

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 6. Sitzung vom 14. Dezember 2017

Traktanden Nr. 73
Registratur Nr. 30.0.33
Axioma Nr. 1488

Ostermundigen, 16.11.2017 / MulPet



Gemeindesaal „Bärenareal“; Genehmigung Projektabbruch

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Der Grosse Gemeinderat hat am 29. Juni 2017 dem Konzept für einen Gemeindesaal auf dem Bärenareal zugestimmt. Gegen diesen Beschluss hat eine Privatperson am 10. Juli 2017 Beschwerde beim Regierungsstatthalter eingereicht. Die Beschwerde wurde am 9. August 2017 abgewiesen und der Beschluss wurde Mitte September 2017 rechtskräftig. Das dem Beschluss zugrunde liegende Angebot der Halter AG für die Miete des Gemeindesaals war jedoch nur bis Ende Juli 2017 gültig. Von diesem Datum an musste die Halter AG für die Planungsarbeiten des Gemeindesaals konkret wissen, ob mit oder ohne Saal gebaut wird. Die Baueingabe erfolgte somit ohne Gemeindesaal, da die Gemeinde Ostermundigen zu diesem Zeitpunkt wegen der Beschwerde keinen offiziellen und rechtskräftigen Beschluss hatte.

Während diesen Monaten gingen die Planungsarbeiten des Bärenareals seitens der Halter AG intensiv weiter.

Eine Umplanung ist nun trotz der durch den Beschwerdeführer verursachten Verzögerung theoretisch noch möglich. Die Gemeinde hätte aber zusätzlich zu den im Kredit bewilligten Kosten der Halter AG die bis Mitte September aufgelaufenen Umplankosten in der Höhe von gut CHF 200'000 vergüten müssen. Diese Kosten müssten als Nachkredit dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet werden. Erneute Rekurse wären nicht ausgeschlossen, so dass bis zur Rechtskraft des Beschlusses weitere Monate verstreichen können.

Unter diesen Umständen ist das gesamte Projekt weder wirtschaftlich noch finanzierbar. Der Gemeinderat bedauert diesen Verlauf sehr und beantragt deshalb dem Grossen Gemeinderat, das Projekt abzubrechen und den Gemeindesaal auf dem Bärenareal nicht weiter zu verfolgen.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 57 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender Beschluss zu fassen

1. Das Projekt eines Gemeindesaals auf dem Bärenareal wird nicht weiterverfolgt.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 29. Juni 2017 dem Konzept für einen Gemeindesaal auf dem Bärenareal zugestimmt. Dabei wurden ein Kredit für die jährlichen Mietkosten von CHF 195'000 und ein Investitionskredit von CHF 700'000 genehmigt und der Gemeinderat beauftragt, mit der Halter AG einen Mietvertrag mit einer Laufdauer von 20 Jahren abzuschliessen.

Gegen diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates hat eine Privatperson am 10. Juli 2017 Beschwerde beim Regierungsstatthalter eingereicht. Begründet wurde die Beschwerde damit, dass der Grosse Gemeinderat mit seinem Beschluss die Gemeindeordnung missachtet habe, für die Bewilligung der Kredite seien die Stimmberechtigten zuständig.

Sowohl die Gemeinde Ostermundigen, wie auch das Regierungsstatthalteramt haben diese Beschwerde mit Hochdruck und rasch bearbeitet. Am 9. August 2017 wurde diese vom Regierungsstatthalter abgelehnt.

Gegen diesen Entscheid hat der Beschwerdeführer beim dafür zuständigen Verwaltungsgericht innerhalb der Frist von 30 Tagen keinen Rekurs eingelegt. Der Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 29. Juni 2017 war also erst Mitte September 2017 rechtskräftig und somit die Grundlage für die Planung des Saals für die Halter AG.

Diese Verzögerung hatte zur Folge, dass das Mietangebot der Halter AG nicht mehr gültig war. Das Mietangebot war ursprünglich nur bis Ende Mai 2017 terminiert und wurde wegen der GGR-Sitzung am 29. Juni 2017 bis Ende Juli 2017 verlängert. Ohne diese Einsprache wäre dem Saalprojekt, das vom GGR beschlossen wurde, nichts im Wege gestanden.

Daneben liefen bei der Halter AG die Planungsarbeiten intensiv weiter. Der Gemeindesaal macht im Verhältnis zur Hotel- und Wohnnutzung nur einen kleinen Teil des Gesamtprojektes aus. Die Halter AG konnte deshalb nicht die gesamte Planung sistieren und zuwarten, bis die Gemeinde einen rechtsgültigen Entscheid gefällt hat. Sie hat aus diesem Grund bereits anfangs Juli 2017 die Baueingabe für das gesamte Bärenareal eingereicht und mit der Ausführungsplanung begonnen, beides ohne den Gemeindesaal.

Zwar wäre die Halter AG auch Mitte September 2017 grundsätzlich bereit gewesen, die Umplanung für einen Gemeindesaal auszulösen. Sie hätte dies aber nur unter der Bedingung gemacht, dass der mittlerweile vom Planungsteam im Rahmen der Ausführungsplanung geleistete Aufwand in der Höhe von gut CHF 200'000 von der Gemeinde Ostermundigen übernommen wird. Die Umplanung zum jetzigen Zeitpunkt ist sehr aufwändig, denn die Integration des Gemeindesaals in den Kubus-Bau hat aufgrund der ausserordentlichen Raumhöhe des Saals massive Auswirkungen auf die Statik und die Haustechnik: Es ist eine geänderte Leitungsführung der Lüftung notwendig, die Höhe der Einstellhalle und damit der Bodenplatte wird verändert und die Foundation des gesamten Projektes (inklusive des Hotels im Hochhaus) muss teilweise angepasst werden. Auch alternative Szenarien (kleinerer Saal, geringere Raumhöhe) wurden geprüft, sie mussten aus betrieblichen Gründen aber wieder verworfen werden.

Da es sich bei diesen Mehrkosten gemäss Art. 14 der kantonalen Gemeindeverordnung (GV) um eine wesentliche Änderung des Sachverhalts des Beschlusses des Grossen Gemeinderats vom 29. Juni 2017 handelt, hätte ein entsprechender Nachkredit wiederum dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet werden müssen. Da eine erneute Beschwerde

gegen diesen Entscheid nicht ausgeschlossen werden kann, würde dieser Beschluss wohl erst im Februar 2018 rechtskräftig. Bis zu diesem Zeitpunkt wären dem Planungsteam – das weiterhin mit Hochdruck am Gesamtprojekt des Bärenareals ohne Gemeindesaal arbeitet – erneut Kosten von einigen Hunderttausend Franken entstanden, die wiederum von der Gemeinde getragen werden müssten.

Der Gemeinderat bedauert diesen Verlauf sehr, hat nun aber primär aus finanziellen Gründen entschieden, dem Grossen Gemeinderat den Verzicht des Gemeindesaals auf dem Bärenareal zu beantragen.

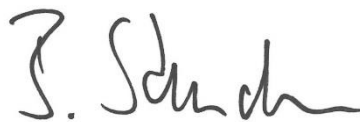
2.2. Folgekosten

Durch den Projektabbruch entstehen der Gemeinde keinen direkten Kosten. Klar ist, dass bis auf weiteres der bisherige Gemeindesaal im Tell weiterbetrieben wird und bei Bedarf die notwendigen baulichen Unterhaltsmassnahmen vorgenommen werden müssen. Diese werden in die ordentlichen Unterhaltsbudgets des Hochbaus aufgenommen.

Gemeinderat Ostermundigen

Handwritten signature of Thomas Iten in black ink.

Thomas Iten
Präsident

Handwritten signature of Barbara Steudler in black ink.

Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin