Grüne Freie Liste GFL Zollikofen
Marceline Stettler, Präsidentin
Bernstrasse 117

3052 Zollikofen

031 911 01 29
m.r.stettler@sunrise.ch

An das
Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
Poststrasse 25

3071 Ostermundigen

Zollikofen, 10. August 2017

BAUPUBLIKATION BAUVERWALTUNG ZOLLIKOFEN: RÜCKBAU WOHNGEBÄUDE INKLUSIVE KELLER, BERNSTRASSE 3, PARZELLE 184 1386 - EINSPRACHE

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grüne Freie Liste GFL Zollikofen erhebt gegen das im „Anzeiger" vom 12.7.2017 publizierte Baugesuch um eine Rückbaubewilligung für das Gebäude auf der Parzelle 184 1386 an der Bernstrasse 3 innerhalb der gesetzten Frist (11. August 2017) fristgerecht folgende Einsprache.

A. Formelles

Die GFL Zollikofen ist gestützt auf Art. 35ff. des kantonalen Baugesetzes zur Einsprache legitimiert. Die Statuten der GFL Zollikofen, die seit 1987 bestehen, sehen das Ergreifen von Rechtsmitteln insbesondere im Rahmen der Anwendung des Baugesetzes ausdrücklich als Vereinszweck vor. Den beiden Unterzeichnenden (Präsidentin und Vorstandsmitglied) hat der Vorstand der GFL Zollikofen mit Beschluss auf dem Korrespondenzweg die Kompetenz erteilt, die nachfolgende Einsprache zu formulieren und einzureichen.

Die GFL Zollikofen setzt sich gemäss ihren Statuten[1] u.a. ein:

- für die Erhaltung der Lebensqualität,
- für die haushälterische Nutzung des Bodens,
- für die Erhaltung von wohnlichen Quartieren, „insbesondere für den Ortsbildschutz und die Erhaltung der Wohnsubstanz",
- für die Verhinderung von Bauvorhaben, die den genannten Zielen nicht entsprechen, sowie
- für „die Hebung des Volksvertrauens zu den öffentlichen Institutionen".

Der statutarische Zweck der GFL Zollikofen deckt somit die öffentlichen Interessen vollumfänglich ab, die in der Einsprache nachfolgend geltend gemacht werden. Die Legitimation der GFL Zollikofen für baurechtliche Einsprachen ist in der Vergangenheit zudem nie bestritten worden.

[1] https://www.gfl-zollikofen.ch/wp-content/uploads/sites/7/2015/11/150602_Statuten_GFL_Zollikofen.pdf

B. Materielles

1. Vorgeschichte (2011)

Die GFL Zollikofen hat sich bereits 2010/2011 gegen den damals auf Verwaltungsebene geplanten Abbruch des gemeindeeigenen Wohnhauses Bernstrasse 3 eingesetzt und dadurch mit dazu beigetragen, dass dem Grossen Gemeinderat (GGR) ein Antrag für Instandhaltungsarbeiten an Stelle eines Abbruchs unterbreitet wurde. Der GGR hat diesem Antrag an seiner Sitzung vom 23. Februar 2011 zugestimmt und an Stelle des mit Vorbehalt budgetierten Abbruchkredits von 40'000 Franken einen Kredit von 22'900 Franken für primär aus statischen Gründen nötige Instandhaltungsarbeiten bewilligt. Die mit der Zustandsbeurteilung beauftragten Bauingenieur- und Holzbaufachleute gaben damals die Zusicherung ab, dass „das Gebäude ohne weitere statische Investitionen in das Tragsystem mindestens 10 weitere Jahre allen Beanspruchungen standhalten" werde. Dies hat sich bis jetzt, nach mehr als sieben Jahren, als zutreffend erwiesen.[2]

Hingegen konnte in den Diskussionen von 2011 nicht ausgeschlossen werden, dass in den nachfolgenden Jahren aus andern (also nicht-statischen) Gründen weitere Unterhaltsarbeiten nötig werden könnten. Im GGR wurde deshalb ein Antrag gestellt, den Verzicht auf den Abbruch davon abhängig zu machen, dass im Fünf-Jahres-Durchschnitt nicht mehr als 6000 Franken in den Unterhalt investiert werden müssen. Dieser Antrag wurde jedoch mit 21 zu 9 Stimmen klar abgelehnt.[3] Damit brachte der GGR zum Ausdruck, dass die Abbruchfrage beim Auftreten neuer Unterhaltskosten neu und ohne Einschränkung durch irgendwelche Kennzahlen entschieden werden solle.

Fazit: Der GGR hat den Abbruch des Wohnhauses Bernstrasse 3 im Jahr 2011 ohne jegliche Vorbehalte oder Bedingungen abgelehnt. Die damaligen Entscheidungsgrundlagen erwiesen sich als zutreffend; die beschlossenen Instandhaltungsarbeiten konnten zudem kostengünstiger als geplant ausgeführt werden (für ca. 17'000 statt 22'900 Franken). Zudem hatte sich die Mieterschaft bereit erklärt, für weitere Kosten (für Folgearbeiten) selber aufzukommen und einen höheren Mietpreis zu entrichten, um die getätigten Investitionen rascher zu amortisieren und die Ertragslage für die Gemeinde zu verbessern. Dies ist in der Folge auch geschehen.

Die heutige Darstellung der Gemeinde, dass mit den 2011 beschlossenen Arbeiten das Gebäude „für die nächsten 15 bis 20 Jahre" noch einmal „bewohnbar gemacht" werden sollte, entspricht nicht den damals formulierten Entscheidungsgrundlagen. Ebenso wurde damals nicht ausgeschlossen, dass in diesem Zeitraum neuer Unterhaltsbedarf auftreten könnte.

2. Neueste Entwicklung (2017)

Am 12. Juni 2017 hat der Gemeinderat den Abbruch der Liegenschaft beschlossen, dazu einen Nachkredit von 90'000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung 2017 bewilligt und die Kündigung des Mietverhältnisses veranlasst. Darüber ist das unterzeichnende Vorstandsmitglied durch die Mieterschaft informiert worden. Es ist in der Folge am 19. Juni 2017 per E-Mail an den Gemeindepräsidenten und das für Bau zuständige Gemeinderatsmitglied gelangt, mit der Bitte, die Kündigung aufzuschieben, bis der Grosse Gemeinderat (GGR) an seiner nächsten Sitzung über

---

[2] vgl. Bericht und Antrag des Gemeinderates an den GGR vom 23.2.2011:
http://www.zollikofen.ch/dl.php/de/4d4c065f126f6/Bernstrasse3_ggr.pdf

[3] vgl. Protokoll der GGR-Sitzung vom 23.2.2011, S. 35ff.:
http://www.zollikofen.ch/de/politik/ggrmain/politbusiness/?action=showinfo&info_id=137868

den Abbruch entschieden habe. Daraufhin hat der Gemeindepräsident geantwortet, dass der Gemeinderat den Entscheid in eigener Kompetenz gefällt habe und keine Beschlussfassung im GGR geplant sei.

Am 26. Juni 2017 hat das unterzeichnende Vorstandsmitglied per E-Mail den Gemeinderat gebeten, seinen Entscheid in Wiedererwägung zu ziehen und damit den Nachkredit für den Abbruch der Liegenschaft Bernstrasse 3 fallen zu lassen. Dies zumindest bis der GGR aufgrund eines geplanten GFL Vorstosses einen abschliessenden Entscheid in der Abbruch- und Kompetenzfrage fällen könne.

Anlässlich einer Besprechung am Abend des 3. Juli teilten die beiden erwähnten Gemeinderatsmitglieder mit, dass der Gemeinderat die gewünschte Wiedererwägung abgelehnt habe und an seinen Entscheiden festhalte. Am folgenden Tag (4. Juli), also erst mehr als 20 Tage nach dem gefällten Entscheid, wurde die Öffentlichkeit über den Abbruchentscheid informiert. Am 12. Juli 2017, also just zu Beginn der auch im bernischen Verwaltungsrecht in Aussicht stehenden Gerichtsferien (Fristenstillstand während einmonatiger Sommerferien), erfolgte die Publikation des Abbruchgesuchs im „Anzeiger".

3. Anträge

Hauptantrag:

Die Bewilligung für den Abbruch des gemeindeeigenen Wohnhauses Bernstrasse 3 wird mangels rechtskräftigem Abbruchbeschluss des zuständigen Gemeindeorgans nicht erteilt.

Eventualantrag für den Fall, dass der Hauptantrag abgelehnt wird:

Der Entscheid über die Abbruchbewilligung wird so lange aufgeschoben, bis der Grosse Gemeinderat über parlamentarische Vorstösse und eine Volksmotion entschieden hat, die bis zur nächsten GGR-Sitzung (30. August 2017) zu Abbruchfrage eingereicht werden.

Zusatzantrag:

Die erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses ist aufzuheben oder zumindest zu sistieren, bis ein rechtsgültiger Entscheid über den Abbruch gefällt ist und umgesetzt werden kann.

4. Begründung

4.1. Der GGR-Entscheid von 2011 gegen einen Abbruch gilt weiterhin

Wie oben dargelegt, hat sich der Grosse Gemeinderat 2011 gegen einen Abbruch ausgesprochen, ohne diesen Entscheid an Bedingungen zu knüpfen. Zwar wurde damals von verschiedener Seite festgehalten, dass bei künftig auftretendem Investitionsbedarf neu über Instandhaltung oder Abbruch entschieden werden solle. Es wurden jedoch keinerlei Hinweise darauf gemacht, dass dieser Entscheid dann abschliessend vom Gemeinderat gefällt werden sollte. Vielmehr konnte seither in guten Treuen davon ausgegangen werden, dass ein erneuter Entscheid wiederum vom Grossen Gemeinderat gefällt werden könnte.

Seither ist dem GGR kein Antrag unterbreitet worden, er solle auf seinen Entscheid gegen einen Abbruch zurückkommen. Im Gegenteil: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat der GGR auf Antrag des Gemeinderates am 26. April 2017 diskussionslos eine interessante Aussage aus dem alten ins neue Baureglement übernommen: Das „bestehende Bauernhaus" in der Zone für öffentliche Nutzung Steinibach/Aarestrasse (ZöN 1) dürfe künftig „innerhalb der vorhandenen

Bausubstanz erneuert und erweitert werden". [4] Damit hat der GGR den Weiterbestand des Gebäudes Bernstrasse 3 gewissermassen bestätigt oder zumindest offen gelassen und jedenfalls kein Zeichen für einen baldigen Abbruch gesetzt. Dies obwohl zu jenem Zeitpunkt seitens der Verwaltung bereits konkrete Abklärungen im Hinblick auf einen Rückbau im Gange waren und bereits im Januar ein Augenschein von Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitenden wegen eines defekten Heizungsofens erfolgt war. Der Gemeinderat hat es somit unterlassen, den GGR über diese Entwicklung zu informieren (Gelegenheit dazu hätte an mehreren Sitzungen des GGR im 1. Halbjahr 2017 bestanden). Die Mitglieder des GGR hatten deshalb keinen Grund zur Annahme, dass der Weiterbestand des Gebäudes in Frage gestellt sein könnte.

4.2 Aufgrund der Vorgeschichte liegt die Kompetenz für den Abbruchentscheid beim GGR

Die Abbruchfrage wurde dem GGR im Jahr 2011 aufgrund einer „Zusicherung" unterbreitet, welche die Gemeindebehörden im Herbst 2010 bereits im Vorfeld der Budgetdebatte abgegeben hatten: Im Voranschlag 2011 wurde zwar ein Kredit von 40'000 Franken für den Abbruch beantragt und vom GGR auch beschlossen – zuvor war jedoch in den Budgetunterlagen und in direkt erteilten Auskünften angekündigt worden, dass „der Abbruchentscheid dem Grossen Gemeinderat in einem separaten Geschäft unterbreitet" werde (was im Februar 2011 dann auch geschehen ist).

Im Bericht und Antrag an den GGR (siehe Fussnote 2 weiter oben, Seite 5, Abschnitt: Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat die Entscheidungskompetenz des GGR damit begründet, dass der mit einem Abbruch verbundene Einnahmeverzicht (wegen wegfallender Mietzinsen) während der kommenden zehn Jahre für die Bestimmung der Zuständigkeit massgebend sei. Die jährlichen Mietzins-Einnahmen wurden damals auf 10'600 Franken beziffert – gemäss detaillierter Auskunft des damaligen Finanzverwalters und heutigen Gemeindepräsidenten an das unterzeichnende Vorstandsmitglied handelte es sich bei dem so bezifferten „Ertrag" um „*Mietzinseinnahmen inkl. Nebenkosten (pauschaliert)*" (vgl. E-Mail vom 14.9.2010, siehe Beilage). Zusammen mit Abschreibungen übertraf die zehnfache Jahresmiete damals die Finanzkompetenz des Gemeinderates von 150'000 Franken.

Die gleiche Limite wird aktuell durch die zehnfache Jahresmiete noch deutlicher übertroffen. Denn der Mietzins ist 2011 deutlich erhöht worden (und der darin enthaltene Anteil pauschalierter Nebenkosten zudem gesenkt). Aktuell bezahlt die Mieterschaft monatlich 1360 Franken; sie hat zudem gegenüber der Gemeinde die Bereitschaft bekundet, zur rascheren Amortisation der Heizofen-Reparatur in den kommenden fünf Jahren einen höheren Mietzins zu entrichten. Der Einnahmeverlust in den kommenden zehn Jahren beliefe sich im Falle eines Abbruchs also auf m i n d e s t e n s 163'200 Franken, was eindeutig über der Finanzkompetenz des Gemeinderates für neue einmalige Ausgaben (bzw. eben Einnahmeverluste) von 150'000 Franken liegt.

Bei g l e i c h e r Berechnungsweise wie 2011 (inkl. Einbezug von pauschalierten Nebenkosten in den Mietzins) ist folglich die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates gemäss Artikel 54 Abs. 1 Buchstabe a gegeben. Ein (formalistisches) Abweichen von der damaligen Berechnungsweise (durch Einbezug bloss des reinen Mietertrags (ohne jegliche Nebenkosten) von 14'880 Franken) würde unseres Erachtens gegen Treu und Glauben verstossen und die gebotene Fairness in den Beziehungen zwischen Gemeinderat und GGR verletzen.

---

[4] vgl. Unterlagen zur Behandlung der Ortsplanungsrevision im GGR vom 26.4.2017 (inkl. Protokoll):

http://www.zollikofen.ch/de/politik/ggrmain/politbusiness/?action=showinfo&info_id=362215

4.3. Der vom Gemeinderat beschlossene Nachkredit für den Abbruch ist nicht rechtmässig.

Gemäss Artikel 112 der kantonalen Gemeindeverordnung kann ein Nachkredit beschlossen werden, wenn „ein Kredit nicht ausreicht, um die mit dem Kreditbeschluss bezweckte Aufgabe zu erfüllen". In diesem Fall sind „die erforderlichen zusätzlichen Ausgaben mit einem Nachkredit zu beschliessen."

Im Voranschlag der Gemeinde Zollikofen für das Jahr 2017 wurden gemäss Auskunft der Gemeindebehörden vom 6. Juli 2017 im Konto 0291.3144.01 unter dem Titel „Baulicher Unterhalt" (für verschiedene Liegenschaften) für die Bernstrasse 3 explizit 1967 Franken eingestellt (und durch GGR- und Volksentscheid auch bewilligt). Mit dem vom Gemeinderat für dieses Konto beschlossenen Nachkredit von 90'000 Franken für den Abbruch soll allerdings n i c h t „die mit dem Kreditbeschluss bezweckte Aufgabe" (gemäss Gemeindeverordnung) erfüllt werden, sondern das pure Gegenteil von „baulichem Unterhalt", nämlich der ersatzlose Abbruch. Der am 12. Juni 2017 beschlossene Nachkredit ist aus Sicht der Einsprechenden somit nur schon aus formellen Gründen nicht zulässig. Es sollte unseres Erachtens von den kantonalen Aufsichtsbehörden aufgrund von Art. 87ff. des Gemeindegesetzes aufgehoben werden.

4.4 Ein Abbruch des Gebäudes Bernstrasse 3 wäre unverhältnismässig

Es trifft zwar zu, dass das ehemalige Bauernhaus an der Bernstrasse 3 weder als schützenswert noch als erhaltenswert eingestuft ist. Dennoch kann kein Zweifel darüber bestehen, dass das fast 200jährige Gebäude das Ortsbild am südlichen Dorfeingang von Zollikofen prägt und in der Ortsgeschichte einen herausragenden Platz einnimmt. Das noch heute von der Gemeinde verbreitete Buch „Zollikofen. Eine Dorfchronik" (Haupt Verlag, 1991) widmet dem „Steinibachgut" als einem der drei wichtigsten früheren Lehenshöfe auf Gemeindegebiet eine ganze Seite. Illustriert ist der Text mit zwei historischen Fotos, die das frühere imposante Gehöft zeigen – und das Bauernhaus, das davon nach dem Strassenausbau im Gebiet Aarestrasse/Bernstrasse noch übrig geblieben ist. Aus dem Text und aus historischen Karten geht hervor, dass das Steinibachgut bereits 1587, also vor 430 Jahren, urkundlich verbrieft ist und schon 1719, also vor knapp 300 Jahren, am heutigen Ort gebaut war. Der heute noch erhaltene Teil des Gebäudes ist 1821 erbaut worden, also bald 200 Jahre alt. Wenn in den nächsten Jahren die alten Ökonomiegebäude auf dem Bären-Areal wie geplant zugunsten einer modernen Überbauung abgebrochen werden, wird das ehemalige Bauernhaus an der Bernstrasse 3 der letzte bauliche Zeuge der bäuerlichen Vergangenheit Zollikofens entlang der Hauptstrasse und in ihrem Umfeld sein. Es ist älter als vergleichbare Bauernhäuser, die im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind.

Die Erhaltung des historisch einmaligen Hauses in der heutigen einfachen Ausstattung erfordert von der Gemeinde Zollikofen keinen unverhältnismässig hohen Aufwand. Sie stellt für die Gemeinde entgegen der Darstellung der Gemeindebehörden auch kein finanzielles „Risiko" dar. Vielmehr ist bei Liegenschaften generell mit jährlichen Unterhaltskosten in der Höhe von einem Prozent des Versicherungswertes zu rechnen. Gemäss den damaligen GGR-Unterlagen belief sich der Gebäudeversicherungswert des Gebäudes an der Bernstrasse 3 im Jahr 2011 auf 902'400 Franken, der amtliche Wert auf 308'800 Franken. Um diese Werte zu erhalten, waren die Investitionen von 2011 gut vertretbar. Auch die nun anstehenden Instandhaltungsarbeiten erscheinen verhältnismässig, wenn ausgehend von den Offerten, die von der Mieterschaft eingeholt wurden, eine kostengünstige Realisierung angestrebt wird.

Ein Abbruch des Gebäudes wäre schädlich fürs Ortsbild und würde die Gemeinde eines markanten Zeugen ihrer bäuerlichen Geschichte berauben. Am Ortseingang entstünde eine Lücke, da ja kein Ersatzbau geplant ist, sondern das Gelände bloss begrünt werden soll. Dadurch würde die

dahinterliegende Kollektivunterkunft stärker exponiert und zusammen mit ihren Aussenräumen (Spiel- und Aufenthaltsflächen für die in der Kollektivunterkunft lebenden Kinder und Erwachsenen) zusätzlichem Lärm ausgesetzt. Auch der gutnachbarschaftliche Kontakt und die soziale Kontrolle, welche die Mieterschaft bisher mit den Menschen in der Kollektivunterkunft gepflegt hat, ginge ersatzlos verloren. Kommt hinzu, dass es eigentlich verpönt ist, den Abbruch von Wohnraum zu beantragen, ohne gleichzeitig eine Bewilligung für einen Neubau zu beantragen.

Gemäss oben erwähnter bisheriger und neuer Zweckbestimmung im Baureglement ist das ZöN-Grundstück an der Bernstrasse 3 für „soziale Bedürfnisse, Freizeit" zu nutzen. Mit einem ersatzlosen Abbruch des Wohnhauses gingen zwei einfach eingerichtete Wohnungen mit günstigen Mieten und damit auch die Verwendung des Gebäudegrundstücks für „soziale Bedürfnisse" verloren. Dies stünde auch im Gegensatz zur sozialen Aufgabe der Gemeinde (gemäss Artikel 40 der Verfassung des Kantons Bern), „Massnahmen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen" zu treffen. Der Zweck der ZöN könnte nicht mehr wie bisher erfüllt werden.

Schliesslich würden mit einem ersatzlosen Abbruch des Gebäudes gewissermassen auch „stille Reserven" der Gemeinde unnötig vernichtet. Gemäss Auskunft der Gemeindebehörden ist der Buchwert des Gebäudes im Verwaltungsvermögen zwar vollständig abgeschrieben (offensichtlich erfolgte die Abschreibung schneller, also 2011 angekündigt worden war). Dennoch lässt sich nicht bestreiten, dass mit dem Abbruch von zwei geschätzten Mietwohnungen (und zudem noch von der benachbarten Kollektivunterkunft gemieteten Lagerräumen) bisher gut nutzbare Vermögenswerte verloren gingen.

Abschliessend sei darum die Frage aufgeworfen, ob nicht auch die Höhe dieser „stillen Reserven" bei einer Vernichtung solchen Volksvermögens massgebend für die Beurteilung der Finanzkompetenz- und Zuständigkeitsfrage sein sollte und ob vor einem Abbruch des Gebäudes nicht zuerst eine Entwidmung aus dem Verwaltungsvermögen erfolgen sollte. Bei einem Verkauf des Gebäudes wären vermutlich die Finanzkompetenzen des Gemeinderates überschritten und die Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates wäre gegeben. Ein ersatzloser Abbruch ist mit einem Verkauf vergleichbar, da die Gemeinde das Gebäude in beiden Fällen aus der Hand gibt. Es kann doch nicht sein, dass der Gemeinderat frei ist, buchhalterisch zwar abgeschriebene, real aber weiterhin vorhandene Vermögenswerte zu vernichten. .

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, im Voraus für die Entgegennahme unserer Einsprache und für die gründliche Prüfung unserer Einwände, auch im Rahmen Ihrer Aufgaben als Aufsichtsbehörde.

Freundliche Grüsse

GRÜNE FREIE LISTE GFL ZOLLIKOFEN

Für den Vorstand:

Marceline Stettler, Präsidentin Bruno Vanoni, Vorstandsmitglied

Beilage: E-Mail der Finanzverwaltung vom 14.9.2010 (Beleg zu Antragsbegründung 4.2)