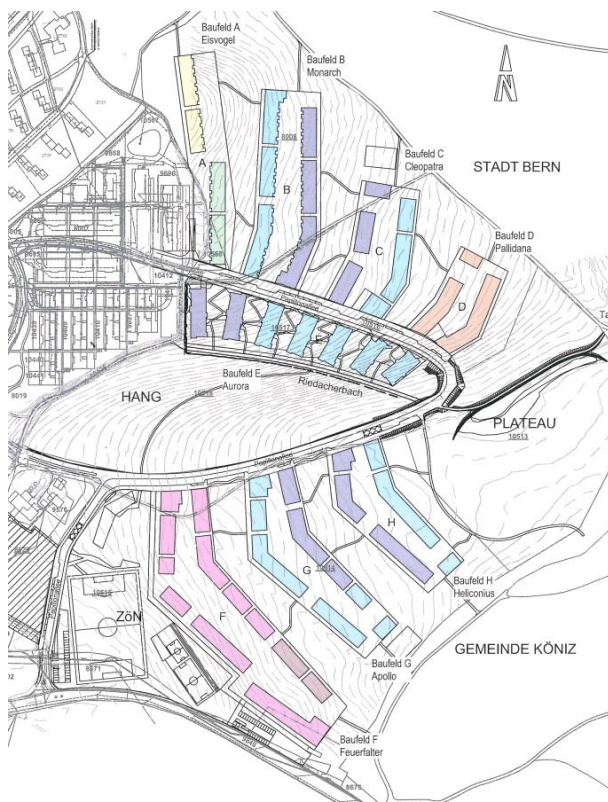


Planungsgebiet Ried Ost – Quartier «Papillon», Baufeld F: Abgabe von Land im Baurecht
Beschluss und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Ausgangslage

Das Gebiet Ried hat eine lange und abwechslungsreiche Planungsgeschichte. Im Jahr 1972 schlossen sich die Grundeigentümer zu einer Miteigentümergeinschaft, der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG), zusammen. Diese bestand ursprünglich aus 18 Miteigentümern (Privatpersonen, Firmen und die Gemeinde). 1979 beschlossen die Stimmberechtigten eine Überbauungsordnung (UeO), welche das gesamte Gebiet abdeckte (rund 450'000 m² Land resp. fast 100 Fussballfelder). Auf dieser Grundlage ist seither in Etappen der westliche Teil des Rieds realisiert worden.

Im vorliegenden Antrag geht es nun um das Planungsgebiet Ried Ost. Nach der Jahrtausendwende stellte die MEG fest, dass die Planungsgrundlagen von 1979 nicht mehr zeitgemäss waren. Deshalb lancierten sie zusammen mit der Gemeinde im Jahr 2007 einen offenen Planungswettbewerb. Das Konzept «Papillon» der Arbeitsgemeinschaft blue architects und Ruprecht Architekten aus Zürich ging als Siegerkonzept hervor. Dieses bildete die Grundlage für die neue UeO Ried Ost, welcher die Stimmberechtigten im Sommer 2012 mit grossem Mehr zustimmten. Diese UeO beinhaltet insgesamt acht Baufelder für Wohnbauten (Baufelder A bis F), einen Bereich für die Schule und den Sportplatz in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) und den Weiler. Die Grundstücke wurden der neuen Planung angepasst und die verbleibenden Miteigentümer haben sich auf eine Realteilung geeinigt, wobei die Eigentumsanteile in Form von Bruttogeschossflächen (BGF) bemessen und den Baufeldern zugeteilt wurden. Die Gemeinde konnte alle ihre Eigentumsanteile ausserhalb des Weilers im Baufeld F konzentrieren. Mit 26'400 m² umfasst dieses aber mehr BGF als die Gemeinde besitzt. Deshalb wurde auch noch die Familiengemeinschaft Emch – eine einfache Gesellschaft – mit einem Anteil von 3'316 m² BGF Miteigentümerin des Baufelds F. Die Nutzungsmasse verstehen sich ohne den Nutzungsbonus, welcher bei Einhaltung der qualitätssichernden Massnahmen gewährt wird.



| Baufeld | Eigentümer | BGF | Anteil |
|-----------|----------------------|------------------------|----------|
| Baufeld A | PK Gemeinde Köniz | 5'710 m ² | 5.08 % |
| | FAMBAU | 7'390 m ² | 6.57 % |
| Baufeld B | Migros PK | 20'200 m ² | 17.97 % |
| Baufeld C | Marti GU | 5'300 m ² | 4.72 % |
| | EG Buchschacher | 5'300 m ² | 4.72 % |
| Baufeld D | Ascaro Vorsorgestif. | 5'200 m ² | 4.63 % |
| Baufeld E | Marti GU | 5'242 m ² | 4.66 % |
| | EG Buchschacher | 8'858 m ² | 7.88 % |
| Baufeld F | EWG Köniz | 23'084 m ² | 20.53 % |
| | Fam. Emch | 3'316 m ² | 2.95 % |
| Baufeld G | Marti GU | 5'300 m ² | 4.72 % |
| | EG Buchschacher | 10'000 m ² | 8.89 % |
| Baufeld H | Marti GU | 3'750 m ² | 3.34 % |
| | EG Buchschacher | 3'750 m ² | 3.34 % |
| Total | | 112'400 m ² | 100.00 % |

2. Projekt- und Angebotswettbewerb auf dem Baufeld F

Die Gemeinde und die Familiengemeinschaft Emch führten 2017 zusammen mit vier Firmen (Mobimo Management AG, Marti Generalunternehmung AG, Implenia AG und Allreal Generalunternehmung AG) ein zweistufiges Verfahren durch.

Die erste Stufe bestand aus einem anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Die seitens der Gemeinde formulierte Leitidee bei der Wettbewerbsausschreibung sah die Entwicklung eines visuell und programmatisch vielschichtigen und der Nachhaltigkeit verpflichteten Quartierbausteins vor. Dieser soll hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten genügen und durch kluge Lösungen einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft leisten. So ist die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal und die Einhaltung der Anforderungen an ein Plusenergie-Quartier geplant. Weiter sind drei verschiedene Wohnungsangebote und Eigentumsformen zu realisieren: Demnach sind je ein Drittel preisgünstige Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, marktorientierte Mietwohnungen für Investorinnen und Investoren und Stockwerkeigentumswohnungen vorzusehen. Als Sieger ging das Projekt «PFYFAUTER» der Bob Gysin + Partner AG Architekten ETH SIA BSA in Zürich hervor.

Damit das Quartier «Papillon», an welchem die Gemeinde den grössten Anteil besitzt, als beispielhafte und nachhaltige Siedlung entwickelt und realisiert wird, folgte in der zweiten Stufe des beschriebenen Verfahrens ein Angebotswettbewerb mit Zielvorgaben an die beteiligten Firmen, welche sich für die Entwicklung mit anschliessender Übernahme des Baufelds F im Baurecht bewerben konnten. Das beste Angebot hat die Gemeinde von der Mobimo Management AG (Mobimo) erhalten. Sie lag bei den meisten Kriterien – neben dem Baurechtszins waren dies insbesondere Aussagen zur Nachhaltigkeit, zur Nutzungskonzeption und zur Umsetzung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – ganz vorne oder gleichauf mit den übrigen Anbieterinnen. Auch wirtschaftlich stellt die Mobimo das beste Angebot mit einer Baurechtszinsofferte von ca. CHF 657'000 pro Jahr, was bei 25'400 m² BGF (inklusive Nutzungsbonus) einem durchschnittlichen jährlichen Baurechtszins von rund CHF 26 pro Quadratmeter BGF entspricht. Damit liegt das Angebot der Mobimo rund 10 % höher als bei den übrigen Anbieterinnen. Dieses Auslobungsergebnis bildet denn auch die Grundlage für die Festsetzung der Baurechtsbedingungen, welche von der Mobimo oder einer von ihr beigebrachten Bauträgerschaft zu übernehmen sind.

Die Familiengemeinschaft Emch dagegen, wird voraussichtlich selber investieren. Falls sie wider Erwarten doch noch aus der Projektentwicklung für das Baufeld F aussteigen will, ist sie verpflichtet, ihre BGF-Anteile der Gemeinde zu verkaufen. Diese Verpflichtung wurde mittels Kaufrecht zugunsten der Gemeinde am Miteigentumsanteil der Familiengemeinschaft Emch sichergestellt. Die Gemeinde ihrerseits verpflichtet sich im Baurechtsvertrag zur Ausübung des Kaufrechts und zur Weitergabe im Baurecht an ihre Baurechtsnehmenden. Damit ist sichergestellt, dass keine Baulücke entsteht und die Gemeinde selber nicht als direkte Investorin auftreten muss.

3. Baurechtsverträge

a) Wohnsegmente und Eigentumsformen für die Baurechtsabgabe

Der Anteil der Gemeinde des Baufelds F soll in drei Baurechte aufgeteilt und parzelliert werden, wobei die Verteilung der BGF als Planungswerte zu betrachten sind, da die genauen Flächen und die Lage der Nutzungsbereiche erst nach Vorliegen des Vorprojektes festgelegt werden können. Dem gemeinnützigen Wohnungsbau sollen ca. 8'330 m² BGF, dem renditeorientierten Wohnungsbau ca. 9'000 m² BGF und dem Bereich im Stockwerkeigentum ca. 8'070 m² BGF zugewiesen werden. Die vorgesehene Segmentierung der Nutzung und Bauträgerschaften soll eine hohe soziale Durchmischung für eine breite Bewohnerschaft ermöglichen.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Gewährung von vergünstigten Darlehen. Grundlage hierzu bildet Artikel 108 der Bundesverfassung, welcher dem Bund direkt

den Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsauftrag erteilt. Unlängst haben sich auch Städte und grössere Gemeinden aufgrund der regulierenden raumplanerischen Massnahmen zur Förderung von Wohnraum zu tragbaren Mieten bekannt. Dies insbesondere auch, weil die Verknappung des Baulandangebots bei gleichzeitig erhöhter Nachfrage zu einer massiven Verteuerung der Mieten führte. Zudem ist auf der Angebotsseite in oder um die Zentren ein grosser Mangel an familien- und altersgerechten Wohnungen feststellbar. So hat auch die Gemeinde Köniz die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen sich als Ziel gesetzt und die Stimmberechtigten haben am 12. Februar 2017 einer Änderung des Baureglements zugestimmt, welche unter anderem die Abgabe von Grundstücken im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorsieht (vgl. Art. 26a des Baureglements, dessen Inkrafttreten durch eine hängige Beschwerde noch gehemmt wird).

Die Umschreibung der Gemeinnützigkeit findet sich im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz; SR 842): Gemäss Artikel 4 Absatz 3 dieses Gesetzes gilt eine Tätigkeit dann als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Nicht gewinnstrebig zu handeln bedeutet im Kontext des Mietwohnungsbaus, dass Wohnraum anstelle möglicher Marktmieten zu Kostenmiete abgegeben wird. Zur Bemessung des (kostendeckenden) Mietzinses dürfen deshalb gemäss Artikel 8 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung; SR 842.1) nur die anrechenbaren Liegenschaftskosten – wie die Kapitalzinsen, die Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Amortisationen bzw. Rückstellungen – hinzugezogen werden. Bei den Kapitalkosten ist beachtlich, dass das investierte Eigenkapital höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden darf, also zum aktuellen Referenzzinssatz, welcher das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) jeweils publiziert. Basis für die Berechnung der kostendeckenden Mieten bilden die maximalen Anlagekosten gemäss den Anlagekostenlimiten des BWO. Beachtlich ist vorliegend, dass der in diesen Limiten enthaltene Landwertanteil in der Regel 30 % tiefer als der Marktwert ausfällt, was auch zu tieferen Baurechtszinsen führt.

Weiter haben die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Statuten zwingend nach Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung auszugestalten. Die gewichtigste Vorgabe darin ist neben dem Zweck, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, dass der bei Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals verbleibende Teil des Vermögens zweckgebunden bleibt. Letztlich verpflichten sich gemeinnützige Bauträgerschaften zudem zur Beachtung der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Diese Charta haben die Verbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus und das BWO verabschiedet. Sie enthält Grundsätze, nach welchen sich die gemeinnützigen Wohnbauträger richten sollen.

Renditeorientierter Wohnungsbau

Dieser soll es Investorinnen oder Investoren sowie auch den Vorsorgestiftungen ermöglichen, Wohnimmobilien als Anlageobjekte zu halten und entsprechend zu Marktbedingungen vermieten zu können. Diese Wohnungen verfügen in der Regel über einen gegenüber dem preisgünstigen Wohnungsbau höheren Ausbaustandard und grössere Nutzflächen. Sie sprechen deshalb ein Mietersegment mit einer höheren Zahlungsbereitschaft an.

Stockwerkeigentum

Zur guten sozialen Durchmischung gehört auch ein Angebot an selbstgenutztem Wohneigentum. Es ermöglicht der Gemeinde zudem, dieses gerade im heutigen Zinsumfeld weiterhin stark nachgefragte Segment anzubieten und somit einen Wegzug dieser Nachfragergruppe in ländliche Gegenden zu verhindern.

b) Vertragsbestimmungen für die Baurechtsabgabe

Es ist vorgesehen, mit der Mobimo zunächst nur Vorverträge zum Abschluss der späteren Baurechtsverträge zu schliessen. Diese werden aus Kostengründen nicht im Grundbuch eingetragen. Weil im Vorvertrag jedoch sämtliche Bestimmungen der Baurechte bereits festgehalten werden, verleihen diese der Mobimo genügend Rechts- und somit auch

Planungssicherheit. So kann die Suche nach den Bauträgerschaften – insbesondere nach einem geeigneten gemeinnützigen Wohnbauträger – frühzeitig beginnen und die Projektentwicklung an die Hand genommen werden.

Nach positivem Volksentscheid über die Abgabe im Baurecht und erfolgter Parzellierung werden alsdann die (definitiven) Baurechtsverträge mit den Bauträgerschaften abgeschlossen. Bis auf die Parteien unterscheiden sich die Vorverträge materiell nur marginal von den Hauptverträgen. Deshalb wird auch beantragt, dem Gemeinderat die Kompetenz für den Abschluss dieser Verträge zu erteilen.

Wesentliche Inhalte der Baurechtsverträge

Zur Erreichung der im Projektwettbewerb formulierten Leitidee, ein qualitativ hochwertiges und den drei Nachhaltigkeitsaspekten Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft genügendes Quartier zu schaffen, wurden beim Angebotswettbewerb hohe Zielsetzungen vorgegeben. Der offerierte Baurechtszins entspricht denn auch dem unter den gesetzten Rahmenbedingungen erzielbaren Höchstwert. Dabei führen die Vorgaben (Kostenmiete, statutarische Auflagen und Einhaltung der Charta) für die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zum tiefsten Baurechtszins.

| | |
|-----------------------------|---|
| Baurechtszins: | CHF 18/m ² /BGF beim gemeinnützigen Wohnungsbau (total ca. CHF 150'000 p.a.); CHF 25/m ² /BGF bei den renditeorientierten Mietwohnungen (total ca. CHF 225'000 p.a.) und CHF 35/m ² /BGF beim Stockwerkeigentum (total ca. 282'000 p.a.); insgesamt ca. CHF 657'000 p.a. |
| Beginn der Zahlungspflicht: | 1/4 ab Abgabe Baugesuch bis zur Rechtskraft der Baubewilligung; 1/2 nach Rechtskraft der Baubewilligung für 24 Monate; 1/1 ab 25. Monat nach Rechtskraft der Baubewilligung. |
| Anpassungsmodalitäten: | Eine Anpassung des Baurechtszinses kann ordentlich alle 5 Jahre zu 70 % an den Landesindex der Konsumentenpreise erfolgen. Ausserdem ist eine Anpassung möglich, wenn sich die Nutzungs- und Betriebsart wesentlich (> 20 % der BGF) ändert oder das Nutzungsmass um mehr als 5 % anwächst. Zudem sind Anpassungen an neue wirtschaftliche Verhältnisse alle 20 Jahre möglich. |
| Dauer des Baurechts: | 100 Jahre. |
| Heimfallsentschädigung: | Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf den Baurechten bestehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin bzw. der Gemeinde über und zwar zu einem Übernahmepreis von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes. |
| Vorzeitiger Heimfall: | Bei Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen kann die Gemeinde den vorzeitigen Heimfall herbeiführen und bei schuldhaftem Verhalten Schadenersatzforderungen stellen. |
| Vorkaufsrecht: | Der Gemeinde als Grundeigentümerin steht das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu. |
| Bauverpflichtung: | Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das Siegerprojekt «PFYFAUTER» aus dem Projektwettbewerb gemäss dem Bericht des Preisgerichts vom 19. September 2017 zu realisieren. Die Überbauung ist als 2000-Watt-Areal zu entwickeln und zu betreiben; eine Zertifizierung ist anzustreben. Zusätzlich ist für das Baufeld F eine gewichtete Gesamtenergieeffizienz kleiner Null zu erreichen (Plusenergie-Quartier). Der Nachweis erfolgt gemäss dem Nachweisinstrument „Gewichtete Gesamtenergiebilanz Quartier“, Stand bei Abschluss des Baurechtsvertrages. |

| | |
|--|---|
| Freiraumgestaltung: | Die versiegelten Flächen sind auf das funktional Notwendige zu beschränken. Die Aussenräume des Baufelds F sind soweit als möglich als naturnahe Lebensräume fachgerecht auszugestalten und zu pflegen (extensive Wiesen, Hecken und Feldgehölze mit einheimischen und standortgerechten Arten, Ruderalflure, Säume und vegetationsfähige Beläge; extensive Flachdachbegrünung, Kleinstrukturen, unfugte Mauern und Fassadenbegrünungen, standortgerechte und einheimische Bäume). |
| Infrastrukturkosten: | Übernahme der von der Gemeinde vorfinanzierten Infrastrukturkosten im Betrage von CHF 175/m ² /BGF. |
| Papillon Verwaltungs AG: | Die Bauberechtigte hat pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche eine Aktie à nominell 1 Franken zur Sicherstellung der Bewirtschaftung und der Betriebskosten der gemeinsamen Infrastruktur zu übernehmen. |
| Bodenbelastungen: | Es sind keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen des Baugrundes bekannt. Sollte trotzdem beim Aushub belastetes Material auftreten, übernimmt die Gemeinde für die Dauer von 10 Jahren die Gewährleistung und hat damit sämtliche Mehrkosten aus Bodenbelastungen zu ersetzen. |
| Die obigen Punkte gelten für alle drei Bereiche. Beim Bereich für die gemeinnützigen Wohnungen kommen folgende Punkte hinzu: | |
| Gemeinnützigkeit: | <p>Die Baurechtsberechtigte respektive ihre Rechtsnachfolgerin erstellt, finanziert und betreibt das Bauvorhaben im Sinne einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin. Deren Statuten müssen den Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842.1) und der Wohnraumförderungsverordnung (WfV; SR 842.1) in überwiegender Masse entsprechen. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Mietzinse nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss Artikel 8 WfV (Anrechenbare Liegenschaftskosten) zu gestalten. Sie hält sich an die Grundsätze der «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz».</p> <p>Werden die erwähnten Bestimmungen über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gemäss WFG und WfV auch nach einer schriftlichen Abmahnung unter Ansetzung einer angemessenen Nachfrist nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Baurechtsvertrages dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.</p> <p>Die Anfangsmietzinse sind der Grundeigentümerin, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung der Einwohnergemeinde Köniz, zum Nachweis der erwähnten Vorgaben mit detaillierter Kalkulation vorzulegen und später alle fünf Jahre mittels Mieterspiegel und Jahresrechnung (Bilanz- und Erfolgsrechnung) zu belegen.</p> |
| Übertragungspflicht: | Diese Verpflichtung ist auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen. Wird diese Pflicht verletzt, kann die Gemeinde den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. |

Einsichtnahme

Die Vertragsentwürfe und die zum Geschäft gehörenden Unterlagen können während den Öffnungszeiten der Liegenschaftsverwaltung an deren Schalter im Gemeindehaus Bläuacker, Landorfstrasse 1, eingesehen werden.

4. Finanzen

a) Wirtschaftlichkeit

Die Miteigentumsanteile am «Papillon» sind im Finanzvermögen verbucht. Die Gemeinde hat bisher netto – d.h. unter Berücksichtigung von zwei getätigten Verkäufen und unter Anrechnung der Rückzahlung vorfinanzierter Infrastrukturkosten – rund 9.5 Mio. Franken investiert. Diese Investition wird mit dem erwarteten Baurechtszins von ca. CHF 657'000 pro Jahr mit rund 6,9 % verzinst. Die rund 700 m² BGF im Weiler sind dabei noch nicht berücksichtigt. In Anbetracht des heutigen Zinsumfeldes ist dies ein äusserst erfreuliches Resultat.

Gemäss dem Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 des Kantons Bern (HRM2) sind Baurechtszinse mit 4,5 % zu kapitalisieren, um den Anlagewert für das Finanzvermögen zu bestimmen. Dies ergibt vorliegend einen Kapitalwert von ca. 14.6 Mio. Franken. Die Differenz zum Buchwert von rund 5.1 Mio. Franken kann die Gemeinde nach HRM2 in die Neubewertungsreserve einlegen und nach fünf Jahren erfolgswirksam auflösen. Die Einlage ist jedoch erst nach Abschluss der Baurechtsverträge möglich.

b) Zuständigkeit

Gemäss Artikel 72 Buchstabe d) der Gemeindeordnung sind zur Bestimmung des finanzkompetenten Organs die jährlichen Baurechtszinserträge mit einem Barwertfaktor von 25 zu multiplizieren. Im vorliegenden Fall ergibt dies rund 16.4 Mio. Franken, womit das Geschäft in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Köniz fällt.

c) Infrastrukturkosten

Damit die Infrastruktur für das gesamte Baugebiet erstellt werden konnte, haben die Miteigentümer im «Papillon» die Erstellungskosten durch Beitragszahlungen an die Infrastrukturgenossenschaft Papillon (IGP), an welcher die Gemeinde im Verhältnis zu ihrem BGF-Anteil beteiligt ist, vorgeschossen. Diese belaufen sich auf ca. CHF 175/m²/BGF. Damit fliessen der Gemeinde für das Bau Feld F nach der Baurechtsabgabe ca. 4.4 Mio. Franken zurück. Die Rückerstattung wird gemäss den Bestimmungen in den Baurechtsverträgen innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

5. Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat zu den abzuschliessenden Vorverträgen und den Baurechtsverträgen

Die Richtlinien sollen regeln, welche Behörde bei der Übertragung von Baurechten für die Genehmigung zuständig ist. Die Frage stellt sich besonders dann, wenn das Baurecht nicht nur übertragen, sondern im gleichen Zug auch noch abgeändert und/oder den dannzumal aktuellen Gegebenheiten angepasst wird. Um in solchen Fällen in Zukunft über mehr Rechtssicherheit zu verfügen, haben die Geschäftsprüfungskommission (GPK) und der Gemeinderat Anfangs 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).*

Die vorliegend abzuschliessenden Baurechtsverträge sind diesbezüglich einfacher den einzelnen Richtlinien zuzuordnen und zwar aus folgenden Gründen:

- es ist keine Etappierung vorgesehen;
- das Grundstück ist nicht überbaut;
- es müssen keine bestehenden Rechte abgelöst werden (Konfliktpotential);
- es müssen keine Leitungen zu Lasten der Gemeinde oder der Baurechtsnehmenden verlegt werden.

Einzig die Klausel, welche den Parteien alle 20 Jahre die Anpassung an neue wirtschaftliche Verhältnisse erlaubt, könnte zu einer wesentlichen Änderung führen, welche dem Parlament trotz noch laufendem Vertragsverhältnis vorzulegen ist. Was eine wesentliche Änderung ist, unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum, weshalb der Gemeinderat vorschlägt, dass bei Anpassungen der Verträge an sich geänderte Verhältnisse die Änderungen in jedem Fall dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet werden. Alle übrigen möglichen Änderungen, z.B. in Folge von Übertragungen betreffen in der Regel Nebenpunkte und sollen deshalb in der Zuständigkeit des Gemeinderats verbleiben.

6. Die nächsten Schritte

Nach der Genehmigung durch das Parlament werden die Vorverträge geschlossen und beurkundet und allenfalls notwendige Änderungen der UeO im geringfügigen Verfahren vorgenommen. Danach erfolgt die Projektierung der einzelnen Gebäude auf dem Baufeld F, damit eine parzellenscharfe Zuteilung auf die einzelnen Baurechte möglich wird und der Miteigentumsanteil der Familiengemeinschaft Emch ausgeschieden und abparzellierte werden kann. Die Miteigentumsanteile der Gemeinde werden auf einer Parzelle zu Alleineigentum vereinigt und die drei Baurechtsgrundstücke begründet. Nach dem positiven Entscheid der Stimmberechtigten werden alsdann die Baurechtsverträge geschlossen und beurkundet sowie im Grundbuch eingetragen.

7. Was geschieht bei einer Ablehnung?

Bei einer Ablehnung des Geschäfts würden die Investitionen der Gemeinde während Jahren nicht verzinst und die vorfinanzierten Infrastrukturkosten werden nicht zurück erstattet. Zudem kann keine Neubewertungsreserve gebildet werden. Auch werden der Baustart und damit die Realisierung der nachfolgenden Baufelder G und H aufgrund des in der UeO vorgesehenen Etappierungsregimes nicht möglich. Zudem muss die Gemeinde die Vorleistungen (Kosten für den Projektwettbewerb, allfällige Projektierungskosten etc.) der Mobimo und der Familiengemeinschaft Emch bis maximal CHF 200'000 je Baurecht zurückerstatten.

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:
 - 1.1 Der Abgabe der Parzelle Köniz / 10514 (resp. Teile davon) im Baurecht zu einem Baurechtszins von ca. 657'000 Franken pro Jahr wird zugestimmt.
 - 1.2 Das Parlament wird mit dem Vollzug beauftragt. Es wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft – namentlich den Abschluss der Baurechtsverträge, die Begründung von Unterbaurechten und Stockwerkeigentum, Grundstücksvereinigungen und Parzellierungen sowie Übertragungen der Baurechte – abzuschliessen sowie unwesentliche Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Es kann seine Befugnisse ganz oder teilweise auf den Gemeinderat übertragen.
2. Das Parlament überträgt seine Befugnisse gemäss Ziffer 1.2 an den Gemeinderat, dies mit folgendem Vorbehalt:
Die Kompetenz zur Anpassung der Baurechtsverträge an die wirtschaftlichen Verhältnisse verbleibt beim Parlament.
3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 9. Januar 2019

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Entwurf Abstimmungsbotschaft