

Sitzung vom 23. November 2016 / Geschäft Nr. 2

Bericht und Antrag

Überbauung Schäferei; Landgeschäft und Verpflichtungskredit für Grünraum

1. Ausgangslage

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 C wird das Land an verschiedene private Eigentümer abgetreten; ob im Baurecht abgegeben oder verkauft soll in einer Variantenabstimmung entschieden werden. Im Bausektor B ist der Verkauf des Gemeindeanteils an die B2 Immobilien AG vorgesehen.

2. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111); Art. 100 Abs. 2 lit. d, Art. 102 und 103
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 26 lit. b, Art. 29 Abs. 3, Art. 33 lit. b, Art. 40
- Überbauungsordnung Nr. 28 „Schäferei“ vom 8. März 2015

3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

Das Leitbild sieht Zollikofen als attraktiven Lebens- und Arbeitsort in der nachhaltig entwickelten Region Bern. Mit dem Land- resp. Wohnungsverkauf an Bürgerinnen und Bürger aus Zollikofen soll der Wohnstandort Zollikofen gefestigt und weiterentwickelt werden. Die Überbauung Schäferei entspricht der Stossrichtung aus dem räumlichen Entwicklungskonzept REK und ist im Einklang mit dem Richtplan Siedlung (Stand Vorprüfung).

4. Grundkonzeption

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.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.11.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161123\schäferei_landgeschäft_ggra.docx	03.11.2016 14:32 / ks	1.6	1 von 7

Die Marti Invest AG hat im Jahr 2010 die Parzelle Nr. 2222 mit einer Fläche von 24'002 m² von der Eidgenossenschaft erworben.

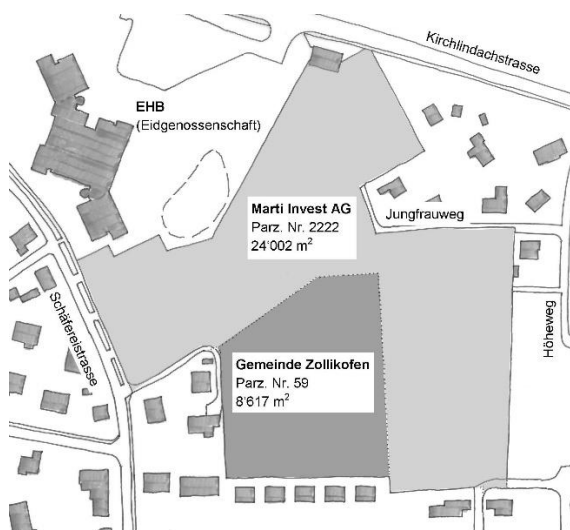
Die Parzelle Nr. 59 gehört zum Finanzvermögen¹ der Gemeinde. Das Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet bzw. dient als Fläche für die Carports der Liegenschaften Stämpflistrasse 47 bis 55. Diese Carports werden im Zuge der Überbauung Schäferei in die zu erstellende Einstellhalle 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 über die Liegenschaften Finanzvermögen vom September 2002 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.

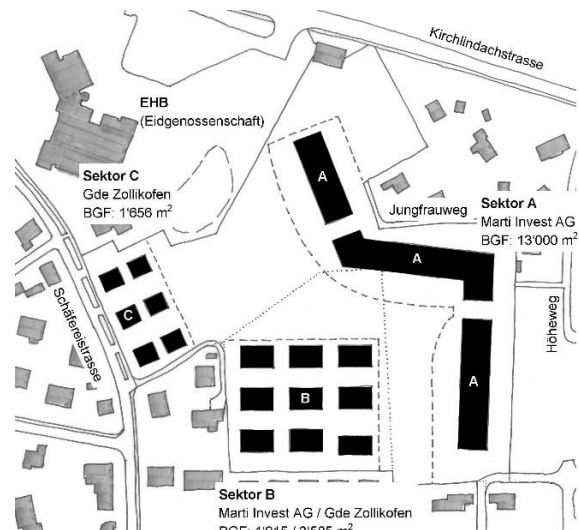
In der Folge hat der Gemeinderat mit der benachbarten Landeigentümerin (Marti Invest AG) in der Schäferei eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Dies mit dem Ziel, eine Gesamtplanung (unabhängig von den bestehenden Parzellengrenzen) über das Gebiet der beiden betroffenen Parzellen zu erarbeiten. Auf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

Eigentümerin	Landfläche ist	Anteil BGF
Marti Invest AG	24'002 m ²	74 %
Gemeinde Zollikofen	8'617 m ²	26 %

Im Februar 2012 wurde ein Projektwettbewerb in anonymisierter Form im Sinne der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe mit vier eingeladenen Teams durchgeführt. Das Projekt „Am Park“ von brügger architekten ag erreichte den 1. Rang und bildete die Grundlage für die nun rechtskräftige Überbauungsordnung.



Plan Parzellierung / Eigentumsverhältnisse



Plan Überbauungssektoren

¹ Das Finanzvermögen umfasst alle Vermögenswerte, welche jederzeit ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung realisierbar sind bzw. veräussert werden können.

Überbauungssektor A

Im Sektor A werden drei grosse Mehrfamilienhausbauten mit einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 13'000 m² durch die Marti Invest AG realisiert werden.

Überbauungssektor B

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. Dazu wurde ein Vorvertrag für die Landabtretung an die B2 Immobilien AG im August 2016 abgeschlossen, wobei die Marti Invest AG und die Gemeinde Zollikofen je ihre Nutzungsanteile am Sektor B an den gleichen Käufer veräussern. Die maximale BGF beträgt für diesen Sektor 5'500 m².

Überbauungssektor C

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.

Öffentlicher Grünraum

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.

Aufteilung der BGF

Eigentümerin	Anteil BGF	Total BGF	Sektor A	Sektor B	Sektor C
Marti Invest AG	74 %	14'915 m ²	13'000 m ²	1'915 m ²	-
Gemeinde Zollikofen	26 %	5'241 m ²	-	3'585 m ²	1'656 m ²
Total	100 %	20'156 m ²	13'000 m ²	5'500 m ²	1'656 m ²

5. Landabgabe im Sektor B

Bei der ersten Vorlage zum Landverkauf war beabsichtigt, den verbleibenden Nutzungsanteil der Gemeinde in Form von Bruttogeschossfläche an die Marti Invest AG zu verkaufen. Diese wiederum hätte die Bauten realisiert und diese in Form von Stockwerkeigentum an einzelne private Eigentümer verkauft. Der Preis wurde auf Fr. 795.00 pro m² BGF festgelegt. Dies hätte bei 3'585 m² BGF zu einem Erlös von Fr. 2'850'075.00 geführt.

Die Marti Invest AG ist zwischenzeitlich nicht mehr interessiert an einer Übernahme des Landes. Damit die Überbauung im Sektor 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 Gemeinderat schlägt daher für diesen Bausektor einen Verkauf vor, um klare Eigentums- und Besitzverhältnisse zu schaffen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.11.2016	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161123\schäferei_landgeschäft_ggra.docx	03.11.2016 14:32 / ks	1.6	3 von 7

Die B2 Immobilien AG aus Thun würde von beiden Grundeigentümern das Land übernehmen und bebauen. Als Kaufpreis wurden Fr. 840.00 pro m² BGF vereinbart. Dies führt zu einem Erlös von Fr. 3'011'400.00 und entspricht umgerechnet einem Landpreis von rund Fr. 735.00 pro m². Der Gemeinderat hat hierzu einen Vorvertrag mit der Marti Invest AG und der B2 Immobilien AG abgeschlossen.

Die B2 Immobilien AG ist eine Firma von Heinz Brügger, welcher mit seinem Architekturbüro den Wettbewerb für die Überbauung Schäferei gewonnen hat. Der Käufer ist somit bestens mit dem Projekt vertraut und kein neuer zusätzlicher Partner. Mit dem Übertrag an die Firma von Heinz Brügger ist auch am ehesten gewährleistet, dass die Architektur und hier vor allem in Bezug auf die Aussenraumgestaltung dem Projektwillen Rechnung getragen wird. Der Kaufpreis liegt sogar höher als das ursprüngliche Angebot der Marti Invest AG und kann als marktüblich bezeichnet werden.

6. 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. Gemäss Richtprojekt können so beispielsweise sechs Einzelhäuser realisiert werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Parzellen vorrangig an Familien aus Zollikofen abzugeben. Die Zuschlagskriterien werden entsprechend festgelegt (analog Kläymatte Ost, u.a. bisherige Wohnsitzdauer). 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 sind folgende Rahmenbedingungen vorgesehen:

Dauer des Baurechtes

100 Jahre bis am 31. Dezember des 99. Jahres des Baurechtsverhältnisses.

Baurechts-Zinssatz

Für die ganze Baurechtsdauer fester Zins von 3,5 %.

Indexierung des Baurechts-Zinses

Erstmals nach Ablauf von 10 Jahren, in welchen der Baurechtszins fest ist, und anschliessend in Abständen von 5 Jahren nach Massgabe der prozentualen Veränderung des Indexes der Konsumentenpreise.

Landwert-Anpassung

In Abständen von 15 Jahren können die Parteien den Landwert aufgrund eines Verkehrswertgutachtens neu festlegen lassen.

7. Öffentlicher Grünraum

Die heutigen Grundeigentümer (Marti Invest AG und Gemeinde Zollikofen) müssen sich anteilmässig an der Erstellung und dem Unterhalt 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, erfolgt seitens Marti Invest AG eine einmalige geldwerte Abgeltung für den baulichen und betrieblichen Unterhalt an die Gemeinde.

Auf der Basis des Richtprojektes aus dem Wettbewerb hat der Landschaftsarchitekt eine Kostenschätzung ($\pm 20\%$) für die Erstellung des gesamten öffentlichen Grünraums erstellt. Die Gesamtkosten betragen Fr. 1'425'000.00.

Die Gemeinde hat ihrerseits auf Grund von Erfahrungswerten den baulichen und betrieblichen Unterhalt geschätzt. Diese Kosten betragen Fr. 71'000.00 pro Jahr. Dies ergibt einen Gesamtbetrag von Fr. 1'420'000.00 für 20 Jahre, bzw. abdiskontiert Fr. 1'054'000.00.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.11.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161123\schäferei_landgeschäft_ggra.docx	03.11.2016 14:32 / ks	1.6	4 von 7

Unabhängig von der kostenmässigen Beteiligung haben sich die Parteien darauf geeinigt, dass die Erstellung alleine durch die Firma Marti und der Unterhalt alleine durch die Gemeinde vorgenommen werden wird. Der Ausgleich findet mit einer einmaligen Abgeltung statt.

Anteil zu tragende Kosten in Fr. (inkl. MWST)

Eigentümerin	Teiler	Erstellung	Unterhalt	Total	Vorleistung od. zu leisten	Ausgleichszahlung
Marti Invest AG	74 %	1'054'500.00	780'000.00	1'834'500.00	1'425'000.00	409'500.00
Gde. Zollikofen	26 %	370'500.00	274'000.00	644'500.00	1'054'000.00	-409'500.00
Total	100 %	1'425'000.00	1'054'000.00	2'479'000.00	2'479'000.00	

Für den Anteil (26 %) der Gemeinde Zollikofen ist für die Erstellung des Grünraums formell ein Verpflichtungskredit von Fr. 370'500.00 zu sprechen, obwohl kein Geldfluss stattfindet. Zudem ist zur Kenntnis zu nehmen, dass für den Unterhalt in den nächsten 20 Jahren der Anteil der Gemeinde Fr. 274'000.00 beträgt. Dies ergibt den Gesamtanteil von Fr. 644'500.00. Seitens der Firma Marti erfolgt die Ausgleichszahlung von Fr. 409'500.00 an die Gemeinde Zollikofen.

8. Finanzielle Auswirkungen

A) Variante 1: Verkauf im Sektor B und Verkauf im Sektor C:

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
Total Erlös		Fr.	5'719'700.00

B) Variante 2: Verkauf im Sektor B und Abgabe im Baurecht im Sektor C

Erlös Sektor B	3'585 m ² BGF à Fr. 840.00	Fr.	3'011'400.00
----------------	---------------------------------------	-----	--------------

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

C) Grünraum

Die Gemeinde erhält eine einmalige Ausgleichszahlung von Fr. 409'500.00.

9. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Der Unterhalt des öffentlichen Grünraumes beträgt rund 500 Jahresstunden, was ungefähr 60 Arbeitstagen entspricht. Dank der Integration in den ordentlichen Ablauf des Werkhofs sowie vor dem Hintergrund stets verbesserten und effizienterer Gerätschaften kann dieser Aufwand reduziert werden. Daher kann die Mehrbelastung mit den bestehenden Ressourcen bewältigt werden, bzw. gegebenenfalls durch saisonale temporäre Aushilfsanstellungen oder Drittaufträge abgedeckt werden.

Der Grosse Gemeinderat kann gestützt auf Art. 40 der Gemeindeverfassung den Stimmberechtigten zwei Varianten zum Beschluss unterbreiten. Die Stimmberechtigten können beiden Varianten zustimmen und in einer Zusatzfrage (Stichfrage) darüber befinden, welcher Variante sie den Vorzug geben, falls beide Varianten angenommen werden. Der Grosse Gemeinderat gibt in der Abstimmungsbotschaft seine Abstimmungsempfehlung zu Varianten und Stichfrage bekannt.

10. Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Mit der Überbauung Schäferei kann bestehendes Bauland an einer zentralen und gut erschlossenen Lage überbaut werden. Damit kann dem Siedlungsdruck an den Aussenrändern der Gemeinde entgegengewirkt werden. Die Bauten müssen die neuen und strengen Energievorschriften (ab 1. September 2016) einhalten und werden an den Wärmeverbund Nord (Heizzentrale Schäferei) angeschlossen.

Der zusätzliche Wohnraum entspricht einem grossen gesellschaftlichen Bedürfnis in der Agglomeration von Bern. Der Verlust des heutigen Kulturlandes wird für die Bevölkerung teilweise mit dem öffentlich zugänglichen, parkähnlichen Grünraum kompensiert.

Wirtschaftlich profitieren von der Überbauung sowohl die Öffentlichkeit (Erlös aus Landabgabe, Steuern) wie auch Private (Bauinvestitionen). Der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Fläche von rund 3,5 Hektaren entzogen.

11. Stellungnahme der Finanzkommission

Die Finanzkommission stimmt dem vorliegenden Geschäft einstimmig zu. Der Kommission ist es ein Anliegen, dass mit der Vorlage die Überbauung Schäferei realisiert werden kann und nicht primär die Form der Landabgabe im Vordergrund steht. Mit der Variantenabstimmung können sich die Stimmberechtigten konkret äussern, wie das Grundeigentum der Gemeinde in Sektor C abgegeben werden soll (Verkauf oder Baurecht). Die finanziellen Vor- und Nachteile sowie die Risiken bleiben je nach Argumentation, Gewichtung und persönlichen Präferenzen bei einem Verkauf oder der Abgabe im Baurecht bestehen.

Im Finanzplan 2017 bis 2021 wurde der Verkauf des Landanteils Schäferei im Umfang von 3 Mio. Franken nur als Liquiditätszufluss berücksichtigt. Der Realisierungszeitpunkt des Geschäfts und der effektive Verkaufserlös sind ungewiss. Mit dem Landverkauf ergibt sich ein einmaliger Buchgewinn, welcher dem allgemeinen Haushalt zugeführt wird. Die im Finanzplan ausgewiesenen strukturellen Rechnungsdefizite in der Erfolgsrechnung bleiben in den Folgejahren bestehen. Durch den Liquiditätszufluss wird die im Finanzplan aufgezeigte Neuverschuldung gebremst.

Verkauf Land Sektor B	Fr.	3'011'400.00
./. Buchwert per 1. Januar 2016	Fr.	-154'560.00
./. Erstellung Grünraum (Verpflichtungskredit)	Fr.	-370'500.00
Verkaufserlös netto (Variante 2)	Fr.	2'486'340.00
<hr/>		
+ Verkauf Land Sektor C	Fr.	2'028'000.00
Verkaufserlös netto (Variante 1)	Fr.	4'514'340.00

Sofern in der Erfolgsrechnung ein Ertragsüberschuss ausgewiesen wird und die ordentlichen Abschreibungen kleiner als die Nettoinvestitionen sind, müssen mit dem neuen Rechnungslegungsmodell (HRM2) zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden.

Die geldwerte Ausgleichszahlung von Fr. 409'500.00 zu Gunsten der Gemeinde für den künftigen baulichen und betrieblichen Unterhalt des Grünraumes wird als einmaliger Ertrag der Erfolgsrechnung gutgeschrieben. Die erforderlichen Unterhaltsaufwendungen für den Grünraum erfolgen über das jährliche Budget des allgemeinen Haushalts.

Die Kommission ist überzeugt, dass dieses Geschäft aus finanzieller Sicht ausgewogen ist und es sich um eine ganzheitliche Vorlage handelt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.11.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161123\schäferei_landgeschäft_ggra.docx	03.11.2016 14:32 / ks	1.6	6 von 7

12. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

A) In eigener Kompetenz:

1. Der Verpflichtungskredit von Fr. 370'500.00 (inkl. MWST) für den Gemeindeanteil an der Erstellung des Grünraums wird zu Lasten der Erfolgsrechnung bewilligt.
2. Vom künftig durch die Gemeinde zu tragenden baulichen und betrieblichen Unterhalt des Grünraums sowie von der einmaligen Abgeltung der Marti Invest AG wird Kenntnis genommen.
3. Den Stimmberechtigten werden für die Landabgabe im Sektor C zwei Varianten (Verkauf und Baurecht) unterbreitet.
4. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

B) Zuhanden der Volksabstimmung:

Variante 1: Verkauf im Sektor B und Verkauf im Sektor C

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.

Variante 2: Verkauf im Sektor B und Abgabe im Baurecht im Sektor C

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, 17. Oktober 2016

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Beilagen:

- Entwurf Botschaft an die Stimmberechtigten
- Entwurf Stimmzettel

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.11.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161123\tschäferei_landgeschäft_ggra.docx	03.11.2016 14:32 / ks	1.6	7 von 7