

## Antrag Parlament 08.11.2022

<b>Parlamentsbeschluss Nr.</b>	
<b>Laufnummer CMI</b>	5645
<b>Registraturplan</b>	0-1-8
<b>Geschäft</b>	Kauf der Parzelle 199 Coop-Areal und Erarbeitung eines Nutzungsplanes - Motion SP und Grüne (M2210)
<b>Ressort</b>	Planung und Entwicklung
<b>Protokollauszug</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abteilung Bau</li> </ul>
<b>Beilage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Motion M2210 - Originalvorstoss</li> </ul>

### Ausgangslage

Am 07.06.2022 haben die SP und die Grünen Münsingen eine Motion mit folgendem Inhalt eingereicht:

#### **Motion „Kauf der Parzelle 199 Coop-Areal und Erarbeitung eines Nutzungsplanes“**

##### *Vorbemerkungen:*

*Bei der Parzelle 199 „altes Coop“, welche im Besitz von Coop ist, besteht von Seiten Gemeinde ein Kaufrecht. In der ZPP sind die entsprechenden Grundsätze und Vorgaben definiert. Dementsprechend wäre ein maximal viergeschossiges Gebäude möglich und könnte gemäss Baureglement Artikel 50 im Baurecht abgegeben werden.*

*So könnte die Gemeinde maximalen Einfluss auf die Art und Ausgestaltung eines künftigen Bauvorhabens nehmen. Dieser Standort bietet die Chance, eine wirtschaftlich, gesellschaftlich und gestalterisch zukunftsweisende Entwicklung an diesem zentralen Ort zu fördern.*

*Durch den jährlichen Baurechtszins könnte die Gemeinde jährliche Einnahmen generieren und auch langfristig (nach Ablauf der Baurechtsperiode) von einer allfälligen Wertsteigerung profitieren.*

*Im Weiteren würde es Synergien mit dem neu zu schaffenden Dorfplatz vis-à-vis ergeben, im Sinne einer städtebaulichen Gesamtentwicklung.*

##### *Antrag:*

- 1. Die Gemeinde soll das Kaufrecht für das Areal „alter Coop“ ausüben und diese Baufläche erwerben.*
- 2. Die Gemeinde soll anschliessend ein Nutzungskonzept unter Einbezug einer breiten Öffentlichkeit erstellen, welches für sämtliche Nutzer\*innen attraktiv ist, zur Entwicklung eines städtebaulich guten Zentrums mit aufgewerteter Ortsgestaltung beiträgt und die Anforderungen Klimaschutz, Erhalt der Biodiversität und die Interessen der lokalen Wirtschaft berücksichtigt.*

### Sachverhalt

Jedes Mitglied des Gemeindeparlamentes kann mit einer Motion das Begehren stellen, dass der Gemeinderat dem Gemeindeparlament ein bestimmtes Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlamentes zum Beschluss unterbreitet. Die vorliegende Motion enthält zwei klare Anträge von erheblicher Tragweite. Im Prinzip sind die beiden Anträge unabhängig voneinander.

der umsetzbar, wobei der Antrag 2 mit dem Wort «anschliessend» zeitlich in eine Abhängigkeit des ersten gestellt wird. In den weiteren Erläuterungen geht der Gemeinderat davon aus, dass die beiden Anträge als Einheit verstanden werden und der Inhalt von Antrag 2 dem Antrag 1 zwingend folgen soll.

Erklärt das Parlament die Motion als erheblich, muss der Gemeinderat dem Parlament konkrete Anträge zum Erwerb der Parzelle und den daraus folgenden (finanziellen) Konsequenzen stellen.

Der Gemeinderat stellt dem Parlament den Antrag, die Motion nicht als erheblich zu erklären. Dies wird an dieser Stelle bereits klar deklariert verbunden mit der Hoffnung, dass die weiteren Ausführungen und Begründungen einfacher zu vermitteln und zu lesen sind.

### Um welche Fläche geht es?

Mit dem Projekt «Sanierung Ortsdurchfahrt Münsingen» haben sich die Flächenverhältnisse im Dorfzentrum geändert. Die Parzelle 199 (altes Coop) wurde deutlich kleiner. Sie weist noch eine Fläche von 1'382 m<sup>2</sup> auf. Der Antrag 1 der Motion bezieht sich alleine auf die Parzelle 199. Auf der Fläche der Zone für öffentliche Nutzung Nr. 40 entsteht der neue Dorfplatz. Diese Fläche gehört bereits der Gemeinde Münsingen. Für die Gestaltung der ZöN 40 wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Das entsprechende Projekt wird zur Zeit gemäss den Rückmeldungen überarbeitet. Es enthält Elemente, die zukünftig auch bei der Gestaltung der Parzelle 199 einfließen können, so wie dies im Rahmen der Mitwirkung gefordert wurde.

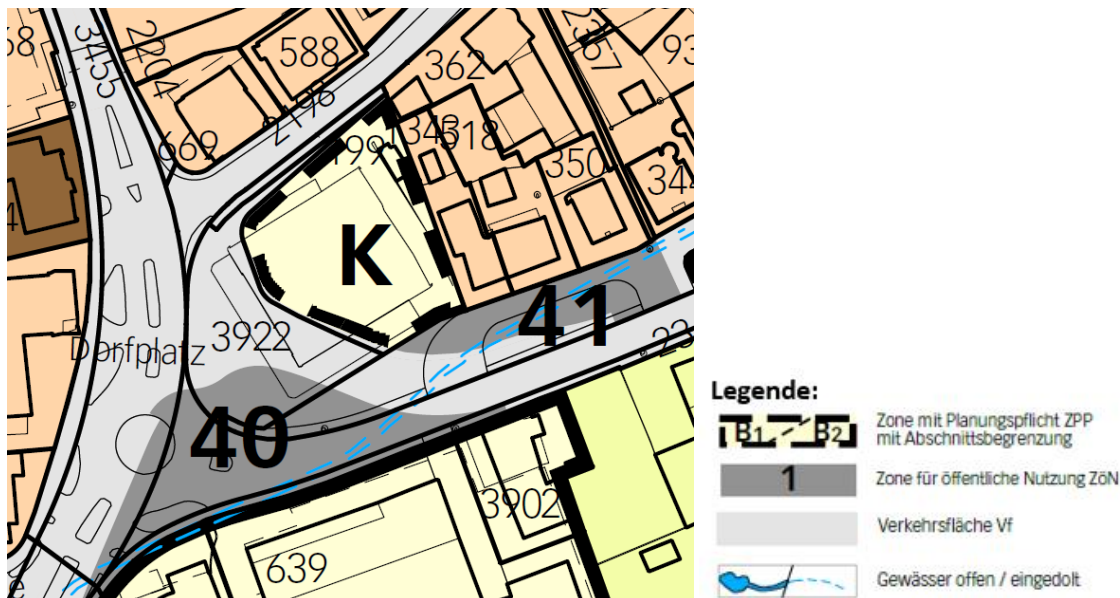


Bild: Ausschnitt Zonenplan 1 Münsingen 2030

Die Parzellen 350, 362, 518 und 1343 östlich der ZPP K sind der Mischzone Kern Erhalt MKE zugeordnet. Sie unterstehen dem Prinzip der «Planungssicherheit». Das bedeutet, dass eine Arealentwicklung bzw. Erweiterung der ZPP K in Richtung Osten in den nächsten Jahren kaum umsetzbar ist. Bei der Parzelle 199 handelt es sich somit um eine begrenzte Fläche mit klaren Abgrenzungen.

### Kaufrecht

Die Parzelle 199 «altes Coop» gehört der Coop Immobilien AG. Sie weist eine Fläche von 1'382 m<sup>2</sup> auf. Die Gemeinde hat einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, der noch bis am 13.08.2025 läuft. In diesem Kaufrechtsvertrag ist ein Kaufpreis von CHF 1'175'000.00 für die gesamte Parzelle festgesetzt, was einem Quadratmeterpreis von rund CHF 850.00 pro m<sup>2</sup> entspricht.

Für den Kauf der Parzelle 199 ist ein Kreditbeschluss des Parlaments erforderlich. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

## **Nutzungskonzept zur Entwicklung eines städtebaulich guten Zentrums mit aufgewerteter Ortsgestaltung**

Die Parzelle 199 liegt als einzige in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) K «Dorfplatz». Die ZPP-Vorschriften sind im neuen Baureglement 2021 verbindlich im Anhang A «Zonen mit Planungspflicht» geregelt. Diese Vorschriften gelten für alle Grundeigentümer der Parzelle 199, egal ob Private oder Gemeinde.

Aus städtebaulicher Sicht muss die Parzelle 199 dereinst überbaut werden und sich gut in die umgebende Bebauung integrieren. Eine Zahnücke erfüllt die Ziele der Raumplanung nicht.

Der Gemeinderat stimmt mit den Motionären überein, dass die zukünftige Gestaltung bzw. Überbauung für die Nutzer\*innen attraktiv sein muss, zur Entwicklung eines städtebaulich guten Zentrums mit aufgewerteter Ortsgestaltung beitragen soll und die Anforderungen an den Klimaschutz, der Erhalt der Biodiversität und die Interessen der lokalen Wirtschaft berücksichtigen muss. Dies muss erreicht werden, unabhängig davon, ob die Gemeinde selber Eigentümerin ist oder nicht. Dies kann auch erreicht werden, weil die Anforderungen in den Bestimmungen der ZPP klar abgesteckt sind.

Aufgrund der hohen Anforderungen der übergeordneten Stellen und der Gemeinde als lokales raumplanungsverantwortliches Organ beinhalten die ZPP Vorschriften die zwingende Vorgabe, dass in der ZPP K ein Verfahren zur Qualitätssicherung nach SIA-Ordnung 142 und 143 als Grundlage für die Überbauungsordnung durchgeführt werden muss (Wettbewerb).

### **Die Gemeinde ist Planungsbehörde**

Die Gemeinde (Gemeinderat) ist in Münsingen die zuständige Planungsbehörde. Das heisst, sie hat in der Raumplanung eine federführende Rolle unabhängig davon ob sie selber Eigentümerin einer Parzelle ist oder nicht. Bei privaten Eigentümern schliesst die Gemeinde mit den Grundeigentümern und/oder Projektentwicklern einen Planungsvertrag für das qualitätssichernde Verfahren und für die Erarbeitung der Überbauungsordnung ab. Sie ist in den Verfahren aktiv beteiligt und bringt die Anliegen der Allgemeinheit ein. Die Stossrichtungen und Fokusse ergeben sich insbesondere aus dem übergeordneten Recht, politischen Inputs und Entscheiden sowie aus der Partizipation mit der Bevölkerung. Die Politik trifft in mehreren Schritten in jedem Verfahren die wegweisenden Entscheide. Die Gemeinde stellt sicher, dass auch die Bevölkerung während der Entwurfsphase aktiv zur Mitarbeit und Mitgestaltung aufgefordert wird und sich angemessen im Planerlassverfahren einbringen kann.

In jedem Fall kann und muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Entwicklung eines städtebaulich guten Zentrums mit aufgewerteter Ortsgestaltung den gesetzten Zielen und Rahmenbedingungen entspricht. Es ist darum nicht nötig, dass die Gemeinde die Parzelle aus raumplanerischen Überlegungen erwerben muss.

### **Kaufen ohne Grund?**

Üblicherweise kauft die Gemeinde Grundstücke, wenn sie einen konkreten Grund hat oder ein Bedürfnis erfüllen muss; zum Beispiel Bau eines Schulhauses, Bau einer Strasse oder einer Sportanlage. Weitere Gründe für einen Erwerb können auch strategische Ziele sein (z.B. für Tausch, Realersatz, spätere Erweiterungen, etc.). Für die vorliegende Parzelle 199 hat die Gemeinde im Moment keinen ersichtlichen eigenen Bedarf. Der Bau der Gemeindeverwaltung auf dieser Parzelle wurde geprüft und musste verworfen werden, weil die Grundfläche zu klein ist. Die Gestaltung einer offenen öffentlichen Fläche erfolgt auf der benachbarten Strassenseite in der ZÖN Nr. 40, welche dafür besser geeignet ist und ohne Kosten ins Eigentum der Gemeinde übergang. Für schulische Zwecke ist die Parzelle nicht geeignet (Lage, Grösse, etc).

Es ist keine gemeindeeigene Nutzung erkennbar, welche den Kauf und damit die Zahlung des Betrages von rund CHF 1.2 Mio. rechtfertigen könnte.

### **Strategische Überlegungen**

Aus Sicht der Raumplanung wäre es sinnvoll, wenn die Zentrumsentwicklung nicht nur die Parzelle 199 sondern auch die weiteren Parzellen östlich davon umfassen würde. Konkrete Abklärungen dazu wurden

im Projekt Münsingen 2030 getätigt, blieben jedoch erfolglos. Aufgrund der Bestätigung der Zonenzuordnung mit dem neuen Zonenplan besteht für die Parzellen ausserhalb der ZPP K das Prinzip der «Planungssicherheit». Eine Arealentwicklung bzw. Erweiterung der ZPP K in Richtung Osten ist in den nächsten Jahren unwahrscheinlich. Ein Kauf aus strategischen Überlegungen ist damit mit sehr grossen Risiken verbunden und bindet erhebliche finanzielle Werte. Wenn die Gemeinde aus strategischen Überlegungen die Parzelle 199 kauft, müsste sie später konsequenterweise auch die Parzellen 350, 362, 518 und 1343 östlich der ZPP K erwerben. Wer A sagt, sollte auch B sagen.

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Münsingen befindet sich in Erarbeitung. Diese wird unter anderem auch zeigen, wo strategische Landkäufe sinnvoll sind und sich Investitionen nachhaltig lohnen. Ein Vorgehen durch den übereilten Kauf des Coop-Grundstücks ist aufgrund des Kaufrechtsvertrages weder notwendig noch zielführend. Im Gegenteil, sie könnte für eine sinnvolle Gesamtstrategie negative Vorwirkung entfalten (Bindung finanzieller Ressourcen an ungeeignetem Standort).

### **Kosten der Erstellung eines Nutzungskonzeptes**

Folgt das Parlament dem Antrag 1 müsste auch der Antrag 2 vollzogen werden. Aus vergleichbaren Planungen geht klar hervor, dass die Erstellung von Nutzungskonzepten und die Durchführung von Wettbewerben sehr viel Aufwand und Geld kosten. Hierzu kann man von Beträgen von CHF 400'000.00 bis 1 Mio. ausgehen. Bis zu einem vermarktbareren Objekt (z.B. Vergabe im Baurecht, Vermietung, Verkauf) kommen weitere hohe Kosten hinzu. Der Landpreis kann sich dadurch schnell verdoppeln oder vervielfachen. Für zukünftige Nutzer kann dies zu unbezahlbaren Beträgen oder für den Eigentümer zu einem Risiko werden.

Eine funktionierende, machbare und bezahlbare Überbauung ist an diesem Standort mit der beschränkten Grösse voraussichtlich nur möglich, wenn der spätere Nutzer selber Eigentümer und Entwickler sein kann, ein klares Ziel vor Augen hat und bereit und fähig ist, die übergeordneten Anforderungen zu erfüllen. Dies haben beispielsweise die Senevita, Coop am Dorfplatz, Sarasin in der Lorymatte oder Frutiger im Sandacher erreicht.

Alleine schon der Umstand, dass die Gemeinde bzw. die Politik aus natürlichen Gründen sehr heterogene Meinungen zusammenfasst und bei der Parzelle 199 kein klares Ziel vor Augen hat, würde ein Planungsprozess zu einem Hochrisikoprojekt mit unbestimmten Kostenfolgen machen.

### **Fazit zu beiden Anträgen**

Die qualitativen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der ZPP K «Dorfplatz» sind verbindlich gesetzt. Die Absichten der Motionäre können unabhängig vom Eigentum erreicht werden. Der beantragte Weg mit dem Kauf der Parzelle führt zu hohen Risiken betreffend Finanzen und Zielerreichung.

---

## **Finanzen**

---

### **Kosten Kauf Parzelle 199**

Gemäss Kaufrechtsvertrag beträgt der Kaufpreis CHF 1'175'000.00, was einem Quadratmeterpreis von rund CHF 850.00 pro m<sup>2</sup> entspricht. Dazu kommen Notariatskosten für die Handänderung.

### **Kosten qualitätssicherndes Verfahren und Erlass Überbauungsordnung**

Die qualitätssichernden Verfahren und die Erarbeitung der Überbauungsordnungen gehen inkl. Aufwand der Gemeinde gestützt auf die Gebührenverordnung zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Projektentwickler (Anhang III 3.1 GebV Gemeinde Münsingen). Kauft die Gemeinde die Parzelle 199 und entwickelt sie als Grundeigentümerin und Projektentwicklerin selber, hat sie diese Kosten vollumfänglich zu tragen. Sehr rudimentär geschätzt ist mit Aufwendungen in der Grössenordnung von mehreren hunderttausend Franken zu rechnen.

### Kosten / Folgekosten (Budget, Investitionsplan)

Folgekosten entstehen durch den Unterhalt ab erstem Tag, allfälligen Zwischennutzungen (die kaum bewilligungsfähig sind), Zinskosten (Kapital) und den entgangenen Erträgen aus Vermietung, was jahrelang andauern kann.

---

## Mitbericht Abteilung Finanzen

---

Die Parzelle würde nach heutigem Kenntnisstand keine Gemeindeaufgabe erfüllen, weshalb es sich um Finanzvermögen im Umfang von CHF 1'175'000.00 handeln würde. Die oben beschriebenen finanziellen Auswirkungen (u.a. qualitätssicherndes Verfahren), tendenziell steigende Kapitalzinsen sowie hohe Investitionen in den kommenden Jahren für Projekte, welche für die Erfüllung der Gemeindeaufgaben notwendig sind, sprechen für die «nicht erheblich» Erklärung, zumal die Anliegen der Motionäre auch ohne Erwerb seitens Gemeinde offenbar erfüllt werden können.

Wie hoch die jährlich zu erzielenden Erträge bei einer Einräumung eines Baurechts sein würden, hängt von verschiedenen Faktoren ab und ist zum heutigen Zeitpunkt schwierig zu beziffern. Die Anzahlung von CHF 50'000.00 wurde im Finanzvermögen aktiviert. Bei einer Nichtausübung des Kaufrechts wird der Vermögenswert wertberichtigt, d.h. als «Realisierter Verlust» erfolgswirksam eliminiert.

Wie bereits im Mitbericht zum «Erwerb Parzelle Nr. 199, Dorfplatz Coop» vom 24.02.2021 erwähnt, scheint der Kaufpreis von CHF 850.00 p/m2 im oberen Bereich der marktüblichen Preise.

---

## Medieninformation

---

Keine Medienmitteilung

---

## Diskussion

---

---

## Antrag Gemeinderat

---

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

**Beschluss:**

**Die Motion „Kauf der Parzelle 199 Coop-Areal und Erarbeitung eines Nutzungsplanes“ – SP und Grüne (M2210) wird nicht erheblich erklärt.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller  
Sekretärin