

## Interpellation SVP / FDP: Überbauung "Zone mit Planungspflicht Turbenweg", auch "Kosmoos" genannt

### 1 TEXT

*Antrag:  
betreffend Nutzung Überbauung "Zone mit Planungspflicht Turbenweg",  
auch "Kosmoos" genannt*

*In den Projektunterlagen wird in der Überbauung im Block 1 ein "Wohngebäude mit Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss" angekündigt. Es wird weiter zur Überbauung gesagt, "der Nutzungsmix mit Wohnen und Verkauf soll die soziale Durchmischung und die wirtschaftliche Dynamik des Quartiers fördern". Die Ankündigungen auf dem Internet unter der Adresse "Kosmoos.ch" sprechen auch von einer neuen "Wohn- und Arbeitssiedlung". In der ZPP Turbenweg, Art. 53a des Baureglements, wird von Wohn- und Verkaufsflächen gesprochen. Grundsätzlich seien die Vorschriften der Zentrumszone Z anwendbar. Somit ist für das Erdgeschoss gemischte Geschäfts-, Büro und Wohnnutzung vorgeschrieben. Zudem ist das Erdgeschoss ausdrücklich "publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten" (Art. 42 Baureglement Muri).*

*Wir haben Kenntnis davon erhalten, dass ein alteingesessener Gewerbebetrieb (Coiffure Focus, ehemals Hufschmid) sich bereits im Herbst 2019 um eine Mietfläche beworben hat und dass dem Betrieb auch eine Mietfläche in Aussicht gestellt wurde (Herr Sieber von der Helvetia Versicherung). Entsprechend wurden Planungsmassnahmen getroffen. Noch Ende Juli 2020 versicherte Herr Sieber der Geschäftsinhaberin, sie habe als erste Interessentin Vorrang vor andern Interessenten und versprach, einen schriftlichen Mietvertrag zu schicken. Als Anfang September 2020 noch kein Vertrag vorlag, erkundigte sich die Geschäftsinhaberin bei Herrn Sieber, welcher ihr bekannt gab, die gbm benötigten die gesamten verfügbaren Flächen als Büro und damit habe ein Coiffeurbetrieb keinen Platz.*

*Damit stellen sich folgende Fragen an den Gemeinderat:*

- Ist dem Gemeinderat der Vorfall bekannt?*
- Wie will der Gemeinderat den anlässlich der Planung und insbesondere auch der Volksabstimmung versprochenen "Nutzungsmix mit Wohnen und Verkauf" erreichen, wenn das gesamte Erdgeschoss als Büros vermietet wird?*
- Wie wird die Vermietung der gesamten Erdgeschossfläche als Büros an eine einzige Firma, die gbm, der Vorschrift von Art. 42 Baureglement gerecht?*

- *Wäre es nicht angebracht, lediglich den shop der gbm im Erdgeschoss unterzubringen, und die Büros in den Obergeschossen, damit das Erdgeschoss den vorgeschriebenen publikumsorientierten Nutzungen zugeführt werden kann?*
- *Warum erhält ein gemeindenahes, oligopolistisches Unternehmen diese gesamten Flächen, ohne dass der vorgeschriebene Nutzungsmix erreicht, geschweige denn überhaupt erst verfolgt wird?*

Muri bei Bern, 19. Januar 2021

Urs Grütter  
Emmanuel Zloczower

R. Lauper, S. Eugster, R. Buff, L. Held, D. Bärtschi, B. Gantner, M. Gubler, A. von Gunten, H. Gashi, L. Bircher, R. Weibel, D. Arn, R. Lütolf, R. Mäder, M. Reimers, Ch. Spycher, Ch. Siebenrock (19)

## 2

### AUSGANGSLAGE

#### *Abgabe Areal Füllerichstrasse 55/57 im Baurecht*

Ende 2016 hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, das Areal an der Füllerichstrasse 55/57 im Baurecht an einen privaten Bauträger abzugeben und für das Areal einen Gesamtleistungswettbewerb durchzuführen. Der Gemeinderat hat daraufhin die genauen Eckpunkte des Verfahrens ausgearbeitet und dem Grossen Gemeinderat zur Stellungnahme unterbreitet. Der Grosse Gemeinderat hat 2019 einstimmig die Vergabe der Parzellen im Baurecht beschlossen. Der Baurechtsvertrag ist an die Realisierung des Wettbewerbsprojektes gebunden.

#### *Planungsverfahren ZPP Turbenweg*

Die Umsetzung des Wettbewerbs auf dem Areal setzte die Änderung der "Zone mit Planungspflicht (ZPP) Turbenweg" mit einer Anpassung des Baureglements in Art. 53a voraus. Das planungsrechtliche Verfahren für die "ZPP Turbenweg" wurde daher bereits Anfang 2017 initiiert. 2019 hat der Grosse Gemeinderat seine Zustimmung dazu erteilt. Im Januar 2021 hat die "ZPP Turbenweg" Rechtskraft erlangt und damit ist auch die Baureglementsänderung des betreffenden Artikels 53a in Kraft getreten.

#### *Projektwettbewerb*

Unter der Regie der Bauverwaltung der Gemeinde Muri bei Bern wurde 2018 ein Projektwettbewerb für Planer und Investoren durchgeführt. Die Gemeinde hat damit die Absicht verfolgt, als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin die Entwicklung des Areals im Sinne der übergeordneten langfristigen Ziele optimal zu steuern und zu beeinflussen. Zu diesen Zielen gehören insbesondere altersgerechtes und kostengünstiges Wohnen, eine qualitätsvolle Nutzungsverdichtung, die Aufwertung des Zentrumsgebiets sowie hohe energetische Anforderungen.

#### *Eigentümerwechsel*

Nachdem der Projektwettbewerb 2018 abgeschlossen wurde, hat die Investorin und künftige Eigentümerin des Areals (Helvetia Versicherungen) eine Totalunternehmung (Halter AG) mit der Realisierung der Überbauung beauftragt. Das Bauprojekt wurde fortan unter der Federführung der künftigen Eigentümerin weiterentwickelt. Für die beiden Gebäude an der Füllerichstrasse 55 und 57 wurde 2019 der Eigentümerwechsel in die Wege geleitet. Die Gemeinde war daher nicht in die weiterführenden Verhandlungen

gen zwischen der Helvetia Versicherungen und der künftigen Mieterschaft der Gebäude involviert.

### *Bauprojekt*

Vor der Freigabe des Bauprojekts - welches auf dem Wettbewerbsresultat basiert - wurde dieses im Juni 2020 einer Prüfung durch eine Delegation des Preisgerichts unterzogen. Zu prüfen war, ob dieses gemäss Empfehlungen des Preisgerichts weiterbearbeitet wurde. Das Bauprojekt wurde nach erfolgter Prüfung mit wenigen gestalterischen Anpassungen durch das Preisgericht freigegeben.

## 3

### STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

#### ***Frage 1: Ist dem Gemeinderat der Vorfall bekannt?***

Ende November 2020 hat die Geschäftsführerin des Coiffeurs "Focus" die Bauverwaltung der Gemeinde telefonisch kontaktiert und diese in Kenntnis über die Situation gesetzt. Nachdem der Mietvertrag zwischen der Helvetia Versicherungen und dem Coiffeurbetrieb in der Neuüberbauung Füllerich nicht zustande kam oder vielmehr kommen sollte, hat sich die Geschäftsführerin nach Alternativen in der näheren Umgebung umgehört.

Über die Gemeindebetriebe Muri (gbm) hat diese vom Provisorium am Turbenweg 10 erfahren, in welches Post und gbm während des Neubaus am Füllerich für rund 2 Jahre einziehen werden. Gemäss Raumbedarf der Mieterschaft stand dort zu diesem Zeitpunkt noch eine gewisse Restfläche von ca. 90m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine Anfrage der Geschäftsführerin bei der Bauverwaltung hat allerdings ergeben, dass sich die Liegenschaft am Turbenweg 10 - welche nunmehr für die Büronutzung umgebaut wurde - nicht für den Betrieb eines Coiffeurgeschäfts eignet. Zudem wurde das Gebäude 2020 durch die Gemeinde als sogenanntes "Transformationsobjekt" für die Zwischennutzung durch Post und gbm gekauft. Der Verbleib der Liegenschaft im Portfolio der Gemeinde nach der Zwischennutzung ist daher ungewiss und es ist damit zu rechnen, dass sich das Coiffeurgeschäft nach Ablauf der Zwischennutzung erneut nach einer Mietfläche umsuchen müsste. Der Abschluss eines Mietvertrags hätte für maximal 2 Jahre garantiert werden können. Vor diesem Hintergrund wären die Mieterausbaukosten für ein Coiffeurgeschäft unverhältnismässig hoch gewesen - zumal das Gebäude für eine Büronutzung ausgelegt ist.

#### ***Frage 2: Wie will der Gemeinderat den anlässlich der Planung und insbesondere auch der Volksabstimmung versprochenen "Nutzungsmix mit Wohnen und Verkauf" erreichen, wenn das gesamte Erdgeschoss als Büros vermietet wird?***

Bereits im Wettbewerbsprojekt war ein Nutzungsmix mit Wohnen, Verkauf und Büros vorgesehen: Im Gebäude entlang der Füllerichstrasse sollten der Telecom-Shop der gbm sowie die Postfiliale und im "Pavillon" entlang des Friedrich-Glauser-Wegs Kleinbetriebe untergebracht werden. Im Gebäude entlang der Moosstrasse waren die Büros der gbm geplant, die oberen Geschosse waren der Wohnnutzung vorbehalten.

Auch das vorliegende Bauprojekt weist diesen Nutzungsmix auf: Im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Füllerichstrasse sind analog dem Wett-

bewerbsprojekt die Postfiliale und der Telecom-Shop geplant. Die restlichen Flächen im Erdgeschoss - inkl. der Fläche im "Pavillon" - sind als Büronutzung der gbm vorgesehen, wobei einem Teil der Büroflächen aufgrund der Dienstleistungen der gbm öffentlicher Charakter zukommt. Als Beispiel für die öffentlichen Dienstleistungen der gbm werden unter anderem die Erfüllung der strategischen Zielsetzungen der Gemeinde genannt wie den Fernwärmeverbund oder die Dekarbonisierungsstrategie.

Im Hinblick auf die Nutzung werden auch die planungsrechtlichen Vorgaben gemäss den ZPP-Vorschriften und dem dazugehörigen Baureglementsartikel eingehalten:

In Artikel 53e des Baureglements wird unter Absatz 2a vorgegeben, dass sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Zentrumszone Z richtet, welche in Artikel 42 beschrieben wird. Gemäss Artikel 42 des Baureglements gilt für die Zentrumszone folgendes:

*"Die Zentrumszonen (Z) umfassen die Gebiete mit besonders intensiver Nutzung in den Ortskernen von Muri und Gümligen. Sie sind gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnzonen. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe sowie alle Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Zone Z beeinträchtigen würden, sind untersagt (...). Der Anteil der Wohnnutzung muss zwischen 20% und 50% betragen. Das erste Vollgeschoss ist publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Der Gestaltung der Fussgängerbereiche ist besondere Beachtung zu schenken (hindernisfreie Gestaltung). Insbesondere dürfen im ersten Vollgeschoss keine reinen Lager Räume und in der Regel keine Wohnungen erstellt werden."*

Gemäss Artikel 53e Absatz 2a wird auch vorgeschrieben, dass der Anteil Wohnnutzung (inkl. Alterswohnungen) pro Parzelle mindestens 40% beträgt. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Projekt mit 78,44% Wohnnutzung ebenfalls eingehalten.

Im Baureglement wird in Artikel 53e Absatz 2b weiterhin vorgeschrieben, dass das erste Vollgeschoss entlang dem Turbenweg und dem Friedrich-Glauser-Weg publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten ist. Mit dem Telecom Shop, den gbm sowie der Post sind diese Vorgaben erfüllt.

Das Mass der Nutzung wird in Absatz 3a des Artikels 53e festgehalten: Für die beiden Parzellen Gbbl. Nr. 2429 und 2430 (Füllerichstrasse 55 und 57) gilt eine maximale Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>. Mit dem vorliegenden Projekt wird dies mit 353 m<sup>2</sup> eingehalten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Vorgaben für die Nutzung gemäss Baureglement mit dem vorliegenden Projekt eingehalten werden und dem Nutzungsmix im allgemeinen Rechnung getragen wird.

**Frage 3: Wie wird die Vermietung der gesamten Erdgeschossfläche als Büros an eine einzige Firma, die gbm, der Vorschrift von Art. 42 Baureglement gerecht?**

Das aktuelle Baureglement schreibt mit Artikel 42 für Zentrumszonen resp. mit Artikel 53e für die ZPP Turbenweg vor, dass das erste Vollgeschoss publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten ist. Wie in der Antwort zu Frage 2 ausgeführt, handelt es sich bei der gbm um eine Tochtergesellschaft der Gemeinde mit öffentlichen Dienstleistungen. Bei dieser Dienstleistung ist durchaus mit Publikumsverkehr zu rechnen, auch wenn sich

diese nicht im selben Umfang bewegen dürften wie dies beispielsweise bei einer Gelateria der Fall ist.

Das aktuelle Baureglement macht jedoch keine Aussagen darüber, inwiefern die öffentlichen Nutzungen resp. der Publikumsverkehr auf mehrere verschiedene Firmen oder Betriebe aufgeteilt werden müssen. Die Vorschriften von Artikel 42 resp. 53e des Baureglements werden somit nicht verletzt.

***Frage 4: Wäre es nicht angebracht, lediglich den Shop der gbm im Erdgeschoss unterzubringen, und die Büros in den Obergeschossen, damit das Erdgeschoss den vorgeschriebenen publikumsorientierten Nutzungen zugeführt werden kann?***

Insofern die planungsrechtlichen Vorgaben der ZPP und des Baureglements eingehalten werden, was mit vorliegendem Projekt der Fall ist, unterliegt die genaue Anordnung der Nutzungen der Freiheit der neuen Eigentümerin. Für die gbm wäre eine Verlagerung der Büros in die Obergeschosse grundsätzlich möglich. Allerdings würde dies zu Lasten der Anzahl Wohnungen in den Obergeschossen gehen, welche dann entweder reduziert oder im Erdgeschoss untergebracht werden müssten. Letzteres ist jedoch aus planungsrechtlicher Sicht nicht unbedenklich, da gemäss Artikel 42 des Baureglements im ersten Vollgeschoss *in der Regel* keine Wohnungen erstellt werden dürfen. Ob von einer Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden könnte, obliegt der zuständigen Bewilligungsbehörde (Regierungsstatthalteramt). Eine weitere Problematik ergibt sich aus dem aktuellen Stand der Arbeiten: Da die Baubewilligung für das Projekt bereits erteilt wurde, müsste eine Projektänderung eingereicht und bewilligt werden. Eine Projektänderung in diesem Ausmass hätte Verzögerungen im Zeitplan zur Folge. Zudem muss bedacht werden, dass Wohnungen derzeit gefragter sind als Gewerbefläche und hier das Angebot der Nachfrage angepasst wurde.

***Frage 5: Warum erhält ein gemeindenahes, oligopolistisches Unternehmen diese gesamten Flächen, ohne dass der vorgeschriebene Nutzungsmix erreicht, geschweige denn überhaupt erst verfolgt wird?***

Bereits in einer sehr frühen Phase - noch vor Lancierung des Wettbewerbs - wurden Vereinbarungen mit der Post und der gbm abgeschlossen, dass diese ihren Standort im Zentrum von Gümligen im Neubau Füllerich erhalten werden. Diese Pläne wurden bereits im Wettbewerbsprogramm manifestiert und in der weiteren Projektierung konkretisiert. Der vorgeschriebene Nutzungsmix wird nicht verletzt und widerspricht auch nicht den planungsrechtlichen Grundlagen.

#### 4

#### WEITERE AUSFÜHRUNGEN DES GEMEINDERATS

Die Interpellation stellt indirekt die Frage, warum die Fläche, welche ursprünglich dem Coiffeurbetrieb versprochen wurde, nicht mehr zur Verfügung stand. Dazu eine kurze Chronologie:

### *Flächenbedarf gbm und Basisfläche Wettbewerb*

Basis für die Vereinbarung mit den gbm bildete 2017 ein Geschossflächenbedarf von 923 m<sup>2</sup> für Büros, Verkaufsshop, Werkstatt- und Lagerräume. Zum Zeitpunkt dieser Erhebung lagen noch keine Grundrisspläne vor. Dem Projektwettbewerb wurde im Februar 2018 eine Geschossfläche von 1'095 m<sup>2</sup> für die gbm zugrunde gelegt. Davon waren 750 m<sup>2</sup> für Büros und den Verkaufsshop sowie rund 350 m<sup>2</sup> für Lager und Werkstatt vorgesehen. Damit für das Projekt ein Investor gefunden werden kann, hat sich die gbm im Sinne des Gemeinderats dazu verpflichtet, die Rolle eines Ankermieters im Füllerich zu übernehmen.

### *Grösserer Raumbedarf gbm infolge neuer Eigentümerstrategie*

Am 23. Juli 2018 hat der Gemeinderat die neue Eigentümerstrategie der gbm unterzeichnet. Die gbm tragen dabei aktiv zur Umsetzung des kommunalen Energieleitplans und des kommunalen Energieleitbilds bei. Dieser Entscheid hatte auch Einfluss auf die benötigten personellen Ressourcen und den Raumbedarf der gbm.

### *Flächen gemäss Wettbewerbsresultate*

Im Oktober 2018 wurde der gbm das Resultat des Projektwettbewerbs präsentiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass der seitens gbm benötigte Flächenbedarf mit dem von der Jury ausgewählten Projekt nur knapp erfüllt wird. Die Kriterien für Lager- und Werkstattäumlichkeiten wurden jedoch nicht erfüllt. Insgesamt stand gemäss Wettbewerbsprojekt eine Geschossfläche von 753 m<sup>2</sup> für die gbm zur Verfügung – somit also 342 m<sup>2</sup> weniger als im Wettbewerbsprojekt und 170 m<sup>2</sup> weniger als der Flächenbedarf gemäss Vereinbarung. Die gbm haben daraufhin ihre Lager- und Werkstattäume an einen anderen Standort in Muri verlagert.

### *Entscheid Gemeinderat: Auszug gbm aus Thunstrasse 74*

2019 hat der Gemeinderat entschieden, dass die gbm aus dem Verwaltungsgebäude an der Thunstrasse 74 ausziehen wird. Die frei gewordene Fläche sollte zugunsten der Arbeitsplatzentwicklung im Gemeindehaus genutzt werden. Gemäss Empfehlung des Gemeinderates hat der Verwaltungsrat der gbm beschlossen, dass die gbm das Baurecht Füllerichstrasse 57 an die Helvetia verkauft und sich die gbm verpflichten, Räumlichkeiten an diesem Standort zu mieten.

### *Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts*

Im April 2020 wurden der gbm neue Grundrisspläne mit insgesamt 763 m<sup>2</sup> Fläche vorgelegt. Dabei wurde für die Büros erstmalig nicht nur Fläche im Gebäude entlang der Moosstrasse beansprucht, sondern auch ca. ¼ des Pavillongebäudes. Nach drei weiteren Planversionen beläuft sich die zur Verfügung stehende Fläche für die gbm auf rund 890 m<sup>2</sup>, wobei inzwischen die gesamte Fläche des Pavillons benötigt wird. Mit dieser Fläche wurde für Büros und den Verkaufsshop rund 140 m<sup>2</sup> mehr beansprucht als im Wettbewerbsprojekt vorgesehen.

### *Gründe für den nachträglichen Flächenbedarf gbm*

Die Gründe für den nachträglichen Flächenbedarf der gbm lassen sich folgendermassen zusammenfassen: Mit der neuen Eigentümerstrategie be-

kamen die gbm den Auftrag, die Gasversorgung von Muri in eine erneuerbare Wärmeversorgung umzubauen. Mit der Erarbeitung der Energie- und Gasstrategie 2020 wurde rasch ersichtlich, dass der vom Februar 2018 vom Verwaltungsrat gbm festgelegte Personal- und Raumbedarf mit der neuen Aufgabe nicht mehr ausreichen wird. Die aktuelle Entwicklung im Telecom-Markt hat die gbm veranlasst, die schrittweise Öffnung vom Glasfaser-Netz für weitere Telecom-Anbieter zu gewähren, was auch zu zusätzlichem Personal- und Raumbedarf führen wird. Aufgrund dieser Faktoren werden zusätzlich rund 140 m<sup>2</sup> Fläche von der gbm benötigt.

## 5

### LÖSUNGSANSÄTZE ZUR OPTIMIERUNG DER NUTZUNG

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Aufwertung des Areals mit den versprochenen publikumsorientierten Nutzungen suboptimal erreicht wurde, und ist bereit, alternative Lösungsansätze weiterzuverfolgen. Gespräche mit der Helvetia haben gezeigt, dass diese durchaus bereit ist, hierbei Unterstützung zu leisten, insofern sich die Umplanungen in einem verhältnismässigen Rahmen bewegen und die Inbetriebnahme nicht verzögern. Auch wenn die Büros der gbm aus den genannten Gründen nicht in die Obergeschosse verlagert werden können, so beinhaltet die aktuelle Planung noch einen gewissen Spielraum. So wird in Erwägung gezogen, den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, welcher eigentlich für die Wohnungen vorgesehen war, im Gebäude entlang der Moosstrasse zugunsten eines Kleinbetriebs aufzulösen. Dazu laufen aktuell noch verschiedene Abklärungen zwischen der Gemeinde und möglichen Kleinbetrieben. In einem ersten Schritt soll die Betreiberin des Coiffeurs nochmals kontaktiert werden, um das noch vorhandene Bedürfnis und konkrete Mietabsichten anzufragen. Da die Gemeinde Muri über keine Gelateria verfügt und dies ein Bedürfnis ist, werden auch Gespräche mit möglichen Gelateria-Betreibern geführt. Ebenfalls wird geprüft, ob die Cafeteria der gbm als öffentliche Cafeteria ausgelegt werden und zur Belebung des Quartiers beitragen kann.

Muri bei Bern, 25. Mai 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident            Die Sekretärin

Thomas Hanke            Corina Bühler