

Sitzung vom 30. August 2017 / Geschäft Nr. 10.6

Bericht und Antrag

Motion Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend "Zukunft des Wohnhauses Bernstrasse 3: Der Grosse Gemeinderat soll auch diesmal entscheiden!"; Erheblicherklärung

1. Ausgangslage

Am 28. August 2017 wurde folgende Motion eingereicht:

Erstunterzeichner: Bruno Vanoni (GFL)

Mitunterzeichnende: Jürg Jenni (parteilos), Peter Kofel (GFL), Marceline Stettler (parteilos)

"Antrag:

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat zum Wohnhaus an der Bernstrasse 3 einen Bericht und Antrag zu unterbreiten, damit dieser - wie letztmals im Jahr 2011 - über einen allfälligen Abbruch oder über kostengünstige Instandhaltungsarbeiten zwecks Erhaltung des historischen Gebäudes mit günstigem Wohnraum entscheiden kann. Die Kündigung des Mietverhältnisses wird bis zu diesem Entscheid sistiert.

Begründung:

Im Herbst 2010 hat der Gemeinderat zum gemeindeeigenen Wohnhaus an der Bernstrasse 3 einen Abbruchkredit von 40'000 Franken ins Gemeindebudget aufgenommen, das letzte Wort über den Abbruch dann aber dem Grossen Gemeinderat (GGR) überlassen. Dieser hat im Februar 2011 den Abbruch abgelehnt und stattdessen 22'900 Franken für damals nötige Instandhaltungsarbeiten bewilligt (primär zur statischen Sicherung des Gebäudes). Die Arbeiten konnten wesentlich kostengünstiger ausgeführt werden und haben den angestrebten Zweck bisher vollauf erfüllt.

Im Winter 2016/17 sind nun Probleme mit der Heizung aufgetreten, worauf die Gemeinde die Notwendigkeit von weiteren Reparatur- und Unterhaltsarbeiten generell abklären liess. Sie gelangte zum Schluss, dass mit Kosten von 90'000 Franken zu rechnen wäre. Die langjährige Mieterschaft hingegen rechnet aufgrund von selber eingeholten Offerten und der Bereitschaft zu Eigenleistungen mit einem Finanzbedarf von maximal 20'000 Franken. Sie ist zudem bereit, zur rascheren Amortisation der Heizungsreparatur einen höheren Mietzins zu zahlen. Der Gemeinderat hat aufgrund der Abklärungen der Verwaltung beschlossen, die erwähnten 90'000 Franken lieber für den Abbruch des Gebäudes als für seine Erhaltung als kostengünstigen Wohnraum auszugeben.

Der am 12. Juni beschlossene, aber erst am 4. Juli bekanntgegebene Abbruch-Entscheid hat in der Bevölkerung viel Kritik und Unverständnis ausgelöst. Es wurde eine Unterschriftensammlung für eine Volksmotion lanciert, um einen GGR-Entscheid gegen den Abbruch zu erreichen. Unverständlich war und ist für viele, dass der gleiche GGR, der 2011 das letzte Wort zum damals schon geplanten Abbruch hatte (und dazu nein sagte), 2017 in der gleichen Sache nichts mehr zu sagen haben soll.

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\10.6_mo_vanoni_bernstrasse3_ggra.docx	31.08.2017 08:44 / ks	1.5	1 von 3

Gegen die beantragte Abbruchbewilligung sind denn auch Einsprachen beim Regierungsstatthalteramt deponiert worden, die unter anderem auch die vom Gemeinderat beanspruchte Entscheidungskompetenz bestreiten. Eine Einsprache beruft sich ausdrücklich auch auf die Argumentation (samt ihr zugrunde liegenden Berechnungen), die der Gemeinderat selber im Jahr 2011 zur Begründung der Zuständigkeit des GGR vorgebracht hatte. Mit der Erheblicherklärung dieser Motion hat es der GGR in der Hand, die rechtliche Streitfrage auf politischem Weg zu klären und – wie schon 2011 – selber über Abbruch oder Erhaltung des alten Wohnhauses an der Bernstrasse 3 zu entscheiden. Der mit dieser Motion geforderte Bericht und Antrag soll dem GGR die nötigen Grundlagen für ein gründliches Abwägen der Vor- und Nachteile verschiedener Entscheidungsmöglichkeiten liefern.

Dazu soll der Bericht insbesondere:

- 1. darlegen, wie viel in den letzten zehn Jahren in den Unterhalt dieses Gebäudes investiert worden ist (in absoluten Zahlen sowie im Verhältnis zur Versicherungssumme bzw. zu den Mieteinnahmen),*
- 2. aufzeigen, mit welchen Kosten für die aktuell nötigen Instandhaltungsarbeiten gerechnet werden muss, wenn ausgehend von den (mit eingeholten Offerten begründeten) Vorschlägen der Mieterschaft eine möglichst kostengünstige Ausführung angestrebt wird,*
- 3. gegenüberstellen, welche (materiellen und ideellen) Werte die Gemeinde gewinnt, behält, schmälert oder ganz verliert, wenn sie 90'000 Franken in einen Abbruch oder in die Instandhaltung investiert,*
- 4. Varianten darlegen, die der GGR im Hinblick auf die Zukunft des Gebäudes beschliessen könnte (darunter ein Vorschlag für eine kostengünstige Erhaltung des Gebäudes im Sinne von 2).“*

2. Antwort

Formelles

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). 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.

Weder der Abbruch noch die Instandhaltungsarbeiten fallen in den Zuständigkeitsbereich des Grossen Gemeinderates. Die Motion ist daher 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 hat bei Richtlinienmotionen einen recht grossen Spielraum in der Umsetzung. Entscheid und Verantwortung bleiben beim Gemeinderat.

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 Landenerwerb 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

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\10.6_mo_vanoni_bernstrasse3_ggra.docx	31.08.2017 08:44 / ks	1.5	2 von 3

heutige Nutzung dient dem Wohnen und der Lagerung von Gegenständen. Das Gebäude wird aktuell von vier Personen bewohnt.

Entscheid für den Rückbau

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).

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.

3. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Die Motion Bruno Vanoni (GFL) und Mitunterzeichnende betreffend "Zukunft des Wohnhauses Bernstrasse 3: Der Grosse Gemeinderat soll auch diesmal entscheiden!" wird 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_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170830\10.6_mo_vanoni_bernstrasse3_ggra.docx	31.08.2017 08:44 / ks	1.5	3 von 3