

Sitzung vom 26. April 2017 / Geschäft Nr. 2

Bericht und Antrag

Nachnutzung Parzelle 791, ehem. Kindergärten Lindenweg; Entwicklung und Abgabe im Baurecht

1. Ausgangslage

Auf den Schulbeginn im August 2016 wurden die fünf neuen Kindergärten auf der Häberlimatte bezogen. Seither werden die beiden Doppelkindergärten am Lindenweg nicht mehr genutzt. In der Botschaft an die Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung vom 30. November 2014 (Verpflichtungskredit für den Neubau von fünf Kindergärten auf der Häberlimatte) wurde betreffend Nachnutzung Folgendes festgehalten:

„Das Areal am Lindenweg steht nach der Aufgabe der bestehenden Kindergartengebäude für eine Nachnutzung zur Verfügung. Grundsätzlich sind der Verkauf der Parzelle am Lindenweg oder der Verbleib in Eigentum der Gemeinde möglich. Diese Frage soll aber losgelöst von der Bauvorlage "Neubau Kindergärten Oberdorf" geklärt und dem entsprechenden Organ später zur Genehmigung unterbreitet werden.“

Der Gemeinderat hat sich in der Zwischenzeit sowohl im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie auch anlässlich seiner Klausur intensiv mit der Nachnutzung auseinandergesetzt. Er kommt zum Schluss, dass aus raumplanerischer und finanzieller Sicht eine Abgabe des Landes (Verkauf oder Abgabe im Baurecht) am sinnvollsten ist. Zudem können zukünftige kommunale Raumbedürfnisse andernorts abgedeckt werden.

Auf Grund des klaren Abstimmungsergebnisses zum Landgeschäft Schäferei schlägt der Gemeinderat eine Abgabe des Landes im Baurecht vor. Dies zu den gleichen Konditionen wie in der Schäferei.

2. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111); Art. 100 Abs. 2 lit. d, Art. 104
Wird Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt, bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert (vgl. Art. 104). Wird Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen überführt, bedeutet dies, dass dieses Verwaltungsvermögen nicht mehr für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird. Das Verwaltungsvermögen wird entwidmet. Der Verkehrswert liegt über 1,5 Mio. Franken, wonach die Stimmberechtigten für die Beschlussfassung zuständig sind.
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 26 lit. b, Art. 29 Abs. 3, Art. 33 lit. b

3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Das vorliegende Geschäft ist im Einklang mit der Ortsplanungsrevision und unterstützt deren Stossrichtung (innere Verdichtung). Dies gilt sowohl für die zukünftige Wohnnutzung (Schlies-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	07.04.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\lindenweg_baurecht ggr.docx	07.04.2017 13:41 / ks	1.8	1 von 6

sen einer Siedlungslücke) auf dem ehemaligen Areal der Kindergärten, wie auch für die öffentlichen Nutzungen (Konzentration der Schule und schulnahen Nutzungen östlich der Wahlackerstrasse).

Die jährlich wiederkehrenden Einnahmen durch die Baurechtszinse sind im Sinne von Lösungsansatz 5.2 („Der Gemeinde soll ein möglichst hoher finanzieller Spielraum erhalten bleiben.“) des Politikplans 2017-2021.

4. Eckdaten der Liegenschaft



Situationsplan Parzelle 791

Fläche Parzelle 791

2'667 m²

Abzüglich Strasse (Lindenweg) und Trottoir (Wahlackerstrasse): ca. 2'300 m²

Dienstbarkeiten

- Wasser- und Abwasserdurchleitungsrechte
- Fuss- und Fahrwegrecht (Lindenweg)
- Gewerbebeschränkung

Denkmalpflege

Das Gebäude Lindenweg 2a ist als erhaltenswertes Objekt eingestuft. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Die Beurteilung darüber liegt in der Kompetenz der Gemeinde.

5. Variantenvergleich

Weiternutzung durch die Gemeinde

Für die gemeindeeigene Nachnutzung der bestehenden Kindergartengebäude ist mit Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 1'000'000.00 zu rechnen. Dieser Betrag wurde im Rahmen der Geschäftsvorlage „Neubau Kindergarten Häberlimatte“ erhoben und ist nach wie vor aktuell. Die Sanierungsarbeiten wären in jedem Fall nötig, da in den letzten Jahren nur noch das Nötigste instandgehalten wurde. Viele Bauteile haben das Ende der geschätzten Lebensdauer erreicht. Insbesondere das Dach befindet sich bezüglich Dichtigkeit in einem kritischen Zustand.

Daneben ist es natürlich auch möglich, für gemeindeeigene Zwecke Neubauten zu realisieren. Bei einer 2-geschossigen Bauweise (mit Attika) könnten rund 2'000 m² Geschossfläche gebaut werden. Eine konkrete Nutzungsabsicht für die Gebäude oder das Land besteht im Moment nicht.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	07.04.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\lindenweg_baurecht_ggr.docx	07.04.2017 13:41 / ks	1.8	2 von 6

Verkauf oder Abgabe im Baurecht zu Wohnnutzung

Damit das Land verkauft oder im Baurecht abgegeben werden kann, ist eine Entwidmung notwendig. Die Liegenschaft wird vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Das Finanzvermögen umfasst alle Vermögenswerte, welche jederzeit ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung realisierbar bzw. veräussert werden können.

Bei der kommunalen Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 haben sich die Stimmberechtigten beim Landgeschäft Schäferei sehr deutlich für die Abgabe im Baurecht ausgesprochen. Daher soll auch im vorliegenden Geschäft das Land im Baurecht abgegeben werden. Es kommen die gleichen Konditionen wie in der Schäferei zur Anwendung.

Einzelne Bauparzellen werden an private Bauherrschaften im Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzellen vorrangig an Familien aus Zollikofen abzugeben. Die Zuschlagskriterien werden entsprechend festgelegt (analog Kläymatte Ost, u.a. bisherige Wohnsitzdauer). Die Basis für die Baurechtszinsberechnung beträgt Fr. 800.00 pro m² Landfläche. Im Weiteren sind folgende Rahmenbedingungen vorgesehen:

Dauer des Baurechtes

100 Jahre bis am 31. Dezember des 99. Jahres des Baurechtsverhältnisses.

Baurechts-Zinssatz

Für die ganze Baurechtsdauer fester Zins von 3,5 %.

Indexierung des Baurechts-Zinses

Erstmals nach Ablauf von 10 Jahren, in welchen der Baurechtszins fest ist, und anschliessend in Abständen von 5 Jahren nach Massgabe der prozentualen Veränderung des Indexes der Konsumentenpreise.

Landwert-Anpassung

In Abständen von 15 Jahren können die Parteien den Landwert aufgrund eines Verkehrswertgutachtens neu festlegen lassen.

Beurteilung des Gemeinderates

Für den Gemeinderat stehen folgende drei Hauptgründe für die Abgabe des Landes im Baurecht gegenüber der Weiternutzung durch die Gemeinde im Vordergrund:

1. Es macht aus ortsplanerischen Überlegungen Sinn. Das vollständig erschlossene und bestens gelegene Land mitten im Dorf kann umgenutzt werden und liegt nicht brach. Das ehemalige Kindergartenareal ist von Wohnbauten umgeben. Zukünftige kommunale Nutzungen könnten in diesem Kontext problematisch sein (Immissionen). Im Gegenzug kann auf dem Areal „Oberdorf“ die schulische Raumentwicklung auch langfristig konzentriert stattfinden.
2. Auf dem Schulareal „Oberdorf“ ist Baulandreserve für die Realisation von rund 4'200 m² Geschossfläche vorhanden. Dies reicht auch langfristig aus, die Raumbedürfnisse im Zentrum abdecken zu können.
3. Der Baurechtszins ist eine willkommene jährlich wiederkehrende Einnahme. Mit der Abgabe im Baurecht verbleibt das Land im Eigentum der Gemeinde. Andererseits würde eine Weiternutzung durch die Gemeinde Investitionen in die bestehenden Liegenschaften oder zumindest deren Abbruch bedingen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	07.04.2017	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\linden_weg_baurecht ggr.docx	07.04.2017 13:41 / ks	1.8	3 von 6

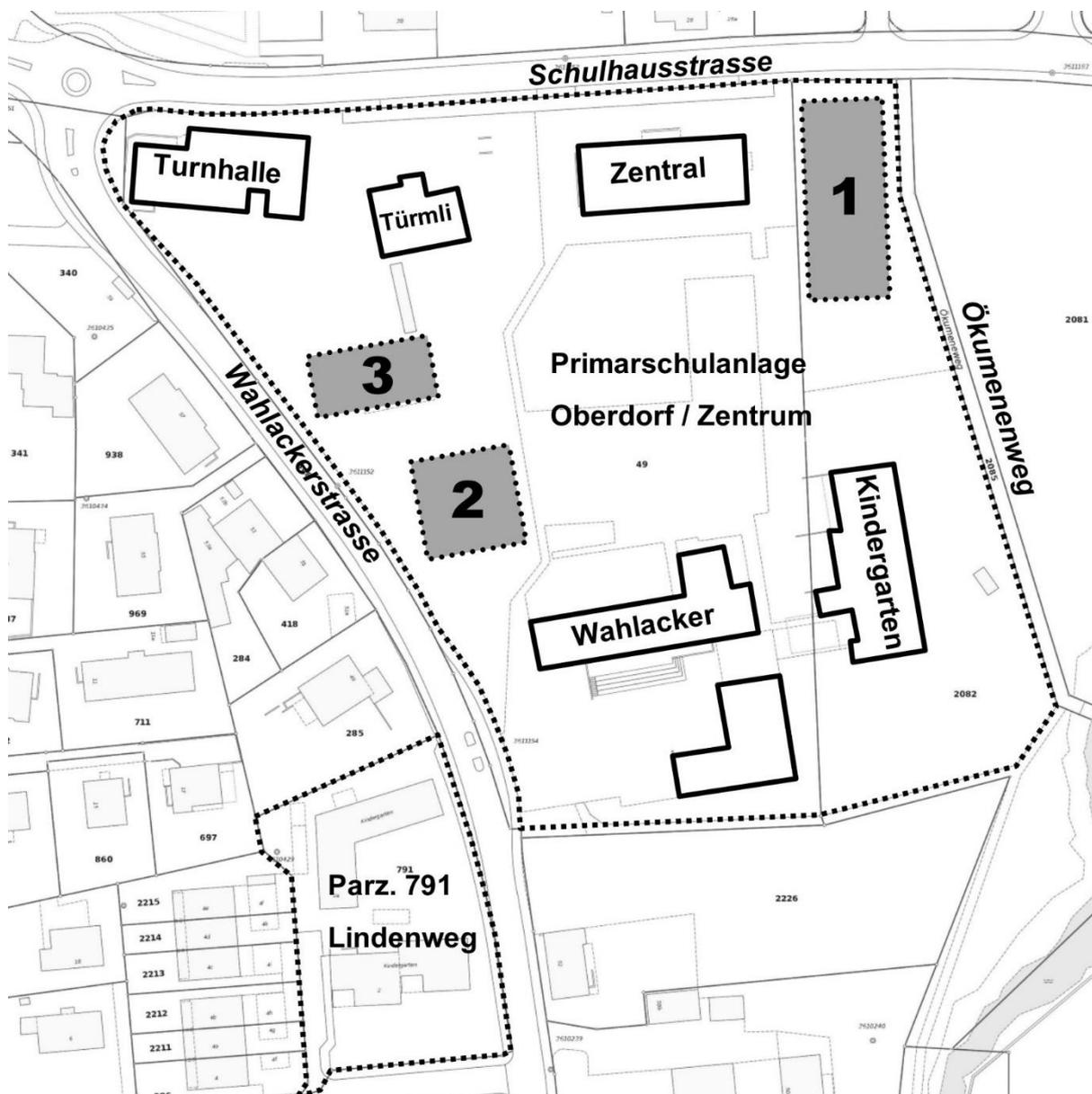
6. Absicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Der Entwurf des neuen Zonenplans sieht vor, dass mit der Umzonung von der heutigen Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) in eine Wohnzone (W2) die Umnutzung und massvolle Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung des Bauinventars sowie der ortsbaulichen Einpassung in die bestehende Siedlung ermöglicht wird. Die Parzelle am Lindenweg ist bereits heute in erster Linie von Wohnbauten umgeben.

Die Schulanlagen sollen östlich der Wahllackerstrasse konzentriert werden, was aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen ist. Damit wird aber auch ein wesentlicher Beitrag zur Schulwegsicherheit geleistet.

7. Unterbringung kommunaler Raumbedürfnisse

Für kommunale Raumbedürfnisse, insbesondere der Schule, stehen auf dem Areal „Oberdorf“ östlich der Wahllackerstrasse genügend Reserven zur Verfügung.



Situationsplan Primarschulanlage „Oberdorf“ mit Nutzungsreserve (1-3)

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	07.04.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\lindenweg_baurecht ggr.docx	07.04.2017 13:41 / ks	1.8	4 von 6

1. Häberlimatte: Zwischen dem Kindergartenneubau und der Schulhausstrasse verbleibt ein mögliches Baufeld. Bei einer 2-geschossigen Bauweise könnten rund 1'200 m² Geschossfläche erstellt werden.
2. Schrebergärten: Im Bereich der heutigen Schrebergärten liegt die grösste Reserve. Mit einem 4-geschossigen Bau (plus Attika) sind rund 1'800 m² Geschossfläche möglich. Dies entspricht einem Schulhaus mit einem ganzen Klassenzug (1. – 6. Klasse) inkl. Spezial- und Nebenzimmer (analog den bestehenden Schulhäusern Wahlacker, Zentral, Steinhubel, Geisshubel).
3. Ersatz JUFO: Das heutige Gebäude untersteht keinem denkmalpflegerischen Schutz. Mit einem Ersatzneubau könnte die doppelte Nutzfläche (rund 1'200 m²) gegenüber dem heutigen Zustand erreicht werden.

Daneben besitzt die Gemeinde auch Landreserven, die nicht in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung stehen, die aber ebenso geeignet sind, zukünftige Raumbedürfnisse zu befriedigen. Es handelt sich hierbei um folgende Grundstücke:

- Geisshubel, rund um das bestehende Schulareal, un bebaut, landwirtschaftlich genutzt, Zone für öffentliche Nutzung; ca. 40'000 m².
- Sekundarschule, nördlich des Rasenfeldes, un bebaut, landwirtschaftlich genutzt, Zone für öffentliche Nutzung; ca. 6'100 m².
- Lättere, zwischen Werkhof und geplanter Wohnüberbauung Lättere, heute Lagerplatz, Mischzone; ca. 3'800 m².

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Landabtretung im Baurecht führt zu einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 64'000.00. Zudem entfallen die Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt und die Aussenraumpflege. Die Entwidmung führt zu einem einmaligen Buchgewinn von rund 1,84 Mio. Franken.

9. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Das Verfahren für die Abgabe im Baurecht kann mit den vorhandenen personellen Ressourcen durchgeführt werden. Mit der Baurechtsnutzung durch Dritte entfallen dauerhaft administrative Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt und Werkhofleistungen für die Grünpflege.

Da die Gemeinde Landeigentümerin bleibt, ist das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die zuständige Baubewilligungsbehörde für Bauten der privaten Baurechtsnehmer.

Es ist wichtig, dass das vorliegende Geschäft im Grossen Gemeinderat zusammen mit der Ortsplanungsrevision beraten wird, da zwingende Abhängigkeiten (Umzonung Parzelle 791) bestehen. Für die Urnenabstimmung besteht aber kein zeitlicher Druck, so dass diese zusammen mit einem ohnehin stattfindenden kommunalen Urnengang vereint werden kann. Dies wird voraussichtlich am 26. November 2017 (Budget) sein.

10. Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Mit der Baurechtsabgabe kann Bauland an zentraler und gut erschlossener Lage für den privaten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Die Konzentration der Schulanlagen auf dem bestehenden Areal entspricht dem Prinzip der inneren Verdichtung.

Wirtschaftlich profitieren von der Überbauung sowohl die Öffentlichkeit (Baurechtszins, Steuern) wie auch Private (Bauinvestitionen).

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	07.04.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\linden_weg_baurecht ggr.docx	07.04.2017 13:41 / ks	1.8	5 von 6

11. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Kommission stimmt der Übertragung (Entwidmung) der Parzelle vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen mehrheitlich zu. Die Kommission erkennt, dass die Bündelung der Schulanlagen und der schulnahen Bedürfnisse östlich der Wahlackerstrasse besser ist. Mit der Nutzungsänderung entfallen für die Gemeinde zudem die künftigen Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften und des Grundstücks.

Die Kommission ist bezüglich der Landabgabe im Baurecht oder einem Verkauf der Parzelle unterschiedlicher Auffassung. Eine Ableitung des Abstimmungsresultates, dass nun alle Grundstücke im Baurecht abzugeben sind, wird von verschiedenen Kommissionsmitgliedern nicht unterstützt. Die finanziellen Vor- und Nachteile sowie die Risiken bleiben je nach Argumentation, Gewichtung und persönlichen Präferenzen bei einem Verkauf oder der Abgabe im Baurecht bestehen.

Die Überführung von Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) erfolgt zum Buchwert (aktueller Wert des Grundstücks: Fr. 0.00). Nach der Übertragung in das Finanzvermögen ist die Parzelle per Bilanzstichtag neu zu bewerten. Dies wird nach Massgabe der abzugebenden errechneten Baulandfläche zu einem Aufwertungsgewinn von rund 1,84 Mio. Franken zu Gunsten der Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts führen. Allfällige Wertkorrekturen (Auf- oder Abwertungen) erfolgen wiederum über die Erfolgsrechnung. Die Aufwertung erfolgt buchmässig und hat keinen Liquiditätszufluss zur Folge. Die im Finanzplan ausgewiesenen strukturellen Rechnungsdefizite in der Erfolgsrechnung bleiben bestehen.

Die Kommission ist mehrheitlich überzeugt, dass es sich bei diesem Geschäft um eine ganzheitliche Vorlage handelt und befürwortet die vorgesehene Nutzungsänderung.

12. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

A) In eigener Kompetenz:

Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

B) Zu Handen der Volksabstimmung:

1. Die Liegenschaft Zollikofen Gbbl. Nr. 791 wird entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen).
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Zollikofen Gbbl. Nr. 791 mit einer Landfläche von 2'667 m² zur Baurechtsbasis von Fr. 800.00 pro m² an verschiedene Eigentümer im Baurecht abzugeben und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Zollikofen, 27. März 2017

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	07.04.2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\linden_weg_baurecht ggr.docx	07.04.2017 13:41 / ks	1.8	6 von 6