

## **Turbenweg / Füllerichstrasse; Entwicklung: Abrechnung Verpflichtungskredit**

### **1**

#### **AUSGANGSLAGE**

Das Einzelhandelszentrum um den Friedrich-Glauser-Weg stand mit dem Neubau am Turbenweg 1 mit Coop und Migros vor städtebaulichen Herausforderungen, da der südliche Bereich des Zentrums an Attraktivität eingebüsst hat. Zudem verfügten die Liegenschaften an der Füllerichstrasse 55 und 57 über ein sehr geringes Nutzungsmass und waren erneuerungsbedürftig. Die Liegenschaft des ehemaligen Coop in der Füllerichstrasse 57 stand längere Zeit leer und war für den freien Markt zu wenig attraktiv. Erst mit dem Telecom-Shop und der Tochtergesellschaft Gemeindebetriebe Muri (gbm) konnte dort wieder eine stabile Nutzung erzielt werden.

#### *Landsicherung*

Die Gemeinde bemühte sich bereits frühzeitig mit den gbm um eine Landsicherung im Füllerich. Damit sollte die Entwicklung des Gebietes aktiv gesteuert werden: Die gbm erwarben von der Coop das Baurecht der Liegenschaft Gbbl.-Nr. 2430 (Füllerichstrasse 57). Parallel dazu erwarb die Einwohnergemeinde 2015 (GGR-Beschluss vom 19. Mai 2015) von der Post die Liegenschaft Gbbl.-Nr. 2429 (Füllerichstrasse 55). Damit war die Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt Eigentümerin eines weiträumigen, zusammenhängenden Gebietes im Zentrum von Gümligen. Einen speziellen Fall stellt die Liegenschaft am Turbenweg 2 (Gbbl.-Nr. 2478) dar, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Da die Liegenschaft aber im Baurecht an eine Stockwerkeigentümerschaft abgegeben ist, waren den Entwicklungsspielräumen von Anfang an Grenzen auferlegt. Im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs bestand jedoch die Absicht, diese Parzelle in die spätere Entwicklung aufzunehmen (*siehe Abbildung 1*). Zwar stand die Stockwerkeigentümerschaft der beabsichtigten Entwicklung grundsätzlich positiv gegenüber, zum Zeitpunkt der Lancierung des Wettbewerbs sahen sie sich jedoch ausser Stande, ihre Liegenschaft in eine gemeinsame Entwicklung einzubringen.

#### *Baulicher Handlungs- und Verdichtungsbedarf*

Die Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57 waren sanierungsbedürftig. Zudem wiesen sie als eingeschossige Bauten ein nicht lagegerechtes Nutzungsmass auf. Daher drängte sich eine gemeinsame Neubebauung auf, welche auch den heutigen Anforderungen einer Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung trägt. Siedlungsentwicklung bedeutet dabei nicht nur eine Verdichtung, sondern auch einen nutzungsspezifischen Gewinn für die Bevölkerung.

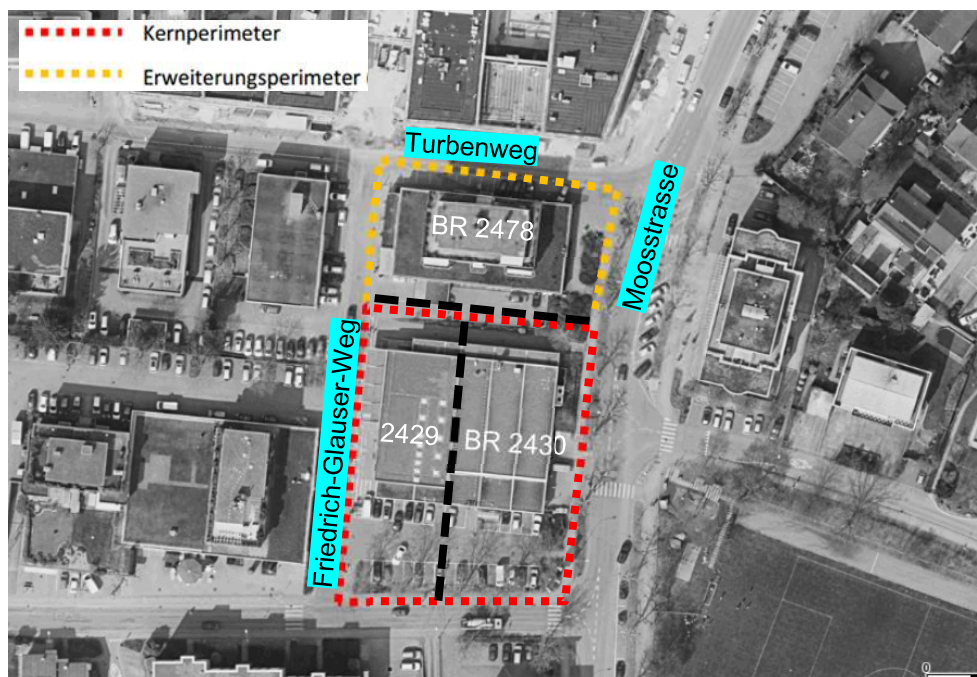


Abbildung 1: Luftbild mit Baurechtsparzellen und Perimeter Wettbewerb

### Strategische Vorgaben

Über mehrere städtebauliche Studien wurden die Entwicklungspotenziale des Areals eruiert. Diese zeigen auf, dass mit einer Anpassung des Baureglements in verträglichem Umfang eine Erhöhung des Nutzungsmasses vorgenommen werden kann, was die Erreichung der strategischen Ziele der Gemeinde (Räumliches Leitbild, Altersleitbild, Richtplan Energie, Liegenschaftsstrategie etc.) massgeblich unterstützt.

### Erhöhung des Nutzungsmasses

Die Rahmenbedingungen der damals geltenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzten der Ansiedlung von neuen Verkaufsstandorten Grenzen und standen im Gegensatz zur Absicht, das Zentrum im Füllerich aufzuwerten. Die sehr restriktiv dimensionierte Verkaufsfläche, welche ursprünglich mit der Intention geschaffen wurde, den Verkehr im Quartier zu begrenzen, behinderte die Entwicklung des Umfelds. Durch die Erhöhung des Nutzungsmasses der ZPP sollte eine immobilienwirtschaftlich vorteilhafte Ausgangslage geschaffen werden. Zudem sollte das Projekt auch den strategischen Zielsetzungen der Gemeinde genügen. Folglich stellte der Gemeinderat gewisse Entwicklungsanforderungen, wie z.B. den Nutzungsmix, den Energiestandard Minergie-P oder GEAK-Klasse A/A sowie den Anteil an günstigen und altersgerechten Wohnungen. Der Nutzungsmix sollte dadurch gestützt werden, dass die Postfiliale und die gbm-Niederlassung als langfristige Ankermieter dem Realisierungsträger verbindlich überbunden werden können. Gleichzeitig sollte dadurch das Investitionsrisiko gesenkt werden. Die beabsichtigte Erhöhung des Nutzungsmasses machte die Anpassung des Baureglements erforderlich. Die "ZPP Turbenweg" mit der entsprechenden Baureglementsänderung wurde am 7. Februar 2020 im Rahmen des 3. Pakets der Nutzungsplanteilrevision durch die Stimmbevölkerung der Gemeinde Muri bei Bern angenommen und Mitte Dezember 2020 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bewilligt. Am 14. Januar 2021 hat diese Rechtskraft erlangt.

## **GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB UND ABGABE IM BAURECHT**

Der Gemeinderat entschied sich im weiteren Prozess dazu, nicht selbst als Realisierungsträgerin auftreten, sondern einen Baurechtsvertrag mit einem Investor abzuschliessen, welcher die Realisierung übernimmt. Die Vergabe der beiden Grundstücke Gbbl.-Nr. 2429 (Füllerichstrasse 55) und Gbbl.-Nr. 2430 (Füllerichstrasse 57) im Baurecht sollte mittels Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs an einen Investor erfolgen.

### *Beschluss GGR vom 19. September 2017*

Der Grosse Gemeinderat hat an der Sitzung vom 19. September 2017 einen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 445'000.00 genehmigt und damit die Finanzierung für die Baureglementsänderung und des Wettbewerbs gesichert.

Die Qualitätskriterien des Wettbewerbs wurden so ausgewählt, dass diese die städtebauliche Situation verbessern und zudem einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde leisten. Für die Einhaltung der Kriterien aus dem Wettbewerbsprojekt und zur Qualitätssicherung bis zur Baubewilligung wurde ein Ausschuss der Jury beigezogen. Der Projektwettbewerb hat die Voraussetzungen für eine Überbauung von rund 5'900 m<sup>2</sup> Geschossfläche und die Realisierung eines neuen Quartierzentrums geschaffen. Geplant wurde eine zukunftsgerichtete Überbauung mit vielfältigem Wohnraum sowie Geschäftsflächen zur Belebung des öffentlichen Raums. Mit dem Projekt sollte auch unterschiedlichen Einkommensverhältnissen Rechnung getragen werden ("Wohnen im Alter", "preisgünstiges Wohnen"). Anlässlich der Sprechung des Verpflichtungskredits hat der Grosse Gemeinderat mit Zustimmung des Gemeinderats beschlossen, dass die Ausschreibung des Wettbewerbs dem Grossen Gemeinderat gemäss Art. 36 Gemeindeordnung zur Stellungnahme unterbreitet wird.

### *Stellungnahme GGR am 20. Februar 2018*

Diesem Auftrag ist der Gemeinderat nachgekommen, indem er dem Grossen Gemeinderat die Eckpunkte des Wettbewerbsprogramms mit dem Vorgehen, den beabsichtigten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen vorgelegt hat. Zum vorliegenden Wettbewerbsprogramm wurden dem Parlament Fragen gestellt: Diese haben sich u.a. auf die Zielsetzungen, die Baurechtsmodalitäten, die Nutzungskonzeption sowie die Eignungs- und Zuschlagskriterien bei der Bewertung der Resultate bezogen. Mehrheitlich wurde dem Wettbewerbsprogramm zugestimmt. Lediglich bei zwei Fragen zum kostengünstigen und generationenübergreifenden Wohnen wurden jeweils eine ablehnende Stimme vermerkt. Das Ergebnis der Stellungnahme wurde vollumfänglich im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt. Zudem wurde der Wettbewerb von einem sogenannten "Echoraum" begleitet, welcher aus Vertretungen der politischen Parteien, des Gewerbevereins und des Quartierleists bestand und Beurteilungen und Empfehlungen zuhanden der Jury abgab.

### *Wettbewerbsergebnis*

Der Projektwettbewerb wurde im Oktober 2018 abgeschlossen und die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden im März 2019 öffentlich ausgestellt. Das durch die Jury einstimmig gekürte Siegerprojekt der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG (Helvetia) erfüllte alle gestellten Anforderungen vollumfänglich und weist zudem von allen Anbietern den höchsten Baurechtszins aus. Die Helvetia wurde somit mit der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt sowie mit der Projektierung und Ausführung des Projekts gemäss Ausschreibung betraut.

### *Beschluss GGR vom 18. Juni 2019*

Die Eckpunkte der Baurechtsvertrag mit der Helvetia wurden dem Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 18. Juni 2019 zum Beschluss vorgelegt. Neben den üblichen zu regelnden Punkte regelt der Baurechtsvertrag auch die verbindliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses: Dies betrifft namentlich den Energiestandard sowie altersgerechtes und preisgünstiges Wohnen. Die vorgeschlagenen Eckpunkte für den Baurechtsvertrag entsprechen den Anliegen in der Ausschreibung und wurden vom Grossen Gemeinderat einstimmig angenommen.

## **3 PROJEKT**

Vertragspartnerin der Gemeinde ist die Helvetia, welche das Vorhaben zusammen mit der Halter AG als Totalunternehmerin sowie dem Architekturbüro GWJ Architektur AG realisiert. Das Projekt weist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität auf, es ist zudem nachhaltig und wirtschaftlich. Auch konnten die Zielsetzungen bezüglich Durchmischung mit mindestens 20 % altersgerechtem Wohnraum und mindestens 20 % preisgünstigen Wohnungen erreicht werden.

## **4 KREDITABRECHNUNG**

Wie der Kreditabrechnung entnommen werden kann (*Beilage 1*), schliesst die Abrechnung unter dem Kostenvoranschlag ab. Die Abrechnung über CHF 428'629.40 bedeutet eine Kostenunterschreitung von CHF 16'370.60, was rund 4% des Kostenvoranschlags entspricht. Ausschlaggebend für diesen positiven Abschluss waren vor allem Einsparungen bei der Position "Baureglementsänderung". Somit mussten die ausgewiesenen Reserven nicht in Anspruch genommen werden.

Bei den einzelnen Kostenpositionen sind teilweise Mehr- und teilweise Minderkosten zu verzeichnen, was aber in der Gesamtbilanz positiv zu Buche schlägt.

Nachfolgend die Erläuterungen zu den wesentlichen Abweichungen in den einzelnen Kostenpositionen:

*1. Baureglementsänderung (- CHF 24'796):*

In dieser Position konnten die grössten Abweichungen nach unten verzeichnet werden. Der Grund liegt vor allem darin, dass zum einen die Vorarbeiten für die Baureglementsänderungen durch das beauftragte Planungsbüro sehr speditiv abgewickelt werden konnten. Zum anderen wurden gewisse planerische Leistungen betreffend die Baureglements-Anpassungen der "ZPP Turbenweg" im Rahmen des Verpflichtungskredits für das 3. Paket der Nutzungsplanteilrevision finalisiert, was den Kredit für die Entwicklung Turbenweg / Füllerichstrasse massgeblich entlastete.

*2.1 Gesamtleistungswettbewerb / Verfahrensbegleitung (+ CHF 30'695.75):*

Entgegen den ursprünglichen Annahmen mit Offertstellung wurden mehr Aufwände für die Begleitung und Durchführung generiert: Es wurden insgesamt mehr Sitzungen durchgeführt und die Vorbereitungs- und Mitwirkungsphase ("Sounding Bord") waren zeitintensiver als angenommen.

*2.2 Gesamtleistungswettbewerb / Fachberatungen (- CHF 9'373.05):*

Entgegen der ersten Annahme mit dem Kreditantrag waren wesentlich weniger Fachberatungen notwendig als geplant. Dies ist vor allem auf die kompetente und fachlich versierte Verfahrensbegleitung zurückzuführen (vgl. Position 2.1).

*2.3 Gesamtleistungswettbewerb / Jury (+ CHF 9'837.05):*

Wie bereits unter Position 2.1 erläutert, nahm das Verfahren wesentlich mehr Zeit und Aufwand in Anspruch als angedacht - nicht zuletzt auch aufgrund der umfangreichen Mitwirkung ("Sounding Board"). Demzufolge waren auch die Jurysitzungen ausgedehnter und umfangreicher.

*2.6 Gesamtleistungswettbewerb / Grundlagen (- CHF 5'978.30):*

Es wurde davon ausgegangen, dass umfangreichere Abklärungen resp. Grundlagenbeschaffungen notwendig sein werden. Letztlich konnte aber auch diese Position aufgrund der kompetenten Verfahrensbegleitung minimal gehalten werden.

*2.7 Gesamtleistungswettbewerb / Nebenkosten (+ CHF 2'588.40):*

Die Nebenkosten wurden tiefer veranschlagt als dass diese tatsächlich ausgefallen sind. Dies lag einerseits daran, dass mehr Sitzungen und Veranstaltungen mit Externen durchgeführt wurden. Dies generierte höhere Kosten für die Saalmiete und allfällige Mittagsverpflegungen. Zum anderen sind auch die Sitzungen mit dem Sounding Board intensiver ausgefallen, was sich in den Sitzungsgeldern niederschlägt.

*3. Reserve / Rundung 2.5% (- CHF 9'300.00):*

Da der vorgegebene Kreditrahmen eingehalten werden konnte, musste nicht auf die Reserven zurückgegriffen werden.

*4. Vorleistungen in Finanzkompetenz des GR (- CHF 9'591.80):*

Mit Beantragung des Kredits beim Grossen Gemeinderat wurden gewisse bereits erbrachte Vorleistungen in der Kostenzusammenstellung berücksichtigt. Entgegen dieser Annahme konnte ein Teil der nach Kreditsprechung anfallenden Rechnungen bereits auf den Kredit für die Entwicklung verbucht werden.

**5 ANTRAG**

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

**Beschluss**

zu fassen:

Die Abrechnung des Verpflichtungskredits für das Projekt "Entwicklung Turbenweg / Füllerichstrasse" wird genehmigt. Bei einem bewilligten Kredit von CHF 445'000.00 schliesst das Projekt mit Kosten von CHF 428'629.40 und mit einer Kreditunterschreitung von CHF 16'370.60 ab.

Muri bei Bern, 13. September 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

**Beilage:**

Kreditabrechnung vom 07. Mai 2021