Gemeindeverwaltung Worb Präsidialabteilung

Bärenplatz 1, Postfach 3076 Worb T +41 31 838 07 00 F +41 31 838 07 09 info@worb.ch www.worb.ch



An den Grossen Gemeinderat

Worb, 23. August 2021

Entwicklung Rüfenacht Zentrum; Erteilung Baurecht: Genehmigung

Sit	tzung	Datum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Archivnummer
Nr	r. 15	23.08.2021			33656	24/10

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Worb ist Eigentümerin der Parzellen 980 (Verwaltungsvermögen), 1005 und 1338 (jeweils Finanzvermögen) im Zentrum Rüfenacht. Die Parzelle 980 ist mit einem Feuerwehrmagazin von 2005 bebaut, auf der Parzelle 1005 befinden sich ein Mehrfamilienhaus und zwei Garagen. Die Parzelle 1338 ist nicht überbaut. Die Parzellen 980 und 1005 befinden sich in der Kernzone, die Parzelle 1338 in der Wohnzone 3. Der Planausschnitt mit den Parzellennummern liegt als Beilage vor.

Seit 2013 hat das Departement Planung verschiedene Gespräche mit Anstössern mit dem Ziel geführt, das Areal koordiniert zu entwickeln. Dabei zeigte sich, dass die Zeit für eine solche Entwicklung noch nicht reif war. Die Anstösser zeigten wenig Interesse.

Die Contractbau GmbH hat Ende 2020 einen Planungs- und Kaufrechtsvertrag für die benachbarte Parzelle 131 abgeschlossen. Sie plant diese zentral gelegene Parzelle durch Ersatzbauten neu zu bebauen. Um eine möglichst hohe Überbauungsdichte und eine grosse Qualität der städtebaulichen Lösung zu erreichen, will die Contractbau GmbH einen grösseren Planungsperimeter für die Lösungsfindung einbeziehen und hat deshalb die Gemeinde und weitere Anstösser für ein gemeinsames Vorgehen angefragt. Die Contractbau GmbH ist interessiert, die gemeindeeigenen Parzellen zu übernehmen und einer zonenkonformen Nutzung mit hoher Qualität zuzuführen.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass eine gemeinsame Arealentwicklung für alle Beteiligten Vorteile bringt und eine bessere Nutzung ermöglicht als Einzelvorhaben. Mit der anstehenden Entwicklung besteht eine einmalige Gelegenheit für ein solches gemeinsames Projekt. Der Gemeinderat ist deshalb gewillt, die gemeindeeigenen Parzellen zu einem marktüblichen Preis im Baurecht an die Contractbau GmbH abzugeben. Er beantragt dem Grossen Gemeinderat, ihm die Ermächtigung zu erteilen, das Baurecht in eigener Kompetenz zu vergeben.

2. Abgabe der Gemeindeliegenschaften im Baurecht

Die baurechtliche Grundordnung in Rüfenacht Zentrum liegt rechtskräftig vor und untersteht der Planbeständigkeit. Das heisst, die bei einer Arealentwicklung üblichen, umfangreichen Einflussmöglichkeiten des Gemeinderates als Planungsbehörde bestehen im vorliegenden Fall nicht. Durch die Zonenzuordnungen in die Kernzone und die Wohnzone 3 ist jedoch bei einer Gesamtüberbauung sichergestellt, dass diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erhöhte Anforderungen bezüglich städtebaulicher und gestalterischer Qualität erfüllen muss. Die Beurteilung dieser Aspekte erfolgt durch die unabhängigen Experten des Fachausschusses.

Die Contractbau GmbH ist eine professionelle Immobilieninvestorin. Sie wird im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit die zentral gelegene Parzelle 131 mit einer Fläche von rund 3'000 m² höchstwahrscheinlich zeitnah überbauen. Dies mit oder ohne Beteiligung der Gemeinde.

Die Absichten der Contractbau GmbH bieten der Gemeinde eine wohl für längere Zeit einmalige Chance, ihre zentral gelegenen Liegenschaften einer verdichteten und städtebaulich überzeugenden Gesamtüberbauung zuzuführen. Ohne einen bauwilligen Investor als Partner ist die Gemeinde nämlich kaum in der Lage, das Areal zu entwickeln.



Im Gegenzug sollte die Gemeinde bestrebt sein, die Interessen der Öffentlichkeit soweit wie möglich bei einer solchen Entwicklung einfliessen zu lassen. Hier besteht allerdings die grosse Gefahr, dass im politischen Prozess das "Fueder" überladen wird und schlussendlich keine Einigung mit der Contractbau GmbH erzielt werden kann. Aus ortsplanerischer Sicht sollte die Gemeinde deshalb nach Beurteilung des Gemeinderates eine gemeinsame Entwicklung anstreben und sich dabei auf die Sicherstellung der wichtigsten öffentlichen Interessen beschränken.

Das wichtigste öffentliche Anliegen sollte dabei sein, dass die Liegenschaften nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Nutzung dieser zentralen Liegenschaften auch in ferner Zukunft durch die öffentliche Hand beeinflusst werden kann. Bei einem Verkauf wäre es sehr wahrscheinlich, dass die Liegenschaften nach der Überbauung im Stockwerkeigentum weiter veräussert werden. Ohne den Heimfall eines Baurechtes wird damit erfahrungsgemäss eine spätere Umnutzung des Areals in ferner Zukunft praktisch unmöglich. Dies wäre auf keinen Fall im öffentlichen Interesse und bei einer langfristigen Betrachtung äusserst problematisch.

Der Gemeinderat lehnt deshalb einen Verkauf der gemeindeeigenen Liegenschaften ab. Stattdessen strebt er an, die Gemeindeliegenschaften Nr. 1005/1338 und allenfalls auch Nr. 980 (Feuerwehrmagazin), der Contractbau GmbH im Baurecht abzugeben.

Bei einem Verzicht auf eine Abgabe im Baurecht und einer nachträglichen Überbauung der Gemeindeliegenschaften durch einen anderen Investor könnten bestehende Synergien nicht genutzt werden. Es ist zudem davon auszugehen, dass aufgrund von zu berücksichtigenden Gebäude- und Grenzabständen weit weniger dicht bebaut werden könnte, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf den möglichen Ertragswert der Liegenschaften und auf eine optimale Baulandnutzung.

3. Planungsvereinbarung

Der Gemeinderat beabsichtigt, mit der Contractbau GmbH eine Planungsvereinbarung abzuschliessen. Darin werden das Vorgehen zur Projektentwicklung und die Bedingungen der Baurechtsabgabe geregelt.

Die bestehende baurechtliche Grundordnung stellt ohne weitere Massnahmen eine qualitätsvolle Nutzung des Areals sicher; dies wird durch den Fachhausschuss gewährleistet. Als Landeigentümerin wird die Gemeinde im Baurechtsvertrag Vorgaben und Bedingungen zur Nutzung definieren, welche die Baurechtsnehmerin zu erfüllen hat.

Ein umfangreicher Entwicklungsprozess ist deshalb nicht erforderlich. Falls die Gemeinde trotzdem auf zusätzlichen umfassenden Bedingungen und Vorgaben zur Arealentwicklung besteht, müsste die Contractbau GmbH aufgrund von zeitlichen Abhängigkeiten eine gemeinsame Entwicklung ablehnen. Sie würde stattdessen ein Einzelvorhaben auf ihrer Liegenschaft realisieren.

4. Auswirkungen

Der Baurechtszins soll basierend auf einer detaillierten Planung (Vorliegen der Baubewilligung) durch unabhängige Verkehrswertgutachten bestimmt werden. Mit diesem Vorgehen ist sichergestellt, dass ein für beide Parteien fairer und marktgerechter Baurechtszins festgelegt wird.

Um das finanzkompetente Organ für das vorliegende Geschäft zu ermitteln, wurde eine maximal realisierbare Geschossfläche auf den Gemeindeliegenschaften von 3'200 m² zu Grunde gelegt und mit einem verhältnismässig hohen Baurechtszins von 30.- CHF/m² GF hochgerechnet. Mit Bezug zu dieser groben Abschätzung ist davon auszugehen, dass der effektiv realisierbare Baurechtszins deutlich unterhalb von 100'000



CHF liegen wird. Entsprechend wird gemäss Art. 49 Ziff. c der Gemeindeverfassung der Grosse Gemeinderat als abschliessend zuständig für das vorliegende Geschäft erachtet.

5. Vereinbarkeit mit Legislaturzielen

Die Vereinbarkeit mit den Legislaturzielen und dem Massnahmenplan ist gegeben.

6. Geschäftserarbeitung

Die Planungskommission (PK) hat das vorliegende Geschäft am 25. Mai 2021 zuhanden des Gemeinderates genehmigt. Sie sprach sich dafür aus, die gemeindeeigenen Parzellen antragsgemäss im Baurecht abzugeben und nicht zu verkaufen.

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung soll sichergestellt werden, dass die gesetzlich geforderten Spiel- und Aufenthaltsflächen einer zukünftigen Überbauung eine hohe Qualität aufweisen und öffentlich zugänglich sind. Diese Vorgabe ist in der Planungsvereinbarung mit der Contractbau GmbH entsprechend aufzunehmen.

Die Finanzkommission (Fiko) hat das vorliegende Geschäft am 11. August 2021 zuhanden des Gemeinderates genehmigt. Sie sprach sich dafür aus, dass die Notwendigkeit des Feuerwehrstützpunktes Rüfenacht in der Botschaft dargelegt wird. Weiter soll im Rahmen der Projektentwicklung eine Verlegung des Feuerwehrmagazins geprüft werden.

Gemäss der aktuellen Einschätzung des Departements Sicherheit und des Gemeinderates muss der Feuerwehrstützpunkt in Rüfenacht erhalten bleiben. Über den Erhalt des bestehenden Feuerwehrmagazins oder eine allfällige Verschiebung respektive Einbindung in ein neues Bebauungskonzept, will der Gemeinderat basierend auf einem Variantenstudium und einer ganzheitlichen Betrachtung, erst zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden.

Die Finanzkommission wünscht, dass die Herleitung des errechneten Baurechtszinses aufgezeigt wird und dass eine Zielgrösse des erwarteten Baurechtszinses als Vorgabe in die Verhandlungen einfliessen soll.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass das mit der Contractbau GmbH vereinbarte vorgehen zur Festlegung des Baurechtszinses transparent und fair ist und zu einem marktgerechten Baurechtszins führen wird. Eine vorgängig festzulegende Zielgrösse für den erwarteten Baurechtszins ist nicht sinnvoll, weil das Ermitteln der städtebaulich verträglichen Dichte erst mit einer aufwändigen Planung möglich ist. Sowohl die Contractbau GmbH wie auch der Gemeinderat sind gewillt, dieses zentral gelegene Areal zukünftig mit bei einer hohen Überbauungsdichte und einer grossen Qualität der städtebaulichen Lösung zu Nutzen. Bei einer konsequenten Verfolgung dieses Zieles wird eine optimale Nutzung der knappen Ressource Boden gewährleistet und das realisierbare Potential des Baurechtszins erreicht. Sollte das Überbauungskonzept der Contractbau GmbH keine angemessene Dichte erreichen und der Baurechtszins deshalb vom realisierbaren Potential deutlich abweichen, so kann der Gemeinderat von der Abgabe der gemeindeeigenen Parzellen absehen.

Die groben Berechnungen zum theoretischen maximalen Baurechtszins gemäss Ziffer 4 dieser Botschaft dienen lediglich dazu, die Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates für das vorliegende Geschäft zu klären. Die effektiv verträgliche Bebauungsdichte und der erzielbare Baurechtszins werden wesentlich tiefer liegen.

7. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 49 Ziffer c der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 folgenden



Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, für die gemeindeeigenen Parzellen 980 (Verwaltungsvermögen), 1005 und 1338 (jeweils Finanzvermögen) im Zentrum Rüfenacht das Baurecht in Eigenkompetenz zu erteilen.
- 2. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

Niklaus Gfeller Gemeindepräsident Christian Reusser Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Auszug Zonenplan Siedlung

