

**8. März 2015**  
Kommunale Volksabstimmung

# Botschaft

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger  
der Einwohnergemeinde Zollikofen

**Entwurf GGR**

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

**Sonntag, 8. März 2015**

## 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 vorgängig von der brieflichen Stimmabgabe Gebrauch machen.

## Abstimmungsvorlagen

1. Überbauung Schäferei; Landverkauf

# 1 Überbauung Schäferei: Landverkauf

## Das Wichtigste in Kürze

In der Schäferei soll eine vorbildliche Wohnüberbauung in Verbindung mit einer öffentlichen Grünanlage entstehen. Mit dem vorliegenden Geschäft soll der Landverkauf des gemeindeeigenen Landes beschlossen werden. Der Grosse Gemeinderat (GGR) hat am 26. November 2014 die planungsrechtlichen Grundlagen dazu geschaffen.

Das Areal der Schäferei (Perimeter der geltenden Zone mit Planungspflicht) ist im Besitz der Einwohnergemeinde Zollikofen, der Firma Marti Invest AG und der Blindenschule Zollikofen. Die Landfläche umfasst ca. 35'000 m<sup>2</sup>. Das Gebiet ist die letzte grössere, zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde. Es ist sehr gut gelegen, nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsienwald als wichtigem Naherholungsraum.

Der Grosse Gemeinderat hat mit  gegen  Stimmen bei  Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: , Vorsitz  stimmt nicht mit) dem Landverkauf für die Überbauung Schäferei zugestimmt.

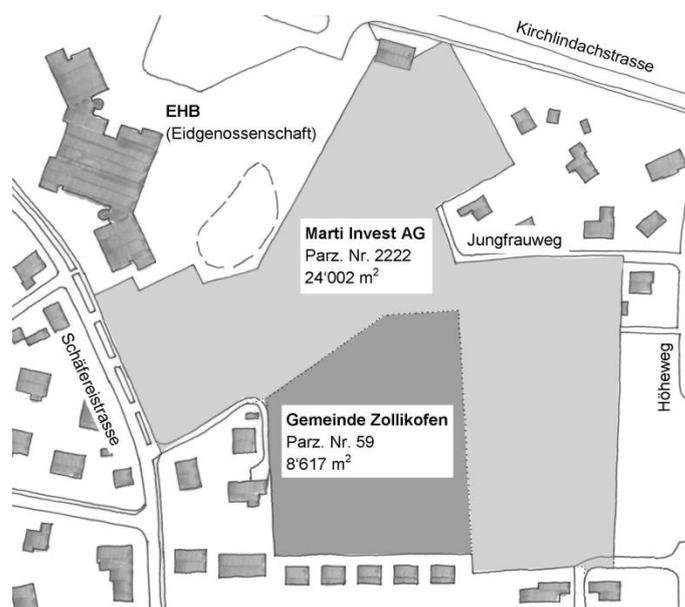
## Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zollikofen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 59 mit einer Fläche von 8'617 m<sup>2</sup>. Die Marti Invest AG hat im Jahr 2010 die Parzelle Nr. 2222 mit einer Fläche von

24'002 m<sup>2</sup> von der Eidgenossenschaft erworben. Das Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt, ist verpachtet und dient als Fläche für die Carports der Liegenschaften Stämpflistrasse 47 bis 55. Diese Carports werden im Zuge der Überbauung Schäferei in die zu erstellende Einstellhalle im Sektor B integriert.

Der Kauf im Jahr 1978 erfolgte als mögliches Bauerweiterungsland für die Sekundarschulanlage. Die weiterhin als Landreserve für die Schulbauten benötigte Fläche wurde 1993 von der Parz. Nr. 59 abgetrennt und der Schulhausparzelle (Nr. 1008) zugeschlagen.

Der Gemeinderat hat mit der Marti Invest AG eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Dies mit dem Ziel, eine Gesamtplanung über das Gebiet der beiden betroffenen Parzellen zu erarbeiten. Aufgrund der Planungsergebnisse soll die Parzellierung entsprechend den heutigen Landanteilen neu vorgenommen werden. Massgebend ist dabei die effektiv realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF).



Übersicht Eigentumsverhältnisse

## Planungsergebnis

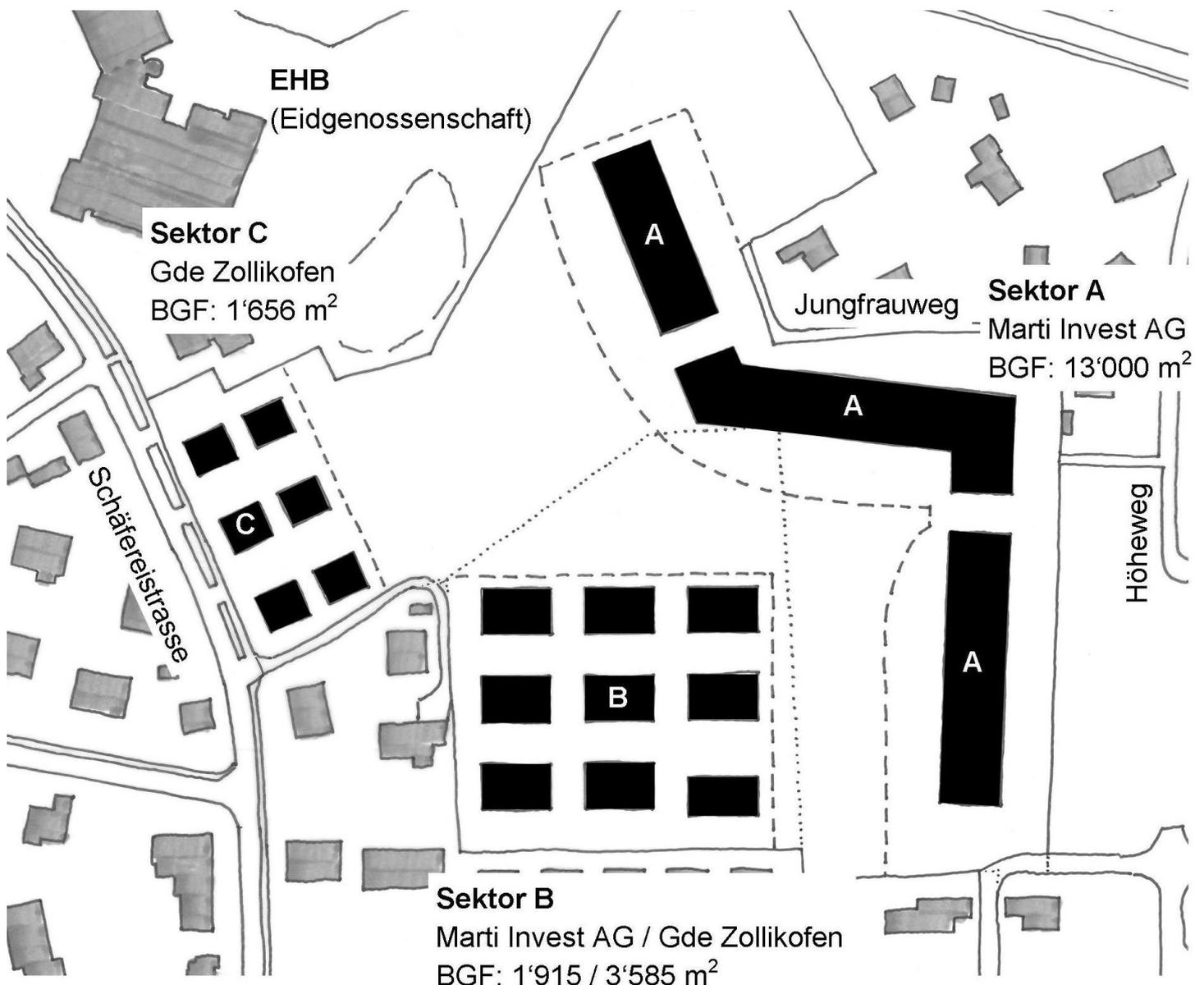
Im Februar 2012 wurde ein Projektwettbewerb in anonymisierter Form mit vier eingeladenen Teams durchgeführt. Das Projekt „Am Park“ von *brügger architekten ag* aus Thun erreichte den ersten Rang und diente als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung.

### Überbauungssektor A

Im Sektor A sollen drei grosse Mehrfamilienhausbauten mit einer maximalen BGF von 13'000 m<sup>2</sup> durch die Marti Invest AG realisiert werden.

### Überbauungssektor B

Im Sektor B können sowohl Eigentumswohnungen als auch Doppel-  
20 einfamilienhäuser erstellt werden. Auf Grund der Abhängigkeiten der einzelnen Baubereiche voneinander (Er-  
schliessung, gemeinsame Einstellhalle) und im Sinne einer einheitlichen Gestal-  
25 tung soll die Überbauung des Sektors B durch eine Bauherrschaft erfolgen. Die Gemeinde Zollikofen wird daher ihren BGF-Anteil an die Marti Invest AG ver-  
30 kaufen. Die maximale BGF beträgt für diesen Sektor 5'500 m<sup>2</sup>.



## Überbauungssektor C

Im Sektor C sollen einzelne Landparzellen durch die Gemeinde Zollikofen verkauft und durch private Bauherrschaften in Eigenregie überbaut werden. Auf Grund des Richtprojektes beträgt die maximale BGF 1'656 m<sup>2</sup>.

### Landverkäufe

Das Land der Parzelle Nr. 59 im Eigentum der Gemeinde Zollikofen soll verkauft werden. Die Abgabe im Baurecht wäre theoretisch machbar. Baurechte sind insbesondere sinnvoll:

- bei Mietobjekten, denn bei Kaufobjekten kann das Baurecht zu Fesseln führen;
- bei Grundeigentümern, bei welchen die Landhaltung und Bewirtschaftung zu ihrem Kerngeschäft gehört und somit wiederkehrender Ertrag erzielt werden soll (z.B. Bürgergemeinden);
- wenn das Land nach Ablauf der Baurechtsdauer einem anderen Zweck oder anderer Nutzung zugeführt werden soll.
- bei hohem Zinsniveau, damit die Bauherrschaft mit weniger Kapital ihr Vorhaben realisieren kann.

Die erwähnten Kriterien treffen für die Überbauung Schäferei nicht zu. Zudem macht es aus finanzpolitischer Sicht keinen Sinn, auf der Seite der Aktiven Baurechtsparzellen und auf der Seite der Passiven Schulden in der Bilanz der Gemeinde auszuweisen.

Der Landverkauf lässt sich in zwei Hauptteile einordnen.

– Im Überbauungssektor C werden einzelne Bauparzellen im Umfang von total 2'535 m<sup>2</sup> an einzelne private Bauherrschaften verkauft. Gemäss Richtprojekt können so beispielsweise sechs Einzelhäuser realisiert werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Baulandparzellen an Familien aus Zollikofen zu verkaufen. Der Landpreis beträgt Fr. 650.00 pro m<sup>2</sup> Land. Dieser Baulandpreis liegt im unteren Bereich des ortsüblichen Durchschnitts. Damit soll verhindert werden, dass die Gemeinde preistreibend auftritt. Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, die Veräusserungen der einzelnen Parzellen in eigener Kompetenz abzuwickeln.

– Im Überbauungssektor B wird der verbleibende Nutzungsanteil der Gemeinde in Form von Bruttogeschossfläche an die Marti Invest AG verkauft. Diese wiederum realisiert die Bauten und verkauft diese in Form von Stockwerkeigentum an einzelne private Eigentümer. Die Marti Invest AG hat sich bereit erklärt, die einzelnen Wohnungseinheiten ebenfalls vorzugsweise an Familien aus Zollikofen zu übertragen. Die Gemeinde verkauft die Nutzung zum Preis von Fr. 795.00 pro m<sup>2</sup> BGF an Marti Invest AG. Dies entspricht dem Preis, welcher die Firma Marti an die Eidgenossenschaft als vormalige Besitzerin des Landes entrichten muss.

## Finanzielles

### Erlös aus Landverkauf

5	Sektor C	
	2'535 m <sup>2</sup> Land à Fr. 650.00	Fr. 1'647'750.00
	Sektor B	
	3'585 m <sup>2</sup> BGF à Fr. 795.00	Fr. 2'850'075.00
	<u>Total Erlös</u>	<u>Fr. 4'497'825.00</u>

Der Erlös von rund 4,5 Mio. Franken führt zu einem positiven Effekt bei der Selbstfinanzierung. Die Verschuldung in den Planjahren 2015 bis 2016 kann  
15 entsprechend reduziert werden, was zu einer willkommenen Entlastung des Gemeindefinanzhaushaltes führt.

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Gemeinde bleibt Eigentümerin der Parzelle Nr. 59. Bei Annahme der planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne  
25 kann der Sektor A (weitgehend Land der Marti Invest AG) realisiert werden; eventuell ist eine geringfügige Teilverässerung von Parzelle Nr. 59 durch die Gemeinde an Marti Invest AG nötig  
30 (im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates).

Theoretisch könnte die Gemeinde selbst als Bauherrin auftreten. Dies ist jedoch eher unrealistisch, da der Wohnungsbau nicht zu den "Kernaufgaben" einer Gemeinde gehört und zudem eine Bauvorlage mit dem entsprechenden Kreditbeschluss nach sich ziehen würde. Dies hätte einen hohen  
40 Fremdmiteinsatz (Verschuldung) zur Folge.

Die Analyse des Abstimmungsresultats könnte Hinweise auf das weitere Vorgehen geben. Andererseits ist bei einer  
45 Ablehnung damit zu rechnen, dass die Überbauung Schäferei nicht wie geplant realisiert werden kann und somit ein bestens geeignetes Wohnraumgebiet weiterhin brach liegt.

## Antrag

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

Der Gemeinderat wird ermächtigt,

- 60 a) eine Bruttogeschossfläche von 3'585 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 795.00 pro m<sup>2</sup> an die Marti Invest AG (Sektor B) und
- b) eine Landfläche von 2'535 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 650.00 pro m<sup>2</sup> an verschiedene Eigentümer (Sektor C)

zu verkaufen und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.