 232 ermöglicht diese Zone die Realisierung von 81'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) oder ca. 90'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) bei einer Grünflächenziffer von 20 % und einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m mit durchschnittlich 3'200 Fahrten pro Tag. Sie basiert auf dem Richtplan für das Gebiet „Brunnmatt“ (Areal Lorze AG) vom 22. Oktober 2007. Basis dazu bildet der Richtplan „Brunnmatt“ vom 22. Oktober 2007 (Anhang A).

Neu:  
Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Der Zonenplan soll im Bereich der heutigen Spezialzone für Arbeit und Freizeit „Brunnmatt“ (ZAF) in einem Umfang von 123'905.4 m<sup>2</sup> durch die Zone mit Planungspflicht „Brunnmatt“ (ZPP) nach Art. 92 BauG in einem Umfang von 126'728.8 m<sup>2</sup> abgelöst werden. Die ZPP wird für den Ausbau der westlichen Zufahrt ab der T1 (Landstrasse) und einer optimierten Nutzung des Areals um 2'823.4 m<sup>2</sup> (2.28 %) gegenüber der ZAF leicht vergrössert. Davon betroffen ist Wald und auch Verkehrsfläche. Zusätzliche Baulandfläche von 1'216 m<sup>2</sup> entsteht durch die erforderliche Rodung auf der Südseite, um einen aufgrund des Waldabstands notwendigen aber den Warenfluss massiv erschwerenden Gebäudeabsatz vermeiden zu können.



Koordiniertes Verfahren	Die detaillierte Überbauungsordnung wird im nachgelagerten Verfahren gestützt auf die ZPP durch den Gemeinderat erlassen. Dabei soll im koordinierten Verfahren das Wesentliche des Vorhabens mit einem generellen Baugesuch <sup>7</sup> bewilligt werden.
Sachplan Bund und kantonaler Richtplan	Die ZPP „Brunnmatt“ stimmt mit den Sachplänen und Konzepten des Bundes sowie mit dem kantonalen Richtplan 2013 überein und stellt eine ganzheitliche Überbauung des Areals sicher. Sie führt zu einer Verdichtung des heute nur teilweise überbauten Areals. Im Nordwesten wird das Areal entlang dem Brunnbach durch das kantonale Naturschutzgebiet überlagert (Länge ca. 50 m Breite ca. 7 m). Dies wird mit der Arealnutzung berücksichtigt.
Regionaler Gesamttrichtplan	Das Gebiet „Brunnmatt“ ist im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberaargau (RGSK) als Arbeitsschwerpunkt bezeichnet. Weil es sich beim vorliegenden Projekt nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben handelt, braucht es im RGSK keinen speziellen Eintrag. Gestützt auf das RGSK hat die räumliche Abstimmung im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen.
Aufhebung kommunaler Richtplan	Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens vom 7. Mai bis 8. Juni 2020 sind zur Aufhebung des Richtplans für das Gebiet „Areal Brunnmatt“ vom 22. Oktober 2007 keine Eingaben eingegangen. Der Richtplan kann somit, unter Vorbehalt der Genehmigung der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“, durch den Gemeinderat aufgehoben werden.
Prioritäres Verfahren	Das kantonale Amt für Wirtschaft (AWI) der kantonalen Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU) unterstützt Grossprojekte in der Planungs- und Bewilligungsphase mit einem prioritären Verfahren <sup>8</sup> . Der Regierungsrat hat das Verfahren am 31. Oktober 2019 als prioritär bezeichnet. Damit wird die Bedeutung des Projekts – auch für den Kanton Bern – unterstrichen.
Änderung Baureglement	Der betreffende Artikel 232 im Baureglement, Zone für Arbeit und Freizeit „Brunnmatt“ (ZAF) mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 20 m, soll aufgehoben werden. Anstelle dieser spezifischen Zonenvorschrift wird unter Anhang A3, neu die ZPP Nr. 15 „Brunnmatt“ geführt:

<sup>7</sup> nach Art. 42 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD) vom 22. März 1994

<sup>8</sup> gemäss Art. 2a des kantonalen Koordinationsgesetzes (KoG) vom 21. März 1994

# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021



Planungszweck	<p><sup>1</sup> Die ZPP bezweckt die Erstellung und den Betrieb eines Warenverteilzentrums für den Detailhandel mit ergänzenden Nutzungen sowie den Ausbau der südwestlichen Zufahrt für Lastenzüge und die Abstimmung mit dem Gewässerraum des Brunnbachs.</p>
Art und Mass der Nutzung <sup>9</sup>	<p><sup>2 a</sup> In den Sektoren sind folgende Nutzungen zugelassen: Sektor 1: Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Wohnen in der ersten Bautiefe entlang der Lagerhausstrasse, im Übrigen Gewerbebauten sowie Verkehrs- und Fahrzeugabstellflächen. Nicht gestattet sind Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen. Sektor 2: Verteilzentrum mit gebäudeintegrierter Parkierungsanlage, Lager- und Abstellflächen sowie max. 5'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Büronutzung. Sektor 3: Abstell- und Verkehrsflächen, Aufenthaltsräume für Chauffeure sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb. Das maximal zulässige Verkehrsaufkommen ist auf 1200 Fahrten (DTV) beschränkt, wobei der Lkw-Anteil höchstens 450 Fahrten (DTV) betragen darf.</p> <p><sup>b</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: Grenzabstand mind. 5 m, gegenüber der Parzelle Nr. 2818 mind. 12 m, Gebäudelänge und interne Abstände sind im Rahmen einer zweckmässigen Nutzung und Gestaltung frei. Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV (Kote exkl. technisch bedingte Dachaufbauten) und für das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV gelten folgende Koten: Sektor 1: max. 448.00 m ü.M. / 431.50 m ü.M. (+/- 1.5 m) Sektor 2: max. 460.50 m ü.M. / 434.50 m ü.M. (+/- 3.0 m) Sektor 3: max. 450.00 m ü.M. / 437.00 m ü.M. (+/- 1.5 m)</p> <p><sup>c</sup> Im Sektor 1 ES III, im Übrigen ES IV.</p>
Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung	<p><sup>3 a</sup> Neubauten in den Sektoren 2 und 3 und deren Umgebung sind nach einem Gesamtkonzept zu gestalten, wobei eine ruhige Strukturierung mit adäquater Gliederung sowie zurückhaltender Farb- und Materialwahl (inkl. Dachlandschaft) zu realisieren ist. Soweit es die Nutzung zulässt, sind standortheimische hochstämmige Laubbäume vorzusehen. Flachdächer ab 200 m<sup>2</sup>, ausgenommen leichte Dachkonstruktionen und technisch bedingte Dachaufbauten, sind extensiv zu begrünen.</p>

<sup>9</sup> Definition gemäss Verordnung über die Begriffe und die Messwerte im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011



*<sup>b</sup> Die Erschliessung für Lkws zum Verteilzentrum hat über den bestehenden Kreisel-Strassenanschluss im südwestlichen Teil des Perimeters zu erfolgen. Die Zufahrt über die Bahnhofstrasse im Bereich „Razi-Stutz“ ist der Erschliessung des Sektor 1, dem Personalverkehr sowie dem betrieblichen Ver- und Entsorgungsverkehr des Verteilzentrums vorbehalten.*

*<sup>c</sup> Zur optischen Abschirmung gegenüber dem Naturschutzgebiet ist zwischen der Flurwegparzellen Nr. 2818 und der neuen Erschliessung eine geeignete Strauchbepflanzung mit einzelnen hochwachsenden Bäumen vorzusehen.*

*<sup>d</sup> Die Möglichkeit zur Realisierung eines Anschlussgleises ist räumlich offenzuhalten.*

*<sup>e</sup> Die Filialbelieferung hat ab 90 km Distanz auf der Schiene zu erfolgen.*

Weitere Bestimmungen

*<sup>4 a</sup> Die Beleuchtung sowie Firmenanschriften sind zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum gemäss SIA Norm SN 491 zu planen und umzusetzen.*

*<sup>b</sup> Für empfindliche Einrichtungen sind im Rahmen des UeO-Verfahrens, respektive im Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 BauG raumplanerische und bauliche Massnahmen zur Verminderung des Risikos zu prüfen.*

Gewässerraum

*<sup>5 a</sup> Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.*

*<sup>b</sup> Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.*

*<sup>c</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.*

## Verfahren

Planerlassverfahren

Die vorliegende Zonenplanänderung mit Anpassung des Baureglements und Aufhebung des Richtplans „Areal Brunnmatt“ erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Beschlussfassung erfolgt in Wiedererwägung



des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 31. August 2020 im Rahmen einer Urnenabstimmung am 13. Juni 2021.

Orientierungsveranstaltungen

Am 21. Oktober 2019 erfolgte mit einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung eine erste umfassende Information zum Vorhaben und zur Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“. Am 15. und 20. November 2019 standen im Race-Inn eine Vertretung von Lidl für Fragen zum Vorhaben jeweils von 12.00 – 19.00 Uhr und ab 17.00 Uhr der Ortsplaner für Auskünfte zur Zonenplanänderung zur Verfügung. Alle Veranstaltungen waren gut besucht.

Mitwirkung Zonenplan- und Baureglementsänderung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 22. Oktober bis 25. November 2019 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten alle interessierten Personen und Organisationen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

Ergebnis der Mitwirkung

Von zwei Gemeinden und vier Organisationen sind Eingaben eingegangen.<sup>10</sup> Weiter haben 3 Privatpersonen mitgewirkt. Die Eingaben zeigen, dass sich die Mitwirkenden teilweise intensiv mit der Zonenplanänderung ZPP „Brunnmatt“ und deren Auswirkungen auseinandergesetzt haben. Die wichtigsten Anliegen betreffen die ökologischen und verkehrlichen Auswirkungen. Die Eingaben führten zu verschiedenen Anpassungen (vgl. unten). Die Grundzüge der Planung konnten beibehalten werden.

Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Bei der für die Aufforstung vorgesehenen Fläche an der T1 (Landstrasse) handelt es sich um eine artenreiche Wiese und um einen Vernetzungskorridor. Daher wurde für die Aufforstung ein alternativer Standort gewählt.

Das Baureglement „Brunnmatt“ wurde dahingehend ergänzt, dass eine Zu- und Wegfahrt für LKW nur über den Anschluss West auf die T1 erfolgen darf und dass die Zu- und Wegfahrt über die Bahnhof- resp. Lagerhausstrasse nur für PKW gestattet ist.

Diverse Anträge (Fahrtenmanagement, Beleuchtungskonzept, Retention etc.) sind nicht Gegenstand der Zonenplan- und Baureglementsänderung. Diese Anliegen sollen jedoch stufengerecht bei der weiteren Projektbearbeitung geprüft und gegebenenfalls in der Überbauungsordnung oder mittels Auflagen in der Baubewilligung berücksichtigt werden.

<sup>10</sup> Gemeinden Rothrist und Pfaffnau, VCS Regionalgruppe Oberaargau-Emmental, Regionalplanung Zofingen, Verein Lebendiges Rottal und Gewerbeverein Roggwil



# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021

- Vorprüfung** Das AGR prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 21. April 2020. Die vorgebrachten Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden. Insbesondere wurden die Vorschriften ergänzt und auf das heute rechtskräftige Baureglement abgestimmt. Für die angepasste Fassung wurde keine Vorprüfung durchgeführt.
- Öffentliche Auflage** Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 7. Mai bis 8. Juni 2020 und zur angepassten Fassung vom 5. März bis am 6. April 2021 konnten Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache erheben.
- Einsprachen Zonenplanänderung „Brunnmatt“** Gegen die Planaufgabe in der ersten Fassung sind 28 Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen wurden am 15. und 16. Juni 2020 geführt. Anlässlich der Verhandlungen haben zwei Einsprechende ihre Eingabe zurückgezogen. Die übrigen Einsprachen wurden aufrechterhalten. Davon blieb eine einzige Einsprache aus Roggwil bestehen. Die Kernpunkte der Einsprachen betrafen den Verkehr im Allgemeinen und die fehlende Nutzung des Gleisanschlusses. Weiter wurde von den Nachbargemeinden ein mangelhafter Miteinbezug in den Planungsprozess gerügt. Zudem befürchtet die Gemeinde Rothrist eine unzumutbare Lärmsituation.
- Aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen wurden die planungsrechtlichen Grundlagen teilweise angepasst. Mit den Änderungen wurde den Anliegen des Naturschutzes Rechnung getragen, die Fahrtenzahlen im Perimeter werden beschränkt, die Nutzung des Anschlussgleises musste nochmals geprüft werden und Unklarheiten im Bereich „Razi-Stutz“ wurden beseitigt.
- Nach dem ablehnenden Beschluss der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 wurden die Vorschriften erneut angepasst und die maximal zulässige Anzahl LKW-Fahrten von 600 auf 450 reduziert sowie die Pflicht, Filialen, die weiter als 90 km von Roggwil entfernt sind, mit der Bahn zu beliefern, festgeschrieben. Gegen die die angepassten ZPP-Vorschriften sind drei neue Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache gegen die erste Fassung wurde zurückgezogen. Die anderen wurden aufrecht erhalten und zum Teil ergänzt. Entsprechende Einspracheverhandlungen wurden geführt, wenn die Einsprechenden nicht ausdrücklich darauf verzichtet haben. Die drei neuen Einsprachen wurden aufrecht erhalten.

# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021



Nachbarkantone Am 16. März 2021 orientierte der Kanton Bern im Beisein der Gemeinde die Nachbarkantone und bot Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stellungnahmen der Kantone Luzern und Aargau wurden der Gemeinde Roggwil zur Kenntnis gebracht und sollen stufengerecht mit der Detailplanung (Überbauungsordnung) berücksichtigt werden.

Beschlussfassung Die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ wird in Kenntnis der Einsprachen den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet. Nach der Beschlussfassung durch Urnenabstimmung entscheidet das AGR im darauffolgenden Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.

Antrag des Gemeinderats

Wiedererwägung:

**Auf den Entscheid der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 betreffend das Traktandum 3 Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ sei zurückzukommen.**

Bei einem Ja zur Wiedererwägung:

**Die Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ in der im März 2021 angepassten Fassung sei anzunehmen.**



## Argumente der Befürworter\*innen

Die Annahme der Zonenplan- und Baureglementsänderung „Brunnmatt“ ist die Voraussetzung für die Realisierung des Projekts „Regionalgesellschaft Mitte mit integriertem Warenverteilzentrum“ der Lidl Schweiz AG in Roggwil. Der Gemeinderat, die Ortsparteien BDP, FDP, SP und SVP sowie der Gewerbeverein befürworten die Vorlage mit erheblich reduziertem LKW-Verkehrsaufkommen in Roggwil. Weiter wird die Vorlage von einer Gruppe von Befürwortern (IG „Entwicklung Gemeinde Roggwil“) explizit unterstützt.

Nachhaltigkeit

Das seit Jahrzehnten durch temporäre Nutzungen und eine grosse Industriebranche geprägte Brunnmatt-Areal kann nach verschiedenen vergeblichen Versuchen mit einem nachhaltigen Projekt entwickelt werden.

Nutzung aus einer Hand

Das ganze Areal soll aus einer Hand mit einem Projekt entwickelt werden. Die Ansiedlung eines entsprechend grossen Betriebs ist dafür die massgebende Voraussetzung, die von Lidl mit einer Regionalgesellschaft Mitte mit integriertem Warenverteilzentrum ideal erfüllt würde. Damit wird eine Zerstückelung der letzten grossen, gewerblich nutzbaren Fläche in der Gemeinde vermieden.

Keine Gefahr der Zerstückelung

Das Brunnmatt-Areal befindet sich nicht im Besitz der Gemeinde. Sie hat also auf die Entwicklung und auf den Entscheid, was auf dem Areal angesiedelt wird, keinen direkten Einfluss. Nicht sinnvoll, aber möglich, wäre eine Parzellierung (Zerstückelung) des gesamten Areals, was zu einer etappenweisen Bebauung durch verschiedene Unternehmen führen könnte. Die so entstehende variable Zone mit diversem Gewerbe wäre von der Gemeinde in Bezug auf Verkehr, Lärm und allgemeine Umweltimmissionen nur schwierig zu kontrollieren. Die Auflagen durch die ZAF und die notwendige, äusserst kostenintensive Altlastensanierung würden eine alternative oder ergänzende Nutzung des Areals weiterhin sehr erschweren.

Wirtschaftlicher Nutzen

Die Arealentwicklung erfolgt aus einer Hand mit einem Projekt, das der Gemeinde, der Region und dem Kanton einen breiten wirtschaftlichen Nutzen bringen wird. Allein schon für den Bau der Regionalgesellschaft und des Warenverteilzentrums sollen über CHF 100 Mio. investiert werden. Gemäss Angaben der Lidl Schweiz AG werden bei Bauprojekten 95 % der Aufträge an Dienstleister aus der Schweiz vergeben.

# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021



- Arbeitsplätze** In der Gemeinde, respektive in der Region werden durch die Realisierung des Projekts rund 200 Arbeitsplätze geschaffen, die das ganze Spektrum von niederschweligen über handwerkliche und administrative Arbeitsplätze bis hin zu Kaderstellen umfasst. Weiter können in verschiedenen Berufszweigen Lehrstellen angeboten werden.
- Ökologie** Das Projekt nutzt die zur Verfügung stehende Fläche optimal. Dadurch wird in vorbildlicher Weise mit der immer rarer werdenden Ressource „Boden“ umgegangen. Die sich an verschiedensten Stellen im Erdreich des Areals befindenden Altlasten werden fachgerecht saniert. Mit der nachhaltigen Altlastensanierung leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz, namentlich zum Schutz des Grundwassers. Die in einer Absichtserklärung schriftlich bekräftigte Zusicherung der Lidl Schweiz AG, auf dem Bau eine grosse Photovoltaik-Anlage zu errichten, trägt dazu bei, die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen. Die in der angepassten Fassung des Baureglements festgehaltene Verpflichtung, die Filialbelieferungen ab einer Distanz von mehr als 90 km auf die Schiene zu verlagern, trägt spürbar zur Minimierung des LKW-Verkehrs bei.
- Finanzen** Neben der einmaligen Mehrwertabgabe kann Roggwil langfristig durch die gesetzlich vorgeschriebene Steuerauscheidung zwischen den drei Lidl-Standorten von Steuermehreinnahmen von voraussichtlich rund CHF 1.5 Mio. profitieren. Angesichts des latent zu tiefen Cash Flows (Geldzufluss) und der in den nächsten Jahren zu erwartenden Investitionen in die kommunale Infrastruktur (Zentrumsplanung, Mehrzweckraum, Sportanlagen, Schulinfrastruktur) könnten diese Mehreinnahmen massiv zur Entlastung der Steuerzahlenden, zur Beibehaltung, langfristig vielleicht sogar zur Senkung des aktuellen Steuersatzes und damit zur Steigerung der Standortattraktivität beitragen.
- Verkehrsbelastung** Das Warenverteilzentrum wird Mehrverkehr mit sich bringen. Allerdings wird jede andere oder zusätzliche Nutzung des Areals innerhalb der aktuellen Zone für Arbeit und Freizeit, die bedeutend mehr Fahrzeugbewegungen zulässt als die vorgesehene neue Planung, mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbunden sein. Die heute 3'200 möglichen Fahrten (DTV) mit unbeschränktem LKW-Anteil werden mit der Annahme der ZPP „Brunnmatt“ auf 1'200 gesenkt, der LKW-Anteil auf 450 Fahrten begrenzt. Im Verhältnis zum gegenwärtigen Durchgangsverkehr scheint der zu erwartende Mehrverkehr durch das Dorf im Vollausbau des Warenverteilzentrums



vertretbar, nicht zuletzt auch, weil keine Nachfahrten erfolgen. Bei einer Realisierung des Projekts an einem Alternativstandort in der Region ist die Erschliessung des Autobahnanschlusses Reiden via Roggwil wahrscheinlich. Dann wäre Roggwil gleichwohl durch Mehrverkehr belastet, ohne einen Nutzen vom Projekt zu haben.

#### Verkehrssicherheit

Die in einer Absichtserklärung schriftlich bekräftigte Zusicherung der Lidl Schweiz AG im Bereich der Verkehrssicherheit bringt für Roggwil einen Mehrwert – dies trotz des befürchteten Mehrverkehrs. Lidls zugesagter Beitrag von maximal CHF 1 Mio. an die Realisierung baulicher Massnahmen im Bereich Verkehrssicherheit, die Finanzierung eines Schülerlotsendienstes für die Querung der Kantonsstrasse und die Verpflichtung zwischen 11.45 und 12.15 Uhr keine LKW, die zur Filialbelieferung eingesetzt werden, das Dorf queren zu lassen, zeugen von Problembewusstsein, Rücksichtnahme und Lösungsorientiertheit.

#### Lidl Schweiz AG als Partner

Der Erstkontakt mit der Lidl Schweiz AG im Zusammenhang mit diesem Projekt fand im Dezember 2017 statt. Die Arbeit am Projekt, die in der Erarbeitung der aktuellen Vorlage mündete, erfolgte gemeinsam, mit der nötigen Ruhe und Seriosität und in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Behörden sowie unter Einbezug der Nachbarkantone in einem mehrjährigen Prozess. Der Gemeinderat arbeitete intensiv und auf Augenhöhe mit der Lidl Schweiz AG zusammen. Lidl hat sich stets äusserst verlässlich, seriös und konstruktiv präsentiert. Erfahrungen der Gemeindebehörden an den beiden bisherigen Lidl-Standorten Weinfelden und Sévaz bestätigen diesen Eindruck. Die Ernsthaftigkeit, mit der Lidl auf die Anliegen der Gegnerschaft des Projekts eingegangen ist und sehr weit gehende Zusicherungen vorgelegt hat, ist ein weiterer Beleg dafür.

#### Leitbildkonformität

Das Projekt entspricht sehr gut und in verschiedenen Bereichen dem Leitbild, das sich die Gemeinde im Jahr 2008 gegeben hat, indem wir die Attraktivität von Roggwil als Wohn-, Arbeits- und Unternehmensstandort, die Bemühungen der Unternehmen in der Berufsbildung und die Erhaltung bestehender sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze fördern und unterstützen. Weiter liegen Roggwil der haushälterische Umgang mit konventionellen und der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die massvolle und schonende Nutzung der Ressourcen des Lebensraums am Herzen.



## Argumente der Gegner\*innen

Eine Gruppe von Gegnern (IG „Roggu liegt üs am Härz“) sowie sämtliche Gruppen und Einzelpersonen, die gegen den Entscheid des Regierungsstatthalteramts Beschwerde geführt haben, wurden am 18. März 2021 eingeladen, ihre Argumente gegen die Vorlagen zu Händen der Botschaft schriftlich einzubringen. Die Argumente, die gegen die Vorlage sprechen, wurden auf der Basis der eingegangenen Beiträge der Gegnerschaft, des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 sowie in verschiedenen Medien vorgebrachten Äusserungen zusammengestellt.

