

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 6
Datum 30. August 2017

43 1.92.1 Motionen

Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend "Zwingende Baurecht-Variante für Gemeindeland-Geschäfte"; Erheblicherklärung sowie Motion Toni Oesch (fdU) betreffend "Landabgabe im Baurecht statt Verkauf"; Erheblicherklärung

GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP): Wird das Eintreten auf das Geschäft bestritten? Das ist nicht der Fall.

Der Gemeinderat hatte gleich zwei Motionen zum Thema Landabgabe im Baurecht zu bearbeiten: Die Motion Toni Oesch (fdU) betreffend "Landabgabe im Baurecht statt Verkauf" und die Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend "Zwingende Baurecht-Variante für Gemeindeland-Geschäfte". Beide Anträge möchten den Gemeinderat verpflichten, die Landabgabe ausschliesslich im Baurecht dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten. Damit soll der Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken unterbunden werden. Wir werden die Geschäfte gemeinsam beraten. Danach stimmen wir über beide Motionen nacheinander ab. Das Eintreten ist vorgegeben. Die Antworten zu den beiden Motionen liegen vor. Das Wort hat Motionär Stefan Stock:

Stefan Stock (FDP): Als erstes möchte ich mich für die möglicherweise missverständliche Ausdrucksweise meiner Motion und den resultierenden zusätzlichen Aufwand bei der Beantwortung entschuldigen. Ich verlange sonst immer, dass man explizit kommunizieren soll. Dies ist mir hier nicht zu 100% gelungen.

Nun zum Geschäft: In Wahrheit geht es in dieser Motion um die Beschneidung des Entscheidungsspielraums des Gemeinderates. Der GR nennt es Selbstdisziplinierung. Zugegeben, es geht um eine sehr beschränkte Beschneidung, denn die betreffenden Geschäfte bedürfen aufgrund des finanziellen Rahmens so oder so das Einverständnis des GGR's, aber immerhin. Entsprechend fiel die Antwort des GR aus. Da ihm die schlagenden Argumente fehlten, kommt das Totschlagargument: Wir wissen nicht, ob die Forderung überhaupt mit der Einheit der Materie vereinbar ist.

Ich komme zu meinen Argumenten:

1. Die Motion verlangt bei Neueinzonungen und Planungsgeschäften auf Gemeindeland die Vorlage einer Baurechtsvariante im Grossen Gemeinderat. Aus meiner Sicht ist es bereits zum Zeitpunkt der Planung ausschlaggebend, welche Option, Baurecht oder Verkauf, angestrebt wird, um das Geschäft zu konkretisieren. Sind andere Stakeholder beteiligt, so ist allen im vornherein klar, dass sie sich mit dem Baurecht auseinandersetzen müssen. Aus meiner Sicht widerspricht dieses Vorgehen nicht der Einheit der Materie.
2. Der GR stört sich daran, dass bei Annahme der Motion nicht mehr „situativ“ oder „einzelfallmässig“ entschieden werden könne. Dies ist einfach falsch. Der einzige Zwang, der von meiner Motion ausgeht, ist die vorgängige Anfrage an den GGR, falls der Gemeinderat beim betreffenden Stück Land nur die Option Verkauf weiterverfolgen möchte. Andernfalls müssen beide Optionen weiter verfolgt werden, bis zur definitiven Abstimmung im Parlament.
3. Der GR sieht sich bei Verhandlungen über Eckpunkte von Landverträgen geschwächt. Bei allem Respekt: Der GR schreibt ja selbst, dass diese Vorverhandlungen immer unter dem Vorbehalt der späteren Zustimmung des zuständigen Organs, nota bene für Land-

geschäfte üblicherweise der GGR, erfolgen. Wo erkennt der GR in der Motion also eine Schwächung? Es ist doch viel eher eine Stärkung, wenn das Parlament dem GR in Auftrag gibt, sowohl Variante Baurecht als auch Variante Verkauf zu verhandeln. Was passiert, wenn der GR an der Volksmeinung vorbei verhandelt, haben wir ja bei der ersten Abstimmung zur Schäferei gesehen. Sie wurde abgelehnt.

Zur Schlussbemerkung: Die vorliegende Motion entspricht einer liberalen Umsetzung des Abstimmungsergebnisses um die Schäferei. Es ist nicht in Stein gemeisselt, dass zukünftig nur noch Baurechte verfolgt werden dürfen. Einzig die Kompetenz darüber, das Baurecht als Option auszuschliessen, läge zukünftig beim GGR. Ich danke für zahlreiche Unterstützung.

Toni Oesch (fdU): Ich stelle den Antrag, dass wir jetzt über diese Motion abstimmen. Stefan Stocks Motion geht um Baurecht und Verkauf. Deshalb haben wir eine Motion mit der Variante "nur im Baurecht" eingegeben.

GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP): Nein, ich möchte zuerst die Voten, danach folgt die Diskussion und erst zum Schluss wird abgestimmt. Gleich vorneweg, Herr Oesch, bei Ihrer Motion wird es sowieso noch eine Diskussion geben, weil sie ein "Schwanzbeisser" ist. Ich komme aber kurz vor der Abstimmung darauf zurück. Ich empfehle, weiterzufahren, wie traktandiert ist. Sie haben das Wort, Herr Oesch.

Toni Oesch (fdU): Normalerweise wird über einen Antrag abgestimmt. Aber ich beuge mich. So wie es scheint, bilde ich mir nicht ein, unsere Motion habe hier eine Chance zur Annahme, wenn man schaut, wieviel Freisinnige unterschrieben haben und wieviele von der SVP, die sowieso kein Baurecht wollen. Ich bringe die Motion trotzdem an, für das Protokoll. Wir schauen gelassen vorwärts. Denn nächsten Monat wird in Wohlen über eine Initiative abgestimmt, mit dem Titel „Tafelsilber nicht verscherbeln, gemeindeeigenes Land ist unverkäuflich“. Dann sehen wir weiter. Zum zeitlichen Ablauf und zur Begründung unserer Motion: Im September letzten Jahres hat der Gemeinderat in Beantwortung unserer Einfachen Anfrage „Weiterverwendung der Kindergärten am Lindenweg“ geantwortet, er sehe den Verkauf des Landes vor. Im Februar dieses Jahres ist die Motion Stock eingereicht worden, die wir als zu wenig griffig eingestuft haben, weil sie Verkauf und Baurecht vorsieht. Wir sind nicht sicher gewesen, ob beim Freisinn ein Gesinnungswechsel stattgefunden hat oder ob ein Einzeltäter am Werk gewesen ist. Wir haben am 15. März unsere Motion eingereicht, die allein die Landabgabe im Baurecht vorsieht und sie als dringlich bezeichnet, mit der Absicht, dass sie im GGR vom 29. März vor der Motion Stock behandelt werden kann. Die Dringlichkeit ist von Ihnen am 29. März abgelehnt worden. Kurt Jörg hat dabei höhnisch angedeutet, dass für das Kindergarten-Geschäft nicht ein Verkauf, sondern die Landabgabe im Baurecht vorgesehen sei. Er hat nicht offen zugeben können, dass der Gemeinderat die Meinung geändert hat. Das ist für uns eine grosse Überraschung gewesen. Dieses Geschäft ist tatsächlich ohne Verkauf des Landes im GGR vom 26. April aufgelegt und angenommen worden. Es scheint uns wichtig, dass wir unsere Argumente für das Baurecht und die des Gemeinderates stichwortartig wiederholen, beziehungsweise festhalten.

Ich lese unsere Argumente für das Baurecht und dann einen Kommentar:

- „*Das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde; sie kann aktive Bau- und Wohnpolitik betreiben*“.
Diese Erkenntnis hat zum Beispiel die Gemeinde Köniz übernommen. Der Gemeinderat bestreitet das mit fadenscheinigen Argumenten.
- „*Grund und Boden werden von Jahr zu Jahr knapper und dadurch steigt ihr Wert*“.
Diese Tatsache findet sich in der Volkswirtschaftslehre und ist vom Gemeinderat nicht bestritten.
- „*Der Baurechtszins wird der Teuerung angepasst und fliesst nachhaltig, das heisst wirksam und dauerhaft*“.
Der Gemeinderat meint, dass bei Verkauf ein einmaliger Erlös als Liquiditätszufluss erzielt wird und eine Verschuldung gebremst oder vermieden wird.
- „*Auch wenig Begüterte können sich ein Haus oder eine Wohnung leisten, ohne Land kaufen zu müssen*“.

Der Gemeinderat meint, die Kreditgeber würden die Zinsenlast beim Baurecht mehr gewichten als ihr Guthaben samt seinen Zinsen. Da sind wir schon der Meinung, dass die Gemeinde sicher Land nur an Baulandnehmer abgibt, die nicht im Betreibungsregister figurieren.

- *„Ein Verkauf verleitet die Gemeindeoberen zu unnötigen und sinnlosen Ausgaben“ und „als Nebeneffekt kann ein Aufwertungsgewinn verbucht werden“.*

Zu diesen beiden Aussagen seitens des Gemeinderates kein Kommentar. Soweit die Argumente. Diese zwei Seiten Argumente des Gemeinderates von Zollikofen geben wir weiter an Bernburger, auch in unserer Verwandtschaft und unseren Reihen. Seit je her verkaufen die Bernburger kein Land und sind deshalb nicht arm. Übrigens haben sie den gleichen Status wie die anderen politischen Gemeinden im Kanton Bern. Zum Schluss: Es scheint, dass die Abgabe von Land bei den Kindergärten Lindenweg nur ein kleines Träumli gewesen ist.

Damit es formell richtig ist, lese ich unseren Antrag:

„Der Gemeinderat wird verpflichtet, dem Grossen Gemeinderat für Landgeschäfte allein die Landabgabe im Baurecht zu unterbreiten, das heisst, ein Verkauf bleibt ausgeschlossen. Den Stimmberechtigten dürfen Vorlagen bei mehreren Geschäften nur jede einzeln unterbreitet werden“.

Also nicht gemischt wie anlässlich der Schäfereiabstimmung.

GGR-Präsident Hans-Jörg Rothenbühler (BDP): Ich möchte mich entschuldigen. Die Motion, welche ich vorher angesprochen habe, die vielleicht aufgeteilt werden muss, betrifft das Geschäft Abbruch des Bauernhauses.

Gemeinderat Kurt Jörg (SVP): Sie haben umfangreiche Antworten zu den beiden Motionen erhalten, die alle Tatsachen beinhalten. Eine Diskussion über Verkauf oder Baurecht ist sicher eine bessere Lösung als eine strikte Baurechtsabgabe-Verankerung. Sie haben mehrmals die Schäferei erwähnt. Dort hat es Sinn gemacht, gewisse Freiheiten zu haben, dass man tauschen, abgeben und übernehmen konnte. Und das Land dort, wo es zusammenhängend war, im Baurecht abgeben zu können. Deshalb ist der Gemeinderat eher dafür das Ganze verhandeln zu können. Sich das Einverständnis im GGR zu holen ist eine Variante. Wenn man aber in Verhandlungen tritt können wir ja nicht einfach ständig hier das Ja oder Nein abholen. Wir müssen es begründen, Standpunkte offenlegen etcetera. Man schwächt die Positionen der Gemeinde, man verschmälert eine Lösung, wo man sonst höher einfahren könnte. Abschliessend in dieser Grössenordnung ist von der Geschäftsordnung her vorgegeben, dass es hier im GGR passiert oder sogar eine Volksabstimmung braucht. Somit kann der Gemeinderat nicht selber machen, falls man das Gefühl hat, er gäbe das Land zu billig ab.

Bezüglich Kindergarten Lindenweg ist für mich bekannt, nichts anderes als erwähnt, dass man daraus gelernt hat, den Kindergarten Lindenweg im Baurecht abgibt.

Alles im Baurecht abzugeben ist für den Gemeinderat keine Option. Es braucht Verhandlungsspielraum. Wo es Sinn macht, sollte man verkaufen können.

Wie beliebt das Baurecht ist: Alles was die Gemeinde im Baurecht abgegeben hat und die Gemeinde später zum Verkauf angeboten hat oder von auch von Anbeginn an den Verkauf ermöglichte, wurde verkauft. Soweit zur Beliebtheit des Baurechts. Land und Haus zusammen zu erwerben ist bei der Schweizer Bevölkerung stark verankert. Dies ist eine ganz allgemeine Bemerkung. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, seinen Antrag anzunehmen.

Niklaus Marthaler (SVP): Die Motion Stefan Stock verlangt eine „zwingende Baurecht-Variante für Gemeindeland-Geschäfte“. Bei Gemeindelandverkäufe muss die Gemeinde dem Parlament also neben dem geplanten ordentlichen Verkauf auch ein Verkauf im Baurecht unterbreiten.

Die Motion Toni Oesch geht sogar noch weiter. Diese verlangt, dass die Gemeinde dem grossen Gemeinderat Landgeschäfte allein die Landabgabe im Baurecht unterbreitet, ein Verkauf wird ausgeschlossen.

Ich frage mich aber, wieso braucht es denn diese Motionen? Der angestrebte Landverkauf der Gemeinde muss zwangsläufig dem Parlament vorgelegt werden. Hier kann das Parlament also entsprechend Einfluss in das Geschäft nehmen und der Gemeinde eine mögliche Verkaufsvariante im Baurecht oder ohne diese Variante, die Landabgabe ausschliesslich im Baurecht auferlegen. So oder so, das Parlament hat das letzte Wort.

Was stark ins Gewicht fällt, ist die Verhandlungsposition der Gemeinde bei einem anstehenden Landverkauf. Bei beiden Motionen hat Gemeinde bei Vorverhandlungen, falls diese dann auch geführt werden dürfen, sehr schlechte Karten. Wie Kurt Jörg bereits erwähnt hat: Die Zustimmung für die Form des entsprechenden Landverkaufs muss im Parlament geholt werden. Somit würden auch die Vorverhandlungen öffentlich geführt.

Die Verhandlungsposition der Gemeinde noch mehr schwächen wäre die Motion Oesch: Diese will die Vorverhandlungen gänzlich verbieten.

Es ist sozusagen in Mode gekommen, Gemeindeland im Baurecht abzugeben. Woher nehmen wir aber die Gewissheit, dass wir unseren nächsten Generationen einen Gefallen damit tun? Ist es nicht eher eine Momentaufnahme dessen ungewisse und langjähriger Auswirkung nicht absehbar ist?

Die Gemeinde hat mit dem Landverkauf des alten Kindergartens mit der Variante im Baurecht bereits auf das momentane Bedürfnis richtig reagiert. Wir sollten ihr weiterhin die Ermächtigung geben, um Landverkäufe sensibel abzuwägen und dem Gemeinderat ein situativ sorgsam vorbereitetes Geschäft zu unterbreiten.

Peter Kofel (GFL): Der Boden ist ein begrenztes Gut. Die Problematik der Verknappung verfügbaren Bodens dürfte sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiter verschärfen. Deshalb sollte die Gemeinde Ihren Besitz nicht aus kurzfristigen Überlegungen eines Einmal-Erlöses zur Stopfung von Finanzlöchern verwenden. Um die Finanzen im Gleichgewicht zu halten, müssen andere Wege gesucht werden.

Aus unserer Sicht bringt die Nachbesserung der Motion Stock nicht ganz die erwünschte Klärung: Die Vermischung von Planung und Verkauf bleibt, und auch die Frage, welche Grundstücke genau betroffen sind.

Trotzdem finden wir es wichtig, dass schon bei Planungsprozessen die eventuelle spätere Abgabe im Baurecht immer im Auge behalten wird. Die Verankerung einer obligatorischen Baurechtsvariante regt auch bereits für die Planung zu einer «anderen» Sichtweise an. Nur wenn man schon früh daran denkt, können wirklich gute Lösungen gefunden und dem GGR respektive den Stimmberechtigten echte Alternativen vorgelegt werden. So hätte zum Beispiel bei der Schäferei bei geeigneter Planung ein Landabtausch dafür sorgen können, dass real die gleiche Fläche für Baurecht hätte ausgeschieden werden können wie sie die Gemeinde ursprünglich besass und nicht nur ein Bruchteil davon. Doch eine solche Variante stand nicht zur Abstimmung.

Grundsätzlich sollte auch dem GR bei zukünftigen Geschäften das Vorlegen einer Baurechtsvariante ein Anliegen sein. Andere Gemeinden in der Region Bern haben den Trend «Baurecht» bereits erkannt und handeln entsprechend.

Meines Erachtens sollten sämtliche Gemeindeland-Parzellen, die sich potentiell für Bauten eignen, langfristig im Gemeindebesitz verbleiben, auch wenn diese Parzellen bisher nicht eingezont oder erschlossen sind.

Um auch längerfristig Flexibilität und stetige Erträge zu wahren, sollten alle grösseren Stücke Gemeindeland nur noch in Pacht oder im Baurecht abgegeben werden. In der Motion Stock ist von einer Baurecht-Variante die Rede und nicht von einer ausschliesslichen Baurecht-Vorlage. Dies lässt für den jeweils zu fällenden Entscheid alle Möglichkeiten offen. Die Erheblicherklärung der Motion Stock wird deshalb von der GFL-Fraktion mehrheitlich unterstützt. Bei der Motion Oesch gelten im Prinzip die gleichen Argumente wie bei der Motion Stock. Eine alleinige Landabgabe im Baurecht erscheint jedoch einem Teil der GFL-Fraktion zu rigoros.

Petra Spichiger (SP): Die SP wird die Motion Stefan Stock unterstützen, weil uns das Baurecht immer noch ganz ein grosses Anliegen ist und wir das wichtig finden. Uns hat jedoch befremdet, dass wir etwas unterschreiben und danach der Text angepasst wird. Wir hätten

ihn mit "keine Variante" anpassen können und meine Unterschrift wäre immer noch darunter gestanden. Das gefällt uns nicht so, aber wir werden die Motion unterstützen.

Andreas Buser (glp): Boden ist eine knappe Ressource, da sind wir uns alle einig. Nur wenn wir diese Ressource behalten, bewahren wir auch in Zukunft Gestaltungsmöglichkeiten für unsere Nachkommen. Das hat bei der Abstimmung Überbauung Schäferei auch eine klare Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger erkannt. Beide Motionen nehmen den Volkswillen also auf. Die Abgabe im Baurecht ist ganz im Sinne einer nachhaltigen Finanzpolitik. Baurechtszinsen, welche im heutigen Niedrigzinsumfeld Erträge aus Kapitalanlagen um ein mehrfaches übersteigen, garantieren langfristige Einnahmen für Zollikofen. Das ist nachhaltiger und zukunftsgerichteter als ein Verkauf, der zwar einmalig die Bilanz aufpoliert, aber oft keine längerfristige Wirkung erzielt. Die Forderungen von Stefan Stock sind unseres Erachtens massvoll. Eine Abgabe von gemeindeeigenem Land im Baurecht soll immer als Option betrachtet werden und das von Anfang an. Gegenüber der ursprünglichen Fassung sind in der geänderten Version Landgeschäfte für die Infrastrukturanlagen und Kleinparzellen von der Pflicht für das Vorlegen einer Baurechtsvariante ausgenommen worden. Die Motion von Toni Oesch, welche einen Verkauf von gemeindeeigenem Land ausschliessen will, zielt unserer Ansicht nach zwar auch in die richtige Richtung. Uns gehen aber dort die Forderungen etwas zu weit, indem ein Verkauf absolut ausgeschlossen wird. Es sind durchaus Landgeschäfte denkbar, bei denen ein Verkauf mehr Sinn macht als eine Abgabe im Baurecht. Boden ist nicht vermehrbar und wird durch das Bevölkerungswachstum und steigende Ansprüche immer knapper. Darum sollte der Boden im Besitz der Allgemeinheit bewahrt werden und wenn sich die Gelegenheit ergibt, sogar vermehrt werden. Nur so bleiben die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft bewahrt, sei es für Wohnraum, Gewerbe- oder Grünflächen. Aus diesen Gründen empfehlen die Grünliberalen, die Motion Stefan Stock für erheblich zu erklären.

Bruno Vanoni (GFL): Ich fand das eine spannende Grundsatzdebatte, aber was mich zunehmend interessiert: Hat denn die Gemeinde Zollikofen noch so wahnsinnig viel Land, das sie es demnächst verkaufen oder im Baurecht abgeben könnte? Gibt es da eine Einschätzung? Gibt es konkrete Parzellen, die im Gemeinderat diskutiert werden? Abgesehen von der berühmten Parzelle im Graben?

Toni Oesch (fdU): Herr Vanoni, ich habe weiter gedacht. Vielleicht haben wir hier drin eines Tages eine andere Ratszusammensetzung, die sich fragt, was sie mit dem Geld machen soll. "Dann kaufen wir Land". Dann haben wir auch mehr Land. Oder es wird eingezont, da war ja schon mal die Diskussion über die Einzonung der Steinibachmatte. Oder man kann die Rütli einzonen. Die Gemeinde wird sich dann vielleicht beteiligen und wenn sie sie abgeben will, dann werden wir sagen "nur im Baurecht".

Gemeinderat Kurt Jörg (SVP): Zur Frage von Bruno Vanoni: Eine grössere Parzelle ist an der Wahlackerstrasse, es ist die Rothenbühler-Parzelle, die bei der Überbauung eingebracht wird. Und in der Lättere ist eine Parzelle, sonst haben wir keine.

Beschluss (20 Ja, 14 Nein)

Die Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend "Zwingende Baurechts-Variante für Gemeindeland-Geschäfte" wird erheblich erklärt.

Beschluss (3 Ja, 24 Nein)

Die Motion Toni Oesch (fdU) betreffend "Landabgabe im Baurecht statt Verkauf" wird nicht erheblich erklärt.

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE