

EINGEGANGEN AM 22. DEZ. 2017

Regionalkonferenz Bern-Mittelland
Frau Andrea Schemmel
Holzikofenweg 22
Postfach 8623
3001 Bern

Gemeindepräsidium + Bauverwaltung

Muri bei Bern, 20. Dezember 2017 / sma

Erfolgsfaktoren der Partizipation im Projekt "5-Egg Muri – Thunstrasse Muri " Vorgezogene Grundeigentümerpartizipation

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland hat das Pilotprojekt zur Innenentwicklung lanciert, um die Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung nach innen zu unterstützen. Im Pilot "5-Egg - Thunstrasse Muri" hat die RKBM sich bereit erklärt, das Partizipationsverfahren im Umfeld einer Testplanung zu unterstützen. Zuhanden der verantwortlichen Ansprechpartner und Gremien erstatten wir hiermit einen Zwischenbericht zur Grundeigentümerpartizipation, die in der aktuellen Phase einen Schwerpunkt gebildet hat.

Ortsplanerische Rahmenbedingungen

Zur Einordnung des Projektes und der Anforderungen an die Partizipation seien kurz die ortsplanerischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde rekapituliert: In Muri bei Bern wurden nach einer längeren Phase der planerischen Stagnation (die Gesamtrevisionen von 2009 und 2013 scheiterten in der Abstimmung) in letzter Zeit bereits zahlreiche Planungen angestossen und bereits erfolgreich verankert: in der Legislatur 2012-2016 wurden 15 ortsplanerische Einzelmassnahmen umgesetzt. Ein Räumliches Leitbild wurde verabschiedet und gestützt darauf ein Bauzonenmoratorium per Gegenvorschlag abgeschwächt. Eine Planungszone wurde erlassen und eine Testplanung zur Zentrumsentwicklung in Gümligen in diesem Jahr erfolgreich abgeschlossen.

Der Stand des Projektes und der Partizipation

Das Projekt soll - analog der Zentrumsentwicklung Gümligen - in Muri ein gut gelegenes Gebiet, das aber sowohl in Ausnutzung als auch in der Qualität von Bauten und Aussenräumen deutlich unter den Potenzialen einzuordnen ist, einer Entwicklung zuführen. Eine Besonderheit ist die vielfältige und in weiten Teilen kleinteilige Eigentümerstruktur von knapp 70 Einzelparteien. Aktuell befindet sich das Projekt noch in der Vorbereitung der Testplanung: Ein Verfahrens- sowie ein Partizipationskonzept liegen im Entwurf vor, das Beurteilungsgremium ist bestimmt, der Finanzierungsentscheid des finanzkompetenten Organs, des Grossen Gemeinderates zur effekti-

ven Durchführung steht jedoch noch aus. Diese Vorphase wurde gezielt dazu genutzt, um eine wichtige Grundeigentümerpartizipation durchzuführen.

Ziele dieser - der eigentlichen Testplanung - vorgelagerten Partizipation waren:

- Ermittlung der Bedürfnisse im Areal aus Eigentümer- und Nutzersicht
- Abfragen der Haltung zu der beabsichtigten Planung nach den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen
- Einholen eines belastbaren „Commitments“ vonseiten der Grundeigentümer in Form eines „Letter of Intent“

Letzteres, das belastbare, unterstützende Bekenntnis zu Vorgehensweise und Zielsetzung der Planung ist eine wichtige Massnahme, um das politische Risiko der Kreditsprechung zu minimieren. Im bürgerlich dominierten Gemeindeparlament besteht eine gewisse Skepsis gegenüber vom Gemeinwesen initiierten Planungen in grösserem Umfang. Die Argumente äusserten sich in dahingehenden Voten, dass die Gemeinde mit viel Geld Leistungen der Grundbesitzer übernehme oder dass die Grundeigentümer bevormundet würden. Ein finanzieller Beitrag der Grundeigentümer im Bearbeitungssperimeter zu der Planung erfüllt dabei zwei Aufgaben: 1. dokumentiert der Finanzbeitrag, dass die Eigentümer hinter der Planung der Gemeinde stehen (Zielkongruenz) und 2. reduzieren sich im selben Masse die öffentlichen Mittel für das Verfahren. Der „Letter of Intent“ hat keine abschliessend verbindliche Wirkung, weswegen die Gemeinde nach Bruttoprinzip den Gesamtbetrag sprechen muss. Die Aussicht, rund ein Viertel der Gesamtkosten (inkl. Risikoreserve bzw. ein Drittel ohne Reserve) den Eigentümern weiterverrechnen zu können wird aber als förderlich eingeschätzt. Die Kreditsprechung wurde bewusst mehrfach hinausgezögert, um gegenüber den Grundeigentümern den Stimulus wirksam zu behalten und den Finanzierungsanteil der Gemeinde weiter zu reduzieren.

Die vorgelagerte Partizipation erfolgte in zwei Schritten: Im Februar 2017 wurden alle Grundeigentümer, Baurechtsnehmer und Stockwerkeigentümer angeschrieben und um eine Rückmeldung gebeten. Diese Rückmeldungen wurden gesammelt und dienen der Verifizierung von Betrachtungs- und Bearbeitungssperimeter. In einem zweiten Brief vom August 2017 wurde demselben Adressatenkreis eine kurze Rückmeldung über das Ergebnis der Umfrage mitgeteilt und individuelle Gespräche mit jenen Eigentümern angekündigt, die konkrete Entwicklungsabsichten angemeldet hatten. Die Gemeinde hatte zu deren Durchführung das Planungsbüro EBP beauftragt. Die Einzelgespräche standen grundsätzlich jedem offen. In der ersten Umfrage hatten Eigentümer entsprechenden Gesprächsbedarf angemeldet, die Gemeinde nahm sich jedoch die Freiheit, auch mit weiteren Schlüsseleigentümern Kontakt aufzunehmen. Dokumentiert wurden diese Einzelgespräche mittels Einzelprotokollen und einem Potenzialplan, aus dem sowohl die Haltung zum Verfahren als auch der zu erwartende Nutzungsgewinn aus dem Verfahren für den Eigentümer hervorging. Mit etwas mehr als einem halben Dutzend Eigentümer wurde ein weiteres Gespräch im Kreis von EBP und Vertretern der Gemeinde geführt. Darin wurde die Zielkongruenz verifiziert und Chancen und Risiken eines finanziellen Beitrags der Eigentümer zum Verfahren erörtert. Die Eigentümer erhielten einen standardisierten „Letter of Intent“, in dem sie selbst die Höhe des finanziellen Engagements bestimmen konnten. Der Umfang der auf diesem Wege beschafften Mittel wird derzeit auf CHF 35'000 bis 50'000 prognostiziert, womit ein wichtiger Prozessschritt die Bedürfnisermittlung der Grundeigentümer weitgehend bis vollständig kostendeckend erfolgen kann. Neben der Symbolkraft der Unterstützung liefert diese Sammlung ein wichtiges Grundlagendokument, das den Planerteams und der Begleitgruppe der Testplanung eine Hilfestellung zur Projektierung und der Beurteilung der Projekte dient. Gesamthaft beläuft sich die finanzielle Unterstützung der Grundeigentümer auf prognostizierte CHF 130'000 bis 150'000. Der grösste Anteil davon geht auf einen einzelnen professionellen Eigentümer zurück.

Erfolgsfaktoren der Grundeigentümerpartizipation

Grundeigentümer bilden eine von vielen Anspruchsgruppen. Diese Gruppe hat im Kontext der Gebietsentwicklung jedoch einen zentralen Stellenwert, weil sich aus ihrer Mitte die Realisie-

Trägerschaft bildet. Die Gemeinde kann die Entwicklung nur anstossen und für optimale baurechtliche Rahmenbedingungen sorgen, die bauliche Umsetzung obliegt anderen. Davon unabhängig haben die Eigentümer – auch jene die keine Entwicklung anstreben oder diese sogar ablehnen – vitale und unmittelbare Interessen in dem betroffenen Gebiet und können die Entwicklung blockieren. Auch dies rechtfertigt es, im Rahmen der partizipierenden Anspruchsgruppen den Eigentümern einen etwas höheren Stellenwert beizumessen.

Im Rahmen der Gespräche mit den Grundeigentümern wurden i.d.R. folgende Themen in der entsprechenden Reihenfolge diskutiert:

1. Erläuterung der Entwicklungsziele und des beabsichtigten Verfahrens durch die Gemeinde
2. Allgemeine Bedürfnisse und konkrete Absichten der Grundeigentümer (inkl. Rahmenbedingungen, die sich aus Rechtsform und persönlicher Lebensphase der Eigentümer ergeben)
3. Einordnung der Einzelperspektive in der Potenzialkarte, Schlussfolgerungen für Teilabschnitte und Klärung des Verhältnisses zu umliegenden Eigentümern
4. Chancen und Risiken eines verbindlichen Comittments, Erläuterung des „Letter of Intent“
5. Verbindliche Klärung des weiteren Vorgehens

Wichtige Themen waren dabei neben dem Willen auch die Handlungsfähigkeit der Eigentumspartei – in sich sowie in einem sinnvollen Verbund mit weiteren Eigentümern. Erschliessungsfragen stellten sich kaum, auch Fragen des Mehrwertausgleiches konnten aufgrund eines aktuellen Reglements schnell beantwortet werden. Im Zusammenhang des Comittments wurde den Eigentümern neben der Reduktion des politischen Risikos als Gegenwert eine prominente Rolle in der das Testplanungsverfahren begleitenden Partizipation in Aussicht gestellt. Während sich nicht finanziell engagierte Eigentümer im Rahmen der allgemeinen öffentlichen Partizipation begrüsst würden, können Eigentümer mit Comittment direkten Zugang zu den Testplanungsworkshops erhalten, was generell als attraktive Chance gewertet wurde.

Regelmässig kam die Frage nach der Verfahrensgerechtigkeit auf, wenn sich der jeweilige Eigentümer finanziell für ein Zustandekommen eines Verfahrens engagiert, ein allfälliger Nachbar aber einfach passiv vom Resultat der Planung profitieren könne. Diese Bedenken konnten durchweg damit zerschlagen werden, dass die Comittments als Vorauszahlungen im Hinblick auf den Mehrwertausgleich anrechenbar seien und der Nachbar bei entsprechender Bautätigkeit somit genauso zur Kasse gebeten werde, ihm jedoch die direkte Teilhabe am Verfahren versagt sei. Das Risiko beschränkt sich damit darauf, dass eine mitfinanzierte Planung generell scheitern könnte, was insbesondere bezüglich eines Stimmvolkentscheids über die Nutzungsplanung als gering bzw. gut beeinflussbar gewertet wurde.

Zusammenfassend sehen wir folgende fünf Faktoren als entscheidend für das Engagement der Grundeigentümer an:

- Abzug des Beitrages vom Mehrwertausgleich vereinbaren und Verfahrensgerechtigkeit herstellen
- Mitwirkung in Testplanung garantieren und Verbindlichkeit schaffen („Letter of Intent“)
- Mehrausnutzung als Ziel ankündigen
- Ergebnisoffenheit bezüglich der Testplanung wahren
- Wertschätzung zeigen – Anwesenheit Gemeindepräsident und Leiter Hochbau + Planung
- Durchführung der Planung von Beteiligung der Grundeigentümer abhängig machen

Lessons Learned der Gemeinde

Das Angebot einer leicht bevorzugten Partizipation der Eigentümer wird von dieser Gruppe sehr geschätzt und garantiert einen konstruktiven Dialog zwischen Entwicklungs- und Realisierungsträgerschaft (sprich: Gemeinde und Eigentümern). Die vitalen Interessen der Eigentümer rechtfertigen diese leichte Privilegierung, solange diese nicht auf Kosten anderer Interessengruppen

geht; die Gemeinde signalisiert stets offene Türen für interessierte Gruppen zu haben und Rede und Antwort zu den Vorhaben zu stehen.

Die Summe der Beiträge vonseiten der Grundeigentümer dient einer Diversifizierung der Positionen, womit die Partikularinteressen Einzelner relativiert werden. Seit der RPG-Revision wird vermehrt eine aktive Rolle der Gemeinwesen bei Gebietsentwicklungen gefordert. Aufgrund oft limitierter Ressourcen der Gemeinden, kann die Kofinanzierung einen Schlüsselfaktor zur Erfüllung jener Erwartung darstellen. Auch wenn das Optimum bei einer paritätischen Finanzierung von Gemeinde und Grundeigentümern gesehen wurde, wird die Abtretung eines Drittels der Verfahrenskosten als Erfolg angeschaut. Die direkte Teilhabe von Partizipationskreisen in Testplanungsworkshops ist für die Gemeinde ein Novum (bisher wurden nachgelagerte Echoräume durchgeführt). Ob sich diese bewährt, wird zu sehen sein; entsprechende Risiken (zu starker direkter Einfluss einzelner, begrenztes zeitliches Engagement etc.) werden aktiv beobachtet.

Freundliche Grüsse

GEMEINDEPRÄSIDENT MURI BEI BERN



Thomas Hanke

BAUVERWALTUNG MURI BEI BERN



Sebastian Mävers, Leiter Hochbau + Planung