

P R O T O K O L L  
der 382. Sitzung des Grossen Gemeinderats

---

Datum	Dienstag, 21. Februar 2017
Zeit	19.30 – 20.30 Uhr
Ort	Aula der Schulanlage Moos
Anwesend Vorsitz	Thut Walter
Mitglieder	Anrig Marc, Arn Daniel, Bärtschi Annik, Bärtschi Daniel, Bircher Laura, Corti Andrea, Ezquerra Laura, Gubler Matthias, Herren Jennifer, Humm Martin, Jordi Kevin, Klopstein Carole, Kneubühler Peter, Kohler-Köhle Andreas, Lauper Reto, Legler Bettina, Lehni Laura, Lütolf Roland, Mäder Renate, Racine Raphael, Reimers Markus, Rösli Patrick, Schmid Eva, Schmitter Beat, Schneider Beat, Schnyder Isabel, Spycher Christian, Stettler Jürg, Thaler Anik, von Gunten Adrian, Waber Rudolf, Waldherr-Marty Petra, Weibel Raphael, Zloczower Emanuel
Stimmenzählende	Jordi Kevin (a.o.), Reimers Markus
Vertreter des Gemeinderats	Hanke Thomas, Gemeindepräsident Bärtschi Markus, Häusermann Martin, Künzi-Egli Barbara, Lack Stephan, Pedinelli Stotz Daniela, Wegmüller Beat
Sekretärin	Pulfer Karin, Gemeindeschreiberin
Entschuldigt abwesend	GGR:           Aebersold Jürg, Grubwinkler Christa, Grütter K. Urs, Messerli Patricia, Siegenthaler Muinde Gabriele
Protokoll	Koch Anni, Gemeindeschreiberin-Stv.

---

Geschäfte	6
-----------	---

## Traktanden

1	Protokoll der Sitzung vom 24. Januar 2017	16
2	Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten; Totalrevision	16
3	Umsetzung Massnahmen BEakom; Abrechnung Rahmenkredit 2013 bis 2014	23
4	Schulanlage Melchenbühl; Definitiver Einbau einer Tagesschule; Kreditabrechnung	25
5	Informationen des Gemeinderats	26
6	Neue parlamentarische Vorstösse	27

Der Vorsitzende eröffnet die 382. Sitzung und stellt die Anwesenheit von 35 Ratsmitgliedern fest. Er begrüsse die Mitglieder des Gemeinderats und des Grossen Gemeinderats, die Vertreterin und den Vertreter der Presse sowie den Zuhörer im Saal.

Durch die Abwesenheit der Stimmzählerin Patricia Messerli ergebe sich eine Vakanz im Ratsbüro. Die forum-Fraktion schlage als Ersatz für heute Abend Kevin Jordi vor. Er nehme an, dass die Nomination nicht bestritten werde, dass auch nicht darüber abgestimmt werden müsse und dass Kevin Jordi für die Dauer der heutigen Sitzung als Stimmzähler gewählt sei. Damit sei das Ratsbüro vollzählig.

### **Traktandenliste**

Gegen die Traktandenliste werden keine Einwände erhoben.

#### **1 Protokoll der Sitzung vom 24. Januar 2017**

##### Beschluss

Das Protokoll wird genehmigt.

#### **2 Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten; Totalrevision**

Daniel Arn führt namens der GPK aus, auf den 1. April 2017 werde das neue Baugesetz des Kantons Bern in Kraft gesetzt. Dies habe zur Folge, dass gleichzeitig unser Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten seine Gültigkeit verlieren werde. Proaktiv sei die Totalrevision an die Hand genommen und in Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Spezialisten, Fürsprecher Urs Eymann, der vorliegende Entwurf erarbeitet worden. Nach eingehender Besprechung sei die GPK zur Erkenntnis gelangt, dass im vorliegenden Reglementsentwurf die gesetzlichen Auflagen umgesetzt würden und dass die bisherigen Eckwerte (Mehrwertabgaben in %) in unserer Gemeinde abgebildet seien. Einzig der Kantonsbeitrag von 10 % des erhobenen Mehrwertausgleichs würde neu durch die Gemeinde beglichen; so stehe es im Reglement. Wie immer habe die GPK frei von politischem Couleur und ideologischen Gesinnungen das Geschäft beurteilt und diskutiert. Am Schluss habe sie aber doch noch ein Haar in der Suppe gefunden: Auf Seite 9 der Botschaft, in Art. 5 Abs. 1 Zeile 3, sei das Jahr 200 in 2000 zu ändern. Die GPK erachte dieses Geschäft aber als tragbar

und beantrage dem Grossen Gemeinderat einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen: *"Das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wird erlassen"*.

Thomas Hanke erklärt als gemeinderätlicher Sprecher, mit Beschluss vom 19. Juni 2007 habe der GGR – wenn auch nur äusserst knapp mit einer Stimme Unterschied – beschlossen, in Umsetzung der Vorgaben bzw. Leitlinien des damals geltenden eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bzw. des kantonalen Baugesetzes eine reglementarische Grundlage zu schaffen, mit denen die Grundeigentümer vertraglich hätten verpflichtet werden können, einen angemessenen Teil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Bereits zu diesem Zeitpunkt hätten rund 75 % aller bernischer Gemeinden in der Praxis solche Verträge abgeschlossen. Es habe sich nicht um Parlaments-, sondern um Exekutivkompetenz gehandelt, weshalb viele Gemeinden dies im stillen Kämmerlein gemacht hätten; Muri habe eine legislative Grundlage gewollt. Die damaligen bundesrechtlichen wie auch die kantonalen Regelungen hätten von einem "angemessenen" Ausgleich des Planungsmehrwerts gesprochen. Die Stadt Bern wie auch praktisch die ganze Agglomeration hätten eine Abgeltung von 30-50 % vorgesehen. Der Gemeinderat Muri habe – auch mit Blick auf die abzuschliessenden Verträge (der Ausgleich habe nicht autoritär verfügt werden können) – einen moderaten Ansatz am unteren Ende dieser Bandbreite beantragt und das Parlament habe dem Rechnung getragen und das Reglement bewilligt. Seit diesem Zeitpunkt habe die Gemeinde 5 solcher Verträge abgeschlossen, wobei wegen der zwei abgelehnten Ortsplanungsrevisionen vier Verträge nicht in Kraft getreten seien (weshalb der Gemeinde immerhin rund CHF 8 Mio. an Planungsmehrwertausgleich verloren gegangen seien). Einzig der Vertrag mit der ISB sei in Rechtskraft erwachsen, aber dort sei nicht eine Geldzahlung vereinbart worden, sondern das Parlament habe in der letzten Legislatur beschlossen, dass der Ausgleich über die unentgeltliche Benützung der Sporthalle, die jetzt dann eröffnet werde, stattfinde.

Unser bisheriges Reglement dürfe auch bei der heutigen Sachlage als materiell weitgehend zeitgerecht bezeichnet werden. Trotzdem stehe eine Totalrevision an; dies allein aus dem Grund, weil das revidierte Baugesetz des Kantons Bern mit einer irrsinnigen Vorgabe – der Regierungsrat habe am 10. Februar 2017 die Inkraftsetzung auf den 1. April 2017 beschlossen – unser bisheriges Reglement von Amtes wegen für ungültig erkläre. Beispielsweise die Stadt Bern und auch viele andere Gemeinden im Kanton Bern würden deshalb über kein Reglement mehr verfügen. Der Gemeinderat habe proaktiv gearbeitet und – wie schon 2007 – Rechtsanwalt Urs Eymann für die Erarbeitung des neuen Reglements beigezogen. Die Vorlage knüpfe an Bewährtes an, sei rechtskonform und beinhalte doch auch einzelne inhaltliche Ergänzungen. Wie in der Botschaft ausgeführt, ändere sich "materiell", auch aus der Sicht der Grundeigentümer, nicht viel. Der politische Handlungsspielraum habe darin bestanden, den Ausgleichssatz allenfalls zu erhöhen, zumindest um den prozentualen Teil, den wir dem Kanton abliefern müssten. Dem Kanton müssten 10 % des erhobenen Mehrwertausgleichs abgeliefert werden; bei einem Ausgleichssatz von 30 % hätten wir 10 % davon, also 3 %, abzuliefern. Der Gemeinderat habe aber – er verweise nochmals auf die Botschaft – beschlossen, den Ausgleichssatz von 30 % beizubehalten und die Grundeigentümer nicht noch mehr zu belasten. Hingegen werde bei Einzonungen ein progressiver Ausgleichssatz vorgeschlagen, sofern keine zeitnahe bauliche Realisierung erfolge. Die Steigerung sei bei Umzonungen nicht vorgesehen, da die Fremdeinflüsse hier zeitlich kaum handelbar seien und vielfach zu Verzögerungen führen könnten. Wenn das Parlament heute das Reglement erlasse, könne der Gemeinderat dieses auf den 1. April 2017 in Kraft setzen und wir hätten nahtlos ein neues Reglement, ohne Lücke. Auf den Verschrieb habe Daniel Arn bereits hingewiesen; das kantonale Steuergesetz sei nicht über 1800 Jahre alt, sondern datiere vom 21. Mai 2000. Er danke dem Rat für die Unterstützung des gemeinderätlichen Antrags.

Eintreten wird nicht bestritten.

Der Vorsitzende erklärt, er schlage folgendes Vorgehen vor: Fraktionserklärungen, anschliessend Detailberatung bzw. artikelweise Durchberatung des Reglements.

Gegen das Vorgehen werden keine Einwände erhoben.

### **Fraktionserklärungen**

Andrea Corti führt namens der FDP-Fraktion aus, unsere Gemeinde könnte das alte Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten aufheben, ohne ein neues in Kraft zu setzen. In diesem Fall würden die eidgenössischen und kantonalen Vorgaben gelten, so zum Beispiel die Abschöpfung von 20 % des Planungsmehrwerts, sofern er bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone anfalle. Da aber unsere Gemeinde trotz bestehender eidgenössischer und kantonaler Vorgaben noch die Möglichkeit habe, Details zusätzlich zu regeln, sei es sinnvoll und nachhaltig, dass wir diesen Spielraum nutzen und unser Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten totalrevidieren würden. Dies sei passiert im Vorschlag unserer Exekutive; so würden zusätzlich optional zu regelnde Fälle für eine Mehrwertabschöpfung vollständig in unser neues Reglement aufgenommen. Ferner werde mit unserem Reglement der Prozentsatz der Mehrwertabschöpfung erhöht, und zwar für Auf- und Umzonungen auf 30 % sowie für Einzonungen während den ersten fünf Jahren auf 30 %, ab dem sechsten bis zehnten Jahr auf 40 % und ab dem elften Jahr auf 50 % des Mehrwerts. Damit hätten wir höhere Sätze als der eidgenössische und kantonale Mindestsatz. Zudem könne verhindert werden, dass eingezontes Land während Jahren brachliege. Im Weiteren werde in unserem Reglement klar festgehalten, dass abgeschöpfte Mehrwerte (10 % davon würden nach kantonalem Baugesetz an den Kanton gehen) in eine Spezialfinanzierung Planungsmehrwertausgleich fallen würden und über diese Einnahmen das nach der Gemeindeordnung kompetente Organ beschliesse. Die SP habe nun einen Abänderungsantrag gestellt. So wolle die SP bei Einzonungen eine höhere Mehrwertabschöpfung, nämlich in der ersten Phase 10 % mehr, in der zweiten Phase 5 % mehr sowie bei Auf- und Umzonungen 10 % mehr. Dies töne auf den ersten Blick sehr verlockend: mehr Geld einnehmen!

Aber:

- Je höher die Mehrwertabschöpfung festgelegt werde, je mehr würden mögliche Investoren – und nur diese würden Wohnraum erstellen und nicht etwa die Gemeinde – aus finanziellen Gründen davon abgehalten, zu investieren.
- Oder sie würden investieren, zur Kompensation aber lediglich teure Mietwohnungen erstellen.
- Somit würden höhere Abschöpfungsprozente dazu führen, dass gar nicht oder nur teurer Mietwohnraum gebaut werde, wofür die SP sicher nicht verantwortlich sein wolle.
- Im Weiteren würde unsere Gemeinde mit den höheren Abschöpfungsprozenten an Standortvorteil einbüssen, was dann zu Steuererhöhungen führen würde, wofür die SP sicherlich auch nicht verantwortlich sein wolle.
- Somit gehe der Antrag der SP zu weit und schiesse über das Ziel hinaus.

Deshalb lehne die FDP-Fraktion den Antrag der SP ab und stimme dem neuen Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten zu, welches ausgewogen und nachhaltig sei.

Beat Schneider führt namens der SP-Fraktion aus, der Rat habe heute über das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten zu befinden, weil das bisherige Reglement wegen den Anpassungen an eidgenössischem und kantonalem Recht keine Gültigkeit mehr habe. Die SP sei der Meinung, dass es wichtig sei, ein

neues Reglement zu erlassen. In der Fraktion sei der Antrag des Gemeinderats entsprechend intensiv diskutiert worden. Muri-Gümligen sei nicht die einzige Gemeinde, welche ein solches Reglement derzeit im Parlament behandle. Es gebe andere Gemeinden, welche den Entscheid schon gefällt hätten und weitere seien im Moment auf der Zielgeraden, dies zu tun. Wie viel dieses Mehrwerts solle der Gemeinde zukommen? Köniz habe sich z.B. für 40 % entschieden; übrigens sei dies ein Wert, den die SP in ihrer Stellungnahme zum Reglement angeregt habe. Der Rat entscheide heute, welchen Weg unsere Gemeinde gehen solle. Die SP Muri-Gümligen habe die Denkweise und die Argumentation der FDP bzw. des Gemeinderats nicht ganz nachvollziehen können. Folge der Rat dem Antrag des Gemeinderats, so stehe die Gemeinde künftig schlechter da als bisher. Die 10 % des erhobenen Mehrwertausgleichs, welche der Kanton künftig abschöpfen werde, würden der Gemeinde entgehen, wenn sie nach wie vor bei 30 % bleibe. Der Mehrwert entstehe durch einen planerischen Akt in der Gemeinde. Die SP sei der Meinung, dass der durch eine Ein- resp. Umzonung entstandene Mehrwert zu einem guten Teil an die Gemeinde fallen müsse, habe diese ihn doch durch einen planerischen Akt geschaffen. Nicht selten sei es aber leider so, dass die Gewinne an Private gingen und Verluste vom Staat getragen würden. Dem wolle die SP entgegenwirken.

Die SP verstehe nicht ganz, weshalb der Gemeinderat Bissstimmungen habe, den Prozentsatz beim Abschöpfen des geschaffenen Mehrwerts etwas zu erhöhen. Um Mehreinnahmen zu generieren, werde der Bürger anderswo ungeniert zur Kasse gebeten. Seit dem 1.1.2016 würden ortsansässige Vereine beispielsweise für die Nutzung der Turnhallen bezahlen. Oder Jugendliche hätten nun im Muribad Eintritt zu bezahlen. Die SP sei der Ansicht, dass der Prozentsatz für die Mehrwertabschöpfung ohne jemandem zu schaden – die SP gelange hier zu anderen Schlüssen als der Kollege der FDP – höher angesetzt werden dürfe, ja sogar müsse. Die Gemeinde sei auf die Beiträge angewiesen, ansonsten würden wahrscheinlich nicht aus Kostengründen die Aufgabenhilfe abgeschafft oder die Ortsvereine mit Gebühren "gepiesackt". Die SP halte deshalb am vorliegenden Abänderungsantrag fest und werde diesen im Rahmen der Detailberatung entsprechend stellen.

Jennifer Herren erklärt, die SVP-Fraktion unterstütze den Antrag des Gemeinderats, das totalrevidierte Reglement so zu erlassen, wie vorgeschlagen. Die SVP begrüsse insbesondere, dass auf eine Erhöhung der Mehrwertabgabe verzichtet worden sei. Eine Erhöhung wäre wegen den 3 %, die an den Kanton abzuliefern seien, auch nicht gerechtfertigt; dies vermöge die Gemeinde zu verkraften. Ausserdem liege der Mindestsatz bei 20 %, d.h. die 30 %, die wir jetzt hätten, würden schon deutlich über diesem Mindestsatz liegen. Nach Meinung der SVP seien die 30 % das Maximum, was die Gemeinde verkraften könne, um attraktiv zu bleiben im Vergleich mit anderen Gemeinden. Wir seien ja schliesslich auch eine steuergünstige Gemeinde, die Investoren und Unternehmen anziehen möchte, und dies sollte auch so bleiben. Zum Argument der SP, wonach Mehrwert durch einen planerischen Akt der Gemeinde entstehe: Dies sei zwar korrekt. Aber: Die Gemeinde mache den planerischen Akt, aber was der Grundeigentümer zu bezahlen habe, sei nie das, was die Gemeinde an Kosten habe. Damit handle es sich um eine Steuer. Die Frage sei, ob wir immer weitere und höhere Steuern möchten oder ob wir versuchen sollten, die Ausgaben im Griff zu behalten. Es könne ja nicht sein, dass wir immer mehr und mehr Steuern hätten.

## **Detailberatung bzw. artikelweise Beratung des Reglements**

Der Vorsitzende erklärt, über allfällige Abänderungsanträge werde unter dem jeweiligen Artikel diskutiert und abgestimmt.

### Art. 1, Rechtsgrundlagen

Keine Bemerkungen.

### Art. 2, Grundsatz

Keine Bemerkungen.

### Art. 3, Planungsvorteil

Keine Bemerkungen.

### Art. 4, Bemessung der Mehrwertabgabe

Der Vorsitzende verweist auf den vorliegenden Änderungsantrag der SP, welcher wie folgt laute:

Abs. 1: unverändert

Abs. 2: Der 1. Satz soll neu wie folgt lauten:

*Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts.*

Der Rest des Absatzes soll unverändert übernommen werden.

Abs. 3: Der Absatz soll wie folgt lauten:

*Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 40% des Mehrwerts.*

Abs. 4: unverändert

Beat Schneider (SP) erklärt, er möchte noch etwas zu den Ausführungen der Vorrednerin sagen. Die SP sei der Meinung, der Mehrwert entstehe, indem eine Einzonung oder eine Umzonung gemacht werde. Die Frage sei nun, wem dieser Mehrwert zustehe. Ob er dem Grundbesitzer oder zum Teil eben der Allgemeinheit zustehe. Die SP sei der Ansicht, dass Letzteres der Fall sei, weshalb sie den vorliegenden Antrag stelle und um Zustimmung bitte.

Thomas Hanke führt aus, diesen Antrag habe die SP in ihrer Vernehmlassung bereits geltend gemacht. Der Gemeinderat habe sich bei der Ausarbeitung der Botschaft intensiv mit dem Anliegen auseinandergesetzt und – wie in der Botschaft erwähnt und begründet – beschlossen, die niedrigeren Ansätze beizubehalten. Anlässlich der gestrigen Gemeinderatssitzung – als der Änderungsantrag vorgelegen habe – habe der Gemeinderat bestätigt, an den Ansätzen gemäss Botschaft festzuhalten. Dazu noch einige Ausführungen:

Mit den bisherigen Ansätzen habe sich die Gemeinde im mittleren Bereich derjenigen Berner Gemeinden bewegt, die überhaupt ein Reglement erlassen hätten. Aufgrund unserer "Vorreiterrolle" – viele Gemeinden wie z.B. Ittigen und die Stadt Bern hätten noch kein neues Reglement erlassen und würden bis auf Weiteres mit dem 20 %-Satz (wovon sie bei einem erhobenen Mehrwert noch 10 % sprich 2 % abzuliefern hätten) gemäss kantonalem Baugesetz "leben" müssen – ergebe sich im Vergleich mit den übrigen Gemeinden noch kein geschlossenes Bild. Das Mittel werde möglicherweise noch etwas ansteigen, weil der Kanton inskünftig seinen "Zehnt" der Erträge einfordere und dieser Betrag auf die Grundeigentümer überwälzt werde. Er habe sich die Mühe gemacht, dem Rat noch einen Artikel von Urs Eymann aus dem KPG-Bulletin 2016 vorzulegen, in welchem er eine Zusammenstellung über die Abgabesätze beim ver-

traglichen Mehrwertausgleich gemacht habe. Erstaunlich sei, dass eine wirtschafts-freundliche Gemeinde wie Ittigen 50 % vertraglichen Planungsmehrwert abschöpfe.

Beim Betrachten der Zusammenstellung könne festgestellt werden, dass die Gemeinden, die bis jetzt schon beschlossen hätten, ihre Prozentsätze eigentlich behalten würden: Köniz habe bestätigt; Burgdorf 40 %; Ostermündigen 30-50 % (er habe heute mit Thomas Iten noch ein Treffen gehabt und dieser habe ihm gesagt, im März werde das Parlament über 40 % beschliessen, aber mit einer ausgiebigen Ausnahmeklausel und Reduktionsmöglichkeiten, die der Gemeinderat beschliessen könne, womit man am Schluss im Schnitt überall dort, wo es interessant werde, auf 30 % komme); Münsingen habe ebenfalls bestätigt; Bolligen 40 % und von denjenigen Gemeinden, die bis jetzt bei 30 % gewesen seien, wolle einzig noch Steffisburg 40 %; Thun habe signalisiert, dass ihnen eine Bandbreite von 30-40 % nicht passe, sie würden im Sommer entscheiden, wo sie sich festlegen würden; Belp sei noch nicht bestimmt, ob sie bei 25 % bleiben oder auf 30 % erhöhen würden. Man könne feststellen, dass wir mit 30 % etwa dort seien, wo das bernische Mittel sei und wo die Attraktivität in diesem Bereich gewahrt werden könne.

Weshalb keine Erhöhung der Ansätze? Unsere Gemeinde verfüge über eine gute Infrastruktur, wobei die Auslastung mittels Planungsmassnahmen verbessert werden könne. Es bestehe aus Sicht des Gemeinderats keine Notwendigkeit, noch grössere Mittel zur Erschliessung neuen Landes zu verlangen. Erschliessungskosten habe der Grundeigentümer bei Einzonungen im Übrigen separat, neben dem Planungsmehrwert, noch zu bezahlen. Der Gemeinderat sei auch dezidiert der Ansicht, dass die Entwicklung der Gemeinde nicht unnötig behindert werden sollte. Die Entwicklung werde – das räumliche Leitbild lasse grüssen – eher in Richtung Wohnen gehen. Höhere Mehrwertausgleichssätze würden letztlich über die Landgeschäfte und die bauliche Entwicklung an die Nutzer weitergereicht. Man möchte das Wohnen aber nicht unnötig verteuern in einer Gemeinde, die bereits jetzt für hohe Wohnkosten bekannt sei. Deshalb ersuche er den Rat um Unterstützung des gemeinderätlichen Antrags.

Jennifer Herren (SVP) erklärt, sie möchte nur kurz auf das von Beat Schneider Gesagte antworten. Planungsmehrwert sei etwas künstlich Geschaffenes, dies gebe es eigentlich gar nicht wirklich. Man habe Land und habe irgendeinmal festgelegt, es handle sich um Bauland oder nicht um Bauland. Das Nichtbauland mache man dann zu Bauland und könne etwas darauf bauen. Oder auf Bauland habe man z.B. zwei-stöckig bauen können und lege neu fest, dass darauf nun dreistöckig gebaut werden dürfe. Dabei handle es sich nicht um etwas, das sie in der Hand habe, sondern sie müsse zuerst wirklich darauf bauen und dann habe sie vielleicht irgendeinmal einen Ertrag von irgendwelchen Mietzinsen, die nach der SP möglichst tief sein sollten. Deshalb die Frage, wem der Mehrwert gehöre. Weshalb sollte dieser der öffentlichen Hand gehören und nicht dem Grundeigentümer? Es handle sich ja um das Land des Grundeigentümers und dieser stecke sein Geld hinein.

*Abstimmung: Gegenüberstellung*

- *Antrag Gemeinderat*

<sup>1</sup> *Der Mehrwert wird gemäss Art. 142b BauG bestimmt.*

<sup>2</sup> *Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 40% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Der Fristbeginn des ansteigenden Abgabesatzes kann individuell in der Abgabeverfügung festgesetzt werden, soweit eine Überbauung rechtlich nicht möglich ist, insbesondere wegen fehlender Überbauungsordnung in einer Zone mit Planungspflicht oder fehlender Erschliessung. Ebenso können Unterbrüche der Fristen in der Feststellungs-verfügung der Fälligkeit berücksichtigt werden, wenn objektive Bauverzögerungen nachgewiesen sind.*

<sup>3</sup> Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

<sup>4</sup> Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik zu indexieren. Als Mehrwertabgabe können anstelle von Barleistungen gleichwertige Sachleistungen verfügt werden, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer damit einverstanden ist.

- Antrag SP-Fraktion

Abs. 1: unverändert

Abs. 2: Der 1. Satz soll neu wie folgt lauten:

*Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten Jahr bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts.*

*Der Rest des Absatzes soll unverändert übernommen werden.*

Abs. 3: Der Absatz soll wie folgt lauten:

*Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 40% des Mehrwerts.*

Abs. 4: unverändert

Beschluss

- Antrag Gemeinderat	22 Stimmen
- Antrag SP-Fraktion	13 Stimmen

Art. 5, Fälligkeiten

Keine Bemerkungen.

Art. 6, Verfahren

Keine Bemerkungen.

Art. 7, Sicherung

Keine Bemerkungen.

Art. 8, Verteilung und Verwendung der Mehrwertabgabe

Keine Bemerkungen.

Art. 9, Grundstückgewinnsteuer

Keine Bemerkungen.

Art. 10, Aufhebung

Keine Bemerkungen.

Art. 11, Inkrafttreten

Keine Bemerkungen.

Das Wort wird aus dem Rat nicht weiter verlangt.

Das Schlusswort wird weder von Daniel Arn noch von Thomas Hanke verlangt.

Beschluss (34 Ja / 0 Nein / 1 Enthaltung)

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten wird erlassen.

### 3 Umsetzung Massnahmen BEakom; Abrechnung Rahmenkredit 2013 bis 2014

Christian Spycher führt aus, die GPK habe an ihrer Sitzung die Abrechnung des Rahmenkredits 2013 bis 2014 geprüft und nehme zur Kenntnis, dass das Jahr 2015 finanztechnisch "gestreckt" worden sei. Dies sei aus Sicht des Finanzverwalters möglich, da es unter dem Strich auf dasselbe herauskomme. Die realisierten Massnahmen seien in der Botschaft in folgende Projekte unterteilt:

- Diverse Kleinprojekte
- Studien
- Energiebuchhaltung und Gebäudeenergieausweise (GEAK)
- Total Ausgaben und Einnahmen

Die GPK habe die zusammengefassten Massnahmen in Bezug zum Massnahmenkatalog des BEakom als übersichtlich taxiert. Das Energiestadt-Label habe die Gemeinde aufgrund der Umsetzung des BEakom erhalten. Mehrkosten für das Label würden einzig in der Zertifizierung liegen. Der Mehrwert, aus Sicht des Gemeinderats, bestehe auch darin, dass die Beratung des komplexen Energierichtplanes (ERP) auch die Beratung der Förderbeiträge beinhalte. Dies zeige die Gegenüberstellung von Ausgaben und Einnahmen mit rund 19 Prozent. Im Moment seien bei den erfassten Liegenschaften gemäss Energiebuchhaltung rund 70 Prozent des Potenzials umgesetzt und dies sei weiter zu verbessern mit dem Rahmenkredit 2016-2018 – in der Kompetenz des Gemeinderats – und dem erstellten Energierichtplan des BEakom. Ob die Abwicklung in Zukunft erneut via Rahmenkredit erfolgen solle, sei noch offen. Die GPK beantrage dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den Antrag des Gemeinderats anzunehmen.

Daniela Pedinelli erklärt als gemeinderätliche Sprecherin, der Grosse Gemeinderat habe an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2012 für die Umsetzung des Berner Energieabkommens BEakom in den Jahren 2013 und 2014 einen Rahmenkredit von CHF 300'000.00 bewilligt. Der Gemeinderat lege dem GGR heute die Abrechnung vor und diese sei positiv ausgefallen, da sie eine Kreditunterschreitung von rund CHF 72'000.00 aufweise. Insofern gebe es eigentlich wenig zu sagen und sie habe sich zuerst überlegt, ob sie überhaupt etwas zu diesem doch erfreulichen Geschäft sagen solle. Sie möchte trotzdem ein paar Ausführungen machen, da einige Spezifitäten vorliegend seien. Zuerst einmal zum Rahmenkredit: Ein Rahmenkredit sei eigentlich ein Verpflichtungskredit für mehrere Einzelvorhaben, die zueinander in einem sachlichen Zusammenhang stehen würden. Sie habe in der damaligen Botschaft die Begründung nachgelesen, weshalb man zum Rahmenkredit übergegangen sei, nachdem ja BEakom bereits 2010 abgeschlossen worden sei; zuerst habe man immer Objektkredite über die Investitionsrechnung gesprochen. Man sei dazu übergegangen, da man damals gesagt habe, es sei sachgerechter, damit man wirklich sehe, was BEakom als Paket – das BEakom beinhalte ein Paket von mehreren Massnahmen – insgesamt koste. Ebenfalls habe man gesagt, im Übrigen sei ein Rahmenkredit pragmatischer, da man eben nicht jeden einzelnen Objektkredit abrechnen müsse, sondern alles zusammenziehen und am Schluss eine Abrechnung erstellen könne. Da viele Projekte über mehrere Jahre laufen würden, sei man der Ansicht gewesen, es sei wirklich mühsam, jährlich abzuschliessen. Dies seien damals die Gründe gewesen, weshalb der Rahmenkredit über CHF 300'000.00 beantragt und vom Grossen Gemeinderat zugesprochen worden sei. Der Gemeinderat habe wieder einen Rahmenkredit BEakom 2016-2018 gesprochen (BEakom sei unterdessen Label Energiestadt, beinhalte aber die Fortsetzung des gleichen Massnahmenpakets, einfach eine Stufe höher als BEakom). Der Gemeinderat sei aus den gleichen Überlegungen also wieder zu einem Rahmenkredit übergegangen. Er werde dies aber überprüfen, da jetzt plötzlich von finanztechnischer Seite gewisse Bedenken geäussert würden. So heisse es, ein Rahmenkredit sei schon schön und gut, aber theoretisch würden zwingende Aufgaben, die sonst über die laufende Rechnung abgewickelt würden, plötzlich über die Investi-

tionsrechnung abgewickelt; dies könnte allenfalls als störend empfunden werden. Ein Beispiel: Der Pusch-Unterricht an den Schulen – viele, die Kinder hätten, wüssten vermutlich, um was es sich handle (die Kinder würden geschult, wie man sich energiesparend verhalte, was gewisse Sachen bedeuten würden etc.) – koste pro Jahr ca. CHF 6'000.00. Dies werde nun quasi über die Investitionsrechnung abgewickelt, da wir eben den Rahmenkredit hätten. Es werde sich herausstellen, was dafür und was dagegen spreche; sie sei nicht sicher, ob man nach 2018 erneut mit einem Rahmenkredit weiterfahren werde.

Der vorliegenden Abrechnung könne entnommen werden, wofür das Geld ausgegeben worden sei. Etwas störend sei, dass das Jahr 2015 enthalten sei, obwohl der Rahmenkredit für die Jahre 2013 bis 2014 bewilligt worden sei. Die Ausgangslage sei die folgende gewesen: Man habe den vorliegenden Rahmenkredit gehabt, der fertig gewesen sei und einen neuen ab 2016; 2015 sei wie in eine Lücke gefallen. Im Gemeinderat habe man dann nicht päpstlicher als der Papst sein wollen und habe es als sachgerecht empfunden – da die Kreditunterschreitung ja sehr hoch sei –, das Jahr 2015 auch noch im vorliegenden Rahmenkredit abzuwickeln. Man habe nichts genommen, was einem nicht zugestanden hätte; es habe sich wirklich um einen pragmatischen Schritt gehandelt. Dies bedeute nicht, dass wenn der Rat künftig einen Rahmenkredit spreche, der Gemeinderat nach Gutdünken noch ein oder zwei Jahre anhänge; es handle sich um einen einmaligen Ausreisser. Sie ersuche den Rat, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Eintreten wird nicht bestritten.

Beat Schmitter führt namens der FDP-Fraktion aus, die Abrechnung eines Rahmenkredits sei eigentlich Geschichtsschreibung und wenig spektakulär; es brauche meistens keine Fraktionserklärung. Im vorliegenden Fall finde er jedoch, es sei gut, schnell hinzuschauen. Wir hätten es hier mit einer Innovation zu tun. Das BEakom sei der Türöffner gewesen und habe schlussendlich zum Label Energiestadt geführt. Ca. vor 10 Jahren hätten die FDP-Mitglieder in der Umweltschutzkommission den Anstoss gegeben und gesagt, man sollte den Vertrag BEakom mit dem Kanton abschliessen und dort mitmachen. Nach etlichen Umdrehungen – es seien nicht nur Begeisterungstürme in der Politik ausgebrochen – sei das Projekt gestartet, ein Massnahmenplan erstellt und danach ein entsprechender Vertrag mit dem Kanton abgeschlossen worden. In der Zwischenzeit seien viele Umweltmassnahmen umgesetzt oder in Angriff genommen worden; sie seien der Abrechnung zu entnehmen. Dies habe dazu geführt, dass die Gemeinde Muri bei Bern Ende letzten Jahres das Label Energiestadt erhalten habe. Dass auch die Finanzierung bei einem neuen Projekt wie beim vorliegenden manchmal in etwas komische Richtungen gehe, sei normal; dies sei zu hören gewesen, er gehe nun nicht mehr darauf ein. Wenn man aber den Erfolg sehe und auch, dass schlussendlich noch eine Kreditunterschreitung vorliege, könne man gut darüber hinwegsehen, dass die Abwicklung vielleicht formell nicht ganz perfekt gewesen sei, auch wenn rechtlich alles in Ordnung sei. Deshalb stimme die FDP-Fraktion der vorliegenden Abrechnung zu.

Das Wort wird aus dem Rat nicht weiter verlangt.

Das Schlusswort wird weder von Christian Spycher noch von Daniela Pedinelli verlangt.

Beschluss (einstimmig)

Die Abrechnung über den BEakom-Rahmenkredit 2013 bis 2014 wird genehmigt. Sie schliesst bei einem bewilligten Kredit von CHF 300'000.00 mit CHF 227'398.45 ab (Kreditunterschreitung von CHF 72'601.55).

**4 Schulanlage Melchenbühl; Definitiver Einbau einer Tagesschule; Kreditabrechnung**

Der Vorsitzende erklärt, die GPK habe keinen Sprecher nominiert.

Barbara Künzi führt als gemeinderätliche Sprecherin aus, eigentlich wolle sie ja nicht sprechen zu einer erfreulichen Kreditabrechnung, die mit einer Unterschreitung abschliesse. Trotzdem wolle sie noch ein paar Sachen sagen; auch weil das Geschäft in der GPK gewesen sei und diese keinen Sprecher nominiert habe. Die Tagesschule Melchenbühl sei nach dem Muster der Tagesschule Aebnit geplant und gebaut worden. Allerdings sei das Melchenbühl ein etwas schwierigerer Bau gewesen, weshalb sich auch die Kompetenz des GGR ergeben habe; beim Aebnit sei es der Gemeinderat gewesen. Die Kreditabrechnung werde spät vorgelegt, dies hätten sicher alle bemerkt. Allerdings werde in der Regel die zweijährige Garantiefrist abgewartet, bevor dem Parlament eine Abrechnung präsentiert werde. Weshalb sich eine weitere Verzögerung ergeben habe, sei der Tatsache zuzuschreiben – dies komme halt vielleicht auch alle 8 oder 10 Jahre einmal vor im Gemeindehaus –, dass der eine gemeint habe, der andere mache die Abrechnung und das Controlling habe nicht funktioniert; der Rat könne Asche über ihr Haupt streuen. Die Essenz davon sei, dass das Controlling kontrolliert worden sei und nun funktioniere.

In der Kreditabrechnung seien zwei Positionen zu erläutern:

- Die Mehrkosten beim Architekten seien entstanden durch die Mehrarbeit, einerseits bedingt durch den schwierigen Betonbau, andererseits durch den Wunsch der Tagesschulbetreiber, dass zwischen zwei Räumen ein Fenster eingebaut werde, damit vom einen Raum in den andern geschaut und die Tagesschüler beaufsichtigt werden könnten. Man sei skeptisch gewesen, ob dies möglich sei, und es habe zur Folge gehabt, dass ein Ingenieur und ein Statiker hätten beigezogen werden müssen. Es sei machbar gewesen und die Tagesschulverantwortlichen seien froh und glücklich darüber, dass das Fenster bestehe, ebenso wie die Möglichkeit, von der Tagesschule direkt in den Garten zu gelangen.
- Auch bei den Putzkosten liege eine Überschreitung vor. Es sei während der Schulzeit gebaut worden – der Abrechnung sei zu entnehmen, wann geputzt worden sei – und beim Betonfräsen entstehe Staub, der sich natürlich im ganzen Haus ablagere. Der Hauswart und seine Putzequipe hätten nicht eine Schlussreinigung abwarten können, sondern es habe immer wieder mehr geputzt werden müssen. Im Übrigen gebe es in der Kreditabrechnung auch Unterschreitungen und sie hoffe, die Ratsmitglieder hätten diese ebenfalls bemerkt.

Dies sei die Kreditabrechnung, mit einem guten Ergebnis und glücklichen Schülern in der Tagesschule; dass diese immer zahlreicher würden, wisse man ja. Bei einer Kreditabrechnung handle es sich im Übrigen um Geschichtsschreibung, wie Beat Schmitter beim vorherigen Geschäft gesagt habe. Sie bitte den Rat, dem gemeinderätlichen Antrag zuzustimmen.

Eintreten wird nicht bestritten.

Patrick Rösli führt aus, die forum-Fraktion nehme zur Kenntnis, dass der definitive Einbau der Tagesschule im Schulhaus Melchenbühl erfolgreich realisiert worden sei; darüber sei sie sehr froh. Inhaltlich sei das forum mit der Bauabrechnung einverstanden. Auffällig sei aber trotzdem, dass die Kreditabrechnung sehr spät im GGR eingetroffen sei. Mit der zeitlichen Abwicklung von Bauprojekten habe es aus seiner persönlichen Sicht auch schon in der Vergangenheit die eine oder andere kleine Unwägbarkeit gegeben. Er nenne zwei Beispiele aus dem Jahr 2016: Der Umbau des Horbern-Kindergartens und später auch die Renovation des Aarebads seien im Vergleich zum Baustart relativ spät im GGR behandelt worden; dies sei seine persönliche Einschätzung. Heute liege nun eine Bauabrechnung zur Beurteilung vor, die aus dem Jahr 2014 stamme. Die forum-Fraktion sei etwas irritiert, da aus ihrer Sicht ein Bauprojekt planbar sei und über eine vergleichsweise lange Vorlaufzeit verfüge. Das forum sei der Meinung, dass die GGR-Termine in der Planung von Bauvorhaben berücksichtigt werden könnten. Die späte Kreditabrechnung für den Einbau der Tagesschule im Melchenbühl sei so gesehen nicht ganz nachvollziehbar. Erfreut sei das forum über die Kreditunterschreitung und die hohe Qualität des realisierten Bauvorhabens. Deshalb werde dem GGR beantragt, die vorliegende Kreditabrechnung zu genehmigen.

Eine Schlussbemerkung: In der laufenden Legislatur würden viele Bauvorhaben realisiert werden. Das forum sei der festen Überzeugung, dass der Gemeinderat und die Bauverwaltung die Gelegenheit ergreifen würden, um nicht nur in Bezug auf solide Krediteinhaltung und ausgezeichnete Bauausführung Spitzenplätze zu realisieren, sondern auch in Bezug auf Zeitmanagement und Terminkontrolle.

Das Wort wird aus dem Rat nicht weiter verlangt.

Das Schlusswort wird von Barbara Künzi nicht verlangt.

Beschluss (einstimmig)

Die Kreditabrechnung für den definitiven Einbau der Tagesschule Melchenbühl wird genehmigt. Bei einem bewilligten Verpflichtungskredit von CHF 385'000.00 schliesst die Bauabrechnung mit Kosten von CHF 355'946.40 und einer Kreditunterschreitung von CHF 29'053.60 ab.

## **5 Informationen des Gemeinderats**

Dringliche Motion FDP/jf-Fraktion: Fussgängerstreifen bei Schulen und Heimen müssen bleiben

Markus Bärtschi erklärt, er erinnere in diesem Zusammenhang daran, dass "dringlich" bedeute, dass über die Überweisung anlässlich der Einreichung entschieden werde, anschliessend würden aber die normalen Fristen der parlamentarischen Vorstösse gelten. Trotzdem habe der Gemeinderat das Anliegen auch in Bezug auf die Dringlichkeit der Motion aufgenommen und erstelle derzeit einen Zwischenbericht. Nach dem aktuellen Planungsstand sei vorgesehen, diesen dem GGR an der nächsten Sitzung vorzulegen.

## 6 Neue parlamentarische Vorstösse

### **Überparteiliche Motion SP Fraktion und Grüne Fraktion:**

### **Für mehr bezahlbare Wohnungen und fairere Mietverhältnisse in unserer Gemeinde dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses**

Der Gemeinderat wird beauftragt, beim Regierungsrat zu verlangen, dass beim Abschluss neuer Mietverträge in Muri-Gümligen der vorherige Mietzins automatisch mit einem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden muss.

#### **Begründung**

Am 14. September 2016 hat der Ständerat als Zweitrat eine gesamtschweizerische Formularpflicht beim Anfangsmietzins abgelehnt. Damit ist der Antrag des Bundesrates vom Tisch und es bleibt weiterhin den Kantonen überlassen, eine entsprechende Pflicht einzuführen. Dadurch würden die Vermietenden verpflichtet, bei Abschluss eines neuen Vertrages den vorherigen Mietzins bekanntzugeben. Diese Pflicht besteht heute bereits in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich.

Art. 270 Abs. 2 OR räumt den Kantonen die Möglichkeit ein, im Fall von Wohnungsmangel für das ganze Kantonsgebiet oder Teile desselben eine Formularpflicht einzuführen. Die Vermietenden müssten diesfalls für den Abschluss von Mietverträgen das von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigte Formular verwenden. Diese Formularpflicht richtet sich sinngemäss nach derjenigen für Mietzinserhöhungen (Art. 269d OR), die von Bundesrechts wegen obligatorisch ist.

Im Jahr 2012 wurde im Grossen Rat des Kantons Bern die interfraktionelle Motion SP/Grüne mit der Forderung, dass der Regierungsrat die Formularpflicht obligatorisch erklärt, eingereicht. Der Regierungsrat beantragte dem Grossen Rat des Kantons Bern, die Motion abzulehnen. Regierungsrat Christoph Neuhaus meinte: „Übrigens hat keine einzige Gemeinde, keine Stadt in diesem Kanton mit diesem Anliegen bei mir als Gemeindedirektor angeklopft. Einige Male hatten wir auch Kontakt mit der Stadt – mit Städten. Wahrscheinlich würden sie sich bedanken, wenn wir ihnen dieses Formular vorschreiben würden.“

Eine Studie der IAZI AG, einem Immobilienbüro, hat die Mietzinsentwicklung zwischen 2010 und 2012 untersucht. Diese kam zum Schluss, dass bei rund 50% aller Mieterwechsel der Mietzins erhöht wird, davon wurde bei rund 30% der Mietzins um bis zu 10% erhöht. Während die Hauseigentümer seit 2008 dank tiefer Zinsen fortlaufend weniger fürs Wohnen zahlen, steigen die Kosten für Mieten weiter an. Neben den steigenden Mieten sind bestimmte Gebiete der Stadt Bern von einem grossen Wohnungsmangel geprägt, was die Menschen zunehmend an den Rand der Stadt oder in die Agglomeration ziehen lässt. Auch hier sollen faire Bedingungen für die steigende Nachfrage gelten. Damit in Muri Gümligen bezahlbarer Wohnraum bestehen bleibt, ist die Einführung der Formularpflicht angezeigt.

Eine Einführung der Formularpflicht bei Neuvermietungen hätte eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung. Eine verbindliche Offenlegung des vorherigen Mietzinses macht Sinn: Sie sorgt für Transparenz, Wettbewerb und schafft Voraussetzungen, um einfacher gegen unrechtmässige Mietzins-Aufschläge vorgehen zu können. Erfahrungen aus anderen Kantonen haben gezeigt, dass sie einfach und mit nachweislich mietzinsdämpfender Wirkung umgesetzt werden kann.

Gümligen, den 21. Februar 2017

I. Schnyder  
C. Klopstein

B. Schneider, J. Stettler, L. Lehni, A. Kohler-Köhle, A. Thaler, R. Racine, R. Waber, E. Schmid (10)

### **Interpellation Kohler-Köhle (SP) betr. gefährdete Poststellen in Muri und Gümligen**

Was gedenkt der Gemeinderat zu unternehmen, um die Poststellen in Muri und Gümligen zu erhalten?

#### **Begründung**

Laut der Karte der gefährdeten Poststellen von Syndicom ([www.syndicom.ch](http://www.syndicom.ch)) sind die Poststellen in Muri und Gümligen als gefährdet eingestuft.

Beide Standorte werden rege genutzt und sind gerade für ältere Menschen nicht nur wegen der Dienstleistungen notwendig. Auch soziale Kontakte werden dort gepflegt. Uns ist es ein grosses Anliegen, diese Poststellen und den damit verbundenen Service Public auch längerfristig in unserer Gemeinde zu erhalten.

Muri, 21. Februar 2017

A. Kohler-Köhle

### **Mitteilungen**

Der Vorsitzende erklärt, er möchte an der Tradition des Umtrunks nach der Sitzung festhalten. Er habe die Beobachtung gemacht, dass sich die grosse Anzahl Ratsmitglieder nicht im Restaurant, nicht einmal im Bärtschihus – obwohl dort jeweils einige gewesen seien – eingefunden habe, sondern am besten sei es, wenn gerade die Tür nebenan benutzt werden könne. Dies habe sicher nichts mit dem Preis, sondern eher mit dem Weg zu tun. In seinem Präsidialjahr werde man es weiterhin so handhaben, dass man sich nebenan treffe, sich von Herrn Grütter bereitgestellte Getränke genehmige und einmal die eine, einmal die andere Fraktion etwas dazu beitrage, damit es nicht nur beim Flüssigen bleibe. Die Konsumation sollte bewusst bescheiden bleiben; das forum wolle heute einmal vorleben, dass es einfacher und weniger buffetmässig auch gehe. Er möchte auch verhindern, dass ein Wettbewerb mit denjenigen entstehe, welche im Vormonat an der Reihe gewesen seien. Dies seien seine Ausführungen zum jeweiligen Umtrunk als Sitzungsausklang gewesen.

Der Rat treffe sich infolge des Ausfalls der März-Sitzung am 25. April 2017 zur nächsten Sitzung.

\*\*\*\*\*

Gegen das Verfahren liegen keine Einwände vor.

GROSSER GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident: Die Protokollführerin:

Walter Thut

Anni Koch