

---

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 4  
Datum 26. April 2017

---

24 34.100.9 Kindergarten Lindenweg 2 + 2A

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

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Es liegt ein Antrag der SP auf Nichteintreten vor. Möchten die Antragstellenden den Antrag mündlich begründen?

**Rudolf Gerber (SP):** Die SP-Fraktion beantragt Ihnen, auf das vorliegende Geschäft nicht einzutreten und es an den Gemeinderat zurückzuweisen. Dies aus materiellen und formellen Gründen.

Materiell: Wie Sie den Unterlagen der heutigen Sitzung entnehmen können, beantragt die SP-Fraktion, auf die Umzonung der Parzelle Nr. 791 zu verzichten und diese im Zonenplan weiterhin in der Zone für öffentliche Nutzung zu belassen. Wir werden uns materiell zu diesem Punkt im nächsten Traktandum äussern.

Formell: Im vorliegenden Traktandum befinden wir über ein Geschäft, das noch nicht handlungsreif ist. Selbstverständlich begrüsst die SP die Absicht des Gemeinderates, Transparenz zu schaffen. Das kann aber auch durch eine Stellungnahme des Gemeinderates erfolgen, mit der er seine Absichten mit der umgezonten Parzelle bekannt gibt. Es braucht nicht zwingend schon heute eine Vorlage mit Volksabstimmung an den GGR zu gehen.

Wir geben in Traktandum 2 Land im Baurecht ab, das rechtlich immer noch in der Zone für öffentliche Nutzung und noch gar kein Wohnbauland ist. Logischerweise müsste zuerst Traktandum 3 diskutiert und der Zonenplan und das Baureglement angepasst werden und dann, in einem zweiten Schritt, könnte allenfalls über dessen Abgabe abgestimmt werden.

Ich möchte Ihnen in Erinnerung rufen, dass das revidierte Baureglement und der Zonenplan erst nach erfolgtem Ablauf der Referendumsfrist, nach Erledigung der Einsprachen und nach Genehmigung durch den Kanton in Kraft treten. Folgen wir dem Gemeinderat, so geben wir dieses Grundstück im Baurecht ab, ohne dass die erforderlichen Rechtsgrundlagen vorhanden sind.

Was passiert, sollte das Referendum gegen die Ortsplanungsrevision ergriffen werden? Ich weiss, dies ist zurzeit nicht absehbar. Aber: Wie lange dauert es, bis die Einsprachen erledigt werden? Werden diese weitergezogen? Will der GGR mit dem Gemeinderat dem Volk im November die Vorlage zur Abstimmung unterbreiten, auch wenn zu diesem Zeitpunkt die neue Ortsplanung noch gar nicht rechtskräftig ist? Was passiert mit einer Stimmrechtsbeschwerde? Wir hätten von der SP Verständnis, wenn in diesem Geschäft eine zeitliche Dringlichkeit gegeben wäre. Dies ist aber klar nicht der Fall.

Übrigens: Was passiert, wenn Sie in Traktandum 2 der Abgabe im Baurecht zustimmen, aber im nächsten Traktandum 3 die Umzonung abgelehnt wird, was ja zumindest rechtlich zulässig wäre?

Liebe Kolleginnen und Kollegen, man kann sehr wohl unterschiedlicher Meinung über die künftige Verwendung dieser Parzelle am Lindenweg sein: Abgabe im Baurecht, Verkauf der Parzelle oder Belassen in der Zone für öffentliche Nutzung; aber diskutieren wir dies, wenn das Geschäft reif und die Ausgangslage geregelt ist.

Aus diesem Grund bittet Sie die SP-Fraktion und ich betone nochmals, unabhängig zur Haltung, wie es mit dieser Parzelle weitergehen soll, unserem Antrag auf Nichteintreten zuzustimmen. Wir können diese Diskussion auch später führen. Dann ist die Situation bezüglich

rechtlicher Ausgangslage zum Zonenplan und Baureglement klar; Schaden nimmt die Vorlage mit der Verschiebung sicher nicht. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Wir kommen nun zur Beratung der Eintretensfrage. In der Eintretensdebatte wird nur die Frage des Eintretens auf die Vorlage beraten. Hier findet keine inhaltliche Beratung des Geschäftes statt.

Die Reihenfolge der Rednerinnen und Redner ist analog der Detailberatung. Die Eintretensdebatte wird geschlossen, wenn niemand mehr das Wort verlangt oder wenn der Grosse Gemeinderat dies beschliesst.

**Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP):** Das Nicht-Eintreten wird damit begründet, dass ein Konfliktpotential mit der zum Zeitpunkt der Volkabstimmung noch nicht genehmigten Ortsplanungsrevision entstehen könnte und keine Dringlichkeit für die Behandlung des Geschäftes erkennbar sei.

Zum möglichen Konfliktpotential: Der Gemeinderat vermag aus dem zeitlichen und sachlichen Zusammentreffen dieser Geschäfte mit der Ortsplanungsrevision kein Konfliktpotential zu erkennen, sondern ist vielmehr davon überzeugt, ein aufeinander abgestimmtes Vorgehen gewählt zu haben. Es ist tatsächlich so, dass wir wahrscheinlich am Abstimmungstag noch nicht über die vom Kanton genehmigte neue baurechtliche Grundordnung verfügen werden.

Aber aus der kantonalen Vorprüfung besteht kein Genehmigungsvorbehalt gegen die Umzonung. Der Schutzstatus des Gebäudes hat keinen Einfluss auf die Zonenzugehörigkeit. Deshalb können wir aus raumplanerischer Sicht weder ein Konfliktpotential noch einen Verstoss gegen die Rechtmässigkeit der Planung oder eine Unvereinbarkeit mit der übergeordneten Planung erkennen. Der Entscheid ist rein politischer Natur.

Es ist aber richtig aufgezeigt, dass die beiden Geschäfte Abhängigkeiten von einander haben. Deshalb wird der Gemeinderat dem Parlament heute Abend beantragen, den Beschlussesentwurf insofern zu ergänzen, als dass das vorliegende Geschäft nur unter Vorbehalt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision eine Rechtswirkung entfalten würde. Wir kommen bei der Detailberatung des Geschäftes darauf zurück.

Zur Dringlichkeit: Der Gemeinderat macht bei diesem Geschäft keine Dringlichkeit geltend, sondern es handelt sich um eine ordentliche Geschäftsberatung und Geschäftsabfolge. Mit dem zeitlich und sachlich aufeinander abgestimmten Vorgehen der beiden Geschäfte wollte der Gemeinderat dem Parlament eine Beschlussfassung in Kenntnis aller wesentlichen Tatsachen ermöglichen. Er wollte sich nicht dem Vorwurf aussetzen, dass man ansonsten beim Geschäft der Ortsplanungsrevision die genaue Absicht des Gemeinderates nicht kenne, was er mit einer umgezonten Kindergartenparzelle im Sinn hat.

Ausserdem wird die Dauer der brachliegenden Liegenschaft deutlich verlängert, mit allen einhergehenden Risiken, welche der Grundeigentümer, sprich die Gemeinde, damit zu tragen hat. Das Geschäft könnte dann frühestens nach der kantonalen Genehmigung, also etwa im Januar oder Februar 2018, dem GGR unterbreitet werden. Will man keinen eigenen kommunalen Abstimmungstermin mit eigens dafür zu druckender Botschaft erwirken, so wäre der nächstmögliche Abstimmungstermin voraussichtlich erst im November 2018. Es würde also eine Verzögerung von über einem Jahr ergeben.

Und nochmals: Im Rahmen des Ortsplanungsgeschäftes, also bereits beim nächsten Traktandum von heute Abend, gibt es ohnehin eine Diskussion darüber. Mit dem Nichteintreten können sie sich dieser Debatte heute Abend nicht entziehen.

Aus all diesen Gründen beantragt Ihnen der Gemeinderat, auf das Geschäft einzutreten und den Antrag der SP-Fraktion abzulehnen.

**Peter Kofel (GFL):** Die Lindenweg-Parzelle ist zentral gelegen. Gegenwärtig und in naher Zukunft werden im Einzugsbereich der Lindenweg-Parzelle etliche neue Überbauungen realisiert, und erfahrungsgemäss bringen Neuüberbauungen auch einen erhöhten Bedarf an öffentlichen Dienstleistungen und Räumen mit sich. Die GFL ist der Überzeugung, dass die zentral gelegene Parzelle vorläufig nicht abgegeben, sondern als Reserve behalten werden sollte. Sonst besteht die Gefahr, dass die Gemeinde später und viel teurer wieder Land zu-

kaufen muss. Wir können ruhig abwarten, zumindest bis die OPR mit der Umzonung der Parzelle definitiv ist. Die GFL unterstützt deshalb den Antrag der SP auf Nichteintreten.

**Beschluss** (14 Ja, 18 Nein)

Der Antrag der SP-Fraktion auf Nichteintreten auf das Geschäft "Nachnutzung Parzelle 791, ehem. Kindergärten Lindenweg; Entwidmung und Abgabe im Baurecht" wird abgelehnt.

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Wir kommen zur Detailberatung und gehen wie folgt vor. Im ersten Teil beraten wir Geschäft und Abstimmung über die Entwidmung und die Landabgabe, also auch über die Anträge zuhanden der Volksabstimmung. Im zweiten Teil beraten wir die Botschaft und stimmen über sie ab. Gibt es Einwände? Das ist nicht der Fall.

**GPK-Sprecher Samuel Tschumi (SVP):** Die GPK hat folgende Fragen und Anmerkungen zum Geschäft: Warum will der Gemeinderat über das Baurecht abstimmen lassen und nicht über Baurecht oder Verkauf, also eine Variantenabstimmung?

Zu Bericht und Antrag, Seite 3: Der GPK ist nicht klar, ob der Baurechts-Zinssatz für die ganze Baurechtsdauer fix 3,5 % beträgt oder ob er indexiert ist und somit der Veränderung des Indexes der Konsumentenpreise unterliegt. Wie passt die Landwert-Anpassung dazu?

Und als dritte Frage: Warum hat man sich bei der Prüfung der kommunalen Raumbedürfnisse nur auf den Schulraum konzentriert?

**Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP):** Eine Vorbemerkung: Bei diesem Geschäft handelt die Gemeinde nicht hoheitlich wie in Planungsgeschäften, sondern es ist ein Rechtsgeschäft über Eigentum an Grundstücken. Es bestehen durchaus Zusammenhänge mit der Ortsplanung, diese sind jedoch nicht Gegenstand dieses Geschäftes. Die Umzonung wird im nächsten Traktandum debattiert und beschlossen.

Mit diesem Geschäft beabsichtigt der Gemeinderat, Bauland an zentraler und gut erschlossener Lage für den privaten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Denn die ehemaligen Kindergartengebäude und das Land werden an diesem Ort für Gemeindezwecke nicht weiter benötigt. Die Konzentration der Schulräume östlich der Wahlackerstrasse ist sowohl aus raumplanerischer Sicht wie auch aus Gründen der Schulwegsicherheit zu begrüssen.

Für den Gemeinderat besteht die primäre Absicht darin, das Land für Wohnbauzwecke zur Verfügung stellen zu können, damit auch die Lücke im Siedlungsgebiet westlich der Wahlackerstrasse geschlossen werden kann und er sich zudem eines baufälligen Gebäudebestandes entledigen kann. In welcher Form die Abgabe des Landes erfolgt, also ob das Land verkauft oder im Baurecht abgegeben werden soll, ist für den Gemeinderat weniger entscheidend. Dem Geschäft liegen die gleichen Konditionen zu Grunde, wie sie auch im Landgeschäft Schäferei zur Anwendung gelangen.

Ich komme zur Ergänzung des Antrages, den ich beim Eintreten bereits in Aussicht gestellt habe. Im Zuge der weiteren Vorbereitungen dieses Geschäftes haben wir festgestellt, dass der Antrag formell, und das war ein wichtiger Hinweis von Rudolf Gerber, noch ergänzt werden muss. Der Antrag zuhanden der Volksabstimmung, vgl. Litera B auf Seite 6 von Bericht und Antrag beziehungsweise Seite 6 des Botschaftsentwurfes, muss einleitend wie folgt ergänzt werden (*Anm. der Protokollführerin: Anzeige auf dem Visualizer*):

"Unter Vorbehalt der kantonalen Genehmigung zur abgeschlossenen Ortsplanungsrevision (baurechtliche Grundordnung vom 26. April 2017):"

Dies ist vor die anschliessenden Beschlusspunkte 1 und 2 einzufügen, damit die Rückkopplung zum Geschäft Ortsplanungsrevision sichergestellt ist.

Der guten Ordnung halber noch ein formeller Vorbehalt: Sollte diesem Geschäft heute Abend zugestimmt, jedoch die entsprechende Umzonung bei der Ortsplanungsrevision wider Erwarten abgelehnt werden, wäre dieses Geschäft in Wiedererwägung zu ziehen.

Zu den Fragen der GPK:

1. Warum will der Gemeinderat nur über das Baurecht abstimmen lassen und nicht über Baurecht oder Verkauf, also eine Variantenabstimmung?

Es handelt sich um einen politischen Entscheid, den der Gemeinderat damit begründet, dass das Varianten-Abstimmungsergebnis der Schäferei sehr klar ausgefallen ist. Zudem deutet das politische Umfeld zurzeit eher auf eine Mehrheit für die Baurechtslösung hin. Zudem will der Gemeinderat Variantenabstimmungen nicht zur Regel machen, sondern diese für spezielle Fälle vorbehalten. Und nochmals: Dem Gemeinderat ist in diesem Geschäft das "ob", also die Abgabe des Landes für private Wohnbauzwecke, wichtiger als das "wie", sprich Verkauf oder Baurecht.

Es steht dem Parlament zudem offen, den Stimmberechtigten gegebenenfalls eine Variantenabstimmung zu unterbreiten.

Zur zweiten Frage nach der Indexierung des Baurechtszinses: Der Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses bleibt für die ganze Laufdauer fix bei 3,5 %. Der dadurch errechnete Baurechtszins hingegen unterliegt einer periodischen Anpassung an die reale Kaufkraft beziehungsweise Geldentwertung und wird indexiert. Zudem wird auch der dem Baurechtszins zugrunde liegende Landwert periodisch angepasst – jedoch in grösseren Abständen als bei der Kaufkraftanpassung. Weil sich die Konsumentenpreise und die Landwerte durchaus unterschiedlich entwickeln können, müssen beide Parameter periodisch den dazumal geltenden Verhältnissen angepasst werden können, zumal hier von einer langen Baurechtsdauer von hundert Jahren ausgegangen wird.

3. Warum hat man sich bei der Prüfung der kommunalen Raumbedürfnisse nur auf den Schulraum konzentriert?

Hier liegt aus unserer Sicht ein Missverständnis vor: Der Gemeinderat hat nicht einzig die Schulraumbedürfnisse im Auge. Auf Seite 1, 2. Abschnitt sowie als Einleitung unter Ziffer 7 steht, dass die kommunalen Raumbedürfnisse andernorts abgedeckt werden können. Es wird insbesondere vom Schulraum gesprochen, da dieser sicherlich zu den wichtigsten Bedürfnissen zählt. Und hier ist Schulraum im umfassenden Sinne zu verstehen und nicht einzig auf die Volksschule bezogen. Dazu gehören auch die schulnahen Nutzungen wie Tageschule, Musikschule, Schulbibliothek und Erwachsenenbildung.

**Markus Burren (SVP):** Wir unterstützen das Geschäft so wie es vorliegt. Obwohl uns der Verkauf mehrheitlich lieber wäre. Aber wir wollen nicht zusätzlich Öl ins Feuer giessen und mit einer Variantenabstimmung oder einem Antrag kommen. Einzelne von uns sind dort sogar in den Kindergarten gegangen, so wie ich. Da kommen Erinnerungen auf, selbst bei den älteren Herren und Damen. Aber auch hier: es kommt eine neue Epoche. Wir haben neue Kindergärten geschaffen, auf neuem Terrain, also müssen wir uns von der Vergangenheit lösen. Die Parzelle, so wie sie heute ist, umfasst etwa 2'100 m<sup>2</sup>. Wir haben viele weitere Parzellen, die so genutzt werden können. Zum Beispiel neben Pfister's Molki mit 6'100 m<sup>2</sup>, Geishubel mit vier Hektaren. Aber auch neben dem neuen Kindergarten, sowie zwischen Wahlackerschulhaus und Jufo. Wir haben also genügend Entwicklungsmöglichkeiten mit den Zonen für öffentliche Nutzung, den ZöN, die heute bereits ausgeschrieben sind.

Was passiert, wenn wir das nicht veräussern wollen? Oder wenn wir eine ZöN wollen? Wir schaffen damit neue Begehrlichkeiten. Wir hatten schon oft Debatten, wo wir gesagt haben, dass wir nicht noch mehr Wunschbedarf erfüllen wollen. Wir haben auch die Möglichkeit, Wunschbedarf anderswo zu erfüllen und nicht unbedingt auf diesem Areal. Wir machen es kurz: Die SVP-Fraktion wird dem Antrag zustimmen, obwohl es hier um Baurecht und nicht Verkauf geht.

**Rudolf Gerber (SP):** Dass die SP mit ihrem Nichteintretensantrag nicht ganz danebenlag, zeigt die zusätzliche Ergänzung die im Beschluss nötig war. Sie haben Eintreten beschlossen, das ist zu respektieren. Die SP wird gestützt auf Ihre Entscheid dem Geschäft zustimmen. Sie wird sich klar für ein Baurecht einsetzen, denn wenn die Gemeinde Land abgibt, dann nur im Baurecht und sie wird sich auch gegen eine Variantenabstimmung aussprechen.

Bezüglich der Umzonung: das werden wir diskutieren, wenn das Baureglement zur Diskussion steht.

**Stefan Stock (FDP):** Die Fraktion dankt für die Abfassung der Unterlagen. Wie der Gemeinderat ist die Mehrheit der Meinung, dass die Parzelle 791 als Wohnzone einen grösseren Nutzen hat, als für gemeindeeigene Zwecke. Wir unterstützen das Geschäft deshalb mehrheitlich. Meine persönliche Meinung: Daniel Bichsel hat zwar schon über die Anpassung der Kosten geredet. Es wird ja auf Landwert und Indexierung nach Konsumentenpreis abgestellt. Der Landwert berücksichtigt die Inflation aber schon. Man kauft ja Land zum aktuellen Marktwert. In der Baurechtszinsanpassung der Eigentümer ist die entsprechende Inflation doppelt darin. Der Vertrag läuft 100 Jahre. Der Konsumentenpreis-Index ist in den letzten 40 Jahren um 231 % gestiegen. Das Bauland in der Schweiz ist von 1978 bis 2008, also in 30 Jahren um 340 % gestiegen. Einfache Rechnung: Das gibt über 500 % Steigerung.

Bei der Landwertanpassung sollte also der Index aus meiner Sicht auf 100 % zurückgesetzt werden, so dass die Inflation bei der Landwertanpassung nur einmal berücksichtigt wird.

**Toni Oesch (fdU):** „Es taget im Guggisberg obe“ kann man ruhig sagen bezüglich der Landabgabe im Baurecht statt Verkauf. Ich habe Eintreten auf dieses Geschäft gestimmt, weil wir sagen „Lieber den Spatz in der Hand, als die Taube auf dem Dach“. Ein Hinausschieben würde Fr. 64'000.00 Baurechtszins pro Jahr kosten. Wir vertreten die "kleinen Leute", das ist für diese viel Steuergeld.

Im Oktober letzten Jahres habe ich den Gemeinderat gefragt, was mit dem Land der Kindergärten am Lindenweg passiert. Im November war die Antwort: Veräusserung der Parzelle. Im März dieses Jahres habe ich vor der GGR-Sitzung eine dringende Motion eingereicht, mit dem Begehren, Land sei im Baurecht abzugeben, statt es zu verkaufen. Kurt Jörg hat die Dringlichkeit abgelehnt, mit der Begründung, die Sache müsse gut überlegt sein. Einen Monat später, also heute, haben wir eine Vorlage auf dem Tisch, die die Landabgabe im Baurecht vorsieht. Sie ist also sehr schnell und überlegt ausgearbeitet worden. "Honni soit qui mal y pense". In der Begründung fürs Baurecht wird ein klares Abstimmungsergebnis vom 12. Februar dieses Jahres zum Landgeschäft Schäferei angeführt. Das kann uns recht sein, wenn der Gemeinderat das so sieht. Aber effektiv ist es anders gewesen, denn die 4'100 m<sup>2</sup> Land à Fr. 735.00 sind an einen Gross-Spekulanten verkauft worden und nur das viel kleinere Areal von 2'535 m<sup>2</sup> à Fr. 800.00 wird im Baurecht abgegeben.

In der Rückschau auf das Geschäft neue Kindergärten muss festgestellt werden, dass sich die Kindergärtnerinnen gegen die Aufhebung am alten Standort gewehrt haben. Da sind wir gleicher Meinung gewesen. Aber vor den Gemeindewahlen letzten Herbst hat Frau Spichiger, sie ist leider abwesend, ich würde ihr das gerne direkt sagen, im MZ ganz ohne Zusammenhang geschrieben, die Kindergärtnerinnen seien für die Aufhebung gewesen. Zudem ist in der Botschaft die bessere Schulwegsicherheit hervorgehoben worden. Aber Kinder, die westlich der Wahlackerstrasse und westlich der Schäfereistrasse wohnen, müssen jetzt zwei, statt bisher nur eine der viel befahrenen Strassen überqueren. Wieso sage ich das: Gerade gestern Mittag, um 5 nach 12 Uhr, bin ich von unten her die Wahlackerstrasse hinaufgefahren. Auf der Höhe der Wahlackerschulhäuser wartete auf dem Trottoir rechts ein ganz kleiner Kindergärteler. Er hatte offensichtlich zünftig Angst die Strasse zu überqueren. Erst nach ein paar Mal Winken ist er zu seinen Gspähnli gelaufen, die schon auf der anderen Seite warteten. Ich erachte die Situation dort als sehr gefährlich. Früher haben dort Frauen für die Sicherheit der Kinder gesorgt.

Wir werden dem Geschäft zustimmen, allerdings mit dem Antrag, und wir finden diesen Antrag wichtig, die Dauer des Baurechtsvertrages, nachdem bereits das Thema Index kritisiert wurde, nur auf 50 Jahre festzulegen. Ich habe viele Baurechtsverträge gesehen, in grossen Firmen, in Pensionskassen, sie sind meistens auf 50 Jahre befristet. Ich will das nicht bemängeln, aber 50 wären besser als 100 Jahre.

**Mario Morger (glp):** Ich kann nur sagen, dass ich den Gemeinderat bei diesem Geschäft mit gutem Gewissen voll und ganz unterstützen kann. Die beiden ehemaligen Kindergartengebäude sind in einem sehr schlechten Zustand und die Ausnützung des Grundstückes ist sehr

tief. Ein Neubau, mit Vorteil sollten dort Mehrfamilienhäuser realisiert werden, drängt sich auf jeden Fall auf.

Die Grünliberalen schätzen auch, dass der Gemeinderat das Land im Baurecht abgeben möchte. Er zeigt damit, dass er den Volkswillen ernst nimmt und die Abgabe im Baurecht ist ganz im Sinne einer nachhaltigen Finanzpolitik. Mein erster Eindruck bezüglich doppelter Indexierung, Konsumentenpreis und Baulandpreis: Hier müsste man die Interdependenzen berücksichtigen und allenfalls eine Gewichtung vornehmen. Noch eine Bemerkung zum Antrag von Toni Oesch: 50 Jahre sind zu kurz, kein Investor wird für 50 Jahre ein Gebäude bauen. Es müsste ja dann recht schnell abgeschlossen werden, weil man nicht weiss, was in diesen 50 Jahren passiert. Hier sollte man nicht kürzer als 100 Jahre vorgeben.

**Kornelia Hässig (SP):** Ich möchte für das Protokoll festhalten, dass ich auch nicht dagegen bin. Aber mindestens möchte ich vom Gemeinderat hören, was er beabsichtigt. In den Unterlagen ist nicht aufgeführt, was sonst noch gemacht werden könnte. Es steht, dass die Parzelle im Baurecht abgegeben wird. Aber wir kaufen die Katze im Sack. Wir wissen nicht, ob plötzlich ein Grossinvestor kommt, der eine Riesen-Villa baut. Ich möchte das einfach noch mal vom Gemeinderat für das Protokoll hören, damit wir nicht ein Aha-Erlebnis haben, wenn es um die Realisierung geht. Denn wir geben mit dieser Volksabstimmung alles aus der Hand. Wir wissen nicht, wie und was genau gebaut wird.

**Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP):** Ich fange mit dem Votum von Kornelia Hässig an. Auf Seite 3 von 6, zweiter Abschnitt steht zu lesen: "*Einzelne Bauparzellen werden an private Bauherrschaften im Baurecht abgegeben.*" Daraus kann man schliessen und das kann im Protokoll auch so festgehalten werden dass dort Einfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser gebaut werden. Die Abgabe an einen Grossinvestor ist nicht angedacht.

Wir wissen auch nicht, was genau kommt. Die Vorschriften der Normbauzone W2 geben die Rahmenbedingungen, der Rest ist den Bauherren überlassen. Was die Bemerkungen zur Ausgestaltung des Baurechtsvertrages anbelangt: Bei der Indexierung haben wir uns an bestehende Baurechtsverträge gehalten, die wir heute rechtsgültig abgeschlossen haben und die diese Klausel beinhalten. Das wird Sache der Verhandlungen sein. Aber das sind die Rahmenbedingungen, die Sie bezüglich Schäferei mit auf den Weg gegeben haben. Wir haben uns an den letzten Entscheid des Parlamentes gehalten. Genau gleich mit der Dauer des Baurechtsvertrages. Dort sehe ich es gleich wie Mario Morger. Hier braucht es eine gewisse Verlässlichkeit bezüglich der Zeitdauer.

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Die Geschäftsberatung ist damit abgeschlossen. Wir kommen zur Abstimmung des Antrags Toni Oesch gegenüber dem Antrag des Gemeinderates.

**Toni Oesch, (fdU):** Ich ziehe den Antrag zurück.

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Wir kommen zur Abstimmung über die Entwidmung und die Landabgabe. Das Auszählen der Stimmen wird verlangt.

**Beschluss** (31 Ja, 3 Nein, 0 Enthaltungen)

B) Zuhanden der Volksabstimmung:

Unter Vorbehalt der kantonalen Genehmigung zur abgeschlossenen Ortsplanungsrevision (baurechtliche Grundordnung vom 26. April 2017):

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 m<sup>2</sup> zur Baurechtsbasis von Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup> an verschiedene Eigentümer im Baurecht abzugeben und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Wir kommen zur seitenweisen Beratung der Botschaft.

**GPK-Sprecher Samuel Tschumi (SVP):** Unter "*Das Wichtigste in Kürze*" soll erwähnt werden, dass es in diesem Geschäftsfall zu einer Volksabstimmung kommt, weil Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen verschoben wird, dessen Verkehrswert über 1,5 Mio. Franken liegt, also in der Kompetenz des Volkes liegt. Es handelt sich um einen rein finanztechnischen Vorgang, bei dem kein Geld fließt, bezogen auf den Punkt Entwidmung. Es geht beim ersten Punkt um die Entwidmung und im zweiten Punkt um die Abgabe des Landes im Baurecht. Beide Punkte erfüllen die Kompetenzfragen. Mit dieser Ergänzung soll den Stimmberechtigten dargelegt werden, dass es sich nicht um ein Planungsgeschäft, sondern um ein Finanzgeschäft handelt.

**Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP):** Verstehe ich richtig, dass kein konkreter Formulierungsvorschlag vorliegt, aber in diesem Sinn und Geist etwas ergänzt werden sollte? Wenn der Rat diesem Vorschlag folgen will, haben wir nichts dagegen. Das Ratsbüro würde dann eine Passage ausformulieren. (*Anm. der Protokollführerin: stillschweigende Zustimmung zum Vorschlag der GPK.*)

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Das Wort ist offen für alle Ratsmitglieder.

**Stefan Stock (FDP):** Zum letzten Abschnitt "kommunale Raumbedürfnisse" auf Seite 3: Dort ist eine Auflistung, welche Reserven wir in der Gemeinde noch haben. Zur Klärung für die Stimmbürger sollte eine Ergänzung geschrieben werden im Sinne von "Die Auflistung präjudiziert keine Bebauungsabsicht seitens der Gemeinde". Das Stimmvolk soll nicht denken, dass diese Reserven in einem gewissen Sinn genutzt werden sollen. Dem Wähler sollte klar aufgezeigt werden, dass die Abstimmung keinen Einfluss auf die aufgelisteten Parzellen hat.

**Beschluss** (mehrheitlich)

Der Antrag von Stefan Stock wird angenommen.

**GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP):** Das Ratsbüro ist beauftragt, den Text auszuarbeiten.

**Beschluss** (mehrheitlich)

A) In eigener Kompetenz:

Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

---

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE