

Interpellation Pedinelli (SP) betreffend "Cash & Carry" an der Autobahnausfahrt Muri

1 TEXT

Auf der Parzelle Nr. 2565 ("Tannental II") bei der Autobahnausfahrt Muri soll ein Verkaufsgeschäft "Cash & Carry" eingerichtet werden. Auch weitere Einkaufszentren oder Fachmärkte sind auf dieser Parzelle geplant. Die entsprechende Baubewilligung wurde erteilt.

Die Parzelle wurde vom Kanton (Tiefbauamt) um 1990 billig an die Bauunternehmung Gebrüder Merz AG verkauft, weil vertraglich eine Zweckbindung (Errichtung eines Werkhofs) vereinbart war. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1994 wurde die entsprechende Parzelle so eingezont, dass die vertragliche Einschränkung des Kantons grundsätzlich unterlaufen werden konnte. Eine Überbauungsordnung wurde anschliessend nicht erlassen, so dass der Kanton gegen die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr intervenieren konnte. Die Parzelle wurde 2001 von Merz AG verkauft. Damit entfiel die für die Bauunternehmung Gebrüder Merz AG geltende vertragliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten.

Die Parzelle ist gemäss Baureglement einer Zone mit Planungspflicht zugeordnet, die eine Nutzung für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne grösseren Fahrverkehr erlaubt. Insbesondere sind keine Einkaufszentren und Freizeitanlagen zulässig.

Wir bitten den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Gilt das Baureglement 1994 für die Parzelle Nr. 2565 Tannental II? Wenn ja: Warum wurde die oben beschriebene Nutzung durch die zuständigen Behörden zugelassen?*
- 2. Ein Schreiben des Tiefbauamtes des Kantons Bern vom 16. Januar 2001 an Merz AG, mit Kopie an die Bauverwaltung Muri, hielt fest, dass das Vorgehen der Käuferin den Grundsatz von Treu und Glauben verletze. Am 6. Februar 2001 schrieb der Kanton auch der Bauverwaltung Muri, dass er eine dichte Überbauung der genannten Parzelle nicht zulassen könne, da sie sich verkehrstechnisch an einem wichtigen Punkt befinde.*

Wie haben Bauverwaltung oder/und Gemeinderat auf diese Schreiben reagiert?

Welche Instanz hat beschlossen, dass für die Parzelle Tannental II auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden sollte? Welche Gründe waren für diesen Verzicht ausschlaggebend?

- 3. Welche Personen aus der Firma Merz AG (Aktionäre, Verwaltungsrat oder Mitarbeitende, sowie deren Familienangehörige) waren bei der Aus-*

gestaltung der 1994 vom Volk verabschiedeten Zonenpläne beteiligt oder federführend? In welcher Funktion?

4. *Welche Personen aus der Firma Merz AG waren ab 1990 in der Baukommission oder in der Bauverwaltung tätig?*
5. *Waren namentlich Herr Peter Merz als Mitglied (vor 2005) und als Präsident der Baukommission (seit 2005) sowie andere Personen der Firma Merz AG bei den Beratungen betreffend die Parzelle Tannental II jeweils anwesend?*

Wenn ja: Betrachtet der Gemeinderat die Anwesenheit und Mitberatung interessierter Personen bei Sachgeschäften als unproblematisch?

6. *Ist Herr Peter Merz aus Sicht des Gemeinderates aufgrund seiner beträchtlichen Eigeninteressen als Präsident der Baukommission tragbar?*

Muri, 19. September 2006

Daniela Pedinelli (SP)

2

STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Ob das Grundstück vom Kanton Bern "billig" an die Bauunternehmung Gebrüder Merz AG verkauft wurde, kann hier nicht kommentiert werden. Kaufverträge dieser Art sind privatrechtlicher Natur und die Beurteilung eines vertraglich zwischen Dritten vereinbarten Kaufpreises kann nicht Sache der Behörden sein. Der Verkauf an die Gebrüder Merz AG erfolgte gemäss den Unterlagen der Bauverwaltung nicht 1990, sondern bereits 1983.

Das Grundstück war bereits in den Zonenplänen von 1977 und 1980 als Industriezone ausgeschieden, wurde also nicht mit irgendwelchen Absichten anlässlich der Zonenplan- und Baureglementsrevision von 1994 eingezont. Die im Zuge der Revision 1994 vorgenommene Änderung bestand lediglich darin – und das ist wesentlich – dass das Grundstück mit einer ZPP (Zone mit Planungspflicht) belegt wurde. Das Planungsziel dieser ZPP "Tannental II" wurde ins Baureglement aufgenommen (Art. 51). Sofern der Kanton, namentlich das Tiefbauamt, mit der im Planungsziel reglementarisch vorgesehenen Nutzung nicht einverstanden gewesen wäre, hätte von dieser Seite gegen die Anpassung von Zonenplan und Vorschriften bereits während des Mitwirkungsverfahrens interveniert werden können, spätestens aber im Auflage- und Genehmigungsverfahren Einsprache erhoben werden müssen. Beides war nicht der Fall. Damit wird auch die Vermutung entkräftet, eine entsprechende Regelung der Zonenordnung sei nach dem Verkauf an die Gebrüder Merz AG derart erfolgt, dass privatrechtlich vereinbarte Einschränkungen unterlaufen werden konnten.

Gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. c des Baugesetzes (BauG, BSG 721.0) kann die Gemeindebehörde auf den Erlass einer Überbauungsordnung (ÜO) verzichten, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Das generelle Baugesuch vom 5. April 2002 entspricht diesen Bedingungen und wurde mit Entscheid vom 3. Juni 2003 von der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion bewilligt. Die relativ lange Frist ergab sich aus

dem Umstand, dass das Tiefbauamt des Kantons Bern Einsprache erhoben hatte, im Beschwerdeverfahren jedoch unterlag.

Somit ist auch klar, dass das generelle Bauprojekt bzw. die entsprechende Bewilligung als stellvertretend für die ÜO steht und sich ein ordentliches Baugesuch in Mass und Nutzung grundsätzlich danach zu richten hat.

Es trifft zu, dass in der ZPP "Tannental II" keine Einkaufszentren zulässig sind. "Cash & Carry" ist kein Einkaufszentrum, sondern ein Fachmarkt für das Gastgewerbe.

In Ergänzung dieser allgemeinen Ausführungen können die gestellten Fragen wie folgt beantwortet werden:

1. Das Baureglement 1994 gilt selbstverständlich auch für das Grundstück 2565. Die Nutzung durch Cash & Carry kann als gewerbliche Nutzung bezeichnet werden. Sie generiert keinen grösseren Publikumsverkehr, weil sich das Angebot auf das Gastgewerbe ausrichtet und nur von einer ganz bestimmten Kundschaft wahrgenommen werden kann. Zudem wurde im Bauentscheid die Fahrtenzahl beschränkt.
2. Die erwähnten Briefe betrafen privatrechtliche Vereinbarungen. Es gehört nicht zu den Aufgaben der Baupolizeibehörde, in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren privates Recht abzuhandeln.
Ein Gesuchsteller kann beantragen, dass auf den Erlass einer ÜO verzichtet wird (siehe Abschnitt 3 oben). Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat diesem Vorgehen im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. c BauG mit Bericht vom 29. November 2002 zugestimmt.
3. Da dem Gemeinderat die Zusammensetzung des Aktionariats, des Verwaltungsrats und die verwandtschaftlichen Beziehungen von Mitarbeitenden der Gebrüder Merz AG nicht bekannt sind, kann er diese Frage nur insofern beantworten, als er nachfolgend die Namen jener Mitglieder von Behörden auflistet, die in der angesprochenen Zeitspanne Mitarbeiter der Gebrüder Merz AG waren:

Gemeinderat

- Hans Haldi, SP 01.01.1985 - 31.12.1992

Baukommission

- Emil Brüngger, EVP	01.01.1985 - 31.12.1988	
- Hans Haldi, SP	01.01.1993 - 31.12.2000	
- Peter Merz, SVP	01.01.2001 - 31.12.2004	Mitglied
	ab 01.01.2005	Präsident

Planungskommission

- Beat Brügger, SP 19.06.1991 - 31.12.1996

Im (nicht ausstandspflichtigen) Grossen Gemeinderat wirkten die Herren Fritz Witschi (FDP, 01.01.1985 - 31.12.1992) und Peter Merz (SVP, 01.01.1993 - 31.12.2000) mit.

4. Seit 1990 wirkten die Herren Hans Haldi und Peter Merz in der Baukommission mit (vgl. Antwort auf Frage 3).

Die Bauverwaltung ist eine Abteilung der Gemeindeverwaltung. In ihr arbeiten ausschliesslich Personen, die von der Gemeinde öffentlich-rechtlich angestellt sind. Angestellte von privaten Firmen sind in der Bauverwaltung selbstverständlich keine tätig.

5. Die Ausstandspflicht von Mitgliedern kommunaler Organe – zu welchen auch die Baukommission gehört – ist in Art. 13 der Gemeindeordnung (GO) detailliert geregelt. Diese entspricht in allen Teilen den Vorschriften des kantonalen Gemeindegesetzes (Art. 47/48). Die wesentlichen Elemente der Ausstandspflicht sind die folgenden:
 - a) Wer an einem Geschäft unmittelbar persönliche Interessen hat, ist bei dessen Behandlung ausstandspflichtig.
 - b) Ausstandspflichtige müssen von sich aus ihre Interessenbindung offen legen.
 - c) Ausstandspflichtige dürfen sich vor dem Verlassen des Raums zur Sache äussern.

Der zuständige Bereichsleiter der Bauverwaltung hat gegenüber dem Gemeinderat bestätigt, dass Herr Peter Merz seine Interessenbindungen stets offen legt und die Vorschriften über die Ausstandspflicht befolgt.

Es liegt in der Natur der Sache, dass grundsätzlich alle Mitglieder von Behörden mit Geschäften konfrontiert werden können, bei welchen sie in den Ausstand treten müssen. Im Wissen um diese Realität hat sowohl der kantonale als auch der kommunale Gesetzgeber die notwendigen Spielregeln erlassen. Solange diese lückenlos befolgt werden, ist die teilweise Anwesenheit ausstandspflichtiger Personen und deren Äusserung zur Sache unproblematisch und gesetzlich klar geregelt.

6. Wahlbehörde für die Mitglieder ständiger Kommissionen und somit auch der Baukommission ist der Grosse Gemeinderat. Die Wahlvorschläge zuhanden des GGR formulieren die politischen Parteien. Herr Peter Merz wurde vom GGR auf Antrag der Schweizerischen Volkspartei (SVP) am 23. Januar 2001 zum Mitglied und am 18. Januar 2005 zum Präsidenten der Baukommission gewählt. Zum Zeitpunkt der jeweiligen Wahlen war dem GGR die berufliche Tätigkeit von Herrn Peter Merz bekannt. Der Gemeinderat äussert sich grundsätzlich nicht zu Wahlen, die vom GGR getroffen werden. Entscheidend ist aus Sicht des Gemeinderates, dass Ausstandspflichten konsequent wahrgenommen werden (vgl. Antwort zu Frage 5).

Muri bei Bern, 13. November 2006

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
 Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer