

Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
24.06.2026	5	36	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 Meiele 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. Die Baurechtsberechtigte hat die Liegenschaft (vormaliges Bauernhaus) für rund Fr. 2.0 Mio. saniert. 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 (Baurechtsparzelle) 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 betreffend «Zwingende Baurecht-Variante für Gemeindeland-Geschäfte»

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 hat viele Jahre als Einzelunternehmung eine ortsansässige Malerei und Gipserei betrieben, welche im Frühjahr 2026 auf seinen Nachfolger übergang.

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 hat die beiden Liegenschaften aufwändig 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 seitens der Baurechtsnehmerin 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.

Grundstücksangaben

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 31.12.2025	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 Ansiedlung von Gewerbe in der Meilen 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 Heimfall¹ wäre für die Gemeinde mit finanziellen Folgen verbunden, indem sie die Gebäude zu einem Preis von 80 % des

¹ Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder bei vorzeitiger Auflösung des Baurechts wird in aller Regel eine Heimfallentschädigung für die auf dem Grundstück stehenden Bauwerke geschuldet. Die Baurechtsgeberin ist je nach Vereinbarungen im Baurechtsvertrag und Zustand der Liegenschaft verpflichtet, der Baurechtsnehmerin eine Heimfallentschädigung zu bezahlen.

dannzumaligen Verkehrswertes² 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.

Schätzungsbericht

Mit einem externen Gutachten, erstellt durch die Firma ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG in Studen, wurde der Wert des belasteten Grundstücks ermittelt. Mit der Einräumung eines Baurechts und einer Bebauung kann kein absoluter Landwert mehr mittels Vergleichsmethode festgelegt werden. Vielmehr ist die Höhe des Baurechtzinses, die Restlaufzeit und die Heimfallentschädigung für den Marktwert entscheidend. Mit einem hohen Baurechtzins steigt der Wert des belasteten Grundstücks, mit einem tiefen Baurechtzins sinkt der Wert entsprechend.

Der mit Schätzungsbericht vom 26. April 2026 ermittelte Verkehrswert des belasteten Grundstücks beträgt gerundet Fr. 760'000.00. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von gerundet Fr. 450.00.

Der Schätzungsbericht enthält private Daten (Ertragswertberechnungen) des Baurechtsnehmers, weshalb dieser dem Grossen Gemeinderat nicht zu den Geschäftsunterlagen beigelegt wird. Die Geschäftsprüfungskommission kann im Rahmen ihrer Prüfungshandlungen Einsicht in den Schätzungsbericht nehmen.

Für die Landarrondierung des bestehenden öffentlichen Gehwegs entlang der Länggasse werden noch rund 15 m² abgehen und der Strassenparzelle zugeschlagen, was den Verkaufspreis um rund Fr. 6'750.00 reduzieren wird.

Finanzielle Auswirkungen

Der Verkaufserlös für das Grundstück beträgt demnach rund Fr. 753'250.00 und führt bei der Gemeinde zur Erhöhung der Liquidität bzw. zu einer reduzierten Belastung durch Fremdkapitalzinse (Minderbelastung der künftigen Erfolgsrechnung). Zudem wird dies einen einmaligen Realisierungserfolg (Differenz zwischen Verkaufserlös und Buchwert) von rund Fr. 236'110.00 in der Erfolgsrechnung 2026 zur Folge haben.

Der bisherige Baurechtzins 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.

Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

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

² Der amtliche Wert der Gebäude am Meielenfeldweg 1 + 3 zuzüglich Parkplatz beträgt zurzeit Fr. 1'191'500.00; geschätzter Verkehrswert per April 2026: zirka Fr. 1.46 Mio.

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. Die Kommission erachtet es als nicht primäre Aufgabe der Gemeinde, bebaute Grundstücke bzw. Liegenschaften im Finanzvermögen 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 des möglichen Heimfalls bzw. von dieser «Eventualverpflichtung» entledigen. Ein Mehrwert für die Gemeinde ist beim Verbleib der Parzelle im Baurecht für die Finanzkommission nicht erkennbar.

Vom Verkehrswert des belasteten Grundstücks von Fr. 0.76 Mio. gemäss Schätzungsbericht wird Kenntnis genommen. Das ausgefertigte externe Gutachten wird von der Kommission begrüsst. 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 beim Verkauf resultierende einmalige Buchgewinn von rund Fr. 236'110.00 wird der Erfolgsrechnung 2026 vom allgemeinen Haushalt gutgeschrieben (Konto 9630.4411.01, Buchgewinn aus Verkauf Grundstücke). Der Erlös führt zu einem Liquiditätszufluss und hilft, den im Finanzplan berechneten Fremdmittelbedarf bzw. den Zinsaufwand zu mindern.

Antrag Gemeinderat

1. Die Landparzelle Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 2128 wird zum Preis von Fr. 760'000.00 (abzüglich Landanteil für Gehweg) an die Immo-Team Meiele GmbH mit Sitz in Zollikofen verkauft.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Vertrag abzuschliessen.

Beratung

GGR-Präsident Flavio Baumann (GFL): Wir kommen zu Traktandum 5, Verkauf Gewerbeland Meilen. Vertreter des Gemeinderats ist Markus Burren. Wird das Eintreten bestritten? Das ist nicht der Fall. Gibt es Bemerkungen seitens der GPK?

Esther Schwarz (SP): Geschätzter Präsident, geschätzter Gemeinderat, liebe GGR-Mitglieder, die GPK begrüsst, dass mit dem externen Gutachten der Wert des belasteten Grundstücks ermittelt wurde. Der Bericht und der Antrag an den Grossen Gemeinderat sind besser formuliert, als dies beim ersten Mal der Fall war als das Geschäft vom Gemeinderat zurückgezogen wurde. Aus Sicht der GPK wird im Antrag das aktive Interesse der Gemeinde am Landverkauf der Parzelle immer noch zu wenig dargelegt.

Gemeinderat Markus Burren (SVP): Werter Präsident, geschätzte Anwesende, zum Votum der GPK: Vom Gemeinderat werden alle Anträge sachlich beantwortet. Auch der vorliegende Antrag. Wir machen keinen Unterschied, ob ein Geschäft im Grossen Gemeinderat behandelt wird oder nicht. Der Gemeinderat steht hinter dem Verkauf. Die Immo-Team Meiele GmbH als Baurechtsnehmerin, vertreten durch Bruno Mosimann, ist mit Schreiben vom 8. Oktober 2025 an den Gemeinderat gelangt. Darin hat er beantragt, das Grundstück am Meilenfeldweg zu kaufen. Dies aufgrund der altersbedingten Firmennachfolge. Im Jahr 2005 hat der Gemeinderat diversen Unternehmen wie beispielsweise Spahni, Swissgenetics, Immo-Team Meiele GmbH usw. Land im Baurecht abgegeben. Die Idee war, an diesem Ort zu günstigen Konditionen Unternehmen anzusiedeln. Alle Parzellen im Baurecht sind mit einem moderaten Landwert von Fr. 280.00 pro Quadratmeter abgegeben worden; mit einer Kaufoption innerhalb der ersten zehn Jahre. Mit Ausnahme der Immo-Team Meiele GmbH machten alle Firmen von dieser Kaufoption Gebrauch. Aufgrund finanzieller Engpässe war es ihr nicht möglich, die Kaufoption zum damaligen Zeitpunkt wahrzunehmen. Aufgrund der Firmennachfolge der Malerei Mosimann versuchte die Immo-Team Meiele GmbH erfolglos, die vorhandenen Gebäude auf der Bau-

rechtsparzelle 2128 zu veräussern. Die Realität sieht so aus, dass für Gewerbeland im Baurecht mit bestehenden Bauten kaum eine Nachfrage vorhanden ist. Wenn hingegen das Land mit dem Gebäude vereint ist, ist Gewerbeland, wenn die Gebäude in einem guten Zustand und zweckmässig erstellt worden sind, in der Regel nicht lange auf dem Immobilienmarkt.

Um den Landwert zu bestimmen, hat der Gemeinderat in einem ersten Schritt mit der Immo-Team Meiele GmbH Verhandlungen geführt und den Verkaufspreis festgelegt. Anschliessend hat er die Firma ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG beauftragt, den Verkehrswert für das mit dem Baurecht belastete Grundstück schätzen zu lassen. Gemäss Schätzungsbericht beträgt der Landwert Fr. 760'000.00, also nur unmerklich höher als der Wert, der vom Gemeinderat in einem ersten Schritt ausgehandelt worden war. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass das Land für die Gemeinde keinen strategischen Nutzen besitzt. Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, unnötig Land zu horten. Ebenso stuft der Gemeinderat das Risiko eines nicht geplanten Heimfalls hoch ein. Aus diesen Gründen beantragt der Gemeinderat, das Land an die bisherige Baurechtsnehmerin für Fr. 760'000.00 gemäss Verkehrswertschätzung zu verkaufen.

Armin Thommen (GLP): Werter Präsident, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, die GLP-Fraktion lehnt den Verkauf des Gewerbelands Meielen Süd ab. Wir haben uns eingehend mit der Thematik befasst. Vor allem folgende drei Gründe sprechen für uns gegen einen Verkauf:

1. Prinzip: Der Rat hat im Jahr 2017 auf Antrag der FDP die Motion Stock erheblich erklärt. Die Gemeinde soll, wo immer möglich, Land im Baurecht abgeben und nicht verkaufen. Der Gemeinderat sagt, es handle sich um eine Ausnahme, da es keine Neueinzonung sei. Dem Gedanken der Motion läuft dies trotzdem zuwider. Das sind keine theoretischen Bedenken. Laut den Antworten auf unsere Fraktionsfragen sind heute 16 bebaute Parzellen im Baurecht abgegeben. Das Geschäft ist also kein Einzelfall, sondern der erste Dominostein. Der Gemeinderat versichert zwar, dass sich daraus kein Präzedenzfall entwickeln werde, räumt im gleichen Atemzug aber ein, dass am Magdalenaweg auf Wunsch der Baurechtsnehmer bereits sämtliche 19 Parzellen verkauft worden sind. Das ist kein Risiko mehr, das ist gelebte Praxis. Die Begründung des Gemeinderats, Bauten liessen sich ohne Boden schlecht verkaufen, trifft auf jede der 16 Parzellen zu. Wenn wir heute diesen Verkauf rechtfertigen, rechtfertigen wir ihn morgen überall. Die Einzelfallprüfung wird dann zur Floskel. Entscheidend ist: Ein Verkauf ist endgültig. In einer wachsenden Agglomerationsgemeinde vor den Toren Berns ist Boden das knappste Gut, das wir haben. Wir sollten dies nicht aus der Hand geben.
2. Finanzen. Wir verzichten dauerhaft auf Fr. 25'600.00 Baurechtszins pro Jahr für einen einmaligen Betrag von Fr. 760'000.00 plus Buchgewinn von Fr. 236'000.00. Der Buchgewinn ist ein einmaliger «Zuckerschub», der Ertragsausfall ist aber für immer. Im Schätzungsbericht wurde festgehalten, dass der Wert des Grundstücks gerade wegen des hohen Baurechtszinses so hoch ist. Wir verkaufen also unsere eigenen Einnahmen zum heutigen Zinsniveau und die künftige Wertsteigerung noch dazu. Auch der Heimfall ist nicht nur eine Last. Die Gemeinde übernimmt das Gebäude zu 80 % des Verkehrswerts. Sie zahlt 80 % und bekommt 100 %.
3. Wir haben Verständnis für die persönliche Lage des Baurechtsnehmers, aber im Kern liegt ein privates unternehmerisches Investitionsprojekt vor. Die Gebäude wurden entschädigungslos übernommen und für rund Fr. 2 Mio. saniert, um Mietertrag zu erzielen. Das unternehmerische Risiko trägt, wer investiert, nicht die Allgemeinheit. Dass sich die Liegenschaft heute schwerer veräussern lässt, als erhofft, ist die Kehrseite einer privaten Anlageentscheidung, kein Versäumnis der Gemeinde, dass wir mit der Hergabe von öffentlichem Boden gutmachen müssten. Geschätzte Kolleginnen und Kollegen, verkaufen heisst, kurzfristig Kasse machen und langfristig das Tafelsilber preisgeben. Im Baurecht halten heisst, Verantwortung gegenüber den künftigen Generationen wahrzunehmen. Die GLP lehnt den Antrag des Gemeinderats ab.

Petra Spichiger (SP): Geschätzter Präsident, liebe Ratsmitglieder, nach der Beratung des Geschäfts sind bei der SP noch Fragen offen: Welchen strategischen Nutzen hat der Verkauf für die Gemeinde Zollikofen? Im Bericht ist die Rede von der finanziellen Situation des Baurechtsnehmers, von Schwierigkeiten beim Verkauf des Gebäudes etc. Dies ist nachvollziehbar. Es wurde aber kein Argument aufgeführt, warum die Gemeinde auf das Land verzichten sollte. Konkrete Zahlen zu den gescheiterten Verkaufsbemühungen haben wir keine gesehen. Besonders unklar ist für uns, warum ein Kaufgesuch, das im Jahr 2021 abgelehnt worden ist, jetzt plötzlich genehmigt werden soll. Was hat sich in

den letzten fünf Jahren geändert, dass jetzt ein Verkauf gerechtfertigt sein soll? Aus dem Bericht geht keine Antwort hervor.

Boden ist eine endliche Ressource. Mit dem Baurecht verfügt die Gemeinde über ein bewährtes Instrument. Der Boden bleibt öffentliches Eigentum, gleichzeitig ist die gewerbliche Nutzung sichergestellt. Für uns erscheint der Verkauf nicht begründet, weil wir kein konkretes strategisches Ziel herauslesen können. Anstatt langfristige Handlungsmöglichkeiten zu sichern, wird ein öffentliches Eigentum verkauft und ein einmaliger Sondereffekt in der Rechnung erzielt. Einmal verkauft, ist für immer verkauft. Die SP-Fraktion lehnt den Verkauf des Gewerbelandes ab.

Ruth Kaufmann (GFL): Aus Sicht der GFL gibt es keinen nachvollziehbaren Grund für den beantragten Verkauf dieses Grundstücks. Wir sehen nicht, welchen Vorteil die Gemeinde von einem Verkauf hätte – ausser dem einmaligen Buchgewinn von rund Fr. 236'000.00. Deshalb haben wir uns gefragt, ob es wohl in erster Linie darum geht, der Immo-Team Meiele GmbH alias Bruno Mosimann einen Gefallen zu machen. Eigentlich müsste man sagen: einen weiteren Gefallen, denn: Seit gut 20 Jahren – nämlich seit dem 1. Juli 2005 – räumt die Gemeinde Bruno Mosimann ein Baurecht ein; dabei wurde ein auf zehn Jahre befristetes Kaufrecht eingeräumt, das der Baurechtsnehmer jedoch nicht einlöste. Gleichzeitig übergab ihm die Gemeinde die beiden Gebäude (Bauernhaus und Stöckli) entschädigungslos. Der Baurechtsnehmer hat die Gebäude inzwischen renoviert und dabei viel investiert. Die Renovierung scheint gut gelungen zu sein, die Kosten waren jedoch wesentlich höher als ursprünglich angenommen.

Mit dem Verkauf verzichtet die Gemeinde auf rund Fr. 25'600.00 Baurechtszinsen pro Jahr. Gemäss geltendem Vertrag dauert das Baurecht bis Ende 2054, wird also der Gemeinde noch rund Fr. 750'000 einbringen. Nach Ablauf dieser Zeit würde das Objekt bewertet und die Gemeinde könnte es zu 80 % des geschätzten Verkehrswerts kaufen. In diesem Fall würde sie wieder über Boden und Gebäude verfügen. Allenfalls könnte sie beides auf dem freien Markt weiterverkaufen oder selber bewirtschaften. Die Gefahr des Heimfalls sehen wir nicht gegeben.

Aus diesen Überlegungen wird unsere Fraktion dem Verkaufsantrag des Gemeinderats nicht zustimmen. Noch eine Bemerkung in Klammern: Der Schätzungsbericht vom April 2026 wurde uns leider nicht zur Verfügung gestellt, da er weitgehend private Daten des Baurechtsnehmers enthalte. Das haben wir etwas merkwürdig empfunden.

Peter Nussbaum (SVP): Werter Präsident, werter Gemeinderat, geschätzte Kolleginnen und Kollegen, eigentlich diskutieren wir hier nicht über einen klassischen Antrag des Gemeinderats, sondern darüber, ob ein während elf Jahren ausgeübtes Baurecht nachgeholt werden soll. Vor über 20 Jahren war die Idee eigentlich klar. Die Gemeinde beabsichtigte, in der Meielen Gewerbe anzusiedeln, und man hat dies mit einer finanziell tieferen Eintrittshürde entlang des Baurechts umgesetzt. Dies mit der bewussten Option für die Baurechtsnehmer, zu einem späteren Zeitpunkt einen Kauf zu ermöglichen. Aus finanziellen Gründen war dies dem heutigen Baurechtsnehmer nicht möglich. Jetzt soll dies gemäss Gutachten zu einem fairen Marktpreis nachgeholt werden, der notabene 50 % höher ist als seinerzeit. Diese Praxis mit dem vertraglich zugesicherten Kaufrecht ist nicht ein Novum. Das hat es schon öfters gegeben. Die zentrale Frage bei diesem Geschäft lautet also: Was haben wir heute für einen Grund, anders zu entscheiden, als ursprünglich vorgesehen war? Ich finde, nein, wir haben keinen Grund.

Der Verkauf macht auch für die Gemeinde Sinn. Es handelt sich um Finanzvermögen und somit um keine strategische Landreserve. Das Baurecht birgt für die Gemeinde auch Risiken wie zum Beispiel der Heimfall. Der Gemeinde fliessen Fr. 760'000.00 liquide Mittel zu. Wir wissen, dass sich die Gemeinde aufgrund von anstehenden Investitionen verschulden wird. Der Betrag hilft, die zukünftigen Schulden und die Zinsaufwendungen zu reduzieren.

Zudem gibt es einen einmaligen Buchgewinn von ca. Fr. 230'000.00. Vielleicht könnte der Betrag in die von der Mehrheit des Parlaments gewünschte Spezialfinanzierung einbezahlt werden. Der Gemeinde entstehen durch den Verkauf keine Nachteile. Im Gegenteil. Der Vorteil wegen des Wegfalls des Heimfall-Risikos sowie der Zufluss von liquiden Mitteln bedeuten für die Gemeinde mittelfristig ein gutes Geschäft. Die SVP-Fraktion wird dem Verkauf zustimmen und bittet euch, ebenfalls zuzustimmen.

Gemeinderat Markus Burren (SVP): Betreffend Verkauf von Baurechtland am Magdalenaweg: Der letzte Verkauf fand im Jahr 2016 statt, noch bevor die Motion erheblich erklärt worden war. Das Ge-

schäft wurde im Grossen Gemeinderat behandelt. Im Jahr 2021 hat der Gemeinderat den Antrag von Bruno Mosimann abgelehnt. Aufgrund der besagten Motion war man der Ansicht, dass es zu früh sei. Dem Antragsteller wurde dies entsprechend so zurückgemeldet. Zum Schätzungsbericht: Der Schätzungsbericht ist nicht für die Öffentlichkeit bestimmt. Die GPK hatte selbstverständlich Einsicht in den Bericht. Der Gemeinderat hält an seinem Antrag fest.

Beschluss (mehrheitlich)

Der Antrag des Gemeinderats wird abgelehnt. Der Verkauf der Landparzelle Zollikofen-Grundbuchblatt Nr. 2128 zum Preis von Fr. 760'000.00 (abzüglich Landanteil für Gehweg) an die Immo-Team Meiele GmbH mit Sitz in Zollikofen wird damit nicht genehmigt.