

Sitzung vom 30. August 2017 / Geschäft Nr. 10.5

Bericht und Antrag

Motion Toni Oesch (fdU) betreffend "Abbruch Liegenschaft Bernstrasse 3"; Erheblicherklärung

1. Ausgangslage

Am 20. Juli 2017 wurde folgende (dringliche) Motion eingereicht:

Erstunterzeichner: Toni Oesch (fdU)
Mitunterzeichnende: -

"Antrag:

- Auf den Abbruch dieser Liegenschaft ist zu verzichten.
- Eine Nutzungsänderung von ZöN ist zu prüfen, um einen Ausbau zum gemischten Verwendungszweck zu ermöglichen (Wohnen / stilles Gewerbe; Dachfenster).
- Das gesamte Projekt von Abbruch bis zum neuen Verwendungszweck der Parzelle Nr. 184 1386 ist dem GGR zu unterbreiten.

Begründung:

- Der Abbruch wurde im 2011 vom GGR zugunsten einer Bausanierung abgelehnt. Damit konnte die Wohnnutzung weitergeführt werden.
- In Konto 0291.3144.01 zum Budget 2017 sind für baulichen Unterhalt der Gemeindeliegenschaften im Verwaltungsvermögen Bernstr. 3, 3A und Wahlackerstr. 17 Fr. 6'650.00 eingesetzt und anlässlich der Volksabstimmung genehmigt worden. Der Abbruch des Gebäudes Bernstr. 3 ist deshalb Umgehung des Volkswillens. – Der Abbruch kostet Fr. 90'000.00; stattdessen sollte die Fassade aufgebessert und wenn nötig eine Innensanierung durchgeführt werden. Dadurch kann weiterhin ein Ertragsüberschuss von dieser Liegenschaft erzielt werden.
- Der Abbruch stellt Vernichtung von Gemeindegut und eines Kulturgutes dar.
- Das stattliche Bauernhaus am Dorfeingang zu Zollikofen bei Worblaufen wurde s.Zt. bei der Inventaraufnahme der schützenswerten Bauten vergessen, wie z.B. auch das Wölfliheimet. Es stellt quasi das Wahrzeichen Zollikofens dar als Zentrum landwirtschaftlicher Schulen. Der Stier mit Sockel bei der ehemaligen Molkereischule könnte hier stehen.
- Die Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist zu prüfen.
- Das Geschäft „Rückbau“ allein durchzuführen statt gesamthaft als Projekt mit weiterer Nutzung bedeutet Salamtaktik, wie sie im Art. 102 der Gemeindeverordnung vom 01.01.1999 als Trennungsverbot festgeschrieben ist."

2. Antwort

Formelles

Die Motion ist widersprüchlich. Einerseits wird der Verzicht auf einen Abbruch gefordert, andererseits wird eine Vorlage für ein Projekt vom Abbruch bis zum neuen Verwendungszweck verlangt. Der Gemeinderat interpretiert die Motion dahingehend, dass die dritte Motionsforderung sinngemäss einen Eventualantrag darstellt, falls der erste Antrag abgelehnt wird.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	31.08.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170830\10.5_mo_oesch_bernstrasse3_ggra.docx	31.08.2017 08:44 / ks	1.4	1 von 3

Die Motion ist – unter Vorbehalt der Zustimmung des Motionärs – in Teilen zur Abstimmung zu bringen (vgl. Art. 38 Abs. 2 Geschäftsordnung GGR).

Allgemeines

Die Einwohnergemeinde Zollikofen hat die Liegenschaft Bernstrasse 3 im Jahr 1985 käuflich von der Burgergemeinde der Stadt Bern erworben. Ein konkreter beabsichtigter Verwendungszweck wurde mit dem Kauf nicht verfolgt. Vielmehr geht aus den Akten hervor, dass der Landwerb aus Gründen der Landreserve erfolgt ist (damaliger Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik, "mit der unter anderem zukünftige heute noch nicht bekannte Bedürfnisse abgedeckt werden sollten").

Das Wohngebäude Bernstrasse 3 (erbaut 1821) wurde vormals als Bauernhaus genutzt. Es ist nicht Bestandteil des Bauinventars der Gemeinde Zollikofen. Mit dem Ausbau der Verkehrsknotens Steinibach wurde die Aarestrasse auf die Westseite des Bauernhauses verlegt, so dass zwischen der alten Aarestrasse, der neuen Aarestrasse und dem Verkehrsknoten Steinibach ein Dreieck entstand. Mit dem Zonenplan 1977 wurde dieser Dreieck in die "Freifläche" (heutige Bezeichnung = Zone für öffentliche Nutzung, ZöN) eingeteilt. Im Zuge der Erstellung der Verkehrsanlagen Steinibach wurde der Scheunenteil des Bauernhauses abgebrochen. Nach dem Erwerb wurden die Räume des Erdgeschosses vorübergehend als Unterbringungsmöglichkeit für Asylbewerbende zur Verfügung gestellt. Die heutige Nutzung dient dem Wohnen und der Lagerung von Gegenständen. Das Gebäude wird aktuell von vier Personen bewohnt.

Das Anliegen der Motion muss in Teilen betrachtet werden. Der Abbruch, die Zonenzugehörigkeit und die Projektunterbreitung der Liegenschaft sind unabhängig voneinander zu betrachten. Die Zuständigkeit für die verschiedenen Bereiche liegt nicht bei den gleichen Organen.

Verzicht auf Abbruch

Bereits im Jahr 2011 wurde im Grossen Gemeinderat über den Fortbestand dieser Liegenschaft debattiert. Ein Abbruch mit einem Kredit von Fr. 40'000.00 wurde abgelehnt. Der Kredit wurde für die notwendigen Instandhaltungsarbeiten im Betrage von Fr. 22'900.00 verwendet. Im Verlauf der damaligen GGR-Debatte haben verschiedene Sprecher darauf hingewiesen, dass bei weiteren anstehenden Instandhaltungsmassnahmen die Situation erneut beurteilt werden müsse. Es wurde davon ausgegangen, dass das Gebäude durch diese Massnahmen für die nächsten rund 15 Jahre bewohnbar sein würde.

Seit Anfang 2017 stehen jedoch bereits wieder grosse, bewohnbarkeitsrelevante Instandsetzungsarbeiten an. Der irreparable Defekt eines Ölofens und des Kamins zwangen zur provisorischen, elektrischen Beheizung der Wohnung im Erdgeschoss bis zum Ende der Heizperiode. Nach dem Aufgebot zur Einreichung des Sicherheitsnachweises für elektrische Anlagen (Intervall für dieses Gebäude alle 20 Jahre) musste eine entsprechende Offerte eines Elektrikers eingeholt werden. Die elektrischen Anlagen in diesem Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsvorschriften. Zudem entsprechen verschiedene Absturzsicherungen nicht den Vorgaben. Dies führt insgesamt zu Baukosten von Fr. 87'800.00. Auf Grund der Werkeigentümerhaftung sind diese Massnahmen zwingend vorzunehmen. Bei einem Schadenfall wäre die Gemeinde als Eigentümerin ansonsten haftbar. Diese Haftung kann nicht übertragen (z. B. auf Mieterschaft) werden.

Auf Grund der hohen Baukosten hat sich der Gemeinderat für den Rückbau des Gebäudes entschieden. Er hat dazu einen Nachkredit in der Höhe von Fr. 90'000.00 gesprochen. Im Budget 2017 ist für den baulichen Unterhalt der Liegenschaften Bernstrasse 3, 3a und Wahlackerstrasse 17 (Konto 0291.3144.01) ein Kredit von Fr. 6'650.00 sowie ein Nachkredit von Fr. 3'500.00 (Heizungsprovisorium Bernstrasse 3) eingestellt und reserviert. Zusammen mit dem Nachkredit von Fr. 90'000.00 pro 2017 wird die Limite von Fr. 150'000.00 nicht überschritten, womit die Kompetenz zur Beschlussfassung beim Gemeinderat liegt (vgl. Art. 27 der Gemeindeverfassung, SSGZ 101.1).

Die Motion ist in diesem Punkt eine sogenannte Richtlinienmotion im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates gemäss Art. 49 Abs. 2 der Gemeindeverfassung und Art. 35 Abs. 2 und 3 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates. Der Gemeinderat

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	31.08.2017	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170830\10.5_mo_oesch_bernstrasse3_ggra.docx	31.08.2017 08:44 / ks	1.4	2 von 3

hat bei Richtlinienmotionen einen recht grossen Spielraum in der Umsetzung. Entscheid und Verantwortung bleiben beim Gemeinderat.

Der Beschluss des Gemeinderates für den Rückbau wurde nicht angefochten und ist somit rechtskräftig. Für die Wiedererwägung müssten neue wesentliche Tatsachen vorliegen. Diese kann der Gemeinderat nicht erkennen.

Umzonung

Die weiteren Anliegen der Motion bedingen zu deren Erfüllung eine Umzonung der Liegenschaft. Diese hätte im ordentlichen Planerlassverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss GGR unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) zu erfolgen.

Das Anliegen einer Umzonung wurde im ganzen Prozess der Ortplanungsrevision nie vorgebracht. Der Grosse Gemeinderat hat am 26. April 2017 den neuen Zonenplan beschlossen. Darin ist die Liegenschaft der Zone für öffentliche Nutzung zugeteilt. Eine neue Einteilung ist auf Grund der Planbeständigkeit nicht vor acht Jahren denkbar.

Unterbreitung Projekt

Die kommunale Zuständigkeitsordnung weist die Aufgaben und Verantwortlichkeiten klar zu. Die politischen und ausführenden Organe nehmen ihre eigene Zuständigkeiten wahr und respektieren die Zuständigkeiten der anderen Organe (vgl. Art 3 Abs. 2 lit. a Gemeindeverfassung). Sofern die Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats (insbesondere bei Ausgaben grösser Fr. 150'000.00) gegeben ist, wird der Gemeinderat dem Parlament ein Geschäft unterbreiten. Im Übrigen stehen dem Gemeinderat gestützt auf Art. 59 Abs. 2 der Gemeindeverfassung alle Befugnisse zu, die nicht durch Vorschriften von Bund, Kanton oder Gemeinde einem anderen Organ zugewiesen sind. Daher ist die Motion auch in diesem Punkt als Richtlinienmotion zu betrachten.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Die Motion Toni Oesch (fdU) betreffend "Abbruch Liegenschaft Bernstrasse 3" wird in allen Teilen nicht erheblich erklärt.

Zollikofen, 28. August 2017

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	31.08.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170830\10.5_mo_oesch_bernstrasse3_ggra.docx	31.08.2017 08:44 / ks	1.4	3 von 3