

## **Motion SP (Schmid) und Grüne (Grossenbacher): Zwischennutzungen ermöglichen**

1

### **TEXT**

*Vor dem Hintergrund, dass in der Gemeinde Muri-Gümligen aktuell kaum Freiräume und Möglichkeiten für Zwischennutzungsprojekte bestehen, wird der Gemeinderat beauftragt:*

1. *die Rechtsgrundlagen für Zwischennutzungen in der Gemeinde Muri bei Bern zu schaffen;*
2. *aufzuzeigen, in welchen gemeindeeigenen Liegenschaften Zwischennutzungsprojekte möglich wären;*
3. *Bedürfnisse in der Gemeinde nach Zwischennutzungen abzuklären und mit potenziellen Zwischennutzenden in den Dialog zu treten (Kulturschaffende, Start-ups, Jugendliche);*
4. *bei leer stehenden Liegenschaften, die nicht der Gemeinde gehören, als Vermittlerin im Falle eines Bedarfes an Zwischennutzung aufzutreten (z. B. für die Zwischennutzung von Bürogebäuden, die kaum genutzt werden oder über längere Zeit leer stehen);*
5. *eine Best Practice im Umgang mit allfälligen Besetzungen zu erarbeiten.*

### **Begründung**

*Das Thema Zwischennutzungen ist kein neues Phänomen. Es handelt sich dabei um Nutzungen für eine begrenzte Zeit. Zwischennutzungen können ein grosses Entwicklungspotenzial (z. B. auf Industriearealen) entfalten und Leerstandsschäden verhindern. Damit bietet sich nicht zuletzt eine Win-Win-Situation für Nutzniesser\*innen und Nutzgeber\*innen. Mit der gezielten Integration von Zwischennutzungen in die Stadtentwicklung und -planung kann ausserdem auf neue Raumbedürfnisse und soziokulturellen Initiativen reagiert werden. Leerstehender Raum ist nutzbarer Raum, sei es für Begegnung und Kultur, sei es als Freiraum ohne Konsumzwang für Jugendliche.*

*Bezüglich der rechtlichen Rahmenbedingungen besteht Handlungsbedarf. Je nach Ausgestaltung der Zwischennutzungen besteht eine Bewilligungspflicht (gemäss kantonalem Bau- und/oder Gastgewerberecht). Weiter entsprechen die Projekte manchmal nicht der in der jeweiligen Zone vorgesehenen Nutzung (bspw. ein Kulturbetrieb in einer Wohnzone). Da Zwischennutzungen auf begrenzte Zeit geplant sind, können Einsprachen und Beschwerden gewisse Nutzungen verzögern oder sogar verunmöglichen. Das Baugesetz des Kantons Bern sieht in Art. 26 ff. die Möglichkeit von Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften vor, wie sie die Städte Bern, Thun und Burgdorf bereits kennen.*

*Die Besetzung der Liegenschaften Worbstrasse 104/108 durch das Kollektiv «L@s Vecin@s Amables» und der Umgang der Gemeinde damit haben gezeigt, dass die Gemeinde Muri bei Bern keine Best Practice im Umgang mit Besetzungen hat. Im Rahmen der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit kann die Gemeinde Muri entsprechendes Know-how bei der Stadt Bern abholen, die seit 2016 eine Koordinationsstelle Zwischennutzung als Anlaufstelle für Fragen zu Zwischennutzungsprojekten betreibt.*

*Muri b. Bern, 21. September 2021*

*F. Grossenbacher,  
E. Schmid*

*H. Meichtry, J. Brunner, A. Zaccaria, S. Fankhauser, R. Racine, H. Beck,  
H. Gashi, K. Künti, K. Stein, P. Messerli (12)*

## **2**

### **STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS**

Der Gemeinderat anerkennt grundsätzlich das Anliegen der Motionärinnen in Bezug auf die Zwischennutzungen. Er versteht unter dem Begriff ein zeitlich befristetes und individuell ausgehandeltes Mietverhältnis, wobei nach dessen Ablauf das gemietete Objekt in eine bereits vor der Zwischennutzung bestehende Nutzung oder eine definierte neue Nutzung überführt wird. Zu den nachfolgenden Punkten nimmt er folgende Haltung ein:

#### **Zu Ziffer 1:**

*die Rechtsgrundlagen für Zwischennutzungen in der Gemeinde Muri bei Bern zu schaffen;*

Die Gemeinde Muri bei Bern hat sich planungs- und baurechtlich an die kantonal geltenden Vorgaben zu halten. Bei Um-, Ein- oder Aufzonungen sind die entsprechenden verfahrensrechtlichen Schritte einzuhalten (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Abstimmung etc.). Umzonungen grösserer Areale erfolgen stets in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und deren Bewilligungsfähigkeit und Genehmigung obliegt letztlich dem AGR.

Die Beurteilung von Baugesuchen für Um- oder Zwischennutzungen bestehender Gebäude basiert ebenso auf diesen planungsrechtlichen Vorgaben. Sollte ein Bauvorhaben nicht zonenkonform sein resp. nicht den geltenden Zonenplanvorschriften der Gemeinde entsprechen, so gibt es für die Gesuchsstellenden mittels Ausnahmegewilligung zwar gewisse Möglichkeiten, allerdings müssen sich auch diese an die geltenden Ausnahmeregelungen halten. Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften innerhalb von Bauzonen regelt Art. 26 des kantonalen Baugesetzes (BauG), wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Für Ausnahmen von Nutzungsvorschriften, die ausserhalb der Bauzone gelten, sind die Artikel 81–84a des BauG sowie das Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 24 und 37a massgebend. Die Errichtung, Änderung, Erweiterung und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richten sich nach den Vorgaben des Bundesrechts. Die zuständige Stelle der Direktion für Inneres und Justiz entscheidet über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und über Ausnahmegesuche nach den Artikeln 24 bis 24e und 37a RPG.

Seitens Gemeinde besteht keine Möglichkeit, das übergeordnete Planungsrecht "auszuhebeln", ohne offizielle planungsrechtliche Schritte einzuleiten, welche in der Regel sehr langwierig und daher für Zwischennutzungen meistens nicht praktikabel sind. Mögliche Zwischennutzungen müssen sich daher auf zonenkonforme Nutzungen konzentrieren.

**Zu Ziffer 2:**

*aufzuzeigen, in welchen gemeindeeigenen Liegenschaften Zwischennutzungsprojekte möglich wären;*

Aktuell besteht im Liegenschaftsportfolio der Gemeinde keine Liegenschaft, für welche in den nächsten Jahren grössere Leerstände zu verzeichnen sind und nicht bereits Umnutzungen geplant resp. vorgesehen sind. Zwar ist bereits klar, dass die beiden Asylunterkünfte Egghölzli und Gümligenmoos gemäss Kanton nicht mehr als solche benötigt werden. Die aktuellen Zonenplanvorschriften lassen jedoch ausschliesslich eine Nutzung als Asylunterkünfte zu. Weitere Umnutzungen betreffen vor allem die Nutzung durch die Schule bzw. Tagesschule, für welche ein sehr grosser Bedarf an zusätzlichen Räumen besteht. Mögliche Zwischennutzungen in gemeindeeigenen Liegenschaften sind daher aktuell nicht möglich. Sollte sich an der Situation in den nächsten Jahren etwas ändern, so wird sich der Gemeinderat rechtzeitig über mögliche Zwischennutzungen Gedanken machen, insofern kein Eigenbedarf besteht.

**Zu Ziffer 3:**

*Bedürfnisse in der Gemeinde nach Zwischennutzungen abzuklären und mit potenziellen Zwischennutzenden in den Dialog zu treten (Kulturschaffende, Start-ups, Jugendliche);*

Es bestehen aktuell keine Kapazitäten und Ressourcen innerhalb der Gemeindeverwaltung, um hier eine dauerhaft aktive Rolle einzunehmen und Zwischennutzungen aktiv anzustossen. Der Gemeinderat ist jedoch bereit, eine Vermittlerrolle bei konkreten Anliegen von Nutzenden zu übernehmen. Aufgrund des aktuellen Liegenschaftsbestands und der absehbaren und bereits definierten Nutzungen der gemeindeeigenen Liegenschaften würde sich diese Vermittlerrolle Stand heute einzig auf nicht gemeindeeigene Liegenschaften beschränken (vgl. Ziffer 4).

**Zu Ziffer 4:**

*bei leerstehenden Liegenschaften, die nicht der Gemeinde gehören, als Vermittlerin im Falle eines Bedarfes an Zwischennutzung aufzutreten (z.B. für die Zwischennutzung von Bürogebäuden, die kaum genutzt werden oder über längere Zeit leer stehen);*

Der Gemeinderat ist gewillt, bei Leerständen in Gebäuden, welche sich nicht in Gemeindebesitz befinden, im Sinne einer Vermittlerrolle zwischen Eigentümerschaften und Nutzenden Hand zu bieten. Die Gemeinde kann jedoch nur bedingt Einfluss nehmen, da der Entscheid über mögliche Zwischennutzungen letztlich der Eigentümerschaft obliegt und massgeblich von den Verhandlungen zwischen Eigentümerschaft und Nutzenden resp. Betreibenden abhängt. Darüber hinaus kann die Gemeinde aus bereits beschriebenen Gründen keine aktive Rolle übernehmen.

### **Zu Ziffer 5:**

*eine Best Practice im Umgang mit allfälligen Besetzungen zu erarbeiten.*

Eine generelle Regelung bei Hausbesetzungen ist aus Sicht Gemeinderat nicht angezeigt, da die beiden Gebäude an der Worbstrasse (Übergang Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2022 an die Burgergemeinde Bern) derzeit faktisch die einzigen leerstehenden Gebäude der Gemeinde sind und in den nächsten Jahren voraussichtlich keine Leerstände gemeindeeigener Liegenschaften zu verzeichnen sind. Mieterwechsel kündigen sich meistens rechtzeitig an, so dass Liegenschaften umgehend weitervermietet werden können. Zudem betrifft dies jeweils einzelne Geschosse oder Wohnungen, weshalb hier Besetzungen in den nächsten Jahren kaum ein Thema sein werden.

Weiter wurde aus Sicht des Gemeinderats bei der vergangenen Hausbesetzung bereits eine Best Practice angewandt. Nach Kenntnisnahme der Hausbesetzung wurden umgehend der Ressortchef öffentliche Sicherheit, der Gemeindepräsident und die Kantonspolizei informiert. Nachdem mittels Kontaktaufnahme mit dem Kollektiv ihre Forderungen vor Ort an der Worbstrasse 104 + 108 in mehreren Gesprächen angehört wurden, wurde im Nachgang dazu ein Gemeinderatsbeschluss über das weitere Vorgehen in dieser Sache erwirkt.

Das Kollektiv erhielt 48h Zeit um die Liegenschaften freiwillig zu verlassen. Nach Ablauf der gesetzten Frist wurden die Gebäude verlassen angetroffen.

In diesem Zusammenhang gilt es zu erwähnen, dass der Gemeinderat jederzeit offen für eine Zwischennutzung im Sinne der Ziffern 1-4 des Vorstosses ist. Die Anfrage muss aber über den formell korrekten Weg eingereicht werden, damit die dafür notwendigen Abklärungen sauber getroffen werden können (s. unter anderem Ziff. 1) und entsprechende Rechtssicherheit sowohl für die Nutzenden wie auch die Gemeinde besteht. Voraussetzung einer Zwischennutzung (wie auch aller anderen Nutzungen von Gemeindeeigentum) ist ein schriftlicher Vertrag mit einer konkreten, identifizierbaren Vertragspartei, die bereit ist, sich an Gesetz und Vereinbarung zu halten.

Ziffer 5 spricht demgegenüber von Besetzungen. Soweit darunter illegales Handeln (Sachbeschädigung, Hausfriedensbruch) verstanden wird, verfolgt der Gemeinderat zukünftig eine Nulltoleranzpolitik – solches Verhalten wird zur Anzeige gebracht, und es wird die rasche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angestrebt.

## **3.**

### **ANTRAG**

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

### **Beschluss**

zu fassen:

1. Überweisung der Motion.
2. Abschreibung der Motion.

Muri bei Bern, 16.12.2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident      Die Sekretärin

Thomas Hanke      Corina Bühler