

Motion SP-Fraktion Muri-Gümligen betreffend die Nutzung der Parzelle Gümligenfeld

1 TEXT

Der Gemeinderat wird beauftragt, bezüglich der Nutzung der Parzelle 3326 (Feldstrasse 30, 3073 Gümligen) unverzüglich durchzusetzen, dass die gegenüber den Stimmberechtigten, dem Parlament und den Einwohnerinnen und Einwohnern von Muri-Gümligen gemachten Aussagen beachtet und umgesetzt werden.

Namentlich sind sämtliche allfälligen Unklarheiten der Überbauungsordnung Gümligenfeld vom 28. September 1997 mit Zonenplanänderung und die Unklarheiten eventueller weiterer Erlasse umgehend zu bereinigen.

Begründung

Die Gemeinde kaufte die Parzelle 3326 mit Kaufvertrag vom 11. September 1991 (Abstimmung vom 08.12.1991), um dort ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum zu errichten. Discounter oder andere Einkaufszentren sollten angesichts der problematischen Verkehrslage indessen ausdrücklich nicht im Gümligenfeld angesiedelt werden.

Die Botschaft des GGR an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vom 8. Dezember 1991 enthält folgende Aussagen zur Ortsplanung: „Mit der Zone mit Planungspflicht „Gümligenfeld“ wird eine dichte und gestalterisch überdurchschnittliche Überbauung mit breitem Angebot an Arbeitsplätzen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angestrebt.“ Und: „Das einmal erworbene Land soll nur im Baurecht an Interessenten abgegeben werden. Damit innert nützlicher Frist gehandelt werden kann, müssen die Baurechtsbedingungen durch das Parlament beschlossen werden. (...) Soll neben einer aktiven Landpolitik auch Gewerbepolitik betrieben werden, muss die Möglichkeit gegeben sein, neben dem Baurechtszins pro m² Land auch einen pro m² Nutzfläche zu fordern. Sonst dürfte es unmöglich sein, im Gümligenfeld auch kleine Gewerbebetriebe anzusiedeln.“

Das Baureglement 1994 sah vor: „Zulässig sind Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne grösseren Publikumsverkehr (insbesondere nicht zulässig sind Einkaufszentren, Freizeitanlagen und andere Nutzungen, die einen grösseren Verkehr zur Folge haben). Der Zone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV) zugeordnet“.

Im Jahr 1993 führte die Gemeinde einen Ideenwettbewerb durch. Ziel des Wettbewerbs war es, „planerisch eine dichte und gestalterisch überdurchschnittliche Überbauung mit breitem Angebot an Arbeitsplätzen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe“ vorzustellen.

Angesichts des hohen Kaufpreises, der beim Wiederverkauf auf das Gewerbe hätte abgewälzt werden müssen, fanden sich aber keine Käuferinnen und Käufer aus Gewerbekreisen.

Daher verkaufte die Gemeinde das Grundstück im Jahr 2000 mit Verlust an Rubin Totalunternehmung AG, hielt jedoch dabei ausdrücklich an ihrem Vorhaben fest, gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen für Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen und keine Discounter anzusiedeln. Aus diesem Grund lehnte die Gemeinde die Kaufofferte von Tivona AG ab, welche auf der Parzelle einen Media Markt und ein Möbelhaus betreiben wollte. Bei über 30 Interessentinnen und Interessenten entschied sie sich für Rubin Totalunternehmung AG, welche Nutzungen im Bereich Treuhand und Feinelektronik in Aussicht stellte.

In der Botschaft vom 30. Oktober 2000 des Gemeinderates an das Parlament zum Verkauf der Parzelle Nr. 3226 im Gümligenfeld sind folgende Aussagen enthalten: „Dieser Antrag bedeutet, dass der Gemeinderat auf die Offerte der Tivona AG für die Erstellung eines Media Marktes nicht eintritt. (...) Die Schwierigkeiten beim Parkieren und beim Verkehrsfluss wären vorprogrammiert. Die Überbauungsvorschriften verbieten zudem bekanntlich Nutzungen, welche in Wohngebieten einen grossen Publikumsverkehr verursachen.“

Der Gemeindepräsident hat sich im Grossen Gemeinderat gemäss Protokoll vom 21. November 2000 in der gleichen Art geäussert. Die künftigen Nutzer des Gümligenfelds seien im Bereich Treuhand und Feinelektronik tätig und seien daher willkommen. Betriebe mit grossem Publikumsverkehr seien ausgeschlossen. Gemäss Überbauungsordnung sei die Zahl der Parkplätze beschränkt. 7/8 der Plätze müssten unterirdisch angeordnet werden, was Billiganbieter abschrecke. Er sichere zu, dass kein grosser oder grösserer Fachmarkt ins Gümligenfeld kommen werde.

Bereits im Jahr 2000 wurden in der Pressen Gerüchte laut, es komme ein Media Markt nach Gümligen. Der Gemeinderat dementierte dies in einem Pressecommuniqué am 08. August 2000.

Er schrieb: „Der Gemeinderat begrüsst die künftige Bautätigkeit im Gümligenfeld und heisst die Investoren willkommen. Medienberichte in den letzten Tagen verlangen aber nach einer Klarstellung hinsichtlich der Eignung des Gümligenfelds für Fachmärkte. Fachmärkte sind bekanntlich auf zahlreiche Parkplätze in ihrer unmittelbaren Nähe angewiesen (...). Ein weiteres Hindernis (...) bildet die Bestimmung in den Überbauungsvorschriften, wonach Anlagen, welche einen grösseren Publikumsverkehr in Wohngebieten verursachen, nicht zugelassen sind. Diese Aspekte hat der Gemeinderat auch gegenüber der Berner Zeitung betont, weshalb die Schlagzeile „Media Markt kommt nach Muri“ doch stark zu relativieren ist.“

Nun entnehmen wir der Presse erneut, dass ein Media Markt und ein Einkaufszentrum für Sportartikel auf der ehemaligen Gemeindeparzelle im Gümligenfeld angesiedelt werden sollen. Dies entspricht klar nicht den Absichten von Parlament und Stimmvolk. Angeblich unklare Erlasse sind sofort entsprechend zu präzisieren.

Muri und Gümligen, 22. Mai 2005

Daniela Pedinelli

U. Siegenthaler, V. Bettler Suter, J. Ziberi, F. Ruta, M. Graham, B. Wegmüller, J. Manz, D. Schönenberber, F. Aebi, P. Aeschmann, M. Häusermann, R. Beyeler, L. Streit, U. Wenger, S. Brüngger (16)

2 STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATES

2.1. Ausgangslage

Baurechtliche Grundordnung

Aufgrund der ausserordentlichen Standortgunst des Gümligenfeld - unmittelbar an der Autobahnausfahrt Muri gelegen und damit für eine wirtschaftliche Nutzung hervorragend geeignet - wurde dieses Gebiet vom Kanton Bern als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) bezeichnet. Die Ausscheidung von Entwicklungsschwerpunkten war und ist auch heute noch ein wichtiger Bestandteil der Strategie zur Stärkung der bernischen Wirtschaftskraft. Auf kommunaler Ebene wurde diese Absicht in der Volksabstimmung vom 29. April 1990 (I. Etappe Ortsplanung) dahingehend umgesetzt, dass eine Fläche von rund 48'000 m² einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen wurde. Im entsprechenden Artikel 58 Gemeindebaureglement (Volksabstimmung vom 6. Juni 1993, GBR 94) wird festgehalten, dass mit dieser Zone eine dichte und gestalterisch überdurchschnittliche Überbauung mit breitem Angebot an Arbeitsplätzen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angestrebt wird.

Im Jahre 1993 wurde der reglementarisch vorgeschriebene Ideen-Wettbewerb durchgeführt. Dieser mündete letztlich in die Überbauungsordnung Gümligenfeld mit Zonenplanänderung, welche vom Grossen Gemeinderat an seiner Sitzung vom 17. Juni 1997 beraten und verabschiedet wurde. Im Zusammenhang mit dem vorliegend speziell interessierenden Artikel 6 der Überbauungsvorschriften wurde im GGR namentlich auch die Frage diskutiert, ob "Fachmärkte" als Nutzung zulässig sein sollen. Mit 23:11 Stimmen hat der GGR die Streichung des Begriffs "Fachmärkte" explizit abgelehnt. Der von den Stimmberechtigten am 28. September 1997 genehmigte Wortlaut von Art. 6 Ziff. 1 der Überbauungsvorschriften lautet demzufolge wie folgt: "1. Nutzungsart: Zulässig sind Nutzungen für Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie Fachmärkte. Ausgeschlossen sind Einkaufszentren im Sinne von Art. 24 BauV und andere Nutzungen, die einen grossen Publikumsverkehr in Wohngebieten verursachen (...)".

Liegenschaftstransaktionen der Gemeinde

Die Gemeinde kaufte die Parzelle 3226 im Halte von 10'000 m² im Jahr 1991 zum Preis von CHF 800.00 / m² von der Erbengemeinschaft Lüthi. Ausdrücklicher Zweck dieses Kaufs war die Aussiedlung der Transportunternehmung Brechbühl von der Worbstrasse in die unmittelbare Nähe zur Autobahnausfahrt Muri mit dem Zweck, die Bevölkerung vom Lastwagenverkehr zu entlasten. Die Aussiedlung zerschlug sich leider in der Folge aus verschiedenen Gründen.

Mangels Eigengebrauch entschloss sich die Gemeinde in der Folge, das Grundstück wieder zu verkaufen. Unter den zwei letztlich verbliebenen Offerten - Tivona AG für einen Media Markt und die Rubin Totalunternehmung AG - entschied sich der Gemeinderat für die letztere und stellte dem GGR am

30. Oktober 2000 Antrag auf Verkauf der Parzelle zum Preis von CHF 500.00/m². Entscheidend für die Auswahl des Gemeinderates waren namentlich zwei Elemente: Einerseits sah die Planung der Rubin Totalunternehmung AG die Ansiedlung qualitativ hochstehender Arbeitsplätze aus den Bereichen Feinelektronik und Treuhand vor, andererseits berücksichtigte der Gemeinderat absehbare Schwierigkeiten beim Verkehrsfluss und beim Parkieren. Anlässlich der GGR-Sitzung vom 21. November 2000 sicherte der zuständige Ressortvorsteher zu, dass kein grosser oder grösserer Fachmarkt ins Gümligenfeld kommen werde, da dies bei einem Angebot von 128 Parkplätzen schlicht nicht möglich sei. Die Zusicherung erfolgte aufgrund von damaligen Äusserungen von Vertretern des Media Marktes.

Baubewilligungsverfahren

Am 26. Juni 2002 stellte die Rubin Totalunternehmung AG ein Baugesuch mit folgender Umschreibung des Bauvorhabens: "Dienstleistungszentrum mit Fachmarkt, Gewerbe, Büronutzung, Lagerhalle im Untergeschoss sowie Einstellhalle und Restaurant ". Auf den Plänen ist im Erdgeschoss ausdrücklich die Zweckbestimmung "Fachmarkt" aufgeführt. Gestützt auf die massgeblichen kantonalen und kommunalen Rechtsgrundlagen hat der Regierungsrat von Bern am 2. September 2002 der Rubin Totalunternehmung AG die Baubewilligung erteilt. Diese ist rechtskräftig.

2.2. Baupolizeiliche Würdigung

Nachdem bekannt geworden war, dass entgegen den früheren Planungen der Rubin Totalunternehmung AG nun doch der Media Markt ins Gümligenfeld kommen soll, hat der Gemeinderat umgehend mitgeteilt, dass die Baukommission im Rahmen ihrer baupolizeilichen Obliegenheiten gemäss Art. 83 GBR überprüfen wird, ob die Nutzung der Parzelle Nr. 3226 durch den Media Markt aus baupolizeilicher Sicht zulässig ist. Gemäss einer Pressemitteilung vom 24. Mai 2005, welche allen Mitgliedern des GGR übermittelt wurde, hat die Baukommission verschiedenste Abklärungen bei kantonalen Amtsstellen veranlasst, mit Vertretern der Rubin Totalunternehmung AG sowie des Media Marktes gesprochen und einen externen Juristen für rechtliche Abklärungen beigezogen. Gestützt auf all diese Abklärungen ist die Baukommission zum Schluss gelangt, dass "aus baupolizeilicher Sicht kein Verstoss gegen die erteilte Baubewilligung vorliegt und die Nutzung durch den Media Markt möglich ist".

Für den Gemeinderat ist diese Feststellung verbindlich, da die Baukommission für Fragen der Baubewilligung bzw. der Baupolizei innerhalb der Gemeinde abschliessend zuständig ist.

2.3. Schlussfolgerungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt fest, dass

- a) der massgebliche Artikel 6 der Überbauungsvorschriften, welcher vom Volk genehmigt worden ist, die Nutzung durch Fachmärkte ausdrücklich vorsieht,
- b) gemäss den verbindlichen Feststellungen der Baukommission kein Verstoss gegen die erteilte Baubewilligung vorliegt und aus baupolizeilicher Sicht die Nutzung durch den Media Markt möglich ist und

- c) die Zusicherungen des Gemeinderates vom 21. November 2000 auf einer Einschätzung der Nutzungsmöglichkeiten und des Parkplatzbedarfs des Media Markts basierten und nicht auf einer juristisch verbindlichen Betrachtungsweise. Diese wichtige Unterscheidung hat der Gemeinderat bereits in seiner Antwort auf die dringliche Interpellation Aebi (SP) zum Gümligenfeld vom 29. Oktober 2001 zum Ausdruck gebracht (Beilage). In seiner Antwort auf die Frage 1 hat er festgehalten, dass die Firma "Media-Markt" ihr Interesse am Standort Gümligenfeld (vermutlich) wegen dem für sie ungenügenden Parkplatzangebot verloren habe und in der Antwort auf die Frage 2 hat der Gemeinderat ausgeführt, dass gemäss Art. 6 Ziff. 1 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften Fachmärkte zugelassen sind und diese nicht verhindert werden können, wenn sie die Überbauungsvorschriften einhalten.

Der Gemeinderat bedauert, dass die ursprünglich in Aussicht gestellte Nutzung durch Unternehmen aus den Bereichen Feinelektronik und Treuhand aufgrund der Marktentwicklung nicht realisiert werden konnte.

Die Feststellung gemäss c) hat auch heute noch ihre volle Bedeutung. Die in der Motion verlangte Verhinderung der Nutzung der Gebäulichkeiten im Gümligenfeld durch den Media Markt wäre nur möglich, wenn der Bauherrin bzw. der künftigen Nutzerin irgendwelche (schwerwiegende) Verstösse gegen baurechtliche Vorschriften vorgeworfen werden müssten. Solche Verstösse sind indessen nicht ersichtlich. Ein Baugesuchsteller hat einen Rechtsanspruch darauf, ein Vorhaben zu realisieren, sofern er sich an die rechtlichen Vorgaben hält. Dem Gemeinderat als Exekutivorgan steht kein Recht zu, aus "politischen" Gründen Rechtsansprüche in Frage zu stellen. Er muss dem Grossen Gemeinderat vor diesem Hintergrund deshalb beantragen, die Überweisung des Vorstosses abzulehnen.

Wie der Gemeinderat in seiner Pressemitteilung vom 24. Mai 2005 bereits angekündigt hat, will er seine Kräfte vielmehr darauf konzentrieren, mit den andern beteiligten Partnern flankierende Massnahmen zu erarbeiten, welche vor dem Hintergrund des erhöhten Verkehrsaufkommens einen geordneten Verkehrsablauf sicherstellen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die bevorstehende Nutzung des Gümligenfeld auch positive Aspekte aufweist: Die Gemeinde hat während mehr als 10 Jahren sehr viel Energie, Zeit und mehrere Mio. Franken "investiert", um das Gümligenfeld (endlich) der vom Volk beschlossenen wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

3

ANTRAG

Im Lichte der vorangehenden Ausführungen wird dem Grossen Gemeinderat folgender

Beschluss

beantragt:

Ablehnung der Motion.

Muri bei Bern, 6. Juni 2005

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

H.R. Saxer

K. Pulfer

Beilage

Antwort des Gemeinderates auf die dringliche Interpellation Aebi (SP)