

Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
28.01.2026	8	8	1748	09.04.02.03

Gewerbeland Meielen Süd, Verkauf

Ausgangslage

Das Grundstück Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 2128 am Meielenfeldweg (Länggasse) ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Zollikofen und seit 1. Juli 2005 im Baurecht an die Immo-Team Meielen GmbH abgegeben.

Die Baurechtsberechtigte ersucht die Einwohnergemeinde Zollikofen mit Schreiben vom 8. Oktober 2025 um käuflichen Erwerb des bebauten Grundstücks. Der Kauf wird mit der altersbedingten Firmennachfolge begründet. In der von der Baurechtsberechtigten für rund zwei Millionen Franken sanierten Liegenschaft (vormaliges Bauernhaus) steckt dem Gesellschafter seine Altersvorsorge. Die bisherigen, über zweijährigen Verkaufsbemühungen für die Liegenschaft sind bisher gescheitert. Der Grund war stets, dass niemand eine Gewerbeliegenschaft kaufen will, deren Boden im Baurecht abgegeben wird. Zudem ist die Höhe des vereinbarten Baurechtszinses relativ hoch und macht rund 25 % der Nettomietzinseinnahmen aus.

Mit dem vorliegenden Antrag soll das Gewerbeland (Bodenparzelle) mit den Gebäuden (Bau-rechtsparzelle) vereinigt werden. Der Gemeinderat beantragt, die bisher im Baurecht abgegebene Landfläche innert Halbjahresfrist zu verkaufen.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 26 Bst. b, Art. 54 Abs. 1 Bst. a
- Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende i. S. Landabgabe im Baurecht

Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Das vorliegende Geschäft hat keinen direkten Bezug zum Leitbild. Es läuft keiner Stossrichtung des Leitbilds, des Umsetzungsprogramms und keinem Lösungs- und Handlungsansatz zuwider.

Sachverhalt

Baurechtsnehmerin

Baurechtsnehmerin ist die Immo-Team Meiele GmbH, Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Sitz in Zollikofen. Einziger Gesellschafter und gleichzeitiger Geschäftsführer ist Bruno Mosimann, geb. 1963, wohnhaft in Zollikofen. Die Firma bezweckt den Kauf, den Verkauf und die Vermietung, die Überbauung, die Verwaltung die Finanzierung von Grundeigentum sowie die Erbringung von allen damit zusammenhängenden Dienstleistungen.

Bruno Mosimann seinerseits betreibt seit vielen Jahren als Einzelunternehmung eine ortsansässige Malerei und Gipserei.

Baurecht / Kaufrecht

Die Gemeinde Zollikofen räumt der Immo-Team Meiele GmbH seit 1. Juli 2005 für die Landfläche ein Baurecht ein und übergab die beiden bestehenden Gebäude (Bauernhaus, Meielenfeldweg 1 und «Stöckli», Meielenfeldweg 3) entschädigungslos an die Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin bzw. Bruno Mosimann haben die beiden Liegenschaften mit viel Herzblut renoviert. Das Bauernhaus war in einem sehr schlechten Zustand. Während des Umbaus kamen immer wieder zusätzliche Mängel ans Tageslicht, so dass schliesslich Renovationen im Umfang von rund Fr. 2.0 Mio. getätigt wurden (doppelt so viel wie ursprünglich angenommen wurde). Im Jahr 2018 wurden für weitere Fr. 180'000.00 Umbauten für Lagerräume und Ateliers investiert. Mit dieser Massnahme konnte der Mietertrag erhöht werden.

Das bei der Baurechtsbegründung eingeräumte und zeitlich befristete Kaufrecht konnte die Baurechtsnehmerin aus finanziellen Gründen bis zum vertraglichen Verfall vom 27. Juli 2015 nicht einlösen. Der erwirtschaftete Gewinn aus der Geschäftstätigkeit von Bruno Mosimann wurde zur Tilgung der Schulden verwendet. Aus diesen Gründen liess sich keine Kreditgeberin finden, um den käuflichen Erwerb zu finanzieren. So verblieb die Landfläche bis heute als Eigentum bei der Gemeinde und die Baurechtsnehmerin entrichtet weiterhin den vereinbarten Baurechtszins.

Grundstückangaben

Bezeichnung	Wert
Grundstücknummer	Zollikofen-GBBL Nr. 2128
Lage	Länggasse / Meielen
Grundstückfläche	1'690 m ²
Bebauung	- Wohn-/Gewerbehaus: Meielenfeldweg 1 - Wohnstock: Meielenfeldweg 3
Amtlicher Wert	Fr. 652'050.00
Buchwert per 31.12.2024	Fr. 517'140.00
Bilanzierung	Finanzvermögen
Baurechtszins (jährlich)	Fr. 25'653.50
Zone	Arbeitszone A1

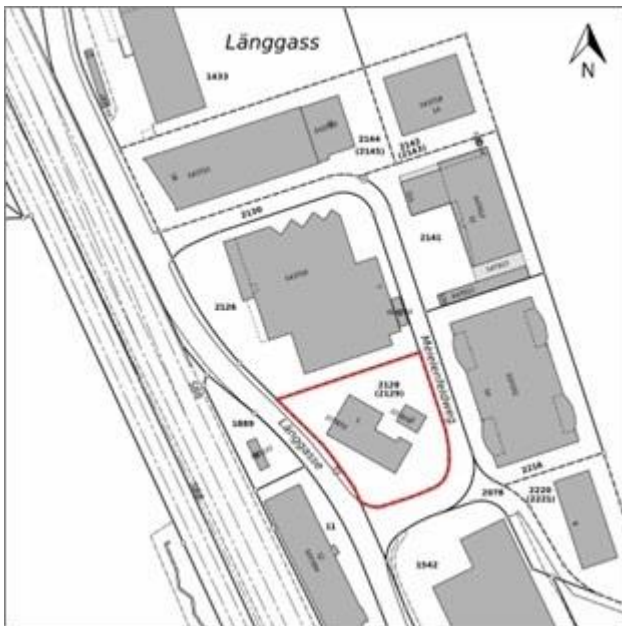


Abb. 1: Situationsplan



Abb. 2: Ansicht Südfassade

Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende

Der Grosse Gemeinderat hat am 30. August 2017 die Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende betreffend «Zwingende Baurecht-Variante für Gemeindeland-Geschäfte» erheblich erklärt. Die Motion besagt:

«Bei jeder Neueinzonung und jedem neuen Planungsgeschäft auf Gemeindeland wird der Gemeinderat verpflichtet, dem Parlament ein Vorschlag zur Abgabe des ganzen (>90%) Gemeindelandes im Baurecht zur Abstimmung vorzulegen. Will der Gemeinderat nur einen Grossteil (<90%) des Gemeindelandes 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.»

Mit der erheblich erklärten Motion ist die Gemeinde gehalten, gemeindeeigenes Land soweit möglich im Baurecht abzugeben. Dies war der Grund, weshalb der Gemeinderat in einem ersten Kaufgesuch im Jahr 2021 von einem Verkauf der Parzelle abgesehen hat, beziehungsweise darauf verzichtet hatte, dem Grossen Gemeinderat ein entsprechendes Geschäft zu unterbreiten.

Die Motion verlangt, dass bei jeder Neueinzonung und jedem neuen Planungsgeschäft zwingend die Variante «Abgabe im Baurecht» dem Parlament zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Nebst dieser Variante kann ein Szenario «Verkauf» vom Gemeinderat ausgearbeitet werden.

Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich weder um eine Neueinzonung noch um ein neues Planungsgeschäft. Vielmehr stellt die Baurechtsnehmerin die Anfrage, das bereits von ihr genutzte Land zu erwerben. Gegenüber dem ersten Kaufgesuch im Jahr 2021 hat sich die finanzielle Situation für die Baurechtsnehmerin bzw. den Gesellschafter verschärft. Durch die nachgewiesenen Verkaufsbemühungen der Gebäude (der Boden bliebe weiterhin im Baurecht), welche allesamt erfolglos verlaufen sind, stellt die finanzielle Situation zwischenzeitlich ein existenzielles Problem dar (gebundene Altersvorsorge in den Gebäuden).

Erwägungen

Weder aus strategischer Eigentümersicht noch aus ortsplanerischer Absicht ist die Fortführung des Grundeigentums und die Abgabe im Baurecht seitens der Gemeinde Zollikofen angezeigt. Das Grundstück ist im Finanzvermögen bilanziert. Im Finanzvermögen werden jene Vermögenswerte bilanziert, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Kapitalanlagen, Landreserven). Für das Baurechtsgrundstück kann der Gemeinderat keine strategische Landreserve für die Gemeinde erkennen, weshalb der Verkauf der Baurechtsparzelle befürwortet wird.

Die Veräusserung entspricht zudem dem ursprünglichen Willen der Gemeinde, wonach die Ansiedelung von Gewerbe in der Meielen-Süd zu erschwinglichen Konditionen für Betriebe aller Art möglich sein soll (im Sinne einer kommunalen Wirtschaftsförderung). Es bestand nie die Absicht, mit einer restriktiven Bodenpolitik die Firmen in eine entsprechend ungünstige wirtschaftliche Situation zu bringen.

Das Baurecht im vorliegenden Fall dauert bis zum 31. Dezember 2054. Ein Heimfall wäre für die Gemeinde mit finanziellen Folgen verbunden, indem sie die Gebäude zu einem Preis von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes¹ übernehmen müsste. Mit dem Verkauf des Grundstücks entledigt sich die Gemeinde, dieser Eventualverpflichtung in finanziell ungewisser Höhe für Gebäude, deren Verwendungszweck für die Gemeinde zudem äusserst fraglich wäre.

Die Motion Stefan Stock (FDP) und Mitunterzeichnende sieht die Abgabe im Baurecht vor, verunmöglicht jedoch einen Verkauf nicht; weder aus juristischer noch aus inhaltlicher Sicht. In der Motion wird ausgeführt, dass ein Szenario «Verkauf» dem Grossen Gemeinderat auch unterbreitet werden darf.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgehend vom «verfallenen» Kaufrecht (Fr. 280.00 / m², gemäss Baurechtsvertrag vom 27. Juli 2005) ergibt sich teuerungsbereinigt ein Kaufpreis von Fr. 296.80 pro Quadratmeter massgebende Landfläche. Die Landpreisentwicklung (Gewerbeland) gilt es mitzuberücksichtigen. Das verhandelte Kaufangebot der Immo-Team GmbH beträgt Fr. 400.00 pro m². Die Landfläche beträgt 1'690 m², der Anteil Strassenfläche beträgt 173 m², so dass eine Gesamtfläche von 1'863 m² käuflich erworben wird. Davon werden einige Quadratmeter für die Landarrondierung für den öffentlichen Gehweg entlang der Länggasse abgehen und der Strassenparzelle zugeschlagen (ca. 15 m²).

Der Verkaufserlös für das Grundstück (inkl. anzurechnendem Strassenanteil) beträgt demnach Fr. 739'200.00 und führt bei der Gemeinde zur Erhöhung der Liquidität bzw. zu einer reduzierten Belastung durch Fremdkapitalzins (Minderbelastung der künftigen Erfolgsrechnung). Zudem wird dies ein einmaliger Realisierungserfolg (Differenz zwischen Verkaufserlös und Buchwert) von rund Fr. 222'000.00 in der Erfolgsrechnung 2026 zur Folge haben.

Der bisherige Baurechtszins von jährlich Fr. 25'653.50 entfällt ab Verkaufsdatum und führt zu einem entsprechenden jährlichen Minderertrag in der Erfolgsrechnung.

Personelle und organisatorische Auswirkungen

Das Geschäft hat weder personelle noch organisatorische Auswirkungen.

¹ Der amtliche Wert der Gebäude am Meielenfeldweg 1 + 3 zuzüglich Parkplatz beträgt zurzeit Fr. 1'191'500.00; approximativer Verkehrswert dannzumal: zirka Fr. 1.5 bis 1.6 Mio.

Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Mit dem Verkauf des Gewerbelandes wird das betroffene Unternehmen ändern Firmen in Bezug auf die Abgabe von vormaligem Gemeindeland in der Meilen-Süd gleichgestellt. Für die Immo-Team GmbH ist der Verkauf von existenzieller Bedeutung, damit anschliessend die Verkaufsbemühungen der Gesamtliegenschaft (Gebäude und Bodenparzelle) neu aufgenommen werden können.

Stellungnahme Finanzkommission

Die Liegenschaft wurde von der Baurechtsnehmerin in den vergangenen Jahren umfassend unterhalten. Ein Heimfall der Liegenschaft wäre für die Gemeinde mit finanziellen Folgen verbunden und mit den enthaltenen Bedingungen gemäss Baurechtsvertrag nicht vorteilhaft. Eine geeignete Nachfolgelösung zu finden, dürfte für die Gemeinde herausfordernd sein. Für die Kommission ist es zudem nicht primär eine Aufgabe der Gemeinde, bebaute Grundstücke bzw. Liegenschaften zu vermarkten. Die Verkaufsbemühungen der Baurechtsnehmerin zeigen, dass unter den gegebenen Konditionen von Baurecht und bestehender Liegenschaft keine grosse Nachfrage besteht. Mit dem Verkauf der Liegenschaft kann sich die Gemeinde von dieser «Eventualverpflichtung» entledigen. Ein Mehrwert für die Gemeinde ist beim Verbleib der Parzelle im Baurecht für die Finanzkommission nicht erkennbar.

Mit dem Verkauf des Grundstücks entfällt der jährliche Baurechtszins zu Gunsten der Erfolgsrechnung von derzeit Fr. 25'653.50 (Konto 9630.4430.01, Liegenschaften Finanzvermögen, Baurechtszinse). Der resultierende einmalige Buchgewinn von rund Fr. 222'000.00 wird der Erfolgsrechnung 2026 gutgeschrieben (Konto 9630.4411.01, Buchgewinn aus Verkauf Grundstücke). Der Erlös führt zu einem Liquiditätszufluss und hilft den im Finanzplan berechnete Fremdmittelbedarf bzw. den Zinsaufwand zu mindern. Die Besserstellung im Rechnungsjahr 2026 soll vollumfänglich dem allgemeinen Haushalt zugeführt werden und steht somit für sämtliche Zwecke des Gemeinwesens zur Verfügung.

Antrag Gemeinderat

1. Die Landparzelle Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 2128 wird zum Preis von Fr. 400.00 pro Quadratmeter massgebender Landfläche (ausmachend rund Fr. 739'200.00) an die Immo-Team GmbH mit Sitz in Zollikofen verkauft.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Vertrag abzuschliessen.

Beratung

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Der Gemeinderat hat dieses Traktandum zurückgezogen.