

**Postulat Fraktion FDP (Hans Peter Aeberhard/Philippe Müller, FDP):
„Zaffaraya“: alternativ wohnen, nicht alternativ profitieren!**

Am 24. Mai 2007 hat der Gemeinderat in seiner Antwort auf die Interpellation Fraktion FDP (Philippe Müller): „Warum bezahlt die Stadt die Zaffaraya Züglete“ ausgeführt, dass die Stadt nicht für den Umzug, aber am neuen Standort von Zaffaraya auf Bundesboden für die „Erschliessungsarbeiten auf dem Ersatzgrundstück“ maximal Fr. 260'000.00 bezahlen werde, wobei Zaffaraya sich an diesen Erschliessungskosten mit max. Fr. 80'000.00 quotenmässig beteilige, welcher Betrag über 20 Jahre und mit einem Zins von 4 % zu amortisieren sei. Der Stadt würden so letztlich max. Fr. 180'000.00 verbleiben, die aus dem steuerfinanzierten Haushalt zu Lasten der Allgemeinheit bestritten würden. Sofern man die Zahl von 20 Bewohnern oder Bewohnerinnen zu Grunde legt, macht die Beteiligung von Zaffaraya inkl. Verzinsung pro Jahr und Kopf eine finanzielle Belastung von rund Fr. 280.00 aus, pro Monat also Fr. 23.33.

Nachdem es sich bei den Bewohnern und Bewohnerinnen von Zaffaraya auch in deren eigenem Selbstverständnis weder um Sozialfälle noch sonst um Minderbemittelte handelt, sondern um Menschen, die in einer alternativen Wohnform leben wollen, daneben ihren Beschäftigungen nachgehen und Einkommen erzielen, damit Tram, Bus und Auto fahren, essen, rauchen und trinken, kurz: leben, ist es nicht verständlich, dass die auf die Stadt entfallenden Fr. 180'000.00 offensichtlich als à fonds perdu Beitrag ausgestaltet wurden für eine Grundstückerschliessung, die alle anderen wohnenden Lebenden aus eigenen Mitteln bezahlen müssen, sei es als Mieter und Mieterin über den Mietzins, sei es als Eigentümer über die Baukosten. Legt man die vereinbarten finanziellen Rahmenbedingungen (Amortisation und Zins) zu Grunde, so hätte Zaffaraya mit den Fr. 180'000.00 zusätzlich pro Jahr und Kopf Fr. 630.00 aufzubringen, d.h. monatlich rund Fr. 52.50. Eine Monatsmiete von total Fr. 75.83 pro Kopf für die Infrastrukturanlagen ist aber für jeden Zaffarayaner und jede Zaffarayanerin zumutbar und auch bezahlbar. Andernfalls ist der Betrag für diejenigen, die ihn wirklich nicht aufbringen können, über die Sozialhilfe zu verrechnen, wie es gesetzlich geregelt ist und wie es unter dem Gesichtswinkel der Gerechtigkeit Pflicht des Gemeinwesens ist. Es gibt keinen Anlass und keine gesetzliche Grundlage, nicht bedürftigen Bürgern und Bürgerinnen zu Lasten der Steuerzahler neben der Sozialhilfe aus öffentlichen Geldern Geschenke zu machen. Dass die Stadt als faktische oder effektive Vermieterin die Vorfinanzierung der Zaffaraya-Infrastruktur übernimmt, ist das eine, die daraus folgende Pflicht, dafür kostendeckende Mietzinse zu verlangen, das andere.

Der Gemeinderat hat in der Antwort auf die Interpellation nicht erläutert, wie er die Amortisations- und Zinsforderungen konkret zum Inkasso bringen will und wer dafür rechtlich haftet. Sofern Zaffaraya als Verein agiert und die Stadt sich allein an ihn halten kann, ist die Einbringlichkeit der Gelder höchst fraglich. Neben dem unsicheren Mitgliederbestand, zumal auf 20 Jahre hinaus, ist auch zu bedenken, dass der Verein sich durch Auflösung und Konkurs jederzeit faktisch von allen Pflichten befreien könnte. Auch die einzelnen Bewohner und Bewohnerinnen können z. B. jederzeit geltend machen, nicht dem Verein anzugehören und die Zahlungen an diesen verweigern, so dass dann andere für sie zahlen müssen. Die Stadt kann ihre Ansprüche also nur durchsetzen, wenn sie mit jedem aktuellen Bewohner und jeder aktuellen Bewohnerin bzw. mit deren Familienverantwortlichen klare Mietverträge abschliesst und

das Zaffaraya-Gelände effektiv bewirtschaftet (u. a. durch Kontrolle von Zu- und Wegzügen). Diese Bewirtschaftung dient auch der Gerechtigkeit innerhalb der Zaffaraya-Siedler.

Wir fordern den Gemeinderat auf:

1. Mit den jeweiligen Bewohnern und Bewohnerinnen des Zaffaraya-Geländes individuelle und ordentliche Mietverträge über die Infrastrukturanlagen abzuschliessen.
2. Diese Mietverträge so auszugestalten, dass monatliche, kostendeckende Mietzinse für die gesamten, durch die Stadt finanzierten Infrastrukturanlagen geschuldet sind und bezahlt werden.

Bern, 05. Juli 2007

Postulat Fraktion FDP (Hans Peter Aeberhard/Philippe Müller, FDP), Markus Kiener, Mario Imhof, Dolores Dana, Jacqueline Gafner Wasem, Yves Seydoux, Karin Feuz-Ramseyer, Christian Wasserfallen, Ueli Haudenschild, Christoph Zimmerli

Antwort des Gemeinderats

Allgemeines

Die Zahlen der Postulantinnen und Postulanten treffen in der Grössenordnung zu. Für die Grunderschliessung des neuen Standorts der Gemeinschaft Zaffaraya sind maximal Fr. 260 000.00 veranschlagt. Im Rahmen der Kostenobergrenze erfolgte eine Vorfinanzierung der Erschliessungskosten durch die Stadt – ohne dass eine Zahlung an Zaffaraya stattgefunden hätte. Die definitive Abrechnung ist noch ausstehend, die Kostenobergrenze kann aber eingehalten werden. Zaffaraya muss sich an den Erschliessungskosten der Stadt im Verlaufe der nächsten 20 Jahre quotenmässig mit maximal Fr. 80 000.00 beteiligen (zuzüglich eines Zinssatzes von 4%). Vorfinanzierung und Amortisation/Verzinsung basieren auf der vom Gemeinderat genehmigten Kostenvereinbarung vom Oktober 2006 zwischen dem Verein Zaffaraya und der Stadt Bern.

Die Erschliessung des neuen Standorts ist abgeschlossen, der Standort konnte anfangs November 2007 an das Zaffaraya übergeben werden. Die Umzugsarbeiten sind in vollem Gang. Sie müssen Ende Dezember 2007/Anfang Januar 2008 abgeschlossen und der alte Standort für die Bauarbeiten des Neufeldzubringers übergeben sein.

Die Verwaltungsdelegation der Stadt hat mit Zaffaraya im Verlaufe des Herbsts 2007 eine Nutzungsvereinbarung ausgehandelt, welche vom Gemeinderat genehmigt worden ist. Sie regelt die Eckpunkte der Nutzung am neuen Standort. Abgesehen von Ausführungsbestimmungen zur Kostentragung aus dem Betrieb des Hüttendorfs am neuen Standort enthält die Nutzungsvereinbarung keine finanziellen Bestimmungen. Vertragspartner ist – wie bei der Kostenvereinbarung – der Verein Zaffaraya.

Zur Forderung nach individuellen Mietverträgen und Absicherung der finanziellen Ansprüche der Stadt

Der Gemeinderat hat – im Einvernehmen mit Zaffaraya – einen anderen Weg gewählt, um die Einbringlichkeit der der Stadt zustehenden Zahlungen (Amortisationen/Zins) zu gewährleisten. Nutzungsvereinbarung und Kostenvereinbarung sind beide mit dem Verein Zaffaraya abgeschlossen worden. Sie sind aneinandergekoppelt. Eine Übertragung des Nutzungsverhältnisses durch den Verein auf Dritte ist nicht zulässig. Die Gültigkeit der Nutzungsvereinbarung ist an das Erfüllen der Kostenpflichten aus der Kostenvereinbarung gebunden. Kommt der Verein Zaffaraya seinen Kostenpflichten nicht nach, liegt ein wichtiger Grund vor, welcher eine ein-

seitige Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch den Gemeinderat möglich macht. Ebenso, wenn der Verein sich auflöst oder aufgelöst wird.

Die Verantwortung für die Bezahlung der geschuldeten Kosten liegt beim Verein. Es ist am Verein, für eine gerechte Verteilung der Kostenpflichten auf seine einzelnen Mitglieder zu sorgen. Dieses Modell weist klare Vorteile im „Handling“ auf. Die Stadt muss sich nicht mit einzelnen „Mietparteien“ auseinandersetzen und je Partei „Mietkosten“ inkassieren. Dieses Modell entspricht zudem dem Bedürfnis der Gemeinschaft nach Selbstverwaltung. Zaffaraya hat nun über Jahre seinen Mitgliederbestand wahren können, versteht es also auch, sich gegen unkontrollierten Zuwachs zu schützen. Kommt dazu, dass der neue Standort kleiner als der alte ist, somit auch von der räumlichen Ausdehnung her keinen (grossen) Zuwachs trägt.

Zur Forderung nach kostendeckenden Mietzinsen

Die Postulantinnen und Postulanten errechnen einen Mietzins von Fr. 75.83 pro Kopf und Monat für die Infrastrukturanlagen und halten diesen für zumutbar und auch bezahlbar. Tatsächlich erscheint dieser Betrag nicht sehr hoch. Indessen betrifft der Betrag in der genannten Grössenordnung lediglich die reinen Erschliessungskosten. Die Gesamtbelastung der Gemeinschaft aus dem Wiederaufbau und dem Betrieb am neuen Standort ist bedeutend höher. Der Umzug, verbunden mit dem Abbau und Wiederaufbau der halbmobilen Wohn- und insbesondere der Gemeinschaftsanlagen, ist kostenintensiv und konsumiert die angesammelten finanziellen Reserven des Zaffaraya.

Die Kostenvereinbarung vom Oktober 2006 beschränkt sich nicht nur auf das Berechnungsmodell, mit welchem die Kostenbeteiligung des Zaffaraya an der von der Stadt vorfinanzierten Erschliessung des neuen Standorts bestimmt werden kann, und die Modalitäten der Rückzahlung. Sie regelt grundsätzlich die Tragung der Kosten, welche aus der Verlegung des Zaffaraya und aus dem Betrieb am neuen Standort entstehen. Als wichtiges Element enthält die Kostenvereinbarung zudem die Zustimmung des Zaffaraya zum vorgeschlagenen Ersatzstandort und die Verpflichtung zum freiwilligen und fristgerechten Umzug.

Der termingerechte und reibungslose Start der Bauarbeiten für den Neufeldzubringer auf dem alten Grundstück des Zaffaraya stand und steht im Vordergrund der Verhandlungen der Stadt mit Zaffaraya. Gleichzeitig soll(te) der Umzug des Zaffaraya möglichst einvernehmlich, sozial- und gemeinschaftsverträglich erfolgen. Für diese Ziele nahm und nimmt der Gemeinderat in Kauf, dass die Lösung nicht kostendeckend ausfällt. Vor diesem Hintergrund ist die Kostenvereinbarung vom Oktober 2006 zu verstehen, welche einen ausbalancierten Kompromiss darstellt, der durch die nachträgliche Forderung der Postulantinnen und Postulanten nach kostendeckenden Mietzinsen nicht aus dem Gleichgewicht gebracht werden soll.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Nach vollständiger Amortisation verbleiben Fr. 180 000.00 zu Lasten der Stadt.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 19. Dezember 2007

Der Gemeinderat