

Sitzung vom 27. November 2019 / Geschäft Nr. 4

Bericht und Antrag

Überbauung Lüftere Nord; Entwidmung und Landarrondierung

1. Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Rothenbühler soll eine dichte Wohnüberbauung mit Grünflächen realisiert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden mit der Ortsplanungsrevision 2018 und ergänzend mit einer Überbauungsordnung geschaffen.

Der Planungssperimeter umfasst auch Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde Zollikofen. Diese Teilflächen können aber nicht eigenständig überbaut oder genutzt werden. Daher sollen die Parzellengrenzen bereinigt werden. Mit dem vorliegenden Geschäft wird eine Landfläche von netto 862 m² an die Blumen Rothenbühler AG abgetreten. Der Verkaufserlös beträgt Fr. 1'008'000.00.

2. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111); Art. 100 Abs. 2 lit. d
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 26 lit. b, Art. 55 lit. d
- Baureglement vom 26. November 2017 (SSGZ 721.1); Art. 17
- Teil-Überbauungsordnung Nr. 32 „Lüftere Nord“ vom 26. August 2019 (Stand Beschlussfassung)

3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Der Lösungsansatz 2.3 will die Voraussetzungen für attraktiven Wohnraum schaffen. Die Landarrondierung ist eine wichtige Voraussetzung, damit die Überbauung auf dem Areal der Blumen Rothenbühler AG realisiert werden kann. Die Wohnüberbauung ihrerseits entspricht allen Richtplänen der Gemeinde und fördert insbesondere die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen.

4. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Blumen Rothenbühler AG wird auf Baubeginn den Betrieb auf ihrem Areal an der Wahlaackerstrasse vollständig einstellen. Die Grundeigentümer sind daher im Zuge der Ortsplanungsrevision an die Gemeinde getreten, um die Entwicklungsmöglichkeiten abzuklären.

Im Rahmen von drei Workshops wurde ein Bebauungs- und Nutzungskonzept erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Weiterentwicklung der prägenden radialen Siedlungsstruktur der Überbauung Lüftere zentral ist, um aus der bestehenden und der neuen Überbauung ein Ganzes zu schaffen. Das Konzept sieht eine Wohnüberbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie grosszügigen Grünflächen vor. Gegen Norden soll die Überbauung mit einem Längsbau abgeschlossen werden. Der Übergang zwischen Längsbau und Friedhof soll mit einer angemessenen Strukturierung der Nordfassade sowie mit einer Baumreihe sichergestellt werden.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept diente in der Folge als Grundlage für die Abgrenzung des Perimeters und Formulierung der Bestimmungen für den Abschnitt A1 der Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Lüftere" im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Nach der rechtskräftigen Genehmigung der Ortsplanungsrevision wurde die notwendige Überbauungsordnung ausgearbeitet. Diese wurde am 26. August 2019 zusammen mit einer geringfügigen Baureglementsänderung durch den Gemeinderat beschlossen und liegt nun dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung vor, welche bis Ende 2019 erwartet werden darf.



Überbauungsplan

5. Eigentümerrechtliche Ausgangslage

Im betroffenen Perimeter der ZPP "Lüftere" liegen auch Grundstücke der Gemeinde Zollikofen. Zwischen dem betroffenen Areal der Blumen Rothenbühler AG und der Wahlackerstrasse befindet sich die Liegenschaft Wahlackerstrasse 17 (Verwaltungsvermögen). Dies trifft ebenfalls auf einen Teil der Friedhofsparzelle zu, welcher bis vor der Betriebsaufgabe an die Blumen Rothenbühler AG verpachtet wurde.

Damit eine Gesamtplanung erstellt werden konnte, hat sich die Gemeinde daran beteiligt. Somit konnte eine sinnvolle Bebauung unabhängig der bestehenden Parzellengrenzen geplant werden. Nach Abschluss der Planung gilt es nun die Grundstücke zu bereinigen.

Die neue Überbauung (Einstellhalle mit ca. 80 Plätzen) wird über den Hessweg erschlossen. Diese Strasse ist bereits heute eher schmal und Fahrzeuge können ohne Inanspruchnahme des bestehenden Trottoirs nicht kreuzen. Der Hessweg soll daher bis zur neuen Einstellhalleneinfahrt von 4,20 auf 5,10 Meter verbreitert werden. Zudem wird ab Wahlackerstrasse bis zum selbständigen Fussweg der Überbauung entlang des Hesswegs ein zusätzliches Trottoir mit einer Breite von 1,50 Meter erstellt. Dazu muss die Gemeinde das entsprechende Land erwerben.

Ein allfälliger Ersatzbau des Gebäudes an der Wahlackerstrasse 17 ist mittel- bis langfristig denkbar, konkrete Absichten bestehen derzeit jedoch nicht.



Grundeigentum bestehend
orange = Gemeinde Zollikofen
blau = Blumen Rothenbühler AG



Grundeigentum neu

6. Landarrondierung

Folgende Landarrondierungen werden vorgenommen:

Teilbereich	Rothenbühler	Gemeinde		
	Parz. 365 Wohnüberbauung	Parz. 1927 Friedhof	Parz. 364 Wahlackerstr. 17	Parz. 2119 Hessweg
Parzellengrösse bestehend	7186 m ²	6403 m ²	1103 m ²	924 m ²
<u>Bereinigung Friedhof</u> Im westlichen Bereich der ZPP wird die Grenze zum Friedhof begradigt und der Abgrenzung gemäss Zonenplan angepasst. Der ehemals verpachtete Landanteil im Eigentum wird der neuen Wohnüberbauung zugeschlagen. Für den Verkauf muss das Land entwidmet werden (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen).	+929 m ²	-929 m ²		
<u>Bereinigung Wahlackerstrasse 17</u> Die Parzellengeometrie wird der zukünftigen Überbauung angepasst und im Norden die nötige Fläche für die Erschliessung sichergestellt. a) Erschliessungsfläche Nord b) Anpassung West	-36 m ² +36 m ²		+36 m ² -36 m ²	
<u>Ausbau Hessweg</u> Für den Ausbau des Hessweges und die Erstellung eines zusätzlichen Trottoirs ist ein Landerwerb erforderlich. a) Bereich Parz. 364 b) Bereich Parz. 365	-67 m ²		-58 m ²	+58 m ² +67 m ²
<u>Total</u> In der Bilanz der Landarrondierungen tritt die Gemeinde insgesamt 862 m ² Land an die Blumen Rothenbühler ab.	+862 m ²	-929 m ²	-58 m ²	+125 m ²
Parzellengrösse neu	8048 m ²	5474 m ²	1045 m ²	1049 m ²

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Landabtretung soll als Verkauf erfolgen. Die heutigen Parzellenteile der Gemeinde können auf Grund von ihrer Form und Grösse nicht sinnvoll eigenständig überbaut werden. Deshalb widerspricht der Verkauf auch nicht dem Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 30. August 2017 betreffend Baurecht¹.

Als Basis für den Verkaufspreis wurde nicht die Landfläche, sondern die maximal realisierbare Geschossfläche der zukünftigen Bauten festgelegt. Die Geschossflächenziffer (Geschossfläche oberirdisch geteilt durch Landfläche) beträgt für den ZPP-Perimeter 1,4. Dies ergibt bei der abzutretenden Landfläche von 862 m² eine Geschossfläche von gerundet 1'200 m².

Als Preis wurde analog von anderen Landgeschäften (Schäferei, Sektor B) Fr. 840.00 pro m² Geschossfläche vereinbart. Dies ergibt einen Verkaufserlös von Fr. 1'008'000.00.

Aus der Planung resultiert zudem eine Abgeltung des Mehrwertes von Fr. 1'500'000.00 zu Gunsten der Gemeinde Zollikofen (vgl. Vorlage zur Ortsplanungsrevision).

Der Ausbau des Hesswegs wird zu Lasten der Gemeinde Zollikofen gehen. Eine entsprechende Kreditvorlage wird zu gegebener Zeit dem zuständigen Organ unterbreitet werden.

8. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Keine Bemerkungen.

9. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission stimmt der Entwidmung der abgehenden Teilfläche von 929 m² ab dem Grundstück Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 1927 zu. Die Teilfläche ist im Bereich der ZPP Lüftere und wird für die Belange der öffentlichen Aufgabenerfüllung nicht benötigt. Eine Abgabe der genannten Teilfläche im Baurecht ist aufgrund ihrer Form und Grösse nicht geeignet. Vielmehr kann die Gemeinde Zollikofen mit der Landarrondierung die Ortsentwicklung sinnvoll unterstützen. Die beschriebene Parzellenbereinigung dient der gesamtheitlichen Planung der vorgesehenen Wohnüberbauung. Die Kommission unterstützt den Verkauf der Teilfläche von 862 m² zum Preis von Fr. 1'008'000.00 einstimmig. Der aus dem Verkauf resultierende Gewinn hilft die Erfolgsrechnung bzw. das budgetierte Defizit einmalig zu entlasten. Zudem kann durch den Liquiditätszufluss die im Finanzplan aufgezeigte (Neu)Verschuldung gebremst werden.

¹ Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend "Zwingende Baurecht-Variante für Gemeindefeld-Geschäfte", welche am 30. August 2017 durch den Grossen Gemeinderat erheblich erklärt wurde.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

A) In eigener Kompetenz:

Von der geplanten Neuparzellierung (Mutationsplan Entwurf vom 26. Oktober 2018) wird Kenntnis genommen.

B) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:

1. Die abgehende Teilfläche von 929 m² ab dem Grundstück Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 1927 wird entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen).
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, eine Landfläche von 862 m² zum Preis von Fr. 1'008'000.00 an die Blumen Rothenbühler AG zu verkaufen und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Zollikofen, 28. Oktober 2019

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN



Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Beilagen:

- Mutationsplan (Entwurf vom 26.10.2018)

Hinweis:

Weitere Unterlagen zum Geschäft auf www.zollikofen.ch (Politik / GGR / Sitzungen):

- Teil-Überbauungsordnung Nr. 32 "Lüftere Nord" (Stand Beschlussfassung)