Sitzung vom 26. November 2014 / Geschäft Nr. 4

Bericht und Antrag
Überbauung Schäferei; Landverkauf

1. Gegenstand des Geschäftes

Das Areal der Schäferei (Perimeter der geltenden Zone mit Planungspflicht) ist im Besitz der Einwohnergemeinde Zollikofen, der Firma Marti Invest AG und der Blindenschule. Die Landfläche umfasst ca. 35'000 m^2. Das Gebiet ist die letzte grössere, zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde.

In der Schäferei soll eine vorbildliche Wohnüberbauung in Verbindung mit einer öffentlichen Grünanlage entstehen. Dazu werden dem Grossen Gemeinderat (GGR), resp. den Stimmberechtigten zwei Geschäfte unterbreitet. Mit dem vorliegenden Geschäft soll der Landverkauf des gemeindeeigenen Landes beschlossen werden. In einem separaten Geschäft sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Die beiden Vorlagen werden getrennt zur Abstimmung gebracht, da sie sich nicht gegenseitig bedingen. Die Gemeinde hat eine entsprechende Rechtsauskunft eingeholt. Beide Geschäfte sollen aber zeitlich koordiniert behandelt werden. Falls gegen die planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne ein Referendum zu Stande kommt, sollen auch die Stimmberechtigten zeitgleich über die Vorlagen befinden können. Der Landverkauf unterliegt hingegen ohnehin der obligatorischen Urnenabstimmung.

2. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zollikofen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 59 mit einer Fläche von 8'617 m^2. Die Marti Invest AG hat im Jahr 2010 die Parzelle Nr. 2222 mit einer Fläche von 24'002 m^2 von der Eidgenossenschaft erworben.

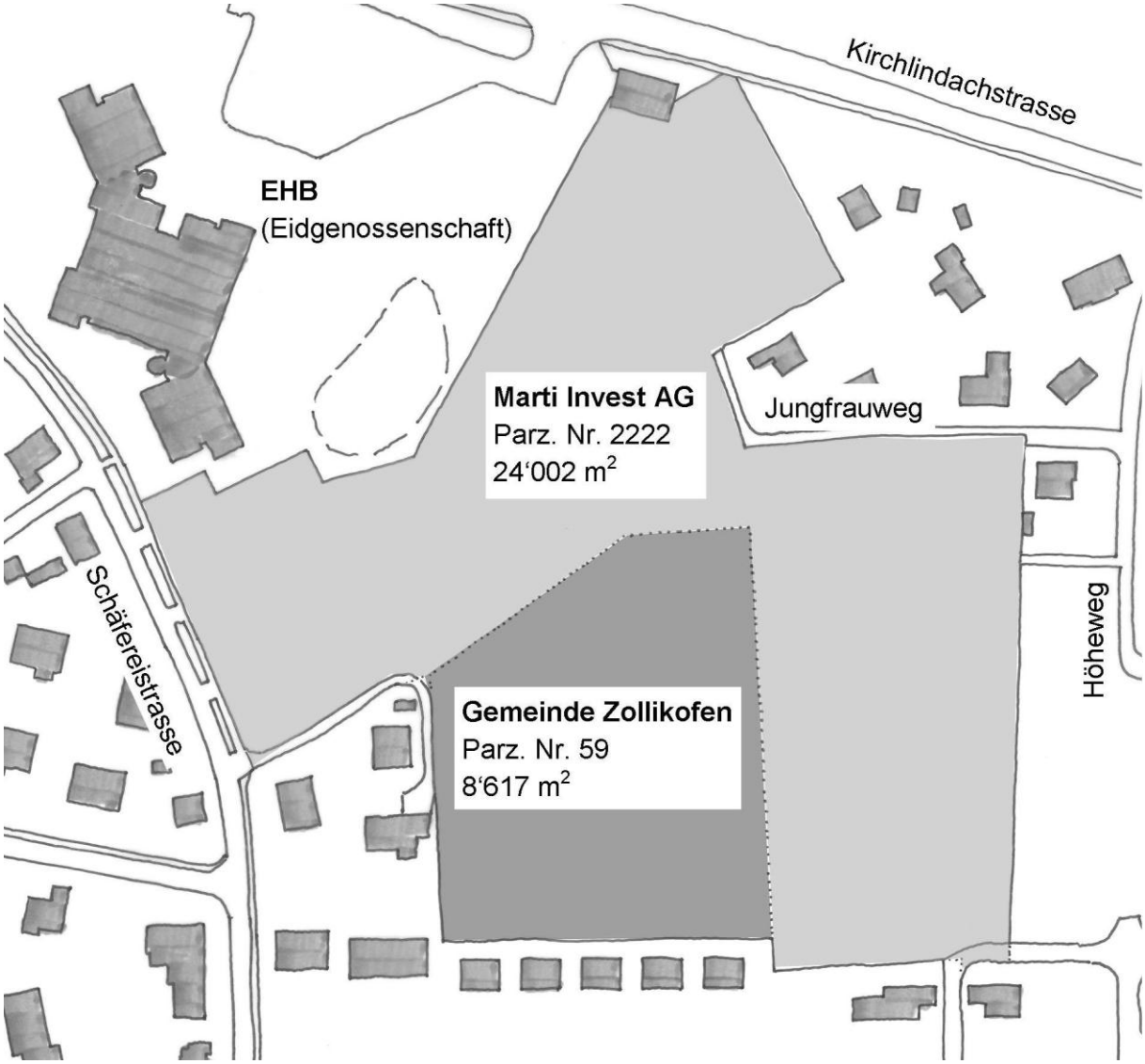
Die Parzelle Nr. 59 gehört zum Finanzvermögen[1] der Gemeinde. Das Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet bzw. dient als Fläche für die Carports der Liegenschaften Stämpflistrasse 47 bis 55. Diese Carports werden im Zuge der Überbauung Schäferei in die zu erstellende Einstellhalle im Sektor B integriert.

Der Erwerb im Jahr 1978 erfolgte als Landreserve bzw. als mögliches Bauerweiterungsland für die Sekundarschulanlage. Die weiterhin als Landreserve für die Schulbauten nötige Fläche wurde 1993 von der Parz. Nr. 59 abgetrennt und der Schulhausparzelle (Nr. 1008) zugeschlagen. Der Gemeinderat hat im Bericht über die Liegenschaften Finanzvermögen vom September 2002 für die verbleibende Fläche (Parz. Nr. 59) festgehalten, dass der strategische Landbesitz für die Gemeinde niedrig und die Veräusserungabsicht hoch sei. Als Zielsetzung wurde damals festgehalten, dass die Landfläche im Rahmen der Überbauungsplanung zum Verkauf stehen soll.

[1] Das Finanzvermögen umfasst alle Vermögenswerte, welche jederzeit ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung realisierbar sind bzw. veräussert werden können.

In der Folge hat der Gemeinderat mit der benachbarten Landeigentümerin in der Schäferei eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Dies mit dem Ziel, eine Gesamtplanung (unabhängig von den bestehenden Parzellengrenzen) über das Gebiet der beiden betroffenen Parzellen zu erarbeiten. Auf Grund der Planungsergebnisse soll anschliessend die Parzellierung entsprechend den heutigen Landanteilen neu vorgenommen werden. Massgebend ist dabei die effektiv realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF).

Eigentümerin	Landfläche ist	Anteil BGF
Marti Invest AG	24'002 m^2	74 %
Gemeinde Zollikofen	8'617 m^2	26 %



Situationsplan heutige Parzellierung / Eigentumsverhältnisse

3. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111); Art. 100 Abs. 2 lit. d, Art. 102 und 103
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 26 lit. b, Art. 29 Abs. 3, Art. 33 lit. b

4. Bezug zum Leitbild

Das Leitbild sieht Zollikofen als attraktiven Lebens- und Arbeitsort in der nachhaltig entwickelten Region Bern. Mit dem Land- resp. Wohnungsverkauf an Bürgerinnen und Bürger aus Zollikofen soll der Wohnstandort Zollikofen gefestigt werden.

5. Nutzungsabsichten / Planungsergebnis

Mit der geplanten Wohnüberbauung wird ein Angebot von verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen angestrebt. Die Nutzungsabsichten der beiden Grundeigentümerinnen wurden im Wettbewerbsprogramm für die Gesamtplanung formuliert:
Marti Invest AG will ihren BGF-Anteil ausschliesslich in Form von Mehrfamilienhausbau realisieren, während die Gemeinde ihren BGF-Anteil in Form von individuellem Wohnen mit hoher Privatsphäre und der Möglichkeit abzuparzellieren und ohne zeitliche Abhängigkeiten realisieren will.

Im Februar 2012 wurde der Projektwettbewerb in anonymisierter Form im Sinne der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe mit vier eingeladenen Teams durchgeführt. Das Projekt „Am Park“ von brügger architekten ag erreichte den 1. Rang und wurde von der Jury zur Überarbeitung empfohlen.
Für die Details des ausgewählten Projektes und die nachfolgend durchgeführten Planungsschritte wird auf das Geschäft "Überbauung Schäferei; Planungsrechtliche Vorschriften und Pläne" verwiesen.

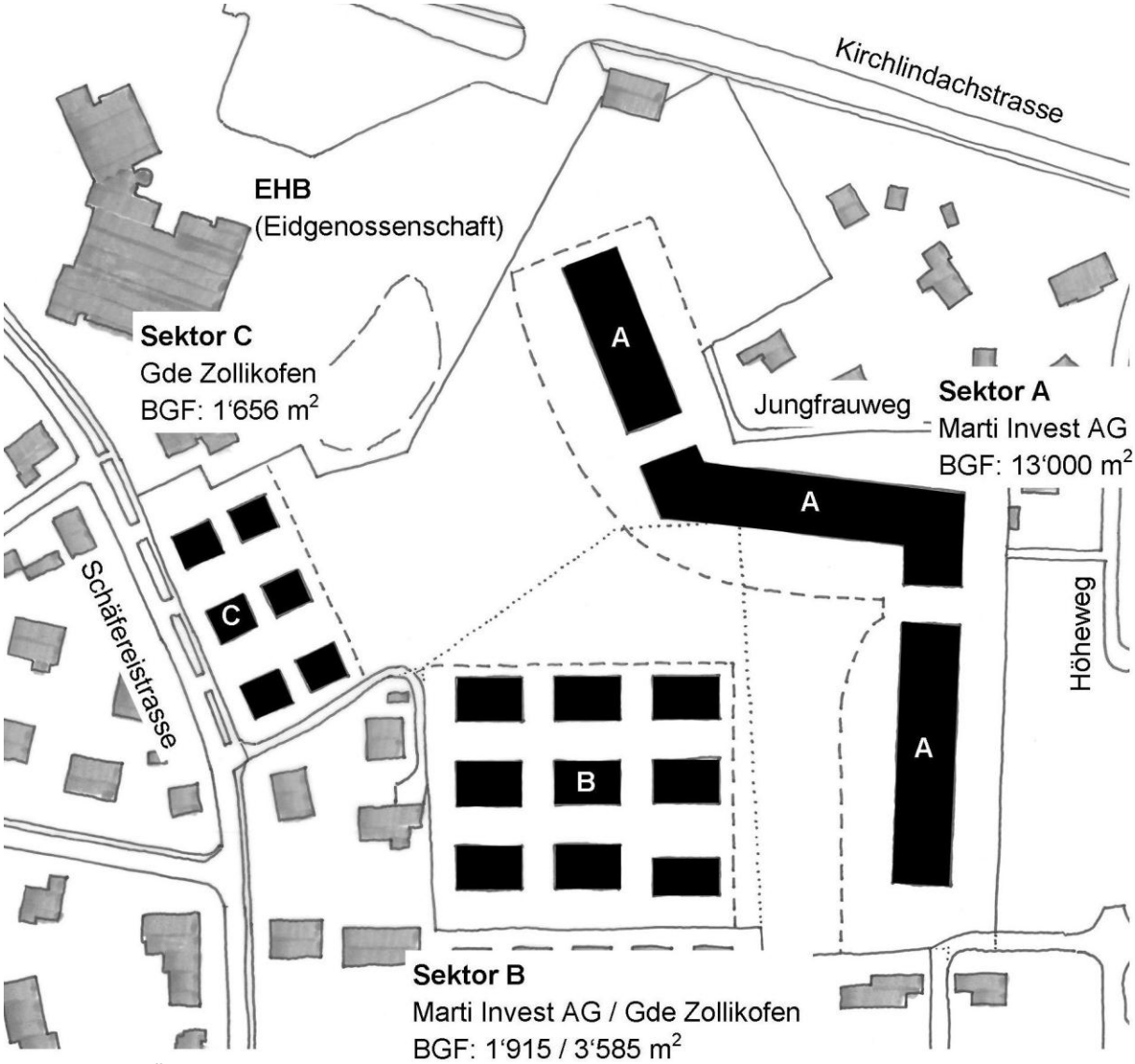
<u>Überbauungssektor A</u>
Im Sektor A werden drei grosse Mehrfamilienhausbauten mit einer maximalen BGF von 13'000 m^2 durch die Marti Invest AG realisiert werden.

<u>Überbauungssektor B</u>
Im Sektor B können sowohl Eigentumswohnungen als auch Doppeleinfamilienhäuser erstellt werden. Auf Grund der Abhängigkeiten der einzelnen Baubereiche (Erschliessung, gemeinsame Einstellhalle) und im Sinne einer einheitlichen Gestaltung sollte die Überbauung des Sektors B durch eine Bauherrschaft erfolgen. Die Gemeinde Zollikofen wird daher ihren BGF-Anteil an die Marti Invest AG verkaufen. Die maximale BGF beträgt für diesen Sektor 5'500 m^2.

<u>Überbauungssektor C</u>
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^2.

Aufteilung der BGF

Eigentümerin	Anteil BGF	Total BGF	Sektor A	Sektor B	Sektor C
Marti Invest AG	74 %	14'915 m^2	13'000 m^2	1'915 m^2	-
Gemeinde Zollikofen	26 %	5'241 m^2	-	3'585 m^2	1'656 m^2
Total	100 %	20'156 m^2	13'000 m^2	5'500 m^2	1'656 m^2

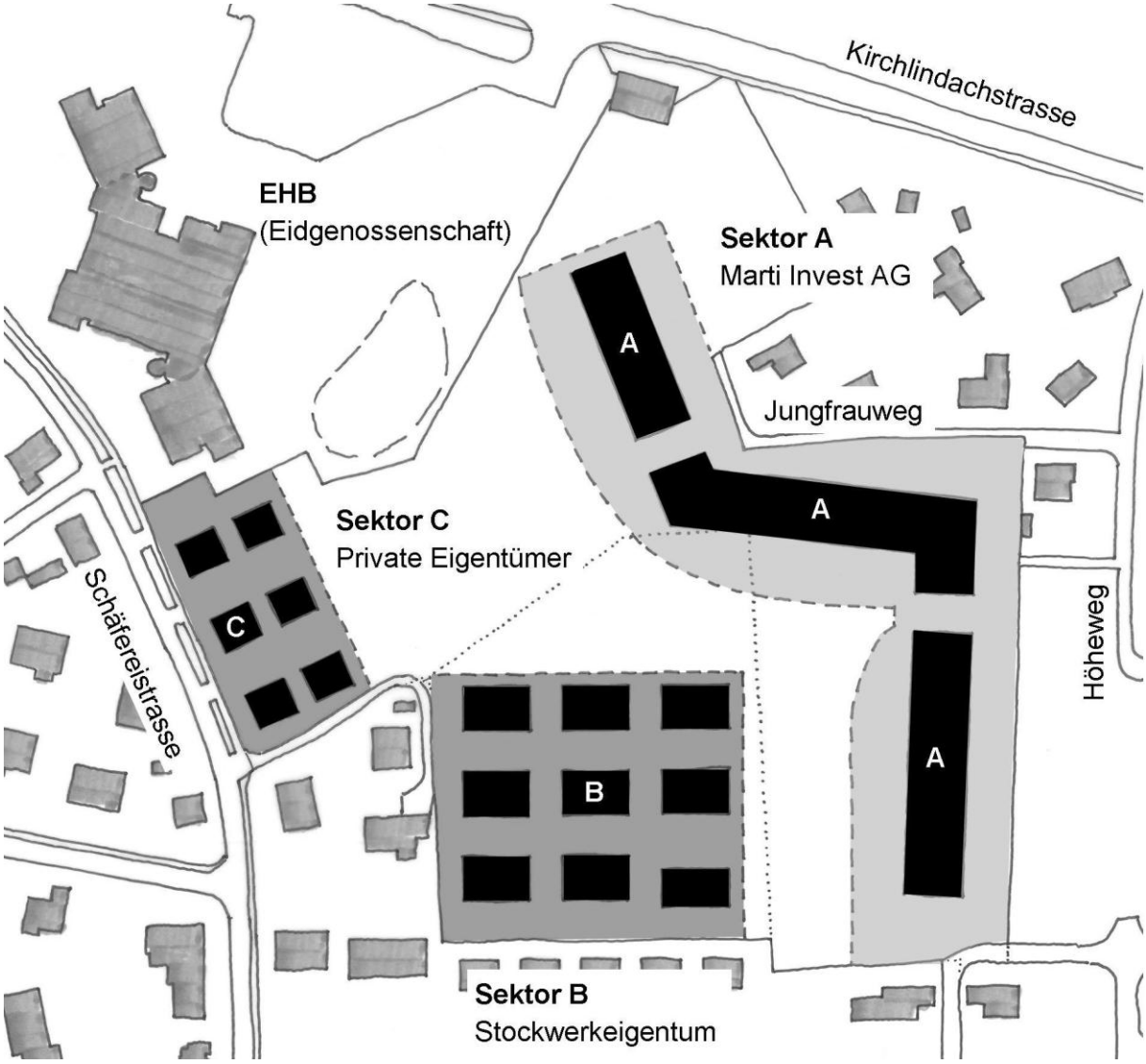


Situationsplan Überbauungssektoren

6. Landverkäufe

Der Landverkauf der Parzelle Nr. 59 im Eigentum der Gemeinde Zollikofen lässt sich in zwei Hauptteile einordnen.
Im Überbauungssektor C werden einzelne Bauparzellen im Umfang von total 2'535 m^2 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. Die Zuschlagskriterien werden entsprechend festgelegt. Der Landpreis beträgt Fr. 650.00 pro m^2 Land. Mit diesem im unteren Bereich liegenden Baulandpreis im ortsüblichen Durchschnitt soll verhindert werden, dass die Gemeinde preis-

treibend 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^2 BGF an Marti Invest AG. Dies entspricht dem Preis, welchen die Firma Marti an die Eidgenossenschaft als vormalige Besitzerin des Landes entrichten muss.



Situationsplan geplante Parzellierung / Eigentumsverhältnisse

Erlös und Buchgewinn aus Landverkauf

Sektor C	2'535 m^2 Land à Fr. 650.00	Fr.	1'647'750.00
Sektor B	3'585 m^2 BGF à Fr. 795.00	Fr.	2'850'075.00
Total Erlös		Fr.	4'497'825.00
./. Buchwert (Bilanz) approx.		Fr.	-100'000.00
Buchgewinn		**Fr.**	**4'397'825.00**

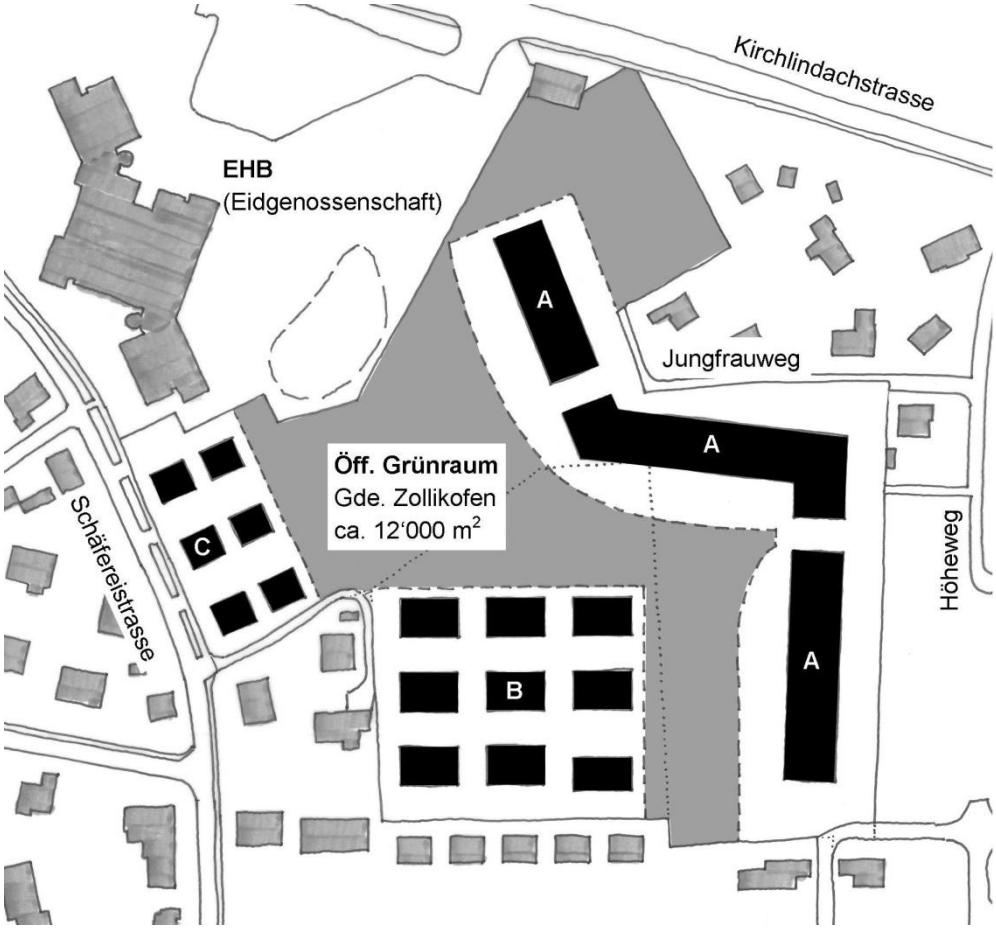
Finanzielle Auswirkungen
Der Mittelzufluss von rund 4,5 Mio. Franken führt zu einem positiven Effekt bei der Selbstfinanzierung. Die Verschuldung in den Planjahren 2015 bis 2016 kann entsprechend reduziert werden, was zu einer willkommenen Entlastung des Gemeindefinanzhaushaltes führt.

Verkauf vs. Baurecht
Im Verlauf des Planungsprozesses wurde verschiedentlich verlangt, dass das gemeindeeigene Land in Form von Baurecht an Bauwillige abzugeben sei.
Für den Überbauungssektor B ist dies praktisch nicht umsetzbar, da die Liegenschaften als Einheit realisiert werden sollen und schlussendlich in Form von Stockwerkeigentum an viele einzelne Eigentümer übertragen werden.
Im Überbauungssektor C wäre eine Abgabe im Baurecht denkbar. Baurechte sind insbesondere sinnvoll:
a) bei Mietobjekten, denn bei Kaufobjekten kann das Baurecht zu Fesseln führen;
b) bei Grundeigentümern, bei welchen die Landhaltung und Bewirtschaftung zu ihrem Kerngeschäft gehört und somit wiederkehrender Ertrag erzielt werden soll (z.B. Burgergemeinden);
c) wenn das Land nach Ablauf der Baurechtsdauer einem anderen Zweck oder Nutzung zugeführt werden soll;
d) bei hohem Zinsniveau, damit die Bauherrschaft mit weniger Kapital ihr Vorhaben realisieren kann.

Der Gemeinderat sieht davon ab, da die vorerwähnten Kriterien nicht oder kaum zutreffen. Einerseits wurden in den letzten Jahren die einst im Gemeindebesitz liegenden Baurechtsparzellen am Magdalenaweg und Meielen Süd dem politischen Willen (GGR-Beschluss vom 23. Februar 2005) entsprechend an die Eigentümer verkauft. Andererseits 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.

7. Öffentlicher Grünraum

Wesentlicher Bestandteil der Gesamtplanung Schäferei ist ein grosszügiger öffentlicher Grünraum. Dieser dient der Überbauung als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist aber auch für jedermann zugänglich und somit eine öffentliche Parkanlage. Die beiden Eigentümerinnen (Gemeinde, Marti Invest AG) müssen sich die Erstellung und den Unterhalt dieser Anlage anteilsmässig aufteilen. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Grünraum ins Eigentum der Gemeinde Zollikofen übergehen. Der Projektstand lässt aber zum heutigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen bezüglich Kosten und Aufwendungen zu. Zuerst muss eine detailliertere Projektierung für den Grünraum gemacht werden. Die Gemeinde wird sich anteilmässig an den Erstellungskosten beteiligen müssen. Andererseits wird sich die Firma Marti für den späteren Betrieb, Unterhalt und Instandhaltung ebenfalls finanziell anteilmässig beteiligen müssen. Dem zuständigen finanzkompetenten Organ wird daher zu einem späteren Zeitpunkt ein separates Geschäft unterbreitet, in welchem die Einzelheiten für den Unterhalt und auch die finanziellen Auswirkungen ersichtlich sind.



Situationsplan Grünraum

8. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Gemeinde bleibt Eigentümerin der Parzelle Nr. 59. Bei Annahme der planungsrechtlichen Vorschriften und Pläne kann der Sektor A (weitgehend Land der Marti Invest AG) realisiert werden; eventuell ist eine geringfügige Teilveräusserung von Parzelle Nr. 59 durch die Gemeinde an Marti Invest AG nötig (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 entsprechendem Kreditbeschluss nach sich ziehen würde. Dies hätte einen hohen Fremdmitteleinsatz (Verschuldung) zur Folge.
Die Analyse des Abstimmungsresultats könnte Hinweise auf das weitere Vorgehen geben. Andererseits ist damit zu rechnen, dass die Überbauung Schäferei nicht wie geplant realisiert werden kann und somit de facto ein bestens geeignetes Wohnraumgebiet nicht genutzt wird und brach liegt.

9. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission stimmt dem Landverkauf mehrheitlich zu. Die Kommission unterstützt, wie im Bericht und Antrag dargelegt, den Verzicht auf die Abgabe von Land im Baurecht. Ein im Jahr 2015 aus dem Landverkauf resultierender Buchgewinn ist im Sinne des Finanzleitbildes mittels zusätzlichen Abschreibungen zu neutralisieren. Der erforderliche Nachkredit für die übrigen Abschreibungen würde in Zusammenhang mit der Rechnungsgenehmigung bewilligt. Ab dem Jahr 2016 wird das Rechnungslegungsmodell HRM2 in Kraft treten und es gelten für zusätzliche Abschreibungen andere Modalitäten.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

A) In eigener Kompetenz
Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

B) Zuhanden der Volksabstimmung
Der Gemeinderat wird ermächtigt,

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

zu verkaufen und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Zollikofen, 27. Oktober 2014

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel	Christine Arnold
Präsident	Sekretärin i. V.

Beilagen:

- Botschaftsentwurf