

Motion SP- / forum- / SVP-Fraktion betr. Geschäft "BSV"

1 TEXT

Der Gemeinderat wird beauftragt, das Geschäft "BSV" im ordentlichen Verfahren mit einer Änderung des Baureglements abzuwickeln und umgehend einzuleiten.

Muri bei Bern, 20. August 2013

K. Hässig, B. Wegmüller, R. Racine, Y. Brügger, B. Schneider, M. Graham, K. Jordi, B. Marti, M. Häusermann, W. Thut, A. Lüthi, C. Spycher, F. Schwander, L. Müller, V. Näf, M. Humm, M. Bärtschi (17)

2 STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

AUSGANGSLAGE

Der Antrag des Gemeinderates in der Sitzung vom 20. August 2013 erfolgte wesentlich auf Basis der Einschätzung und einer Aktennotiz der Bauverwaltung vom 23. November 2012. Dieser zufolge lagen die zur Gewährung einer Ausnahme erforderlichen besonderen Verhältnisse vor, die in Abwägung allfälliger nachbarschaftlicher Interessen zu einer für das Vorhaben vorteilhaften Gesamtbeurteilung durch die Bauverwaltung führten würden.

Zum damaligen Zeitpunkt lagen im Grundsatz positive Rückmeldungen der direkt angrenzenden Grundeigentümer vor und ein vollwertiger Ersatz für die derzeit auf dem Land ansässigen Schrebergärten war beabsichtigt. Das für die Einwohnergemeinde interessante Projekt wurde als in städtebaulicher wie wirtschaftlicher Hinsicht, aber auch für das Sport- und Freizeitangebot als positiver Entwicklungsimpuls gewertet. Von einer wesentlichen Opposition gegen das Vorhaben war nicht auszugehen. Stattdessen versprach der Weg über eine Ausnahme vom Baureglement eine schnelle Realisierung und eine erfolgreiche Standortsicherung in der Konkurrenz zu den angrenzenden Gemeinden.

Auch haben sich auf dem Gebiet der Ortsplanung Entwicklungen vollzogen, die das Vorhaben in ein anderes Licht stellen: 2012 stand alles im Schatten einer erneut abgelehnten Ortsplanung. Veränderungen des Baureglements und des Zonenplanes schienen in diesem Klima nicht durchsetzbar, eine Ausnahme war die einzige verbleibende Option.

AKTUELLE ERKENNTNISSE

Das Parlament hat sich am 20. August 2013 grundsätzlich positiv zum Projekt geäußert, jedoch bestanden offene Fragen zum Baurechtszins und zu baurechtlichen Fragen. Weiter sind Petitionen zur Standortbeibehaltung der Schrebergärten und zum Bau einer Ballsporthalle eingereicht worden.

Dem Gemeinderat erscheint es als richtig und wichtig, das Hallenprojekt weiterzuverfolgen, es aber in den Gesamtkontext der zwischenzeitlich aufgleisten "*Ortsplanungsstrategie 2013+*" zu stellen. Gerne nimmt der Gemeinderat die Gelegenheit wahr, das Parlament nachstehend erstmalig über deren Grundzüge zu informieren:

NEUE ORTSPLANUNGSSTRATEGIE

Im Bereich der Ortsplanung liegt mittlerweile ein neuer strategischer Ansatz vor. Dieser stellt einen wesentlichen Richtungswechsel dar, da in Muri b. Bern innerhalb kurzer Zeit zwei Ortsplanungsrevisionen vom Volk abgelehnt wurden. Je nach Standpunkt und Wahrnehmung werden unterschiedliche Ursachen dafür gesehen:

- Eine bereits vorhandene starke Verkehrsbelastung,
- Ängste vor einer vollständigen Verbauung der Agglomeration oder schlicht
- die Undurchschaubarkeit eines hochreglementierten und von unzähligen Fachtermini durchsetzten Metiers, dessen Folgen für den Laien nicht mehr nachvollziehbar sind.

Aus Sicht der Gemeinden zeigt sich, dass insbesondere die Kommunikation solcher grosser Pakete von Massnahmen, die die Ortsplanung nun einmal darstellen, schwierig zu gestalten ist.

Die Gemeinde Muri b. Bern steht vor der Herausforderung, trotz der negativen Abstimmungen ihre Entwicklungsfähigkeit zu bewahren. Standortqualitäten müssen gepflegt und weiterentwickelt werden, um nicht verloren zu gehen. Davon hängen mittel- und langfristig Lebensqualität und Wohlstand der Gemeinde ab. Die Entwicklungsfähigkeit erfordert die Bereitstellung von Nutzflächen für den zukünftigen Bedarf. Dieses erforderliche Wachstum wird gespiesen durch:

- konstant steigende Wohnansprüche der Bürger. Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner nimmt seit Jahrzehnten konstant zu.
- Wachstum der Wirtschaft. Teilweise kann dies durch Produktivitätsverbesserungen errungen werden, jedoch besteht auch die Erwartung, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Auch mit hochtechnisierten Produktionsanlagen steigt der Raum- und Flächenbedarf.
- Zuwanderung. Die Schweiz verzeichnet eine stetige Zuwanderung zum grossen Teil gut ausgebildeter Leute, die ihrerseits Flächen zum Leben und Arbeiten benötigen.
- steigende Mobilität. Wohn- und Arbeitsorte entfernen sich zunehmend voneinander, Pendlerströme wachsen ständig an. Auch der Freizeitverkehr führt mit einem Anteil von 30-40% zu einer Belastung der Verkehrsträger bis an ihre Grenzen.

Agglomerationsgemeinden, zu denen sich Muri b. Bern im "Speckgürtel" von Bern zählen darf, werden von diesem Wachstumsdruck überproportional betroffen sein.

Dieser Entwicklungsbedarf zwingt die Gemeinde, Baureserven auszuweisen. Das Raumplanungsgesetz sieht die Berücksichtigung des Bedarfs für 15 Jahre vor. Um einen politischen Handlungsspielraum zu skizzieren, sind erste Extrapolationen für den zukünftigen Bedarf kalkuliert worden:

- Bei einem geringen Bevölkerungszuwachs um 1% (150 EW) bis 2025 werden 8.7ha Land zur Bebauung benötigt.
- Selbst bei einer Bevölkerungsstagnation werden noch 6.9ha Land benötigt, um steigende Ansprüche zu decken.

Dem Bedarf stehen Restkapazitäten innerhalb von Bauzonen von 8.2ha gegenüber. Bei einem "Einzonungsmoratorium" müsste damit auch zusätzlicher Bedarf für Arbeitsplätze gedeckt werden, der in obigen Zahlen noch nicht enthalten ist! Zu berücksichtigen ist zudem, dass bei vielen Reserveflächen gute Gründe vorliegen, warum sie noch nicht vom Markt absorbiert und bebaut wurden. Gründe können sein: eigentumsrechtliche Schwierigkeiten, übermässige Lasten und Dienstbarkeiten, schlechte Erschliessungssituation, unattraktive Lage etc. Diese Schwierigkeiten sind weiterhin vorhanden, auch wenn die Grundstücke eine strategische Relevanz erhalten haben.

Mit diesen Betrachtungen wird zunächst eine rein quantitative Dimension aufgezeigt. Die Frage nach dem Wie und dem Wofür ist aber noch zu behandeln.

Die nunmehr initiierte "Ortsplanungsstrategie 2013+" wird auf diesen Sachverhalt reagieren, indem die Komplexität des Verfahrens reduziert wird. Da die Abläufe und Zuständigkeiten nicht beeinflussbar sind, müssen die Inhalte den Gegebenheiten angepasst werden. Das heisst in erster Linie: Kleinere Pakete zur Abstimmung und Umsetzung bringen. Die Vorteile liegen in einer sachlichen Überschaubarkeit für den Laien und einer besseren Berechenbarkeit der Ergebnisse. Klarer abgrenzbare Themenfelder und räumliche Bereiche machen Betroffenheiten und Interessen transparenter und ermöglichen deren bessere Erwägung und Ausgleich.

Um Konsistenz und Stimmigkeit der einzelnen Pakete sicher zu stellen, basieren sie auf einem geschlossenen und sowohl regional als auch kantonally abgestimmten räumlichen Entwicklungsleitbild.

Die Gemeinde beabsichtigt keine grösseren Ausdehnungen von Baulandflächen in die Landschaft. Der bauliche "Gemeindegkörper" ist gemacht. Es können allenfalls noch Arrondierungen vorgenommen werden. Sie haben den Charakter, geltende planerische Regelungen massvoll den heutigen Erfordernissen anzupassen. Damit wird auch eine Qualitätssteigerung von Bebauung und Landschaft angestrebt.

In Muri erfolgt diese Entwicklung nach dem Grundsatz einer Siedlungsverdichtung nach innen. Das Instrumentarium ist im Grundsatz bekannt:

- Überbauung grösserer Freiflächen innerhalb des Siedlungskörpers
- Erhöhung der zulässigen Geschoszahl in bestimmten Bauzonen
- Anreicherung bestehender Quartiere um zusätzliche Gebäude

Es ist noch darüber zu befinden, ob und wo alle Instrumente geeignet sind und nach welchen Kriterien sie eingesetzt werden sollen.

FAZIT

In Anbetracht dieser wesentlich veränderten Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat die vorliegende Motion aufgegriffen und nach Information der Stiftung Jugendförderung Berner Handball entschieden, die Erarbeitung einer Überbauungsordnung und eine Bewilligung des Bauvorhabens im koordinierten Verfahren in die Wege zu leiten. Dies erfolgt im Rahmen des ersten Mitwirkungs- und Abstimmungspaketes der neuen Ortsplanungsstrategie OPS13+, das noch in diesem Jahr zur öffentlichen Mitwirkung gebracht wird.

Damit kann der Gemeinderat der vorliegenden Motion entsprechen und hofft damit, die "Steine aus dem Weg" zu räumen, die bisher die allseitigen Hallenbefürworter an einem positiven Votum gehindert haben.

Da mit der Stiftung ein verbindlicher Baurechtsvertrag erst auf Basis eines bewilligten Vorhabens erstellt werden kann, besteht das Restrisiko einer frisch festgesetzten Überbauungsordnung für ein Projekt, das vielleicht nicht realisiert wird. Tritt dieses Risiko effektiv erst nach Festsetzung der Überbauungsordnung ein, ist man auf mehrere Jahre an die Planbeständigkeit gebunden. Ein öffentliches Interesse vorausgesetzt kann frühestens nach fünf Jahren ein neues Planungsvorhaben für dasselbe Areal rechtsgültig werden. Angesichts der geringen Wahrscheinlichkeit des Scheiterns der Ballsporthalle in Kombination mit einem neuen, abweichenden Vorhaben innerhalb von fünf Jahren kann dieses Restrisiko eingegangen werden.

3

ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

Annahme der Motion.

Muri bei Bern, 28. Oktober 2013

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer