

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 4. Sitzung vom 29. Juni 2017

Traktandum Nr. 40

Registratur Nr. 10.3.72 / 30.4.10

Axioma Nr. 3095

Ostermundigen, 22.05.2017/MulPet



Motion (dringliche) SVP-Fraktion betreffend „Gemeindesaal“ für Ostermundigen; Erheblicherklärung/Ablehnung resp. Umwandlung in Postulat

Wortlaut

Die SVP-Fraktion fordert den Gemeinderat auf, dem GGR in der Sitzung nach den Sommerferien sowohl eine Aufstellung über den Raumbedarf in der Gemeinde (Saalkonzept) sowie zwei Varianten für einen „Gemeindesaal“ vorzulegen, nämlich die Variante Bären-Saal zum einen und die Variante Weiterbetrieb „Tell-Saal“ für einen Zeitraum von zehn Jahren. Dabei sollen den Kosten des Bären-Saals insbesondere folgende Zahlen gegenübergestellt werden:

- die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten des heutigen Tell-Saals
- die bisher erzielten und daraus extrapoliert zu erwartenden Einnahmen aus dem Betrieb
- die Kosten inklusive Amortisation für den allfälligen Ersatz der Heizanlage und der Fenster und die Kosten für die Wiederinbetriebnahme der Küche im Restaurant Tell und die Wiederherstellung des Durchgangs von der Küche in den Tell-Saal für eine einfache Bewirtung im Saal.

Begründung / Fragen

Der Gemeinderat scheint den Standort des künftigen „Gemeindesaals“ aus verschiedenen Gründen im Neubauprojekt des „Bären-Areals“ der Firma Halter AG zu sehen. Eines der Hauptargumente des Gemeinderates ist, dass verschiedene private Investoren Interesse an einer Überbauung des „Tell-Areals“ zeigten. Dadurch könnten neue Steuerzahler für die Gemeinde gewonnen und Baurechtszinsen generiert werden. Das Restaurant „Tell“ sei ein Abbruchobjekt und nur mit unverhältnismässigem Aufwand zu renovieren. Ausserdem sei im Perimeter „Alpenrösli –Tell“ die Erstellung des von vielen Parteien gewünschten Verwaltungszentrums vorgesehen. Die Firma Halter AG hat bereits eine Baueingabe für die Überbauung des „Bären-Areals“ eingegeben und übt einen gewissen Druck auf die Gemeinde aus, endlich einen Entscheid bezüglich „Gemeindesaal“ zu treffen.

Die Standortfrage wurde jedoch mit dem Parlament nie geklärt. Ebenso wurde das vom Gemeindeparlament wiederholt geforderte „Saalkonzept“ nie vorgestellt. Die

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

SVP-Fraktion schätzt die notwendigen Investitionskosten für den Weiterbetrieb des „Tell-Saals“ in den nächsten zehn Jahren auf maximal SFr. 500'000.-- - 800'000.--.

Die Standortfrage ist eine raumplanerische Frage und lange Zeit schien die Planung des Gemeinderates und jene des Parlaments in Richtung „Gemeindesaals“ auf dem Tell-Areal zu gehen. Nun scheint eine Planänderung angedacht. Unklar ist jedoch, welche Anforderungen (Grösse, Bestuhlung, Instrumentenraum, Schminkraum, Gastronomie etc.) an einen allfällig neu zu erstellenden „Gemeindesaal“ zu stellen sind und wer diese definiert.

Der „Tell-Saal“ erfüllt bis heute die meisten Anforderungen, welche die bisherigen Nutzer an ihn stellen. Auch das Gemeindeparlament kann im „Tell-Saal“ problemlos tagen, auch wenn die vorhandene Infrastruktur nicht dem aktuellsten Stand der Technik für einen „Gemeindesaal“ entspricht.

