

306 230.21 Volkswirtschaft; Standortpromotion; Promotionsprojekte

2015-1469

Präsidiales

**Postulat SVP; Sofortiger Evaluationsbeginn über die definitive Neunutzung des Areal
"Viehmarktplatz/alter Werkhof"; Stellungnahme**

Ausgangslage / Vorgeschichte

An der Sitzung vom 07.12.2015 reichte die SVP das Postulat „Sofortiger Evaluationsbeginn über die definitive Neunutzung des Areal Viehmarktplatz/alter Werkhof“ ein. Am 11.04.2016 hat der Leitungsausschuss eine Fristverlängerung für die Beantwortung des Postulats bis am 14.09.2016 genehmigt.

Rechtliche Situation

Gemäss Artikel 41 der Gemeindeordnung kann mittels Postulat verlangt werden, dass der GR ein Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten, des GGR oder des GR prüft.

Gemäss Art. 32 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates kann die Frist von 6 Monaten zur Beantwortung der Parlamentarischen Vorstösse durch den Leitenden Ausschuss verlängert werden.



Stellungnahme und Beurteilung GR

Der Werkhofneubau wird voraussichtlich im Frühjahr 2017 fertiggestellt sein. Ziel ist es bis zu diesem Zeitpunkt eine Zwischennutzung für die alten Werkhofgebäude bzw. für das Areal festzulegen, damit dieses Areal nicht ungenutzt bleibt. Der GR hat dafür frühzeitig eine Arbeitsgruppe eingesetzt und nach einem breit abgestützten Workshop einen Bericht über mögliche Nutzungen erstellt. Es wird klar von einer Zwischennutzung gesprochen, da das Terrain im Rahmen der Richtplanung Ortskern zukünftig entwickelt werden soll. Die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltungsideen sind mit dem Richtplan Ortskern aufgezeigt.

Bevor ein 2. Workshop gestartet wurde um die Zwischennutzungen zu konkretisieren, war es erforderlich, dass seitens des GR konkrete Vorgaben betreffend einzelner Punkte, welche Einfluss auf dieses Gebiet haben, festgehalten wurden.

Der GR hat zusammen mit der Verwaltung die folgenden Themen, welche die Nutzung des Terrains Viehmarktplatz beeinflussen diskutiert:

- **Raumbedarf Schule Herrengasse (Betreuung)**
Mit der vorgesehenen Strategie, die Schulstandorte Kirchenfeld und Herrengasse als Gesamtschulstandort zu führen, ergeben sich in diesem Bereich vor allem Anforderungen an die Betreuung. Die Möglichkeiten für die Betreuung sind aber primär auf dem Schulareal Herrengasse zu realisieren.
- **Turnhalle Herrengasse**
Die Sanierung der Turnhalle Herrengasse ist unabhängig von Entwicklungen in den Schulen oder auf dem Areal Viehmarktplatz erforderlich. Eine Synergienutzung im Sinne einer Mehrzweckhalle ist nicht sinnvoll, da die Nutzung als Turnhalle mit der starken Belegung eine gleichzeitige und gemeinsame Nutzung als Saal für Anlässe nicht zulässt.
- **Saal Hotel Weisses Kreuz**
Aus Sicht der Gemeinde ist der Betrieb des Saals durch die Hotel Weisses Kreuz AG, bzw. deren Pächter die optimalste Lösung. Der Betrieb eines Saals ist keine Kernkompetenz einer Gemeinde und grundsätzlich auch keine öffentliche Aufgabe. Zudem kann der Saal mit dem angeschlossenen Hotelbetrieb wesentlich effizienter und vor allem kostengünstiger betrieben werden, als wenn die Gemeinde den Betrieb und Unterhalt eines eigenständigen Saals realisieren müsste. Solange die bestehende Lösung weiter Bestand hält und durch die Hotel Weisses Kreuz AG ein Saal betrieben wird, ist dies für die Gemeinde Lyss sowohl aus der Optik der Standortpromotion (Generierung Publikumsfrequenzen, Bekanntheit über

Lyss hinaus) als auch der Vereinsunterstützung die beste Grundlage.

Die Gemeinde sollte diese optimale Situation nicht durch das Vorantreiben von eigenen Planungsabsichten auf dem Viehmarktplatz und dem damit erforderlichen Einplanen von Raum für einen möglichen Saalbau gefährden.

Gespräche mit der Eigentümerin zeigten, dass aktuell der Saal weiterbetrieben wird und kurz- bis mittelfristig Renovationen anstehen. Mit einem klaren Entscheid ohne zwingenden Bedarf (d.h. Aufgabe des Saals durch die Hotel Weisses Kreuz AG) keine Planung eines Saalbaus voranzutreiben kann der bestehende Saal gestärkt und der Eigentümerin für all-fällige Renovationen auch eine minimale Planungssicherheit gewährleistet werden.

- **Zentrale Verwaltung**

Hier wird auf die Ausführungen bezüglich Postulat FDP „Planung und Bau eines Dienstleistungszentrums (DLZ) für die Gemeindeverwaltung Lyss“ auf Geschäft GGR 307 vom 12.09.2016 verwiesen.

Eine zentrale Verwaltung muss nicht zwingend am Standort Viehmarktplatz realisiert werden. Mittels einer kombinierten Eigentums- und Mietlösung kann auch flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagiert werden. Dennoch ist das Terrain Viehmarktplatz das einzige grössere Terrain im Zentrum im Eigentum der Gemeinde, welches für entsprechende Bedürfnisse verwendet werden könnte.

Es ergibt sich jedoch kein dringender Handlungsbedarf.

Im Ortszentrum (z.B. Areal Seelandcenter, Areal Hirschenplatz Ost, Areal Monopoliplatz, Areal Logos) und in angrenzenden Gebieten (z.B. Areal Kambly) sind viele Grossprojekte auf privater Basis in der Entwicklung, welche nebst Wohnnutzung auch altersgerechte Wohnformen aber auch Dienstleistungsnutzungen vorsehen.

Nebst dem bereits bekannten und baubewilligten bzw. umgesetzten grossen Entwicklungsschub im Wohnungssektor sind im Dienstleistungsbereich insbesondere im Zentrumsgebiet viele Leerstände zu verzeichnen. Dieser Trend wird sich mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde noch verschärfen.

Aufgrund der Ortsentwicklung und den damit verbundenen Auswirkungen ist eine Überbauung des Areals „Viehmarktplatz“ in absehbarer Zeit nicht anzustreben. Nach wie vor sind zu viele Randbedingungen schlicht zu ungewiss. Auch kann es für künftige Generationen durchaus sinnvoll sein, noch über Flächen – gerade auch im Zentrum – verfügen zu können.

Zudem wird die Gemeinde immer wieder mit dem Vorwurf der übertriebenen Bautätigkeit sowie dem potentiellen Risiko von Leerständen konfrontiert. Es ist in der Tat so, dass in der Gemeinde in den letzten Jahren sehr viel investiert und gebaut wurde.

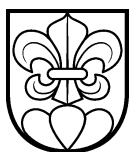
Die folgende Übersicht zeigt das Entwicklungspotential für die nächsten 3 – 5 Jahre auf:

Stigli-Spismatte	217	Wohneinheiten (grösster Teil bereits realisiert)
Überbauung Gerber-Areal	142	Wohneinheiten (in Realisierung)
Bernstrasse	20	Wohneinheiten (in Realisierung)
Überbauung Rossi	109	Wohneinheiten (kurz vor der Realisierung)
Alpenstrasse	40	Wohneinheiten (Planung)
Kolibri-Überbauung	71	Einheiten (Planung)
Kambly-Areal	210	Wohneinheiten (Planung Realisierung ab 2018)

Im Kambly-Areal sollen altersgerechte Wohnungen realisiert werden. Die Altersheim Lyss-Busswil AG möchte ebenfalls altersgerechtes Wohnen realisieren, wie die Investoren auf dem Möri-Areal vis-à-vis der Kirche.

Wenn nun die Gemeinde auch noch die definitive Planung des Viehmarktplatzes an die Hand nimmt, und im Speziellen ein Augenmerk auf Wohnbau und Alterswohnbau setzt (zur Rendite- und Finanzierungssicherung eines Gesamtobjektes), wird auch die letzte und am einfachsten beeinflussbare Reserve/Fläche im Zentrum verbaut.

Je nach Entwicklung der Gemeinde Lyss ist es möglich, dass die Planung einer definitiven Nutzung bereits in 5 Jahren oder vielleicht erst in 15 Jahren in Angriff genommen wird. Mit der Zwischennutzung will sich der GR alle Optionen für eine spätere definitive Nutzung offen halten.



Fazit

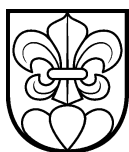
Bereits heute die Evaluation für die definitive Neunutzung des Areals Viehmarktplatz festzulegen, erachtet der GR als verfrüht. Im heutigen Zeitpunkt gibt es weder ein Bedürfnis noch ein Erfordernis die Bautätigkeit in Lyss seitens der öffentlichen Hand anzukurbeln. Daher ist auf eine definitive Planung des Viehmarktplatzes vorerst zu verzichten und das Postulat abzulehnen.

Eintreten

Keine Eintretensdebatte.

Erwägungen

Santschi Samuel, SVP: Die Fraktion SVP/EDU bedankt sich für die Beantwortung des Postulats. Mit Interesse wurden die interessanten Ausführungen des GR zur Kenntnis genommen. Ein paar Gedanken aus der Sicht der Postulanten. Die Fraktion SVP/EDU ist einverstanden, dass das Areal Viehmarktplatz nicht zwingend für eine neue Gemeindeverwaltung oder Dienstleistungszentrum zu reservieren ist. Trotzdem sollte sich die Gemeinde Lyss, in Anbetracht der veränderten Zinssituation, die Option von eigenen Räumlichkeiten für die Verwaltung offen lassen. In diesem Zusammenhang sollten auch die Mietverhältnisse und die Dauer der bestehenden Mietverhältnisse hinterfragt werden. Es wird schwierig in eigene Räume zu ziehen, wenn 10-jährige Mietverträge bestehen. Die Fraktion SVP/EDU bittet den GR, dazu gute Überlegungen anzugehen. Bruno Steiner, Leiter Abteilung Finanzen könnte dazu sicherlich eine genaue Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen. Der Vergleich von gemieteten oder eigenen Räumen wäre sicher interessant und hat in der Beantwortung gefehlt. Die Fraktion SVP/EDU ist mit dem GR einig, dass die Bautätigkeit nicht noch durch die öffentliche Hand angekurbelt werden muss. Trotzdem ist es so, dass die Gemeinde Lyss momentan in der Peripherie wächst und das Zentrum untergenutzt ist. Dies sollte jedoch gerade umgekehrt der Fall sein. Wie kann man dieser unerwünschten Entwicklung entgegen wirken? Sobald die Bauten abgeschlossen sind, wird wie das „Amen“ in der Kirche wieder nach neuen Einzonzungen gerufen. Dem muss jedoch entgegen gewirkt werden. Nur so kann eine Entwicklung auch wieder in das Zentrum gelenkt werden. Gibt man dem Ruf nach Wachstum in der Peripherie nach, so geht es einfacher. Die Fraktion SVP/EDU bittet den GR, diese Zwischennutzungen auf dem Viehmarktareal auch nur befristet zuzulassen, damit einer späteren definitiven Nutzung nichts im Wege steht.



Hegg Andreas, Gemeindepräsident, FDP: Der Redner bedankt sich beim Vorredner für die Gedanken. Der GR hat sich diese Gedanken ebenfalls gemacht. Klar ist, dass eigene Räume günstiger sind als gemietete. Würden die Räumlichkeiten im Zentrum aufgegeben und selber Dienstleistungsräume mit Steuergeldern gebaut, wären im Zentrum noch mehr leere Räume. Damit käme auch der politische Druck für die Gemeinde Lyss, die Räume wieder zu besetzen und das Zentrum attraktiv zu machen. Einerseits möchte die Gemeinde Lyss gerne eigene Räume, welche am günstigsten wären. Andererseits wird möglicherweise etwas zu viel bezahlt, dafür ist das Zentrum belebt. Der Redner wehrt sich gegen die Aussage, dass die Gemeinde Lyss in der Peripherie wachse. Klar wird dort gebaut. Wenn der Redner jedoch sieht, wie beim Kambly Areal, Gerber Areal sowie beim Seelandcenter Lyss verdichtete Bauten geplant oder wie das Areal beim Aldi bereits bebaut sind, stimmt diese Aussage nicht. Im Zentrum wurde in den letzten Jahren sehr viel verdichtet. Bei der letzten Ortsplanungsrevision hätte der GGR 14 Hektaren Wohnbauland einzonen können. Eingezont wurden jedoch nur 7 Hektaren. Der GR sowie der GGR sind sich einig, dass gewisse Korridore noch nicht bebaut werden. Das noch zu bebauende Land wurde eingezont und kann ab sofort bebaut werden. Jedoch ist es so, dass in den nächsten 5 Jahren sicherlich keine weiteren Baulandreserven eingezont werden. Mit weiteren Planungen sollte nun zugewartet werden.

Beschluss 29 : 8 Stimmen

Der GGR lehnt das Postulat der SVP „Sofortiger Evaluationsbeginn über die definitive Neunutzung des Areals Viehmarktplatz/alter Werkhof“ ab.

Beilagen

Keine

