

26. November 2017
Kommunale Volksabstimmung

Botschaft

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger
der Einwohnergemeinde Zollikofen

Entwurf GGR

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

Sonntag, 26. November 2017

Abstimmungszeit

Sonntag 10:00 bis 12:00 Uhr

Wahl- und Abstimmungslokale

Aula Sekundarstufe I, Schulhausstrasse 32
Schulhaus Steinibach, Aarestrasse 45

Die Stimmberechtigten können nach freier Wahl in einem dieser Lokale stimmen oder von der brieflichen Stimmabgabe vorgängig Gebrauch machen.

Abstimmungsvorlage(n)

1. Parzelle 791: Entwidmung und Abgabe im Baurecht
- 2.

Erstellt von (Autor), letztes Speicherdatum:	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat, 7. April 2017	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2017\20170426\lin denweg_baurecht_bot.docx	07.04.2017 11:10 / ks	1.4	1 von 6

Parzelle 791: Entwidmung und Abgabe im Baurecht

Das Wichtigste in Kürze

Das Areal der ehemaligen Kindergärten am Lindenweg soll für Wohnbau zur Verfügung gestellt werden.

Rund 2'300 m² Bauland im Eigentum der Gemeinde sollen dazu im Baurecht an private Eigentümer abgegeben werden.

Dazu muss die Parzelle 791 entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) und der Gemeinderat zur Landabgabe ermächtigt werden.

Die baurechtlichen Voraussetzungen wurden bereits mit der Ortsplanungsrevision geschaffen.

Der Grosse Gemeinderat hat mit gegen Stimmen bei Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: , Vorsitz stimmt nicht mit) dem Geschäft zugestimmt.

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 Kindergartenengebäude 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.“

In der Zwischenzeit haben sich die Behörden mit der Nachnutzung auseinandergesetzt. Aus raumplanerischer und finanzieller Sicht ist die Abgabe des Landes (Verkauf oder Abgabe im Baurecht) am sinnvollsten. Zudem können zukünftige kommunale Raumbedürfnisse andernorts abgedeckt werden.



60 Situationsplan: Die Parzelle umfasst 2'667 m²; davon sind rund 2'300 m² als Bauland nutzbar.

Weaternutzung durch die Gemeinde

Für die gemeindeeigene Nachnutzung der bestehenden Kindergartengebäude wäre mit Sanierungskosten von rund 1,0 Mio. Franken zu rechnen. In den letzten Jahren wurde nur noch das Nötigste instandgehalten. Viele Bauteile haben das Ende der geschätzten Lebensdauer erreicht. Insbesondere das Dach befindet sich bezüglich Dichtigkeit in einem kritischen Zustand.

Daneben wäre 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 aber nicht.

Verkauf oder Abgabe im Baurecht zu Wohnnutzung

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

Bei der kommunalen Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 haben sich die Stimmberechtigten beim Landgeschäft Schäfererei 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 Schäfererei zur Anwendung.

Einzelne Bauparzellen im Umfang von total rund 2'300 m² werden an private Bauherrschaften im Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzellen vorrangig an Familien aus Zollikofen abzugeben. Die Zuschlagskriterien werden entsprechend festgelegt. Die Basis für die Baurechtszinsberechnung beträgt Fr. 800.00 pro m² Landfläche. Das Baurecht dauert 100 Jahre und es gilt ein Zinssatz von 3,5 %.

Ortsplanungsrevision

Mit der Ortsplanungsrevision hat der Grosse Gemeinderat bereits eine Umzonung von der heutigen Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) in eine Wohnzone (W2) beschlossen. Damit wird die Umnutzung und massvolle Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung des Bauinventars sowie der ortsbaulichen Einpassung in die bestehende Siedlung ermöglicht. Die Parzelle am Lindenweg ist bereits heute in erster Linie von Wohnbauten umgeben.

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

Kommunale Raumbedürfnisse

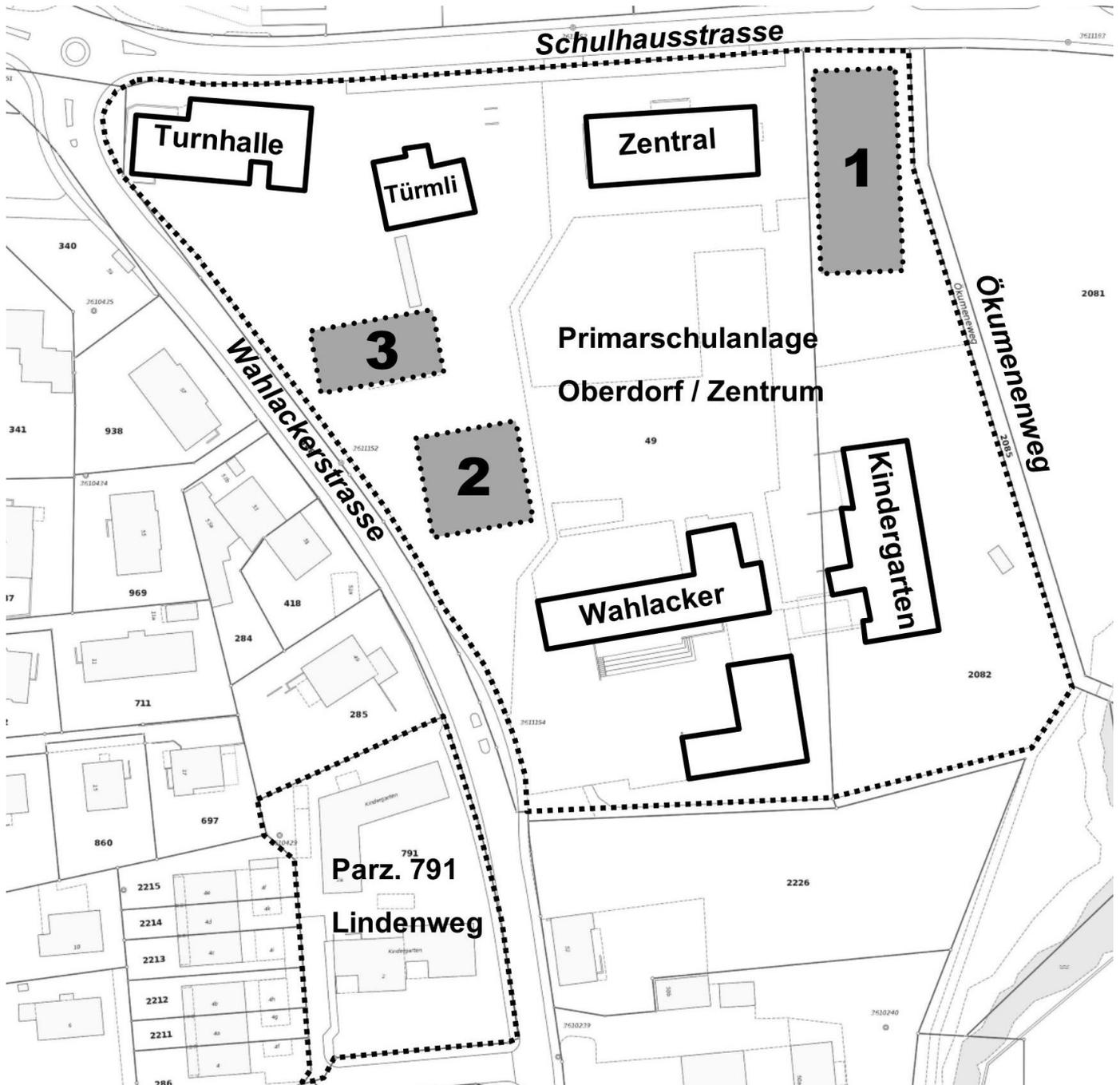
Für kommunale Raumbedürfnisse, insbesondere der Schule, stehen auf dem Areal „Oberdorf“ östlich der Wahlackerstrasse genügend Reserven zur Verfügung:

1. Häberlimatte: Zwischen dem Kindergartenneubau und der Schulhausstrasse verbleibt ein mögliches Bau Feld. 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, Steinibach, 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 (Geisshubel, Sekundarschule, Lättere), die nicht in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung stehen, die aber ebenso geeignet sind, zukünftige Raumbedürfnisse zu befriedigen.



Situationsplan Schulanlage „Oberdorf“

Finanzielles

Die Landabtretung im Baurecht führt zu einem jährlichen Baurechtszins von 5 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. Die Aufwertung hat keinen Liquiditätszufluss zur Folge. 10

Fazit

15 Folgende drei Hauptgründe sprechen für die Abgabe des Landes im Baurecht an Private gegenüber der Weiternutzung durch die Gemeinde:

1. Es macht aus ortsplanerischen Überlegungen Sinn. Das vollständig erschlossene und bestens gelegene Land mitten im Dorf kann umgenutzt werden und liegt nicht brach. 20

Das ehemalige Kindergartenareal ist von Wohnbauten umgeben. Zukünftige kommunale Nutzungen könnten in diesem Kontext problematisch sein (Immissionen). 25

Im Gegenzug kann auf dem Areal „Oberdorf“ die schulische Raumentwicklung langfristig konzentriert stattfinden. 30

2. Auf dem Schulareal „Oberdorf“ ist Baulandreserve für die Realisation von rund 35 4'200 m² Geschossfläche vorhanden. Dies reicht 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 40

45 Land im Eigentum der Gemeinde. Andererseits würde eine Weiternutzung durch die Gemeinde Investitionen in die bestehenden Liegenschaften oder zumindest deren Abbruch bedingen.

Argumente im Grossen Gemeinderat für die Vorlage

- ...
- 5 • ...
-
- ...
- ...

10 Argumente im Grossen Gemeinderat gegen die Vorlage

- ...
- ...
- 15 • ...
- ...
- ...

20 Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ■ gegen ■ Stimmen bei ■ Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: ■, Vorsitz stimmt nicht mit) zu beschliessen:

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 Bau- recht abzugeben und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Zollikofen, 26. April 2017

45 GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Hans-Jörg Rothenbühler
Präsident

50 Stefan Sutter
Sekretär

55