### Standort

Der Standort Roggwil ist für eine Regionalgesellschaft mit integriertem Warenverteilzentrum eines Grossverteilers ungeeignet. Aufgrund des zu erwartenden LKW-Verkehrs müsste ein solches Vorhaben in der unmittelbaren Nähe eines Autobahnanschlusses realisiert werden und nicht wie im Fall von Roggwil auf einem Areal, das 15-20 Minuten von der Autobahn entfernt ist und in Roggwil sowie umliegenden Gemeinden Mehrverkehr generiert.

Ausserdem ist anzumerken, dass bereits heute überdurchschnittlich viele Logistikzentren und Transportunternehmen an den betroffenen Achsen angesiedelt sind, auch grosse Unternehmen wie Schöni Transport AG (Rothrist), Giezendanner Transport AG (Rothrist), Coop Verteilzentrale (Langenthal), XPO Logistics (Roggwil) etc., welche schon heute einen starken LKW-Verkehr verursachen.

### Verkehr

Die erwartete Zunahme des LKW-Verkehrs ist nicht akzeptabel. Insbesondere für Schulkinder und Velofahrende stellen die durch das Dorf fahrenden LKW schon jetzt eine grosse Gefahr dar. Die den Verkehr betreffenden Gutachten sind ungenau und beruhen auf Schätzungen. Wie viel Mehrverkehr dann dereinst effektiv im Dorf zu erwarten ist, wird nicht in Gutachten aufgezeigt, sondern wird sich dann erst in der Praxis zeigen, aber dann ist es zu spät. Weiter ist nicht klar, wie das Verkehrsmonitoring erfolgen soll. Es sollte zudem schon jetzt klar sein, wie die betroffenen Einwohner von Roggwil eine Überprüfung des Verkehrs verlangen können.

### Nutzung Bahnanschluss

Die neu in die Vorlage aufgenommene Nutzung des Freiverlads genügt nicht. Das bedeutet lediglich, dass die Auslieferung von Gütern an Filialen ab einer gewissen Distanz mit der Bahn per Container erfolgt. Es ist nicht ersichtlich, warum nicht auch die Anlieferung der Güter wo möglich mit der Bahn erfolgen soll. Dies könnte den LKW-Verkehr nochmals – auf ein erträgliches Mass – reduzieren. Ausserdem wird der bestehende Gleisanschluss weiterhin nicht benutzt.



Das System des Freiverlads ist durch eine Nutzung des Gleisanschlusses für die Anlieferung und die Belieferung der Filialen zu ersetzen.

Lärm

Durch die Zunahme des Verkehrs wird eine Zunahme von Lärm befürchtet. Insbesondere ist damit zu rechnen, dass auch an Wochenenden und nachts entsprechende Fahrten stattfinden. Aufgrund der Tatsache, dass steter Lärm krankmachen kann, sollten im Sinne einer umsichtigen Vorsorge alle Massnahmen getroffen werden, um zusätzlichen LKW- und PKW-Verkehr zu vermeiden. Die Ansiedlung eines Warenverteilzentrums, bei dem ein wesentlicher Teil des damit zusammenhängenden Verkehrs direkt durch das Dorfzentrum führt, widerspricht diesem Anliegen.

Altlasten

Die Sanierung der Altlasten auf dem Gelände hat keine Dringlichkeit. Würde von diesen Altlasten eine Gefahr ausgehen, wäre der aktuelle Besitzer schon lange gezwungen gewesen, eine entsprechende Sanierung vorzunehmen. Solange die Altlasten im Boden nicht angerührt werden, stellen sie auch keine Gefahr für eine Grundwasserverschmutzung dar. Eine Sanierung der Altlasten würde erst notwendig, wenn auf dem Areal Tiefbauten erstellt und deswegen Erdverschiebungen vorgenommen werden müssten. Wird auf dem Areal auf Tiefbauten und Erdbewegungen verzichtet, kann auch auf eine Sanierung der Altlasten verzichtet werden.

Finanzielle Abhängigkeit

Die Gemeinde Roggwil würde sich bei einer Annahme der Vorlage, die die Realisierung des Projekts für die Lidl Schweiz AG ermöglichen würde, in eine ungesunde finanzielle Abhängigkeit von der Lidl Schweiz AG begeben. Es ist zu befürchten, dass die in Aussicht gestellten Mehreinnahmen nicht realisiert werden können, da Grossunternehmen wie Lidl ihre Steuern zu optimieren pflegen und auch die Möglichkeit haben, die Versteuerung ihrer Gewinne in steuergünstige Gemeinden und Kantone zu verschieben.

Lokales Gewerbe

Trotz Versprechungen, das lokale Gewerbe zu berücksichtigen, verbleiben grosse Zweifel. Verbindliche Zusagen liegen nicht vor. Aus der gängigen Praxis bei Grossbaustellen weiss man, dass vornehmlich ausländische Firmen beschäftigt werden, die auch immer wieder negativ in der Presse auffallen (Lohndumping). Auch ist fraglich, ob lokales Gewerbe überhaupt die Kapazität hat, an einem solchen Grossprojekt massgeblich mitarbeiten zu können.

Nutzen für das Dorf

Abgesehen von den unsicheren Steuererträgen bringt das Warenverteilzentrum keinerlei Vorteile für das Dorf. Zukunftsweisender wäre ein Technologiepark mit Co-Work-Büros, der Startup-

# URNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 13. Juni 2021



Unternehmen ein Zuhause böte und so die Region aufwerten und Unternehmen anregen würde, sich hier aufgrund der guten Infrastruktur niederzulassen.

Lidl Schweiz AG  
als Arbeitgeber

Die Versprechungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen sind mit Vorsicht zu geniessen. Es ist zu befürchten, dass die Lidl Schweiz AG mehrheitlich Auswärtige beschäftigen wird, die bereit sind, zu tiefen Löhnen und bei schlechten Sozialleistungen zu arbeiten. Ortsansässige Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer hätten das Nachsehen. Zudem ist aufgrund der mehrheitlich geschaffenen Tiefstlohnjobs eine Zunahme der Sozialkosten, für die die Gemeinde aufzukommen hätte, zu befürchten. Zudem würde bei einer weiteren Zunahme der Bevölkerung unsere Schulinfrastruktur an ihre Grenzen stossen, was weitere Investitionen zu Lasten der Gemeinde zur Folge hätte.

Künstlicher Zeit-  
druck

Das Geschäft wurde vom Gemeinderat bereits am 31. August 2020 unter grossem Zeitdruck dem Souverän vorgelegt. Bei der auf den 13. Juni 2021 angesetzten Urnenabstimmung wiederholt sich die Geschichte. Der Information der Bevölkerung und dem Meinungsbildungsprozess der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wird zu wenig Zeit eingeräumt. Insbesondere sind auch wichtige Fragen im Zusammenhang mit der Vorlage noch immer offen. Dass diese Fragen dann im Rahmen des weiteren Verfahrens (Überbauungsordnung, Baubewilligungsverfahren) verbindlich geregelt werden sollen, befriedigt nicht. Es müsste schon jetzt im Vorfeld alles klar sein.

Nachbargemein-  
den und -kantone

Die Nachbargemeinden im Kanton Luzern und im Kanton Aargau lehnen das Projekt auch nach den Einspracheverhandlungen noch immer ab. Sie befürchten negative Auswirkungen insbesondere durch den erwarteten Mehrverkehr. Überdies sei das Vorhaben in den kantonalen Richtplan aufzunehmen, auch wenn dies seitens des Kantons Bern (AGR) als nicht notwendig erachtet wird.