

Sitzung vom 23. Februar 2011 / Geschäft Nr. 4

## Bericht und Antrag Wohnhaus Bernstrasse 3; Instandhaltungsarbeiten

### 1. Ausgangslage

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 Landerwerb aus Gründen der Landreserve erfolgt ist (damaliger Bestandteil einer aktiven Bodenpolitik, "mit der unter anderem zukünftige heute noch nicht bekannte Bedürfnisse abgedeckt werden sollen").

Das Wohngebäude Bernstrasse 3 (erbaut 1821) wurde vormals als Bauernhaus genutzt. Mit dem Ausbau des 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" eingeteilt. Im Zuge der Erstellung der Verkehrsanlagen Steinibach wurde der Scheunenteil des Bauernhauses abgebrochen. Nach dem Erwerb wurden die Räume des Erdgeschosses vorübergehend als Durchgangszentrum für Asylbewerbende zur Verfügung gestellt. Die heutige Nutzung dient dem Wohnen und der Lagerung von Gegenständen.

Die notwendigen Instandhaltungs- und / oder Instandsetzungsarbeiten am Gebäude stehen nur bedingt in einem vernünftigen Verhältnis zum bisher erzielbaren Mietertrag der Liegenschaft. Es gilt hier einen Grundsatzentscheid über den Fortbestand des Wohnhauses Bernstrasse 3 zu fällen.

Im Voranschlag 2011 ist ein Kredit von Fr. 40'000.00 für den Abbruch des Wohngebäudes enthalten. Der Kredit wurde unter dem Vorbehalt im Voranschlag eingestellt, dass ein separates Sachgeschäft dem Grossen Gemeinderat zum Entscheid über die Weiternutzung oder den Abbruch des Wohngebäudes unterbreitet wird.

### 2. Liegenschaftsdaten

– Parz. Nr. / Flurname	1386 / Steinibach
– Fläche in m <sup>2</sup>	3'178
– Zonenplan	ZÖN1 <sup>1</sup>
– Gebäude / Bauten	Wohnhaus Bernstr. 3 (ex Bauernhaus) Wohnhaus Bernstr. 3a (Durchgangszentrum)

<sup>1</sup> ZÖN1: Art. 90 Baureglement (SSGZ 721.1) lautet wie folgt:

Abs. 1 (Zweck): "Bauten, Anlagen und Einrichtungen für soziale Bedürfnisse und Freizeitaktivitäten."

Abs. 2 (Überbauung und Gestaltung): "Das Bauernhaus darf innerhalb der vorhandenen Bausubstanz erneuert und erweitert werden. Für Neubauten gelten die Vorschriften der gemischten Zone WG2."

– Erwerb	14.05.1985
– Beschaffungswert	Fr. 387'080.00
– Erwerbsgrund	kein konkreter Verwendungszweck /
primär Landreserve	
– amtlicher Wert	Fr. 308'800.00
– GVB-Wert	Fr. 902'400.00
– Buchwert 31.12.2009 (Verw.vermögen)	Fr. 270'000.00
– heutige Nutzung	Wohnen (1 Whg. und Notwhg. Sozialdienste)
– Mietzinsbetrag pro Jahr (2009)	Fr. 10'522.50 (davon Fr. 8'160.00 durch Whg.
OG, Rest. variierend)	
– Kalkulatorische Zinse p.a. (Aufwand)	Fr. 9'760.00
– Abschreibungen pro 2010	Fr. 27'000.00

Einstufungen gemäss Bericht Liegenschaften Finanzvermögen vom September 2002:

– Strategischer Landbesitz (Wichtigkeit)	niedrig
– Veräusserungsabsicht	niedrig

Das Wohnhaus ist Bestandteil der "Liegenschaften Verwaltungsvermögen". Per Definition besteht das Verwaltungsvermögen aus Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Vom Buchwert müssen jährlich zehn Prozent abgeschrieben werden (harmonisierte Abschreibungen). Anders als bei den Liegenschaften Finanzvermögen bestehen im vorliegenden Fall keine Rückstellungen für künftigen Unterhaltsbedarf (keine Spezialfinanzierung oder Renovationsfonds vorhanden).

### 3. Zustandsbeurteilung durch Bauingenieur und Holzbaufachmann

Am 7. Mai 2010 haben die Berger + Wenger Bauingenieure AG, Zollikofen zusammen mit Holzbaufachleuten das Gebäude visuell begutachtet und berichten was folgt:

*Anlässlich des Augenscheins erweist sich der Fundamentbereich (Gewölbekeller) als intakt und stabil. Als eindeutige Ursache für die Schiefstellung des oberen Teils des Gebäudes lassen sich hingegen zwei bei einem früheren Umbau entfernte Streben der Dach-Abstützkonstruktion orten. Hier muss unverzüglich der ehemalige Zustand wieder hergestellt werden (ohne Behebung der Schiefstellung).*

*Als weiteren Schwachpunkt stellen wir in der Küche (EG) den Vertikalversatz eines Deckenbalkens beim Anschluss an den Querbalken fest. Hier muss unverzüglich die Deckenverkleidung entfernt werden, damit die Balkenverbindung kontrolliert und bei Bedarf verbessert werden kann.*

*Die notwendigen Instandsetzungsarbeiten, die aus statischer Sicht zur Gewährung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit zwingend und unverzüglich auszuführen sind, umfassen grob folgende Leistungen:*

- *Ergänzen der Abstützkonstruktion im Dachstock durch den Einbau von zwei schrägen Stützen.*
- *Entfernung der Deckenverkleidung im Bereich der Verbindung der Deckenbalken in der Küche (bauseits).*
- *Verstärken der Verbindung der beiden Deckenbalken im EG, eventuell mit seitlichen Stahlprofilen.*

*Der Aufwand wird von der Holzbaufirma auf grob Fr. 13'000.00 bis Fr. 15'000.00 geschätzt ("sichere" Seite).*

*Unter der Voraussetzung, dass anschliessend keine anderen Umbauarbeiten und / oder Umnutzungen (Mehrbelastungen) vorgenommen werden, wird das Gebäude ohne weitere*

statische Investitionen in das Tragsystem um mindestens 10 weitere Jahre allen Beanspruchungen im bisherigen Rahmen standhalten.

#### 4. Instandhaltungsarbeiten

Die nötigen Instandhaltungsmassnahmen im Jahr 2011 setzen sich auf der Basis von Offerten folgendermassen zusammen:

Pos.	Beschrieb	Kosten
1	Statische Überprüfung (inkl. Sondagen) sowie nötige Holzbauarbeiten an der Abstützkonstruktion im Dachstock & Erdgeschoss Küche (maximal)	Fr. 19'700.00
2	Elektroarbeiten: De- & Remontage Installationen Küchendecke im Erdgeschoss	Fr. 3'200.00
<b>Nötige Investitionskosten im Jahr 2011</b>		<b>Fr. 22'900.00</b>

pro memoria: Bei der Vornahme der Instandhaltungsarbeiten fallen zudem Schreinerarbeiten für die Reparatur des Täfers in der Küche der Wohnung EG an; die Mieterschaft ist bereit, diese Kosten von Fr. 6'000.00 auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Abbruch / Folgenutzung

Der Abbruch inklusive Räumung des Gebäudes dürfte gestützt auf eine Grobkostenschätzung etwa Fr. 40'000.00 betragen.

Es wäre vorgesehen, die Landfläche zu begrünen – ohne spezielle weitere Folgenutzung.

#### 6. Liegenschaftsrechnung

Die jährlichen Einnahmen und Ausgaben betragen bisher:

##### Einnahmen:

– Mietzins Wohnung 1. OG	Fr. 8'160.00
– Mietzinse Notwohnung EG	Fr. 2'400.00
– Mitbenützung Nebenräume durch Durchgangszentrum (Anteil Strom)	Fr. 100.00
<b>Total Einnahmen</b>	<b><u>Fr. 10'660.00</u></b>

##### Ausgaben:

– Hauswartung	Fr. 1'800.00
– Heizmaterial (Erfahrungswert)	Fr. 730.00
– Liegenschaftsunterhalt (Durchschnitts-Erfa-Wert Jahre 2004-2009)	Fr. 6'333.00
– Benützunggebühren (Wasser, Abwasser, etc.)	Fr. 1'036.00
– Elektrische Energie (Stromverbrauch)	Fr. 4'048.00
– Versicherungsprämien	Fr. 957.00
<b>Total geldmässige Ausgaben</b>	<b><u>Fr. 14'904.00</u></b>

– Kalkulatorische Zinse	Fr.	9'760.00
– Abschreibungen (harmonisiert)	Fr.	27'000.00
– Verwaltungskosten	Fr.	500.00
Total kalkulatorische Kosten	Fr.	37'260.00
<b>Total Ausgaben (inkl. kalkulatorische Kosten)</b>	<b>Fr.</b>	<b>52'164.00</b>

Liegenschaftserfolg 1 (ohne kalkulatorische Kosten)	Fr.	– 4'244.00
Liegenschaftserfolg 2 (mit kalkulatorischen Kosten)	Fr.	– 41'504.00

## 7. Geprüfte Massnahmen zur Verbesserung der Liegenschaftsrechnung

### 7.1 Abgabe des Gebäudes im Baurecht

Das Gebäude würde dem Mieter im Baurecht abgetreten. Dieser müsste einen Baurechtszins bezahlen. Andererseits hätte er selber für notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gebäude zu sorgen.

Der heutige Mieter könnte unter Berücksichtigung der notwendigen Investitionsausgaben und seiner persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse nur einen symbolischen Baurechtszins entrichten.

Vorteile:

- Gemeinde hätte keine Investitionskosten zu übernehmen
- Mieter könnte im Haus wohnen bleiben

Nachteile:

- Mieter kann keinen "realistischen Baurechtszins" (ausmachend etwa Fr. 8'500.00 pro Jahr) bezahlen
- Gemeinde muss zu späteren Zeitpunkt für Abbruch des Gebäudes aufkommen

### 7.2 Nutzungsverbesserung und Kostenumlage

Zusammen mit dem heutigen Mieter konnten folgende Massnahmen zur Verbesserung der künftigen Liegenschaftsrechnung erzielt werden (sofern auf einen Abbruch verzichtet wird):

– Mietzinserhöhung Wohnung 1. OG	Fr.	1'440.00
– Vermietung Wohnung EG (ohne Notwhg. Sozialdienste)	Fr.	3'600.00
– Strom künftig zu Lasten der Mieter	Fr.	4'050.00
– Verzicht auf Ausrichtung einer Hauswantsentschädigung	Fr.	1'800.00
Total Saldoverbesserung Liegenschaftsrechnung	Fr.	10'890.00

Mit dieser Nutzungsverbesserung und Kostenumlagerung kann die Liegenschaftsrechnung, ohne Einbezug der kalkulatorischen Kosten, mit einem geldmässigen Überschuss abschliessen. Dieser Überschuss kann als Beitrag an die notwendigen Investitionskosten beziehungsweise an die kalkulatorischen Zinse betrachtet werden.

## 8. Notwohnung Sozialdienste

Zur materiellen Grundsicherung in der Sozialhilfe zählt unter anderem die Übernahme der Wohnkosten für bedürftige Personen. Steht keine geeignete Unterkunft zur Verfügung, müssen die Sozialdienste eine Notunterkunft vermitteln. Einzelpersonen wird dabei auch das Angebot der sehr einfachen Notwohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft Bernstrasse 3 gemacht. In der Region Bern gibt es diverse Notunterkünfte, welche beim Wegfall der Notwohnung vermittelt werden können. Gemäss den Bestimmungen über die Sozialhilfe bestehen für die Gemeinden keine Verpflichtungen gemeindeeigene "Notwohnungen" bereit zu stellen.

## 9. Rechtsgrundlagen

Im Rahmen der Beratungen zum Voranschlag 2011 wurde dem Parlament in Aussicht gestellt, dass der Gemeinderat dieses Geschäft dem Grossen Gemeinderat zum Entscheid unterbreiten wird. Aufgrund dieser Zusicherung erfolgt die Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat.

Würde der Abbruch des Gebäudes beschlossen, so verzichtet die Gemeinde künftig auf Mietzinseinnahmen. Dieser Einnahmeverzicht ist für die Bestimmung der Zuständigkeit einer Ausgabe gleichzustellen. Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen rund Fr. 10'600.00 pro Jahr. Bei wiederkehrenden Ausgaben ist das 10-fache Jahresbetreffnis für die Bestimmung der Zuständigkeit massgebend, ausmachend Fr. 106'000.00. Ausgaben bis Fr. 150'000.00 beschliesst der Gemeinderat in abschliessender Zuständigkeit. Zusammen mit dem ggf. nötigen Nachkredit für die zusätzlichen Abschreibungen von Fr. 243'000.00 erreicht das Geschäft die Kompetenz des Grossen Gemeinderates, welcher für Ausgaben bis 1 Mio. Franken abschliessend zuständig ist.

## 10. Bezug zum Leitbild

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

## 11. Personelle und finanzielle Auswirkungen

Das Geschäft hat keine unmittelbaren personellen Auswirkungen. Die finanziellen Auswirkungen sind je nach gewählter Variante (Abbruch oder Sanierung) unterschiedlich und sind vorstehend eingehend erläutert.

## 12. Stellungnahme Finanzkommission

Die Finanzkommission nimmt zur Kenntnis, dass durch die Nutzungsverbesserung und Kostenumlage unter Berücksichtigung der hier beantragten Instandhaltungsmassnahmen die Liegenschaftsrechnung geldmässig (ohne Einbezug von kalkulatorischen Kosten) vorläufig positiv abschliessen würde. Hingegen bestehen Zweifel, ob einzig mit den zurzeit bekannten Sanierungsmassnahmen die Liegenschaft instand gehalten werden kann und in den nächsten Jahren doch nicht noch weiterer verdeckter, heute nicht bekannter, Unterhalts- beziehungsweise Sanierungsbedarf auf die Gemeinde als Liegenschaftseigentümerin zukommen wird.

Die Risiken als Liegenschaftseigentümerin in Bezug auf die Folgekosten für den künftigen Unterhalt und in Bezug auf die Werkeigentümerhaftung (OR Art. 58) dieser Altliegenschaft werden als relativ hoch eingestuft; die weitere Nutzung dieser Liegenschaft ist mit grossen Unsicherheiten und Ungewissheiten behaftet. Die Kommission befürwortet daher den Abbruch der Liegenschaft.

Falls die zuständigen Behörden dennoch die Weiternutzung der Liegenschaft beschliessen, geht die Finanzkommission davon aus, dass keine Rechtsansprüche für die Mieterschaft (wie zum Beispiel feste Mietdauer) abgeleitet werden können. Für die Gemeinde darf keine Verpflichtung bestehen, bei kommenden auftretenden Schäden weitere Sanierungsmassnahmen ausführen zu müssen. Ein späterer Abbruchentscheid darf nicht durch Sachzwänge eingeschränkt werden.

### 13. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

#### **beschliessen:**

1. Das Wohngebäude Bernstrasse 3 wird unter Berücksichtigung der Nutzungsverbesserung und Kostenumlagerung weitergenutzt.
2. Der Grosse Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass anstelle des im Voranschlag 2011 (Konto 092.314.01, Liegenschaftsunterhalt) enthaltenen Abbruchkredits von Fr. 40'000.00 dieser Kredit für die notwendigen Instandhaltungsarbeiten im Betrage von Fr. 22'900.00 verwendet wird.

Zollikofen, 4. Februar 2011

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Stefan Funk  
Präsident

Roland Gatschet  
Sekretär

#### Beilagen:

- Situationsplan
- Grundrisspläne EG + OG