

Parzelle 791: Entwidmung und Abgabe im Baurecht

Das Wichtigste in Kürze

Das Areal der ehemaligen Kindergärten am Lindenweg soll für Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Rund 2'300 m² Bauland im Eigentum der Gemeinde sollen dazu im Baurecht an private Eigentümer abgegeben werden.

Dazu muss die Parzelle 791 entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen) und der Gemeinderat zur Landabgabe ermächtigt werden. Die Stimmberechtigten müssen darüber entscheiden, da der Verkehrswert des Grundstückes über 1,5 Mio. Franken liegt. Voraussetzung für dieses Landgeschäft ist die gleichzeitige Zustimmung zur Ortsplanungsrevision (vgl. Vorlage 1) und die nachgelagerte kantonale Genehmigung.

Der Grosse Gemeinderat hat mit 31 gegen 3 Stimmen (anwesende Ratsmitglieder: 35, Vorsitz stimmt nicht mit) dem Geschäft zugestimmt.

Ausgangslage

Auf den Schulbeginn im August 2016 wurden die fünf neuen Kindergärten auf der Häberlimatte bezogen. Seither werden die beiden Doppelkindergärten am Lindenweg nicht mehr genutzt. In der Botschaft an die Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung vom 30. November 2014 (Verpflichtungskredit für den

Neubau von fünf Kindergärten auf der Häberlimatte) wurde betreffend Nachnutzung Folgendes festgehalten:

„Das Areal am Lindenweg steht nach der Aufgabe der bestehenden Kindergartenengebäude für eine Nachnutzung zur Verfügung. Grundsätzlich sind der Verkauf der Parzelle am Lindenweg oder der Verbleib in Eigentum der Gemeinde möglich. Diese Frage soll aber losgelöst von der Bauvorlage "Neubau Kindergärten Oberdorf" geklärt und dem entsprechenden Organ später zur Genehmigung unterbreitet werden.“

In der Zwischenzeit haben sich die Behörden mit der Nachnutzung auseinandergesetzt. Aus raumplanerischer und finanzieller Sicht ist die Abgabe des Landes (Verkauf oder Abgabe im Baurecht) am sinnvollsten. Zudem können zukünftige kommunale Raumbedürfnisse andernorts abgedeckt werden.



Situationsplan: Die Parzelle umfasst 2'667 m²; davon sind rund 2'300 m² als Bauland nutzbar.

Weaternutzung durch die Gemeinde

Für die gemeindeeigene Nachnutzung der bestehenden Kindergartengebäude wäre mit Sanierungskosten von rund 1,0 Mio. Franken zu rechnen. In den letzten Jahren wurde nur noch das Nötigste instandgehalten. Viele Bauteile haben das Ende der geschätzten Lebensdauer erreicht. Insbesondere das Dach befindet sich bezüglich Dichtigkeit in einem kritischen Zustand.

Daneben wäre es natürlich auch möglich, für gemeindeeigene Zwecke Neubauten zu realisieren. Bei einer 2-geschossigen Bauweise (mit Attika) könnten rund 2'000 m² Geschossfläche gebaut werden. Eine konkrete Nutzungsabsicht für die Gebäude oder das Land besteht im Moment aber nicht.

Verkauf oder Abgabe im Baurecht zu Wohnnutzung

Damit das Land verkauft oder im Baurecht abgegeben werden kann, ist eine Entwidmung notwendig. Die Liegenschaft wird vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Das Finanzvermögen umfasst alle Vermögenswerte, welche jederzeit ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Bei der kommunalen Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 haben sich die Stimmberechtigten beim Landgeschäft Schäferei sehr deutlich für die Abgabe im Baurecht ausgesprochen. Daher soll auch im vorliegenden Geschäft das Land im Baurecht abgegeben werden. Es

kommen die gleichen Konditionen wie in der Schäferei zur Anwendung.

Einzelne Bauparzellen im Umfang von total rund 2'300 m² werden an private Bauherrschaften im Baurecht abgegeben. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzellen vorrangig an Familien aus Zollikofen abzugeben. Die Zuschlagskriterien werden entsprechend festgelegt. Die Basis für die Baurechtszinsberechnung beträgt Fr. 800.00 pro m² Landfläche. Das Baurecht dauert 100 Jahre und es gilt ein Zinssatz von 3,5 %.

Ortsplanungsrevision

Mit der Ortsplanungsrevision wird eine Umzonung von der heutigen Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) in eine Wohnzone (W2) beschlossen. Damit wird die Umnutzung und massvolle Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung des Bauinventars sowie der ortsbaulichen Einpassung in die bestehende Siedlung ermöglicht. Die Parzelle am Lindenweg ist bereits heute in erster Linie von Wohnbauten umgeben.

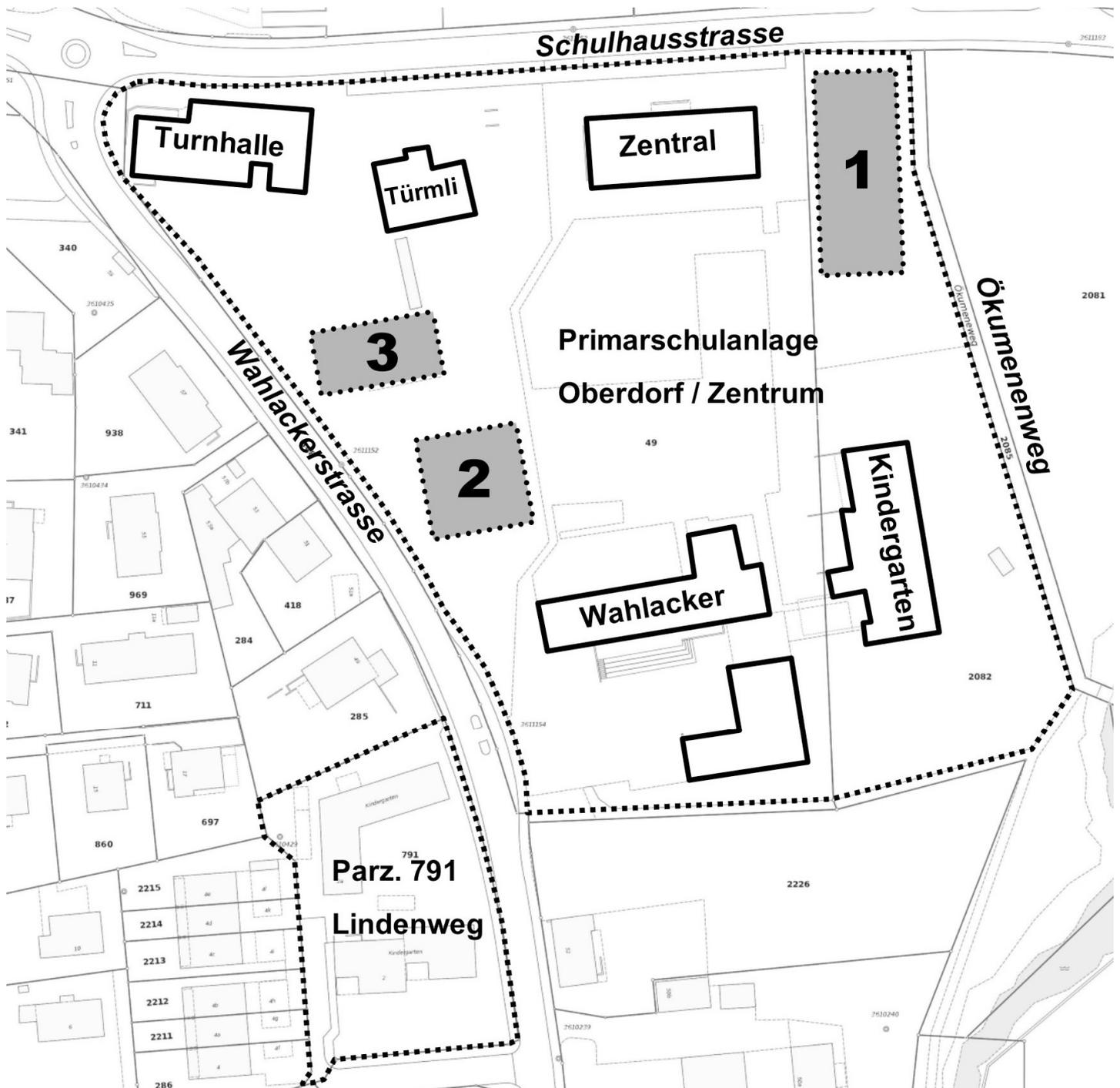
Die Schulanlagen sollen östlich der Wahlackerstrasse konzentriert werden, was aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen ist. Damit wird aber auch ein wesentlicher Beitrag zur Schulwegsicherheit geleistet.

Kommunale Raumbedürfnisse

Für kommunale Raumbedürfnisse, insbesondere der Schule, stehen auf dem Areal „Oberdorf“ östlich der Wahlackerstrasse genügend Reserven zur Verfügung, ohne dass eine konkrete Bebauungsabsicht besteht:

1. Häberlimatte: Zwischen dem Kindergartenneubau und der Schulhausstrasse verbleibt ein mögliches Bau-
feld. Bei einer 2-geschossigen Bauweise könnten rund 1'200 m² Geschossfläche erstellt werden.
2. Schrebergärten: Im Bereich der heutigen Schrebergärten liegt die grösste Reserve. Mit einem 4-geschossigen Bau (plus Attika) sind rund 1'800 m² Geschossfläche möglich. Dies entspricht einem Schulhaus mit einem ganzen Klassenzug (1. – 6. Klasse) inkl. Spezial- und Nebenzimmer (analog den bestehenden Schulhäusern Wahlacker, Zentral, Steinibach, Geisshubel).
3. Ersatz JUFO: Das heutige Gebäude untersteht keinem denkmalpflegerischen Schutz. Mit einem Ersatzneubau könnte die doppelte Nutzfläche (rund 1'200 m²) gegenüber dem heutigen Zustand erreicht werden.

Daneben besitzt die Gemeinde auch Landreserven (Geisshubel, Sekundarschule, Lättere), die nicht in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung stehen, die aber ebenso geeignet sind, zukünftige Raumbedürfnisse zu befriedigen.



Situationsplan Schulanlage „Oberdorf“

Finanzielles

Die Landabtretung im Baurecht führt zu einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 64'000.00. Zudem entfallen die Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt und die Aussenraumpflege.

Die Entwidmung führt zu einem einmaligen Buchgewinn von rund 1,84 Mio. Franken. Die Aufwertung hat keinen Liquiditätszufluss zur Folge.

Fazit

Folgende drei Hauptgründe sprechen für die Abgabe des Landes im Baurecht an Private gegenüber der Weiternutzung durch die Gemeinde:

1. Es macht aus ortsplanerischen Überlegungen Sinn. Das vollständig erschlossene und bestens gelegene

Land mitten im Dorf kann umgenutzt werden und liegt nicht brach.

Das ehemalige Kindergartenareal ist von Wohnbauten umgeben. Zukünftige kommunale Nutzungen könnten in diesem Kontext problematisch sein (Immissionen).

Im Gegenzug kann auf dem Areal „Oberdorf“ die schulische Raumentwicklung langfristig konzentriert stattfinden.

2. Auf dem Schulareal „Oberdorf“ ist Baulandreserve für die Realisation von rund 4'200 m² Geschossfläche vorhanden. Dies reicht langfristig aus, die Raumbedürfnisse im Zentrum abdecken zu können.
3. Der Baurechtszins ist eine willkommene, jährlich wiederkehrende Einnahme. Mit der Abgabe im Baurecht verbleibt das Land im Eigentum der Gemeinde. Andererseits würde eine Weiternutzung durch die Gemeinde Investitionen in die bestehenden Liegenschaften oder zumindest deren Abbruch bedingen.

Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit 31 gegen 3 Stimmen (anwesende Ratsmitglieder: 35, Vorsitz stimmt nicht mit) zu beschliessen:

Unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten und der kantonalen Genehmigung zur Ortsplanungsrevision (Baureglement und Zonenplan):

1. Die Liegenschaft Zollikofen Grundbuchblatt-Nr. 791 wird entwidmet (Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen).
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Zollikofen Grundbuchblatt-Nr. 791 mit einer Landfläche von 2'667 m² zur Baurechtsbasis von Fr. 800.00 pro m² an verschiedene Eigentümer im Baurecht abzugeben und die Rechtshandlungen in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Zollikofen, 26. April 2017

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Hans-Jörg Rothenbühler
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär