

EINWOHNERGEMEINDE



SEEDORF

BOTSCHAFT

zur Urnenabstimmung vom 28. September 2025

Schulareal Lobsigen

Entwidmung und Abschluss Baurechtsvertrag



Werte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung von Artikel 30 der Gemeindeordnung folgende Vorlage:

1. Entwidmung der Liegenschaft Schulhaus Lobsigen (Parzelle 1231) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.
2. Kompetenzerteilung an den Gemeinderat für die Abgabe der Parzelle 1231 (Schulareal Lobsigen) im Baurecht und den Abschluss eines Baurechtsvertrags über 80 Jahre.

Seedorf, 19.06.2025

Namens des Gemeinderates

Der Präsident
Hans Schori

Die Sekretärin
Katrin Meister



Schulareal Lobsigen – Entwidmung und Abschluss Baurechtsvertrag

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Das Wichtigste in Kürze	6
2	Rechtliches / Begriffserklärung	7
3	Entwidmung Schulhaus Lobsigen	7
4	Nutzung Schulareal Lobsigen	8
5	Abschluss eines Baurechtsvertrags	9
6	Finanzielle Folgen	10
7	Folgen einer Ablehnung	11
8	Antrag an die Stimmberechtigten	11

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Projekt «Schulstruktur 2020» wurde der Entscheid gefällt, in Seedorf nur noch drei Schulstandorte zu betreiben und den Kindergarten Ruchwil sowie das Schulhaus Lobsigen für den Unterricht zu schliessen. Der Kindergarten Ruchwil wurde in der Zwischenzeit verkauft. Das Schulhaus Lobsigen dient seit dem Wegzug der Schulklassen verschiedenen öffentlichen Nutzungen. Von Anfang an war jedoch klar, dass es sich dabei um eine Zwischennutzung handelt und das Schulareal einer privaten Nutzung, ergänzt mit einem öffentlichen Raum, zugeführt werden soll.

An der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2025 hat die Stimmbewölkerung der Umzonung des Areals von einer Zone mit öffentlicher Nutzung (ZöN) in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugestimmt. Die Bestimmungen zur ZPP Lobsigen bestimmen Art und Mass der Nutzung und sehen unter anderem die Sicherstellung einer öffentlichen Räumlichkeit vor.

Mittlerweile konnte ein Investor gefunden werden, der auf dem Areal mehrere Wohnbauten realisieren möchte. Das Land wird im Baurecht abgegeben und bleibt somit im Eigentum der Gemeinde.

Mit der Umwandlung in eine ZPP ist die Parzelle nicht mehr primär für die öffentliche Nutzung vorgesehen. Sie entfällt daher aus dem Verwaltungsvermögen und wird dem Finanzvermögen zugeführt. Diesen Vorgang nennt man «Entwidmung». Aufgrund des Marktwertes des Areals hat die Stimmbewölkerung an der Urne über diese Entwidmung und den Abschluss eines Baurechtsvertrags zu entscheiden.

2. Rechtliches / Begriffserklärung

Gemäss Gemeindeverordnung des Kantons Bern muss in der Bilanz eines Gemeinwesens das **Verwaltungsvermögen** getrennt vom **Finanzvermögen** ausgewiesen werden:

- Das **Verwaltungsvermögen** besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Dazu gehören zum Beispiel für den Schulbetrieb genutzte Schulhäuser, die Mehrzweckhalle oder das Verwaltungsgebäude. Das **Verwaltungsvermögen** kann grundsätzlich nicht veräussert werden, da davon immer die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe betroffen wäre.
- Das **Finanzvermögen** besteht aus den Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können. Dazu gehören zum Beispiel an Private vermietete Liegenschaften wie das Postgebäude oder das Wohnhaus Wiler.
- Eine **öffentliche Aufgabe** ist eine Tätigkeit, die dem Gemeinwesen durch Verfassung oder Gesetz übertragen worden ist. Das Gemeinwesen wird somit rechtlich verpflichtet, diese Aufgabe wahrzunehmen. Im Gegenzug bedarf jede öffentliche Aufgabe einer gesetzlichen Grundlage.
- Wird **Verwaltungsvermögen** nicht mehr für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt, muss es ins **Finanzvermögen** überführt werden, was als **Entwidmung** bezeichnet wird.

3. Entwidmung Schulhaus Lobsigen

Als das Schulhaus Lobsigen noch für den aktiven Unterricht genutzt wurde, diente die Liegenschaft einer öffentlichen Aufgabe und war somit dem **Verwaltungsvermögen** zuzuordnen. Seit der Schulstandort aufgegeben wurde, dient das Schulhaus keiner öffentlichen Aufgabe mehr.

Am 4. Juni 2025 hat die Gemeindeversammlung der Umzonung des Schulareals Lobsigen von einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) zu einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugestimmt.

Als letzter Schritt hin zu einer neuen Nutzung muss das Schulhaus inkl. Land nun noch dem Finanzvermögen zugewiesen und somit entwidmet werden.

Finanzielle Zuständigkeit

Das für die Entwidmung zuständige Organ bestimmt sich nach dem Verkehrswert. Dieser liegt bei rund Fr. 1'900'000.00 (3'900 m² x Fr. 400.00 + Fr. 350'000.00 Wert Wohnhaus), womit an der Urne über die Entwidmung abgestimmt werden muss.

4. Nutzung Schulareal Lobsigen

Seit die Schule aus dem Schulhaus Lobsigen ausgezogen ist, wird es durch den Dorfverein LoRu, die Spielgruppe und weitere Akteure zwischengenutzt. Das Angebot ist vielfältig und beliebt. Trotzdem war immer klar, dass diese Nutzung endet, wenn für das Areal eine neue Lösung gefunden wird oder wenn am Schulhaus kostenintensive Reparaturen nötig werden.

In der Zwischenzeit ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass die Parzelle im Baurecht abgegeben und neuer Wohnraum entstehen soll. Damit bleibt das Land im Besitz der Gemeinde und es kann ein jährlicher Baurechtszins realisiert werden. Nach Ablauf der Baurechtsdauer wird es künftigen Generationen möglich sein, erneut über die weitere Nutzung des Landes zu entscheiden.

Mit den Bestimmungen zur ZPP Lobsigen wurden klare Regeln für die neue Überbauung geschaffen. So wird eine verdichtete Überbauung mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität verlangt. Zudem stellt die ZPP die Schaffung eines gemeinschaftlichen Aussenraums und einer öffentlichen Räumlichkeit sicher. Als zentraler Teil der Ortschaft Lobsigen bezweckt die ZPP im Weiteren eine gute Integration der Überbauung in Umfeld und Nachbarschaft. Für die Art der Nutzung gelten die Bestimmungen der Dorfzone. Diese lässt Wohnbauten, Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Landwirtschaft zu. Die Bauten und Anlagen müssen sich räumlich und funktional in das dörfliche Umfeld eingliedern.

5. Abschluss eines Baurechtsvertrags

Mit der Einfachen Gesellschaft «Schulareal Lobsigen», bestehend aus den Firmen Müller AG Aarberg und vbarchitekten. ag mit Sitz in Thun, konnte eine Entwicklungspartnerin gefunden werden, die auf die Anliegen der Gemeinde eingeht und die Vorschriften der ZPP vollumfänglich umsetzen will. Ein Vorvertrag für den Baurechtsvertrag wurde am 18. Dezember 2024 unterzeichnet. Der Baurechtsvertrag soll folgende Eckwerte enthalten:

- Der Baurechtsvertrag betrifft die Parzelle Seedorf 1231 (Schulareal Lobsigen) und ist 80 Jahre ab Grundbucheintrag gültig.
- Berechnungsbasis für den Baurechtszins bildet die realisierte oberirdische Geschossfläche. Dabei wird ein Baurechtszins von Fr. 42'790.00 pro Jahr angestrebt.
- Die Einfache Gesellschaft «Schulareal Lobsigen» erwirbt die auf der Parzelle bestehenden Gebäude inkl. Erschliessungs- und Umgebungsanlagen käuflich. Der Erwerbspreis für die Gebäude beträgt Fr. 350'000.00 (Substanzwert).
- Die Einfache Gesellschaft «Schulareal Lobsigen» übernimmt die bestehenden Mietverhältnisse im Wohnhaus. Die Mietverhältnisse sind aufrechtzuerhalten, solange dies verhältnismässig und im Hinblick auf die Überbauung möglich ist.

Auf dem Areal ist eine Überbauung mit verschiedenen grossen Wohnungen geplant. Durch die unterschiedlichen Grundrisse soll das neue Quartier verschiedene Anspruchsgruppen anziehen. Der Umschwung bleibt öffentlich zugänglich als gemeinschaftlicher Aussenraum mit Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen. Zudem ist ein Gemeinschaftsraum für das Dorf vorgesehen.

Insgesamt scheint die vorgeschlagene Planung sehr sorgfältig und für Lobsigen passend. Die Überbauung muss das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchlaufen und wird zu gegebener Zeit öffentlich aufgelegt.

6. Finanzielle Folgen

Die Übertragung der Vermögenswerte aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen erfolgt zum Buchwert. Das Schulhaus inkl. Land ist vollständig abgeschrieben, womit keine Buchung für die Entwidmung notwendig ist. Das Wohnhaus ist mit Fr. 405'300.00 bereits im Finanzvermögen bilanziert.

Sofern der Baurechtsvertrag gemäss den Eckwerten des Vorvertrages abgeschlossen werden kann, hat dies folgende finanzielle Folgen:

- Mit dem Verkauf der Gebäude für Fr. 350'000.00 fliessen der Gemeinde entsprechend flüssige Mittel zu. Da der Buchwert für das Wohnhaus höher ist, muss ein Verlust von Fr. 55'300.00 verbucht werden. Dieser kann mit einer Entnahme aus der Schwankungsreserve „neutralisiert“ werden.
- Künftig entfallen die Mieteinnahmen für das Wohnhaus Lobsigen (rund Fr. 25'000.00 pro Jahr), es fällt aber auch kein Unterhaltsaufwand mehr an.
- Die Parzelle 1231 wird neu vollständig im Finanzvermögen bilanziert und im Baurecht abgegeben, weshalb diese neu bewertet werden muss (bisher Buchwert Null). Gemäss Gemeindeverordnung wird der Baurechtszins mit 4.5 % kapitalisiert, was einem Betrag von rund Fr. 950'000.00 entspricht. Dieser wird als Marktwertanpassung im Ertrag verbucht. Mit dieser Buchung fliessen der Gemeinde jedoch keine flüssigen Mittel zu.
- Die Gemeinde erhält jährlich den im Baurechtsvertrag definierten Baurechtszins, der als Ertrag verbucht werden kann.

7. Folgen einer Ablehnung

Da das Schulhaus in einem schlechten Zustand ist und durch die Gemeinde nicht mehr genutzt wird, müsste es in absehbarer Zeit abgerissen werden. Die Parzelle würde über mehrere Jahre brachliegen, bis eine neue Lösung gefunden werden kann. Einzig das Lehrerwohnhaus könnte weiterhin vermietet werden. Dessen Sanierung steht aber ebenfalls an und die Gemeinde müsste mit einer Finanzanlage Sanierung Wohnhaus Lobsigen mit Ausgaben im sechsstelligen Bereich rechnen.

8. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, folgendem Antrag zuzustimmen:

- 1. Entwidmung der Liegenschaft Schulhaus Lobsigen (Parzelle 1231) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.**
- 2. Kompetenzerteilung an den Gemeinderat für die Abgabe der Parzelle 1231 (Schulareal Lobsigen) im Baurecht und den Abschluss eines Baurechtsvertrages über 80 Jahre.**

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Seedorf, 19.06.2025

Namens des Gemeinderates

Der Präsident
Hans Schori

Die Sekretärin
Katrin Meister

