

Interpellation Manz (SP) betreffend Situation im Multengut

1 TEXT

Am 23. November 2004 stimmte der Grosse Gemeinderat einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Muri und der Burgergemeinde Bern einerseits und einer Planungsgemeinschaft Oberes Multengut andererseits zu, die es dieser ermöglichen sollte, das Bauernhaus neu zu nutzen. Die Gemeinde räumte der Planungsgemeinschaft zu diesem Zweck ein Unterbaurecht ein. Die Vereinbarung lief Mitte 2008 aus und wurde vom Gemeinderat im November 2008 mit einer ergänzenden Vereinbarung bis Mitte 2010 verlängert.

Ein erstes Bauprojekt sah eine weitgehende Büronutzung vor. In seiner Antwort vom 7. Januar 2008 auf die Einfache Anfrage Raaflaub betreffend Bauernhaus Multengut ging der Gemeinderat von einem baldigen Bauentscheid aus und vertrat die Auffassung, dass «eine ausschliessliche Wohnnutzung wegen den Lichtverhältnissen beispielsweise nicht möglich» sei.

Mittlerweile wurde von der Planungsgemeinschaft ein Baugesuch mit genau dieser Wohnnutzung eingereicht, was unter Aspekten des Denkmalschutzes Fragen aufgeworfen hat. Ein Entscheid der Baubewilligungsbehörde steht zurzeit aus.

Aufgrund dieser Vorgeschichte bitte ich den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Weshalb hat der Gemeinderat die Verlängerung der genannten Vereinbarung dem Grossen Gemeinderat nicht vorgelegt, nachdem dieser die ursprüngliche Vereinbarung genehmigt hatte?*
- 2. Bleibt der Gemeinderat bei seiner Auffassung, dass eine ausschliessliche Wohnnutzung im Multengut nicht möglich sei, oder falls nicht, was ist der Grund für eine allfällig geänderte Meinung?*
- 3. Wie beurteilt der Gemeinderat die geplanten Eingriffe in das Gebäude unter den Aspekten des Denkmalschutzes und der Erhaltung des Ortsbildes?*
- 4. Würde der öffentliche Durchgang durch das Multengut auch nach Ausführung des Bauvorhabens gewährleistet sein?*
- 5. Wurden dem Gemeinderat, als sich mit dem ersten Bauprojekt Schwierigkeiten abzeichneten, auch Projekte anderer Interessenten vorgelegt und wenn ja, wie beurteilte er sie?*

U. Wenger, S. Fankhauser, L. Streit, R. Raaflaub, Y. Brügger, B. Wegmüller, F. Ruta, B. Schneider, M. Graham, B. Marti, J. Ziberi, D. Schönenberger, S. Gautschi, N. von Fischer, M. Häusermann (16)

2

STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

1. Im Rahmen der Abstimmung über die Überbauungsordnung Oberes Multengut haben die Stimmberechtigten am 26. November 2000 u.a. Art. 6 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften mit folgendem Wortlaut genehmigt: "Das Teilgebiet E umfasst das bestehende Bauernhaus mit Umschwung. Das Gebäude kann ganz oder teilweise neuen Nutzungen zugeführt werden; es können Wohnungen, private oder öffentliche Dienstleistungen, Ateliers, kulturelle und soziale Nutzungen untergebracht werden".

Die vom Volk genehmigten planungsrechtlichen Grundlagen sehen somit keine Präferenz für eine ganz bestimmte Nutzung vor. Die möglichen Nutzungen wurden bewusst weit und offen gefasst. Es besteht insbesondere keine Abstufung in der Wünschbarkeit bezüglich Wohn- oder Dienstleistungsnutzung.

2. Die vom Grossen Gemeinderat am 23. November 2004 genehmigte Vereinbarung zwischen der Gemeinde Muri, der Burgergemeinde Bern und der Planungsgemeinschaft Oberes Multengut (Beilage) sieht konsequenterweise denn auch keine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, die aufgrund der Überbauungsordnung zugelassen sind, vor. Rein **faktisch** stand damals aber eine Nutzung für wirtschaftliche Zwecke (Dienstleistungen mit kleinem Wohnanteil) im Vordergrund. Grund: Aufgrund damals vorliegender Vorprojekte widersetzte sich die kantonale Denkmalpflege einer integralen Wohnnutzung. Projektideen mit primär kultureller oder sozialer Stossrichtung scheiterten an der fehlenden Finanzierung (vgl. Botschaft des Gemeinderates an das Parlament vom 8. November 2004, Ziffer 2, Beilage).

3. Das Baubewilligungsverfahren für eine überwiegende Dienstleistungsnutzung zog sich aufgrund von Einsprachen enorm in die Länge, so dass die Baubewilligung der Regierungsstatthalterin erst am 29. Dezember 2008 erteilt wurde (mehr als drei Jahre nach Einreichung des Baugesuchs). In Übereinstimmung mit Ziffer 7 Abs. 3 der vom GGR genehmigten Vereinbarung aus dem Jahr 2004 erklärten sich die Burgergemeinde Bern und die Gemeinde Muri im November 2008 deshalb bereit, die Frist zum Landerwerb (Baurecht) bis Mitte 2010 zu verlängern (Beilage).

Gleichzeitig erklärten sich die Gemeinden auch damit einverstanden, dass alternativ zur Dienstleistungsnutzung auch die Wohnnutzung bis zur Projektreife entwickelt werden dürfe. Ausschlaggebend hierfür war die Weiterentwicklung einer möglichen reinen Wohnnutzung durch die Planungsgemeinschaft, welche es der kantonalen Denkmalpflege nunmehr erlaubte, ihre grundsätzliche Zustimmung zu einer reinen Wohnnutzung zu geben. In einem Schreiben vom 23. September 2008 hat der kantonale Denkmalpfleger, Herr Dr. Jürg Schweizer, hierzu Folgendes

festgehalten: "Gerne bestätige ich Ihnen, dass aus der Sicht der Denkmalpflege eine Umnutzung der riesigen Scheune des Multenguts für Wohnzwecke, gestützt auf Ihre Projektideen, möglich ist. Ihre Vorschläge berücksichtigen wesentliche Eigenheiten des Bauwerks, namentlich auch dadurch, dass die Zahl der Wohnungseinheiten reduziert wird. Dadurch entstehen sehr grosszügige eigenständige Wohnungen, die sich mit dem Charakter der Scheune durchaus vertragen."

Damit stehen heute – im Einklang mit den vom Volk genehmigten Überbauungsvorschriften – zwei gleichwertige Nutzungsmöglichkeiten einander gegenüber:

- a) Dienstleistungsnutzung (mit kleinem Wohnanteil im heutigen Wohnbereich des Bauernhauses)
oder
- b) reine Wohnnutzung

Das Vorliegen alternativer Nutzungsmöglichkeiten erhöht klarerweise die Realisierungschancen des Projektes. Dies ist aus Sicht der beiden Gemeinden aus folgenden Gründen sehr erwünscht:

- Langfristige Erhaltung bzw. Verbesserung der Bausubstanz des denkmalgeschützten Hauses
- Schaffung von zusätzlichem, qualitativ wertvollem Raum für Dienstleistungs- und/oder reine Wohnnutzung
- Vermeidung einer zusätzlichen finanziellen Belastung der öffentlichen Hand

(vgl. Ziffer 4 der Botschaft vom 8. November 2004).

Bei dieser Ausgangslage können die Fragen des Interpellanten wie folgt beantwortet werden:

1. Aufgrund des Umstandes, dass die Fristverlängerung im Grundvertrag explizit vorgesehen ist (Art. 7 Abs. 3) und vor dem Hintergrund der Bestimmung in Art. 42 Abs. 2 der Gemeindeordnung, wonach dem Gemeinderat alle Befugnisse zustehen, die nicht durch Vorschrift der Gemeinde, des Kantons oder des Bundes einem andern Organ zugewiesen sind, ist und war der Gemeinderat für die Verlängerung zuständig.
2. Durch Abschluss der Zusatzvereinbarung vom November 2008 hat der Gemeinderat klar zum Ausdruck gebracht, dass für ihn eine ausschliessliche Wohnnutzung ohne Weiteres als gleichwertige Nutzungsmöglichkeit in Frage kommt. Er stützt sich dabei auf die veränderte Haltung der kantonalen Denkmalpflege (vgl. Ziffer 3 vorstehend).
3. Der Gemeinderat basiert in denkmalpflegerischen Belangen voll auf der Fachkompetenz der kantonalen Fachinstanz. Die Denkmalpflege hat über einen langen Zeitraum hinweg bewiesen, dass sie alles für den Schutz wertvoller Gebäude unternimmt, wobei dies mitunter nur mit einer – qualitätsvollen – Nutzungsänderung möglich ist. Dem Denkmal- und dem Ortsbildschutz ist gerade auch im vorliegenden Fall am besten damit gedient, wenn private Investoren bereit sind,

namhafte Mittel in ein denkmalgeschütztes Objekt zu investieren und damit die Erhaltung der Bausubstanz langfristig sicherstellen.

4. Ja.
5. Im Herbst 2007 meldete sich eine Privatperson bei der Gemeinde und im Anschluss daran auch eine "Interessengemeinschaft belebtes Multengut" mit einer von fünf Personen unterzeichneten schriftlichen Eingabe. Gemäss diesem Schreiben schwebte den Initianten die Realisierung eines Wohnprojekts vor, "das unserem Bedürfnis nach einem integrativen Wohnen mit Ateliers, Werkstätten und einem Raum für kulturelle Anlässe entgegenkommt". Der Privatperson bzw. der Interessengemeinschaft wurde mitgeteilt, dass die beiden Gemeinden vertraglich gebunden und bis auf Weiteres nicht in der Lage seien, mit andern Interessenten zu verhandeln. Vor diesem Hintergrund erübrigte sich eine materielle Prüfung.

Muri bei Bern, 21. Dezember 2009

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident: Die Sekretärin:

Hans-Rudolf Saxer Karin Pulfer

Beilagen:

- Vereinbarung vom 25. August 2004 mit Bürgergemeinde Bern und Planungsgemeinschaft Oberes Multengut
- Botschaft des Gemeinderats vom 8. November 2004 betreffend Bauernhaus Multengut; Absichtserklärung betreffend Abgabe im Baurecht
- Ergänzung vom 10. September 2008 zur Vereinbarung vom 25. August 2004