

---

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 8  
Datum 26. November 2014

---

68 32.101.3 110 ZPP Schäferei

### **Überbauung Schäferei; Landverkauf**

Präsidentin: Wird das Eintreten auf dieses Geschäft bestritten? Das ist nicht der Fall. Wir verhandeln zuerst über Punkt B, dann A. Die GPK hat das Wort.

Marianne Pfister, GPK: Eine Frage zu Seite 6, Kapitel 7, Öffentlicher Grünraum: Was bedeutet „ins Eigentum der Gemeinde übergehen“ konkret? Mit welcher Art von Kosten und Aufwendungen ist zu rechnen?

Eine Frage ausgehend von Seite 7, Kapitel 9, Stellungnahme der Finanzkommission: Wer entscheidet wann über eine allfällige Neutralisierung des Buchgewinns aus dem Landverkauf durch zusätzliche Abschreibungen? Sind solche Abschreibungen zwingend oder gäbe es andere Verwendungsmöglichkeiten für den Verkaufserlös (Erhöhung des Eigenkapitals)?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: In diesem zweiten Geschäft zur Überbauung Schäferei handeln wir nun in der privatrechtlichen Rolle als Grundeigentümerin. Die Gemeinde besitzt im Gebiet Schäferei eine Landparzelle mit einer Fläche von 8'617 m<sup>2</sup>. Diese soll im Zuge der Bebauung verkauft werden.

Einerseits erwirbt die Firma Marti Invest AG von der Gemeinde entsprechende Nutzflächen. Andererseits erfolgt ein Landabtausch von der Firma Marti Invest AG an die Gemeinde für den Sektor C. In diesem Sektor C entlang der Schäfereistrasse werden durch die Gemeinde einzelne Landparzellen an je separate Bauherrschaften veräussert. Hier beträgt der Landpreis Fr. 650.00 pro m<sup>2</sup>. Dieser Preis darf als am unteren Band der ortsüblichen Landpreise bezeichnet werden. Damit tritt die Gemeinde auf dem Liegenschaftsmarkt sicherlich nicht preistreibend auf. Das Land hat die Gemeinde 1978 zum Preis von Fr. 136.00 / m<sup>2</sup> erworben. Unter Berücksichtigung der Kaufkraftentwicklung käme dies einem heutigen Preis von Fr. 270.00 gleich.

Diese Parzellen werden vorzugsweise an Personen mit Wohnsitz in Zollikofen verkauft. Hier sollen die gleichen Kriterien zum Zuge kommen, wie sie auch in der Kläymatte-Ost für die Einfamilienhausparzellen gegolten haben. Die gesamte Wohnsitzdauer der Käuferschaft in Zollikofen wird massgebend sein.

Die Landveräusserung an die Firma Marti Invest AG erfolgt zum gleichen Preis, welche die Firma Marti Invest AG an die Eidgenossenschaft als vormalige Besitzerin des Landes entrichten muss, nämlich für Fr. 795.00 pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und nicht je Quadratmeter Landfläche. Mit dem Landverkauf erzielt die Gemeinde einen Verkaufserlös von insgesamt Fr. 4,5 Mio.

Zu den Bemerkungen der GPK:

*"Frage zu Seite 6, Kapitel 7, Öffentlicher Grünraum: Was bedeutet „ins Eigentum der Gemeinde übergehen“ konkret? Mit welcher Art von Kosten und Aufwendungen ist zu rechnen? Der Grünraum wird nach Bauvollendung ausparzelliert und grundbuchmässig an die Einwohnergemeinde Zollikofen übertragen."*

Einmalige Kosten entstehen für die Erstellung von Wegen, Geländeanpassungen, die Bepflanzung von Sträuchern, Gehölzern und Bäumen sowie Ansaaten, das Aufstellen von Aufenthaltsorten und Spielgeräte.

Später entstehen Kosten für den Betrieb, Pflege, Unterhalt und Instandhaltung der Anlage. Sowohl an den Gestehungskosten wie an den wiederkehrenden Kosten gilt der Kostenteiler von  $\frac{3}{4}$  zu  $\frac{1}{4}$  für Marti Invest AG bzw. Gemeinde Zollikofen.

Zur Frage ausgehend von Seite 7, Kapitel 9, Stellungnahme der Finanzkommission: Wer entscheidet wann über eine allfällige Neutralisierung des Buchgewinns aus dem Landverkauf durch zusätzliche Abschreibungen? Sind solche Abschreibungen zwingend oder gäbe es andere Verwendungsmöglichkeiten für den Verkaufserlös? Erhöhung des Eigenkapitals? Zweckbindung für bestimmte Aufgaben?

Der Entscheid wird dem nachkreditkompetenten Organ obliegen. Für diese Summe liegt die Kompetenz beim Grossen Gemeinderat. Dieser Nachkredit würde im Zuge der Rechnungs-genehmigung für das Jahr 2015 im Frühjahr 2016 eingeholt, sofern die Landverkäufe im Jahr 2015 abgewickelt werden können.

Diese Abschreibungen sind nicht zwingend. Würde darauf verzichtet, würde die Laufende Rechnung entsprechend ein besseres Resultat ausweisen und zur Erhöhung des Eigenkapitals führen. Eine Zweckbindung für bestimmte Aufgaben ist, gestützt auf die heute fehlende Rechtsgrundlage in der Gemeinde, nicht möglich.

Gemäss konstanter Praxis in der Gemeinde Zollikofen wurden Buchgewinne aus Landverkäufen jedoch als ausserordentliche Erträge deklariert und entsprechend behandelt, indem sie zusätzlich abgeschrieben wurden.

Präsidentin: Somit sind die Fraktionen an der Reihe.

Marceline Stettler, GFL: Der Boden ist kostbar. der Boden wird immer rarer, auch in Zollikofen. Zum Boden müssen wir Sorge tragen. Das heisst, wir dürfen ihn nicht aus der Hand geben, nicht verkaufen, nicht verscherbeln. Ich weiss, Fr. 4,5 Mio. sind viel Geld, das alles auf einen Schlag? Wunderbar. Aber auch dieses Geld haben wir eines Tages ausgegeben. Darum stellt die GFL den Antrag auf Rückweisung mit dem Auftrag, an Stelle des Verkaufes des kostbaren Bodens, die Abgabe zumindest eines Teils des Landes in Gemeinderecht, im Baurecht zu prüfen und dem GGR entsprechend Bericht und Antrag zu stellen. So würde das Land im Besitz der Gemeinde bleiben. Es gäbe regelmässig etwas Geld, nicht ganz so viel wie die Fr. 4,5 Mio. Aber es wäre eine längerfristige Sicherung des Bodens für Zollikofen.

Fides Kistler, SP: Begründung des Abänderungsantrages zum Geschäft „Berichts und Antrags Überbauung Schäferei; Landverkauf, Geschäft Nr. 4 B) b“.

B) Zuhanden der Volksabstimmung

Der Gemeinderat wird ermächtigt,

b) eine Landfläche von 2'535 m<sup>2</sup> im Baurecht an verschiedenen EigentümerInnen der Häuser im Sektor C überlässt

Das Areal der Schäferei ist mit seinen 35'000 m<sup>2</sup> eine der letzten grossen Flächen, die überbaut werden. Wir sollten die Konditionen hinterfragen, weshalb Gemeindeland derart günstig verkauft werden soll, obwohl die Gemeinde Entwicklungsrisiko mitgetragen hat und kein Grund besteht ihr Tafelsilber zu verramschen.

Zwei Argumente sprechen also gegen den Verkauf der gemeindeeigenen Parzelle: Erstens das finanzpolitische Argument des Preises: Zu welchen Konditionen verkauft die Gemeinde die Landfläche? Zu diesem Preis verkaufen, heisst, dass man bewusst zu Gunsten der Gemeindekasse verzichtet, das Optimum herauszuholen: Fr. 750.00 bis Fr. 800.00 wären angemessen in einer Agglo-Gemeinde der Stadt Bern. Bei Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup> verschenkt man Fr. 400'000.00. Dies unter dem Vorwand des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss Art. 110 der Bauordnung (ZPP Schäferei). Nur weil dort steht, dass preisgünstiges Wohnen gefördert werden müsse, will man das Land unter dem Marktwert abgeben = öffentliche Mittel ohne Gegenleistung verschleudert. Bei Berücksichtigung der erbrachten Vorleistungen der Gemeinde (Projektentwicklung) sind die Fr. 650.00 pro m<sup>2</sup> ein sehr tiefer Preis. Durch wiederkehrende Zusatzeinnahmen kann die Neuverschuldung langfristig ebenfalls gesenkt werden. Zweitens das ordnungspolitische Argument: Weshalb will die Gemeinde als öffentlich-rechtliche Körperschaft verkaufen und nicht im Baurecht abgeben?

Der Gemeinderat erwähnt auf Seite 6 (Verkauf versus Baurecht) vier Argumente, die gegen das Baurecht sprechen würden: Es gibt Vor- und Nachteile, doch sowohl Gemeinde als auch Baurechtsnehmer erhalten etwas: Erstens führe das Baurecht zu Fesseln. Der Eigenkapitalbedarf für ein Eigenheim sinkt signifikant. Beispiel: Für ein Haus von Fr. 650'000.00 müsste eine Familie Eigenkapital von Fr. 130'000.00 sowie Land zu 500 m<sup>2</sup> à Fr. 650.00, sprich nochmals Fr. 325'000.00, das heisst, weiteres Eigenkapital von Fr. 65'000.00 aufbringen. Das Problem ist nicht, dass junge Familien zu wenig verdienen, sondern oft zu wenig Eigenkapital haben, um die 20% Eigenmittel aufzubringen. In unsrem Beispiel würden im Baurechtsfall Fr. 65'000.00 entfallen, die Familie nicht als Eigenmittel zur Verfügung haben muss. Nachteile für die Familie: Sie ist an einen Baurechtsvertrag gebunden, aber in zentrumsnahen Lagen wie Zollikofen können auch Gebäude auf Baurechtsgrundstücken problemlos veräussert werden Normalerweise verlängert sich das Baurecht nach Ablauf der Vertragsdauer, so kann während Generationen wieder eine andere Familie bei Wiederverkauf von den günstigen Bedingungen profitieren

Zweites Argument des GR betrifft die Burgergemeinden, die einen wiederkehrenden Ertrag erzielen wollten. Ein absurdes Argument, was sollte hier der Unterschied zwischen der Burgergemeinde und einer politischen Gemeinde sein? Es ist im ureigenen Interesse der Gemeinde, dass ihr Budget wiederkehrende Erträge aufweist, genauso wie die Steuern dies sind. Wiederkehrende Einnahmen stabilisieren die Finanzlage der Gemeinde und ermöglichen ihr Planungssicherheit über einen langen Zeitraum.

Drittes Argument des GR, wonach das Land nach Ablauf der Baurechtsdauer einem anderen Zweck zugeführt werden könnte. Das kommt praktisch nicht vor: Baurecht wird üblicherweise aus dem Grund gewährt, um später etwas anderes mit dem Land zu tun. Wenn die öffentliche Hand Land im Baurecht abgibt, wird sie späteren Generationen gerechter, als wenn sie das Tafelsilber heute zu einem Dumpingpreis verscherbelt.

Viertens: mangelnde Relevanz des Baurechts aufgrund von aktuell tiefem Zinsniveau: Nicht der Zins ist das Problem, sondern das fehlende Eigenkapital junger Familien. Da hilft ihnen nicht weiter, wenn das Land 100 Fr. pro QM weniger kostet. Es fehlt am Eigenkapital, das Manko kann nur behoben werden, wenn sie das Land gar nicht kaufen müssen, sondern im Baurecht übernehmen können

Zur Realisierbarkeit des Projekts Überbauung Schäferei: Die Art der Nutzung, Abtretungsmodell des Sektors C tangiert den Perimeter nicht; die Überbauung kann auch realisiert werden, wenn das Bauland im Baurecht abgegeben wird

Die Marti Invest AG sollte interessiert daran sein, dass das Projekt realisiert wird, die Vorleistungen sind enorm – also sollte die Gemeinde diesen Verhandlungstrumpf nicht einfach aus der Hand geben lassen und an zukünftige Generationen denken.

Die überwiegende Mehrheit der SP-Fraktion stellt deshalb den Antrag auf Abänderung des Antrags des Gemeinderates, B klein, "Abgabe im Baurecht."

Hans Peter Baumann, SVP: Die SVP stellt sich hinter den Antrag des Gemeinderates. Warum sollen wir von den guten Erfahrungen, die wir hier in der Gemeinde haben, abweichen? Es hat Personen im Saal, die dort angesiedelt wurden. Die Aufgabe der Gemeinde ist nicht, Baurecht zu schaffen, weil die Vorteile klar dagegen sprechen. Was passiert beim sogenannten "Dahinfall"? Dann ist die Gemeinde Besitzerin von Häusern, die sie zurücknehmen muss, die vielleicht in schlechtem Zustand sind, renovationsbedürftig. Das ist nicht Aufgabe der Gemeinde. Warum sollte die Gemeinde Geld für Private binden? Wie kompliziert wird das, wenn es Stockwerkeigentum ist? Wie wird da das Baurecht geregelt? Es gibt nicht nur längerfristigen Ertrag, sondern auch einen Aufwand für die Gemeinde, die ganze Baurechtsverwaltung auch zu machen, wenn es Handänderungen gibt. Wir raten ganz klar ab, hier Baurecht zu schaffen. Aufgrund der Erfahrungen, die wir in der Gemeinde gemacht haben, können wir sagen, beim Verkauf der Parzelle mit den Auflagen, dass Einheimische Vorrecht haben und die Gemeinde bereits bewiesen hat, dass das funktioniert, haben wir hier den besseren Weg, als wenn wir Parzellen im Baurecht abgeben. Laut Gemeinde bindet dies Kapital, das die Gemeinde für verschiedene Neuerungen bräuchte. Wenn wir unseren Investitionsplan anschauen, können wir die Fr. 4,5 Mio gebrauchen, damit die Gemeinde die Infrastruktur à jour halten kann. Ich bitte Sie, den Antrag für Baurecht abzulehnen und dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Hans-Jörg Rothenbühler, BDP: Baurecht oder nicht? Das haben wir innerhalb der Fraktion auch diskutiert. Wir wären auch dafür. Aber beschränkt auf den Sektor C. Gibt es nun eine Abstimmung über das C oder einen kompletten Überweisungsantrag? Wir sind für C im Baurecht.

Ralph George, FDP: Zwei Sachen: erstens geht es uns um den Preis von Fr. 650.00 pro m2. Wir finden ihn zu tief. Es gibt fast kein Bauland mehr in Zollikofen. Am Flurweg wurde vor circa einem Jahr die letzte Landparzelle überbauen, dort ist der Preis Fr. 1'000.00 pro m2. Diese Grössenordnung gilt grundsätzlich. Wenn nun ein Preis von Fr. 800.00 postuliert wird, finden wir das nur angemessen. Das hat nichts mit Preistreiberei zu tun, es ist einfach ein angemessener Preis. Wenn die Gemeinde schon ein wenig Land verkaufen kann, so ist das ihr Recht, einen vernünftigen Preis zu bekommen. Wir beantragen deshalb, den Landpreis auf Fr. 800.00 pro m2 festzulegen.

Der Zweite Punkt sind ein paar Bemerkungen zum Baurecht. Grundsätzlich kann man Baurecht immer machen, ich persönlich bin der Auffassung, dass die meisten Argumente, die dafür vorgebracht werden, eben doch nicht so massgebend sind. Es wird gesagt, das Land müsse für spätere Zeiten erhalten werden; das ist eine Illusion, das Land ist bebaut und mit einem Baurecht belastet, das 50 oder 100 Jahre dauert, oder noch länger. Also hat die Gemeinde das Land nicht. Und im schlimmsten Fall muss sie das Land wieder zurücknehmen, mit dem Bau und muss damit irgendetwas tun. Von Seiten Hauseigentümer her ist die Nachfrage nach Baurecht nicht gross. Sie wollen lieber ein Haus auf dem Land, das ihnen gehört, man will ja nicht immer Zins für Boden zahlen. Baurecht für Einfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser ist meines Erachtens nicht mehr gefragt. Bezeichnenderweise hatte die Gemeinde am Magdalenaweg Baurechtspartellen, das ist circa 25 Jahre her. Nun hat man den Hauseigentümern sukzessive das Baurecht wieder verkauft, beziehungsweise, man hat das Baurecht aufgelöst, um eine klare Situation zu haben.

Der Vergleich mit der Burgergemeinde Bern ist meines Erachtens nicht eins zu eins machbar. Die Burgergemeinde ist viel grösser, es geht um grössere Bauten, x-stöckige Mehrfamilienhäuser, Industrieparzellen, das kann man nicht vergleichen. Also entweder verkaufen oder gar nicht bauen.

Thomas Ackermann, CVP: Wir sind für den Verkauf des Landes, aber zu einem höheren Preis.

Toni Oesch, FdU: Auf Seite 1, letzter Absatz des Berichtes und Antrages heisst es, der Gemeinderat habe 2002 an einer Veräusserungsabsicht für das Land, das für die Erweiterung der Sek vorgesehen ist, festgehalten. Und das soll auch heute noch gelten. Man kann aber auch gescheiter werden. Wir sind der Meinung, das Land sei zu behalten und nur im Baurecht abzugeben, wie es die Bernburger und auch die Gemeinde Köniz handhaben.

Der beste Beweis für den Erfolg dieser Methode Baurecht liefern eben diese Bernburger. Ihnen hat man mit der französischen Besetzung die Macht genommen, aber nicht ihren Grundbesitz. Die privaten Güter hat man den Eigentümern überlassen und die gemeinsamen sind in eine selbständige Gemeinde überführt worden. Und die ist nicht arm geworden. Nach kantonalem Recht hat sie den Status einer Gemeinde wie Zollikofen eine ist. So gehört ihnen in unserer Gemeinde die Steinibachmatte. Als wir durch unsere Volksinitiative diese grosse Matte ausgezont haben, mit Bildung einer Zone für Freizeit, gemeint Fussballfeld und Familiengärten, haben die Bernburger keinen Widerstand geleistet. Denn Land wird bekanntlich nicht vermehrt. Darum gewinnt es mit der Zeit an Wert.

Ein Baurecht wird meistens für 50 Jahre gewährt, aber auch für länger, sogar bis 99 Jahre. Das Land bleibt somit im Eigentum des Baurechtgebers. Die Baurechtszinsen werden jeweiligen den wirtschaftlichen Entwicklungen angepasst. Land verkauft man nur, wenn man aus dem letzten Loch pfeift. Das Tafelsilber verkauft man als Letztes.

Anlässlich der letzten GGR-Sitzung habe ich beim Geschäft Kindergarten bereits hingewiesen, wie Zollikofen im Schweizerhubel schon einmal Land im Baurecht abgegeben hat, mit der Option zum Erwerb durch die Baurechtnehmer. Wegen der beschränkten Redezeit kann ich hier meine Ausführungen nicht wiederholen. Ich bin mit den Begründungen der SP, die vorhin abgegeben wurden, voll einverstanden. Wir möchten Land im Baurecht abgeben und keine Option zum Kauf damit verbinden. Der Gemeinderat will also in der Schäferei sein Land verkaufen. Er lehnt die Abgabe im Baurecht ab, mit Begründung auf Seite sechs des Berichtes und Antrages. Für uns sind diese Gründe nicht stichhaltig. Da heisst es auch „auf der einen Seite der Aktiven Baurechtsparzellen und auf der Seite der Passiven Schulden“. Dazu kann man sagen, dass wir in den letzten zwei Jahren keine Schulden im Steuerhaushalt ausgewiesen haben. Im weiteren werden die Einnahmen vergessen.

Der Verkauf und das ganze Schäfereigeschäft wird den Stimmberechtigten mit den 4,5 Mio. Franken, die in die Gemeindekasse fliessen würden, mundgerecht gemacht, genau gleich wie bei der Lättere, wo der Köder Fr. 1 Mio. betragen hat, statt der Fr. 3 bis 4 Mio. als Mehrwertabschöpfung von 40 %, wie es der Gemeinderat vorher selbst festgelegt hatte. In Bericht und Antrag wird hervorgehoben, dass die Fr. 4,5 Mio. eine willkommene Entlastung des Gemeindefinanzhaushaltes bewirken.

Aber sie sind in etwa zwei Jahren weggeputzt. Der Gemeinderat hat anlässlich der letzten Budgetdebatte erklärt, jedes Jahr werde die Neuverschuldung Fr. 1,9 Mio. betragen. Der Marti Unternehmung macht man Geschenke: Das schmucke und intakte Wölflheimet hat man abrechnen lassen; jetzt kommt ein grosser Wohnblock darauf. Die Ausnützung wird massiv erhöht.

Drei grosse Blöcke werden rücksichtslos oben an den Schnyderhoger gebaut, damit die Rendite grösser wird. Für 3'585 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> BGF oder 6'082 m<sup>2</sup> Land muss Marti AG nur Fr. 2'850'075.00 bezahlen, das macht pro Quadratmeter Land Fr. 469.00 aus.

In der Botschaft an die Stimmberechtigten muss die Anzahl m<sup>2</sup> Land und der Preis pro m<sup>2</sup> angegeben werden. Das neue Gemeindeland in Sektor C will der Gemeinderat zu nur Fr. 650.00 pro m<sup>2</sup> verkaufen. Dieser zu tiefe Preis wird damit begründet, man wolle nicht

preistreibend auftreten. Die Frage ist erlaubt: Wie wird bei der Marti AG geprüft, wie sie diesen günstigen Preis handhabt? Das sind die Gründe für unser NEIN zu diesem Geschäft.

Rudolf Gerber, SP: Man kann für oder gegen das Baurecht sein, das sind beides redliche Haltungen. Es geht darum, welche Bodenpolitik in der Gemeinde gemacht werden soll. Aktiv oder eben nicht. Soll die Gemeinde möglichst nicht Besitzer des Landes sein, oder will man in der Gemeinde steuern? Sagen Sie bitte nicht, das Baurecht sei veraltet. Baurecht an guten Lagen ist kein Problem. Gehen sie zur Burgergemeinde, bei deren neuer Überbauung stehen die Leute Schlange und sagen Sie nicht, man könne die Probleme nicht lösen mit Grundeigentum, mit Wohneigentum. Sagen Sie nicht, das Geld liege brach. Es sind einfach andere Anlagemöglichkeiten. Bei der Einen kommt das schnelle Geld, bei der Anderen gibt es jedes Jahr etwas.

Seien wir ehrlich; man kann für oder gegen das Baurecht sein, aber es ist ebenfalls eine gute Lösung und ich garantiere Ihnen, mit dem neuen Raumplanungsgesetz werden Wohnbaugenossenschaften und das Nachher abgeben wieder aktuell. Und es wird glücklicherweise weniger möglich sein, einfach nur Einfamilienhaus-Parzellen zu machen.

Bruno Vanoni, GFL: Es wurde gesagt, das Baurecht würde kompliziert, weil ja die Marti AG oder auch die Einzelparzellen dann auf viele Leute verteilt seien und das gäbe einen grossen Verwaltungsaufwand. Man kann in der Gemeinde Wohlen bei Bern schauen, die Überbauung Schlossmatte ist im Baurecht erstellt, Stockwerkeigentümer haben ein Unterbaurecht, dafür hat die Gemeinde jedes Jahr Fr. 400'000.00 in der Gemeindekasse.

Ich habe etwas Mühe, wenn man Land verkaufen will, um jungen Familien das Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und zu dem Zweck dann noch den Preis erhöht. Ich verstehe, dass der Preis als zu tief angesetzt angeschaut wird, aber Familien fördern und Preis heraufreiben geht nicht. Deshalb ist der Ausweg auch aus diesem Widerspruch das Baurecht.

Peter Bähler, SVP: Der Landpreis war im letzten Votum auch wieder Thema. Der Gemeinderat hat diese Fr. 650.00 angesetzt, mit der Idee, dass man dort jüngere Familien, die noch nicht so "flüssig" sind, ansiedeln könnte. Man muss aber auch mitrechnen, dass zu den Fr. 650.00 noch sämtliche Planungsanteile und Erschliessungskosten kommen, die sie pro m2 aufgebürdet bekommen.

Zu Handen Protokoll: Was Herr Oesch gesagt hat, wegen des Steuerhaushaltes; Zollikofen ist nicht schuldenfrei. Es wurden lediglich keine Fremdmittel aufgenommen, sie hat bei den eigenen Werken Schulden, aber der Steuerhaushalt ist nicht schuldenfrei.

Markus Bacher, FDP: Wir haben es heute gehört: Es ist die letzte Baulandreserve und ausgerechnet hier soll die Gemeinde ein neues Businessmodell auffahren. Da hätte sie bereits vor Jahren damit anfangen müssen. Wir können das für die letzte Landreserve noch machen, aber da gibt es für mich kein Gleichgewicht.

Zum Punkt "im Baurecht verkaufen oder nicht"; er stellt ja per se nicht sicher, dass die Familien, die manche als Zielpublikum vor Augen haben, das Land dann auch wirklich bekommen. Es gibt ja angeblich andere Kriterien. Ob Baurecht oder nicht, man muss die Ressourcen haben und man muss hinkommen. Und wenn wir über die Burgergemeinde philosophieren: diese hat keine Steuerzahler, vielleicht ist es im Zunftwesen ein Mitgliederbeitrag. Aber sie haben nicht Menschen, die wie hier, nach Zollikofen kommen und Steuern bezahlen. Ergo ist das auch eine andere Überlegung, warum eine Burgergemeinde ein anderes Businessmodell hat.

Toni Oesch, FdU: Vorher habe ich Köniz erwähnt, wir haben langjährige Erfahrung. Wenn von Beat Baumann der Teufel an die Wand gemalt wird, wie das alles kompliziert sei. Fragen Sie Köniz. Die sind besser dran als wir, haben einen höheren Steuersatz.

Präsidentin: Möchte der Gemeinderat ein Schlusswort halten?

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Es gibt zwei verschiedene Sachen, man kann mit Fug und Recht für die eine oder andere Seite sein. Es geht darum, die Argumente zu gewichten. Der Gemeinderat hat diese Gewichtung und Abwägung ebenfalls vorgenommen, hat offen dargelegt, was er für Argumente sieht, die dafür sprechen und hat ähnlich argumentiert, wie Markus Bacher. Es macht kaum Sinn, bei der letzten Landfläche der Gemeinde noch ein neues Businessmodell oder eine Praxisänderung einzuführen.

Ich erinnere Sie daran, wenn man mit ordnungspolitischen Argumenten das Baurecht begründet, dies beziehe ich auf das Votum von Fides Kistler, muss ich sagen, dass ich das ordnungspolitische Argument insbesondere darin sehe, dass der GGR und damit auch die Politik Zollikofens berechenbar bleibt. Die Beschlüsse, die hier gefällt und auch bestätigt wurden, begründen das Modell Baurecht. Das waren die wesentlichen Gründe, warum der Gemeinderat gesagt hat, dass es verwirlich ist, plötzlich bei den letzten 2'500 m<sup>2</sup> ein anderes Modell zu fahren und nur in Sektor C. Insbesondere dort sind uns die Modelle bekannt. Wir waren nicht in Köniz aber wir haben in unseren eigenen Akten nachgeschaut, am Anfang hatten wir am Magdalenaweg das Baurecht, im GGR wurde dann auf Intervention des Parlamentes entschieden, dass die Leute kaufen können sollen, weil auch damals das Argument kam, dass Boden und Gebäude, insbesondere aus Sicht der Einfamilienhaus-Besitzenden in einer Hand sein sollte. Die überwiegende Mehrheit realisierte dies, löste das Baurecht auf und kaufte das Land. Bei der Kläymatte Ost wurde es hier bestätigt, dass das Land verkauft werden soll. Das gibt mir das Stichwort für die Herleitung des Preises. Wir hatten in der Kläymatte Ost drei Preiskategorien: Fr. 575.00, Fr. 600.00 und Fr. 625.00, dies im Jahr 2005. Es sind noch keine zehn Jahre her seither, wir haben die Teuerung aufgerechnet, bei der höchsten Landparzelle Kläymatte Ost kommen wir auf Fr. 646.00, also gerundete Fr. 650.00.

Auch wenn wir uns hier für ein Baurecht aussprechen, wir müssen dem Baurecht einen Landpreis zugrunde legen. Diese Ausmittlung würde so oder so passieren. Es wurde auch gesagt, die Gemeinde hätte grosse Vorinvestitionen gemacht; aber man kann nicht ernten, ohne zu säen. Auch hier muss ein Investor eine Parzelle baureif machen, dann braucht dies gewisse Planungsaufwendungen etc. und es ist logisch dass die Gemeinde gewisse Vorinvestitionen geleistet hat.

Ich möchte hier weder eine Bankdebatte bezüglich Hypothekarkreditvergabe noch eine staatspolitische Diskussion zum Thema Burgergemeinde führen, gerne führe ich sie aber bei Gelegenheit mit Fides Kistler. Es gibt wesentliche Unterschiede zwischen Einwohnergemeinden und Burgergemeinden. Ein Kerngeschäft der Burgergemeinde ist die Vermögensverwaltung, das steht im Gemeindegesetz. Der Burgernutzen dort ist umgekehrt zum Nutzen, den wir haben. Wir ziehen die Steuern ein.

Zum Kreditrechtlichen im weitesten Sinne. Der Eigenmittelbedarf ist ein Kriterium, das wissen alle, die selber schon mal Geld aufgenommen haben für einen Hausbau. Die andere Berechnung ist die Belastbarkeitsüberprüfung. Dort kommen andere Kriterien zum Tragen. Wenn es an den Eigenmitteln fehlt, müsste man sich den Eigenheim-Erwerb generell gut überlegen. Aus Sicht der Gemeinde hat es durchaus eine negative Komponente, wenn die Gemeinde das Land im Baurecht abgibt, rein finanztechnisch. Am Baurecht ist nicht nur der Landpreis, sondern auch ein Zinssatz hinterlegt. Er ist im Gegensatz zum Landpreis, den man periodisch anpassen kann, fest im Baurechtsvertrag festgehalten. Also bleibt das Zinssatzänderungsrisiko bei der Gemeinde, weil der Zinssatz für die ganze Baurechtsdauer festgelegt ist. Wenn dieser stark steigt, würde die Gemeinde bei den Schulden, die sie aufneh-

men muss, diese Fr. 4,5 Mio, die sie nicht in die Kasse bekäme, diese wären dem Zinssatzänderungsrisiko ausgesetzt. Das ist ein wesentlicher Punkt aus Sicht der Gemeinde. Ich bitte Sie, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Markus Burren, SVP: Ich stelle einen Ordnungsantrag für einen Sitzungsunterbruch von fünf Minuten, damit diskutiert werden kann.

Präsidentin: Wer dem Ordnungsantrag zustimmen kann, erhebe die Hand.

### **Abstimmung**

**Der Antrag wird angenommen.**

*(Es folgt ein Unterbruch von zehn Minuten.)*

Präsidentin: Kommen Sie bitte an ihre Plätze. Wir stimmen über Buchstabe B ab. Es liegen zwei Anträge vor. Der eine von der FDP, das Land zu Fr. 800.00 pro m<sup>2</sup> zu verkaufen. Der zweite ist der Antrag der SP, das Baurecht im Sektor C zu erstellen. Zum Schluss kommt noch der Antrag GFL, das Geschäft zurückzuweisen.

Hat sich nach den Besprechungen etwas Neues ergeben? Das ist nicht der Fall. Wer dem Antrag der FDP zustimmen will, den Quadratmeterpreis auf Fr. 800.00 zu erhöhen, soll dies mit Handerheben zeigen.

### **Abstimmung**

**Der Antrag FDP erhält 23 Stimmen.**

Präsidentin: Wer dem Antrag des Gemeinderates, den Quadratmeterpreis bei Fr. 650.00 zu belassen, soll das mit Handerheben bezeugen.

### **Abstimmung**

**Der Antrag des Gemeinderates erhält 14 Stimmen.**

### **Abstimmung**

**Somit wird mit 23 Ja- zu 14 Nein-Stimmen der Quadratmeterpreis auf Fr. 800.00 erhöht.**

Präsidentin: Wir kommen nun zum Antrag der SP, der Sektor C sei im Baurecht abzugeben. Wer dem Antrag zustimmen möchte erhebe die Hand.

### **Abstimmung**

**Der Antrag SP erhält 15 Stimmen.**

Präsidentin: Wer dem Antrag des Gemeinderates, das Gemeindeland zu verkaufen, zustimmen will, erhebe die Hand.

### **Abstimmung**

**Der Antrag erhält 22 Stimmen.**

### **Abstimmung**

**Der Antrag des Gemeinderates wird mit 22 Ja- zu 15 Nein-Stimmen angenommen.**

Präsidentin: Wir haben einen Antrag der GFL, das Geschäft zurück zu weisen.

Bruno Vanoni, GFL: Wir haben noch drei Zusatzanträge gestellt, kann ich dazu etwas sagen?

Präsidentin: Ja, die Anträge wurden vorher nicht gestellt.

Bruno Vanoni, GFL: Zum ersten Zusatzantrag: Wenn man das Land zu einem relativ milden Preis verkaufen will, möchten wir sicherstellen, dass es nicht innert kurzer Zeit weiterverkauft wird und dann möglicherweise nicht mehr im Besitz von Familien ist. Nun ist der Preis so erhöht worden, dass Familien mit wenig Geld sich das gar nicht mehr leisten können. Und dass die Gefahr von spekulativen Wiederverkäufen nicht mehr besteht. Darum ziehen wir den Zusatzantrag 1 zurück.

Der Zusatz zwei heisst: *"Der Verkauf erfolgt unter der Bedingung, dass die jeweiligen Gebäude den Minergie-Standard P Eco oder mindestens gleichwertige Anforderungen erfüllen."* Im Unterschied zu vorher tritt die Gemeinde wie eine Private als Landbesitzerin auf, die frei entscheiden kann, zu welchen Bedingungen sie das Land verkaufen kann und zu welchen nicht. Und der Kanton, bei dem wir vorher hören mussten, dass er wahrscheinlich eine Auflage in der Überbauungsvorschrift nicht genehmigen würde, hat zu dieser Bedingung überhaupt nichts zu sagen. Wir können das Land verkaufen und den Preis bestimmen. Er ist immer noch günstig im Vergleich zum erhöhten Landpreis in Sektor C. Den Preis für die Marti AG haben wir ja belassen. Wir können verlangen, dass Marti baut und P eco erfüllt, wir verlangen dasselbe wie das, was freiwillig in Münsingen bereits gemacht wird. Darum halten wir an diesem Zusatz fest.

Der dritte Zusatz wollte sicherstellen, dass wir im GGR nochmals mitreden können, wenn es um den Verkaufserlös geht, das haben wir gehört, das wird sowieso noch stattfinden, deshalb ziehen wir auch Zusatz 3 zurück. Es bleibt Zusatz zwei; wer will, dass energetisch vorbildlich gebaut wird, kann das jetzt ohne rechtliche Bedenken verlangen. Und weil wir eine Energiestadt sind mit dem Ziel Goldlabel, stimmen wir hier auch sicher zu.

Präsidentin: Wer dem Antrag der GFL, den Zusatz zwei aufzunehmen, folgen will, soll die Hand erheben.

### Abstimmung

**Der Antrag wird mit 19 Nein- zu 12 Ja-Stimmen abgelehnt.**

Bruno Vanoni, GFL: Weil wir nun so viele Male verloren haben, haben wir keine Lust mehr, eine weitere Abstimmung zu verlieren, darum ziehen wir den Rückweisungsantrag zurück.

Präsidentin: Wir kommen zur Schlussabstimmung zu Punkt B. Wer dem Antrag mit dem neuen Quadratmeterpreis von Fr. 800.00 pro m2 annehmen will, soll die Hand erheben.

### Abstimmung

**B) Zuhanden der Volksabstimmung wird der Gemeinderat mit 22 Ja- zu 9 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen ermächtigt,**

**a) eine Bruttogeschossfläche von 3'585 m2 zum Preis von Fr. 795.00 pro m2 an die Marti Invest AG (Sektor B) und**

**b) eine Landfläche von 2'535 m2 zum Preis von Fr. 800.00 pro m2 an verschiedene Eigentümer (Sektor C)**

**zu verkaufen und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz wahrzunehmen.**

Präsidentin: Wir kommen zur Botschaft. Wir behandeln diese wiederum seitenweise. Seite 2.

Ahila Gunaratnam, GPK: Seite 2, Zeile 14: Falls wegen eines Referendums gleichzeitig auch über die planungsrechtlichen Vorschriften abgestimmt werden müsste, wäre ein Hinweis auf diese Vorlage einzufügen und der Zusammenhang zu erläutern.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Ich habe einen möglichen Ergänzungsvorschlag; *"Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Die Stimmberechtigten entscheiden mit der Vorlage 1 abschliessend darüber"*. Falls die GPK noch mehr möchte, müsste sie es jetzt sagen.

Präsidentin: Wer diesen Vorschlag annehmen will, erhebe die Hand.

### **Abstimmung**

**Der Änderungsantrag wird angenommen.**

Ahila Gunaratnam, GPK: Seite 3, Zeile 6: Die Verwendung des Projektnamens „Am Park“ könnte zu Missverständnissen und Verwechslungen führen mit „Im Park“.

Seite 3, Zeile 27: Statt „durch eine Bauherrschaft“ präzisieren, damit das nachfolgende „daher“ auch logisch ist: „durch die gleiche Bauherrschaft wie im Sektor A“.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Seite 3, Zeile 6: Damit es nicht zu Verwechslungen kommt, schlagen wir vor "das Siegerprojekt" ohne Projektnamen.

### **Abstimmung**

**Der Änderungsantrag wird angenommen.**

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Beim zweiten Punkt stimmen wir der GPK zu.

### **Abstimmung**

**Der Änderungsantrag wird angenommen.**

Ahila Gunaratnam, GPK: Seite 4, Zeile 14: Die Abgabe im Baurecht wäre nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch möglich. Deshalb beantragt die GPK, das Wort „theoretisch“ zu streichen.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Die Feststellung der GPK ist richtig, wir sind mit der Streichung einverstanden.

### **Abstimmung**

**Der Änderungsantrag wird angenommen.**

Ahila Gunaratnam, GPK: Seite 4, Zeile 54: Die Formulierung „im unteren Bereich des Durchschnitts“ ist sprachlich nicht möglich. Änderungsantrag der GPK: „...im unteren Bereich der ortsüblichen Landpreise“.

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Beim Preis von Fr. 650.00 wären wir damit einverstanden gewesen, mit Fr. 800.00 würden wir die Botschaft generell überarbeiten, hier kann man nicht mehr von "unterem Bereich" sprechen, wir würden dies überall herausnehmen.

### **Abstimmung**

**Der Änderungsantrag wird angenommen.**

Präsidentin: Wir kommen zu Seite 5.

Toni Oesch, FdU: Oben links: Der Quadratmeterpreis muss auf Fr. 800.00 angepasst werden, sowie auf Zeile 65. Wieso wird auf beiden Seiten im Sektor C Quadratmeter Land angegeben. Und beim B die Bruttogeschossfläche? Die 3585 m<sup>2</sup> BGF sind 6082 m<sup>2</sup> Land a Fr. 469.00. Man sollte beide Sektoren gleich bezeichnen, BGF oder Land. Aber verschiedene Begriffe versteht das Volk nicht.

Beat Baumann, Bauverwalter: Sie sehen hier die Aufteilung wie sie vorgenommen wurde (*siehe Tabelle/Grafik unten*). Ich schicke voraus: Die Firma Marti und die Gemeinde Zollikofen haben sich von Anfang an darauf geeinigt, den Teiler nach Nutzung und nicht nach Landfläche zu machen. Die heutigen bestehenden Parzellengrenzen wo die Gemeinde Zollikofen ihre Parzelle hat, wenn man diese so beibehalten hätte, wäre eine sinnvolle Gesamtbebauung nicht möglich gewesen. Darum hat man alles in einen Topf getan und wieder aufgeteilt. Damit dies fair ist, wird die Nutzung aufgeteilt. Zum Schluss leben alle Parteien von der Nutzung die realisiert wird und nicht von Quadratmetern Land. Dies insbesondere im Hinblick, dass man von Anbeginn an eine grosse zusammenhängende Grünfläche wollte. Dort kann man keine Nutzung realisieren und dort müssen beide Parteien partizipieren in diesem Verteiler 26 % zu 74 %. Darum hat man sich hier auf diesen Verteiler geeinigt. Und man hat am Schluss, man sieht es auf der Tabelle, die Aufteilung gemacht, Sie sehen die Prozentzahlen, Sie sehen das Total BGF von 20'156 m<sup>2</sup>, welches maximal realisiert werden kann, nach den Überbauungsvorschriften, wie sie jetzt hier beschlossen wurden. Diese wurde genau prozentual aufgeteilt. Man hat die 13'000 m<sup>2</sup> von Sektor A Martis zugewiesen. Im zweiten Schritt erhielt die Gemeinde Sektor C, 1'656 m<sup>2</sup>. Übrig geblieben ist B mit total 5'500 m<sup>2</sup>.

Es ist eine einfache mathematische Rechnung. Wer schlussendlich wieviel in Sektor B noch zugute hat, so dass zum Schluss der Gesamtverteiler prozentual aufgeht. Darum verkaufen wir grundsätzlich Nutzung in BGF und nicht Land. Warum haben wir aber trotzdem noch Land in Sektor C? Wenn dieses die Gemeinde weiterverkauft an Private, dann ist es klar, dass die Häuschen abparzellierte werden müssen und das Land muss an den jeweiligen Eigentümer übergehen. Dort hat man einen zweiten Schritt gemacht und von der Nutzung auf die Landfläche umgerechnet. Wir können Privaten keine Nutzung verkaufen, das geht vom Grundbuch her nicht auf. Darum haben wir zwei Systeme, einerseits Land, andererseits BGF.

Zum Preis. Den kann man nicht einfach auf die Landfläche umrechnen. Es müssen beide Parteien auch am Grünraum mitzahlen. Man muss alle Lasten, die anfallen, in diesem Teiler 26 % zu 74 % tragen.

## Aufteilung BGF

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



Überbauung Schäferei: Information für GGR-Mitglieder

Präsidentin: Gibt es noch weitere Bemerkungen?

Thomas Ackermann, CVP: Am Infoabend wurde mir das, was Beat Baumann vorher erläutert hat, auch klar. Vielleicht gibt es eine Möglichkeit, das noch in die Botschaft zu stellen.

Auf Seite 2, Zeilen 15 bis 20 wird die Blindenschule Zollikofen erwähnt. Aber bei diesem Geschäft spielt dieser Teil gar keine Rolle. Ich habe überall gesucht, wo dies vorkommt. Man könnte dies streichen. Dass nur noch steht "Einwohnergemeinde Zollikofen und die Firma Marti Invest AG".

Daniel Bichsel, Gemeindepräsident: Wir sehen im einleitenden Satz, dort steht "das Areal der Schäferei" und jetzt kommt eine wichtige Klammerbemerkung "Perimeter der geltenden Zone mit Planungspflicht" dort gehört die Blindenschule heute noch rein. Dann müsste man das umschreiben und allenfalls auch rausnehmen. Später spielt das keine Rolle mehr.

Präsidentin: Wir kommen zur Abstimmung.

### Abstimmung

**A) In eigener Kompetenz beschliesst der Rat mit 33 gegen 0 Stimmen: Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.**

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE