

12. Februar 2017
Kommunale Volksabstimmung

Botschaft

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger
der Einwohnergemeinde Zollikofen

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

Sonntag, 12. Februar 2017

Abstimmungszeit

Sonntag 10:00 bis 12:00 Uhr

Wahl- und Abstimmungslokale

Aula Sekundarstufe I, Schulhausstrasse 32
Schulhaus Steinibach, Aarestrasse 45

Die Stimmberechtigten können nach freier Wahl in einem dieser Lokale stimmen oder von der brieflichen Stimmabgabe vorgängig Gebrauch machen.

Abstimmungsvorlage

Überbauung Schäferei; Landgeschäft

Überbauung Schäferei; Landgeschäft

Das Wichtigste in Kürze

Am 8. März 2015 haben die Stimmberechtigten über zwei Vorlagen betreffend die Überbauung Schäferei entschieden. Das Geschäft „Planungsrechtliche Vorschriften und Pläne“ wurde mit 1'527 Ja-Stimmen gegen 1'403 Nein-Stimmen angenommen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 10. Juni 2016 die Überbauungsordnung Schäferei genehmigt und die Einsprachen abgewiesen. Dieser Entscheid ist mittlerweile in Rechtskraft erwachsen.

Die Vorlage „Landverkauf“ wurde an der gleichen Urnenabstimmung mit 1'444 Ja-Stimmen gegen 1'493 Nein-Stimmen knapp abgelehnt. Die Gegner des Landverkaufs votierten in der GGR-Debatte und im Vorfeld der Abstimmung für eine Abgabe des Landes im Baurecht. Eine grundsätzliche Verlautbarung gegen das Einbringen des Gemeindelandes in die Überbauung Schäferei gab es nicht. Umstritten ist die Frage der Art und Weise, wie das Land eingebracht werden soll.

Gestützt auf diese Erkenntnisse legt der Gemeinderat das Landgeschäft erneut zum Beschluss vor.

Im Bausektor B ist der Verkauf des Gemeindeanteils an die B2 Immobilien AG vorgesehen.

Im Bausektor C wird das Land an verschiedene private Eigentümer abgetre-

ten. Die Stimmberechtigten können darüber entscheiden, ob das Land im Baurecht abgegeben oder verkauft werden soll. Dazu findet eine Variantenabstimmung statt.

Der Grosse Gemeinderat hat dem Geschäft im Grundsatz mehrheitlich zugestimmt. Die Empfehlungen zu den einzelnen Abstimmungsfragen sind auf Seite 7 aufgeführt.

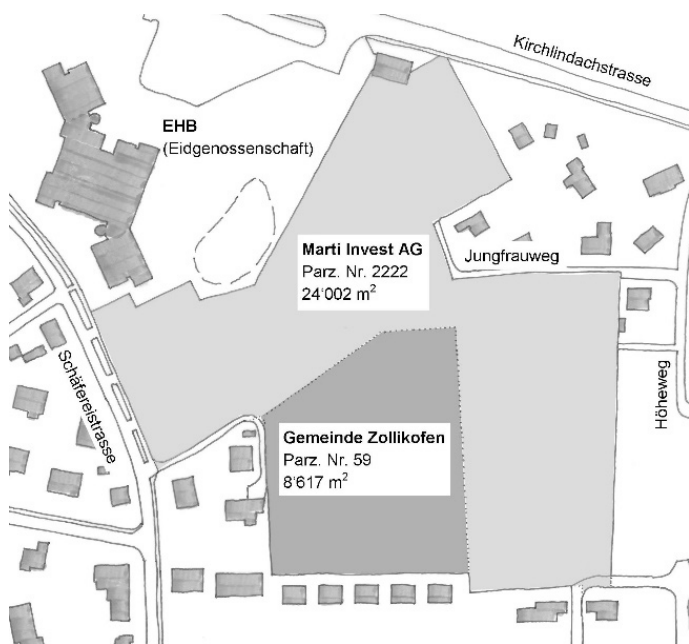
Ausgangslage

Im Perimeter der Überbauungsordnung Schäferei gibt es zwei Landeigentümer. Die Einwohnergemeinde Zollikofen ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 59 mit einer Fläche von 8'617 m². Die Marti Invest AG hat im Jahr 2010 die Parzelle Nr. 2222 mit einer Fläche von 24'002 m² von der Eidgenossenschaft erworben. Das Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet bzw. dient als Fläche für die Carports der Liegenschaften Stämpflistrasse 47 bis 55. Diese Carports werden im Zuge der Überbauung Schäferei in die zu erstellende Einstellhalle im Sektor B integriert.

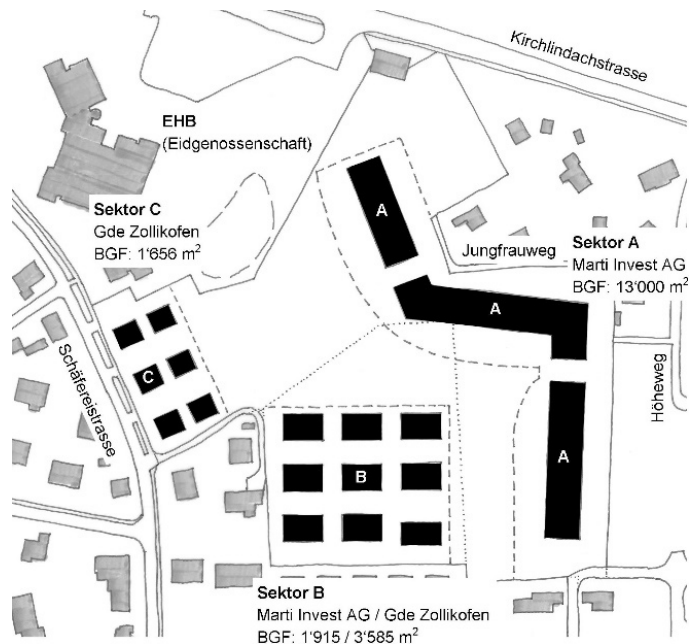
Der Erwerb im Jahr 1978 erfolgte als Landreserve bzw. als mögliches Bauerweiterungsland für die Sekundarschulanlage. Die weiterhin als Landreserve für die Schulbauten nötige Fläche wurde 1993 von der Parz. Nr. 59 abgetrennt und der Schulhausparzelle (Nr. 1008) zugeschlagen. Der Gemeinderat hat im Bericht vom September 2002 über die Liegenschaften im Finanzvermögen für

die verbleibende Fläche (Parz. Nr. 59) festgehalten, dass der strategische Landbesitz für die Gemeinde als niedrig und die Veräusserungsabsicht als hoch zu werten sei. Als Zielsetzung wurde damals festgehalten, dass die Landfläche im Rahmen der Überbauungsplanung zum Verkauf stehen soll.

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



Plan Parzellierung / Eigentumsverhältnisse



Plan Überbauungssektoren

Überbauungsordnung

Die genehmigte Überbauungsordnung Schäferei gliedert sich in die Überbauungssektoren A bis C und einen öffentlichen Grünraum.

- Im Sektor A werden drei grosse Mehrfamilienhausbauten mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 13'000 m² durch die Marti Invest AG realisiert werden.
- Im Sektor B können sowohl Eigentumswohnungen als auch Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden. Auf Grund der Abhängigkeiten der einzelnen Baubereiche (Erschliessung, gemeinsame Einstellhalle) und im Sinne einer einheitlichen Gestaltung sollte die Überbauung des Sektors B durch eine einzige Bauherrschaft erfolgen. Die maximale BGF beträgt für diesen Sektor 5'500 m².
- Im Sektor C sollen einzelne Landparzellen durch die Gemeinde Zollikofen abgegeben (Verkauf oder Baurecht

möglich) und durch private Bauherrschaften in Eigenregie überbaut werden. Auf Grund des Richtprojektes beträgt die maximale BGF 1'656 m².

- Wesentlicher Bestandteil der Gesamtplanung Schäferei ist ein grosszügiger öffentlicher Grünraum. Dieser dient der Überbauung als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Er ist aber auch für jedermann zugänglich und somit eine öffentliche Parkanlage. Die beiden Eigentümerinnen (Gemeinde, Marti Invest AG) müssen sich die Erstellung und den Unterhalt dieser Anlage anteilmässig aufteilen. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Grünraum ins Eigentum der Gemeinde Zollikofen übergehen.

Landabgabe im Sektor B

Damit die Überbauung im Sektor B als Einheit realisiert werden kann, müssen die beiden Grundeigentümer (Marti und Gemeinde) ihre Anteile an den gleichen Partner abgeben.

Eine Abgabe des Gemeindeanteils im Baurecht wäre möglich. In der Praxis würde dies aber zu sehr komplizierten Vertragsverhältnissen und zu einer Ungleichbehandlung innerhalb der Gesamtbebauung im Sektor B führen. Die Liegenschaften werden als Einheit realisiert und sollen schlussendlich in Form von Stockwerkeigentum an viele einzelne Eigentümer übertragen werden. Zusätzlich liegt unter den einzelnen Gebäuden eine gemeinsame Einstellhalle. Einzelne Anlageteile wären demnach im

Besitz von privaten Eigentümern und andere nach wie vor im Eigentum der Gemeinde, belastet mit einem Baurecht. Der Grosse Gemeinderat hat sich daher für einen Verkauf entschieden.

Die B2 Immobilien AG aus Thun übernimmt von beiden Grundeigentümern das Land und überbaut es. Der Kaufpreis beträgt Fr. 840.00 pro m² BGF. Dies führt zu einem Erlös von Fr. 3'011'400.00 und entspricht umgerechnet einem Landpreis von rund Fr. 735.00 pro m².

Die B2 Immobilien AG ist eine Firma von Heinz Brügger, welcher mit seinem Architekturbüro den Wettbewerb für die Überbauung Schäferei gewonnen hat. Der Käufer kennt somit das Projekt und ist ein vertrauenswürdiger Partner. Der Kaufpreis liegt sogar höher als das ursprüngliche Angebot der Marti Invest AG und kann daher als marktüblich bezeichnet werden.

Landabgabe im Sektor C

Im Überbauungssektor C werden einzelne Bauparzellen im Umfang von total 2'535 m² an einzelne private Bauherrschaften verkauft oder im Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzellen an Familien aus Zollikofen abzugeben. Die Zuschlagskriterien werden entsprechend festgelegt. Der Verkaufspreis, respektive die Basis für die Baurechtszinsberechnung beträgt Fr. 800.00 pro m² Landfläche. Dies entspricht dem Verkaufspreis, der vom GGR bei der ersten Vorlage beschlossen

wurde. Für die Abgabe im Baurecht ist ein Zins von 3,5 % zu Grunde gelegt.

Öffentlicher Grünraum

Die heutigen Grundeigentümer (Marti Invest AG und Gemeinde Zollikofen) müssen sich anteilmässig an der Erstellung und dem Unterhalt für die nächsten 20 Jahre beteiligen. Die zukünftigen Eigentümer leisten diesen Beitrag mit dem Kaufpreis, resp. Baurechtszins.

Damit nicht eine jährliche Abrechnung erstellt werden muss, bzw. Beiträge eingefordert werden müssen, schuldet die Marti Invest AG einen Betrag von Fr. 780'000.00 (abdiskontierter Betrag für 20 Jahre). Dieser Betrag wird mit den durch die Marti Invest AG finanzierten Erstellungskosten verrechnet und es erfolgt eine einmalige geldwerte Abgeltung in der Höhe von Fr. 409'500.00 an die Gemeinde.

Variantenabstimmung

Den Stimmberechtigten werden zwei Varianten zum Beschluss unterbreitet. Sie können beiden Varianten zustimmen und in einer Zusatzfrage (Stichfrage) darüber befinden, welcher Variante sie den Vorzug geben, falls beide Varianten angenommen werden.

- Variante 1:
Verkauf im Sektor B und Verkauf im Sektor C.
- Variante 2:
Verkauf im Sektor B und Abgabe im Baurecht im Sektor C.

Finanzielles

Erlös aus Landverkauf bei Variante 1

Sektor B	
3'585 m ² BGF à Fr. 840.00	Fr. 3'011'400.00
Sektor C	
2'535 m ² Land à Fr. 800.00	Fr. 2'028'000.00
<u>Total Erlös</u>	<u>Fr. 5'719'700.00</u>

Erlös aus Landverkauf bei Variante 2

Sektor B	
3'585 m ² BGF à Fr. 840.00	Fr. 3'011'400.00
<u>Total Erlös</u>	<u>Fr. 3'011'400.00</u>

Die Landabtretung im Baurecht im Sektor C führt zu einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 70'980.00.

Argumente im Grossen Gemeinderat für Variante 1

- Gebäude und Bodenparzelle sollen eine Einheit bilden und dem gleichen Eigentümer gehören.
- Höherer einmaliger Liquiditätsfluss aus Verkaufserlös.
- Entspricht der bisherigen Praxis der Gemeinde Zollikofen bei der Abgabe von Bauland an Private (z. B. Magdalengeweg und Kläymatte-Ost).

Argumente im Grossen Gemeinderat für Variante 2

- Bei Baurecht benötigt die Bauherrschaft weniger Eigenkapital, was insbesondere für junge Familien eine willkommene Starthilfe darstellen kann.
- Stetiger Mittelzufluss in die Gemeindekasse durch jährliche Baurechtszinse.
- Land (Sektor C) bleibt im Eigentum der Gemeinde.
- Andere Einwohner- und Burgergemeinden praktizieren diese Form der Landabgabe im Baurecht.
- Entspricht am ehesten der Interpretation des negativen Abstimmungsergebnisses vom 8. März 2015 (Ablehnung Landverkauf Schäferei; siehe Seite 2).

Antrag Variante 1

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 20 gegen 18 Stimmen bei 1 Enthaltung (anwesende Ratsmitglieder: 40, Vorsitz stimmt nicht mit) folgenden Antrag abzulehnen:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, eine Bruttogeschossfläche von 3'585 m² zum Preis von Fr. 840.00 pro m² an die B2 Immobilien AG (Sektor B) zu verkaufen und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, 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 vorzunehmen.

Antrag Stichfrage

Für den Fall, dass beide Vorlagen angenommen werden, empfiehlt der Grosse Gemeinderat den Stimmberechtigten mit 16 Stimmen für Variante 1 und 21 Stimmen für Variante 2 bei 2 Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: 40, Vorsitz stimmt nicht mit), dass Variante 2 in Kraft treten soll.

Antrag Variante 2

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 28 gegen 2 Stimmen bei 9 Enthaltungen (anwesende Ratsmitglieder: 40, Vorsitz stimmt nicht mit) zu beschliessen:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, eine Bruttogeschossfläche von 3'585 m² zum Preis von Fr. 840.00 pro m² an die B2 Immobilien AG (Sektor B) zu verkaufen und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, eine Landfläche von 2'535 m² zur Baurechtsbasis von Fr. 800.00 pro m² an verschiedene Eigentümer (Sektor C) im Baurecht abzugeben und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Zollikofen, 23. November 2016

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Peter Bähler
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär