

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 6. Sitzung vom 17. Dezember 2020

Traktandum Nr. 354

Registratur Nr. 10.3.72

Axioma Nr. 5584

Ostermundigen, 25. November 2020 HB/PRA



Volksmotion betreffend "Wir brauchen einen Quartiertreff - für eine lebendige Nachbarschaft"; Erheblicherklärung/Ablehnung resp. Umwandlung in ein Postulat

Wortlaut

Der Gemeinderat wird beauftragt:

- öffentliche Nutzungen im Bereich Oberfeld/San Siro/Grube zu realisieren, insbesondere einen Quartiertreffpunkt – beispielsweise im Schützenhaus – mit Räumlichkeiten, die Privaten und Vereinen für ihre Aktivitäten zur Verfügung stehen.
- ein Projekt für solche öffentliche Nutzungen auszuarbeiten und dem Grossen Gemeinderat vorzulegen.
- dafür im Finanzplan mit 1. Priorität einen Betrag aufzunehmen, der mindestens 40 % der Mehrwertabschöpfung aus der Überbauungsordnung San Siro entspricht.

Begründung / Fragen

- Wir warten seit über 20 Jahren auf ein Quartierzentrum: Schon 1998 war auf dem San Siro ein Quartierzentrum vorgesehen, keine reine Wohnüberbauung.
- Lebendige Quartiere machen eine Gemeinde für alle attraktiv und lebenswert.
- Im Februar 2020 strich der Gemeinderat die Zentrumsfunktion aus der Überbauungsordnung San Siro mit dem Versprechen, diese sei neu im Schützenhaus vorgesehen. Alle Versuche, dort eine öffentliche Nutzung einzurichten, sind aber bisher gescheitert.

Verdichtet bauen ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll. Es muss aber auch sozialverträglich sein. Man darf die Menschen nicht vergessen, die hier wohnen. Jung und Alt müssen zusammenkommen und sich gegenseitig unterstützen können, damit sie sich in ihrem Quartier wohl fühlen, gerne zusammenleben und als Nachbar*innen zur Gemeinde Sorge tragen. Der Berner Wittigkofen mit Café, Quartierzeitung, Familienverein, Jugendtreff, Kulturarena und Sportplätzen kann dabei Vorbild sein.

Eingereicht am: 25.06.2020 von Sarah Aeschbacher, Akazienweg 2c, 3072 Ostermundigen

Unterzeichnende: 188 Stimmen resp. Unterzeichnende

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14
Telefax +41 31 930 14 70
www.ostermundigen.ch

1. Stellungnahme des Gemeinderates vom 24. November 2020

Zu den einzelnen Antragspunkten der Volksmotionäre nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

1. *Der Gemeinderat wird beauftragt, öffentliche Nutzungen im Bereich Oberfeld/San Siro/Grube zu realisieren, insbesondere einen Quartiertreffpunkt – beispielsweise im Schützenhaus – mit Räumlichkeiten, die Privaten und Vereinen für ihre Aktivitäten zur Verfügung stehen.*

Es gehört zu den Zielen des Gemeinderats, in Ostermundigen für Gemeinschaftsorte (öffentliche Nutzungen) zu sorgen. Dies jedoch auf dem gesamten Gemeindegebiet und nicht nur im Bereich Oberfeld/San Siro/Grube. Es gibt noch viele Quartiere in Ostermundigen, die aktuell keinen Quartiertreff haben. Zurzeit gibt es „nur“ auf der Rüti ein vergleichbares Angebot mit dem „Rüti-Hüsli“ der AG Rüti. Weitere öffentliche Räume, die dem Bedürfnis der Volksmotion entsprechen, sind das Jugend- und Freizeithaus „Hangar“ im Oberfeld, der Mitteldorfpark und die Angebote der Landeskirchen. Diese Angebote sind für Besucherinnen und Besucher aller Quartiere zugänglich.

Der Gemeinderat hat im Oberfeld verschiedene Standorte geprüft, welche für eine öffentliche Nutzung allenfalls in Frage kommen. Für die Beantwortung der Volksmotion zeigt sich im Grossraum Oberfeld folgende Situation:

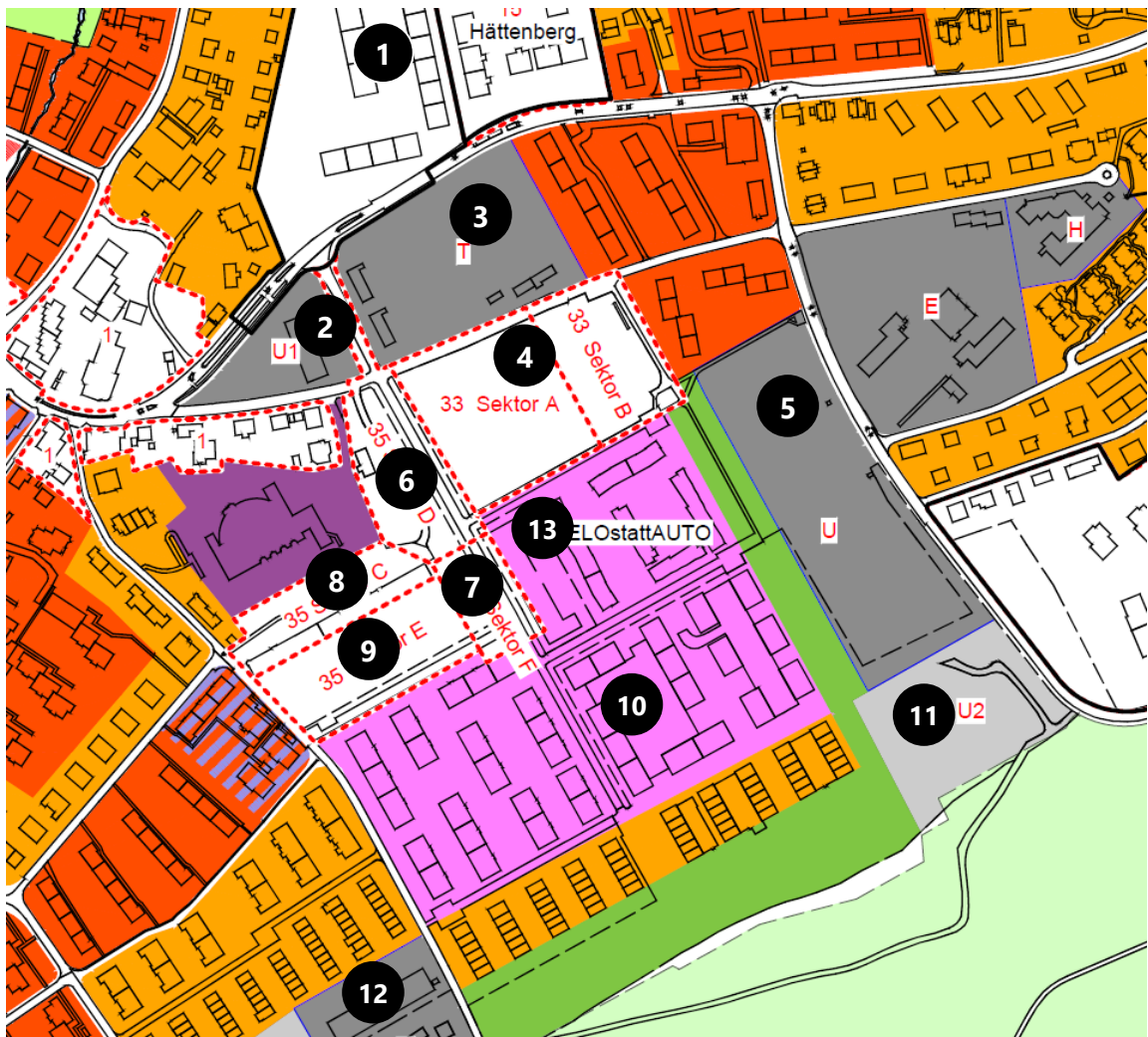


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan Grossraum Oberfeld

Nach den teilweise aufwändigen Gesprächen und Verhandlungen mit den unterschiedlichen und oft auch mehreren Eigentümern der Parzellen liegen zum Grossraum Oberfeld folgende Resultate vor:

- Im Bereich der Überbauung Grube/Hättenberg [1] sprechen die Lage nördlich der Bernstrasse, die Eigentumsverhältnisse wie auch die fehlenden räumlichen Möglichkeiten gegen einen Quartiertreff.
- Im Bereich der Parzelle beim Verwaltungsgebäude Schiessplatzweg 1 / Alpenrösli [2] wäre ein Quartiertreff denkbar, die Liegenschaft gehört der Gemeinde. Dieses Areal ist jedoch Bestandteil der Zentralen Baustelle Z1 im Rahmen der Ortsplanungsrevision, welche mittelfristig einer Wohn- und Büronutzung zugeführt wird. Zwar könnte hier ein Quartiertreff integriert werden, die Realisierung wäre jedoch erst nach 2025 wahrscheinlich.
- Im Bereich des Sportplatzes FCO und der Kindergärten Ahornstrasse [3] ist zu wenig Potential für einen Quartiertreff vorhanden. Das Clubhaus des FCO kann jedoch bereits heute von Dritten gemietet werden.
- Im Bereich der geplanten Überbauung San Siro [4] ist ein Quartiertreff theoretisch möglich, aufgrund der Besitzverhältnisse und dem Stand der Überbauungsordnung (im Genehmigungsverfahren beim AGR) aber nicht sehr realistisch. Da die Gemeinde nicht Grundeigentümerin ist, hat sie nur wenig Einflussmöglichkeit. Es wäre zwar denkbar, dass die Gemeinde sich für den Betrieb eines Quartiertreffs in eines der geplanten Wohngebäude einmietet. Die Eigentümerschaft wird mit der Realisierung kaum zuwarten, bis die Gemeinde das notwendige Raum- und Betriebskonzept erarbeitet, die Kosten ermittelt und die Kredite vom finanzkompetenten Organ genehmigt sind. Die zeitlichen Abläufe sprechen gegen diesen Standort.
- Im Bereich der beiden Sportplätze [5] wäre ein Quartiertreff realisierbar, die Parzelle gehört der Gemeinde. Da einer der Sportplätze im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Tramwendschleife weichen muss, könnte ein Quartiertreff zusammen mit der Überbauung in diesem Bereich realisiert werden. Terminlich ist dies jedoch erst gegen Ende der 2020er-Jahre realistisch.
- Das alte Scheibenhaus [6] auf der Parzelle beim Weg zum Schützenhaus ist in Privatbesitz und wird für die Hauswartung der Überbauung Oberfeld verwendet. Es steht deshalb für einen Quartiertreff zurzeit nicht zur Diskussion.
- Das Schützenhaus [7] selber kommt als Standort für den Quartiertreff in Frage. Sei dies durch den Kauf des Gebäudes oder durch eine Mietlösung.
- Im Aussenraum des Schützenhauses [8] besteht beim Baufeld C Potential für einen Neubau eines Quartiertreffs.
- Auf der südlich des Schützenhauses gelegenen Allmend [9] ist die Realisierung eines Quartiertreffs aufgrund der Zonenvorschriften und der Denkmalpflege nicht möglich.
- Im Bereich der Neubauten im Oberfeld [10] sehen wir keinen Spielraum, einen Quartiertreff zu realisieren. Die Gemeinde hat kein eigenes Land, auch fehlt das räumliche Potential. In den angrenzenden Grünzonen ist aus baurechtlichen Gründen eine solche Nutzung nicht möglich.

- Im Bereich des privaten Spielplatzes Oberfeld [11] lassen die Eigentumsverhältnisse, die Topografie und die Zonenvorschriften ein Quartiertreff nicht zu.
- Im Bereich des Jugendzentrums Hangar [12] besteht kaum Erweiterungspotential, aber die bestehenden Räumlichkeiten bieten eine Möglichkeit, um einige Bedürfnisse eines Quartiertreffs abzudecken. Da im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Bereich Hangar mittel- bis langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wäre dies jedoch nur eine vorübergehende Lösung. Losgelöst von der mittelfristigen Planung des Areals steht den Bewohnerinnen und Bewohnern des Oberfelds wie auch für die ganze Bevölkerung der Gemeinde der Hangar für die Nutzung von Aktivitäten zur Verfügung.
- [13] Sowohl im neu erstellten Gebäude der Siedlung „60 plus“ (Ahornstrasse 11) als auch in der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld (Lindenweg 10) sind bereits heute private Gemeinschaftsräume vorhanden. Diese Räume können in Absprache mit der jeweiligen Eigentümerschaft allenfalls auch für Nutzungen im Sinne eines Quartiertreffs verwendet werden.

Fazit der Überprüfung: Im Grossraum Oberfeld käme am ehesten die Realisierung innerhalb des Schützenhauses [7] oder auf dem Baufeld C neben dem Schützenhaus [8] in Frage, allerdings wäre die Lage nicht sehr zentral. Da zurzeit in Zusammenhang mit dem noch pendenten Infrastrukturvertrag der Überbauungsordnung Schützenhaus – losgelöst von der vorliegenden Volksmotion – der Erwerb der umliegenden Baufelder (Allmend, Vorplatz, Baufeld C) geprüft wird, eröffnen sich ein paar Optionen.

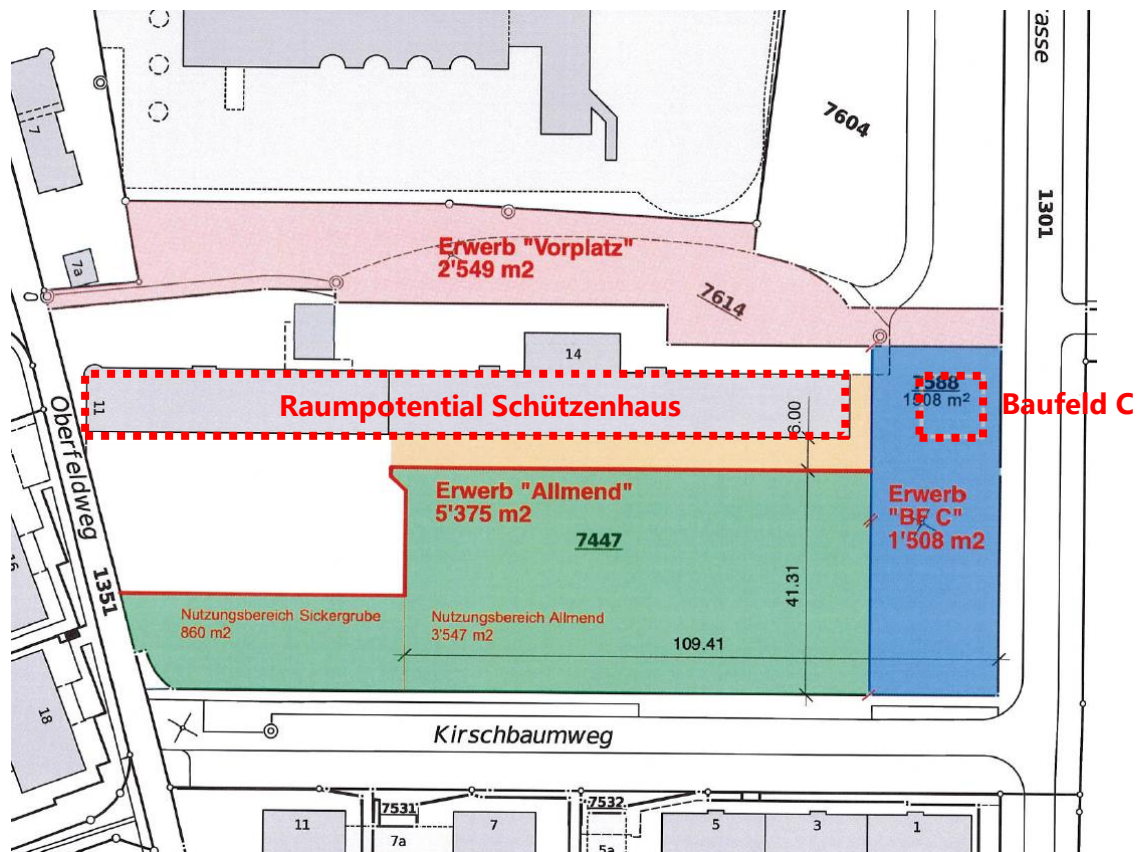


Abbildung 2: Situationsplan mit den verschiedenen Baufeldern

Mit der Eigentümerschaft wurden bereits erste Verhandlungen geführt, die Optionen stellen sich wie folgt dar:

Option 1: Der Erwerb des gesamten Schützenhauses (inkl. Vorplatz, Allmend, Baufeld C) und Integration eines Quartiertreffs in das bestehende Gebäude.

- Der aktuelle Kaufpreis für das Gebäude im heutigen Zustand (Gebäudehülle saniert, Grundausbau vorhanden) liegt bei CHF 8.3 Mio. Hier liegt eine konkrete Verkaufsofferte vor. In Anbetracht der erfolgten Sanierungen, des vorhandenen Raumangebots sowie des Potentials beim Baufeld C ist dieser Preis angemessen. Die bisherigen Verhandlungen mit der Eigentümerschaft zeigen, dass ein tieferer Preis in absehbarer Zeit nicht realistisch ist.
- Eine solche Investition ist für den Gemeinderat aufgrund der aktuellen Finanzsituation und der zahlreichen übrigen dringenden Bauvorhaben – insbesondere im Bereich der Schulraumplanung – nicht realistisch.
- Eine solche Lösung würde zudem zusätzliche Investitionen für den Innenausbau bei grossen denkmalpflegerischen Einschränkungen bedingen, hätte hohe Betriebskosten zur Folge und das Raumangebot wäre viel zu gross ist.

Option 2 : Eine Mietlösung für die Integration eines Quartiertreffs in noch freie Flächen im Schützenhaus.

- Hierzu liegt noch keine Offerte der Eigentümerschaft vor.
- Zuerst müssten die Anforderungen (Raumbedarf, Ausbaustandard) festgelegt, das Betriebskonzept erarbeitet und die notwendigen Investitionen in den Innenausbau definiert werden.

Option 3: Der Erwerb des Baufelds C und darauf der Neubau eines Quartiertreffs.

- Allein der Landerwerb würde ca. CHF 475'000.00 kosten. Hierzu liegt eine konkrete Verkaufsofferte der beiden Parzellenbesitzer vor.
- Zu den Investitions- und Betriebskosten können noch keine Aussagen gemacht werden, sie sind abhängig vom Raumbedarf, vom Ausbaustandard und vom konkreten Betriebskonzept.
- Optional könnte durch die Gemeinde auch nur der Landerwerb getätigt werden, die Realisierung und der Betrieb würden von einer privaten Trägerschaft (Verein, Genossenschaft, o.ä.) übernommen, welche das Land von der Gemeinde im Bau-recht übernimmt.

Nach Prüfung aller Varianten wäre für den Gemeinderat höchstens der Erwerb das Bau-feld C (Option 3) eine Option. Die übrigen Optionen erachtet der Gemeinderat aus fi-nanziellen Gründen aber auch aufgrund einer Gleichbehandlung der Quartiere nicht als angemessen.

2. *Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Projekt für solche öffentliche Nutzungen auszuarbeiten und dem Grossen Gemeinderat vorzulegen.*

Ein Projekt für einen Quartiertreff auf dem Baufeld C selber auszuarbeiten und diesen dann zu erstellen und zu betreiben, lehnt der Gemeinderat aktuell aus finanziellen Gründen ab.

Der Gemeinderat kann sich jedoch vorstellen, das Areal nach dem Kauf einer privaten Trägerschaft kostenlos zu übergeben, welche danach für den Bau, Betrieb und Unterhalt verantwortlich ist.

Damit wird eine Gleichbehandlung aller Quartiere gewährleistet, vorausgesetzt, dass sich auch für andere Quartiere ähnliche Chancen ergeben und die finanziellen Mittel für den Kauf vorhanden sind.

3. *Der Gemeinderat wird beauftragt, dafür im Finanzplan mit 1. Priorität einen Betrag aufzunehmen, der mindestens 40 % der Mehrwertabschöpfung aus der Überbauungsordnung San Siro entspricht.*

Die Höhe der Mehrwertabschöpfung San Siro ist zurzeit noch nicht abschliessend bekannt, sie wird gemäss aktuellen Schätzungen bei ca. CHF 5.9 Mio. liegen. Der geforderte Anteil von 40% würde demzufolge ca. CHF 2.3 Mio. betragen.

Der Gemeinderat erachtet das Festlegen eines solchen Mindestbetrages nicht als zielführend und in Anbetracht der angespannten Finanzlage der Gemeinde in dieser Höhe auch nicht als angemessen. Der Betrag von CHF 2.3 Mio. liegt weit höher als der kürzlich nach Minergie-A-Eco®-Standard erstellte zweigeschossige Doppelkindergarten an der Mitteldorfstrasse 12a (Kosten ca. CHF 1.6 Mio.).

Hinzu kommt, dass der Grosse Gemeinderat dem Gemeinderat keine verbindlichen Vorgaben über die Verwendung von Mitteln aus der durch Mehrwertabgaben geäußerten Spezialfinanzierung machen kann. Gemäss Artikel 6 Ziffer 3 des Reglements über die Mehrwertabgabe vom 16. März 2017 (MWAR) entscheidet der Gemeinderat abschliessend über die Entnahme aus der Spezialfinanzierung. Voraussetzung dafür ist, dass ein Ausgabenbeschluss des finanzkompetenten Gemeindeorgans vorliegt. Die Entnahme aus der Spezialfinanzierung wird unbedingt für die Umsetzung der vom Grossen Gemeinderat genehmigten Schulraumplanung benötigt.

Der Gemeinderat lehnt aus den genannten Gründen die Volkmotion ab. Er ist aber bereit, den Erwerb des Baufeld C in Erwägung zu ziehen und dem Grossen Gemeinderat zu gegebener Zeit einen entsprechenden Kreditantrag zu unterbreiten.

Stimmt der Grosse Gemeinderat dem Kreditantrag zu, könnte eine öffentliche Nutzung in Form eines Quartiertreffs realisiert werden.

Mit diesem Vorgehen erfüllt der Gemeinderat den Prüfauftrag für öffentliche Nutzungen im Schützenhaus, welcher unter Ziffer 2.8 der Botschaft zu der vom Grossen Gemeinderat am 20. Februar 2020 genehmigten Überbauungsordnung „San Siro“ festgehalten wurde.

2. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 53 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

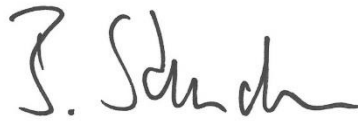
Beschluss zu fassen:

Die Volksmotion wird abgelehnt.

GEMEINDERAT OSTERMUNDIGEN



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin