

# FORUM Ostermundigen

**Einwohnergemeinde  
Gemeinderat  
3072 Ostermundigen**

Ostermundigen, 24.9.09

## **Neues Verwaltungszentrum; FRAGEN** (besser Dienstleistungszentrum = DLZ)

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Laut Antrag der Geschäftsprüfungskommission und Beschluss des Parlaments vom 10.9.09 liefern wir Ihnen nachstehend unsere **Fragen** gemäss behandelter Botschaft. Da vermutlich Ende September das Ratsprotokoll der Sitzung vom 10.9.09 noch fehlt, erhalten Sie auch die vom FORUM am 10.9.09 im Tell vorgetragene Meinung zur Kenntnis (siehe Beilage).

Mit freundlichen Grüßen

Walter Bruderer, FORUM-Präsident

	<b>F r a g e n</b>	<b>B e g r ü n d u n g</b>
<b>1.1 Zusammenfassung</b>		
1	Welche Anforderungen erhielt Marazzi als Ausgangslage für seine Planung?	Wir möchten sie auch kennen.
2	Wurden auch noch andere Firmen zum Projektwettbewerb eingeladen?	Marazzi (Künti) ist Partei und könnte befangen sein.
3	Warum fand betr. Standort und Anforderungen ans Mietvorhaben, speziell betr. Saal, sowie Projektwettbewerb keine öffentliche Beurteilung und Mitwirkung (Parteien, Vereine, Firmen, Private) statt?	Die Reaktion der GPK zeigt, dass dies erwünscht gewesen wäre. Wir verstehen nicht, dass nicht in erster Linie das Gemeinde-eigene Tell-Areal als Standort fürs DLZ inkl. Saal auserkoren wurde (= <b>FORUM-Vorschlag</b> ).
4	Wäre es tatsächlich ohne Weiteres möglich, zusätzliche Räume zu mieten oder nicht mehr benötigte zurück zu geben?	Herr Bähler, der in Köniz die Losinger-Räume zeigte, sagte, eine solche Raum-Erweiterung/-Reduktion sei nur innerhalb der gemieteten Räume möglich (d.h. durchs Verschieben von Wänden für grössere/kleinere Arbeitsplätze). Wer mietet die restlichen Räume des DLZ oder werden sie von der noch unbekanntem Pensionskasse für eigene Zwecke benötigt?
5	Warum ist die Aussage betr. Kosten-/Nutzen-Verhältnis bereits möglich, ohne den Mietvertrag z.B. mit einer bestimmten Pensionskasse sowie alle wiederkehrenden Kosten genau zu kennen?	U.E. eine noch gewagte Aussage. Über Kostenpannen bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand wurde in den Medien bereits genügend berichtet. Pannen sind unbedingt zu vermeiden.

6	Warum will der Gemeinderat die Risiken der Marazzi-Wünsche und -Aussagen selber tragen?	U. E. sollte eine neutrale Person alle Vorschläge und Berechnungen der Marazzi verantwortlich prüfen. Marazzi will möglichst viel für den Besitzer der Küntigrube heraus holen, aber möglichst keine Risiken tragen???
<b>1.2 Antrag</b>		
7	Ist der Souverän bereit, über nur geschätzte einmalige und wiederkehrende Kosten abzustimmen?	Der Souverän und wir wollen Klarheit darüber, wozu er/wir ggf. ja sagen.
8	Weshalb will die Gemeinde (laut Gemeindepräsident) trotz neuem DLZ-Saal auch noch den Tell-Saal für 5 Mio sanieren?	Der Saal muss den Tell-Saal auf wirklich neuzeitliche Weise vollständig mit allen Anforderungen ersetzen. Wir bezweifeln, dass der neue Saal im DLZ, der alle heutzutage gültigen Anforderungen erfüllt, „nur“ 5 Mio kosten wird.
9	Weshalb sollen die Benutzer des DLZ-Saals keine Verpflegungsmöglichkeit ausserhalb des Saales erhalten? Geht der Gemeinderat davon aus, dass das Rest. Tell inkl. Saal mit problemlos tragbaren Investitionen nebst DLZ-Saal auch noch auf einen guten Stand gebracht werden kann?	Ganztägige Veranstaltungen setzen Pausenverpflegung sowie Mittagessen voraus. Ein Restaurant als Tell-Ersatz + Saal müssten nicht zwingend der Gemeinde gehören. Wir wollen beim Entscheid über das DLZ inkl. DLZ-Saal wissen, was mit dem ganzen Tell-Areal (Restaurant + Saal) geschieht.
10	Warum geht der Gemeinderat davon aus, dass ein einziger grosser Saal im DLZ genügt?	Vermutlich müssten auch noch mehrere Gruppenräume vorhanden sein?
<b>2.1 Ausgangslage</b>		
11	Warum kommt der Gemeinderat zum Schluss, eine nicht vorhersehbare Aufgaben- und Personalentwicklung sei dank neuem DLZ nicht mehr möglich? (= neue und vom Kanton delegierte Aufgaben, Wirtschaftskrise usw.)	Die zu bewältigenden Aufgaben sowie der Personalbestand über die Jahre hinweg könnten die nötigen Infos liefern.
<b>2.3 Projekt</b>		
12	Warum favorisierte der Gemeinderat die Küntigrube wegen des noch unbekanntem Baus von Wohnungen, die weder auf grosses Interesse stossen noch hohe Steuererträge abwerfen werden?	Es ist ja auch eine Strasse ab Kreisel zur Umfahrungsstrasse vorgesehen (wegen Oberfeld sowie zwecks Abwehr des Transits „Ostermundigen – Worblental“ beim Steingrübli (spricht eher für Gewerbe- als Wohnräume).
13	Warum <u>zwingt</u> die Gemeinde die ESP-Mitbeteiligten nicht zu Aktivitäten?	Auf dem Areal ist auch ein Hochhaus für Wohnraum vorgesehen.
14	Inwieweit würde das DLZ den Wohnungsbau fördern (vielleicht hätte Marazzi bereits genügend verdient aus dem DLZ-Geschäft)? Würden die geplanten Wohnungen dank dem DLZ garantiert spürbar günstiger angeboten?	Fragwürdige Mutmassungen.
15	Ist sicher gestellt, dass der grösstenteils freistehende DLZ-Saal Energie-bezogen optimal wirken kann?	Ostermundigen muss betr. Energie vorbildlich wirken.
16	Warum braucht es 48 unterirdische Parkplätze (P) und nur 12 Outdoor-P bei 120 Arbeitsplätzen und einem Saal mit vermuteten ca. 230 Sitzplätzen?	Personal und Saal-Besucher benötigen keine unterirdischen P. Für Dienstfahrzeuge – mit Ausnahmen -, die nach 10 Jahren ersetzt werden, genügen auch Unterstände. Wenn der neuzeitlich ausgerüstete Saal wie erwartet optimal belegt sein muss, braucht es zusätzlich genügend Outdoor-P, z.B. auf dem Areal des heutigen Alperösli (ggf. inkl. Hunde-Erziehungsplatz) sowie primär nördlich vom DLZ.
<b>2.4 Kostenvoranschlag</b>		

17	<p>Warum ist die Gemeinde bereit, mit <u>Marazzi</u> einen Mietvorvertrag abzuschliessen?</p> <p>Wie kann Marazzi wissen, ohne den Käufer zu kennen, dass er bereit sein wird, zusätzliche Räume du ggf. P an die Gemeinde zu vermieten?</p>	<p>Marazzi soll konkret mitteilen, wer das Gebäude inkl. Saal kaufen wird. Die Gemeinde muss mit ggf. 2 wahrscheinlichen Kaufinteressenten verhandeln. Die Interessen von Verkäufer und Käufer stimmen kaum überein, sofern sie nicht miteinander „verwandt“ sind..</p> <p>Angeblich besteht nur geringer Bedarf an Büroraum. Trotzdem scheint es klar, dass der Käufer oder/und andere Mieter die ca. 2200 m<sup>2</sup> BGF (= 36%) mieten wollen und diese Mieter ohne Kantine + Saal auskommen wollen.</p>
18	Was geschieht, wenn der Käufer das Mietverhältnis nach 20 Jahren voll/teilweise kündigt?	
19	Könnte die Gemeinde die Umgebung mitbenützen? Wer würde sie pflegen?	Es ist nicht anzunehmen, dass der Vermieter alle Kosten grosszügig selber trägt.
20	Ist eine Pensionskasse gewillt und problemlos in der Lage, die gekauften Räume zu den Marazzi-Bedingungen zu vermieten?	Primär muss eine Pensionskasse die Gelder der Versicherten gemäss Statuten sicher und optimal anlegen.
21	<p>Wie hoch schätzt denn Marazzi die eigenen Baukosten?</p> <p>Stehen sie in sinnvoller Relation zum mutmasslichen Verkaufs- und Mietpreis?</p> <p>Wie viel hat der heutige Besitzer über alle Jahre hinweg für die Küntigruben-Grund-m<sup>2</sup> versteuert?</p> <p>Wie hoch wäre die zu erwartende Mehrwertabschöpfung? Warum würde sie erst später bezahlt? Ist sicher gestellt, dass der heutige Küntigruben-Besitzer bzw. Marazzi oder der Käufer alle finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde terminkonform erfüllt?</p>	<p>Marazzi könnte möglichst hohen Profit realisieren und sich nachher verabschieden wollen?</p> <p>Völlig unabhängige Person/Firma muss eingeschaltet werden, die zu Gunsten der <u>Gemeinde</u> mit allen Beteiligten über die finanziellen und rechtlichen Aspekte verhandelt oder mindestens die Gemeinde sorgfältig berät.</p>
22	Warum betrachtet der Gemeinderat Marazzi als richtigen Verhandlungspartner.	Marazzi nimmt primär seine eigenen Interessen wahr. Zuverlässige Infos über die Ziele des Käufers (z.B. der Pensionskasse) und des/der Mieter wird er kaum kennen.
23	Wie sieht die Personalentwicklung inkl. Kosten seit 1983 für alle Abteilungen aus?	Es ist wichtig, dass für die nächsten 20 Jahre geplant wird (Mietvertragsdauer).
24	Wie viele Besprechungszimmer mit wie viel m <sup>2</sup> Platz sind nötig und geplant?	
<b>2.5 Kostenvergleich + Folgekosten</b>		
25	Warum geht der Gemeinderat nicht vom Verkauf aller nicht mehr benötigten Liegenschaften aus?	Braucht es irgendwo einen Reserve- oder Ausweich-Standort?
26	Auf welcher Abschreibedauer und welchem Zinssatz basieren die Fr. 1'690'000?	
27	Warum werden die Mieten (inkl. mutmassliche Entwicklung), die Wasser-/Abwasser-/Regenwassergebühren und die Kosten für sämtliche Energiearten etc. „bisher/neu“ nicht gegenüber gestellt?	Wir erwarten einen vollständigen Vergleich
28	Inwieweit könnte ein grosser Personalpool zu Einsparungen führen?	
29	Könnten gewisse Leute auch zu Hause statt in	

	einem Büro des DLZ arbeiten?	
30	Um welche Mieterträge aus Fremdvermietung handelt es sich?	
31	Von welchem Liegenschaftsunterhalt geht die Berechnung für die 0,1 Mio aus?	
32	Worin und für wen bestehen die Einsparungen bei den Wasser-/Abwasserleitungen? Wie sehen die Rechnungen für die nötige Strasse und den geplanten Kreisel aus?	
33	Warum werden wie viele Mehrwerte (ggf. Teile davon) erst abgeschöpft, nachdem die Überbauung Sommerrain II erstellt ist?	Achtung auf denkbare Ziele der Marazzi bzw. des bisherigen Eigentümers.
34	Wo gibt es heute ungenügende Räume + Arbeitsplätze, die einen Neubau bedingen?	Handlungsbedarf gibt es vermutlich nur fürs Alperösli und den Tell-Saal.
<b>2.6 Argumente Miete/Kauf</b>		
35	Sind die Bedürfnisse der Mieter der anderen Räume des neuen Gebäudes bereits bekannt, die angeblich Räume problemlos abgeben oder übernehmen wollen?	
36	Wer garantiert, dass die jährlichen Kosten fix bleiben?	
37	Ist es leicht Mieter zu finden, die nur ein Drittel des neuen Gebäudes mieten wollen?	Vielleicht bestehen bereits Abmachungen.
38	Müsste z.B. eine Pensionskasse ihren anderen Mietern nicht auch eine gewisse Sicherheit (Mietdauer, Mietpreis) bieten?	
<b>2.7 Finanzierung</b>		
39	Warum will der Gemeinderat allenfalls nur die Kosten für das neue VZ im FIPLA berücksichtigen?	Wir erwarten alle im Zusammenhang mit dem Tram, Ortsbus und der Oberfeld-Überbauung (inkl. Strasse durch Küntigrube zur Umfahrungsstrasse, Sportplatz-Kreisel, Schliessung Rörswil-Ein-/Ausfahrt) anfallenden einmaligen und wiederkehrenden Aufwände und Erträge mit/ohne Steuersenkung (siehe dazu Beilage „FORUM-Meinung ans Parlamentssitzung vom 10.9.09).
40	Würden die einzelnen Mitglieder des Gemeinderats die in der Botschaft vorhandenen Infos bei privat zu tragender Verantwortung als genügend einstufen?	Mit fremdem Geld ist 10x sorgfältiger umzugehen als mit dem eigenen.
<b>2.8 Termine</b>		
41	Warum fände die Volksabstimmung noch vor der Genehmigung des Mietvorvertrags statt?	Wir erwarten vollständige Klarheit VOR der Befragung des Volkes (oder handelt es sich nur um eine <u>Konsultativ</u> -Abstimmung?)
<b>2.9 Besonderes</b>		
42	Weshalb sollten alle bisherigen Mobilien und Infrastrukturen durch neue ersetzt werden?	Ein grosser Teil der rückwärtigen Arbeitsplätze wird vom Gros der Kunden gar nie besucht.

24.9.09 Br