

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Gemeinderates vom 11. September 2019

437 4.200 Ortsplanung, Ueberbauungsordnungen Arealentwicklung ZPP Nr. 9 "Ahorni" / Vorprojekt inkl. Verfahren für den Erlass der Überbauungsordnung

Ausführungen des Gemeinderates

Ursula Zybach: Bei diesem Geschäft geht es um die Arealentwicklung der ZPP Nr. 9 Ahorni. Eine Parzelle ist bereits seit längerer Zeit im Besitz der Gemeinde. Vor einigen Jahren hat man noch einen zusätzlichen Streifen Land erworben. Der Gemeinde gehören 60 % dieser ZPP 9. Der andere Teil ist im Besitz eines privaten Besitzers. Zusammen will man für diese ZPP eine gute Lösung finden. Es wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Es wurde eine Ideenstudie auf Einladungsverfahren mit drei Planungsbüros durchgeführt. Sämtliche Kosten wurden 2/3 Gemeinde, 1/3 privater Eigentümer aufgeteilt. Es war ein sehr spannender Prozess. Es wurde ein Projekt ausgewählt von Rykart Architekten. Bei diesem Projekt gibt es zwei Probleme mit den Gebäudehöhen sowie den Spielflächen für Kinder. Da das Gelände so steil ist, war es kaum möglich, eine sinnvolle Spielfläche zu definieren. Es konnte eine Lösung mit dem Kinderspielplatz beim Schulhaus gefunden werden. Der Kanton verlangt, dass das ordentliche Verfahren gewählt wird. Es wurde ein Mitwirkungsanlass im April 2019 im Café Wiler durchgeführt. Das Projekt gefällt den Leuten. Das einzige Problem ist die Zufahrtsstrasse. Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Projektes. Parallel dazu sollen die Arbeiten für den Erlass der Überbauungsordnung an die Hand genommen werden. Dafür werden die heute beantragten Fr. 150'000 benötigt um diesen Prozess in Angriff zu nehmen. Es ist noch wichtig zu erwähnen, dass mit einem Entwicklungspartner weitergearbeitet werden soll. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass nicht die Gemeinde bauen soll sondern ein Investor. Dies kann ein Privater oder ein Wohnbauträger sein, welcher im Baurecht dieses Projekt übernimmt. Im Kostenvoranschlag ist nur der Wert der kleineren Parzelle aufgeführt. Die Kosten für den Erwerb der grösseren Parzelle konnte noch nicht eruiert werden. Die Überbauung kann in Etappen ausgeführt werden und klar unterteilt zwischen dem privaten Eigentümer und der Gemeinde. Man ist überzeugt, dass es sich um ein gefälliges Projekt handelt.

Stellungnahme der GPK

Martin Peter: Vor der GPK-Sitzung vom 2. September 2019 haben Markus Wenger und er das Geschäft beim Abteilungsleiter Finanzen, Matthias Schüpbach geprüft. Nach Einschätzung der GPK ist das Vorgehen korrekt und transparent. Es muss beachtet werden, dass der Kredit der Gemeinde als Grundeigentümerin betrachtet werden muss und es sich nicht um zonenrechtliche Belange handelt. Die Grundeigentümerin kann selber über die Nutzung der Parzelle bestimmen. Die Kosten der Vorleistungen werden bei einem zukünftigen Verkauf oder Baurechtsabgabe dem künftigen Bauherrn überbunden. Die GPK empfiehlt, auf das Geschäft einzutreten.

Eintreten

Das Eintreten ist unbestritten.

Fraktionssprecher

Markus Wenger (EVP): Die EVP-Fraktion wird diesem Kredit von Fr. 150'000 zustimmen. Dieser Betrag belastet unsere Rechnung nicht, da dieser aktiv gebucht wird. Dem Gemeinderat wird für die Vorarbeit bestens gedankt. Das Projekt wäre nicht zustande gekommen, wenn sich der Gemeinderat nicht weitsichtig Gedanken über die Bebauung dieser Parzelle gemacht hätte. Zusammen mit dem Nachbarn wurde ein Projekt erarbeitet, welches eine intensive Nutzung der Parzelle erlaubt ohne dass wertvolles Landwirtschaftsland bebaut werden muss.

Stefan Kurth (FDP): Nach mehrmaligem Lesen musste er feststellen, dass das Wettbewerbskomitee nach bananenrepublikähnlichen Kriterien bewertet. Die Ausgangslagen waren klar. Gewonnen hat derjenige, welche die falsche Lösung gebracht hat. Es stellt sich die Frage, wer alles bereits bei Wettbewerben mit falschen Lösungen gewonnen hat. Es kommt noch besser, nun werden die Regeln angepasst, dass der richtige Gewinner feststeht. Der Architekturbranche muss es schon sehr gut gehen, dass man dies zulässt und solche Fälle nicht vor Gericht enden. Wir sollen einen Kredit beschliessen, dass „weitergewurstelt“ werden kann. Es handelt sich nicht um einen normalen Kredit, sondern um einen Nachkredit. Wenn das Projekt vorgängig angepasst worden wäre, wäre dieser Kredit nicht nötig gewesen. Machen dies Privatpersonen auch so, wenn sie bauen wollen. Werden die Regeln angepasst an das Baureglement. Am besten noch auf Kosten der Allgemeinheit. Ist dies im Sinne der Gemeinde noch in den Immobilienhandel einzusteigen. Gemäss den Skizzen muss davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um eine Überbauung handelt, welche in Richtung gemeinnütziges Wohnen geht. Die FDP-Fraktion ist der Ansicht, dass für dieses Projekt ein Investor gesucht werden muss und die Parzellen im Baurecht verkauft werden müssen mit gewissen Auflagen. Deshalb wird die FDP-Fraktion gegen diesen Kredit stimmen.

Allgemeine Diskussion

Daniel Brügger: Er zeigt sich etwas verwirrt vom Votum des Vorredners. Es stellt sich die Frage, ob die Zustimmung zu diesem Kredit ausschliesst, dass das Projekt einem Investor übergeben werden kann.

Ursula Zybach: Das Land soll mit dem bestehenden Projekt im Baurecht an einen Investor abgegeben werden. Die Kosten des Landes und des Projektes werden in den Kaufpreis eingeschlossen. Zur Bananenrepublik und zum „Weiterwursteln“ kann sie ausführen, dass dies nicht der Fall ist. Man ist fachlich sehr kompetent unterwegs. Das Fachgremium sowie die gewählten Fachmitglieder Urs Ewald, Martin Eggenberger und Simon Schöni sind absolute Kapazitäten. Zusammen mit ihr als Grundeigentümerin und Familie Stoller hat man sich genau überlegt, wie man mit diesem Projekt umgehen will. Bei den anderen beiden Projekten wurden ebenfalls Elemente nicht eingehalten, welche viel wichtiger waren (Etappierbarkeit, Zuteilung der Parzelle. Wichtig war auch, dass die Gebäude nicht über die obere Hangkante gebaut werden. Bauen ist keine exakte Wissenschaft und hier hat man sich für ein Projekt entschieden, welches viele gute Elemente beinhaltet und richtig und machbar sind. Die beiden zur Lebensmittelbranche gehörenden Begriffe muss sie deshalb ganz weit von sich weisen.

Beschluss (mit grossem Mehr)

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 40.1 a der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Der Erarbeitung des Vorprojektes betreffend Arealentwicklung ZPP Nr. 9 Ahorni wird zugestimmt
2. Hiefür wird ein Kredit von Fr. 150'000 bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin Die Sekretärin

J. Brunner

T. Brunner

Geht an

-