

Dringliche interfraktionelle Interpellation GB/JA!, SP/JUSO, GFL/EVP, GLP (Natalie Imboden, GB/Michael Aebersold, SP/Daniel Klausner, GFL/Jan Flückiger, GLP): Verkauft die Stadt Bern das Oberfeld an nachhaltige Investorinnen oder Investoren?

Am 11. März 2007 hat die Berner Stimmbevölkerung dem Verkauf des ehemaligen Schiessplatzes Oberfeld in Ostermundigen, der in städtischem Besitz ist, mit knapp 82%-JA-Stimmen klar zugestimmt. Nach jahrelangem Ringen lagen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen in Ostermundigen vor. In Ostermundigen sollen gemäss Richtplan auf dem gesamten Areal rund 500 Wohnungen und auch Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Stadt wollte gemäss Abstimmungs-Botschaft etappenweise ihr Bauland an verschiedene Investorinnen bzw. Bauträgerschaften verkaufen. Mit dem Erlös sollen in der Stadt selber Gebäudesanierungen und Wohnbauprojekte gefördert werden.

Neben herkömmlichen Wohnungen ist in der Botschaft auch von einer autofreien Siedlung die Rede. „Im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stehen Bern und Ostermundigen einem solchen Vorhaben (autofreie Siedlung) grundsätzlich positiv gegenüber.“ (S. 9 der Abstimmungsbotschaft).

Nachdem die Verhandlungen mit einer ersten Investorengruppe gescheitert waren, war der Gemeinderat im November 2008 gewillt, die Verkaufsverhandlungen mit der bereits in der Abstimmungsbotschaft erwähnten Wohnbaugenossenschaft voranzutreiben und wollte einen Kaufrechts-Vertrag abschliessen. Die Wohnbaugenossenschaft unterbreitete der Stadt im November 2008 eine Offerte für einen Teil des Areals. Anscheinend ist nun eine neue Option aufgetaucht, das ganze Bauland einer Pensionskasse zu verkaufen.

Gemäss Beschluss der Volksabstimmung wurde der Gemeinderat ermächtigt den Verkauf zu tätigen. Wir fragen daher den Gemeinderat:

1. Wie er beim Verkauf sicherstellt, dass die in der Abstimmungsbotschaft erwähnte Nachhaltigkeit und ein autofreies Projekt umgesetzt werden?
2. Ob der Gemeinderat die Einschätzung teilt, dass eine autofreie Siedlung auch für die Stadt Bern von Vorteil ist (kein Mehrverkehr in die Stadt, umweltpolitischer Fortschritt) und eine Genossenschaftslösung sozialer ist, da Miteigentum gefördert wird?
3. Ob der Gemeinderat – wie in der Botschaft erwähnt – eine Möglichkeit sieht, an mehrere Investoren bzw. Bauträgerschaften zu verkaufen?
4. Ob die Gemeinde Ostermundigen dem Vorhaben nach wie vor positiv gegenüber steht und bereit wäre, einen Teil des Landes zu übernehmen?
5. Nach welchen Kriterien beim Vorliegen von mehreren Offerten der Verkauf erfolgt?
6. Inwiefern sich die beiden vorliegenden Offerten bezüglich des finanziellen Ertrags für die Stadt unterscheiden?

Begründung für Dringlichkeit:

Der Gemeinderat wird demnächst über den Verkauf entscheiden. Da der Verkauf abschliessend in seiner Kompetenz liegt, ist die Dringlichkeit gegeben.

Dringliche interfraktionelle Interpellation GB/JA!, SP/JUSO, GFL/EVP, GLP (Natalie Imboden, GB/Michael Aebbersold, SP/Daniel Klauser, GFL/Jan Flückiger, GLP): Hasim Sancar, Michael Köppli, Lea Bill, Rahel Ruch, Martin Trachsel, Patrizia Mordini, Susanne Elsener, Erik Mozsa, Barbara Streit-Stettler, Rania Bahnan Buechi, Conradin Conzetti, Nadja Omar, Stéphanie Penher, Aline Trede, Urs Frieden, Emine Sariaslan, Rolf Schuler, Ruedi Keller, Hasim Sönmez, Daniela Schäfer, Annette Lehmann, Beat Zobrist, Christine Michel, Rithy Chheng, Gisela Vollmer, Nicola von Greyerz

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats bejaht.

Antwort des Gemeinderats

Wie dem Stadtrat aus der Medienberichterstattung vom 2. April 2009 mit Sicherheit bekannt ist, hat der Gemeinderat am 1. April 2009 entschieden, an wen das Areal auf dem Oberfeld in Ostermundigen verkauft werden soll. Es ist dies die Vorsorgestiftung des Verbands Schweizerischer Assistenz- und Oberärztinnen und -ärzte (VSAO) zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Domus.

Zu Frage 1:

Nachhaltiges Bauen und autofreies Wohnen ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen. Mit dem Verkauf an die VSAO wird dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung getragen. Beispielsweise wird die VSAO auf dem Oberfeld im Minergie-Standard bauen, so dass die Einhaltung der in der Abstimmungsbotschaft aufgeführten ökologischen Kriterien gewährleistet ist.

Der Gemeinderat hat sich auch während einer langen Zeit für einen Verkauf des Areals an die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld (WBG Oberfeld) und eine Gruppe von Investierenden eingesetzt und damit die Idee einer autofreien Siedlung unterstützt. Die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld reichten aber nur für einen Teil des Oberfelds ein Angebot ein. Für die restlichen Baufelder standen keine anderen Investoren oder Investorinnen zur Verfügung. Der Gemeinderat wollte das Oberfeld aber als Ganzes verkaufen, weil gegen den Verkauf einzelner Parzellen gewichtige Gründe vorlagen: Erstens dauert ein neu einzuleitendes Verfahren für Abparzellierungen mehrere Jahre (Lancieren des Neustarts, neue Wohnbaustudie erstellen, Suche nach neuen Investorinnen und Investoren für den Verkauf von Einzelparzellen, neue Verhandlungen etc.). Der gesamte Verkauf des Oberfelds hätte sich somit für längere Zeit verzögert. Zweitens bestand bei einem teilweisen Verkauf das Risiko, dass weniger attraktive Parzellen nicht hätten verkauft werden können. Drittens war es dem Gemeinderat mit Blick auf die sich verschlechternde Wirtschaftslage zur Stützung der Konjunktur ein grosses Anliegen, möglichst zügig Impulse für grössere Bauvorhaben in der Region Bern zu setzen. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, wie von der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beantragt, das Oberfeld an die Vorsorgestiftung VSAO zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Domus zu verkaufen. 25 % des resultierenden Nettogewinns werden in den von der Betriebskommission geäußneten Spezialfonds zur Finanzierung ökologischer und nachhaltiger Wohnbauprojekte auf Stadtgebiet fliessen.

Der Entscheid des Gemeinderats muss aber nicht heissen, dass nun autofreies Wohnen auf dem Oberfeld kein Thema mehr ist. Der Gemeinderat hat sich dafür eingesetzt, dass sich die VSAO und die WBG Oberfeld zusammensetzen und darüber verhandeln, ob sich das Projekt der WBG Oberfeld doch noch realisieren lässt.

Zu Frage 2:

Der Gemeinderat hält autofreie Siedlungen und genossenschaftliches Bauen grundsätzlich für sinnvoll. So hat er vor einiger Zeit städtisches Land an die npg AG für nachhaltiges Bauen im Baurecht abgegeben, damit diese eine autofreie Siedlung auf dem Überbauungsareal Bahnhofweg/Burgunderstrasse realisieren kann. Beim Oberfeld lagen aber gewichtige Gründe vor, das Angebot der VSAO zu berücksichtigen (siehe Antwort zu Frage 1). Der Gemeinderat hofft, dass sich die beiden Interessentinnen (VSAO und WBG Oberfeld) doch noch auf eine Zusammenarbeit einigen können.

Zu Frage 3:

In der Abstimmungsbotschaft heisst es, dass das betroffene Grundstück an verschiedene Investoren und Investorinnen veräussert werden soll, jedoch nicht, dass es so veräussert werden muss. Auch die Vorsorgestiftung VSAO wird im Übrigen nicht alleine als Investorin auftreten, sondern zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Domus das Projekt realisieren.

Zu Frage 4:

Die Gemeinde Ostermundigen ist an einer raschen und nicht etappierten Umsetzung interessiert. Sie hatte signalisiert, dass sie nicht gewillt ist, Baufelder käuflich zu erwerben.

Zu Frage 5:

In einer ersten Phase wurden, wie vom Stadtrat gewünscht, Offerten bevorzugt behandelt, die auf dem Oberfeld ein Projekt für autofreies Wohnen vorsahen. Nachdem diese exklusiven Verkaufsverhandlungen auch nach einer mehrmonatigen Fristverlängerung nicht zum Ziel führten, wurden auch mit anderen Investorinnen und Investoren verhandelt. Den Zuschlag erhielt schliesslich die Offerte der VSAO, die als Gesamtpaket am meisten überzeugte. Insbesondere war für den Entscheid des Gemeinderats ausschlaggebend, dass die VSAO eine Offerte für das ganze Areal einreichte.

Zu Frage 6:

Die VSAO bot für den Kauf des gesamten Areals, währenddem die WBG Ostermundigen/Atlantis lediglich für einen Teil des Areals eine Kaufofferte einreichte. Ein Vergleich in absoluten Zahlen ist deshalb nicht aussagekräftig. Umgerechnet pro Quadratmeter realisierbare Bruttogeschossfläche lag das Angebot der VSAO höher als dasjenige der WBG Oberfeld. Unberücksichtigt bleibt hier, dass der Stadt bei einem Teilverkauf erhebliche Zinsen und Zinseszinsen auf der Differenz zum - höheren - Verkaufsbetrag für das gesamte Oberfeld entgangen wären. Überdies kann die Stadt durch den Gesamtverkauf die Kosten wie die Atlasanierung sowie die Basis- und Detailerschliessungen bezahlen, ohne dass diese bevoschusst werden müssten.

Bern, 22. April 2009

Der Gemeinderat