

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
22.09.2021	8	39	1340	09.04.02.03

### **Bernstrasse 90, Neugestaltung Areal, Widmung und Verpflichtungskredit**

#### **Ausgangslage**

Das Gebäude Bernstrasse 90 (Grillhaus) wurde im Jahr 1915 gebaut. In späteren Jahren wurden diverse Neubauten wie Kiosk, Warteraum RBS (1960), Toiletten und Velounterstände (1982) erstellt. Im Jahr 1980 erwarb die Gemeinde die Liegenschaft samt Umschwung zur Terrainsicherung für den Ausbau der RBS-Haltestelle Unterzollikofen zum Betrag von Fr. 430'000.00. Am Gebäude wurde in den vergangenen Jahren nur ein minimaler Unterhalt vorgenommen, um es auf einem einfachen Standard bewohnbar zu halten. Die Gebäudehülle ist seit längerer Zeit sanierungsbedürftig. Die Innenräume müssen instandgesetzt und die Haustechnikinstallation inklusive Heizung ersetzt werden.

Im November 2010 wurde ein Kreditantrag für eine Sanierung in der Höhe von Fr. 400'000.00 durch den Grossen Gemeinderat zurückgewiesen. Es sei eine mittel- bis langfristige Strategie für diese Parzelle, welches dem Finanzvermögen angehört, darzulegen. An seiner Klausur im Jahr 2013 hat sich der Gemeinderat in einer Aussprache dafür entschieden, dass das Gebäude abgebrochen und die Infrastrukturanlagen erhalten (WC) resp. neu gebaut (Velounterstände) werden sollen. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit eine Auto-Vorfahrt mit Kurzzeitparkplätzen («kiss and ride») erstellt werden könnte. Im Rahmen der Beratung zum Investitionsplan hat der Gemeinderat den Abbruchzeitpunkt für das Gebäude auf das Jahr 2021 festgelegt.

Anlässlich der Budget-Debatte im Grossen Gemeinderat (GGR) vom Oktober 2020 wurde die Liegenschaft Bernstrasse 90 erneut thematisiert. Ein konkreter Antrag wurde aber nicht gestellt. Der Gemeinderat hat sich daher im Frühling 2021 noch einmal grundsätzlich mit der Zukunft der Liegenschaft befasst. Der Rückbau des Gebäudes wurde dabei noch einmal bekräftigt. Eine einfache Neugestaltung des Areals soll die Infrastrukturbedürfnisse befriedigen, aber auch zukünftige Weiterentwicklungen ermöglichen. Die Parzelle soll als strategische Landreserve im Gemeindebesitz bleiben.

Die neue Nutzung der Parzelle als öffentliche Anlage bedingt eine Widmung der Parzelle (Übergang vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen) und einen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 150'000.00 für die Neugestaltung. Dies liegt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates. Über den Abbruch der Liegenschaft hat der Gemeinderat bereits in eigener Kompetenz entschieden.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 26 lit. b und Art. 54 Abs. 1 lit. b

#### **Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen**

Das vorliegende Geschäft hat keinen direkten Bezug zum Leitbild. Es läuft keiner Stossrichtung des Leitbildes, keinem Regierungsschwerpunkt und keinem Lösungs- und Handlungsansatz zu wider.

### Grundlagen Objekt

Grundstückfläche	992 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	262 m <sup>2</sup>
Bauzone	Zentrumszone MZ (Wohnen und Gewerbe)
Hauptgebäude:	Baujahr 1915
Bauinventar Denkmalschutz:	erhaltenswert
Anbau Kiosk mit Wartehalle:	Baujahr 1960
Nebenbauten:	Öffentliches WC, Velounterstände
Kaufbetrag 1980:	Fr. 430'000.00
Heizungssanierung 1993:	Fr. 83'300.00
Fensterteilersatz durch Kant. Tiefbauamt 1995:	Fr. 0.00 (Fr. 32'400.00)
Mietzinsertrag pro Jahr 2020:	Fr. 30'073.50
Mietzinsertrag pro Jahr 2020, ohne Familientreff:	Fr. 16'873.50
Unterhaltskosten pro Jahr (Durchschnitt 2016-2020):	Fr. 2'456.00
Buchwert per 31.12.2020 (Finanzvermögen)	Fr. 517'720.00
Amtlicher Wert (AN20):	Fr. 445'400.00
Gebäudeversicherungswert (2020):	Fr. 1'200'000.00
Heutige Nutzung:	UG: Keller Waschküche
	EG: Familientreff
	OG + DG je eine Wohnung
	Dachraum: Estrich



### Gutachten 2002 und Varianten 2010

Der Gemeinderat hat im Jahr 2002 ein Gutachten mit folgendem Umfang in Auftrag gegeben:

- Zustandsanalyse
- Ermittlung des Sanierungsbedarfs
- Verkehrswertschätzung
- Aufzeigen des Nutzungspotenzials der Parzelle

Der Gutachter kommt nach umfangreichen Abklärungen zu folgenden Schlussbemerkungen:

*«Folgende wesentliche und wertbeeinflussende Erkenntnis zeigt sich aus den Resultaten. Die heutige Grundstück-Nutzung ist geringer als es die Bauvorschriften zulassen würden. Dies bestimmt den heutigen Grundstückwert entscheidend.*

*Aufgrund des Liegenschaftsalters, der Bausubstanz und dem Ausnutzungsgrad stellt sich die Frage, in wie weit eine Erneuerung zukünftig sinnvoll ist.*

*Spontan betrachtet wäre wohl die wirtschaftlichste Form, die Liegenschaft mit minimalen Investitions- bzw. Unterhaltskosten wie bisher weiterzubetreiben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass zu einem Zeitpunkt X (in ca. 10 - 15 Jahren) eine umfassende Renovation unumgänglich werden wird. Ausserdem liegt eine wesentliche Mehrnutzungsmöglichkeit an dieser interessanten Lage Zollikofens brach. Eine grössere Instandstellung (Erneuerung) ist nicht zu empfehlen, da sich die Baukosten nur ungenau berechnen lassen. Die Investitionen werden massgeblich vom gewünschten Erneuerungsstandard und allfälligen Auflagen der Denkmalpflege abhängig sein. Auch nach einer Gesamterneuerung bleibt die Liegenschaft ein «altes Haus», welches auf einem zu grossen Grundstück steht.»*

Basierend auf diesem Gutachten wurden 2010 folgende Varianten untersucht und beraten:

Aussensanierung	Fr.	270'000.00
Aussensanierung mit Dämmung Dachraum	Fr.	305'000.00
Aussen- und Innensanierung	Fr.	380'000.00
Aussen- und Innensanierung mit Dämmung Dachraum	Fr.	415'000.00
Rückbau Gebäude und Neubau Veloabstellanlage	Fr.	250'000.00
Verkauf Liegenschaft	Fr.	-500'000.00 (Erlös)
und Rückmiete Veloabstellanlage	Fr.	6'000.00 pro Jahr

Der Grosse Gemeinderat hat 2010 das Geschäft zur Überarbeitung zurückgewiesen und der Gemeinderat hat sich in der Folge 2013 für den Rückbau ausgesprochen.

## Aktualisierung 2021

In den letzten Jahren wurden nur minimalste Unterhaltsarbeiten ausgeführt, damit das Haus bewohnbar blieb. Die Ausgaben betragen im Durchschnitt rund Fr. 2'500.00 pro Jahr in den letzten fünf Jahren. Damit das Haus weiterhin nur „bewohnbar“ bliebe, wären weitgehende Sanierungsarbeiten an der Aussenhülle und im Innenraum inklusive Installationen notwendig. Eine Sanierung müsste umfassender ausfallen, als im Jahr 2010 berechnet. Insbesondere die Installationen von Wasser, Abwasser und Strom müssen erneuert werden. Es wäre mit Kosten zwischen Fr. 600'000.00 und Fr. 800'000.00 zu rechnen.

Der Gemeinderat hat sich daher an seiner Sitzung vom 8. März 2021 erneut für den Rückbau der Liegenschaft ausgesprochen. Ein Ersatzbau ist nicht geplant. Mit einer einfachen Neugestaltung wird einer späteren Nutzung nicht vorgegriffen. Die Parzelle soll der Gemeinde auch weiterhin als strategische Landfläche dienen, als Aufenthaltsbereich ausgestaltet und mit zwei Kurzzeitparkplätzen ergänzt werden. Die bestehende WC-Anlage soll beibehalten und die bestehende Veloabstellanlage durch eine offene und transparente Konstruktion ersetzt werden.

## Rückbau

### Zusammenstellung Rückbaukosten

Die Bauverwaltung hat konkrete Offerten für den Rückbau und alle Nebenarbeiten (Rückbau Werkleitungen, Schadstoffuntersuchung, Gebühren) eingeholt. Die Kosten betragen Fr. 75'000.00. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Rückbau Hausanschlüsse (Wasser, Gas, Strom)	Fr.	4'000.00
Grabarbeiten Hausanschlüsse	Fr.	8'500.00
Gebäudecheck für Schadstoffe	Fr.	4'000.00
Abbruchbewilligung inkl. Publikation	Fr.	2'000.00
Rückbau Gebäude inkl. Velounterstand	Fr.	55'000.00
Reserve/Unvorhergesehenes	Fr.	1'500.00
Total inkl. MWST.	Fr.	75'000.00

### Nachkredit

Im Budget 2021 sind für den Rückbau Fr. 55'000.00 enthalten. In der Projektausarbeitung hat sich gezeigt, dass im Zusammenhang mit den eigentlichen Abbrucharbeiten weitere Massnahmen notwendig sind (siehe oben, Zusammenstellung Rückbaukosten). Der Gemeinderat hat am 28. Juni 2021 dem Rückbau zugestimmt und für diese Differenz in eigener Kompetenz den erforderlichen Nachkredit von Fr. 20'000.00 (inkl. MWST) zu Lasten der Erfolgsrechnung 2021 (Konto-Nr. 9630.3430.01) bewilligt. Dies unter dem Vorbehalt der späteren Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Neugestaltung durch den Grossen Gemeinderat.

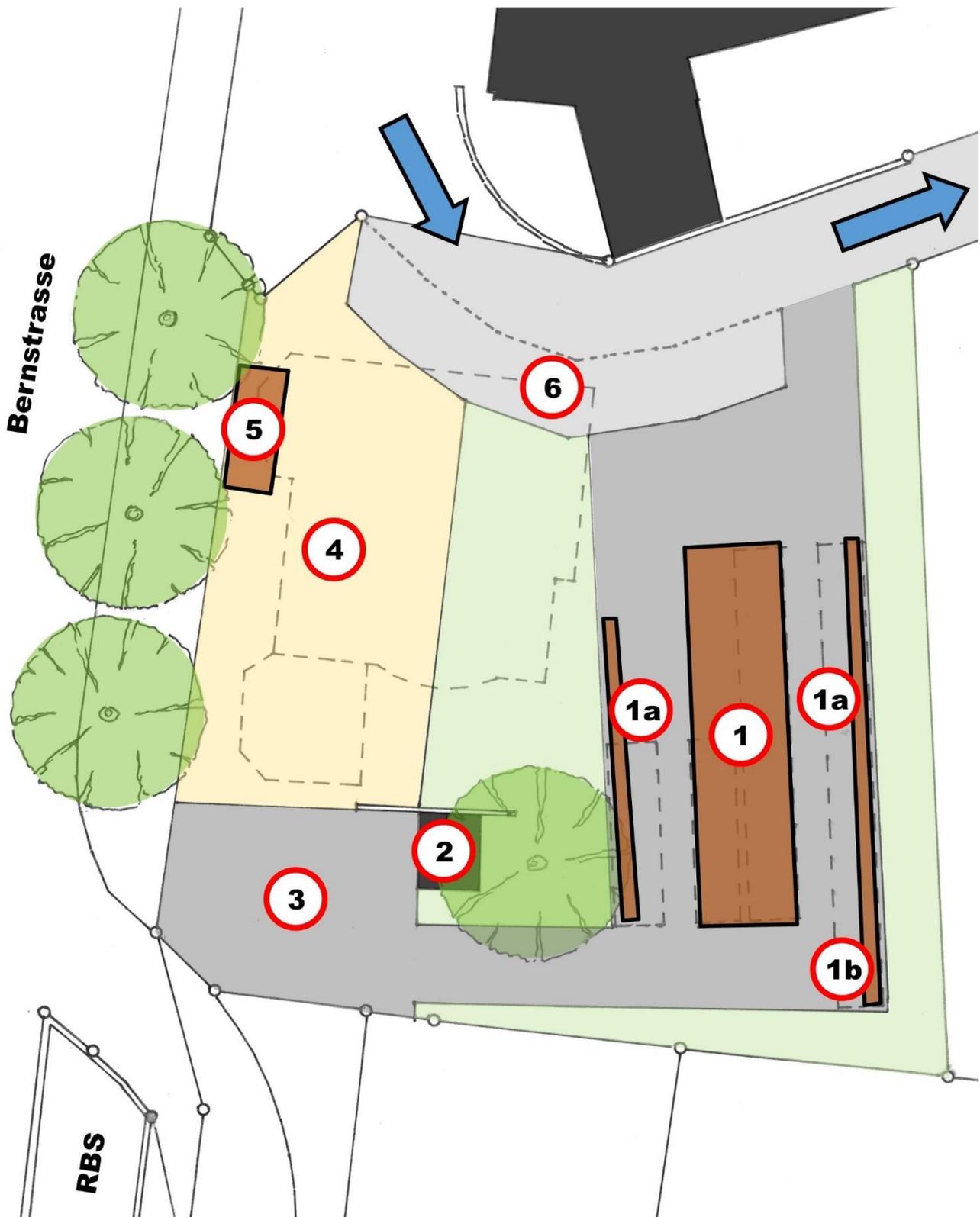
## Neugestaltung

Für die Gestaltung der neuen Umgebung und den Bau der neuen Veloabstellanlage ist mit Kosten von rund Fr. 150'000.00 zu rechnen. Dazu ist ein Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung zu sprechen.

### Zusammenstellung Kosten Neugestaltung

Dach Veloabstellanlage	Fr.	32'000.00		
Velo-Parkiersystem unter Dach (61 Velo)	Fr.	10'000.00		
Anlehnbügel für Velo	Fr.	8'000.00	Fr.	50'000.00
Wartehalle Busstation Stahlbau	Fr.	20'000.00		
Tiefbauarbeiten	Fr.	10'000.00	Fr.	30'000.00
Belagsarbeiten / Randabschlüsse Umgebung	Fr.	50'000.00		
Gartenbauarbeiten Umgebung	Fr.	20'000.00	Fr.	70'000.00
Total inkl. MWST.			Fr.	150'000.00

Die Neugestaltung ist so ausgelegt, dass möglichst viele Elemente und Bauteile erhalten werden können. Die Terrassierung des Geländes wird beibehalten. Die Gestaltung ist offen und transparent und ermöglicht Ein- und Durchblicke. Dadurch soll die subjektive Sicherheit erhöht und der heutige "Hinterhofcharakter" verhindert werden.



Planskizze Neugestaltung

### 1 Veloabstellanlage

Heute befinden sich am Standort Unterzollikofen rund 110 gedeckte Veloabstellplätze. Die Anlage ist aber bei weitem nicht ausgelastet. Neu werden 61 gedeckte und 70 offene Abstellplätze geschaffen. Bei Bedarf könnten die offenen Abstellplätze auch nachträglich überdacht werden.

Die bestehenden Eternit-Unterstände werden abgebrochen. Die Betonbodenplatte bleibt bestehen und dient als Fundament und befestigte Fläche für die neuen Abstellplätze.

Statt mehreren sich traubenden und düsteren Abstellanlagen wird in der Mitte des Platzes ein offenes Dach montiert. Darunter befinden sich 61 Abstellplätze, welche von beiden Seiten zugänglich sind.

Am Rand des Platzes (1a) werden sogenannte Anlehnbügel montiert; so dass auch hier Velos abgestellt werden könnten. Die Publibike-Ausleihstation bleibt an ihrem heutigen Standort (1b).



Beispiel Überdachung (Quelle: Velopa AG)



Beispiel Anlehnbügel (Quelle: Velopa AG)

## 2 WC-Anlage

Die bestehende öffentliche WC-Anlage bleibt unverändert bestehen.

## 3 Vorplatz

Der befestigte Vorplatz dient unter anderem dem Unterhalt der RBS-Infrastruktur, der WC-Anlage und der Publibike-Ausleihstation. Es muss möglich sein, dass Unterhalts-Fahrzeuge hier abgestellt werden können.

## 4 Aufenthaltsbereich

Der neu geschaffene Aufenthaltsbereich auf dem Niveau der Bernstrasse wird als kleine Parkanlage mit Rasen-, Wiesen-, Blumen- und Kiesflächen mit Sitzgelegenheiten – in Anlehnung an das "Gemeindegärtli" auf der gegenüberliegenden Strassenseite – ausgebildet. Die konkrete Gestaltung soll zusammen mit Fachleuten zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die dahinterliegende Böschung hin zur Veloabstellanlage ist eine Wiese. Dadurch bleibt die Offenheit des Geländes gewahrt und der Unterhalt ist relativ einfach.

## 5 Personenunterstand Busstation

Durch den Wegfall der an das Hauptgebäude angebauten Wartehalle, entfällt der Witterungsschutz für Personen, welche auf den Bus der RBS-Linie 36 warten. Ein Ersatz soll mit einem verglasten Unterstand analog der anderen Haltestellen in Zollikofen geschaffen werden.



Beispiel Personenunterstand (Quelle: Jost Metallbau)

## 6 Kurzzeitparkplätze

Bei der Abfahrt vom Restaurant Arcobaleno hin zum Lätternweg werden entlang des Weges die zwei bestehenden Parkplätze mit den geforderten Kurzzeitparkplätzen (15 Minuten) ersetzt. Diese bieten Platz für zwei Fahrzeuge.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### Allgemeines

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Finanzvermögen kann bei Bedarf in liquide Mittel umgewandelt werden, dies unter Berücksichtigung der kommunalen Kompetenzordnung. Die Liegenschaft Bernstrasse 90 ist im Finanzvermögen bilanziert. Eine sogenannte Sachanlage soll der Gemeinde einen angemessenen Vermögensertrag bzw. Rendite bringen und die Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts nicht belasten.

### Unterhalt Liegenschaft, Mietzinsbetrag, Vorfinanzierung, Rendite

Der Jahresmietertrag für die Liegenschaft Bernstrasse 90 beträgt Fr. 36'700.00. Im Budget 2021 der Erfolgsrechnung wurde infolge des geplanten Rückbaus der Liegenschaft der Mietzinsbetrag für ein halbes Jahr veranschlagt (Fr. 18'350.00, Konto 9630.4430.03). Der Mietertrag wird jeweils in die Vorfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen eingelegt. Mit dem Abbruch der Liegenschaft entfällt künftig der Mietzinsbetrag bzw. die Einlage in die Spezialfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen. Im Gegenzug sind keine Aufwendungen für den baulichen Unterhalt und keine Einlage für den betriebsbedingten Wertverzehr und aperiodischen Unterhalt gemäss Reglement der Spezialfinanzierung Liegenschaften Finanzvermögen von Fr. 24'000.00 vorzunehmen.

Im Jahr 2020 errechnete sich für die Liegenschaft Bernstrasse 90 eine Bruttorendite von rund 7,0 %. Die Nettorendite ergab unter Berücksichtigung der Einlage in die Spezialfinanzierung für den aperiodischen Unterhalt und vor Verzinsung eine Nettorendite von etwa 1,1 % und nach Verzinsung von 0,7 %.

### Auflösung Mietverhältnisse

Sämtliche Mietverhältnisse der Liegenschaft Bernstrasse 90 wurden per 30. September 2021 gekündigt. Der Familien-Treff Zollikofen hat an der Bellevuestrasse 4 neue Räumlichkeiten per 1. Juli 2021 gefunden. Das befristete Mietverhältnis der Wohnung im Obergeschoss endet am 30. September

2021. Der Mieter der Wohnung im Dachgeschoss hat eine andere Wohnung erhalten und ist Ende Juli ausgezogen. Die Kioskbetreiberin hat in einer anderen Gemeinde Räumlichkeiten gefunden und die Geschäftstätigkeit an der Bernstrasse 90 per 31. Juli 2021 eingestellt.

### Neugestaltung Parzelle

Auf der Parzelle sollen Veloabstellplätze, ein Personenunterstand für Busreisende, Kurzzeitparkplätze sowie eine WC-Anlage und ein Aufenthaltsbereich (Parkanlage) realisiert werden. Mit dieser vorgesehenen Nutzung steht die Renditeabsicht nicht im Vordergrund. Die Vorgaben gemäss übergeordneten Bestimmungen für Liegenschaften Finanzvermögen werden nicht mehr erfüllt, weshalb die Parzelle vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen ist (sogenannte Widmung). Gemäss Grundsatzentscheid des Gemeinderats handelt es sich um eine strategische Landreserve, d. h. das Grundstück soll nicht veräussert werden.

### Finanzrechtliche Zuständigkeiten

Die Liegenschaft Bernstrasse 90 hat per 31. Dezember 2020 einen Buchwert bzw. Verkehrswert von Fr. 517'720.00. Die Liegenschaft ist mit dem amtlichen Wert mal Faktor 1,4 bewertet. Mit der Einführung von HRM2 per Rechnungsjahr 2016 wurde die Parzelle um Fr. 199'720.00 aufgewertet. Die Aufwertung wurde im Jahr 2016 vorschriftgemäss in die Neubewertungsreserve eingelegt.

Die amtliche Neubewertung (AN20) wurde für die Liegenschaft mit Verfügung vom 14. Juni 2021 eröffnet. Der amtliche Wert beträgt neu Fr. 445'400.00, was eine erfolgswirksame Aufwertung per 31. Dezember 2021 von Fr. 105'840.00 ergeben würde. Der Buchwert der Liegenschaft per neuem Bilanzstichtag würde demnach mit Fr. 623'560.00 ausgewiesen. Diese Bewertungsvorname wird mit vorliegendem Projekt bzw. mit der Überführung des Grundstücks ins Verwaltungsvermögen hinfällig.

Wird Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt, bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert. Für die Umbuchung ist der Buchwert massgebend (vgl. Art. 104 Gemeindeverordnung, BSG 170.111). Ist die Widmung mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden, bestimmt sich das zuständige Organ nach der Gesamtausgabe. Gemäss der Gemeindeverordnung beschliesst der Grosse Gemeinderat über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 150'000.00. Somit liegt die Kompetenz zur Beschlussfassung für die Neugestaltung der Parzelle unter Berücksichtigung der Widmung beim Grossen Gemeinderat.

### **Personelle und organisatorische Auswirkungen**

Der Rückbau des Gebäudes und die Neugestaltung werden durch die Bauverwaltung geleitet und überwacht. Gleich nach dem Beschluss des Grossen Gemeinderates soll das entsprechende Baugesuch eingereicht werden. Im besten Fall kann der Rückbau noch im Jahr 2021 erfolgen. Die Neugestaltung der Parzelle wird im Frühling 2022 ausgeführt.

### **Stellungnahme Finanzkommission**

Im Finanzplan 2021 – 2025 bzw. im Investitionsbudget 2021 ist das Vorhaben für die Neugestaltung des Areals mit Fr. 150'000.00 zu Lasten Verwaltungsvermögen enthalten (Konto 6220.5090.03, Ersatz Velo-/Mofaunterstand Unterzollikofen).

Folgekosten	Nutzungsdauer	Abschreibungs-/Zinssatz	Betrag
Abschreibung übrige Sachanlagen	10 Jahre	10.0 %	15'000.00
Zinsen (kalkulatorisch)		3.0 %	2'250.00
Total Kapitalkosten pro Jahr			17'250.00
Betriebsfolgekosten (extern)			0.00
Total Folgekosten aus Investitionskredit			17'250.00

Auf dem beantragten Kredit von Fr. 150'000.00 werden die Folgekosten (Abschreibungen und Zinse) durchschnittlich etwa Fr. 17'250.00 pro Jahr betragen und die Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts belasten. Die Abschreibungen sind mit der vorschriftgemässen Nutzungsdauer von zehn

Jahren für übrige Sachanlagen berechnet. Bei Parkanlagen kann der unbebaute Boden als Grundstück bilanziert werden und muss nicht zwingend abgeschrieben werden. Die Anlageteile und die noch festzulegende bebaute Bodenfläche aus der Neugestaltung ist hingegen über die Nutzungsdauer abzuschreiben, was demnach höhere jährliche Kapitalkosten ergibt. Für die Pflege des Aufenthaltsbereichs (Parkanlage) fallen für den Werkhof Unterhaltsaufwendungen an. Die Finanzierung des Kredits erfolgt im Jahr 2021 aus vorhandenen flüssigen Mitteln. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht bleibt erhalten.

#### Schwankungs- und Neubewertungsreserve, Wertkorrektur

Mit dem Rückbau der Liegenschaft ist gemäss den übergeordneten Bestimmungen eine sofortige Wertkorrektur vorzunehmen (vgl. Art. 81 Abs. 4 Gemeindeverordnung). Gemäss der kantonalen Steuerverwaltung richtet sich der amtliche Wert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken nach dem Verkehrswert. Für unbebautes Land in der Bauzone ist der amtliche Wert aufgrund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Erschliessungsgrades massvoll festzusetzen.

Der Landwert bzw. der amtliche Wert des Grundstücks wird nach Abbruch des Gebäudes voraussichtlich auf rund Fr. 350'000.00 festgesetzt (Angabe gemäss Kantonaler Steuerverwaltung ohne Gewähr), d. h. der Buchwert für die Überführung ins Verwaltungsvermögen beträgt Fr. 490'000.00 (amtlicher Wert mal Faktor 1,4).

Die aufgrund des Rückbaus vorzunehmende Wertkorrektur bzw. Abwertung von etwa Fr. 27'000.00 (Differenz aus bilanziertem Buchwert abzüglich neuem amtlichem Wert mal Faktor 1,4) kann der Schwankungsreserve belastet werden, d. h. die Abwertung fällt in der Erfolgsrechnung saldoneutral aus. Die Schwankungsreserve weist per 1. Januar 2021 einen Wert von Fr. 598'932.55 (Konto 29601.01) aus und wird um den Abwertungsbetrag vermindert.

Die Überführung des Grundstücks ins Verwaltungsvermögen kommt einem Verkauf von Finanzvermögen gleich. Bei der Übertragung ist die aus der Neubewertung beim Übergang von HRM1 zu HRM2 erfolgte und bestehende Neubewertungsreserve von Fr. 199'720.00 aufzulösen, was ein erfolgswirksamer Ertrag zugunsten der Erfolgsrechnung bewirkt. Im Gegenzug vermindert sich der jährliche buchmässige Ertrag um Fr. 39'944.00 über fünf Jahre aus der linearen Auflösung der Neubewertungsreserve (Konto 29600.01).

Die Kommission befürwortet einstimmig den Abbruch der Liegenschaft. Aus wirtschaftlichen Überlegungen macht eine Sanierung des Gebäudes keinen Sinn. Das Behalten der Parzelle als strategische Landreserve wird unterstützt.

#### **Antrag Gemeinderat**

1. Der Widmung der Parzelle-Nr. 404 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird zugestimmt (Anteil unüberbaute Fläche für Aufenthaltsbereich/Parkanlage, Konto 6220.5000.01).
2. Der Verpflichtungskredit für die Neugestaltung des Areals von Fr. 150'000.00 (inkl. MWST) zzgl. Buchwert des Grundstücks bei der Überführung von voraussichtlich rund Fr. 490'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 6220.5090.03) bewilligt.

#### **Änderungsantrag von Michael Fust, SP (vorgängig eingereicht)**

*Ergänzung des Velounterstands um Solarstromproduktion und Lademöglichkeiten für E-Bikes: Der Velounterstand ist mit Photovoltaikmodulen zu ergänzen und es sind Lademöglichkeiten für E-Bikes mittels Solarstrom vorzusehen. Der Kredit ist hierfür um Fr. 15'000.00 zu erhöhen.*

## Beratung

**GGR-Präsidentin Annette Tichy-Gränicher (GFL):** Wird das Eintreten bestritten? Das ist nicht der Fall.

**Vizegemeindepräsidentin Mirjam Veglio (SP):** Im Jahr 1980 hat der Gemeinderat die Parzelle Bernstrasse 90 inkl. Liegenschaft als strategische Landreserve erworben. Im Fokus stand nicht das Haus, sondern, dass man bei einem allfälligen Ausbau des Bahnhofs Unterzollikofen entsprechende geplante Reserven gehabt hätte. Im Grossen Gemeinderat ist im Jahr 2010 eine Sanierung des Gebäudes abgelehnt worden, es ist halt in die Jahre gekommen, man hätte etwas tun müssen, wenn man es damals hätte erhalten wollen. Der Grosse Gemeinderat war damals der Meinung, dass der Gemeinderat eine längerfristige Planung vornehmen müsse, was mit der Parzelle generell geschehen soll. Der Gemeinderat hat sich dann an seiner Klausur im Jahr 2013 eingehend damit auseinandergesetzt und kam zum Schluss, die Liegenschaft rückzubauen und die Parzelle einfach zu gestalten und weiterhin als Landreserve zu halten. Aufgrund der Voten anlässlich der Budgetdebatte im Grossen Gemeinderat – budgetiert waren Rückbau und Neugestaltung, ein expliziter Antrag wurde nicht gestellt – hat sich der Gemeinderat im Frühling 2021 nochmals mit dem Inhalt auseinandergesetzt und bekräftigte seinen Beschluss erneut.

Der Gemeinderat hat demnach den Rückbau der Liegenschaft in abschliessender Zuständigkeit beschlossen. Finanztechnische Gründe führen zur etwas speziellen Situation, dass nicht auch der Gemeinderat, sondern der Grosse Gemeinderat das zuständige Organ ist, um den Kredit für die Neugestaltung zu sprechen. Der Gemeinderat hat deshalb bis vor der heutigen Diskussion im Parlament bewusst mit der Eingabe der Baubewilligung für den Abbruch zugewartet. Jetzt ist man gespannt auf die Diskussion hier im Rat.

Der Gemeinderat schlägt euch eine einfache Neugestaltung vor, das Credo ist eigentlich das, man möchte nichts verunmöglichen – in Bezug auf die strategische Nutzung – es soll aber vieles möglich sein in Bezug auf eine zwischenzeitliche Nutzung. Der Ort soll ansprechend sein mit einer grünen, naturnahen Bepflanzung, einer schönen Gestaltung einerseits für das Auge, andererseits für das Wohlbefinden. Der Ort soll zum Verweilen einladen.

Es sollen 61 gedeckte und 70 offene Veloabstellplätze geschaffen werden bzw. ersetzt werden, das Terrain soll möglichst erhalten bleiben. Die bestehenden Bäume bleiben ebenfalls erhalten und sollen Schatten spenden, weder neue Bäume noch neue Bauten sind vorgesehen. So wird keine zukünftige Nutzung verunmöglicht oder erschwert. Seitens GPK sind keine Fragen. Zum Antrag: Der Gemeinderat beantragt euch, dem Kredit von Fr. 150'000.00 für die Neugestaltung zuzustimmen.

**Martin Emmenegger (SVP):** Wir haben es in der Fraktion besprochen und begrüßen eigentlich den Vorschlag des Gemeinderats. Wie gesagt, es ist eine strategische Landreserve und wir finden es gut, dass man nichts für die Zukunft verunmöglichen will. Gleichwohl ist das Haus in die Jahre gekommen und wie ihr es lesen konntet ist die Kompetenz für den Abbruch klar beim Gemeinderat, was wir nicht bestreiten. Wir finden gut, dass die WC-Anlage bleibt, wie sie ist, dass sie weiterhin nutzbar ist, wir finden es gut, dass es «kiss and ride» Parkplätze geben wird und dass die Veloabstellplätze geändert werden, dass es eine offene Anlage geben wird und dadurch die Sicherheit erhöht wird, auch optisch aufgewertet. Zu den Änderungsanträgen würden wir es wiederum begrüßen, wenn man sich vor dem Antrag überlegen würde, was man eigentlich beantragen möchte und nicht X-Mal hin und her ändert. Interessieren würde mich noch, wie man auf die Fr. 150'000.00 kommt? Insgesamt können wir dem Antrag des Gemeinderats zustimmen.

**Petra Spichiger (SP):** Wir haben selbstverständlich das Geschäft auch diskutiert und haben gefunden, das ist doch hübsch, wenn wir dort ein bisschen mehr Platz haben. Nur muss der Platz jetzt gestaltet werden. Wir haben uns überlegt, was es geben könnte: Platz zum Spielen, Sitzgelegenheiten, allenfalls «Tischli» fürs Mittagessen – da ist viel offen. Und – wir möchten denen, die den Platz schlussendlich gestalten, relativ viel Freiheit lassen. Etwas ist uns aber ganz wichtig, dass man ökologisch wertvoll begrünt und nicht einfach den Boden asphaltiert. Ich komme jetzt trotzdem noch mit einem **Änderungsantrag**: *Wir würden uns wünschen, dass man noch Fr. 5'000.00 mehr zum Geschäft beisteuern würde für eine Velopumpanlage mit fixem Montageort mit an einem Kabel befestigtem Werkzeug.* Es würde nicht viel kosten und wäre sehr hilfreich.

Noch etwas zu dieser Widmung. Als ich das gelesen habe, habe ich gedacht, jawohl, es gibt eine Tafel, wo draufsteht: Entstanden dank dem vorausdenkenden GGR 2021.

**Marceline Stettler (GFL):** Ich gebe ohne Wenn und Aber zu – ich bin etwas vorbelastet, was den Familientreff anbelangt. Ich bin nämlich jetzt ganze 18 Jahre lang als Koordinatorin vom Treff sehr viel ein- und ausgegangen dort. Meine Familie hat den Familientreff schon als «mein zweites Zuhause» benannt. Es ist nicht ganz einfach. Ich bin in letzter Zeit etliche Male gefragt worden: «Wieso will der Gemeinderat dieses Haus abreißen?» und «Was wird gebaut?» Hier musste ich meist sagen, dass ich es selber nicht weiss. Ich habe gemerkt, dass die breite Bevölkerung nicht wirklich nachvollziehen kann, dass ein Haus abgerissen werden soll, obwohl unklar ist, was gebaut wird. Die GFL hat das auch bedauert. Mit dieser Vorgehensweise hat sich der Gemeinderat nun selber unter Zeitdruck gesetzt und der Kritik ausgesetzt.

Zum Haus selber – es ist wirklich alt, sehr alt. Die Parterrewohnung ist nämlich im Jahr 2002, ich habe vorhin angefangen zu rechnen und bin auf 19 oder 20 Jahre gekommen, der Gemeinderat korrigiert mich, wenn's nicht stimmt, ausgeschrieben worden als Büro oder Geschäfts-Büro. Es hat sich niemand auf das Inserat gemeldet.

Ich war ja froh darüber, aus dem Grund kam der Familientreff für die Nutzung zum Zug. Ihr müsst euch vorstellen, jetzt hat man über all die Jahre immer nur das Minimum gemacht, das was gerade unbedingt nötig war. In den letzten zwei Jahren weiss ich, musste einmal eine Scheibe ersetzt werden, weil in der Spielgruppe irrtümlicherweise ein Lego-Helikopter in der Scheibe gelandet ist und nicht auf dem Regal. Es ist wirklich sehr alt. Und es ist, wie ihr selber lesen konntet, in dem Gutachten von 2002 geschrieben: «Die Grundstück-Nutzung ist geringer als es die Bauvorschriften zulassen würden». Ich möchte das jetzt nicht verdichtet überbauen, ganz sicher nicht. Ich möchte nur zeigen, es ist ein kleines Haus und es sind nur zwei 4 ½-Zimmerwohnungen vorhanden. Ich möchte einfach nur zeigen, wieviel Geld wir in die Hand nehmen müssten, damit es einfach «klein» bleibt. Grundsätzlich begrüssen wir es, dass das Grundstück im Gemeindebesitz bleibt, dass man das als strategische Reserve behält. Wir stimmen der Widmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu.

Mit dem Rückbau haben wir eher ein bisschen Mühe. Es stösst nicht bei allen auf Begeisterung. Vielleicht auch, weil diverse Details nicht klar sind. Weil man jetzt noch gesehen hat, es gäbe irgendwie noch mehr Ideen, die umgesetzt werden könnten. Nur sind wir jetzt einfach alle ein bisschen knapp in der Zeit. Die Wartehalle für den Bus und die WC-Anlage sind unbestritten. Auch mit den Kurzzeitparkplätzen können wir leben. Wie viele Veloabstellplätze es braucht, das ist natürlich eine gute Frage. 61 plus 70, sind jetzt einmal geplant. Es ist noch schwierig. Ich habe vor Baubeginn der Wärmeleitung zweimal den Ort besucht und einmal nachgezählt. Einmal standen 17 und einmal 15 Velos da, nebst den «Anhängewägel» für die Verteilung der Werbung und den Mietvelos. Drei dieser Velos waren nicht mehr fahrtüchtig. Unbestritten ist, es ist ein dunkler, «gefürchiger», nicht angenehmer Ort. Da sind wir froh, wenn etwas geändert wird. Anzahl Parkplätze, das lassen wir mal im Raum stehen. Mit der kleinen Parkanlage mit Sitzgelegenheit, ein zweites «Gemeindegärtli» an praller Sonne und umrahmt von der Bernstrasse und dem Lätternweg, Schatten für ein Bänkli hätte es nur entlang der Bernstrasse, damit haben wir eher etwas Mühe. Mit Rasen, Blumen, Wiese und Kiesfläche, von allem etwas aber nichts Richtiges, darüber sind wir nicht sehr glücklich.

Die Vorstösse von Michael und Petra zeigen, es gäbe wahrscheinlich noch Potenzial und aus unserer Sicht wäre es noch wichtig, dass man das wirklich noch berücksichtigt. Wir stimmen also dem Verpflichtungskredit, nicht überzeugt, aber wir stimmen dem zu, im Vertrauen darauf, dass eben der Gemeinderat wirklich dort das Maximum versucht herauszuholen. Man könnte am Ende noch die ganze Bevölkerung miteinbeziehen, es gäbe vielleicht noch mehr Ideen. Wir vertrauen einfach darauf, dass es gut kommt. Wir können uns auch vorstellen, den beiden Anträgen, die jetzt noch eingegangen sind, auch noch zuzustimmen, auch wenn wir es nicht mehr in der Fraktion besprechen konnten. Aber, es sind alles gute Ideen. Danke.

**Niels Volken (FDP):** Wir haben es vorhin gehört, schon seit elf Jahren wird hier im Grossen Gemeinderat über die Bernstrasse 90 diskutiert. Wir von der FDP-Fraktion finden das Neugestaltungsprojekt grundsätzlich sinnvoll, wir haben auch Vertrauen, dass die Verwaltung dort das Maximum rausholen wird, so wie es jetzt auch vorgesehen ist. Wir werden der Widmung und dem Kredit zustimmen.

**Mario Morger (gip):** Im Wissen darum, dass ich jetzt Minderheitsposition vertrete, möchte ich trotzdem kurz eine 180°-Wendung zumuten und ein paar Ausführungen machen, vielleicht gibt es noch etwas zum darüber nachdenken. Auf jeden Fall hat für mich dieses Geschäft eine gewisse emotionale Komponente, wenn man es hochgestochen sagen möchte und eine betriebswirtschaftlich rationale. Ich fange mit der emotionalen an.

Es gibt nicht mehr allzu viele Gebäude in Zollikofen, die 100 Jahre alt und älter sind. Zollikofen verändert sich rasant. Die neue Überbauung beim ehemaligen Betagtenheim z. B. wirbt mit dem Spruch «Wohnen am Puls». Aber, ich frage mich immer, wenn ich dort vorbeilaufe, gibt es diesen Puls denn in Zollikofen? Ich stelle die Gegenhypothese auf und meine, Zollikofen muss aufpassen, nicht zu einer Schlafgemeinde zu verkommen.

In der Bevölkerungsbefragung stechen stets zwei Punkte negativ ins Auge: Es sind dies die Bernstrasse und andererseits das Fehlen eines identitätsstiftenden Dorfkerns, wo man sich treffen kann.

Die Bernstrasse 90 hat in einem sehr kleinen und beschaulichen Rahmen dem Dorf Charakter gegeben. Der Kiosk war beliebt und zum Teil Treffpunkt, der Warteraum auch schon mal Verweilungsort für Alkoholiker und Obdachlose. Das Velo stellte man gerne mal ab, wenn der plötzliche Regen ein Umsteigen auf die RBS verlangte. Und der Familientreff und die Mütter- und Väterberatung haben wertvolle Dienste geleistet. Marceline hat es gesagt. Wie sieht die Alternative aus? Das, wenn auch sehr alte und unter Umständen nicht mehr sehr gut im Schuss stehende Haus, es ist trotzdem ein nettes Haus, welches man vielleicht auch wieder mit Fr. 600'000.00 bis Fr. 800'000.00 aufmöbeln könnte, wird eingetauscht in eine nackte Fläche mit Kies und Sträuchern, Velounterständen aus Stahl und Glas und zwei Parkplätzen. Ich sage zu dem, ich «motze» jetzt ein bisschen: Bieder und sauber. Auch wenn die Liegenschaft bereits ziemlich heruntergekommen ist, mir wird sie auf jeden Fall fehlen, wenn ich morgens daran vorbeilaufe oder fahre, mit dem Velo, um zur RBS-Station zu gehen.

Jetzt aber vom emotionalen zum rationalen. Mich macht die Aussage stutzig, dass die Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich keinen Sinn mache. Ich stelle dies aufgrund verschiedener Aspekte in Frage, siehe dazu die Tabelle auf dem Beamer:

	Sanierung	Abriss / Umwidmung
(1) Buchwert Bilanzstichtag	(a) 623'560.00 Fr. (S.8)	(b) 490'000.00 Fr. (S.9)
(2) Bilanzverlust		(a) - (b): 133'560.00 Fr.
(3) Investitionen	600'000.00 - 800'000.00 Fr.	225'000.00 Fr.
(4) Gesamtaufwand (2) + (3)	(a) 600'000.00 - 800'000.00 Fr.	(b) 355'600.00 Fr.
(5) Mehraufwand Sanierung		
(4a) - (4b)	250'000.00 - 450'000.00 Fr.	
(6) Bruttorendite aktuell	36'700.00 Fr./Jahr (S.7)	0
(7) Rendite / Gesamtaufwand = (6) / (4)	ca. 5 %	0 %
(8) Rendite / Mehraufwand = (6) / (5)	ca. 10 %	0 %

Ich habe ein paar einfache Daten zusammengetragen aus dem Antrag. Ihr seht spaltenweise die Option Sanierung, welche vom Gemeinderat verworfen worden ist und die Option Abriss / Umwidmung. Ich habe dort die Buchwerte zum Bilanzstichtag übertragen, das ist einerseits bei der Sanierung, dort haben wir heute einen Buch-/Verkehrswert um die Fr. 620'000.00 und beim Abriss / Umwidmung wäre es bei Fr. 490'000.00. Also vor allem dann eben das Grundstück selber ohne Liegenschaft. Jetzt noch bei den Vorinvestitionen: das würde einen Bilanzverlust über rund Fr. 130'000.00 bedeuten, die man aus einer Schwankungsreserve nehmen würde, wenn ich das richtig verstanden habe. Dann haben wir die zwei Optionen der Investitionen von Fr. 600'000.00 bis Fr. 800'000.00 bei einer Sanierung und beim Abriss / Umwidmung Fr. 225.000.00. Zusammen mit dem Bilanzverlust wäre das ein einmaliger Aufwand über Fr. 355'600.00 mit den entsprechenden Nachfolgen der Pflege und Unterhalt. Dem steht gegenüber der Sanierungsaufwand über Fr. 600'000.00 bis Fr. 800'000.00, so ist es vorgeschätzt. Wenn man die beiden Differenzen sieht, also, das ist der Mehraufwand einer Sanierung gegenüber einer Umwidmung, dann sind wir dort irgendwo bei Fr. 250'000.00 bis Fr. 450'000.00, nämlich der Differenz zwischen den Fr. 600'000.00 bis Fr. 800.000.00 einerseits und der Fr. 355'000.00 andererseits.

Im Jahr 2020 hat dieses Haus eine relativ schlechte Rendite abgeworfen, vergleichsweise mit anderen Örtlichkeiten, aber immerhin mit Fr. 36'700.00. Das bedeutet, wenn man die Fr. 36'700.00 durch die Fr. 250'000.00 / Fr. 450'000.00 teilt, ergibt das eine ungefähre Bruttorendite von 5 %. Klar, da kommen noch Abschreibungen dazu und der Unterhalt, aber auf der anderen Seite gibt es sicher auch bei einer Umwidmung mit einer kleinen Parkanlage einen gewissen Unterhalt. Wenn man das ins Verhältnis zum Mehraufwand zieht – ich finde, das ist eigentlich die richtige Zahl – dann hätten wir

eine Bruttorendite von 10 % gegenüber der Alternative mit einer Rendite von 0 %. Vielleicht ein bisschen kurz gegriffen: Es ist uns klar, es ist kein Renditeobjekt, aber es ist einfach ein Zahlenbeispiel, damit wir uns auch noch bewusst sind, man würde wahrscheinlich nicht drauflegen. Die Gegenüberstellung habe ich einfach mal noch aufzeigen wollen.

Ich komme zum Fazit: Mit dem Abriss verzichten wir auf ein bald historisches Gebäude an einer zentral guten Lage, das auch weiterhin Vereinen oder einer Kinderarztpraxis als Standort dienen könnte. Wir verzichten zudem auf einen Kiosk, der auch eine soziale Aufgabe in Zollikofen wahrgenommen hat, so empfand ich es jedenfalls, es war ein beliebter Treffpunkt. Wir bekommen dafür neue Veloabstellplätze, obwohl die heutigen nicht ausgelastet sind und zwei Kurzparkplätze. Dem gegenüber werde ich jetzt eher kritisch, ich könnte mich noch abfinden mit einem Rückbau. Aber, ich möchte es doch beliebt machen und wäre sehr froh, wenn der Gemeinderat das Ganze nochmals überdenkt. Neue Veloabstellplätze, da muss ich als täglicher Velofahrer einfach sagen: ich brauche keinen Veloabstellplatz mit Glasdach und Stahlkonstruktion. Mein Velo kann auch sonst irgendwo stehen, so gern wie ich es habe. Und – zwei Kurzparkplätze – dafür müssen wir nicht eine so grosse Sache machen und das Haus abreißen. Für mich ist es einfach insgesamt ein sehr schlechter Deal.

**Raymond Känel (BDP):** Die Gemeinde hat im März die Mietverhältnisse gekündigt, der Gemeinderat Ende Juni den Abbruch formell beschlossen und der Grosse Gemeinderat wird voraussichtlich heute dem Kredit für die Neugestaltung zustimmen. Auch wenn das alles rechtens ist, hätte ich mir gerade die umgekehrte Reihenfolge im Vorgehen gewünscht. So müssten wir heute nicht über ein «fait accompli» entscheiden, sondern hätten mitgestalten dürfen. Dringlichkeit in Abbruch und Neugestaltung ist ja zu keinem Zeitpunkt erforderlich gewesen. Der Gemeinderat schreibt im Bericht und Antrag zum Geschäft, der Grosse Gemeinderat habe im November 2010 den Kreditantrag für die Sanierung zurückgewiesen – nicht abgelehnt, wie Mirjam vorhin in ihrem Votum erwähnt hat – und eine mittel- bis langfristige Strategie für diese Parzelle gewünscht. In der Klausur 2013 hat der Gemeinderat entschieden, das Gebäude abzubrechen.

Wenn ich das richtig verstehe, hat der Gemeinderat also dem Rückweisungsantrag nie entsprochen und nie mehr eine Diskussion im Grossen Gemeinderat über seine Absichten bezüglich Bernstrasse geführt. Man hat einfach die Zahlen für einen Abbruch und Neugestaltung in den Finanzplan aufgenommen und keiner von uns hat es wirklich gemerkt, oder erst per Zufall im Oktober 2020 anlässlich der Budgetberatung, realisiert. Das Vorgehen des Gemeinderats ist enttäuschend. Damit doch noch eine Diskussion über die Zukunft der Bernstrasse 90 geführt werden kann, ist das Geschäft zurückzuweisen. Hiermit stelle ich folgenden **Rückweisungsantrag:**

*Das Geschäft Bernstrasse 90, Neugestaltung Areal, Widmung und Verpflichtungskredit ist zurückzuweisen.*

*Begründung: Im November 2010, das habe ich vorhin gerade erwähnt, dass der Gemeinderat der Rückweisung nie nachgekommen ist. Plus als zweiten Punkt, das hat die Diskussion heute gezeigt: Es scheint, als dass die Neugestaltung noch nicht ganz ausgereift ist. Einerseits zeigen das die beiden Anträge der SP, andererseits schreibt der Gemeinderat selber im Bericht und Antrag, dass konkret die Gestaltung zusammen mit Fachleuten zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll.*

*Der Gemeinderat wird beauftragt,*

- a) *Die Planungsarbeiten für die Neugestaltung voranzutreiben und die konkrete Gestaltung aufzuzeigen. Hier sind auch die Anträge der SP zu prüfen.*
- b) *Als Alternative zu Abbruch und Neugestaltung soll aufgezeigt werden, wie die Liegenschaft weitergeführt werden könnte und was die finanziellen Folgen wären. Stichworte für mögliche Nutzung: Kinderarztpraxis, Raumreserve für Büro der Gemeinde, Schulraum/Kindergarten, Büro-/Gewerbefläche für Dritte, Vereins-/Ortstreff etc.*

**GGR-Präsidentin Annette Tichy-Gränicher (GFL):** Heute ist der Abend der kurzfristigen Anträge. Wir werden über den Rückweisungsantrag nach den übrigen Anträgen entscheiden. Sind jetzt noch weitere Bemerkungen der Ratsmitglieder, insbesondere zu den Anträgen und zum Rückweisungsantrag?

**Michael Fust (SP):** Ich möchte gerne etwas zu meinem Antrag sagen. Ich verstehe, dass man es vielleicht nicht optimal findet, wenn ein Antrag kurzfristig reinkommt, aber ich möchte euch dann doch auf die Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats hinweisen, welcher erlaubt, dass eben Anträge auch kurzfristig gestellt werden dürfen. Solche mit grosser Tragweite sind vorgängig einzureichen und

das Ratspräsidium entscheidet zusammen mit dem Sekretariat, ob sie vorgängig noch verschickt werden oder nicht. Nichtsdestotrotz, ich habe mich für mein Schreiben heute bereits entschuldigt, dafür, dass ein Teil unvollständig war.

Kurz zur Begründung meines Antrags. Ihr wisst es wahrscheinlich alle, Elektromobilität ist auf dem Vormarsch. E-Bikes sind mittlerweile eine valable Alternative zum Auto geworden, sei es zum Einkaufen oder sei es beim Berufspendeln in Kombination mit dem ÖV. Gleichzeitig sind die Akkus, auch wenn sie mittlerweile lange halten, nicht immer vollgeladen und entsprechend wichtig und schön ist es zu wissen, dass man Lademöglichkeiten hat. Deshalb mein Antrag, bei der Neugestaltung des Areals Bernstrasse 90 in der Planung um Umsetzung der neuen Velounterstände auch Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen, und das dann idealerweise mit PV-Modulen, um den entsprechenden Strom bereitzustellen.

Man macht dort mit der Neugestaltung, falls man sie nicht zurückweist, einen Raum auf, es gibt etwas mehr Weite, es gibt eine Art Bahnhofplatz und es wird auch ein Stück weit eine Visitenkarte von Zollikofen sein. Der Platz soll genutzt werden und übrigens ist eine öffentliche Steckdose nicht nur zum Veloladen geeignet, sondern auch einmal für ein leeres Handy etc. Mir ist bewusst, dass der Bahnhof Unterzollikofen nicht der grosse Knotenbahnhof ist. Gleichzeitig, wenn man dort hinsteht und sich ein bisschen rumschaut sieht man, es hat eine Bank, Restaurants, eine Weinhandlung, die Migros etc. Während dem Einkauf oder dem Restaurantbesuch das E-Bike aufladen zu können ist eine praktische Sache, und auch ein schöner Service.

Einer der Vorredner hat darüber spekuliert, ob wir einfach mal den Finger in die Luft gehalten hätten, um beim Betrag von Fr. 15'000.00 zu landen. Etwas mehr haben wir uns schon überlegt. Im Antrag findet sich eine Abbildung, ein Beispiel einer Solarladesäule, diese kostet gemäss einer unverbindlichen Auskunft Fr. 11'400.00 ohne Transport und Montage. Zusammen kommt man dann ungefähr auf die Fr. 15'000.00.

Vielleicht könnte man aber auch etwas praktischeres machen mit dem Geld, aber in diese Richtung könnte es gehen, so könnte der Platz zusätzlich aufgewertet werden. Wir sehen im Moment Veränderungen in der Mobilität, das sind Veränderungen, worauf wir eingehen können. Eine Chance, die wir dort haben, zu nutzen. In diesem Sinn bitte ich euch, meinem Antrag zuzustimmen, auch wenn er kurzfristig gekommen ist.

**Peter Nussbaum (SVP):** Es ist schon spannend, was so ein Geschäft alles für Ideen bringt. So nach dem Motto: darf es ein bisschen mehr sein. Darf ich euch daran erinnern, in einem Monat ist im Grosse Gemeinderat dann wieder das Budget Thema. Ideen gibt es viele, für so einen Platz, ich hätte auch noch einige. Aber eben, wir haben auch in der Fraktion darüber diskutiert, Fr. 150'000.00 für nur das wenige, was gesagt worden ist, ist eigentlich schon sehr viel Geld. Zu den einzelnen Anträgen meine Meinung: Marceline hat sich die Mühe genommen, Velos zu zählen, besten Dank, ich bin etwa auf gut 10 gekommen ohne die kaputten. Eins oder zwei sind dann vielleicht noch E-Bikes und für diejenigen, welche die Veloständer meistens brauchen, haben von zu Hause vielleicht fünf Minuten hin- und wieder zurück. Ob es dafür wirklich eine Ladestation braucht, das sei dahingestellt. Die Idee von Petra, die Werkstatt, ist sicher auch eine gute Sache, aber – beim Bahnhof müssten wir es dann auch haben, beim Geisshubel auch, etc. – wo endet das, was muss die Gemeinde noch alles bieten hier? Deshalb würde ich schmackhaft machen, die guten Ideen mit Energieversorgern, mit Velohändlern, etc. zu besprechen und so könnte allenfalls auf privater Basis etwas gemacht werden. Die Grundideen sind sicher gut, aber, wie gesagt: darf es noch ein bisschen mehr sein, ist nicht immer das richtige, habe ich das Gefühl. Merci.

**Vizegemeindepräsidentin Mirjam Veglio (SP):** Ich möchte den einen oder anderen Punkt aus der Diskussion aufgreifen. Danke für die angeregte Diskussion. Beim Rückweisungsantrag möchte ich gerne beginnen. Der Gemeinderat legt euch wirklich fest ans Herz, diesem nicht zuzustimmen. Ich möchte den Ball ein bisschen zurückspielen in Richtung Antragsteller. Es ist gesagt worden: Der Grosse Gemeinderat werde vor ein «fait accompli» gestellt. Man sei dem Rückweisungsantrag seinerzeit aus dem Jahr 2010 gar nicht recht nachgekommen, man habe, das ist jetzt meine Interpretation, oder in deinen Worten, im stillen Kämmerlein einfach irgendetwas gemacht und niemand habe etwas davon gewusst. Das weise ich klar zurück. Der Abbruch des Hauses, der Rückbau, ist seit Jahren im Investitionsplan enthalten und dieser ist öffentlich und wird auch, zwar nicht diskutiert hier im Grosse Gemeinderat, aber zur Kenntnis genommen. Also in dem Sinn hat man gewusst, wo die Reise hingehet. Ich habe es gesagt an der letzten Budgetdebatte, es sind gewisse Fragen aufgeworfen

worden und ich habe seinerzeit versprochen, man käme mit einem Gestaltungsvorschlag in den Grossen Gemeinderat. Auch wenn das nicht, wie die Situation jetzt ist, in abschliessender Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats gewesen wäre. Es hat jetzt eine andere Wende genommen. Wir haben einen Vorschlag gemacht. Dem Gemeinderat ist es wirklich wichtig, die Spielregeln einzuhalten, die gewisse Transparenz, die wir versprechen, halten wir auch ein. Das finde ich etwas ganz Wichtiges. Ich weiss, dass es ein schönes, altes Haus ist, ich habe auch gewisse Emotionen für alte Bauten, ich finde sie schön und trotzdem muss man bedenken – nebst den Emotionen – eben auch den wirtschaftlichen Aspekt zu berücksichtigen. Mario Morger hat gesagt, die Fr. 400'000.00, das ist seinerzeit für eine leichte Sanierung vorgesehen gewesen, das ist im Jahr 2010 so berechnet worden. Und, das wäre nicht für 20 bis 25 Jahre gewesen, sondern damit das Haus einen Moment lang noch hätte bewohnt werden können. Ich weiss nicht, ob die Wirtschaftlichkeitsberechnung wirklich aufgeht in dieser Berechnung, ich möchte mich auch nicht zu weit hinauslehnen. Vielleicht möchten die Finanzen noch etwas dazu sagen und sonst lassen wir das so stehen. Ich möchte den Ball noch ein zweites Mal dem Grossen Gemeinderat zurückspielen. Ihr seid eingeladen gewesen, über die Gestaltung zu befinden. Es ist ein Vorschlag, ein Antrag des Gemeinderats und es ist den Fraktionen freigestellt, Anträge, Abänderungsanträge oder etwas anderes zu stellen. Das ist eigentlich genau das, was jetzt passiert. Wir haben gut zugehört, gewisse Ideen sind in den Voten vorgekommen, das nehmen wir gerne mit, aber abgesehen der beiden Anträge der SP sind keine konkreten Ideen oder Anträge gestellt worden. Ja, das wäre jetzt der Moment gewesen. In dem Sinn wirklich, danke, dass ihr dem Rückweisungsantrag nicht zustimmt.

**Simon Rubi (gfp):** Die Solarladeanlage für E-Bikes sehe ich als unnötig. Es fährt niemand mit seinem E-Bike zum Bahnhof Unterzollikofen, um sein E-Bike zu laden. Mit einem E-Bike fährt man dann gleich nach Bern. Denn, der Zug hält ja mehrfach bis Bern und mit dem E-Bike ist man gleich schnell oder schneller.

Solaranlagen sind gut, aber nicht an dieser Stelle, denn es hat keinen Nutzen, es ist rein ideologisch. Wenn noch Ideen gesucht sind: Food-Waste-Kühlschrank oder öffentliches Bücherregal könnten auf dem Platz eingerichtet werden.

**André Tschanz (EVP):** Die Anzahl Veloabstellplätze ist ein Thema gewesen. Ich weiss nicht, ob ich einen Antrag stellen muss oder nicht: Das steht schon in keinem Verhältnis, wenn 10 bis 15 Velos dort stehen und für 110 geplant wird. Der Gemeinderat soll sich das nochmals überlegen, ob es wirklich so viele braucht. Oder, soll ich einen Antrag stellen dafür, dass man die Anzahl reduziert auf ein realistisches Mass? Ausbauen kann man ja später immer noch.

**Bruno Vanoni (GFL):** Ich möchte zwei Bemerkungen machen. Warum hat es vielleicht auch so wenige Velos auf dem Abstellplatz; weil es eben ein «gruseliger» Platz ist einerseits und weil für Velofahrer das Befahren der Bernstrasse, um dorthin zu kommen, gefährlich ist. Es gibt viele Leute in Zollikofen, die sich nicht auf die Bernstrasse trauen. Darauf kommen wir dann nachher noch zu sprechen. Dann möchte ich einfach mal fragen: Habt ihr auch schon einmal gezählt, wie viele Autos auf den öffentlichen Parkplätzen stehen? Wir bauen eine Infrastruktur für Velos, man verbessert die heutige schlechte Situation und ich finde, es kann nicht sein, dass wir jetzt vom Ist-Zustand ausgehen und sagen, 15 reichen auch, es sind ja nur 15 dort gewesen. Sondern, wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren die Velofahrer zunehmen werden und es wird vor allem auch die Erkenntnis kommen, dass man nicht das eine Verkehrsmittel gegen das andere ausspielt, sondern, dass man vermehrt kombiniert die Mobilitäten braucht. Und darum würde ich mich dagegen wehren, wenn man bei den Veloplätzen reduzieren würde. Das Gegenteil muss man machen, man muss dafür sorgen, dass sich die Leute mit dem Velo trauen, unterwegs zu sein.

**Fritz Pfister (SVP):** Zur Ladestation grundsätzlich: Die Ladestation ist, das wurde zum Glück von der grünen Seite auch noch erwähnt, eigentlich nicht relevant. Darüber bin ich sehr froh. Zum anderen. Die Ladestation bräuchte ja dann Sonne, und zwar viel Sonne. In dieser Gegend, ich habe acht Jahre lang mein Geschäft dort unten gehabt, sind zwar viele Bäume, aber relativ wenig Sonne. Die Effizienz der Ladestation wäre somit sehr schlecht.

**Beat Baumann, Bauverwalter:** Ich möchte zuhanden des Protokolls festhalten, dass es klar ist: wir sprechen von 61 neuen Veloabstellplätzen. 110 haben wir heute, 61 sind geplant. Wenn wir das jetzt reduzieren und später ausbauen wollen, machen wir einfach dann nochmals ein Baubewilligungsverfahren für ein paar tausend Franken. Das steht dann in keinem Verhältnis zum effektiven Ausbau. Deshalb, aus unserer Sicht ganz klar, machen wir das so wie vorgesehen, 61 deutlich attraktivere Plätze, als dass wir sie jetzt haben. Wir haben dann noch offene Abstellmöglichkeiten, ohne Dach, mit Bügeln, wo das Velo angekettet werden kann. Wenn der Bedarf sehr gross wäre, könnte man diese relativ einfach ausbauen. Und wenn ich schon fürs Protokoll dabei bin, etwas zu sagen: Der Rückweisungsantrag mit Konzept zur Sanierung und Weiternutzung würde bestimmte Planungskosten von rund Fr. 50'000.00 bis Fr. 100'000.00 generieren.

### **Beschluss**

1. Der Änderungsantrag von Michael Fust (SP) zur Ergänzung des Velounterstands um Solartromproduktion und Lademöglichkeiten für E-Bikes wird abgelehnt. (13 Ja, 23 Nein)
2. Der Änderungsantrag von Petra Spichiger (SP) für eine fix montierte Velopumpstation mit befestigtem Werkzeug wird abgelehnt. (10 Ja, 20 Nein)
3. Der Rückweisungsantrag von Raymond Känel (BDP) wird abgelehnt. (4 für die Rückweisung, 24 dagegen)

### **Beschluss (Schlussabstimmung)** (30 Ja, 3 Nein)

1. Der Widmung der Parzelle-Nr. 404 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird zugestimmt (Anteil unüberbaute Fläche für Aufenthaltsbereich/Parkanlage, Konto 6220.5000.01).
2. Der Verpflichtungskredit für die Neugestaltung des Areals von Fr. 150'000.00 (inkl. MWST) zzgl. Buchwert des Grundstücks bei der Überführung von voraussichtlich rund Fr. 490'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 6220.5090.03) bewilligt.