

Motion Beck (EVP), Koelbing (forum), Grossenbacher (GRÜNE): Qualitätssicherung bei Baurechtsverträgen

1 TEXT

Der Gemeinderat wird beauftragt, bei künftigen Vertragsabschlüssen mit Bauherrschaften auf gemeindeeigenen Parzellen (im Baurecht) die Qualität zu sichern, damit Bauvorhaben auf diesen Parzellen auch nach Vertragsabschluss im Sinne der Ziele der Gemeinde umgesetzt werden. Der Prozess soll durch den Gemeinderat von der Wettbewerbsausschreibung bis zur Bauabnahme überprüft und begleitet werden.

Begründung

Das Verfahren beim Kosmoos hat anfänglich durchdacht gewirkt (partizipativer Prozess, das Wettbewerbsverfahren, das Jury-Team, die Wettbewerbsausstellung). Jedoch hat das Vorgehen nicht zum gewünschten Ergebnis geführt. Beim Kosmoos gab es leider leere Versprechen, irreführende Kommunikation und Kostenoptimierungen, die das Wettbewerbsprojekt bezüglich Nachhaltigkeit und auch bezüglich des Beitrags zur Biodiversität im Siedlungsgebiet bzw. Überhitzung des Aussenraums negativ beeinträchtigten. Die Entscheide des Gemeinderates oder des damaligen Gemeindepräsidenten konnten nicht immer plausibel nachvollzogen werden oder der GGR/die Bevölkerung wurde zum Teil erst nachträglich über die neuen Gegebenheiten informiert. Sicherlich bietet das Projekt Kosmoos eine gute Grundlage, um in einer Auswertung Erkenntnisse und Verbesserungen in die künftigen Baurechtsverträge und allfällige Wettbewerbsausschreibungen einfliessen zu lassen.

Es gilt darauf zu achten, dass die Wettbewerbseingabe bereits die verbindlichen Inhalte der Ausschreibung einschliesst und vor Vertragsabschluss Kriterien bereinigt werden, die allenfalls aus einer Wettbewerbseingabe nicht dem gewünschten Ziel des Gemeinderates entsprechen.

Die Überprüfung der Vertragsinhalte soll in regelmässigen Besprechungen mit der Bauherrschaft in allen Bauphasen (Vorprojekts, Baubewilligung, Ausschreibung, Ausführung, Bauabschluss, Bauabnahme) stattfinden und bei Vertragsabweichungen Korrekturen eingefordert werden. Für den Vertragsabschluss und die Projektbegleitung sollen bei Bedarf Fachpersonen (Begleitgremium) einbezogen werden. Projektänderungen und Kostenoptimierungen sollen nur unter ausgewählten Bedingungen, begründet und nach vorgegebenem Prozess bewilligt werden.

Die Motionär/innen regen den Gemeinderat an, zur Abhandlung von Wettbewerbsverfahren Richtlinien oder Weisungen zu formulieren. Es sollen Pflichten und Kompetenzen für die verschiedenen Stufen (GP, GR, Bauverwaltung, Fachberater und Begleitgremium usw.) formuliert werden.

Bereits bei der Erstellung der Ausschreibung soll der Gemeinderat eine einheitliche Haltung einnehmen. Werte zur Nachhaltigkeit, wie sie beispielsweise beim 5Egg formuliert wurden, sollen generell für Baurechtsverträge verbindlich formuliert werden.

Diverse Bauvorhaben aus jüngster Vergangenheit, wie beispielsweise das Kosmoos oder auch das Bürgerenziel in der Stadt Bern sollen dazu kritisch ausgewertet werden. Der GR soll aufzeigen, welchen Handlungsspielraum er (bzw. die Exekutive anderer Gemeinden) hätte wahrnehmen können und wo er Verbesserungsmöglichkeiten für künftige Baurechtsverträge sieht.

Gümligen, 18. Juni 2024

Hanna Beck (EVP)
Martin Koelbing (forum)
F. Grossenbacher (Grüne)

S. Bähler, W. Thut, Ch. Lucas, B. Häuselmann, M. Sager, V. Legler,
L. Arnold, A. Zaccaria, K. Schnyder, J. Köbeli, G. Grossen, F. Kearns,
P. Messerli., H. Gashi, S. Fankhauser (18)

2

STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Die Gemeinde Muri bei Bern verfügt aktuell über 75 Parzellen im Baurecht. Darauf befinden sich auch viele kleinere Bauten wie bspw. Einfamilien- oder kleinere Mehrfamilienhäuser. Gemäss dem Text der Motionärinnen und Motionären bezieht sich das Anliegen auf grössere Projekte, welche durch ein Wettbewerbsverfahren begleitet werden. Entsprechend bezieht sich der Gemeinderat bei seiner Antwort lediglich auf Baurechte in dieser Grössenordnung.

Der Gemeinderat geht mit den Motionären einig, dass die heutige Publikumsnutzung in der Überbauung Kosmoos nicht den Vorstellungen des damaligen Gesamtleistungswettbewerbes entspricht. Bereits vor Einreichung der Motion beschloss der Gemeinderat, das Projekt aufzuarbeiten und Schlussfolgerungen für die Zukunft zu ziehen.

Ebenfalls nicht gänzlich stimmt die Aussenraum- und die Innenhofgestaltung mit den ersten Ideen des Siegerteams bzw. den erstellten, unverbindlichen Visualisierungen überein, wobei die Differenzen nur marginal sind. Richtigerweise muss aber festgehalten werden, dass betreffend Biodiversität und Bepflanzung keine Anforderungen an die Überbauung gestellt wurden. Diese Themen waren damals nicht im Fokus des politischen Willens.

Wie bereits in der politischen Diskussion in der Parlamentssitzung vom 19. September 2017 erwähnt, können sich Bedürfnisse und Anforderungen an ein Projekt in einer 10-jährigen Planungs- und Umsetzungsphase sowohl seitens Politik, Bevölkerung sowie Bauherrschaft verändern.

Politische Zielsetzungen

Die politische Diskussion befasste sich in erster Linie mit dem Anteil an altersgerechten bzw. preisgünstigen Wohnungen, der "städtebaulichen Qualität", der Qualität bzw. Zusammensetzung der Jury und dem Energiestandard (siehe Protokoll GGR 19. September 2017).

Projektanforderungen

Die aus der politischen Diskussion hervorgehenden in der Ausschreibung an die Projektteams gestellten Anforderungen waren:

1. Die Neubebauung soll die Voraussetzungen für ein moderates und qualitativvolles Wachstum schaffen (Siedlungsentwicklung nach innen).
2. *Der Nutzungsmix mit Wohnen und Verkauf soll die soziale Durchmischung und die wirtschaftliche Dynamik des Quartiers fördern und den öffentlichen Raum beleben.*
3. Das Wohnangebot soll verschiedene Segmente ansprechen, insbesondere auch ältere Menschen, Familien sowie Personen mit kleineren Einkommen.
4. Für die Poststelle und den TeleCom-Shop der GBM sind attraktive Räumlichkeiten vorzusehen.
5. Die Neubebauung soll wegweisende energetische Standards (mindestens Minergie-P oder GEAK-Klasse A/A) erfüllen und eine quartierverträgliche Mobilität gewährleisten.
6. Der Lösungsvorschlag soll die Grundlagen für eine ortsbauliche Weiterentwicklung schaffen, die über den Perimeter der Liegenschaften Füllerichstrasse 55/57 hinausgehen.
7. Die siegreiche Bietergemeinschaft soll Gewähr bieten, dass die Gemeinde als Eigentümerin des Areals einen kompetenten Partner für die Realisierung und den Betrieb erhält.

Mit Ausnahme von Punkt 2 wird das Resultat der Arealentwicklung diesen Anforderungen gerecht. Biodiversität, Grünanteil und Entsiegelung waren keine Projektanforderungen.

Auswahlverfahren und Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien des Preisgerichtes bei der Beurteilung der eingereichten Projekte waren:

Städtebau und Architektur (40%) – Ortsbauliche Qualität Gesamtkonzeption; Qualität der architektonischen Lösung; Qualität der Aussenräume und des öffentlichen Raums; Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung; Effizienz in Bezug auf Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch und *ökologische Nachhaltigkeit*.

Nutzung (30%) – Standort- und Nachfragegerechtigkeit, Qualität und Innovation des Betriebs- und Nutzungskonzeptes; Beitrag zur Umsetzung der wohnbau- und alterspolitischen Ziele hinsichtlich der sozialen und generationenübergreifenden Durchmischung; *Beitrag zur Stärkung der Verkaufsnutzungen und Belebung des öffentlichen Raums*; Angemessenheit und Qualität der Nutzflächen von Post und GBM.

Wirtschaftlichkeit (30%) – Höhe und Nachvollziehbarkeit des Baurechtszinsangebots; Plausibilität und Sicherstellung der kostengünstigen Wohnungen.

Nach diesen Bewertungskriterien wurden die Projekte beurteilt. Das Siegerprojekt "Der Tee der drei alten Damen" wies gemäss der Jury leichte Mängel auf, die in einem Workshopverfahren mit Beteiligung einer Jurydelegation bereinigt bzw. optimiert wurden (Bericht "Überarbeitung Wettbewerb gem. Jurybericht, 17.12.2018).

Im Juni 2020, vor Eingabe der Baueingabe, wurde in einer gemeinsamen Sitzung der Jurydelegation, des Planungsteams und der Planungsbehörde und Verfahrenbegleitung überprüft, ob das mittlerweile weiter bearbeitete Bauprojekt nach wie vor den raumplanerischen und gestalterischen Kerninhalten des Siegerprojektes entspricht. Das Bauprojekt wurde mit drei Auflagen, die insbesondere den Verzicht auf einen Sockel beim Pavillon, die Festlegung der wesentlichen Elemente des Bauprojektes im Bauentscheid und die Wertigkeit der Materialisierung des Laubengangs und des Hofbereiches betreffen, zu Handen der Baubewilligungsbehörde freigegeben (Akttenotiz der Sitzung vom 10. Juni 2020).

Fazit Rückblick auf den Planungsprozess Gesamtleistungswettbewerb bis Baubewilligung:

- Der Gemeinderat geht mit den Motionärinnen und Motionären einig, dass die Umsetzung des Kosmoos nicht in jedem Punkt der Wettbewerbs-visualisierung entspricht und Verbesserungspotential vorhanden ist
- Der Planungsprozess bis zum Baugesuch wurde durch die Bauverwaltung und das Begleitgremium (Jurydelegation) im üblichen Rahmen begleitet
- Biodiversität, Entsiegelung und Grünflächenanteil waren nicht im Fokus des politischen Willens
- Der geforderte Anteil an kostengünstigen Wohnungen wurde geliefert
- Die Projektanpassungen sind grösstenteils nachvollziehbar und wurden mit der Begleitgruppe abgesprochen
- Der gewünschte Nutzungsmix im Sockelgeschoss und insbesondere die Nutzung des Pavillons, die zu einer "Stärkung der Zentrumsfunktion Füllerich in seiner Verkaufsfunktion" hätte führen sollen, sind nicht eingehalten. Aber zumindest der Punkt Pavillon war dem Gemeinderat bekannt und wurde bewusst umgesetzt.
- In den Protokollen nicht nachvollziehbar sind die in den ersten Plänen sichtbaren zwei Bäume, zwischen Poststelle und Friedrich Glauser Weg, welche nicht umgesetzt wurden.

Massnahmen

Mit den aktuell überarbeiteten Dokumenten "Immobilienstrategie" und "Richtlinie Vermietung von Liegenschaften, Parkplätze und Pflanzland", "Energierichtplan" und "Landschaftsrichtplan", sowie der bereits bestehenden "Klima- und Energiestrategie", verfügt die Gemeinde über ein Regelwerk, das den heutigen Anforderungen Rechnung trägt. Diese können und sollen bei zukünftigen Baurechtsverträgen und Ausschreibungen als Vorgabedokumente dienen.

Organisatorisch wurden bei grösseren Bauprojekten der Gemeinde mit der Institutionalisierung des Sounding Boards und der Ad-Hoc-Kommissionen Gefässe geschaffen, die den Austausch einer Projektorganisation mit dem Parlament und dem Gemeinderat deutlich verbessern. Diese Gefässe könnten bei zukünftigen Baurechtsverträgen und Ausschreibungen ebenfalls übernommen werden.

Der Gemeinderat wird auf der Basis der Erfahrungen im Kosmoos die Learnings schriftlich festhalten und Massnahmen für ein weiteres solches Verfahren definieren.

Die generelle Festlegung von Pflichten und Kompetenzen für die verschiedenen Stufen wie z.B. Gemeindepräsidium, Gemeinderat, Bauverwaltung, Fachberater und Begleitgremium möchte der Gemeinderat verzichten. Diese sollen, wie mittlerweile auch bei grösseren Bauprojekten der Gemeinde, in einem individuellen Pflichtenheft festgelegt werden.

Im Übrigen finden in den kommenden Wochen Gespräche mit der Helvetia statt, um weitere Verbesserungsmassnahmen im Kosmoos zu besprechen.

3

ANTRAG

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

Beschluss

zu fassen:

Überweisung der Motion als Postulat

Gümligen, 16. September 2024

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Stephan Lack Corina Bühler