

## "Arealentwicklung Füllerichstrasse 55/57 und Turbenweg 2", Gümligen; Stellungnahme gemäss Art. 36 Gemeindeordnung

### 1. AUSGANGSLAGE

Anlässlich der Sprechung des Verpflichtungskredits über CHF 445'000.00 für die Durchführung einer Baureglementsänderung sowie eines Gesamtleistungswettbewerbs "Arealentwicklung Füllerichstrasse 55/57 und Turbenweg 2" beschloss der Grosse Gemeinderat mit Zustimmung des Gemeinderates am 19. September 2017:

*"Der Gemeinderat wird beauftragt, die Ausschreibung des Gesamtleistungswettbewerbs zu konkretisieren und dem GGR gemäss Art. 36 GO<sup>1</sup> zur Stellungnahme zu unterbreiten."*

Diesem Auftrag kommt der Gemeinderat mit der vorliegenden Botschaft nach. In der Beilage "Entwicklung Füllerichstrasse - Turbenweg, Gümligen / Projektwettbewerb für Planer und Investoren / Ausschreibung Präqualifikation" werden die Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und das Vorgehen ausführlich erläutert. Es handelt sich bei dieser Dokumentation vom 24.01.2018 um einen Entwurfsstand und um eine Vorstufe zum definitiven Wettbewerbsprogramm, deren Eckpunkte in einigen Bereichen noch zu detaillieren sind.

### 2. STELLUNGNAHME DES GROSSEN GEMEINDERATES

Zum besseren Verständnis von Umfang und Bedeutung von Art. 36 GO hat der Gemeinderat bei Rechtsanwalt Dr. Ueli Friederich, Bern, ein Kurzgutachten in Auftrag gegeben. In seiner Antwort führt er u.a. aus:

1. *Art. 36 GO regelt nicht eine Devolution in dem Sinn, dass der Gemeinderat dem GGR ein Geschäft freiwillig zum verbindlichen Entscheid unterbreiten könnte (eine solche Devolution von der Exekutive an das Parlament wäre zwar einigermassen speziell, aber rechtlich möglich; beispielsweise kennt die Burgergemeinde Bern eine entsprechende Regelung). Ein bestimmtes Geschäft wird dem GGR nur «zur Stellungnahme», nicht zum Entscheid unterbreitet.*

---

<sup>1</sup> Im Abschnitt III.B. der Gemeindeordnung vom 23. Mai 2000 (GO) über die Kompetenzen (Zuständigkeiten) des Grossen Gemeinderats findet sich in Art. 36 folgende Bestimmung:

#### **Art. 36** Stellungnahme

Der Gemeinderat kann dem Grossen Gemeinderat in Ausnahmefällen einzelne Teil-, Vor- oder Grundsatzfragen, allenfalls mit Varianten, zur Stellungnahme unterbreiten.

2. In der Sache regelt Art. 36 GO somit – ohne diesen Begriff zu verwenden – **Konsultativabstimmungen** im GGR. Konsultativabstimmungen sind Abstimmungen über ein Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich eines andern Organs mit rechtlich unverbindlichem Ergebnis (Friedli, Kommentar GG, Art. 21 N 3). In der Praxis finden Konsultativabstimmungen in der Regel unter Stimmberechtigten statt, möglich sind solche Abstimmungen aber auch in einem Parlament.
3. Konsultativabstimmungen dienen in der Regel dazu, vor wichtigen Entscheiden bei der Politik «den Puls zu fühlen». Weil sie zwar nicht rechtliche, aber unter Umständen politische oder faktische Bindungswirkung haben, sind sie zulässig, wenn eine entsprechende **gesetzliche Grundlage** besteht (Art. 21 Gemeindegesetz). Diese Grundlage ist mit Art. 36 GO gegeben; dass der Begriff «Konsultativabstimmung» nicht explizit verwendet wird, kann m.E. nicht schaden.
4. Dem Wortlaut («kann **dem** Grossen Gemeinderat») und der systematischen Einordnung von Art. 36 GO im Abschnitt über die Kompetenzen des GGR ist zu entnehmen, dass der Gemeinderat seine Fragen **dem GGR als solchem, d.h. als Kollektivorgan**, zu unterbreiten hat. Gedacht ist somit nicht oder jedenfalls nicht in erster Linie an ein blosses Aussprachegeschäft, z.B. mit Fraktionserklärungen, sondern an eine Stellungnahme des GGR als Gesamtorgan. Dementsprechend wird der GGR **über die Stellungnahme wie bei einer ordentlichen Abstimmung zu beschliessen** haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 Gemeindegesetz: «Das Verfahren für Konsultativabstimmungen richtet sich nach dem ordentlichen Abstimmungsverfahren»). Das erscheint auch in der Sache richtig: Hat der Gemeinderat das Bedürfnis, beim GGR den «Puls zu fühlen», wird er interessiert sein zu erfahren, welche Mehrheiten sich für oder gegen ein bestimmtes Vorhaben erkennen lassen.
5. Der Entscheid darüber, ob dem GGR ein Geschäft im Sinn von Art. 36 GO zur Stellungnahme unterbreitet werden soll, liegt in der **Zuständigkeit des Gemeinderats** («der Gemeinderat kann»). Der GGR hätte nicht die Möglichkeit, ein Gemeinderatsgeschäft gegen den Willen des Gemeinderats an sich zu ziehen. Der Gemeinderat könnte auch kaum verbindlich zu einem solchen Vorgehen verpflichtet werden, weil politische Instrumente mit rechtlicher Verbindlichkeit (Initiative, parlamentarische Motion) jeweils Geschäfte betreffen, welche mindestens auch in die Zuständigkeit des Parlaments oder der Stimmberechtigten fallen. Dies schliesst aber natürlich nicht aus, dass der Gemeinderat einer entsprechenden Aufforderung aus dem Parlament freiwillig folgt.
6. Was genau **Gegenstand einer Stellungnahme** sein kann, ist Art. 36 GO nicht ohne Weiteres zu entnehmen. Der Wortlaut ist tendenziell restriktiv gefasst («in Ausnahmefällen», «**einzelne** Teil-, Vor- oder Grundsatzfragen»). Die Wendungen «in Ausnahmefällen» und «**einzelne** [...] Fragen» dürften allerdings in erster Linie besagen wollen, dass der Gemeinderat nicht alle Tage, sondern nur bei ausgewiesenem Bedürfnis an den GGR gelangen soll, und damit keine inhaltliche Beschränkung möglicher Fragen beabsichtigen. Gegen eine allzu restriktive Auslegung spricht auch, dass ausdrücklich auch die Möglichkeit der Vorlage von Varianten vorgesehen ist. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass es in erster Linie Sache der zuständigen Gemeindeorgane ist, das kommunale Recht auszulegen, und dass diesen dabei im Licht der Gemeindeautonomie ein gewis-

*ser Auslegungsspielraum zukommt (statt vieler BGE 138 I 242 E. 5.2 S. 244).  
Unter diesen Umständen kann kaum gesagt werden, bestimmte Geschäfte seien vom Anwendungsbereich von Art. 36 GO prinzipiell ausgeschlossen.*

Im Sinne dieser Ausführungen unterbreitet der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat die nachfolgenden Fragen zur Stellungnahme.

Die Stellungnahme des Parlaments erfolgt jeweils in Form einer zustimmenden / teilweise zustimmenden / ablehnenden Kenntnisnahme.

### **3. FRAGESTELLUNGEN ZUR AUSSCHREIBUNG PRÄQUALIFIKATION**

#### **3.1. Zielsetzungen**

Im Kapitel 2 werden die Ziele des Projektwettbewerbs für Planer und Investoren dargelegt.

*Der Gemeinderat ersucht den Grossen Gemeinderat um Stellungnahme zur Frage der Vollständigkeit und Ausgewogenheit der formulierten Zielsetzungen.*

#### **3.2. Baurecht**

Im Kapitel 3.2 werden die Eckwerte des Baurechtsvertrages definiert, mit Ausnahme des Baurechtszinses, der sich aus dem Angebot des Wettbewerbssiegers ergibt.

*Der Gemeinderat ersucht den Grossen Gemeinderat um Stellungnahme zur Frage der Zustimmungsfähigkeit der Baurechtsmodalitäten (unabhängig von der Zuschlagsempfehlung der Wettbewerbsjury).*

#### **3.3. Nutzungsprofil**

Vor allem im Kapitel 5 wird das Nutzungsprofil beschrieben. Um einer innovativen und qualitativ hochstehenden Lösung Raum zu bieten, sind die Vorgaben - mit Ausnahme jener, die aus der Landsicherung hervorgegangen sind (Ankermieter) - bewusst offen formuliert. Namentlich zu den Themenfeldern "energetische Nachhaltigkeit" (Minergie-P bzw. GEAK A/A, vgl. Kapitel 2), "Nutzungskonzeption" (Kapitel 5.1), insbesondere auch dem "altersgerechten und generationenübergreifenden Wohnen" (Kapitel 5.3, mind. 20% der Wohnfläche, zertifiziert nach LEA 4) und dem "kostengünstigen Wohnen" (Kapitel 5.4, mind. 20% für max. CHF 190.-/m<sup>2</sup> HNF und Jahr) hat der Gemeinderat jedoch klare Vorgaben gemacht.

Die Einhaltung der Eckpunkte und die Sicherstellung der Verfahrensziele sind daher im engen Zusammenhang mit den Eignungs- und Zuschlagskriterien zu sehen.

*Der Gemeinderat ersucht den Grossen Gemeinderat um Stellungnahme zur Frage der Ausgewogenheit und Vollständigkeit der Vorgaben zur/zum*

- a) *"Nutzungskonzeption" (Kapitel 5.1)*
- b) *"altersgerechten und generationenübergreifenden Wohnen" (Kapitel 5.3, mind. 20% der Wohnfläche, zertifiziert nach LEA 4)*
- c) *"kostengünstigen Wohnen" (Kapitel 5.4, mind. 20% für max. CHF 190.-/m<sup>2</sup> HNF und Jahr)*

### **3.4. Eignungs - Zuschlagskriterien**

In den Kapiteln 6, 7 und 8.1 bis 8.6 werden die Modalitäten beschrieben, wie sich Anbieter qualifizieren können und nach welchen Gesichtspunkten der Zuschlag erteilt werden soll. Der Gemeinderat hat sich darum bemüht, gleichermassen einen offenen Zugang für verschiedenste Arten von Anbietern (z.B. Genossenschaften ebenso wie GU und TU) sicherzustellen, sowie, dass diese Anbieter gleichwertige Chancen auf einen Zuschlag erhalten. Gleichzeitig müssen die Hürden für Teilnahme und Zuschlag jedoch hoch genug sein, um die Qualität des Ergebnisses und dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit zu gewährleisten.

*Der Gemeinderat ersucht den Grossen Gemeinderat um Stellungnahme zur Frage der Angemessenheit und Ausgewogenheit der Eignungskriterien (Kapitel 7.4) und Zuschlagskriterien (Kapitel 8.6).*

### **3.5. Gremien und Partizipation**

Eine erfolgreiche Interpretation der Eignungs- und Zuschlagskriterien sowie die Angemessenheit der Lösung werden massgeblich durch richtig zusammengesetzte Gremien (vgl. Kapitel 6.1.) gewährleistet. Auch sollten direkt und in hohem Masse betroffene Anspruchsgruppen die Möglichkeit haben, ihre Kernanliegen einzubringen wobei das Gesamtverfahren zielführend und zweckmässig in Aufwand bleiben muss.

*Der Gemeinderat ersucht den Grossen Gemeinderat um Stellungnahme zur Frage der Angemessenheit der Partizipation und Ausgewogenheit der Jurybesetzung (Kapitel 6.1).*

## **4. ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen und auf Art. 36 der Gemeindeordnung beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgende

## Abstimmungen

durchzuführen:

Der Grosse Gemeinderat nimmt *zustimmend* / *teilweise zustimmend* / *ablehnend* Kenntnis von den Ausführungen zu

1. Kapitel 2: Frage der Vollständigkeit und Ausgewogenheit der formulierten Zielsetzungen
2. Kapitel 3.2: Frage der Zustimmungsfähigkeit der Baurechtsmodalitäten (unabhängig von der Zuschlagsempfehlung der Wettbewerbsjury).
3. Kapitel 5.1: Frage der Ausgewogenheit und Vollständigkeit der Vorgaben zur Nutzungskonzeption
4. Kapitel 5.3: Frage der Ausgewogenheit und Vollständigkeit der Vorgaben zum altersgerechten und generationenübergreifenden Wohnen
5. Kapitel 5.4: Frage der Ausgewogenheit und Vollständigkeit der Vorgaben zum kostengünstigen Wohnen
6. Kapitel 7.4 + Kapitel 8.6: Frage der Angemessenheit und Ausgewogenheit der Eignungskriterien und Zuschlagskriterien
7. Kapitel 6.1: Frage der Angemessenheit der Partizipation und Ausgewogenheit der Jurybesetzung

Muri bei Bern, 2. Februar 2018

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident:            Die Sekretärin:

Thomas Hanke            Karin Pulfer

### Beilage:

- Entwicklung Füllerichstrasse - Turbenweg, Gümligen / Projektwettbewerb für Planer und Investoren / Ausschreibung Präqualifikation - Kontur, Entwurf 24.01.18 (bereits zugestellt)