

## **Motion Beck (EVP), Koelbing (forum), Grossenbacher (GRÜNE): Qualitätssicherung bei Baurechtsverträgen; Zwischenbericht**

### **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

### ZWISCHENBERICHT DES GEMEINDERATS

Mit der Verdichtungsplanung *Hinter Füllerich* beabsichtigt der Gemeinderat, die bereits bestehenden Instrumente und Verfahren zu erproben und, wo notwendig, um neue Ansätze zu ergänzen. Der seit Anfang dieses Jahres neu zusammengesetzte Gemeinderat hat deshalb vorerst auf die Ausarbeitung schriftlicher Massnahmen verzichtet.

Dem Gemeinderat ist wichtig, dass neben den architektonischen und wirtschaftlichen Lösungswegen auch städtebauliche, verkehrsplanerische sowie freiraumplanerische Aspekte angemessen berücksichtigt werden.

Vor der Überweisung des parlamentarischen Vorstosses hatte der Gemeinderat das Thema Kosmoos bereits aufgenommen. Der ganze Prozess von den Wettbewerbseingaben bis zum Bauprojekt wurde nochmals gesichtet und es fand ein Austausch mit dem Architekten Donat Senn statt, um Lehren für die Zukunft zu ziehen.

In Bezug auf die Aussenraumgestaltung entschied sich der Gemeinderat für ein proaktives Vorgehen, entsprechend wurde mit der Helvetia das Gespräch gesucht: Die Aussenbeleuchtung wurde von Experten geprüft und die Helvetia hat Nachbesserungen vorgenommen. Für die übrige Aussenraumgestaltung entwickelten die Landschaftsarchitekten, welche beim Wettbewerbsprojekt dabei waren, verschiedene Varianten für eine Verbesserung. Aktuell laufen die Verhandlungen betreffend Kostenbeteiligung.

Als learning aus dem Kosmoos ist im Rahmen der Testplanung des *Hinter Füllerich* daher folgendes Vorgehen vorgesehen: Es werden externe Fachkompetenz-Teams eingeladen und ein Fachexperten-Beurteilungsgremium zusammengestellt. Die externen Fachkompetenz-Teams erarbeiten mögliche Zielbilder, wie der *Hinter Füllerich* aussehen könnte und soll dabei die verschiedenen Interessen möglichst (beispielsweise Aussenraum, Verkehr,

Verdichtung, Gewerbe, Wohnen) berücksichtigen. Dabei legt der Gemeinderat ein besonderes Augenmerk auf die Aussenraumqualität. Im Anschluss wird das einberufene Fachexperten-Beurteilungsgremium die erarbeiteten Zielbilder beurteilen und dem Gemeinderat Bericht erstatten.

Sollte sich das Vorgehen bewähren, so wird der Gemeinderat in Erwägung ziehen, dieses auch bei anderen Planungen anzuwenden.

Für die Vertretungen des Gemeinderates und der Verwaltung im Projektteam besteht die zentrale Aufgabe darin, die unterschiedlichen Bedürfnisse der Grundeigentümer, die politischen Anforderungen sowie die Anliegen der Öffentlichkeit so aufeinander abzustimmen, dass ein ausgewogener Interessensausgleich entsteht.

Die Vorgaben aus dem Regelwerk der Gemeinde fliessen phasengerecht in die Aufgabenstellung ein. Dies schliesst nicht aus, dass während des gesamten Prozesses – von der Testplanung bis zur Realisierung Mitte der 2030er Jahre – neue Anliegen aus der Öffentlichkeit auftreten können, die in den weiteren Planungsschritten entsprechend zu gewichten sind oder aber für diese Planung zu spät auftauchen.

Um diesem Umstand möglichst Rechnung zu tragen, hat der Gemeinderat entschieden, nebst der üblichen Konsultation der Planungs- und Verkehrskommission, ein Sounding Board aus Vertretenden der GGR-Fraktionen einzuberufen. Dieses soll das Projekt kritisch beleuchten, anhand zeitlich definierter Planungszwischenresultaten diskutieren und dem Gemeinderat anschliessend eine Rückmeldung machen.

Im Rahmen der Mitwirkung ZPP werden zudem die Öffentlichkeit, die Parteien sowie weitere ortsansässige Organisationen Gelegenheit haben sich zu der Planung zu äussern.

### 3

#### **ANTRAG**

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

#### **Beschluss**

zu fassen:

Kenntnisnahme des Zwischenberichts.

Muri bei Bern, 29. September 2025

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident      Die Sekretärin

Jan Köbeli      Corina Bühler