

Interpellation Fraktion FDP (Jacqueline Gafner Wasem, FDP): Wie lang soll das Trauerspiel um die rot-grüne Kopfgeburt einer autofreien Siedlung im Oberfeld noch andauern?

Am 11. März 2007 haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern dem Verkauf des im Eigentum der Stadt Bern befindlichen Baulandes im Oberfeld-Areal in Ostermundigen (Parzelle Nr. 1301), dessen Buchwert sich laut Botschaft des Stadtrat vom 16. November 2006 per Stichtag 31. Dezember 2005 auf knapp 800'000 Franken belief, wogegen der Bruttolandwert auf rund 50 Millionen Franken veranschlagt wurde, zugestimmt.

In der stadträtlichen Botschaft wurde dazu ausgeführt, der Verkaufserlös werde für die Förderung des Wohnungsbaus in der Stadt Bern sowie die weitere Sanierung der städtischen Liegenschaften eingesetzt. Und was den von 43 Millionen auf rund 50 Millionen Franken angepassten Bruttolandwert des Oberfeld-Areals angeht, wurde erklärt: „Ziel dieser Korrektur ist es, mit einem möglichst marktnahen Verkehrswert in die Verkaufsaktivitäten zu starten.“ Dies ergänzt mit einer finanziellen Übersicht, wonach sich für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern unter dem Strich ein Buchgewinn von knapp 24 Millionen Franken ergeben werde (vgl. Seite 8 der Botschaft).

Entgegen dem Willen der geschlossenen bürgerlichen Stadtratsminderheit hat die rot-grüne Parlamentsmehrheit den Gemeinderat am 16. November 2006 beauftragt (vgl. Ziffer IV.1 von SRB Nr. 473 vom 16.11.2006), „die Hälfte der Wohnzone Oberfeld während eines Zeitraums von einem Jahr ab rechtskräftigem Volksentscheid nur an einen oder mehrere Investorinnen oder Investoren zu verkaufen, die bereit sind, das Land für einen marktüblichen Preis zu erwerben und autofreies Wohnen (max. 0.25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge/Wohnung) zu realisieren.“

Die erwähnte Jahresfrist ist am 30. Juni 2008 abgelaufen, ohne dass ein Vertrag mit Investorinnen und Investoren des anvisierten Typs zustande gekommen wäre. Darauf hat der Gemeinderat nicht etwa mit einem Übungsabbruch reagiert, sondern schlicht in eigener Machtfülle (Kompetenz dürfte mit Blick auf den oben zitierten Stadtratsbeschluss das falsche Wort sein) die Frist um 3 Monate bis Ende September 2008 verlängert. Inzwischen ist auch der Oktober 2008 bereits Geschichte und ist offensichtlich immer noch kein Vertrag zustande gekommen.

Damit stellt sich eine Reihe von Fragen, die rasch zu beantworten wir den Gemeinderat dringend ersuchen:

1. Welche Überlegungen materieller und kompetenzrechtlicher Art haben den Gemeinderat Ende Juni 2008 veranlasst, die ihm mit SRB Nr. 473 vom 16. November 2006 eingeräumte Frist von einem Jahr ab Rechtskraft des Volksentscheids vom 11. März 2007 nicht nur ohne vorgängige Konsultation, sondern auch ohne vorgängige Information des Stadtrates zu verlängern?
2. Wie rechtfertigt der Gemeinderat die Tatsache, dass die offensichtlich aussichtslose Übung auch nach Ablauf der bis 30. September 2008 eigenmächtig verlängerten Frist nicht abgebrochen worden ist, sondern die Verhandlungen nach wie vor weiterlaufen, wie sich der Chronologie auf der Homepage der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld entnehmen lässt (vgl. Beilage).

3. Auf welchen Frankenbetrag beläuft sich der finanzielle Ausfall, der dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern durch die Tatsache entsteht dass volle 17 Monate nach dem Verkaufsentscheid der Stimmberechtigten der Stadt Bern noch kein einziger Quadratmeter des Baulandes im Oberfeld-Areal in Ostermundigen verkauft ist?
4. Ist der Gemeinderat bereit, die Augen nicht länger vor der Macht des Faktischen zu verschliessen und nun unmissverständlich darauf zu dringen, dass der Volksentscheid vom März 2007 endlich umgesetzt und das Terrain ohne ideologisch begründete Auflagen umgehend zu Marktpreisen verkauft wird?

Bern, 30. Oktober 2008

Interpellation Fraktion FDP (Jaqueline Gafner Wasem, FDP), Thomas Balmer, Dolores Dana, Christoph Zimmerli, Markus Kiener, Karin Feuz-Ramseyer, Philippe Müller, Yves Seydoux, Bernhard Eicher, Dannie Jost, Ueli Haudenschild

Antwort des Gemeinderats

Im Zuge der im Jahr 2006 vom Stadtrat verabschiedeten Abstimmungsbotschaft zum Verkauf der betroffenen Parzelle in Ostermundigen hat der Stadtrat den Gemeinderat mit SRB 473 vom 16. November 2006 beauftragt, unter folgenden Bedingungen das Oberfeld zu verkaufen: „Die Hälfte der Wohnzone Oberfeld während eines Zeitraums von einem Jahr ab rechtskräftigem Volksentscheid nur an einen oder mehrere Investorinnen und Investoren zu verkaufen, die bereit sind, das Land für einen marktüblichen Preis zu erwerben und autofreies Wohnen (...) zu realisieren und die Wohnzonen nur einen oder mehrere Investorinnen und Investoren zu verkaufen, die Gewähr leisten, dass der Energieverbrauch der Gebäude 60 % des Grenzwerts der SIA-Norm 380/1 nicht überschreitet (entspricht ca. Minergie-Standard).“

Nach der daraufhin stattgefundenen Volksabstimmung in Bezug auf den Verkauf des im Eigentum der Stadt Bern befindlichen Baulands im Oberfeld Ostermundigen und nach Abschluss aller Vorbereitungsarbeiten genehmigte der Gemeinderat im Dezember 2007 die Führung von exklusiven Verkaufsverhandlungen mit der Investorengruppe Allreal, P. arc AG und der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld und beauftragte die Liegenschaftsverwaltung, entsprechende Verkaufsverhandlungen mit den Genannten zu führen. Die Investorengruppe war bereit, die vom Stadtrat geforderten Bedingungen zu realisieren.

Zu Frage 1:

Nach Ablauf der Frist zur Exklusivität der Verhandlungen stellte die Investorengruppe mit Schreiben vom 17. Juni 2008 an den Gemeinderat den Antrag, die Exklusivität der Verhandlungen um drei Monate bis 30. September 2008 zu verlängern. Aus Sicht des Gemeinderats machte eine Verlängerung durchaus Sinn, weil so genügend Zeit blieb, noch offene Fragen hinsichtlich baurechtlicher sowie städtebaulicher Natur zu klären. Die Investorengruppe hatte die Planungsarbeiten inzwischen so weit vorangetrieben, dass ein Abbruch der Verhandlungen unverantwortbar gewesen wäre und gegen Treu und Glauben verstossen hätte. Die Verlängerung um 3 Monate diente demnach lediglich dazu, den Investoren mehr Zeit für weitere wichtige Abklärungen betreffend der Nutzung und der Aufteilung der Parzelle zu gewähren. Diese Abklärungen sind inzwischen auch erfolgt mit dem Ergebnis, dass eine komplette Überbauungsidee entstanden ist, die für jede zukünftige Entwicklung des Areals von Nutzen ist.

Der Gemeinderat ist überdies der Auffassung, dass es in seiner Kompetenz liegt, länger als das in SRB 473 vom 16. November 2006 festgelegte Jahr exklusiv mit einer Investorengruppe

zu verhandeln, die bereit ist, die vom Stadtrat geforderten Bedingungen zu erfüllen. Mit Entscheid der Stimmberechtigten vom 11. März 2007 wurde der Gemeinderat ermächtigt, das Oberfeld-Areal zu verkaufen und die einzelnen Kaufverträge abzuschliessen. Der Vollzug dieses Entscheids ist eine rein operative Angelegenheit. Der Gemeinderat sah sich deshalb nicht veranlasst, den Stadtrat betreffend einer Verlängerung der Frist für die Exklusivverhandlungen zu konsultieren.

Zu Frage 2:

Der Gemeinderat musste zur Kenntnis nehmen, dass zwischenzeitlich mit der Allreal eine wichtige Investorin ihren Ausstieg aus der Investorengruppe bekannt gegeben hatte. Begründet wurde dieser Ausstieg u.a. auch mit der gegenwärtig verschärften Marktsituation. Aufgrund dieser Entwicklung wurde den verbleibenden Investoren der Investorengruppe im September 2008 mitgeteilt, dass das Recht hinsichtlich exklusiver Verkaufsverhandlungen somit nicht mehr bestehe und die Situation neu beurteilt werden müsse. Bei den daraufhin geführten Gesprächen konnte die beauftragte Liegenschaftsverwaltung feststellen, dass die verbleibenden Investorinnen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, ein sehr grosses Interesse an der Weiterführung der inzwischen weit fortgeschrittenen Verhandlungen bekundeten. Der Gemeinderat ist dezidiert der Meinung, dass der Ablauf einer Frist zu Exklusivitätsverhandlungen nicht zwangsläufig den totalen Abbruch bisheriger Verhandlungen nach sich ziehen muss, zumal die genannten Investorinnen immer noch daran interessiert sind, ihr Projekt im Sinne der Forderungen des Stadtrats hinsichtlich autofreies Wohnen und Bauen im Minergiestandard zu realisieren. Seitens der Liegenschaftsverwaltung sind zudem Gespräche mit der Gemeinde Ostermundigen initiiert worden, die daraufhin zielen, die Gemeinde anstelle der ausgestiegenen Investoren für die Investorengruppe zu gewinnen.

Trotz des Interesses der Investorinnengruppe wurden inzwischen jedoch auch Gespräche und Verhandlungen mit anderen Interessenten geführt.

Zu Frage 3:

Der Verkauf einer Bauparzelle dieser Grössenordnung, mit der anstehenden Altlastensanierung des Schiessbetriebs und einer eventuellen Veräusserung des Walds ist eine äusserst komplexe Angelegenheit. Bevor eine solche Parzelle überhaupt verkauft werden kann, sind über das gesamte Gelände die Planung der Zufahrtsstrassen, die Erschliessung der geplanten Gebäude mit Strom und Wasser sowie andere Planungsaufgaben zu tätigen. Deshalb kann in einem solchen Fall niemals davon ausgegangen werden, dass nach einem Volkentscheid über den Verkauf von Bauland dieser Grössenordnung und dieser Komplexität - noch dazu mit der Bedingung, das Areal als Ganzes zu verkaufen - sofort ein Kaufvertrag abgeschlossen werden kann. Die Frage nach dem finanziellen Ausfall ist demnach eine theoretische, die so nicht beantwortet werden kann.

Zu Frage 4:

Der Bau einer Siedlung mit nur geringem Individualverkehr ist für den Gemeinderat weiterhin eine der Möglichkeiten. Angesichts des Ablaufs der Frist zur Exklusivität der Verhandlungen ist die beauftragte Liegenschaftsverwaltung, wie bereits unter Punkt 2 erwähnt, aber auch im Gespräch mit anderen Investorinnen/Investoren. Der Gemeinderat wird das Areal letztendlich denjenigen Investorinnen oder Investoren überlassen, die die Gesamtparzelle zu einem marktgerechten Preis sowie zu den besten Rahmenbedingungen übernehmen können.

Bern, 18. Februar 2009

Der Gemeinderat