

# Mitteilungen zur Revision der Ortsplanung

## **Update Mai 2010**

Der Vorstand des Tennisclub Bolligen (TCB) hat an seiner Sitzung vom 31. März 2010 ein erstes Angebot des Gemeinderates Bolligen vom 22. März 2010 zur Kenntnis genommen und er hat in Erwägung, dass

- der TCB bis in das Jahr 2025 über ein Baurecht am heutigen Standort verfügt und eine rasche Verlegung für den TCB somit nicht zwingend ist;
- der im November 2009 mit der Gemeinde umrissene finanzielle Rahmen einer Kostenaufteilung durch den Gemeinderat in seinem Angebot vom 22. März 2010 nun quasi um 180 Grad gedreht wurde und der TCB, so die Vorstellung des Gemeinderates, nun mehr als 3/4 (!) der Verlegungskosten selber tragen soll;
- dies also die Sach- und Interessenlage ausblendet, wonach es nicht der TCB, sondern die Gemeinde ist, die sich vorzeitig aus dem Baurechtsvertrag auskaufen möchte;
- die Gemeinde vor einigen Jahren dem FC Bolligen an die Erstellungskosten des Fussballplatzes Wegmühle rund viermal mehr bezahlt hat, als den Betrag, mit dem der TCB nun abgefunden werden soll;
- somit dem TCB für die vorzeitige Ablösung seines Baurechts massiv weniger bezahlt werden soll, als dem FC, bei dem kein Baurecht abgegolten werden musste;
- das Angebot des Gemeinderates der Bedeutung des TCB in der Gemeinde mit seinen 508 Mitgliedern, davon 147 Junioren, in keiner Weise Rechnung trägt;
- in einem gleich gelagerten, als Präjudiz heranzuziehenden Fall in der Stadt Biel der dortige Tennisclub für die Ablösung eines Baurechts bis 2027 vollständig schadlos gehalten wurde;
- die Gemeinde, insbesondere infolge Verzichts auf den Kauf eines neuen Werkhofes an der Rörswilstrasse für CHF 2,6 Mio., über den erforderlichen finanziellen Handlungsspielraum verfügt, um einen angemessenen und fairen Beitrag an die Verlegung des TCB zahlen zu können,

das Angebot der Gemeinde als ungenügend zurückgewiesen. Der Vorstand des TCB hat seine Zuversicht ausgedrückt, dass eine der Fakten- und Interessenlage Rechnung tragende Verhandlungslösung gefunden werden kann und er hat seine Verhandlungsdelegation angehalten, die Gespräche mit der Gemeinde unter dieser Prämisse weiterzuführen. Dies aber nicht mehr auf der Basis fiktiver Zahlen, sondern verbindlicher Projektofferten dreier Tennisplatzbauer für die neue Anlage, die nun durch die Gemeinde eingeholt werden. Grundlage der Offerten ist die heutige Infrastruktur des TCB im Lutertal am neuen Standort in der Wegmühle.

## **Update 14. Juli 2009**

### **Besprechung vom 22. April 2009 zwischen dem neuen Gemeindepräsidenten und einer Vertretung des TC Bolligen**

An seiner Sitzung vom 18. Juni 2009 hat der Vorstand vom Ergebnis der Besprechung 22. April 2009 zwischen dem neuen Gemeindepräsidenten, Herrn Rudolf Burger, und einer Vertretung des TC Bolligen Kenntnis genommen. An jener Besprechung wurde - einmal mehr - festgestellt, dass zwischen der Gemeinde und dem TC Bolligen ein bis ins Jahr 2025 gültiger Baurechtsvertrag besteht. Beide Seiten legten ihre Interessen dar. Der Gemeinde liegt viel an einer zügigen Realisierung der Alterswohnungen im Lutertal, sei dies in Etappen oder -

am liebsten - alles auf auf einmal. Seitens des TC Bolligen wurde signalisiert, dass wir für Vorschläge für eine einvernehmliche Lösung offen sind. Ein gestaffeltes Bauen, in einer ersten Phase bis und mit Schrebergärten, würde die Tennisplätze zwar vorläufig noch im Lutertal belassen, aber beide Seiten sind der Meinung, dass dies für niemand eine gute Lösung wäre. Wir hätten über eine längere Zeitdauer eine Baustelle mit den Immissionen (Lärm, Staub, Dreck etc.) direkt am Zaun unserer Plätze zu erdulden. Als anderer Weg zeichnet sich eine Lösung ab, die eine vorgezogene Teilrealisierung des Sportplatzkonzepts Wegmühle vorerst nur für den Tennisclub vorsieht. Es ist letztlich eine Frage der Abgeltung, welche die Gemeinde für eine vorzeitige Auflösung des geltenden Baurechtsvertrages zu zahlen bereit ist. Je früher die Gemeinde eine Verlegung der Tennisanlage in die Wegmühle anstrebt, umso höher muss die Abgeltung ausfallen. Die Gemeinde hat in Aussicht gestellt, dem TC Bolligen nach den Sommerferien Vorgehensvorschläge zu unterbreiten. Der Ball liegt also zur Zeit bei der Gemeinde und nicht beim TC Bolligen, womit auch die nicht ganz präzise Aussage des Finanzvorstehers der Gemeinde in der Bantiger Post vom 4. Juni 2009 korrigiert ist, wonach er "auf ein baldiges Einlenken der Clubverantwortlichen" hoffe. Wir erwarten mit Interesse die ersten Vorschläge der Gemeinde.

### ***Update 30. September 2008***

#### **Nach der Gemeindeversammlung vom 26. August 2008**

Am 26. August 2008 hat die Gemeindeversammlung Bolligen (mit 1300 Teilnehmenden!) über die Ortsplanungsrevision befunden. Das Gros der Vorlage wurde abgelehnt. Die unsere Tennisplätze betreffende Umzonung im Lutertal, mit welcher der etappenweise Bau von Alterswohnungen und die Realisierung eines Grünbereichs (Bolligenpark) ermöglicht werden sollte, wurde von der Versammlung hingegen, trotz Intervention eines Clubmitgliedes am Rednerpult, klar angenommen. Für unsere wegfallenden Tennisplätze wird zu gegebener Zeit ein Ersatzstandort in der Wegmühle angeboten.

Der Vorstand des Tennisclubs hat sich an seiner Sitzung vom 16. September 2008 mit der nun vorliegenden Situation befasst und hält fest, dass der Tennisclub Bolligen über einen, bis ins Jahr 2025 laufenden Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Bolligen verfügt. Sollte in den kommenden Jahren eine vorzeitige Verlegung der Tennisplätze in die Wegmühle von der Gemeinde Bolligen angebeht werden, so kommt dies nur über eine angemessene Abgeltung unserer Verlegungskosten durch die Gemeinde in Frage. Bis auf mittlere Frist wird sich für den Tennisclub Bolligen sicher nichts ändern.

Der Vorstand wird, sollte sich etwas neues ergeben, auf der Homepage informieren, spätestens jedenfalls an der GV vom kommenden Februar 2009.

### ***Update 17. August 2008***

#### **Orientierung des Vorstandes des TC Bolligen zur Gemeindeversammlung vom 26. August 2008**

Der Vorstand hat an seiner heutigen ausserordentlichen Sitzung Kenntnis genommen vom Vorhaben einer Gruppe von Mitgliedern des TC Bolligen, anlässlich der bevorstehenden Gemeindeversammlung einen Abänderungsantrag zum Zonenplan 1 (Siedlung) zu stellen, mit welchem verlangt werden soll, dass das Areal des TC Bolligen im Lutertal aus der Einzonung zu entfernen sei. Die Gruppe wird diesen Vorstoss in ihrem Namen und nicht im Namen des TC Bolligen einbringen.

Der Vorstand hat seinen Standpunkt und die Stossrichtung seiner Interessenwahrung für den TC Bolligen an der Generalversammlung vom 14. Februar 2008 dargelegt und auch auf der Homepage zum Nachlesen publiziert. Er hält an am dort skizzierten Vorgehen fest.

### ***Update Juli 2008***

**Am 24. Juni 2008 hat der Gemeinderat Bolligen an einem öffentlichen Informationsanlass über die Ortsplanungsrevision orientiert**

An der Veranstaltung, die von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, stand die geplante Überbauung Rörswil und deren Erschliessung im Vordergrund. Neues für den Tennisclub Bolligen gibt es aus dieser Veranstaltung wenig zu berichten, wenn auch einmal mehr die Absicht seitens der Gemeindevertreter bekräftigt wurde, dem Tennisclub Bolligen einen neuen Standort in der Wegmühle geben zu wollen.

Aus Gesprächen im Anschluss an die Veranstaltung kann noch berichtet werden, dass sich eine Etappierung der Überbauung der Ruedimatte, der Schrebergärten und des Tennisplatzes im Lutertal abzeichnet. In den ersten beiden Etappen würden der Bereich nördlich der Schrebergärten und anschliessend die Gärten selber überbaut. Unsere Tennisanlage, die dem Bolliger Park weichen soll, könnte so noch für einige Jahre in Betrieb stehen, bis die neue Anlage in der Wegmühle realisiert sein wird.

Wie dem auch sei, massgebend für unser weiteres Vorgehen wird der Ausgang der Gemeindeversammlung vom 26. August 2008 sein. Alle Mitglieder des Tennisclubs müssen an diese Versammlung kommen, damit wir – sollte es der Gang der Diskussion oder taktisches Abstimmungsprozedere notwendig machen – unmittelbar und mit der nötigen Stimmkraft reagieren können. Also:

## **Alle an die Gemeindeversammlung vom 26. August 2008!!!**

### **Update März 2008**

#### **Zusammenfassung der Erläuterungen von Zsolt Madarász an der Jahresversammlung des TC Bolligen vom 14. Februar 2008**

Zur Rechtslage ist festzuhalten, dass der TCB einen Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Bolligen bis ins Jahr 2025 hat.

Dieser gilt unabhängig davon, ob die Ortsplanrevision angenommen wird oder nicht. Nach Ablauf des Baurechtsvertrages fallen alle Bauten des TCB entschädigungslos der Gemeinde zu.

Die Gemeindeversammlung, an welcher über die Ortsplanrevision entschieden werden soll, ist auf den 26. August 2008 angesetzt.

Für den Fall, dass die Ortsplanrevision abgelehnt werden sollte, hat die Gemeinde bereits signalisiert, dass sie mit einem neuen Projekt kommen werde - dabei dürfte es sich dann wohl um das in mehrere kleinere Projekte aufgeteilte heutige Vorhaben handeln.

Wenn die Revision an der Gemeindeversammlung angenommen wird, stellt sich die Frage nach der besten Lösung für den TCB. Die Lösung liegt zeitlich zwischen einer raschen Verlegung der Tennisplätze oder - als andere Extremposition - in einem Beharren auf dem Baurechtsvertrag bis 2025.

Will die Gemeinde den Baurechtsvertrag vorzeitig ablösen, dann muss sie dies dem TCB abgelden, indem sie einen angemessenen Beitrag an die Kosten für die Verlegung leistet. Dabei liegt es auf der Hand, dass der Beitrag der Gemeinde sich an der verbleibenden Vertragsdauer, die abgegolten werden soll, bemisst. Mit anderen Worten ist der Beitrag der Gemeinde um so höher, je früher eine Verlegung erfolgt und er reduziert sich immer wie mehr, je näher wir uns 2025 nähern. Die Interessenlage ändert sich als irgendwo in der Mitte zwischen heute und 2025.

Anlässlich eines Gesprächs mit Gemeindevertretern (Gemeinderat Tratschin, Planung, und Bauverwalter Zbinden) vom 13. Februar 2008 haben diese signalisiert, dass die Gemeinde auf der Zeitachse flexibel wäre und eine Verlegung der Tennisplätze in 5 Jahren, evtl. sogar etwas später möglich wäre.

Die Plätze des TCB befinden sich gemäss einer im Frühjahr 2007 durchgeführten Beurteilung durch zwei Platzbauer in einem guten Zustand und eine Sanierung stehe in den nächsten Jahren nicht an.

Dies würde sich gut mit der Bereitschaft der Gemeinde treffen, mehrere Jahre mit einer Verlegung zuzuwarten.

Letztlich stellt sich die Frage, welche Lösung den Interessen des TCB dient:

- Beharren auf dem Baurecht bis 2025; dann erfolgt ein entschädigungsloser Heimfall der ganzen Anlage an die Gemeinde und der TCB erhält Null Franken. Dies falls wird der TCB, will er weiter bestehen, dannzumal selber nach neuem Land in Bolligen suchen und dieses finanzieren (!) müssen, wohl ein Baubewilligungsverfahren durchlaufen müssen, etc., oder

- eine gute Verhandlungslösung mit der Gemeinde zu finden suchen, die eine Verlegung in den nächsten 5 - 10 Jahren vorsieht; dies falls stellt die Gemeinde dem TCB einen Ersatzstandort zur Verfügung und beteiligt sich in noch auszuhandelndem Umfang an den Kosten der neuen Anlage.

Die Frage, für welches Vorgehen wir uns letztlich entscheiden, müssen wir uns aber sowieso erst stellen, wenn die Revision der Ortsplanung am 26. August 2008 von der Gemeindeversammlung angenommen wird. Dann erst werden konkrete Verhandlungen mit der Gemeinde Sinn machen - und an der Jahresversammlung des TCB im Februar 2009 könnte der Vorstand konkrete Vorschläge zum weiteren Vorgehen unterbreiten.