

---

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzung Nr. 7  
Datum 27. November 2019

---

52 32.13.32 UeO Lüftere Nord

### Überbauung Lüftere Nord; Entwidmung und Landarrondierung

**GGR-Präsident Rudolf Gerber (SP):** Wird das Eintreten bestritten? Das ist nicht der Fall. Ihr habt Kenntnis genommen vom Versand, der Rückweisungsantrag von Stefan Stock liegt vor.

**GPK-Sprecher Philipp Steiner (SP):** Der GPK ergeben sich aus dem Bericht und Antrag folgende Fragen beziehungsweise Bemerkungen:

- S. 2: Was war die erwähnte geringfügige Baureglementsänderung?
- S. 4, Finanzielle Auswirkung: Wie kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass der Verzicht auf die Abgabe im Baurecht gemäss Motion Stock dem GGR nicht beantragt werden muss?
- S. 4: Welcher Satz kommt nach Mehrwertabgabereglement zur Anwendung und gilt hierfür das alte oder das neue Reglement?
- Bemerkung: Beim beigelegten Plan wäre eine Legende hilfreich.

**Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP):** Worum es geht: Die Gemeinde ist Eigentümerin von Teilflächen im Perimeter der künftigen Überbauung Lüftere Nord. Diese Teilflächen können aber nicht eigenständig überbaut oder genutzt werden. Daher wollen wir die Parzellengrenzen bereinigen oder arrondieren. Nach dieser Arrondierung verbleibt eine Landfläche von netto 862 m<sup>2</sup>, die der Blumen Rothenbühler AG verkauft werden soll, welche Eigentümerin der restlichen von der jetzigen Überbauung betroffenen Fläche ist. Der Gemeinde wird ein Verkaufserlös von rund 1 Mio. Franken verbleiben.

Worum es nicht geht: Es geht heute nicht um eine planungsrechtliche Vorlage. Die planungsrechtlichen Bestimmungen finden sich in der genehmigten Ortsplanungsrevision bzw. im gültigen Baureglement und Zonenplan. Zudem hat der Gemeinderat die entsprechende Überbauungsordnung beschlossen und zwischenzeitlich wurde diese Überbauungsordnung von den zuständigen kantonalen Stellen genehmigt. Die Rechtskraft wird in den nächsten Tagen erfolgen, so dass die Grundeigentümerschaft das Baubewilligungsverfahren einleiten kann. Die Gemeinde Zollikofen kann nun als Eigentümerin dazu beitragen, dass ein Vorhaben, welches weder in der Ortsplanungsrevision noch in der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung von irgendeiner Seite bestritten war, bald umgesetzt werden kann. Die Gemeinde hat in einem ersten Schritt als Planungsbehörde grünes Licht gegeben. Als Eigentümerin gehen wir es nun an und lösen diese sinnvolle Umnutzung des bisherigen Gärtnereiareals aus.

Zu den Fragen der GPK: Die zweite Frage werde ich am Schluss beantworten, da sie identisch ist mit dem Rückweisungsantrag, der euch vorliegt. Die Baureglementsänderung wurde als geringfügige Änderung öffentlich bekannt gemacht und betrifft einzig die Ergänzung mit der untergeordneten Erschliessung ab Wahlackerstrasse. Bisher war die Erschliessung ausschliesslich ab Hessweg möglich. Weil weiter oben für die Notzufahrt, Zügelfahrzeuge und für wenige Besucherparkplätze ab der Wahlackerstrasse über das Areal des Gemeindeverwaltungsparkplatzes möglich gemacht werden wollte, gibt es eine marginale Änderung des ZPP-Artikels im Baureglement. Die Mehrwertabschöpfung ist eine so genannt „altrechtliche“ Mehrwertabschöpfung. Diese beruht auf der damals gültigen gemeinderätlichen Weisung und nicht auf dem Reglement, das ihr kürzlich hier verabschiedet habt. Gestützt darauf wur-

de die Mehrwertabschöpfung mittels Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde frankenmässig festgesetzt und vereinbart. Der Mehrwertabschöpfungssatz beträgt 40 % des massgebenden Mehrwerts. Die Bemerkung bezüglich der Legende nehmen wir gerne entgegen und werden künftig eine zusätzliche Erläuterung bei diesen offiziellen Geometerplänen, welche ohne Legende ausgeliefert werden, beifügen.

Zur Frage Baurecht oder Verkauf: Der GGR-Beschluss vom 30. August 2017 ist dem Gemeinderat bekannt, er hat ihn nicht einfach ignoriert. Dies wird schon daraus ersichtlich, dass im Bericht und Antrag auf die überwiesene Motion von Stefan Stock verwiesen wird. Wir haben uns nicht leichtfertig darüber hinweggesetzt. Wenn nun einzig die Verkaufslösung unterbreitet wird, soll dies nicht mit einer Geringschätzung oder Negierung unserer Legislative, also von euch geschätzten GGR-Mitgliedern, gleichgesetzt werden. Wir kennen diesen Beschluss und halten uns auch künftig daran. Wir geben, sofern überhaupt noch verfügbar, geeignete Parzellen wie an der Schäferei oder am Lindenweg nicht zuletzt gestützt auf eure Meinungsäusserungen und Beschlüsse im Baurecht ab. Wir werden dies auch in Zukunft tun, wenn nicht besondere Umstände vorliegen. Besondere Umstände liegen unseres Erachtens in diesem Landgeschäft vor, was den Gemeinderat zu bewegt hat, einzig die Verkaufsvariante vorzulegen. Diese besonderen Umstände liegen insbesondere bei der örtlichen Lage der betroffenen Teilflächen. Die Gemeinde benötigt einerseits Land für die Strasse bzw. das Trottoir, sie erhält Land für den Friedhof. Es ist ja kaum anzunehmen, dass die Vertragspartnerin der Gemeinde ihre Landfläche verkaufen und die von der Gemeinde zu übernehmenden Flächen dann im für sie ungünstigeren Baurecht erwerben würde. Wir wollen kein Land erwerben. Das hat es noch nie gegeben, dass wir Land für eine Strasse oder einen Friedhof im Baurecht erworben hätten. Verhandlungen auf Augenhöhe bedeuten auch ein faires Verhandlungsergebnis für beide Parteien. Es käme einer Rosinenpickerei gleich, wenn die Gemeinde einerseits ihre benötigten Flächen käuflich erwerben könnte, jedoch andererseits die Gegenpartei nicht. Stellt euch die Situation der Gegenpartei vor, wenn sie nun das gleiche Recht eines Baurechts geltend machen würde für die von der Gemeinde zu erwerbenden Flächen. Es ist auch kaum denkbar oder zumindest ein Novum, dass die Gemeinde plötzlich Strassenland oder Land für den Friedhof im Baurecht erwerben müsste. Der zweite Grund ist, dass die heutigen Parzellenteile der Gemeinde aufgrund ihrer Form und Grössen nicht sinnvoll eigenständig überbaut werden können. Dies ist insbesondere im Fall der Heimfallregelung problematisch, weil dann nur ein Teil eines Gebäudes auf der entsprechenden Baurechtspartellen liegen würde, zudem ist auch die darunterliegende Einstellhalle zu berücksichtigen. Der dritte Punkt: Die nun vorliegende Parzellierung entspricht auch der mit der Ortsplanungsrevision festgelegten Zonenplanung. Die Grenze ist insbesondere im Westen deckungsgleich mit dem Zonenplan, welcher unterschiedliche Zonen betrifft, nämlich einerseits ZöN betreffend Friedhof und andererseits Wohnen in der ZPP. Der vierte Punkt: Die Aufnahme der Verhandlungen zur Landarrondierung zwischen den Parteien hat bereits im Jahr 2015 begonnen. Also zu einem Zeitpunkt, welcher vor dem entsprechenden GGR-Beschluss im Jahr 2017 lag. Für mich als verlässlichen Verhandlungspartner der Gemeinde ist es wichtig, in solchen Geschäften und Verhandlungen Leih zu halten. Fünftens: Die Lage der Teilflächen der Gemeinde liegt umgeben vom Land des künftigen Landerwerbers. Somit ist keine beliebige Abgabe an Dritte mit vorgängigem Ausschreibungsverfahren möglich, weil, wie bereits gesagt, diese Fläche gestützt auf die genehmigte Überbauungsordnung nicht eigenständig bebaut werden kann. Ihr seht, es ist ein ganzer Strauss von sachlichen Argumenten. In diesem Geschäft liegen besondere Verhältnisse vor und ich bitte euch deshalb, diese bei euren Überlegungen mit einzubeziehen. Vielen Dank.

**Michael Fust (SP):** Wir behandeln mit dem Geschäft "Überbauung Lüftere Nord" ein Geschäft, das im Vorfeld schon einiges zu sprechen gab. Somit meine ich nicht den Teil mit der geringfügigen Arrondierung der Parzelle 364 oder den Ausbau Hessweg, Erstellung Trottoir, sondern den anderen Teil. Von dem haben wir seitens Gemeinderat einige Ausführungen dazu erhalten. Die 930 m<sup>2</sup> die von der Friedhofparzelle an die andere Parzelle abgetreten werden soll. In der SP-Fraktion haben wir das Geschäft mit gemischten Gefühlen diskutiert. Im Grundsatz unterstützen wir die Abgabe im Baurecht. Wir können aber in diesem speziell vorliegenden Fall nachvollziehen, wieso die Arrondierung und der Verkauf des Gemeinde-

lands sinnvoll sind. Gleichzeitig hatten wir ein wenig Mühe mit dem Bericht und Antrag. Wir bemängeln, dass dort das Anliegen der Motion Stock sehr stiefmütterlich behandelt wird. Die Motion haben auch mehrere Mitglieder unserer Fraktion unterschrieben. Diese ist klar, sie verlangt, dass nebst der Verkaufsvariante auch eine Variante Abgabe im Baurecht vorgelegt werden muss. Im vorliegenden Fall macht das der Gemeinderat nicht, er geht im Bericht und Antrag mit einem doch relativ kurzen Satz auf diesen Punkt ein, auch wenn wir gehört haben, dass sich der Gemeinderat die Frage nicht einfach gemacht hat. Es steht, die heutigen Parzellenteile der Gemeinde können aufgrund ihrer Form und Grösse nicht sinnvoll eigenständig überbaut werden. Tatsächlich, die Motion Stock sieht ja eine Einschränkung vor in dem sie darauf hinweist, dass die zwingende Baurechtsvariante nur dann gilt, wenn die Parzelle mit Wohn-, Dienstleistungs- oder Industriebauten sinnvoll überbaut werden könne. Wir hätten uns aber gewünscht, dass wir vom Gemeinderat bereits einen Bericht und Antrag mit den fünf erwähnten Punkten erhalten hätten, das hätte uns den Fall einfacher gemacht. Lange Rede kurzer Sinn, die SP-Fraktion wird die Rückweisung des Geschäfts ablehnen, wenn auch ein wenig zähneknirschend und das vor dem Hintergrund, dass wir in diesem speziellen Fall die Beweggründe für den Verkauf nachvollziehen können und die Planung des Geschäfts nicht unnötig verzögern wollen, um in ein paar Monaten der vorliegenden Variante dann doch zuzustimmen.

**Peter Kofel (GFL):** Wir sind etwas überrascht, dass ein weiteres "Geldgeschäft" vorliegt. Im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung Lüftere Nord, der diesen Sommer öffentlich aufgelegt war, ist die Parzelle Wahlackerstrasse 17 zwar explizit als Gemeindebesitz erwähnt. Dass ein weiterer Teil des Planungsgebiets einen Teil der Friedhofparzelle im Besitz der Gemeinde umfasst, wurde im Erläuterungsbericht der Überbauungsordnung mit keinem Wort erwähnt. Warum, ist uns schleierhaft. Auf jeden Fall war der Erläuterungsbericht in diesem Punkt irreführend. Nicht glücklich sind wir, dass erneut ein Geldsegen von gut 1 Mio. Franken einfach in die Kasse fliesst und zur Deckung des strukturellen Defizits gebraucht werden soll. Ein solches Vorgehen ist aus unserer Sicht nicht nachhaltig und verantwortungslos gegenüber der nächsten Generation. Mit der neuen Bauordnung und der aktuellen Bautätigkeit steuert Zollikofen mit grossen Schritten auf wohl bald 15'000 Einwohner zu, da könnten zentrumsnahe Landreserven noch sehr nützlich sein. Grundsätzlich kann ein Landabtausch zugunsten einer verdichteten Bauweise sinnvoll sein. Hier handelt es sich aber nicht um einen Landabtausch "Land gegen Land", sondern um Verkauf von Gemeindeland. Wir haben damals die Motion Stock "Zwingende Baurechtsvariante für Gemeindeland-Geschäfte" unterstützt und stehen auch heute noch für das Baurecht ein. Wir finden deshalb eine Rückweisung dieses Geschäfts mit dem Auftrag, in Übereinstimmung mit der beschlossenen, vom Gemeinderat nicht befolgten Motion Stock eine neue Vorlage mit (zumindest als Variante) Baurecht zu verlangen, eine gute Idee.

**Patrick Heimann (FDP):** Danke für die Ausführungen des Gemeinderats. Das Geschäft macht Sinn, damit das Bauprojekt realisiert werden kann. Obschon wir das auch mittragen, dass das Land im Baurecht beibehalten wird für die Gemeinde, macht es in diesem Fall wenig Sinn. Der Preis ist realistisch zu betrachten und das Bauprojekt dient der inneren Verdichtung. Die Lüftere ist ein belebtes Gebiet mit vielen jungen Familien, Kindern die draussen spielen. Ich als Anwohner der Lüftere möchte darauf aufmerksam machen, dass wenn die Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt, nicht entsprechende Emissionen stattfinden und dass der Hessweg, der bereits schon sehr stark befahren ist, nicht als primäre Bauzulieferstrasse gebraucht wird. Wir von der FDP-Fraktion werden diesem Geschäft zustimmen.

**Marco Bucheli (SVP):** Hier geht es um die Lüftere Nord. Dies ist nicht erst seit gestern bekannt, sondern bereits seit der Ortsplanungsrevision. Die Einfahrt zur Garage erfolgt vom Hessweg, dort gibt es eine grössere Strasse und ein grösseres Trottoir, das dient zu unserer Sicherheit, damit die Autos nicht aufs Trottoir ausweichen müssen und um das geht es jetzt. Um den Verkauf oder um das Baurecht. Der angenommenen Motion von Stefan Stock hält der Gemeinderat leih, auch wenn dabei Nachteile entstehen können, das beweist er zum Beispiel heute Abend bei der Interpellation zum Lindenweg, die wir noch erhalten werden. Es

ist ein Geben und ein Nehmen. Es ist eine Zusammenarbeit, wie es der Gemeinderat bereits beschrieben hat und in diesem Fall macht es absolut keinen Sinn, wenn wir das anders behandeln würden als einen Verkauf. Die SVP-Fraktion kann diesem Geschäft einstimmig zustimmen.

**André Tschanz (EVP):** Grundsätzlich finde ich es vernünftig, wenn bei solchen Überbauungen geschaut wird, ob das Gemeindeland entsprechend einbezogen werden kann. In diesem Fall sehe ich die Problematik, die sich stellt mit dem Baurecht. Was mich interessiert, hat man sich überlegt, allenfalls die Parzelle von der Wahlackerstrasse 17 entsprechend zu vergrössern? Im Bericht und Antrag steht, dass dort eventuell mittel- oder langfristig auch etwas gehen würde, so würde das Gemeindeland im Besitz der Gemeinde bleiben und später hätte man allenfalls weitere Möglichkeiten. Dies hätte allerdings zur Folge, dass die Überbauung Lüftere Nord entsprechend angepasst werden müsste und nicht mehr in dieser Form erfolgen könnte.

**Raymond Känel (BDP):** Vielen Dank an den Gemeindepräsidenten für die vorherigen Erläuterungen. Wir sind diesem Geschäft gegenüber, vor allem auch aus finanzpolitischen Gründen, kritisch eingestellt weil wir denken, ein Vermögen zu veräussern, um Defizite zu decken, ist nicht unbedingt eine gute Sache. Ihr habt unsere Überlegungen in den Fraktionen gelesen. Wir möchten vom Gemeinderat wissen, was die Auswirkungen auf das Bauprojekt wären, wenn der GGR das Geschäft zurückweisen und dem Gemeinderat den Auftrag erteilen würde, eine Variante Baurecht vorzulegen.

**Hans-Jörg Rhyn (SP):** Das was wir hier vor uns haben ist nicht ein Finanzgeschäft, die Vorlage kommt aus der Planung. Ich als Mitglied der Finanzkommission möchte mich dagegenstellen, dass man hier sagt, man möchte mit dem Verkaufserlös die Gemeindefinanzen sanieren. Das ist nicht möglich. Weder mit dem Verkauf noch mit einer Baurechtsvorlage wären wir in der Lage, die Gemeindefinanzen zu sanieren.

**Andreas Buser (glp):** Einem Verkauf von Bauland können wir nicht zustimmen, wenn der Erlös einfach in den allgemeinen Finanzhaushalt fliesst und so kurzfristig für die Deckung des strukturellen Defizits gebraucht wird. Ausserdem fragen wir uns, wie viel vom Verkaufserlös für die Verbreiterung des Hesswegs eingesetzt werden muss. Das ist keine nachhaltige Finanzpolitik. Wenn eine zweckgebundene Zurückstellung ohne rechtliche Grundlage nicht möglich ist, wie wir erfahren haben, so müssen wir diese schaffen oder man gibt das Land im Baurecht ab. Das Argument, dass die Parzelle zu klein ist, um sie sinnvoll eigenständig zu überbauen, konnten wir nicht nachvollziehen. Mit den Äusserungen von Daniel Bichsel geht das schon besser, aber immer noch nicht vollständig. Schliesslich ist das Grundstück mehr als doppelt so gross wie die letzte noch verfügbare Baurechtsparzelle B2 in der Schäferei, beziehungsweise ein wenig grösser als die Parzelle B1 und B2 zusammen. Aus diesem Grund teilen wir die Auffassung des Gemeinderats nicht, dass das Grundstück nicht dem GGR-Beschluss zur Motion von Stefan Stock untersteht. Wir unterstützen deshalb den Rückweisungsantrag von Stefan Stock, damit der GGR nächstes Jahr, wenn eine seriös aufbereitete Baurechtsvariante vorliegt, über das Geschäft befinden kann. Die Erklärungen von Daniel Bichsel sind zu kurzfristig für uns. Wir hätten uns gewünscht, dass die Argumente bereits im Bericht und Antrag ersichtlich gewesen wären.

**Bruno Vanoni (GFL):** Ich möchte eine Feststellung machen und anschliessend noch eine Frage stellen. Die Feststellung ist diese: Bei der Beratung der Motion von Stefan Stock habe ich die Frage gestellt, ob es überhaupt noch Liegenschaften gibt, die der Gemeinde gehören, die zukünftig im Baurecht behandelt werden können. Der damalige Finanzvorsteher hat zwei Beispiele genannt, von diesem war aber nie die Rede. Das war 2017. 2018, wie Peter Kofel bereits erwähnt hat, stand im Erläuterungsbericht der Überbauungsordnung über dieses Grundstück, von dem wir heute Abend sprechen, ebenfalls nichts. Der Gemeindepräsident hat vorhin erwähnt, dass die Landverhandlungen bereits im Jahr 2015 begonnen haben. Also wusste man dazumal, dass das Grundstück im Gemeindebesitz ist und allenfalls in eine

Baurechtsregelung einbezogen werden könnte. Wir haben heute Abend viele Gründe erfahren. Neue Gründe, die den Gemeinderat dazu gebracht haben zu sagen, Baurecht kommt nicht in Frage. Es ist eine besondere Situation. Der springende Punkt ist, dass man alle diese Gründe im Bericht und Antrag hätte aufzählen können. Anschliessend hätte der Grosse Gemeinderat entscheiden können, auch wenn es schwierig ist, weiterhin Baurecht aufrecht zu erhalten.

Oder seid ihr einverstanden mit dem Verkauf? Der springende Punkt der Motion Stock ist, dass er zwingend eine Baurechtsvariante verlangt. Und der Entscheid, ob man im Rahmen des GGR eine Baurechtsvariante vorlegt oder nicht, darf nicht der Gemeinderat selber schon fällen, sondern der Entscheid, was besser ist, fällt der GGR. Ich finde, es gibt auf beiden Seiten gute Gründe, aber eigentlich war dies ein Fehler, der nicht hätte passieren dürfen. Deshalb meine Frage: Es gibt bestimmt noch Objekte, bei denen Baurecht in Frage kommen könnte. Ist der Gemeinderat bereit, beim nächsten Fall, auch wenn Baurecht vielleicht wieder ungünstig wäre, die ungünstige Situation dennoch im Bericht an den GGR darzulegen und den GGR entscheiden zu lassen, welche Variante besser wäre, ob Baurecht oder Verkauf?

**Stefan Stock (FDP):** Damit im vorliegenden Geschäft alle Anwesenden vom selben Stand ausgehen bitte ich den Bauverwalter, wenn das möglich ist, aufzuzeigen, wo die Parzelle 1927 Gemeindeland auf dem Plan zu finden sind.

**Beat Baumann, Bauverwalter:** Die Parzelle 1927. Das ist der ganze Friedhof.

**Stefan Stock (FDP):** Das Gemeindeland liegt hier, unten links, es ist ein längliches Rechteck. Alle Anwesenden sollten meine Motion nochmals vergegenwärtigen. *"Bei jeder Neuzonung und jedem neuen Planungsgeschäft auf Gemeindeland wird der Gemeinderat verpflichtet, dem Parlament einen Vorschlag zur Abgabe des ganzen (> 90%) Gemeindelands im Baurecht zur Abstimmung vorzulegen. Will der Gemeinderat nur einen Grossteil (< 90%) des Gemeindelands im Baurecht abgeben, so muss er vorgängig das Einverständnis des Parlaments einholen und seinen Antrag sachlich begründen. In diesem Zusammenhang gemachte Vorverträge durch den Gemeinderat benötigen für ihre Gültigkeit das Einverständnis des Parlaments. Dem Gemeinderat steht es frei, dem Parlament nebst der Variante "Abgabe im Baurecht" ein Szenario "Verkauf" zu unterbreiten. Die hier formulierten Bedingungen gelten nur für Gemeindeland-Parzellen, welche sich durch ihre Grösse für Wohn-, Dienstleistungs- und Industriebauten eignen."* Meine Argumente im Detail: Wie Daniel Bichsel bereits ausgeführt hat, wurden die Vorverträge bereits im 2015 gemacht. Ich erinnere jedoch daran, dass die Schäferei-Abstimmung bereits im März 2015 verloren ging, als es um Landverkauf ging. Die Parzelle 1927 wurde in den gesamten Unterlagen des Geschäfts nie erwähnt, nicht mit einem Wort. Im Erläuterungsbericht steht einzig über die Parzelle Nr. 17, dass diese der Gemeinde gehört. Das Land habe nicht die erforderliche Grösse. Nun, ich frage die Anwesenden, welche selbst Immobilienbesitzer sind: Ist euer Boden grösser oder kleiner als 929 m<sup>2</sup>? Um die Grösse zu illustrieren, verweise ich auf den Plan. Die Parzelle 1927 in ein Quadrat umgewandelt passt genau für eine Liegenschaft, sogar mit Umschwung. Bezüglich der Form steht übrigens kein Wort in meiner Motion. Eine Entkräftigung dieses Arguments ist jedoch sehr einfach. In der Schäferei wurde das Gemeindeland von oben rechts im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser nach unten links verschoben. Das Land wurde dafür abgetauscht, arrondiert und beschnitten. Warum sollte dies im vorliegenden Geschäft nicht möglich sein? Bezüglich Quartier-Einheit und sichtbare Grenzen: An der Wahlackerstrasse 17 besteht eine vermietete Liegenschaft im Eigentum der Gemeinde (auf dem Plan illustriert). Was spricht gegen eine weitere Gemeinde-Liegenschaft in demselben Quartier? Das Budget: Der Gemeinderat plant seit Jahren mit strukturellem Defizit bei gleichzeitig unterdurchschnittlichen Investitionen. Der Finanzplan bis 2024 sieht einen Eigenkapital-Verbrauch von jährlich 1 Mio. Franken vor. Im heutigen Geschäft "verdient" die Gemeinde 1 Mio. Franken am verkauften Boden, plus 1.5 Mio. Franken aus der Abschöpfung des Planungsmehrwerts. Diese Erträge fliessen jedoch einmalig. Das Struktur-Defizit wird auf zukünftige Generationen abgewälzt. Über die Attraktivität des Baurechts; Wüest und Partner hat im 2017 eine Studie dazu herausgegeben. Sie halten fest, dass die Attraktivität eindeutig mit dessen Aus-

gestaltung zusammenhängt. Der Gemeinderat hat es also selbst in der Hand. Wüest und Partner erwartet übrigens, dass der Baurechtsanteil am Landbesitz zukünftig weiter steigen wird. Noch ein Wort zum Landbedarf: Sollte der Gemeinderat wirklich zur Erkenntnis kommen, dass die 900 m<sup>2</sup> Gemeindeland für ein Mehrfamilienhaus nicht genügen, dann soll er zusätzliches Land kaufen. Alleine durch die Mehrwertabschöpfung aus diesem Geschäft stehen der Gemeinde 1.5 Mio. Franken bereit. Die Investition fehlt also weder im Steuerhaushalt, noch müssten Schulden aufgenommen werden. Noch ein Wort zum aktuellen Dilemma: Wie auch Bruno Vanoni schon erwähnt hat, hätte der Gemeinderat schon vor längerer Zeit dem Parlament die Argumente darlegen und sich von einer Baurechtsvariante entbinden lassen können. Des Weiteren hätte ich dem Parlament gerne eine Variantenabstimmung ermöglicht, aber dieses Geschäft unterliegt dem fakultativen Referendum. Es hätte zu einer langen Sitzung mit mehr Unklarheiten und ohne zusätzliche Unterlagen für eine allfällige Volksabstimmung geführt. Um diesem Geschäft doch noch den korrekten politischen Ablauf zu ermöglichen, **beantrage ich also eine Rückweisung**. Für den Moment bitte ich um eine 10-minütige Unterbrechung. Ich danke für eure Unterstützung.

### **Beschluss**

Der Ordnungsantrag wird mit 14 Ja zu 18 Nein abgelehnt.

**GGR-Präsident Rudolf Gerber (SP):** Somit kommen wir zur Bereinigung der Anträge des Gemeinderats und werden über die beiden Anträge von Buchstaben A und B abstimmen. Bevor wir abstimmen möchte ich dem Gemeinderat die Gelegenheit geben, sich zu den Voten zu äussern.

**Gemeindepräsident Daniel Bichsel (SVP):** Ich nehme Bezug auf die verschiedenen Fragen, die gestellt wurden: Ich nehme die Kritik entgegen, die geäussert wurde, dass die Vorlage in der Begründung, weshalb wir nicht vertieft unsere Argumente dargelegt haben, nicht vorgelegt wurde. Ich bitte euch höflichst um Entschuldigung, dass wir das nicht detaillierter gemacht haben. Ich habe heute Abend nochmals versucht, das Ganze deutlich aufzuzeigen. Betreffend dem Hinweis bezüglich den finanzpolitischen Bewegungen möchte ich mich dem Votum von Hans-Jörg Rhyh anschliessen. Ob nun das Landgeschäft im Baurecht oder im Verkauf abgegeben wird, damit wird auf die lange Sicht ein strukturelles Defizit der Gemeinde nicht geheilt. Danach war die Frage betreffend der Parzelle Wahlackerstrasse 17: Diese gehört der Gemeinde Zollikofen. Wir haben Perimeter für Perimeter in Betrachtung der Planung miteinbezogen, das ist ein erhaltenswertes Gebäude. Wir haben gestützt auf die Problematik, die es gibt mit dem Rückbau von erhaltenswerten Gebäuden darauf verzichtet, das weiter zu behandeln. Die Planung ist, dass wir eigenständig mit dieser Parzellenform, wie sie hier vorliegt, ein Mehrfamilienhaus darauf bauen. Aber die Gemeinde selbst wird höchst wahrscheinlich nicht im Wohnbau aktiv werden und deshalb würde sie diese wenn schon im Baurecht abgeben. Dies ist so in der Überbauungsordnung vorgesehen. Andreas Buser hat erwähnt, dass er den Verkaufserlös zurückstellen möchte, zweckgebunden. Dies ist nur mit einer reglementarischen Grundlage möglich, welche nicht vorliegt. Somit kann das in diesem Geschäft nicht angewendet werden. Der frühere Finanzvorsteher wurde zitiert, dass dieses Land nicht zur Disposition steht für ein allfälliges Baurecht. Seite 5 des GGR-Protokolls vom 30. August 2017, Behandlung Motion Stock weise ich darauf hin, das Bruno Vanoni die Frage gestellt hat und Kurt Jörg diese beantwortete. Wir hatten nichts zu unterschlagen. Der Erläuterungsbericht zur planungsrechtlichen Vorlage hat nichts mit den Eigentumsverhältnissen zu tun. Deshalb habe ich einleitend gesagt, um was es heute geht und um was nicht. In einem Erläuterungsbericht von einem planungsrechtlichen Akt müsst ihr den Planungsakt beschreiben und erläutern und nicht die Eigentumsverhältnisse. Es wurde gesagt, dass mit 900 m<sup>2</sup> durchaus etwas gebaut werden kann. Wir wollen allerdings keine Einfamilienhäuser bauen. Das Ziel der Ortsplanungsrevision ist eine verdichtete Bauweise. Mir ist durchaus bewusst, dass die Parzelle an der Schäfereistrasse eine ähnliche Grösse hat, jedoch ist dies planungsrechtlich nicht vorgesehen. Noch eine grundsätzliche Sache. Wir sind hier in einem privatrechtlichen Vertragsverhältnis und alle diejenigen, welche schon jemals einen Vertrag eingegangen sind, wissen, es braucht immer zwei, damit ein Vertrag zustande kommt.

Ich verzichte darauf, sämtliche sachlichen Argumente, welche die besondere Situation einlässlich begründen, nochmals zu erwähnen oder zu wiederholen. Gerne mache ich jedoch noch auf Folgendes aufmerksam: Die Finanzkommission hat die Vorlage ebenfalls vorberaten. Dabei wurden die besonderen Verhältnisse in diesem Geschäft ebenfalls erkannt. Die Finanzkommission hat einstimmig beschlossen, dem Verkauf zuzustimmen. Mit einer Rückweisung werden wir insbesondere eine zeitliche Verzögerung einfahren und eine Vielzahl von juristischen Abklärungen und Verhandlungen mit der Gegenpartei auslösen. Man kann das wollen, jedoch bin ich nach wie vor überzeugt, dass es mit den vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht ohne weiteres möglich sein wird, frei wie auf dem Reissbrett eine Parzellierung vorzunehmen.

Und nochmals unsere Zusicherungen an euch, sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats: Seitens des Gemeinderats halten wir den Beschluss, der mit der überwiesenen Motion Stock einhergeht, auch künftig hoch. So könnte beispielsweise die Liegenschaft Wahlacker-strasse 17, welche ebenfalls im ZPP-Perimeter liegt, später im Baurecht abgegeben werden – sollten wir zum Schluss kommen, diese zu überbauen, das als Gemeinde jedoch nicht selber tun möchten. Eine Gemeinde soll als verlässlicher Vertragspartner und Verhandlungspartner wahrgenommen werden.

Ich danke für das Verständnis, welches wir hier vom Grossen Gemeinderat abverlangen, wenn wir aus guten Gründen vom seinerzeitigen GGR-Beschluss abweichen. Im Namen des Gemeinderats bitte ich euch, den Rückweisungsantrag abzulehnen und dem gemeinderätlichen Antrag zuzustimmen und Folge zu leisten, damit wir bald die Realisierung der Überbauung an die Hand nehmen können. Danke für die Aufmerksamkeit und die Unterstützung.

**Beschluss** (18 Nein, 11 Ja)

Der Rückweisungsantrag wird abgelehnt.

**Beschluss**

A) In eigener Kompetenz:

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

B) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums: (21 Ja, 11 Nein, 1 Enthaltung)

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

---

Für getreuen Protokollauszug

ZENTRALE DIENSTE