

Parlamentssitzung 9. November 2015

Traktandum 8

1302 Motion (SP Köniz) "Köniz nachhaltig: gemeinnützig bauen auch im Bütschliacker"
Abschreibung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht des Gemeinderates

Die Motion wurde am 16. September 2013 vom Parlament erheblich erklärt. Bereits bei der Überweisung des Vorstosses hat der Gemeinderat das Parlament darüber orientiert, dass die Parzelle gemeinnützigen Wohnbauträgern angeboten worden ist. Am 28. April 2014 hat das Parlament der Abgabe des Landes an die Genossenschaft Wohnraum Köniz (GWK) im Baurecht zugestimmt. Am 22. August 2014 wurde der entsprechende Baurechtsvertrag verurkundet und später im Grundbuch eingetragen. Unterdessen hat die GWK zur Qualitätssicherung einen Studienauftrag durchgeführt und vier verschiedene Architekturbüros dazu eingeladen. Die Urech Architekten AG, Köniz, hat von der GWK den Zuschlag erhalten, das Projekt weiter zu bearbeiten.

Momentan wird das Baugesuch ausgearbeitet. Es ist vorgesehen, dieses anfangs des nächsten Jahres einzureichen. Wenn das Baubewilligungsverfahren ohne grössere Verzögerungen verläuft, wird ab Mitte 2016 mit dem Bau begonnen. Es werden ca. fünfundzwanzig 1 1/2 bis 5 1/2 - Zimmerwohnungen entstehen. Die Mietzinsen können erst festgelegt werden, wenn Offerten für die wichtigsten Arbeitsgattungen vorliegen, also kurz vor Baubeginn.

Bleibt festzustellen, dass die Motion vollständig erfüllt wurde. Der Gemeinderat beantragt daher deren Abschreibung.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird abgeschrieben.

Köniz, 12. August 2015

Der Gemeinderat

Beilagen

- Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 7. August 2013

1302 Motion (SP Köniz) "Köniz nachhaltig: gemeinnützig bauen im Bütschliacker!"

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird beauftragt, auf der neu erworbenen Parzelle Köniz-Grundbuchblatt 10493 im Bütschliacker, Schliern, Wohnraum mit Kostenmiete zu schaffen. Er legt dem Parlament einen Baurechtsvertrag mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger vor, welchen der Gemeinderat über eine Ausschreibung zu finden hat. Bei den Vertragsverhandlungen beachtet er die Rahmenbedingungen für gemeinnützigen Wohnungsbau.

Begründung

Die durch die Gemeinde zu kaufende neue Parzelle 10493 liegt in einem Wohngebiet, welches durch die Nähe zum Wald eine sehr gute Anbindung an den Erholungsraum Schliern besitzt. Sie ist vollständig erschlossen und zur Überbauung gut geeignet. Der ausgehandelte Landpreis bietet der Gemeinde eine gute Möglichkeit, um mit gemeinnützigem Wohnungsbau günstigen Wohnraum mit Kostenmiete zu schaffen.

Bekannterweise steigen dort, wo Wohnbauten durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt wurden, die Mieten als sogenannte Kostenmieten klar unterdurchschnittlich an. Insbesondere die Stadt Zürich kann die Mietpreisentwicklung dank eines 25 %-igen Anteils gemeinnützigen Wohnungsbaus deutlich zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter beeinflussen. Diese Chance soll Köniz nutzen!

Damit jedoch gemeinnütziger Wohnraum nachhaltig geschaffen werden kann, sind die Rahmenbedingungen zu beachten, unter welchen gemeinnützige Wohnbauträger nachhaltig günstigen Wohnraum bieten können. Gemeinnütziges Bauen hat nicht zum Ziel, maximale Rendite zu erwirtschaften, sondern bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Höhe des Baurechtszinses zu legen: Als Richtwert für gemeinnütziges Bauen gilt, dass der Anteil des Baurechtszinses pro m² Bruttogeschossfläche (BGF) max. 15% der Endmiete pro m² BGF ausmachen sollte.

Beim ökologischen Ausbaustandard sollen jedoch keine Abstriche gemacht werden. Er erhöht zwar die Baukosten, die sich auf die Mieten auswirken, dafür sinken die Wohnnebenkosten. Zudem soll geprüft werden, wie die Wohnfläche pro Person unter dem kantonalen Durchschnitt gehalten werden können.

Damit sicher gestellt werden kann, dass auch unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern situationsgerechte Rahmenbedingungen aushandelbar sind, schlagen die Motionär/-innen eine Ausschreibung unter den Gemeinnützigen vor.

Begründung der Dringlichkeit: Da das Geschäft Landkauf Parzelle Köniz-Grundbuchblatt 10493 in der Öffentlichkeit erst mit der Parlamentsvorlage bekannt wurde, kann erst jetzt eine Motion zum Geschäft eingereicht werden. Um den Entscheidungsspielraum des Parlamentes zu wahren, muss rasch darüber entschieden werden, in welche Richtung die „Verwendung“ des erworbenen Landes gehen soll.

Eingereicht

18. März 2013

Unterschrieben von 13 Parlamentsmitgliedern

Christian Roth, Martin Graber, Stephe Staub-Muheim, Mathias Rickli, Christoph Salzmann, Bruno Schmucki, Ruedi Lüthi, Hugo Staub, Hanspeter Kohler, Vanda Descombes, Annemarie Berlinger, Jan Remund, Liz Fischli-Gesser

Formelle Prüfung:

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (siehe Abklärung des Gemeindeschreibers, Beilage 1).

Stellungnahme Gemeinderat:

Der Vorstoss wird bereits angewandt. Im Mai wurden vier gemeinnützige Wohnbauträger eingeladen, eine Offerte für die Uebernahme des Landes im Baurecht abzugeben. Als Grundlage für die Offerte dient ein Anforderungsprofil mit verschiedenen beurteilbaren Punkten. Den Wohnbauträgern musste genügend Zeit eingeräumt werden, damit sie das Investitionsobjekt berechnen und eine fundierte Offerte abgeben können. Unterdessen sind drei Offerten eingegangen. Im Lauf des kommenden Septembers wird eine Verhandlungsrunde durchgeführt. Parallel dazu wurde auch die Pensionskasse der Gemeinde eingeladen, eine Offerte abzugeben. Falls sie sich auch um das Baurecht bewirbt, wird sich die Frage stellen, ob die Pensionskasse gemeinnützig im Sinn des Vorstosses ist.

Wegen der laufenden Verhandlungen ist es nicht opportun, hier mehr Details offen zu legen.

Der Gemeinderat wird dem Parlament Anfangs 2014 eine Firma vorschlagen, welche das Areal im Baurecht erhalten soll.

An dieser Stelle sei noch eine Zusatzbemerkung gestattet: Es gibt auf dem Platz Bern nur wenige Wohnbaugenossenschaften, welche selber bauen. Die Meisten wurden für die Ueberbauung eines einzigen Gebiets gegründet und beschränken sich auf Betrieb, Unterhalt und Erneuerung.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Parlament, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen, damit auch eine Abgabe des Landes an die Pensionskasse des Personals der Einwohnergemeinde Köniz möglich ist.

Antrag des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, 7. August 2013

Der Gemeinderat

Beilage

Abklärungen des Gemeindeschreibers



Pascal Arnold
Gemeindeschreiber

T 031 970 92 03
F 031 970 92 17
pascal.arnold@koeniz.ch

Köniz, 9. April 2013

**1302 Motion (SP Köniz) "Köniz nachhaltig: gemeinnützig bauen im Bütschacker!"
Formelle Prüfung der Motion**

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt, auf der neu erworbenen Parzelle Köniz-Gundbuchblatt 10493 im Bütschacker, Schliern, Wohnraum mit Kostenmiete zu schaffen und dem Parlament einen Baurechtsvertrag mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger vorzulegen.

Gemäss Art 70 a der Gemeindeordnung wird die Zuständigkeit bei Rechtsgeschäften über beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken den Ausgaben gleichgestellt. Dabei wird gemäss Art 72 d der Gemeindeordnung bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen der 25 fache Wert der Jahresausgabe berechnet. Somit liegt die Zuständigkeit für den Erlass des Baurechtsvertrages gemäss Art 48 der Gemeindeordnung beim Parlament.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Pascal Arnold
Gemeindeschreiber