

Postulat forum: Kauf der Parzelle 508 / Worbstrasse 209

1 TEXT

Der Gemeinderat wird beauftragt, den Kauf der Parzelle Gbbl-Nr. 508 / Worbstrasse 209 vom Totalunternehmen HRS zu prüfen.

Die Parzelle 508 ist seit der Übernahme durch HRS und dem Rückbau des ehemaligen Restaurants "Kreuz" eine Brache und wird derzeit extensiv als Kinderspielplatz oder "Spielbrache" benutzt.

Die Gemeinde besitzt mit der Parzelle Gbbl-Nr. 330 (Worbstrasse 211) das östlich angrenzende Grundstück. Der Verkauf dieser Parzelle an HRS hätte eine Überbauung beider Parzellen durch HRS ermöglichen sollen. Mit der Ablehnung der Vorlage "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" ist der Vorvertrag für diesen Verkauf erloschen.

Die Gemeinde verfügt nach unvorhergesehenen Einnahmen über erhebliche finanzielle Ressourcen. Zur Verbesserung des planerischen Spielraums auf dem "Baufeld A1" (vgl. ZPP Westliches Zentrum Gümligen") soll der Gemeinderat prüfen, die Parzelle 508 von HRS zu kaufen.

Unter der Regie der Gemeinde als alleinige Grundeigentümerin eines homogenen Baufeldes – bestehend aus den Parzellen 330 und 508 – können städtebauliche und gesellschaftliche Impulse mit hoher Wahrscheinlichkeit und innert solchen Fristen geschaffen werden, dass die nächste (politische) Generation ein solides Fundament und eine klare langfristige Vision übernehmen kann.

Die Gemeinde kann darüber hinaus konkrete bürgerzentrierte Anliegen wie die Aufwertung des Zentrums von Gümligen mit integriertem Zugang zu öffentlichen Einrichtungen und zum öffentlichen Verkehr umsetzen und ihr übriges Grundeigentum im Areal Lischenmoos dynamischer für die Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen und Angeboten wie dem Jugendtreff nutzen.

Muri-Gümligen, 22. Juni 2021

B. Häuselmann

P. Rösli, W. Thut, H. Beck, G. Grossen, K. Künti, S. Fankhauser, J. Brunner, R. Racine, K. Jordi, H. Gashi, F. Grossenbacher, H. Meichtry, K. Lanz, K. Stein, E. Schmid (16)

2 STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

2.1 AUSGANGSLAGE

Die beiden Baufelder Gbbl.-Nr. 508 (Worbstrasse 209) und Gbbl.-Nr. 330 (Worbstrasse 211) im Lischenmoos wurden im Rahmen der geplanten Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Westliches Zentrum Gümligen" als Baufeld "A" bezeichnet. Das Baufeld "A" mit diesen beiden Parzellen sollte städtebaulich und konzeptionell als Ganzes geplant und realisiert werden, da diesem Bereich aufgrund seiner zentralen Lage, aber auch aufgrund seiner strategisch wichtigen Funktion (v.a. Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und guter öV-Anschluss) eine besondere Bedeutung zukommt. Da der Verkauf der Parzelle Gbbl.-Nr. 330 an die HRS Investment AG (*nachfolgend "HRS" genannt*) mit der Ablehnung der "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" bisher nicht zustande gekommen ist, stellt sich für die Gemeinde effektiv die Frage, was mit der angrenzenden Parzelle Gbbl.-Nr. 508 - welche sich heute im Besitz der HRS befindet - passieren soll.

Gemäss dem am 17. September 2019 zwischen der Einwohnergemeinde und der HRS abgeschlossenen "Kaufrechtsvertrag mit Kaufverpflichtung" beginnt das Kaufrecht mit dem Abschluss der öffentlichen Urkunde und dauert bis zum 31. August 2029. Somit besteht gemäss Kaufvertrag auch mit dem Verzug der Planung im Lischenmoos noch die Möglichkeit, dass die HRS das Kaufrecht für die Parzelle Gbbl.-Nr. 330 ausüben kann¹.

2.2 ALLGEMEINE HALTUNG DES GEMEINDERATS

Grundsätzlich hat der Gemeinderat ein grosses Interesse, die Fäden für diese beiden strategisch wichtigen Parzellen in der Hand zu halten. Er prüft daher im Rahmen der Wiederaufnahme der Planungsarbeiten für das Lischenmoos, welche Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Baufeld in Betracht gezogen werden können und führt dazu auch Gespräche mit der HRS. Aktuell ist für den Gemeinderat jedoch noch offen, ob im Rahmen der Neuaufgleisung der "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" ein Kauf der Parzelle Gbbl.-Nr. 508 in Betracht gezogen werden soll. Offen sind zurzeit auch die Planungsabsichten der HRS.

2.3 EINFLUSSNAHME UND STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN DER GEMEINDE

Mit den entsprechenden Planungsinstrumenten für das Areal wie Masterplanung, Zonenplan- und Baureglementsänderungen verfügt der Gemeinderat über entsprechende Steuerungsmöglichkeiten. Zusätzlich kann er mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA 142 – d.h. einem Wettbewerb, wie er für das Baufeld "A" bereits durchgeführt wurde – aktiv auf die Gestaltung und qualitative Umsetzung von Bauvorhaben auf Baufeld "A" Einfluss nehmen.

¹ Vgl. Ziff. 1.2 des Kaufrechtsvertrag mit Kaufverpflichtung betreffend das Grundstück Muri bei Bern-Grundbuchblatt Nr. 330:

"Die Einwohnergemeinde Muri bei Bern ist bereit, dieses Grundstück der HRS Investment AG zu verkaufen, und die HRS Investment AG ist bereit, dieses Grundstück der Einwohnergemeinde Muri bei Bern abzukaufen, sobald - soweit diese erforderlich ist - eine rechtskräftige Überbauungsordnung vorliegt, ansonsten bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung."

Zudem beabsichtigt der Gemeinderat, die Bevölkerung in die künftige Planung des Baufelds "A" mittels partizipativer Prozesse noch stärker einbeziehen und teilhaben lassen.

2.4 ABHÄNGIGKEITEN ZUR FINANZPLANUNG DER GEMEINDE

Ein Kauf der Parzelle Gbbl.-Nr. 508 hängt auch davon ab, welche finanziellen Mittel der Gemeinde zur Verfügung stehen. Mit dem Kauf der Parzelle wäre die Gemeinde später in der finanziellen Pflicht, die Parzelle wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen bzw. zu überbauen. Da in den nächsten Jahren gemäss Investitionsplanung bereits zahlreiche bauliche Vorhaben (v.a. bei den Schulbauten) anstehen, welche die "Finanzkasse" belasten, sind weitere grössere Ausgaben sorgfältig vor dem Hintergrund bereits geplanter finanzieller Investitionen zu beurteilen.

2.5 MÖGLICHE MODELLE FÜR DIE PARZELLE GBBL.-NR. 508

Unbestritten ist für den Gemeinderat hingegen, dass ein allfälliger Kauf des Landes in Bezug auf die strategische Einflussnahme den grösstmöglichen planerischen Spielraum gewähren würde. Denkbar wäre daher auch ein Modell, bei welchem die Gemeinde das Land im Baurecht übernimmt und damit die strategischen Zielsetzungen als Baurechtsnehmerin in noch grösserem Umfang mit steuern kann, als dass sie dies bereits im Rahmen der planungsrechtlichen Instrumente (Masterplan, ZPP, UeO etc.) kann.

Ebenfalls denkbar wäre ein Modell, bei welchem die Gemeinde das Land zunächst kaufen und anschliessend im Baurecht an Dritte abgeben würde. Dadurch könnte der Gemeinderat von seiner finanziellen Verpflichtung für die Realisierung weitgehend entbunden werden, hätte aber die Möglichkeit, über entsprechende Vertragsmodalitäten mit den Baurechtsnehmern die strategischen Zielsetzungen sowie die Gestaltungsfragen für das Areal weitgehend mitzubestimmen. Gleichzeitig würde der Gemeindegasse mit diesem Modell ein wiederkehrender Baurechtszins zugutekommen, was den finanziellen Spielraum der Gemeinde erhöhen würde.

2.6 ABHÄNGIGKEITEN ZUR ENTWICKLUNG LISCHENMOOS

In der bisherigen Diskussion um die weitere Entwicklung des Areals "Lischenmoos" resp. der "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" stehen für den Gemeinderat aktuell drei Szenarien zur Diskussion: Dies umfassen neben einer Variante "Modifizierung des Gesamtkonzepts in ausgewählten Teilbereichen" eine Variante mit einer "Aufteilung in Teilkonzepte nach den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaften" sowie eine Variante mit "Fokus auf den Teilbereich Lischenmoos".

Bei allen drei Varianten nimmt das Baufeld "A" wie bis anhin eine strategisch wichtige Rolle für das Areal "Lischenmoos" ein. Ebenso wird zu gegebener Zeit der partizipative Prozess mit der Bevölkerung sowie den Grundeigentümerschaften wiederaufgenommen und intensiviert. Der Gemeinderat erachtet daher den Entscheid über einen möglichen Kauf der Parzelle Gbbl.-Nr. 508 zwingend in Abhängigkeit zu der anvisierten Weiterentwicklung des Areals.

2.7 RESÜMEE DES GEMEINDERATS

Der Gemeinderat ist somit bereit, den Kauf der Parzelle Gbbl.-Nr. 508 von der HRS sorgfältig zu prüfen. Er möchte dies jedoch im Rahmen der Neuaufgleisung der Planung "Lischenmoos" und in Abstimmung mit der Überarbeitung der "ZPP Westliches Zentrum Gümligen" beurteilen und entscheiden. Er begrüsst daher die Überweisung des Vorstosses, ohne diesen gleichzeitig abzuschreiben.

3 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat daher, folgenden

Beschluss

zu fassen:

Überweisung des Postulats.

Muri bei Bern, 13. September 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Thomas Hanke Corina Bühler