Da die Überbauung des „Tell-Areals“ noch nicht spruchreif ist und die konkrete Umsetzung durchaus noch Jahre dauern kann, befürchtet die SVP-Fraktion, dass beim Neubau eines „Gemeindesaals“ die Gemeinde Ostermundigen plötzlich über zwei schlecht genutzte Säle mit parallel laufenden Kosten verfügt. Dabei wäre der „Tell-Saal“ mit grosser Wahrscheinlichkeit gefragter, weil er günstiger gemietet werden könnte. Nur bei einer Darlegung aller Kosten- und Ertragsfaktoren sowie der Bedarfsklärung ist gewährleistet, dass das Gemeindeparlament in Kenntnis aller Fakten abwägen kann, ob sich die Erstellung eines neuen „Gemeindesaals“ auf dem „Bären-Areal“ und dessen Zumiete wirklich rechnet.

Eingereicht am: 22.05.2017

Unterzeichnende: Ernst Hirsiger und Mitunterzeichnende

1. Stellungnahme des Gemeinderates vom 30. Mai 2017

Die Stellungnahme des Gemeinderates orientiert sich der Einfachheit halber direkt an den einzelnen Fragestellungen des Motionärs. Diese sind kursiv blau dargestellt, die Antworten unmittelbar danach in normaler schwarzer Schrift.

Wortlaut

Die SVP-Fraktion fordert den Gemeinderat auf, dem GGR in der Sitzung nach den Sommerferien sowohl eine Aufstellung über den Raumbedarf in der Gemeinde (Saalkonzept) sowie zwei Varianten für einen „Gemeindesaal“ vorzulegen, nämlich die Variante Bären-Saal zum einen und die Variante Weiterbetrieb „Tell-Saal“ für einen Zeitraum von zehn Jahren.

Diese beiden Varianten sind in der GGR-Botschaft für die Sitzung vom 28. Juni 2017 dargestellt. Die Kosten für die Varianten sind für den Zeitraum von 20-50 Jahren dargestellt. Für die kurzfristig (d.h. in den nächsten 10 Jahren) anfallenden Kosten liegen keine detaillierten Kosten vor. Dazu müssten zuerst die konkreten Bedürfnisse ermittelt werden.

Dabei sollen den Kosten des Bären-Saals insbesondere folgende Zahlen gegenübergestellt werden:

- *die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten des heutigen Tell-Saals*
Diese Kosten sind in der GGR-Botschaft ausgewiesen, sowohl die IST-Kosten für den Tell-Saal (S. 8) als auch die künftigen Kosten von Tell- und Bärensaal (S. 22-24).
- *die bisher erzielten und daraus extrapoliert zu erwartenden Einnahmen aus dem Betrieb*
Die Einnahmen aus dem Betrieb sind ebenfalls in der GGR-Botschaft ausgewiesen, sowohl für den Tell-Saal als auch den Bärensaal (S. 8 resp. S. 22-24).
- *die Kosten inklusive Amortisation für den allfälligen Ersatz der Heizanlage und der Fenster und die Kosten für die Wiederinbetriebnahme der Küche im Restaurant Tell und die Wiederherstellung des Durchgangs von der Küche in den Tell-Saal für eine einfache Bewirtung im Saal.*

Die Wiederinbetriebnahme der Küche war bisher kein Thema. Um die Kosten für diese Positionen seriös zu ermitteln, müssen zuerst die genauen Anforderungen definiert und ein Konzept für die gesamte Liegenschaft erstellt werden: Was soll die Küche genau können? Wer betreibt sie? Für welche Heizlast soll die Heizung dimensioniert werden? Was geschieht mit den übrigen Räumen? Etc. Hierzu müsste zuerst eine seriöse Planung für das ganze Gebäude gestartet werden, Resultate könnten deshalb frühestens anfangs 2018 vorliegen.

Begründung

Der Gemeinderat scheint den Standort des künftigen „Gemeindesaals“ aus verschiedenen Gründen im Neubauprojekt des „Bären-Areals“ der Firma Halter AG zu sehen.

Den Gemeindesaal in das Bärenareal zu integrieren ist nur eine von mehreren Optionen. Es ist aber so, dass sich diese Option nur jetzt bietet, d.h. das Zeitfenster ist bis anfangs Juli 2017 offen – danach beginnt der Projektentwickler bereits mit der Ausführungsplanung, ein Gemeindesaal könnte danach nicht mehr integriert werden.

Bis alle anderen möglichen Optionen (Integration Gemeindesaal in einen Verwaltungsneubau, Sanierung Tell-Saal, etc.) fertig ausgearbeitet wären, ist „der Zug“ für einen Gemeindesaal auf dem Bärenareal abgefahren. Die Halter AG hat der Gemeinde ein verhältnismässig günstiges Angebot unterbreitet, siehe dazu Kap. 2.4.2 – 2.4.4 der GGR-Botschaft. Aus Sicht des Gemeinderats ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass an anderen Standorten das Erstellen eines Saals die Gemeinde teurer zu stehen kommt, dies sowohl bei Eigenerstellung auf einer Gemeindeparzelle als auch bei einer Realisierung durch Dritte. Denn diese sind in der Regel an lukrativen Wohnnutzungen interessiert, eine Quersubvention der nicht selbsttragenden Saalnutzung durch Dritte ist deshalb wenig wahrscheinlich – die Situation auf dem Bärenareal bildet hier eine Ausnahme.

Eines der Hauptargumente des Gemeinderates ist, dass verschiedene private Investoren Interesse an einer Überbauung des „Tell-Areals“ zeigten. Dadurch könnten neue Steuerzahler für die Gemeinde gewonnen und Baurechtszinsen generiert werden.

Es ist richtig, dass für die Entwicklung des Tell-Areal grosses Interesse seitens von Investoren vorhanden ist und dass der Gemeinderat hier grosses Potential bezüglich Baurechtszinsen und neuen Steuerzahlern sieht. Es wurden jedoch noch keine konkreten Verhandlungen geführt oder gar Verträge abgeschlossen. Einzig das Baurechtszins-Potential für das Tell-Areal

wurde ermittelt. Dieses ist auch in die verschiedenen Varianten in der GGR-Botschaft eingeflossen.

Das Restaurant „Tell“ sei ein Abbruchobjekt und nur mit unverhältnismässigem Aufwand zu renovieren.

Der Gemeinderat hat nie gesagt, dass der Tell ein „Abbruchobjekt“ sei. Es ist aber so, dass kurz-, mittel- und langfristig hohe Investitionen anstehen. Wie hoch genau diese liegen, müsste zuerst durch eine seriöse Planung ermittelt werden. In die Gegenüberstellung der Varianten in der GGR-Botschaft sind die Zahlen für den Tell-Saal aus der langfristigen Unterhaltsplanung eingeflossen. Diese stellen aber nur die aus Erfahrungswerten abgeleiteten Kosten für die Wahrung (Instandhaltung) der heutigen Nutzung dar. Bei einer Gesamtsanierung müssten zahlreiche betriebliche Punkte geklärt und insbesondere die Auflagen der Denkmalpflege berücksichtigt werden – so dass die Sanierungskosten dann vermutlich deutlich höher liegen können. Ein detailliertes Sanierungsprojekt wurde bewusst noch nicht erarbeitet, denn dieses kostet viel Zeit und Geld.

Ausserdem sei im Perimeter „Alpenrösli-Tell“ die Erstellung des von vielen Parteien gewünschten Verwaltungszentrums vorgesehen.

Dieser Perimeter ist einer von mehreren möglichen Standorten für ein Verwaltungszentrum. Die Planung ist noch nicht gestartet, deshalb liegt auch noch kein Standortentscheid vor. Ungeachtet dessen kann aber mit Sicherheit festgehalten werden, dass das Tell-Areal ohne einen Saal wesentlich einfacher zu entwickeln ist als mit einem Saal. Denn das „sperrige“ Volumen eines Saals wirkt sich negativ auf die Nutzungsmöglichkeiten aus.

Die Firma Halter AG hat bereits eine Baueingabe für die Überbauung des „Bären-Areals“ eingegeben und übt einen gewissen Druck auf die Gemeinde aus, endlich einen Entscheid bezüglich „Gemeindesaal“ zu treffen.

Die Fa. Halter AG hat die Baueingabe noch nicht eingereicht. Sie ist aber im Endspurt dazu und wird das Gesuch Ende Juni 2017 fertigstellen und einreichen. Darin ist kein Gemeindesaal mehr enthalten.

Die Fa. Halter AG übt keinen Druck auf die Gemeinde aus. Sie würde zwar den Gemeindesaal sehr begrüssen, ist aber weder wirtschaftlich noch betrieblich darauf angewiesen. Sie hat entsprechend die Weichen für eine Planung ohne den Saal gesetzt, denn dieser ist nur ein kleines Puzzleteil in der ganzen Überbauung. Entscheidet sich die Gemeinde jedoch bis Ende Juni 2017 für einen Gemeindesaal, kann die Fa. Halter AG diese Projektänderung noch aufnehmen und im Baugesuch nachreichen. Die Kosten dazu sind in der GGR-Botschaft berücksichtigt. Später ist eine Umplanung aber nicht mehr möglich.

Die Standortfrage wurde jedoch mit dem Parlament nie geklärt. Ebenso wurde das vom Gemeindeparlament wiederholt geforderte „Saalkonzept“ nie vorgestellt.

Die Standortfrage wird mit der vorliegenden GGR-Botschaft dem GGR gestellt. Dazu ist es aus Sicht des Gemeinderats aber nicht notwendig, ein umfassendes Saalkonzept zu erstellen. Denn die Erfahrungen der letzten Jahre und insbesondere die Gespräche mit verschiedenen Parteien und Nutzern haben gezeigt, dass ein neuer Gemeindesaal in der Art und Weise des Tell-Saals genau richtig für die Gemeinde und die Vereine wäre. Um dies festzustellen, müssen keine aufwändigen Konzepte erstellt werden. Der Tell-Saal mit 300 Plätze hat sich bewährt, einen grösseren Saal kann sich die Gemeinde nicht leisten und ein kleinerer Saal deckt

die Bedürfnisse nur ungenügend ab. Details zum geplanten Gemeindesaal sind in der GGR-Botschaft enthalten.

Die SVP-Fraktion schätzt die notwendigen Investitionskosten für den Weiterbetrieb des „Tell-Saals“ in den nächsten zehn Jahren auf maximal SFr. 500'000.-- - 800'000.--.

Auf was für Grundlagen sich die SVP-Fraktion da stützt, wissen wir nicht. Richtig ist, dass mit etwas Glück in den nächsten Jahren nur wenig investiert werden muss. Da jedoch schon seit mehreren Jahren nur das zwingend notwendige investiert wurde, sind künftig Überraschungen nicht ausgeschlossen. Wir bezweifeln, dass die 500'000 – 800'000 CHF für die nächsten 10 Jahre ausreichen werden. Schon heute gibt die Abteilung Hochbau für den Kleinunterhalt auf dem Tell-Areal jährlich zwischen 35-40'000 CHF aus. Damit werden aber weder die Struktur noch der Zustand verbessert. Aufgrund des Alters der vorhandenen Anlagen bestehen zahlreiche Unsicherheitsfaktoren (Heizung, Lüftung, Elektro). Fallen z.B. mehrere Gebäudeteile oder Haustechnikanlagen wider Erwarten aus, müssen kurzfristige und teure Notmassnahmen getroffen werden.

Entscheidet sich der GGR aber gegen den Saal auf dem Bärenareal, wird die Abt. Hochbau eine detaillierte Kostenermittlung in Auftrag geben. Diesen Aufwand haben wir uns aufgrund der knappen Finanzen und der unklaren Zukunft der Liegenschaft bisher gespart.

Die Standortfrage ist eine raumplanerische Frage und lange Zeit schien die Planung des Gemeinderates und jene des Parlaments in Richtung „Gemeindesaals“ auf dem Tell-Areal zu gehen. Nun scheint eine Planänderung angedacht.

Es handelt sich nicht um eine Planänderung, denn es wurde nie ein bewusster Entscheid in die eine oder andere Richtung gefällt. Mit dem Bärenareal eröffnet sich eine einmalige Chance, die die Gemeinde packen kann – oder auch nicht. Leider verfällt die Option dazu im Juli 2017.

Unklar ist jedoch, welche Anforderungen (Grösse, Bestuhlung, Instrumentenraum, Schminkraum, Gastronomie etc.) an einen allfällig neu zu erstellenden „Gemeindesaal“ zu stellen sind und wer diese definiert.

Die Anforderungen richten sich nach den Erfahrungen mit den bisherigen Nutzungen des Tell-Saals. Der neue Gemeindesaal würde – gleich wie der Tell-Saal – für max. 300 Plätze konzipiert, weil grössere Säle aufgrund der Vorgaben der Gebäudeversicherung (Brandschutz, Fluchtwege, etc.) sofort deutlich teurer werden. Eine Detailplanung hat aber bisher bewusst noch nicht stattgefunden – dies war auch nicht notwendig, um die Grobkostenschätzung für den Grundsatzentscheid zu erstellen. Details zum geplanten Saal und dessen Nebenräume und Ausstattung sowie der bisherigen Flächen des Tell-Saals sind in der GGR-Botschaft aufgeführt (S. 7 und S. 16). Der Aufbau eines Projektteams zum Definieren der Detailanforderungen und der genauen Ausstattung wird gestartet, sobald ein Grundsatzentscheid vorliegt.

Der „Tell-Saal“ erfüllt bis heute die meisten Anforderungen, welche die bisherigen Nutzer an ihn stellen. Auch das Gemeindeparlament kann im „Tell-Saal“ problemlos tagen, auch wenn die vorhandene Infrastruktur nicht dem aktuellsten Stand der Technik für einen „Gemeindesaal“ entspricht.

Das sieht der Gemeinderat auch so, deshalb orientierte er sich beim Festlegen der Anforderungen an den Bärensaal auch am bisherigen Tell-Saal.

Da die Überbauung des „Tell-Areals“ noch nicht spruchreif ist und die konkrete Umsetzung durchaus noch Jahre dauern kann, befürchtet die SVP-Fraktion, dass beim Neubau eines „Gemeindsaals“ die Gemeinde Ostermundigen plötzlich über zwei schlecht genutzte Säle mit parallel laufenden Kosten verfügt. Dabei wäre der „Tell-Saal“ mit grosser Wahrscheinlichkeit gefragter, weil er günstiger gemietet werden könnte.

Bis zur Fertigstellung des neuen Bärensaals (ca. 2021) sollte auch bezüglich der Zukunft des Tell-Areals wie auch des Verwaltungszentrums Klarheit herrschen. Die Ortsplanungsrevision wird bis dann auch weit fortgeschritten sein, so dass die Arealentwicklung dann umgehend gestartet resp. umgesetzt werden kann. Deshalb erachten wir das Risiko als minimal, dass zwei Säle gleichzeitig betrieben und unterhalten werden müssten.

Die Kalkulation der Mieten im neuen Saal basiert auf den heutigen Tarifen, diese sollen nur unwesentlich höher liegen als bisher. Wir erachten 10% Erhöhung als verkraftbar. Dies ist in der GGR-Botschaft auch so ausgewiesen.

Nur bei einer Darlegung aller Kosten- und Ertragsfaktoren sowie der Bedarfsklärung ist gewährleistet, dass das Gemeindeparlament in Kenntnis aller Fakten abwägen kann, ob sich die Erstellung eines neuen „Gemeindsaals“ auf dem „Bären-Areal“ und dessen Zumiete wirklich rechnet.

Dies entspricht auch dem Anliegen des Gemeinderats. Wir haben deshalb in der GGR-Botschaft alle möglichen Fakten dargelegt und die verschiedenen Varianten transparent gegenübergestellt.

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 Motion wird abgelehnt.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin