

Stadtratssitzung vom 24. Januar 2020

Interpellation Nr. I 19/2019

Interpellation betreffend finanzielle Implikationen rund um das Siegenthalergut

EVP+EDU+CVP vom 19. September 2019; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Das planerische Projekt auf dem Siegenthalergut überzeugt uns, das planerische Vorgehen zeugt von Sorgfalt, Umsicht und einer guten Lernkurve aus früheren Projekten. Heute fast nicht beurteilen lassen sich für uns hingegen die nicht auf den ersten Blick ersichtlichen ökonomischen Folgen und Schritte.

Die Tabelle mit der ungleichen Verteilung der Planungskosten kann sehr unterschiedlich interpretiert werden. Will sich der Investor nicht zu fest für das Projekt einsetzen, aus Angst, dass ihm «Eigeninteressen» vorgeworfen werden? Geht die Stadt da in die Offensive, um dem Projekt auch in Zukunft einen Stempel aufdrücken zu können? Steht die schlechte Balance als Vorgeschmack für zukünftige Verhandlungen (mit deutlich grösseren Beträgen)? Usw.

Wir möchten nicht erst beim Vorliegen der ZPP(s) über die wirtschaftlichen Folgen für die Stadt informiert werden und dadurch je nachdem ein bedeutsames Projekt gefährden. Uns ist eine faire Win-Win-Situation (Balance) wichtig, geht es letztendlich ja auch um städtische Mittel (Einnahmen und Nichteinnahmen).

Darum bitten wir den Gemeinderat, uns jetzt schon umfangreich zu den ökonomischen Eckwerten des Leuchtturmprojektes zu informieren. Unter anderem interessieren uns spezifisch folgende Fragestellungen:

1. Die Stadt Thun beabsichtigt einen Tausch von Land (Bauparzellenteil zu Park). Was kostet uns dabei die Parkanlage?
2. Mit welchen Kosten ist zudem (wenn nicht unter Punkt 1 bereits aufgeführt) bezüglich Kindergarten zu rechnen?
3. Welche Richtwerte zu genossenschaftlichem Wohnungsbau und Nachhaltigkeits-Standards sind in den ZPPs auf der Parzelle der Stadt sowie dem Siegenthalergut vorgesehen?
4. Die Kosten der erwähnten Tabelle sind ja nur ein Anfang - wie sieht die Kostenverteilung über die gesamte Planung aus?
5. Angenommen die Stadt würde auf ihrer Parzelle selbst Wohnraum realisieren und für das Siegenthalergut via ZPP Vorgaben (Grünräume usw.) machen, wie stünden die Zahlen da im Verhältnis zum aktuell gewählten Vorgehen? Dabei stellen wir den qualitativen Vorteil des aktuellen Vorgehens nicht in Frage, vielmehr geht es uns um Transparenz im Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Die Stadt Thun beabsichtigt einen Tausch von Land (Bauparzellenteil zu Park). Was kostet uns dabei die Parkanlage?

Vorbemerkung

Der Landabtausch ist grundlegender Bestandteil des städtebaulichen Konzepts der ZPP Siegenthalergut und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. In diesem Vertrag ist vorgesehen, dass die ganze Landfläche des neuen Parks in das Eigentum der Stadt übergeht. Die Verhandlungen dazu sind noch nicht abgeschlossen.

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept verbleibt ein substantieller Teil des Martinsparks – heute eine nicht bebaubare Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) bzw. eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) – als Bauland bei der Stadt. Nach Abschluss der Transaktion verfügt die Stadt über die Fläche des neuen öffentlichen Parks sowie einer neu als Bauland verfügbaren Parzelle und damit netto über eine grössere Landfläche als bisher.

Eine Umzonung des heutigen Martinsparks ist ohne das vorliegende städtebauliche Konzept schwierig zu realisieren. Der neu geplante Park dient nicht nur der Überbauung im Siegenthalergut, sondern ist zentral für das gesamte Quartier. Im Rahmen der OPR ist auch in den umliegenden Quartieren mit einer Entwicklung zu rechnen, entsprechend hohe Bedeutung erhalten damit auch die verfügbaren Freiflächen.

Gemäss Stadtratsbeschluss vom 19. September 2019 wurden Planungskosten zum öffentlichen Park beziffert: 300'000 Franken für den Wettbewerb sowie einer Partizipation in der Grössenordnung von 100'000 Franken. Diese Kosten werden von der Stadt als Betreiberin und zukünftigen Eigentümerin des Parks getragen. Gemäss erster Grobkostenschätzung kann für einen Park in der Grösse, mit der Qualität wie im städtebaulichen Konzept beschrieben, von Kosten von total rund 2,5 Mio. Franken ausgegangen werden. Die Kostenungenauigkeit liegt in dieser frühen Planungsphase bei +/-30 Prozent.

Die Erstellungs- und Betriebskosten hängen stark vom tatsächlich gewählten Konzept ab. Es ist vorgesehen, die Entwicklung und Bepflanzung des Parks unter Einbezug der Quartierbevölkerung zu gestalten (Partizipation), so dass von Beginn an ein lebendiger, neuer Ort der Aneignung zur Verfügung steht. Sofern die privaten Entwickler die von der Stadt erstellten öffentlichen Räume für private Zwecke nutzen (grössere Spielflächen nach Art. 15 Abs. 5 BauG), beteiligen sie sich anteilmässig an den

Planungs-, Erstellungs- und Betriebskosten des Parks.

Für den Betrieb der neuen öffentlichen Parkanlage, der Spielflächen, der Strassen und Wege, welche die Stadt zu Eigentum und Unterhalt übernimmt, ist davon auszugehen, dass Stadtgrün und Strassenunterhalt je fünfzig Stellenprozente für die notwendige Pflege der Grünanlagen und Bäume, der Reinigung und dem Strassenunterhalt benötigt (ca. 100'000 Franken pro Jahr). Dazu kommen Material-, Geräte- und Entsorgungskosten von ca. 40'000 bis 80'000 Franken pro Jahr.

Zu Frage 2: Mit welchen Kosten ist zudem (wenn nicht unter Punkt 1 bereits aufgeführt) bezüglich Kindergarten zu rechnen?

Damit die Stadt gegebenenfalls auf ihrem Anteil des Martinsparks eine Überbauung realisieren kann, muss der bestehende Doppelkindergarten auf der Parzelle 4973 ersetzt bzw. in diese neue Überbauung integriert werden. Die Erstellung eines Doppelkindergartens kostet rund 2,5 Mio. Franken. Diese Zahl berücksichtigt die Synergieeffekte (Wettbewerbs-, Planungs- und Baukosten) einer möglichen Integration des Kindergartens in eine Gesamtüberbauung wie sie im Rahmen der neuen ZPP möglich ist, nicht. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 30 Prozent.

Für die zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner des künftigen Siegenthalergutes besteht ausserdem Schulraumbedarf. Nach Fertigstellung der gesamten Überbauung Siegenthalergut (Zeithorizont: 10 bis 15 Jahre) wird voraussichtlich ein zusätzlicher Kindergarten inkl. Aussenraum und eine Erweiterung der Primarschule Neufeld notwendig. Für diesen neuen Kindergarten wird mit Kosten in der Höhe von rund 1,5 Mio. Franken gerechnet. Zudem entstehen Kosten für die Erweiterung der Primarschule Neufeld.

Zu Frage 3: Welche Richtwerte zu genossenschaftlichem Wohnungsbau und Nachhaltigkeitsstandards sind in den ZPPs auf der Parzelle der Stadt sowie dem Siegenthalergut vorgesehen?

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

In der ZPP werden zum genossenschaftlichen bzw. preisgünstigen Wohnungsbau Vorschriften bezüglich der mindestens umzusetzenden Anteile gemacht, die jedoch überschritten werden können. Gemäss ZPP-Vorschriften ist ein minimaler Anteil von 20 Prozent der möglichen Nutzfläche für genossenschaftlichen und preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen. Es wird angestrebt, eine gute Durchmischung für alle Bevölkerungsschichten zu erreichen. Auf ihrer eigenen Parzelle kann die Stadt innerhalb der Vorgaben der ZPP bzw. der städtischen Wohnstrategie die Richtwerte für künftige Entwicklung gestalten.

Im städtebaulichen Vertrag soll zusätzlich zu den ZPP-Bestimmungen geregelt werden, dass auf den privaten Baufeldern im Minimum ein Anteil von 20 Prozent genossenschaftlichen und preisgünstigen Wohnungsbau erstellt wird. Die möglichen Wohnbauträger sollen frühzeitig in die Entwicklung eingebunden werden. Das Ziel ist die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsanteil von heute 10 Prozent in der Stadt Thun.

Nachhaltigkeit Standard

Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, die Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 oder vergleichbar zu erfüllen. Damit soll sichergestellt werden, dass im Rahmen von Wettbewerben Projekte mit den besten und nachhaltigsten Lösungen ausgewählt werden. Die Hauptenergieträger werden in den ZPP-Bestimmungen definiert.

Zu Frage 4: Die Kosten der erwähnten Tabelle sind ja nur ein Anfang – wie sieht die Kostenverteilung über die gesamte Planung aus?

Grundsätzlich wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass jede Seite ihre Kosten selbst trägt. Der vom Stadtrat am 19. September 2019 bewilligte Verpflichtungskredit von brutto 750'000 Franken für die Arealentwicklung Siegenthalergut umfasst nur Ausgaben, bei denen die Stadt federführend ist (insbesondere öffentliche Räume und Partizipation). Darüber hinaus entstehen den privaten Investoren (beispielsweise bei der Durchführung von Projektwettbewerben pro Bauveld) weitere Kosten, an denen die Stadt nicht beteiligt ist.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde in diesem Sinn gemeinsam getragen. Die nächsten Schritte werden, sofern sie beiden Parteien dienen, ebenfalls gemeinsam getragen (Erarbeitung Masterplan gemäss Verpflichtungskredit, Stadtratsbeschluss vom 19. September 2019).

Die Kosten für die folgenden Prozessschritte werden vom jeweiligen «Besteller» bezahlt:

- Wettbewerb, Planung, Ausführung und Betrieb der öffentlichen Räume und des Parks durch die Stadt (mit anteilmässiger Beteiligung der Privaten, sofern diese die von der Stadt erstellten öffentlichen Räume für private Zwecke mitnutzen (grössere Spielflächen nach Art. 15 Abs. 5 BauG)).
- Die laut städtebaulichem Konzept vorzusehende Basiserschliessung Hohmadstrasse auf Basis des zu erarbeitenden Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) wird gemäss eines Kostenteilers im Rahmen der üblichen Praxis erarbeitet und kann erst nach Vorliegen des BGK abschliessend benannt werden.
- Wettbewerbe, Planung, Ausführung und Betrieb der Überbauungen und privaten Aussenräume erfolgen durch den jeweiligen Bauherrn. Im Falle Sektor I sind das die Privaten; im Bereich des Sektors II Kostenteilung zwischen Stadt und Privaten gemäss tatsächlicher Parzellengrösse.

Zu Frage 5: Angenommen die Stadt würde auf ihrer Parzelle selbst Wohnraum realisieren und für das Siegenthalergut via ZPP Vorgaben (Grünräume usw.) machen, wie stünden die Zahlen da im Verhältnis zum aktuell gewählten Vorgehen? Dabei stellen wir den qualitativen Vorteil des aktuellen Vorgehens nicht in Frage, vielmehr geht es uns um Transparenz im Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Der Martinspark (Parzelle Nr. 4973 + Parzelle Nr. 4974) ist heute eine Erhaltungs- und Freihaltezone (EFZ) bzw. Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Er bildet damit schon seit der letzten Planungsgeneration (Baureglement und Zonenplan 2002 bzw. noch früher) eine strategische Reserve für einen öffentlichen Grünraum bzw. Schulraum im Hinblick auf die Entwicklung des Siegenthalerguts und der wachsenden Bevölkerung im Quartier. Mit der angestrebten Innentwicklung gemäss STEK 2035 und den entsprechenden Vorgaben von Bund und Kanton haben «siedlungsinterne» Grün- und Freiflächen an zusätzlicher Bedeutung gewonnen. Im Rahmen der OPR wird es auch in den umliegenden Quartieren zu einer weiteren Entwicklung und Zunahme der Bevölkerung kommen. Ohne den im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Landabtausch mit dem Eigentümer des Siegenthalerguts ist die Umzonung des Martinsparks zu einer Wohnnutzung im Sektor II schwierig zu realisieren.

Die Erstellung der zusammenhängenden, qualitativ hochstehenden öffentlichen Parkfläche innerhalb des neuen Siegenthalergutes ist ohne Landabtausch nicht sichergestellt. Würde man auf einen



Landabtausch zur Erstellung der öffentlichen Grün- und Freiräume innerhalb des Siegenthalerguts verzichten, könnte die Stadt wohl keinen zusätzlichen Wohnraum auf ihrer Parzelle erstellen. Die Flächen für Frei-, Grün- und Schulräume müssen nach wie vor vorgesehen werden. Diese Flächen würden auf der Parzelle des Martinsparks angeboten werden müssen. Diese beiden Parzellen wären in diesem Fall weiterhin als EFZ sowie als ZöN vorgesehen. Der entstehende Nutzen ist schwer zu beziffern, da es für Land mit dieser Zonenzuordnung keinen Markt gibt. Dagegen bleiben die Kosten mehrheitlich die gleichen: Planung, Erstellung und Betrieb der Flächen, Anpassungen an der Erschliessung sofern eine öffentliche Aufgabe besteht, Sicherstellen des zusätzlich benötigten Schulraums.

Anders ausgedrückt verfügt die Stadt nach dem vorgeschlagenen Landabtausch über mehr Land als heute und kann damit über die in jedem Fall entstehenden Infrastrukturkosten hinaus einen wesentlichen Zusatznutzen in Form von zusätzlichem städtischen Wohnraum auf einem Teil des heutigen Martinsparks realisieren.

Thun, 13. Dezember 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller