



Parlamentssitzung 20. Juni 2016

Traktandum 8

**Köniz, Bläuacker – Abgabe von Land im Baurecht, Kredite für öffentlichen Platz und für die Verlegung der Recyclingsammelstelle**

Beschluss und Botschaft: Direktion Sicherheit und Liegenschaften

**Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Ausgangslage**

Die Überbauungsordnung (UeO) Zentrum Köniz vom 29. Januar 2001 deckt das Areal zwischen dem Sonnenweg bis und mit dem Gebäude Schwarzenburgstrasse 292/294 ab. In der ersten Etappe wurden das Gemeindehaus Bläuacker, das Kommerzgebäude (Migros), das Scherzhaus (Gebäude Nr. 3 in Abbildung 1) und der Bläuackergraben realisiert (alle Pläne und Abbildungen befinden sich in Grösse A4 oder A3 im Anhang). Der Bezug dieser Gebäude erfolgte 2004. Aus verschiedenen Gründen hat sich die Realisierung der zweiten Etappe bis heute verzögert. Diese Etappe umfasst den Bau zweier Gebäude: eines bei der Anlieferung des Kommerzgebäudes (Gebäude Nr. 4 in Abbildung 1) und eines hinter der Bushaltestelle Köniz Zentrum (Gebäude Nr. 5 in Abbildung 1). Hinzu kommen die Vergrösserung der Einstellhalle und der Wirtschaftsräume beim Kommerzgebäude sowie die Gestaltung eines neuen Platzes inmitten der neu zu bauenden Gebäude.

Im vorliegenden Geschäft geht es um die Realisierung dieser zweiten Etappe. Neben der erwähnten UeO, den bestehenden Verträgen mit der Migros (Baurechtsnehmerin Kommerzgebäude) und der Reust Architekten AG (Scherzhaus) ist als eine der weiteren Rahmenbedingungen die Projektentwicklungsvereinbarung zwischen der Losinger Marazzi AG und der Gemeinde Köniz zu beachten. Die zweite Etappe hat daher vertraglich und gestalterisch ausserordentlich wenig Spielraum.

Das Geschäft Bläuacker II umfasst vier verschiedene Teile:

1. Den Baurechtsvertrag Bläuacker II mit Errichtung von Dienstbarkeiten, insbesondere des Baurechts Köniz / 10522 und eines Überbaurechts.
2. Die Kredite für die Errichtung des Platzes (Fr. 854'000.00 inkl. MWST) sowie für den Abbruch der alten und den Bau der neuen Recyclingsammelstelle (Fr. 370'000.00 inkl. MWST).
3. Die Abparzellierung der Fläche für die neue Recyclingsammelstelle ab Parzelle Köniz / 2378 und Begründung der neuen Parzelle Köniz / 10521.
4. Die Abparzellierung der bisherigen Recyclingsammelstelle ab Parzelle Köniz / 1880 und Vereinigung des Teilstücks mit der Parzelle Köniz / 2378.

Die vier erwähnten Teile bilden ein zusammenhängendes Paket. Wenn ein Teil nicht zustande kommt, ist das ganze Paket gescheitert. Der Baurechtsvertrag und die Kredite fallen in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten (vgl. Ziffer 7).

Die Burgergemeinde Bern (BG Bern) ist bei beiden Arealen, Bläuacker I (Parzelle mit Migros) und Bläuacker II, Miteigentümerin am Boden. An den Beteiligungsverhältnissen ändert sich durch die Abparzellierungen nichts. Deshalb fallen sie in die Zuständigkeit des Liegenschaftsverwalters der Gemeinde Köniz. Die BG Bern hat ihre grossen Erfahrungen vorallem in den Baurechtsvertrag eingebracht. Ihre Gremien haben dem Geschäft bereits im Januar 2016 zugestimmt.

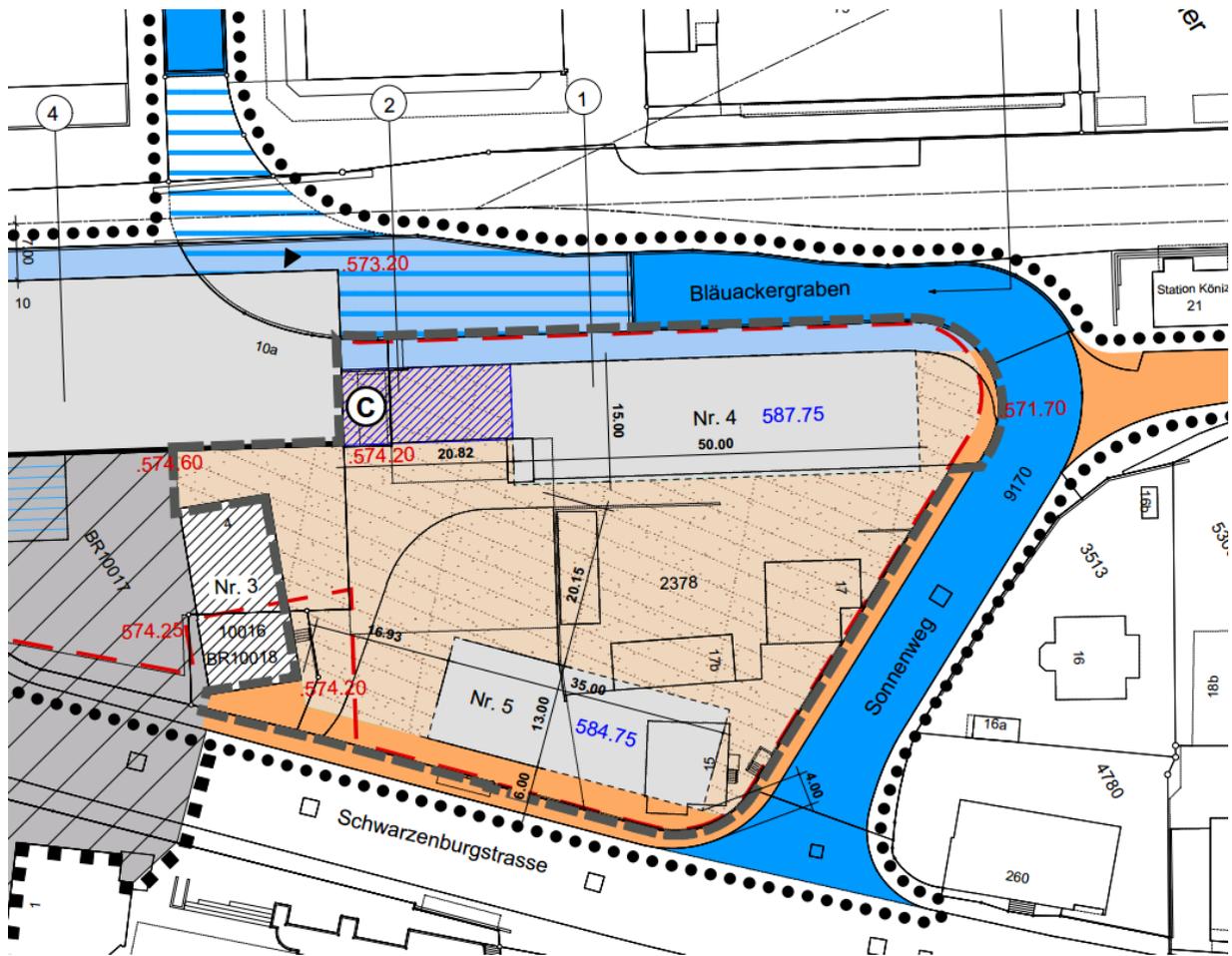


Abbildung 1: Auszug Überbauungsplan mit Legende

**Legende**

**Festlegung**

- Wirkungspereimeter
- ▨ Wirkungsbereich Strassenplan in Bezug auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept
- ▨ Wirkungsbereich der Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 1-3
- №. 14 Baufeld / Nr.
- 543.25 Strassenkote
- 540.20 Dachkote
- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- ▨ Bereich für eingeschossigen Verbindungskorridor
- ▨ Unterirdische Bauteile
- ▨ Zu erhaltende Bauten
- ▨ Vordachbereich
- ▨ Bläuackerplatz
- ▨ Öffentlicher Platzbereich
- ▨ Private Grünbereiche
- ▨ Bereich für gemischte Verkehrsnutzung
- ▨ Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkierung
- ▨ Zu- und Wegfahrt Anlieferung
- ▨ Strassenverbindung Bläuacker
- ▨ Überdeckter Unterführungsbereich
- ▲ Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- ⊙ Bestehender Standort Grosscontainer-Recyclinganlage
- ▨ Wegfahrt LKW-Grosscontainer-Recyclinganlage

Stimmt das Parlament dem vorliegenden Geschäft zu, kann das gesamte Vertragswerk (Entwürfe der Abparzellierungsverträge, des Baurechts- und Dienstbarkeitsvertrags) während der Bürozeiten ab dem 15. Mai bis zum 23. September 2016 am Schalter der Liegenschaftsverwaltung, Landorfstrasse 1, von allen in Köniz Stimmberechtigten eingesehen werden. Im vorliegenden Antrag wird auf die wichtigsten Vertragsbestimmungen eingegangen, soweit sie die Gemeinde betreffen.

## 2. Bauausführung

Die Realisierung der zweiten Etappe ist insofern eine anforderungsreiche Aufgabe, als die Zulieferung zum Kommerzgebäude und der Bläuackergraben während der Bauzeit dauernd offen bleiben müssen. Zudem sind die Platzverhältnisse insbesondere bei der Mündung des bestehenden Anlieferungswegs in den Bläuackergraben sehr eng. Der Gemeinderat hat zusammen mit der Burgergemeinde Bern die Firma Losinger Marazzi AG als Projektentwicklerin engagiert.

## 3. Bauvorhaben

### a) Hochbauten

Gestützt auf die UeO und die Projektentwicklungsvereinbarung hat die Losinger Marazzi AG in Zusammenarbeit mit dem Sieger des Architekturwettbewerbs Bläuacker (C. Morscher) ein Bauprojekt ausgearbeitet. Seit Dezember 2014 stehen die Bauprofile, das Baubewilligungsverfahren läuft. Das Projekt beinhaltet zwei längliche Baukörper: einen parallel zur Anlieferungsstrasse des Kommerzgebäudes (Abbildung 1, Gebäude Nr. 4) und einen hinter der Bushaltestelle Köniz Zentrum (Abbildung 1, Gebäude Nr. 5). Die Gestaltung wird bis an die Hausfassaden einheitlich durchgezogen.

In beiden Gebäuden sind die Flächen im Erdgeschoss und teilweise im ersten Obergeschoss für kommerzielle Zwecke vorgesehen, die übrigen Flächen für Wohnungen. Für die gesamten kommerziell nutzbaren Flächen sind Mietinteressenten vorhanden. Mietende für die Wohnungen werden erst nach Baubeginn gesucht. Gebäude Nr. 4 wird oberirdisch auf einem Geschoss und unterirdisch auf allen Geschossen mit dem Kommerzgebäude verbunden. Deshalb muss die bestehende Recyclingsammelstelle an der Nordseite des Kommerzgebäudes weichen und durch eine neue ersetzt werden.



Abbildung 2: Visualisierung

## b) Öffentlicher Platz

Die für die Öffentlichkeit bestimmte Fläche wurde bereits in der UeO grundsätzlich definiert (Abbildung 1, hellbraun markierte Fläche). So kann die Einwohnergemeinde Köniz bestimmen, welche Aktivitäten auf dem Platz stattfinden dürfen, z. B. kleine Konzerte, Gemüse- und Flohmärkte, künstlerische Darbietungen, Theater oder Unterschriftensammlungen. Die vom Bahnhof her über das Areal führende Fuss- und Veloverbindung wird mit einer Dienstbarkeit gesichert.

Wegen der vielen Nutzungsansprüche und des Höhenunterschieds von 2,2 m zwischen dem Scherzhaus und dem Sonnenweg war die Gestaltung des Platzes eine besondere Herausforderung. Für die Gestaltung wurde ein renommiertes Landschaftsgestaltungsbüro beigezogen. Auf der Visualisierung (Abbildung 2) und auf dem Plan (Abbildung 3) ist die vorgeschlagene Lösung dargestellt.

Zum öffentlichen Bereich gehören folgende Elemente:

- grosszügige Sitzstufen aus Ortbeton, Oberfläche evtl. aus Naturstein,
- diverse fest montierte Bänke,
- Element Wasser,
- ca. 6 Hochstammbäume,
- ca. 8 Heisterbüsche,
- drei unterschiedliche Bodenbeläge,
- eine angemessene, dimmbare LED-Beleuchtung.



Abbildung 3: Ausschnitt Umgebungsgestaltungsplan

#### 4. Baurechtsvertrag

Die BG Bern und die Einwohnergemeinde Köniz sind zu unterschiedlichen Anteilen Eigentümerinnen der Stammparzellen Köniz / 1880 mit dem Kommerzgebäude und der hier in Rede stehenden Parzelle Köniz / 2378. Beide wollen sich die Möglichkeit offen halten, ihre Eigentumsanteile an den Parzellen 1880 und 2378 später zu konzentrieren. Diese Absicht könnte vollzogen werden, indem der Anteil der BG Bern an der Parzelle mit dem Kommerzgebäude um den Wert ihres Anteils an Parzelle Köniz / 2378 der zweiten Etappe vergrößert würde. Um diesen Tausch später ohne Schwierigkeiten abwickeln zu können, wird der Baurechtsvertrag der zweiten Etappe möglichst gleich abgefasst wie derjenige der ersten Etappe. Die Einwohnergemeinde Köniz und die BG Bern geben das Land der Parzelle 2378 im Baurecht an eine institutionelle Anlegerin, die Credit Suisse Funds AG, ab. Der Eigentumsanteil der Gemeinde Köniz an dieser Parzelle 2378 beträgt 81,1%, jener der BG Bern 18,9%. Der Baurechtsvertrag wird folgende wesentliche Bestimmungen enthalten:

- Baurechtszins Büro- und Gewerbeflächen Fr. 50.00 / m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) pro Jahr (Definition BGF gemäss Art. 93 Abs. 2 aBauV).
- Baurechtszins Wohnungen Fr. 43.00 / m<sup>2</sup> BGF pro Jahr.
- Baurechtszins Anteil Köniz insgesamt Fr. 156'203.00 pro Jahr (81,1% des gesamten Baurechtszinsetrags).
- Zahlungszeitpunkt: halbjährlich zum Voraus jeweils auf den 1. Januar und den 1. Juli.
- Beginn der Verzinsungspflicht: gestaffelt ab Rechtskraft Baubewilligung.
- Baurechtsdauer: ca. 90 Jahre ab Grundbucheintrag, d.h. voraussichtlich bis ca. 2106.
- Indexierung: Alle fünf Jahre zu 70 % an den Landesindex für Konsumentenpreise.
- Heimfallsentschädigung: 80 % des Verkehrswerts.
- Grundsätzliche Überprüfung, welche von den Parteien verlangt werden kann: alle 15 Jahre (erstmalig 2031).

Aus (grundbuch-)rechtlichen Gründen kann nur für das Gebäude Nr. 5 ein selbständiges und dauerndes Baurecht errichtet werden (neue Parzelle Köniz / 10522). Gebäude Nr. 4 und die unterirdischen Bauten werden mit einem Überbaurecht zu Gunsten des Baurechts gesichert (rote Fläche in Abb. 4). Gemäss der geltenden Rechtsprechung darf ein Baurecht nicht auf ein anderes Gebäude übertragen. Dies ist bei Gebäude Nr. 4 nicht zu vermeiden. Die Einstellhalle, Verkehrs- und Lagerflächen liegen zum Teil unter dem "Fussabdruck" des Gebäudes. Die Bauherrschaft hat daher auf Empfehlung des Notars und nach Rücksprache mit dem Grundbuchamt die oben skizzierte Lösung gewählt. Für die BG Bern und die Einwohnergemeinde Köniz entstehen dadurch keine Nachteile.

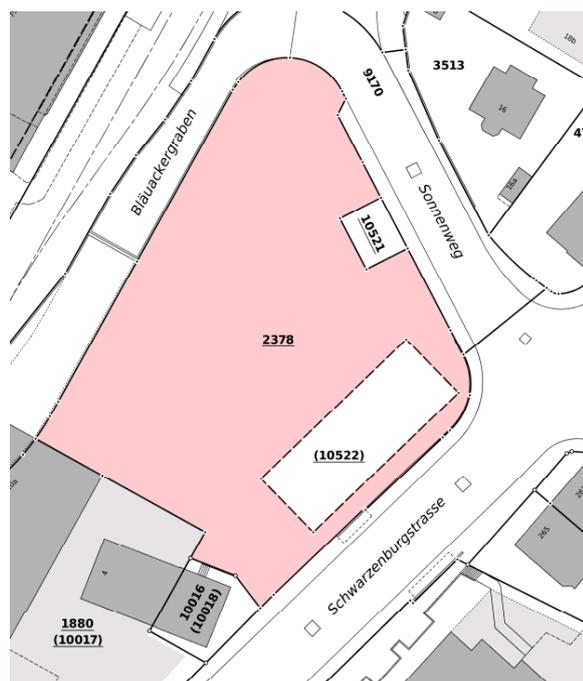


Abbildung 4: Baurecht (10522) und Überbaurechte (rote Fläche)

## 5. Begründung des Kredits für den Platz

Der grösste Teil des Platzes, welcher im Besitz der Gemeinde verbleibt, ist unterkellert. Unter dem Platz befinden sich Wirtschafts- und Lagerräume der anstossenden Gebäude und die erweiterte Einstellhalle. Der Platz bildet somit quasi das Dach der unterirdischen Bauten. Dies ist auf dem Schnitt in Abbildung 5 gut zu erkennen:



Abbildung 5: Schnitt Ost / West

Die Trennung zwischen den Verantwortungsbereichen (Gebäude privat / Platz Gemeinde) ist die Wasserabdichtung. Beim Bau der unterirdischen Gebäudeteile wurde die Gestaltung des Platzes von Anfang an mit einbezogen (Tragfähigkeit, Statik, Entwässerung, vertikale und horizontale Anschlüsse).

Im Kredit von 824'000 Franken sind folgende Leistungen enthalten:

- Beton- und Steinarbeiten (Brüstungen, Stützmauern, Sitzblöcke, Treppen),
- Gartenanlage (Rasen, Bäume, Baumschutz, Veloständer, Handläufe, Markierungen, Abdeckungen, Wasserelement),
- Strassenbauten (Asphalt, Sickerbelag, Bord- und Randsteine),
- Kanalisation ausserhalb Gebäude,
- Elektroarbeiten (Kandelaber, Beleuchtung in Stützmauer),
- Honorare (Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, Landschaftsarchitekt, Anteil TU-Honorar).

Die Details sind im Zusammenzug des Kostenvoranschlags (KV) ersichtlich (Beilage 4). Der KV weist eine Genauigkeit von +/- 10 Prozent auf und beruht auf einem aktuellen Baukostenindex. Der Bau des Platzes muss von einem externen Koordinator begleitet werden. Eine solche Begleitung ist von der Projektierungsphase über die Bauausführung bis zur Garantieabnahme erforderlich. Mangels internen Kapazitäten ist geplant, eine externe Fachperson damit zu beauftragen. Die Kosten von 30'000 Franken kommen zum im KV erwähnten Betrag von 824'000 Franken hinzu. **Der beantragte Kredit für den Platz beläuft sich somit auf 854'000 Franken.**

## 6. Alte und neue Recyclingsammelstelle; Begründung des Kredits

Der Schacht der bestehenden Recyclingsammelstelle nördlich des Kommerzgebäudes reicht vom Erdgeschoss bis zum dritten Untergeschoss. Zuunterst ist die Hebevorrichtung, welche der Gemeinde gehört. Im zweiten Untergeschoss und im Erdgeschoss liegen die Einwürfe für die verschiedenen Glassorten. Der Schacht muss vollständig zurückgebaut werden. Die Fläche, welche der Schacht belegt, gehörte bis jetzt zur Parzelle Köniz / 1880 resp. zum Baurecht Köniz / 10017. Der neuen Funktion entsprechend wird diese Fläche abparzelliert und zur Parzelle Köniz / 2378 geschlagen. Auf die Baurechtszins hat diese Massnahme keinen Einfluss, weil diese pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche bezahlt werden, nicht pro Quadratmeter Land. Im Abparzellierungsvertrag werden auch diverse Dienstbarkeiten bereinigt und dem realisierten Bau angepasst. Die zurzeit noch im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten (vor allem ober- und unterirdische Wegrechte) wurden mehrere Jahre vor der Realisierung des Bauwerks Bläuacker I begründet. Während der Projektierungs- und Ausführungsphase ergaben sich zahlreiche Änderungen, welche nun im Grundbuch nachvollzogen werden müssen. Diesen Teil der Vertragskosten trägt die Gemeinde. Im beantragten Kredit ist eine entsprechende Summe vorgesehen.

Die neue Recyclingsammelstelle kommt am nördlichen Ende des Areals Bläuacker II zu liegen, unmittelbar beim Sonnenweg (neue Parzelle Köniz / 10521; s. Abbildung 4). An der Oberfläche sind nur die Einwürfe zu erkennen. Die Container liegen unter der Erdoberfläche. Eine spezielle Hebevorrichtung ist nicht mehr erforderlich. Die vollen Container werden mit einem Lastwagenkran herausgehoben. Die Abbruch- und Neubaukosten werden sich auf ca. 370'000 Franken belaufen. Daran bezahlt die Losinger Marazzi AG einen freiwilligen Beitrag von 200'000 Franken, welcher in der Projektentwicklungsvereinbarung vertraglich zugesichert wurde. Dieser Betrag wird der Spezialfinanzierung Abfallbewirtschaftung gutgeschrieben, welche auch die Kosten für die neue Recyclingsammelstelle trägt. Da der Betrag nur schriftlich zugesichert, aber weder einbezahlt noch mit einer Bankgarantie abgesichert ist, gilt für den beantragten Kredit das Bruttoprinzip.

Die Höhe des beantragten Kredits wurde mit einem realen Vergleichsobjekt ermittelt (Neubau Recyclingsammelstelle) resp. geschätzt (Abbruchkosten der bestehenden Recyclingsammelstelle). Die Bauausführung wird von der Gemeinde eng begleitet. Wie beim Platz beträgt die Kostengenauigkeit +/- 10 % und beruht auf einem aktuellen Baukostenindex. Auf der anderen Seite können Einsparungen von 12'500 Franken pro Jahr verbucht werden, weil der Mietzins für den Schacht der bisherigen Recyclingsammelstelle wegfällt. Dies entspricht bei einem Zinssatz von 5 % einem Kapital von 250'000 Franken.

## 7. Zuständigkeit

Für die Bestimmung des Organs, welches für die Kreditbewilligung zuständig ist, wird den massgebenden Vorschriften zufolge auch das Baurecht berücksichtigt. Die massgebliche Summe setzt sich also aus drei Teilen zusammen: den Einnahmen aus dem Baurechtszins, dem Kredit für die Gestaltung des Platzes sowie dem Kredit für den Abbruch der bestehenden und den Bau der neuen Recyclingsammelstelle.

### a) Baurecht

Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 70 a) (*Gleichstellung von Sachenrechtsgeschäften mit Ausgaben*) und Art. 72 d) (*bei wiederkehrenden Leistungen wird der 25-fache Jahresbetrag berechnet, um die Kompetenzsumme zu bestimmen*) der Gemeindeordnung. Folgende Punkte müssen bei der Berechnung der Kompetenzsumme einbezogen werden:

- Es wird nur auf den Eigentumsanteil von 81,1 % der Gemeinde an der Parzelle 2378 abgestellt. Die 18,9 %, welche der BG Bern gehören, werden beiseite gelassen. Die BG Bern hat der Abgabe ihres Miteigentumsanteils an der Parzelle Köniz 2378 bereits zugestimmt.
- Für Wohnen und für Dienstleistungen / Verkauf wird ein unterschiedlicher Baurechtszins bezahlt (Fr. 43.00 / m<sup>2</sup> BGF für Wohnen, Fr. 50.00 / m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungen / Verkauf).

- Die Anteile der Wohnfläche und der Fläche für Dienstleistungen / Verkauf sowie die gesamte Summe der BGF können im Rahmen der weiteren Projektierung noch leichte Änderungen erfahren. Abgestellt wird später auf die Fläche, welche sich aus dem bewilligten Baugesuch ergibt.

Der Baurechtszins wird sich insgesamt auf 192'606 Franken pro Jahr belaufen. Davon fließen 81,1 % (=156'203 Franken) an die Gemeinde Köniz. Das 25-fache des Baurechtszinsanteils von 156'203 Franken ergibt die Summe von

a)		Fr.	3'905'075
	Hinzu kommen:		
b)	Kredit für die Realisierung des Platzes	Fr.	854'000
c)	<u>Kredit für die Verlegung der neuen Recyclingsammelstelle</u>	Fr.	370'000
Total:		Fr.	5'129'075

Das Geschäft fällt somit in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten.

### **8. Zu den Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat und zum vorliegend abzuschliessenden Baurechtsvertrag**

Die Richtlinien sollen regeln, welche Behörde bei der Übertragung von Baurechten für die Genehmigung zuständig ist. Die Frage stellt sich vor allem dann, wenn nicht nur das Baurecht übertragen, sondern der ursprüngliche Baurechtsvertrag im gleichen Zug auch noch abgeändert wird. Dies geschieht in der Praxis meistens dann, wenn in den Baurechtsvertrag Bestimmungen aufgenommen wurden, die mit der Realisierung des Bauwerks in Verbindung standen (z. B. die Bestimmung, nur einheimische Baufirmen zu berücksichtigen). Nach der Fertigstellung der Bauten sind solche Bestimmungen meistens obsolet. Andere Bestimmungen wurden in Baurechtsverträgen aufgenommen, die mit der Funktion und der Person des Baurechtsnehmers zusammenhängen (z. B. die Bestimmung, kostengünstige Mietwohnungen anzubieten). Um in solchen Fällen in Zukunft mehr Klarheit zu haben, haben die GPK und der Gemeinderat Anfang 2012 folgende Richtlinien in Kraft gesetzt:

1. *Die Notwendigkeit der Kompetenzdelegation ist im Bericht des Gemeinderats zu begründen.*
2. *Die Rahmenbedingungen / Konditionen, die für den Abschluss des Baurechtsvertrags gelten sollen, werden in der Parlamentsvorlage dargelegt. Es wird unterschieden zwischen:*
  - *Verbindliche Konditionen. Diese sind zwingend einzuhalten. Ist dies nicht möglich, wird die Vorlage dem Parlament erneut vorgelegt.*
  - *Konditionen mit Verhandlungsspielraum. Diese lassen dem Gemeinderat einen Spielraum für Verhandlungen offen. Der Gemeinderat muss sich innerhalb dieses Rahmens bewegen.*
3. *Im Antrag an das Parlament wird der Gemeinderat unter Hinweis auf die dargelegten Rahmenbedingungen mit dem Vollzug beauftragt.*
4. *Das Parlament kann zusätzliche Bedingungen in den Beschluss aufnehmen.*
5. *Im Auftrag des Parlaments überprüft die GPK die Einhaltung der Rahmenbedingungen wie folgt:*
  - *Beim Abschluss des Baurechtsvertrags wird die GPK über die Einhaltung der Rahmenbedingungen orientiert. Der zuständige Direktionsreferent erhält Einblick in den Vertrag.*
  - *Bei einer Änderung oder Übertragung des Baurechtsvertrags ist die GPK zu informieren. Wesentliche Änderungen sind dem Parlament rechtzeitig zu unterbreiten (Art. 14 kantonale Gemeindeverordnung).*

Der vorliegend abzuschliessende Baurechtsvertrag wird aus verschiedenen Gründen zu den einfacheren gehören:

- Es ist keine Etappierung vorgesehen.
- Das Grundstück ist nur noch mit Abbruchobjekten überbaut.
- Es müssen keine bestehenden Rechte abgelöst werden (Konfliktpotenzial).
- Es müssen keine Leitungen zu Lasten der Gemeinde oder der Baurechtsnehmerin verlegt werden.
- Die Absicht, das Bauwerk im Minergie-Eco-Standard oder im Gebäudestandard 2011 zu realisieren, wurde bereits ausserhalb des Baurechtsvertrags stipuliert.

Einzig die Klausel, welche den Parteien alle 15 Jahre die Anpassung an wirtschaftliche Umstände erlaubt, hat das Potenzial für grössere Änderungen am laufenden Vertrag. Der Gemeinderat schlägt daher vor, dass solche Änderungen obligatorisch dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet werden. Alle übrigen möglichen Übertragungen und Änderungen greifen nicht wesentlich in die Grundsubstanz des ursprünglichen Baurechtsvertrags ein. Es ist daher stufengerecht, wenn der Gemeinderat zuständig bleibt.

## 9. Finanzen

### a) Finanzvermögen

Die Begründung der beiden Baurechte für die Gebäude Nr. 4 und 5 betreffen das Finanzvermögen. Wird der vereinbarte Baurechtszins von 156'203 Franken (Anteil Gemeinde) mit dem von Kanton vorgegebenen Zinssatz von 4,5 % kapitalisiert, ergibt sich ein Wert von 3,47 Mio. Franken. Diesem Wert steht der gegenwärtige Buchwert von 1,42 Mio. Franken gegenüber, so dass ein Aufwertungsgewinn von 2 Mio. Franken erzielt wird. Diese Aufwertung muss gemäss HRM2 direkt über die Erfolgsrechnung (Ertrag) verbucht werden, sobald die Verträge rechtskräftig sind. Bei einem Ertragsüberschuss in der Erfolgsrechnung sind diese Erträge über zusätzliche Abschreibungen zu neutralisieren.

### b) Verwaltungsvermögen Steuerhaushalt

Die Finanzierung des öffentlichen Platzes wird dem Verwaltungsvermögen zugeordnet und die Investition von 884'000 Franken über eine Laufzeit von 40 Jahren abgeschrieben. Daneben fallen zusätzliche Betriebskosten an, so dass mit Folgekosten von rund 46'000 Franken pro Jahr gerechnet wird (vgl. Formular Folgekosten; Beilage 6).

### c) Verwaltungsvermögen Spezialfinanzierung Abfallbewirtschaftung

Die Kosten für die Verlegung der Recyclingsammelstelle von 370'000 Franken werden über das Vermögen der Spezialfinanzierung Abfallbewirtschaftung (Bestand rund 1,7 Mio. Franken per 31. 12. 2015) abgewickelt. Daran hat die Losinger Marazzi AG in der Projektentwicklungsvereinbarung einen Beitrag von 200'000 Franken schriftlich zugesichert. Dagegen fallen die bisherigen Mietzinse in der Höhe von 12'500 Franken für den Schacht der bisherigen Recyclingsammelstelle weg. Die Folgekosten werden im entsprechenden Formular (Beilage 7) separat dargestellt.

## 10. Was geschieht bei einer Ablehnung?

Wie bereits ausgeführt, hängen die drei Geschäfte innerlich zusammen. Das heisst, das Bauvorhaben kann nur dann realisiert werden, wenn das Baurecht zustande kommt und wenn beide Kredite bewilligt werden.

### a) *Ablehnung des Baurechtsvertrags:*

- Das Bauprojekt kann nicht realisiert werden.
- Die Gemeinde muss auf den Baurechtszins verzichten.
- Im Zentrum von Köniz bleibt eine empfindliche Baulücke für längere Zeit bestehen.
- Die Einwohnergemeinde Köniz wird sowohl gegenüber der Losinger Marazzi AG als auch gegenüber der BG Bern vertragsbrüchig.

b) *Ablehnung des Kredits für den öffentlichen Platz:*

- Die Gemeinde kann nicht massgeblich über die Nutzung dieses zentralen und prägenden Platzes bestimmen.
- Die Nutzung des Platzes durch die Bevölkerung wird sich auf die Fuss- und Veloverbindung und auf die Recyclingsammelstelle beschränken.
- Der Platz wird einfacher gestaltet und vor allem bezüglich Erstellungskosten optimiert.
- Die städtebauliche und architektonische Qualität des Platzes leidet.
- Vermutlich würden sich sowohl die Losinger Marazzi AG als auch die Credit Suisse Funds AG zurückziehen.

c) *Ablehnung des Kredits für die Recyclingsammelstellen:*

- Das gesamte Bauprojekt kann nicht realisiert werden, weil die bisherige Recyclingsammelstelle diesem auf vier Stockwerken im Weg steht.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit X zu Y Stimmen bei Z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
  1. Der Abgabe von Land im Baurecht (künftige Baurechtsparzelle 10522 auf Parzelle 2378) an die Credit Suisse Funds AG zu einem Baurechtszins von 192'606 Franken (Anteil Gemeinde 81,1 % = 156'203 Franken) pro Jahr und der Einräumung eines Überbaurechts wird zugestimmt.
  2. Für die Erstellung des öffentlichen Platzes zwischen den Gebäuden Nrn. 4 und 5 wird ein Kredit von 854'000 Franken inkl. MWST zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto 4610.5010.0245, öffentlicher Platz, bewilligt.
  3. Für die Verlegung der Recyclingsammelstelle wird ein Kredit von 370'000 Franken inkl. MWST zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto 5200.5040.2100, Recyclingsammelstelle, bewilligt.
  4. Das Parlament wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag nötigenfalls an die wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.
  5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft (z.B. definitive Bestimmung der Baurechtsfläche, Abschluss des Baurechtsvertrags, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen, Dienstbarkeiten, Übertragungen des Baurechts) abzuschliessen sowie kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut des Stimmzettels werden genehmigt.

Köniz, 4. Mai 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

1. Überbauungsplan
2. Visualisierung öffentlicher Platz
3. Umgebungsgestaltungsplan
4. KV Platz (Zusammenzug)
5. Dienstbarkeitsplan Baurecht / Überbaurecht
6. Formular Folgekosten Platz
7. Formular Folgekosten Recyclingsammelstelle
8. Botschaft an die Stimmberechtigten
9. Stimmzettel

**Genehmigungsexemplar**

**Überbauungsordnung Bläuacker**

**Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 - 3 BauV**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- **Überbauungsplan 1 : 500**
- **Überbauungsvorschriften**
- **Schemaschnitte 1 : 500 / Richtmodell 1 : 500**

Massstab:	1 : 500	Format:	105 x 60
Datum:	15. Dezember 2010	Der Gemeindeplaner	

**Genehmigungsvermerke**

Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer/innen

Grundeigentümer/in	Parz. Nr.	Unterschrift
Bürgergemeinde Bern	2378	.....
Einwohnergemeinde Köniz	2378/4780/9170	.....
Adamina-Mattias Christiane	3513	.....
Adamina Marco	3513	.....

Benachrichtigung der nicht unterschrieben zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen am .....

Einspracheverhandlungen am .....

Erfolgreiche Einsprachen: .....

Unzulässige Einsprachen: .....

Rechtsverhandlungen: .....

**Beschlossen durch den Gemeinderat**

Der Präsident Die Gemeindegemeinschaft

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt .....

Köniz, den ..... Die Gemeindegemeinschaft

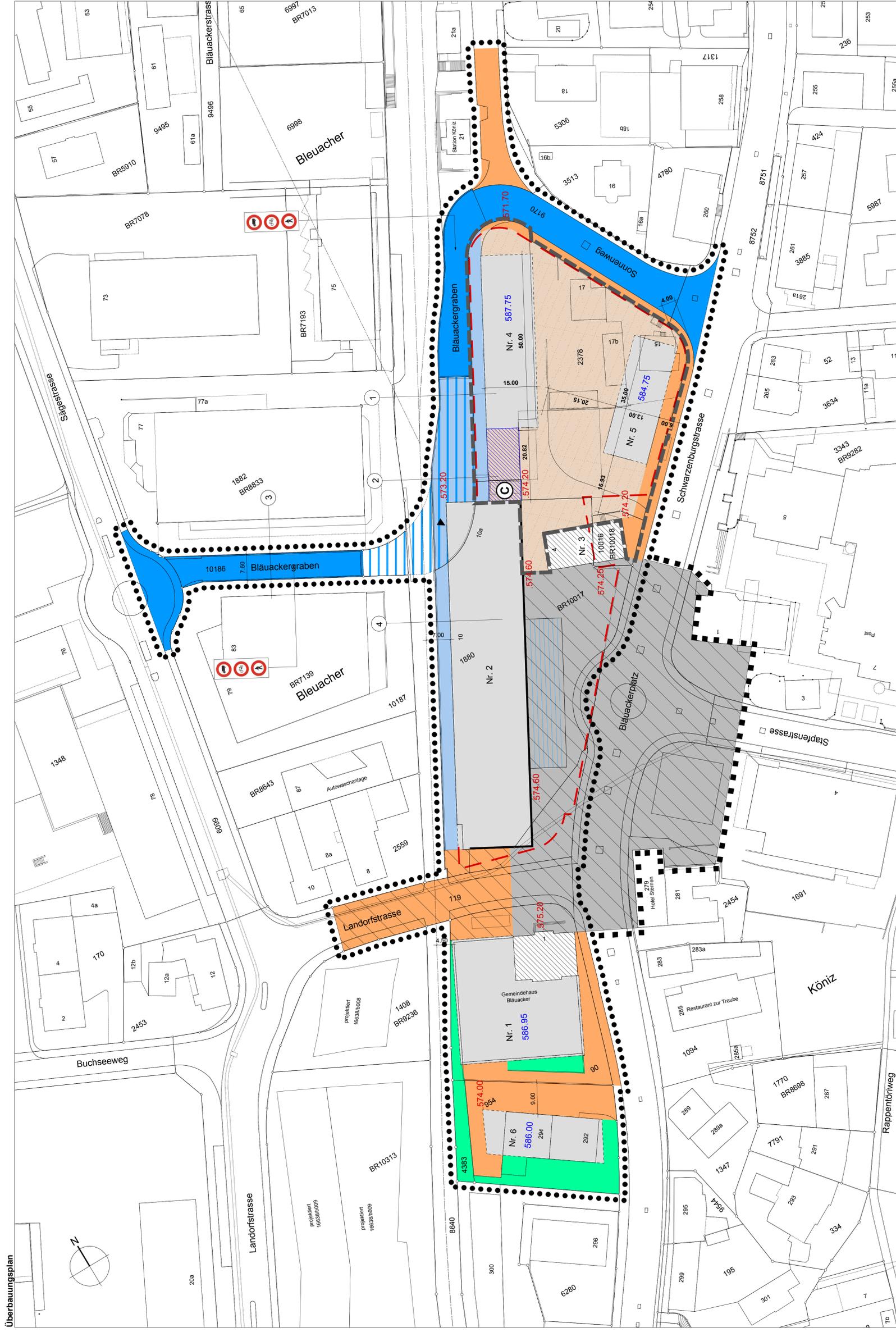
**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR**

Sachbearbeiter(in): Beat Amador  
Telefon 031 970 93 82, Fax 031 970 92 11  
E-Mail: bea.amador@koe.ch  
www.koe.ch

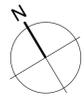
**Legende**

**Festlegung**

- Wirkungsperimeter
- Wirkungsbereich Strassenplan in Bezug auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Wirkungsbereich der Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV Abs. 1-3
- Baufeld / Nr. (501.25, 300.25)
- Strassenkote
- Dachkote
- Baulinie
- Gestaltungsbaulinie
- Bereich für eingeschossigen Verbindungskorridor
- Unterrirdische Bauteile
- Zu erhaltende Bauten
- Vordachbereich
- Bläuackerplatz
- Öffentlicher Platzbereich
- Private Grünbereiche
- Bereich für gemischte Verknüpfung
- Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkierung
- Zu- und Wegfahrt Anlieferung
- Strassenverbindung Bläuacker
- Überdeckter Unterführungsbereich
- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bestehender Standort Grosscontainer-Recyclinganlage
- Wegfahrt LKW-Grosscontainer-Recyclinganlage
- Schemaschnitte
- Durchgangsverbot



Überbauungsplan





**7229, Bauprojekt Umgebungsgestaltung Überbauung Bläuacker II Köniz**

Bauherr: Gemeinde Köniz

Kostenvoranschlag Umgebungsgestaltung

Genauigkeit +/-10%

Grundlage: Bauprojekt Umgebungsgestaltung vom 08.04.2016

erst. 08.04.2016 / seb / pwe  
rev.

Code eBKP-H		Code BKP 2001	Anzahl	ME	EP	Total
<b>B</b>	<b>Vorbereitung</b>					<b>20'900.00</b>
<b>B 1</b>	<b>Untersuchung, Aufnahme, Messung</b>					<b>1'000.00</b>
B 1.1.1	Baugrunduntersuchung					1'000.00
<b>B2</b>	<b>Baustelleneinrichtung</b>					<b>19'900.00</b>
B 2.7	Spezielle Baustelleneinrichtungen und Vorbereitungsarbeiten Gärtner / Unternehmer					19'900.00
<b>I</b>	<b>Umgebung Gebäude</b>					<b>602'600.00</b>
<b>I 1</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>					<b>125'000.00</b>
I 1.1	Geländeanpassung					18'520.00
I 1.4	Entwässerung					106'520.00
<b>I 2</b>	<b>Bauwerk in Umgebung</b>					<b>112'000.00</b>
I 2.3	Kleinbauwerk					112'000.00
<b>I 3</b>	<b>Grünfläche</b>					<b>71'500.00</b>
I 3.1	Vegetationsschicht					3'039.00
I 3.2	Rasen					2'920.00
I 3.3	Bepflanzung					65'540.00
<b>I 4</b>	<b>Hartfläche</b>					<b>115'800.00</b>
I 4.1	Fundationsschicht					25'200.00
I 4.2	Abschluss					12'900.00
I 4.3	Belag					77'710.00
<b>I 5</b>	<b>Schutzeinrichtung Umgebung</b>					<b>10'800.00</b>
I 5.2	Einfriedung: Handläufe					10'800.00
<b>I 6</b>	<b>Technik Umgebung</b>					<b>84'500.00</b>
I 6.1	Elektroanlage Umgebung					46'500.00
I 6.4	Wasseranlage Umgebung					38'000.00
<b>I 7</b>	<b>Ausstattung Umgebung</b>					<b>28'200.00</b>
I 7.1	Ausstattungsgegenstand					28'200.00
<b>I 8</b>	<b>Reserve</b>					<b>54'800.00</b>
I 8.1	Reserve					54'780.00
<b>V</b>	<b>Honorare / Planungskosten</b>					<b>124'700.00</b>
<b>V 1</b>	<b>Planer</b>					<b>124'700.00</b>
V 1.4	Spezialist					124'700.00
<b>W</b>	<b>Nebenkosten zu Erstellung</b>					<b>5'000.00</b>
<b>W 1</b>	<b>Bewilligung, Gebühr</b>					<b>5'000.00</b>
W 1.2	Gebühr					5'000.00
<b>Z</b>	<b>Mehrwertsteuer</b>					<b>60'300.00</b>
<b>Z 1</b>	<b>Mehrwertsteuer</b>					<b>60'300.00</b>
Z 1.1	Mehrwertsteuer		8.00	%		60'256.00

**Total Bau- und Nebenkosten, inkl. MwSt. 814'000.00**  
exkl. MwSt. 753'700.00

**Schnittstellen**

- Schnittstelle Rohplanie durchschnittlich ca -60cm OK fertig Terrain wo kein unterbauter Raum
- über unterbauten Räumen Schichtaufbau ab Drainageschichten in Kosten enthalten
- über unterbauten Räumen Abdichtung, Schutz der Abdichtung bei Losinger Marazzi
- Perimeter gem. Umgebungsplan, Stützmauer in Brüstungshöhe hinter Sammelstelle bei Losinger Marazzi
- Kosten der Abfallsammelstelle 80m2 nicht enthalten, untenstehend separat aufgeführt
- Des weiteren gilt die Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Köniz und Losinger Marazzi

**im Kostenvoranschlag enthalten**

- Erstellen aller Vegetationselemente, Unterhalt für 2 Jahre
- Element Innenhof Treppenanlage, Treppen entlang Baufeld 4 mit Handläufen
- Erstellen der Belagsflächen innerhalb Perimeter, Velobügel ungedeckt, Poller
- Meteorwasserleitungen, Rinnen, Schächte, Brunnen
- Beleuchtungskandelaber, Schlaufschächte Elektro und Verlegen der Elektroleitungen

**nicht im Kostenvoranschlag enthalten**

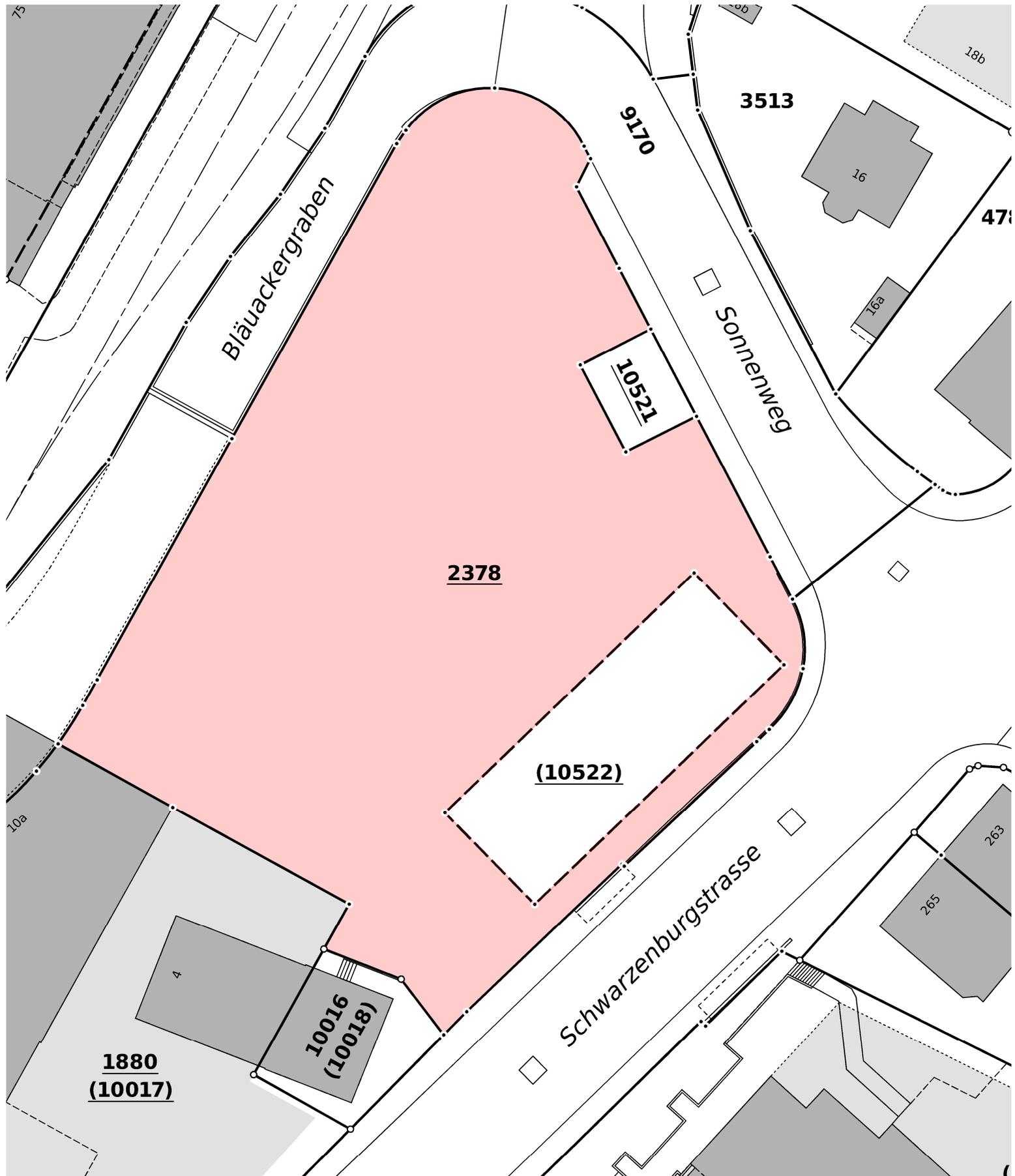
- Dachbegrünung /-beläge, Fassadenabschlüsse, -abdichtungen, Rinnen bei Eingängen bei Losinger Marazzi
- Abbrüche, Rodungen, Wiederinstandstellung Strassen bei Schäden durch Baubetrieb
- Belagsflächen auf Trottoirs, Randabschlüsse zu Trottoirs und zu Strassen
- Wiederinstandstellung von Strassen und Trottoirs aufgrund von Bauschäden, Anpassungen Bushaltestelle, Möblierung Restaurant
- Verkabelung und Inbetriebsetzung der Aussenbeleuchtung
- Sanitärinstallation des Brunnens, Anschlussgebühr Kanalisation
- Versickerungsanlage der Wohnüberbauung und Versickerungsversuch für Anlagendimensionierung

- Der Kostenvoranschlag geht davon aus, dass der vorhandene Baugrund den herkömmlichen Anforderungen bezüglich Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit standhält, dass kiesiges Auffüllmaterial verwendet wird und dass das Auffüllmaterial korrekt verdichtet wird.

**Kennzahlen Bauprojekt exkl. Abfallsammelstelle**

Code eBKP-H		Total
<b>C-J</b>	<b>Bauwerkskosten</b>	<b>603'000.00</b>
<b>B-Y</b>	<b>Erstellungskosten</b>	<b>753'000.00</b>
<b>A-Z</b>	<b>Anlagekosten</b>	<b>814'000.00</b>

<b>Kosten für Bereich Abfallsammelstelle 80m2, inkl. Asphaltbelag und Rinnen</b>	
Total	267'000.00
Honorar + Nebenkosten	53'400.00
Total exkl. MwSt.	320'400.00
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>346'000.00</b>



# FOLGEKOSTEN nach HRM2

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

### Rechtliche Grundlage:

**Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen)**  
Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
-------------	----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

4620.5010.0245 "Bläucker II"

Beträge in CHF

854'000 = Eingabefelder !!!

**BRUTTOKREDIT:** 854'000.00

### INVESTITIONSTRANCHE:

284'000 300'000 270'000

### FOLGEKOSTEN:

#### Kapitalkosten:

Abschreibungen ab Betrieb

(Anlagekategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)

Fremdfinanzierungszinsen

(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)

#### Betriebskosten

Sachaufwand (z. B. Unterhalt)

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)  
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)

**Total Folgekosten**

**4'118 12'586 42'201 46'116 46'116**

## Anlagekategorien und Nutzungsdauer (Ermittlung Abschreibungsatz):

Anlagekategorie:	Nutzungsdauer	Abschreib.satz
Tiefbauten / Wasserversorgung:	80	1.25%
Wasserleitungen / Hydranten	50	2.00%
- Wasserfassungen	33 1/3	3.00%
- Wasseraufbereitungsanlagen	50	2.00%
- Wasser-Pumpwerke	66	1.50%
- Wasser-Reservoir	20	5.00%
- Mess-, Steuerungs- Fernwirkanlagen	50	2.00%
Tiefbauten / Wasserbau:	40	2.50%
Tiefbauten / Strassen:		
Tiefbauten / Abwasserentsorgung:		
- Kanalisation	80	1.25%
- Spezialbauwerke	50	2.00%
- Abwasserreinigungsanlagen	33 1/3	3.00%
Tiefbauten / Übrige Tiefbauten:	40	2.50%
Hochbauten / Schulhaus, Kindergarten, Mehrzweckhalle:	25	4.00%
Hochbauten / Schwimmbad/Eissportanlage / Hallenbad:	25	4.00%
Hochbauten / Öffentliche Toilette:	25	4.00%
Hochbauten / Gemeindehaus / Zivilschutzanlage:	33 1/3	3.00%
Hochbauten / Werkhof / Feuerwehrmagazin:	40	2.50%
Hochbauten / Schiessanlage / Abfallsammelstelle:	40	2.50%
Hochbauten / Übrige:	25	4.00%
Waldungen / Alpen:	40	2.50%
Mobilien / Maschinen / Fahrzeuge	10	10.00%
Information / Soft-und Hardware	5	20.00%



# FOLGEKOSTEN nach HRM2

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

### Rechtliche Grundlage:

### **Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen)**

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
-------------	----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

5200.5040.2100 Aufwertung und Ergänzung RSS

Beträge in CHF

370'000 = Eingabefelder !!!

**BRUTTOKREDIT: 370'000.00**

### INVESTITIONSTRANCHEN:

150'000 110'000 110'000

### FOLGEKOSTEN:

#### Kapitalkosten:

Abschreibungen ab Betrieb

(Anlagekategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)

Fremdfinanzierungszinsen

(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)

2.50% 0 0 9'250 9'250 9'250

2% 300 820 1'260 1'480 1'480

#### Betriebskosten

Sachaufwand (z. B. Unterhalt)

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

1.00% 750 2'050 3'150 3'700 3'700

1.50% 1'125 3'075 4'725 5'550 5'550

#### abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (Beitrag Losinger Marazzi)  
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)

150'000 50'000  
12'500 12'500 12'500 12'500 12'500

### **Total Folgekosten**

**-160'325 -56'555 5'885 7'480 7'480**

## Anlagekategorien und Nutzungsdauer (Ermittlung Abschreibungsatz):

Anlagekategorie:	Nutzungsdauer	Abschreib.satz
Tiefbauten / Wasserversorgung:	80	1.25%
Wasserleitungen / Hydranten	50	2.00%
- Wasserfassungen	33 1/3	3.00%
- Wasseraufbereitungsanlagen	50	2.00%
- Wasser-Pumpwerke	66	1.50%
- Wasser-Reservoir	20	5.00%
- Mess-, Steuerungs- Fernwirkanlagen	50	2.00%
Tiefbauten / Wasserbau:	40	2.50%
Tiefbauten / Strassen:		
Tiefbauten / Abwasserentsorgung:		
- Kanalisation	80	1.25%
- Spezialbauwerke	50	2.00%
- Abwasserreinigungsanlagen	33 1/3	3.00%
Tiefbauten / Übrige Tiefbauten:	40	2.50%
Hochbauten / Schulhaus, Kindergarten, Mehrzweckhalle:	25	4.00%
Hochbauten / Schwimmbad/Eissportanlage / Hallenbad:	25	4.00%
Hochbauten / Öffentliche Toilette:	25	4.00%
Hochbauten / Gemeindehaus / Zivilschutzanlage:	33 1/3	3.00%
Hochbauten / Werkhof / Feuerwehrmagazin:	40	2.50%
Hochbauten / Schiessanlage / Abfallsammelstelle:	40	2.50%
Hochbauten / Übrige:	25	4.00%
Waldungen / Alpen:	40	2.50%
Mobilien / Maschinen / Fahrzeuge	10	10.00%
Information / Soft-und Hardware	5	20.00%

