

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
24.06.2026	5	0	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. 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 Gipserie 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.

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 31.12.2025	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 Ansiedelung 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 dann-zumaligen Verkehrswertes² übernehmen müsste. Mit dem Verkauf des Grundstücks entledigt sich die

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.

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

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 Baurechtszinses, die Restlaufzeit und die Heimfallentschädigung für den Marktwert entscheidend. Mit einem hohen Baurechtszins steigt der Wert des belasteten Grundstücks, mit einem tiefen Baurechtszins 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 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.

Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft

Mit dem Verkauf des Gewerbelandes wird das betroffene Unternehmen andere Firmen in Bezug auf die Abgabe von vormaligem Gemeindeland in der Meilen Süd gleichgestellt. Für die Immo-Team GmbH ist der Verkauf von zentraler 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. 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 berechnete 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 GmbH mit Sitz in Zollikofen verkauft.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Vertrag abzuschliessen.

Zollikofen, 18. Mai 2026

Zuständigkeiten:

Departement: Finanzen

Sachbearbeiter: David Portner