

Gemeinde

# Zollikofen



August 2018 \_\_\_\_\_

**Gemeinderat Zollikofen**

**EFH-Parzellen Lindenweg**

## INHALT

1. Einleitung.....	3
2. Lage .....	3
3. Grundstück .....	4
3.1. Parzellierung.....	4
3.2. Bauvorschriften.....	6
3.3. Erschliessung .....	6
4. Baurecht .....	6
4.1. Preis .....	6
4.2. Zuschlag.....	7
5. Bewerbung .....	7
5.1. Einzureichende Unterlagen.....	7
5.2. Ablauf .....	7
5.3. Auskünfte.....	7

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Zollikofen ist Eigentümerin der Parzelle 791 am Lindenweg in Zollikofen. Das Areal mit den ehemaligen Kindergärten soll für Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Dazu sollen die rund 2'360 m<sup>2</sup> Bauland im Baurecht an private Eigentümer abgegeben werden.

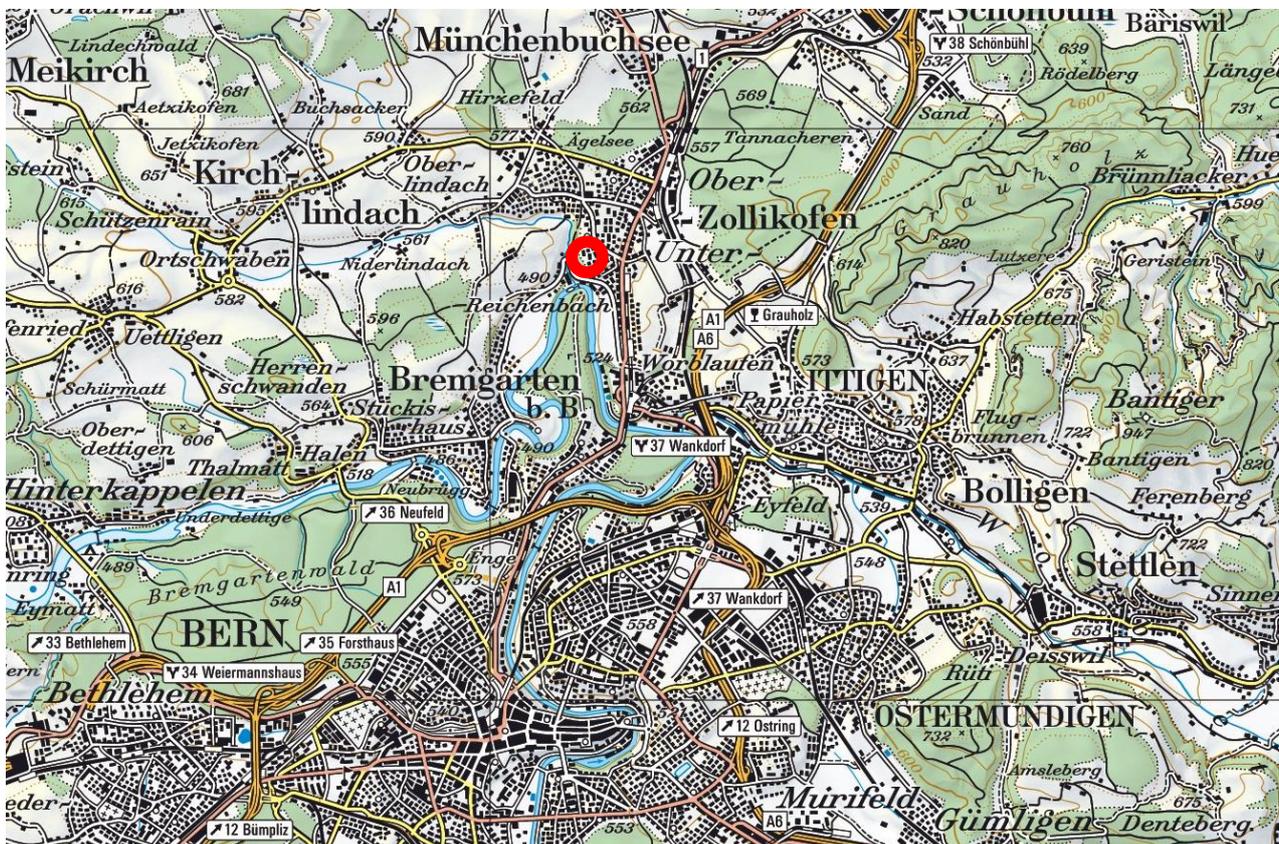
## 2. Lage

Mit über 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 7'000 Arbeitsplätzen ist Zollikofen ein wichtiges wirtschaftliches Zentrum vor den Toren Berns und gehört zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton.

Die Quartiere Zollikofens haben ihren ländlichen Charme bewahrt; trotz des starken Durchgangsverkehrs auf der Bernstrasse. Und obwohl in der Gemeinde nur noch wenige Landwirte aktiv sind, prägt die Natur mit sanften Hügeln, saftigen Wiesen und Wäldern, Bächen und der Aare das Landschaftsbild. Zollikofen fühlt sich der Umwelt verpflichtet und ist Trägerin des Labels «Energistadt», das Gemeinden für ihre nachhaltige Energiepolitik auszeichnet.

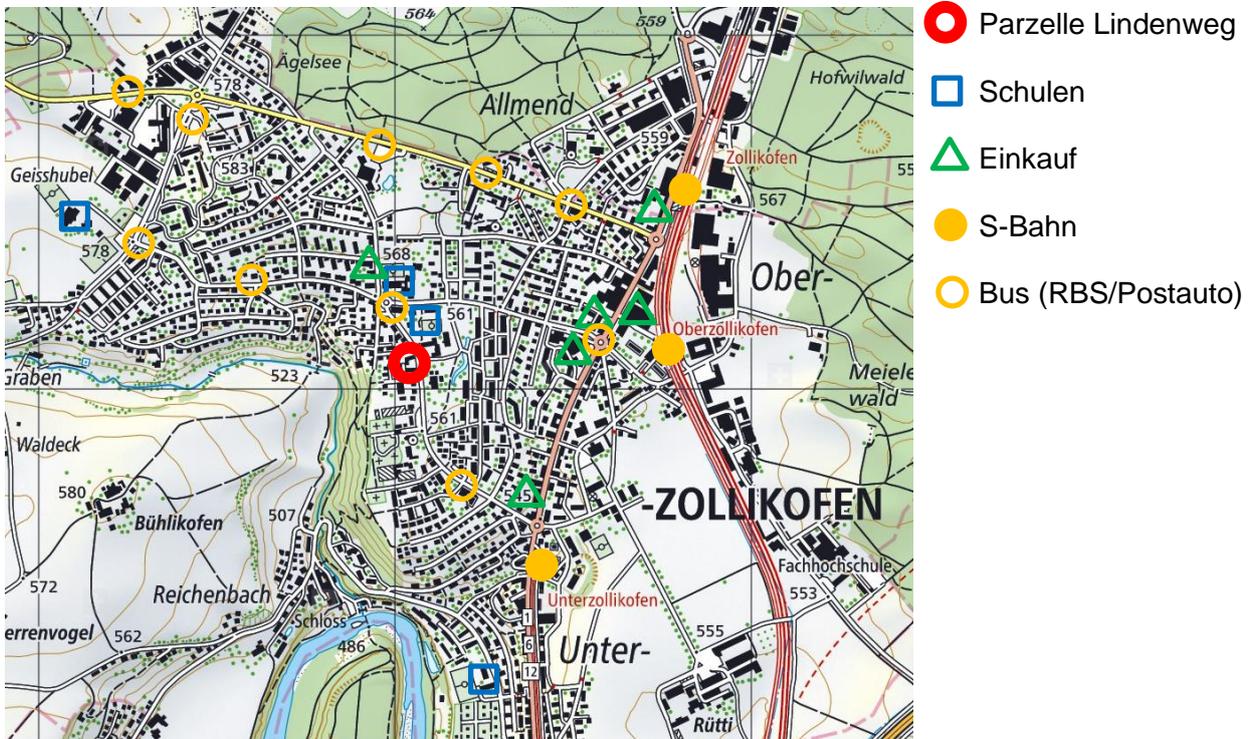
Als Verkehrsknotenpunkt ist Zollikofen regional bestens erschlossen, in höchstens zehn Fahrminuten ist man im Zentrum von Bern. Am Bahnhof Zollikofen halten die S-Bahn Züge in Richtung Bern, Biel, Burgdorf und Jegenstorf. Die Buslinien in Richtung Frenisberg, Ittigen und Münchenbuchsee erweitern das Angebot. Autofahrende finden in unmittelbarer Nähe einen Autobahnanschluss.

Zahlreiche Spezialgeschäfte und Supermärkte bieten alles, was das Herz begehrt. Ein breites Bildungsangebot mit etlichen Fachschulen, ein reges Vereinsleben, zahlreiche Arztpraxen, ein Altersheim und viele weitere soziale und kulturelle Einrichtungen sorgen dafür, dass man sich in Zollikofen in jeder Lebenslage wohl fühlt. Zollikofen bietet ein breites Angebot an Tagesschul- und Krippenplätzen, welche die Gemeinde gerade für Familien attraktiv macht.



Lagekarte Zollikofen [geodata © swisstopo]

Das Grundstück am Lindenweg liegt mitten in Zollikofen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Umgeben ist das Areal von weitem Einfamilienhausbauten. Im Westen liegt das Naherholungsgebiet Buchrainwald mit dem Chräbsbach.



Lagekarte Grundstück [geodata © swisstopo]

### 3. Grundstück

#### 3.1. Parzellierung

Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2'360 m<sup>2</sup> Land und wird nach der Zuschlagserteilung auf die einzelnen privaten Baurechtsnehmer aufgeteilt. Dabei erwerben die Baurechtsnehmenden das Recht an einer einzelnen Parzelle (A1, A2, A3 oder B1, B2, B3) für den Bau eines Reiheneinfamilienhauses und das Recht an einer gemeinsamen Parzelle (A und B) für den Bau von gemeinsamen Infrastrukturanlagen (Zufahrt/Zugang, Autoabstellplatz, Veloabstellplätze, ...).

Für die Realisierung der Bauvorhaben müssen sich die einzelnen privaten Parteien pro Sektor zusammenschliessen (A1 bis A3 / B1 bis B3).

#### Parzellen

Sektor A	gemeinsame Parzelle	384 m <sup>2</sup>
	Parzelle A1	250 m <sup>2</sup>
	Parzelle A2	269 m <sup>2</sup>
	Parzelle A3	371 m <sup>2</sup>
Sektor B	gemeinsame Parzelle	284 m <sup>2</sup>
	Parzelle B1	221 m <sup>2</sup>
	Parzelle B2	220 m <sup>2</sup>
	Parzelle B3	360 m <sup>2</sup>

Die Flächen sind ungefähre Grössen und werden bei der Verurkundung und nach der Nachvermessung durch den Geometer (amtliche Vermessung) definitiv festgelegt.



Plan Parzellierung

### 3.2. Bauvorschriften

Das Grundstück liegt in der Wohnzone W2 und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Gestattet sind Wohnnutzungen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen. Zudem sind im Umfang von bis zu 20 Prozent der Geschossfläche oberirdisch (GfO) eines Gebäudes alle Arbeitsaktivitäten, die das ruhige und gesunde Wohnen weder direkt noch indirekt beeinträchtigen erlaubt. [Art. 3 Baureglement vom 26. November 2017]

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse [Art. 6 Baureglement vom 26. November 2017]:

kA	kleiner Grenzabstand	4	Meter
ga	grosser Grenzabstand	8	Meter
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig	7,8	Meter
GH	Gesamthöhe	10,3	Meter
VG	Vollgeschosse	2	plus Attika
GL	Gebäudelänge	30	Meter

### 3.3. Erschliessung

Das Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Alle zu erstellenden Erschliessungsanlagen sind durch die Baurechtsnehmenden zu erstellen und zu unterhalten. Alle Gebühren gehen zu Lasten der Baurechtsnehmenden.

Der Rückbau der bestehenden Gebäude ist durch die Baurechtsnehmenden vorzunehmen und zu gleichen Teilen zu finanzieren.

## 4. Baurecht

### 4.1. Preis

Die einzelnen Bauparzellen und der Anteil (1/3) an der gemeinsamen Infrastrukturparzelle werden an einzelne private Bauherrschaften im Baurecht abgegeben.

#### Landwert

Basis für Baurechtszinsberechnung: Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup> Land

#### 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.

#### Preisberechnungsbeispiel

Baurecht A1	Bauparzelle A1	250 m <sup>2</sup>
	1/3 der Infrastrukturparzelle	1/3 von 384 m <sup>2</sup> = 128 m <sup>2</sup>
	<u>Total</u>	<u>378 m<sup>2</sup></u>

$$\text{Fr. } 800.00 / \text{m}^2 * 378 \text{ m}^2 = \text{Fr. } 302'400.00$$

$$\text{Jahreszins} \quad \text{Fr. } 302'400.00 * 3,5 \% = \text{Fr. } 10'584.00$$

## 4.2. Zuschlag

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzellen vorrangig an Familien aus Zollikofen abzugeben. Es werden folgende Zuschlagskriterien<sup>1</sup> angewendet:

- Wohnsitzdauer in Zollikofen (aktuell oder früher)
- Anzahl Kinder (0-16 Jahre)
- Arbeitsort Zollikofen (aktuell)

## 5. Bewerbung

### 5.1. Einzureichende Unterlagen

Bis zum 31. Oktober 2018 ist das vollständig ausgefüllte Bewerbungsformular einzureichen:  
Einwohnergemeinde Zollikofen, Bauverwaltung, Wahlackerstrasse 25, 3052 Zollikofen oder per  
E-Mail: [beat.baumann@zollikofen.ch](mailto:beat.baumann@zollikofen.ch)

### 5.2. Ablauf

Abgabe der Dokumentation	ab 6. September 2018
Einreichung Bewerbung	bis 31. Oktober 2018
Beurteilung Bewerbungen / Gespräche über Parzellenzuteilung	November/Dezember 2018
Zuschlagserteilung	Ende Dezember 2018

### 5.3. Auskünfte

Auskünfte erteilt die Bauverwaltung Zollikofen:  
Beat Baumann, Bauverwalter  
031 910 91 21, [beat.baumann@zollikofen.ch](mailto:beat.baumann@zollikofen.ch)

27. August 2018

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

<sup>1</sup> Bei der Vergabe (Zuschlagserteilung) handelt es sich nicht um ein Verfahren welches der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen unterstellt ist. Der Rechtsweg ist daher ausgeschlossen.