

Motion betreffend Überbauungsordnung im Gebiet Schadau SVP-Fraktion vom 18. September 2008; Beantwortung

1. Wortlaut der Motion

«Der Gemeinderat wird beauftragt, die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung des Ortsbildgebietes O VII "Scherzligen-Schadau" durch Erlass einer Überbauungsordnung zu regeln.

Begründung

Das Gebiet Schadau ist ein Entwicklungsgebiet mit historischen Bauten. Entsprechend wichtig ist eine sorgfältige Gesamtplanung, welche sämtliche Anliegen vom Ortsbildschutz bis zur Erschliessung berücksichtigt. Die bestehende Zone mit Planungspflicht ZPP verlangt denn auch grundsätzlich eine Überbauungsordnung. Ein Projektwettbewerb vermag die unterschiedlichen Interessen nicht genügend wahrzunehmen, wie die Reaktionen auf ein in unmittelbarer Nähe der Kirche Scherzligen geplantes Projekt zeigen. Es besteht ein öffentliches Interesse an einem Planverfahren, bei dem die Öffentlichkeit mitwirken kann. Während der Planungsphase sind andere laufende Verfahren einzustellen.»

2. Stellungnahme des Gemeinderates

2.1 Rechtliche Beurteilung der Motionsfähigkeit

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, dem Stadtrat eine Vorlage zu unterbreiten, einen Antrag zu stellen oder eine Planung oder Bereichspolitik zu entwickeln. Sie kann im eigenen Zuständigkeitsbereich des Stadtrats und im Bereich der gemeinsamen politischen Planung von Stadtrat und Gemeinderat erteilt werden (Art. 49 Geschäftsreglement des Stadtrates).

Eine Motion hat demnach weitreichende Verpflichtungswirkung; sie ist deshalb nur für Gegenstände zulässig, die nicht in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegen. Der Regierungsrat des Kantons Bern hat in einem Entscheid vom 5. Juli 1995 im Grundsatz festgehalten, in bernischen Parlamentsgemeinden seien *Motionen unzulässig, mit denen das Parlament Kompetenzen des Gemeinderates für sich beanspruche*; die Zuständigkeitsordnung werde nach Sachbereichen bzw. zu tätigen Ausgaben bestimmt (vgl. BVR 1996, S. 147 ff., ferner Stefan Müller, Kommentar zum bernischen Gemeindegesetz, Bern 1999, Art. 24 N. 27).

Gemäss Art. 66 Abs. 3 Baugesetz (BauG) werden Überbauungsordnungen, welche eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen, vom Gemeinderat beschlossen. Die gleiche Zuständigkeitsregelung gilt nach Art. 48 lit. g der Stadtverfassung Thun. Im Überbauungsordnungsverfahren, das aufgrund der Vorgaben einer bestehenden Zone mit Planungspflicht durchgeführt wird, wird keine weitere Mitwirkung durchgeführt (Art. 58 Abs. 2 BauG). Das bedeutet, dass trotz Überbauungsordnung eines der Hauptanliegen der Motion, nämlich die Mitwirkung der Öffentlichkeit, gerade nicht erfüllt werden kann.

Vorliegend handelt es sich um ein Überbauungsvorhaben in der Zone mit Planungspflicht J Schadau. Sowohl nach übergeordnetem kantonalen Recht (Art. 66 Abs. 3 BauG) als auch nach der Stadtverfassung (Art. 48 lit. g) liegt der Erlass der Überbauungsordnung im abschliessenden Kompetenzbereich des Gemeinderates. Die vorliegende Motion will jedoch den Gemeinderat beauftragen, die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung des Ortsbildgebietes O VII «Scherzligen-Schadau»

durch *Erlass einer Überbauungsordnung* zu regeln. Damit aber würde vom Parlament eine Kompetenz beansprucht, die ihm nach der Zuständigkeitsordnung nicht zusteht. Der in der Motion formulierte Auftrag (Erlass einer Überbauungsordnung) ist somit **nicht motionsfähig**. Die allenfalls überwiesene Motion wäre für den Gemeinderat rechtlich nicht bindend und wie ein Postulat zu behandeln. Gemäss Geschäftsreglement des Stadtrates kann mit einem Postulat der Gemeinderat aufgefordert werden, in seinem Zuständigkeitsbereich selber eine Massnahme zu treffen (Art. 47 Abs. 1). Postulate haben für den Gemeinderat Richtliniencharakter und sind für ihn weder zeitlich noch inhaltlich verbindlich (Art. 47 Abs. 2).

2.2 Inhaltliche Beurteilung

Die Zone mit Planungspflicht «Schadau» sieht die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen vor. Besteht kein solcher Bedarf, gilt Wohnen als Ersatznutzung. Der Kanton ist Eigentümer der ehemaligen Schadaugärtnerei. Da kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung des Areals bestand, schrieb der Kanton das Areal für eine Wohnüberbauung aus. Die Espace Real Estate AG als künftige Eigentümerin des Grundstücks führte einen Architekturwettbewerb in Form von Studienaufträgen durch. Damit kann die Pflicht zur Erstellung einer Überbauungsordnung abgelöst werden. An Stelle eines Verfahrens mit öffentlicher Auflage und Genehmigung durch den Kanton tritt das Baubewilligungsverfahren, in dem die öffentlichen Interessen vertreten werden. Die öffentliche Mitwirkung zur Zone mit Planungspflicht und damit zu den massgebenden Bauvorschriften erfolgte im Rahmen des Erlasses von Zonenplan und Baureglement 2002.

Das eingereichte Baugesuch weist die Qualitäten des Wettbewerbsprojekts auf. Allerdings entstanden gegenüber der Beurteilung der Jury neue Tatsachen. Die kantonale Denkmalpflegekommission gab einen negativen Mitbericht ab. Zudem gingen eine Reihe von Einsprachen ein, darunter vom Heimatschutz und von der Kirchgemeinde Thun. Der Stadtrat forderte vom Gemeinderat in einer parlamentarischen Erklärung, auf eine Redimensionierung des Bauvorhabens hinzuwirken.

Theodor Kocher, Geschäftsführer der Espace Real Estate AG und Präsident der Wettbewerbsjury, ist bereit, eine einvernehmliche Lösung mit der Denkmalpflege zu finden. Die redimensionierten Vorschläge wurden an der Sitzung vom 29. Januar 2009 der Kantonalen Denkmalpflegekommission unter dem Präsidium von Erziehungsdirektor Bernhard Pulver behandelt. Am 3. März hat ein Ausschuss der Kommission unter dem Präsidium von Bernhard Pulver nochmals einen Augenschein vor Ort zur Prüfung der geänderten Profilierungen vorgenommen. Gestützt darauf ist die Kantonale Denkmalpflegekommission zu folgenden Schlüssen gekommen:

- "1. Die Kommission würdigt die überarbeitete Projektversion mit ihren Entwicklungsstufen und Varianten als differenzierter Versuch, die Problematik der Gebäudehöhen anzugehen. Das vorgeschlagene Attikaelement in seiner Ausgestaltung und Materialisierung erachtet sie generell als geeignet.*
- 2. In der überarbeiteten Projektversion identifiziert die Kommission die Neubauten gegen die Scherzligkirche (Seestrasse 32 und Karl-Koch-Strasse 2) und dabei insbesondere den Kopfbau an der Seestrasse als Schlüsselpunkte, dies auf Grund der hochempfindlichen Situation mit Kirche und Altbauten der Schadau-Kutscherei.*
- 3. Die Denkmalpflegekommission erachtet es als zwingend, dass der Kopfbau an der Seestrasse (direkt gegenüber der Scherzligkirche) in nur zweigeschossiger Höhe und ohne Attika erstellt wird. Für alle übrigen Neubauten bestehen in Bezug auf die Höhe und die Ausgestaltung des Abschlussgeschosses (Vollgeschoss oder Attika) aus Sicht der Kommission keine Auflagen; sie können gestützt auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und die Vorschriften der Ortsbildschutzzonen geplant werden.*
- 4. Die Detailprojektierung der Umbauten der Schadau-Kutscherei und der Schadau-Gärtnerei, die alle unter Denkmalschutz stehen, ist in engem Kontakt mit der kantonalen Denkmalpflege weiter zu führen. Dasselbe gilt für die Materialisierung der Neubauten und für die Umgebungsgestaltung. Wir ersuchen Sie, entsprechende Bedingungen in eine allfällige Baubewilligung einzubauen."*

Am 11. März wurde der Bauherrschaft die Auflage der Denkmalpflegekommission im Rahmen einer Informationssitzung mitgeteilt und – wie die Denkmalpflegekommission der Stadt mitteilte – «von den Gesprächsteilnehmern als annehmbare Ausgangslage zur Erarbeitung eines definitiven Projekts entgegen genommen».

2.3 Weiteres Vorgehen

Da das Projekt aus einem Wettbewerbsverfahren in Form von Studienaufträgen hervorging, kann das Bauvorhaben vom Erlass einer Überbauungsordnung befreit werden. Der Gemeinderat geht nun davon aus, dass ein angepasstes Bauprojekt eingereicht wird, das aus kantonaler und städtischer Sicht bewilligungsfähig ist, und das Bauvorhaben somit von der Planungspflicht, d.h. vom Erlass einer Überbauungsordnung in Gemeinderatskompetenz, befreit werden kann.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat die Umwandlung der Motion in ein Postulat.

Thun, 16. April 2009

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Hans-Ueli von Allmen

Der Vizestadtschreiber
Remo Berlinger