



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 19. Mai 2019 Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Planungsgebiet Ried Ost – Quartier «Papillon» Seite 3
Entwicklung Baufeld F,
Abgabe von Land im Baurecht

Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 16. Mai 2019, 08–12 und 14–18 Uhr
Freitag, 17. Mai 2019, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)
Wabern (Dorfschulhaus*)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)
Niederwangen (Schulhaus)

Öffnungszeiten

Sonntag, 19. Mai 2019, 10–12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Dieses muss **frankiert** werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) und in den Abstimmungslokalen (siehe oben) abgegeben werden.

Ausserhalb der Logenöffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.

Letzte Leerung: Samstag, 18. Mai 2019, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:

Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr

Donnerstag bis 18 Uhr

Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch

(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).

Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Planungsgebiet Ried Ost – Quartier «Papillon»

Entwicklung Baufeld F, Abgabe von Land im Baurecht

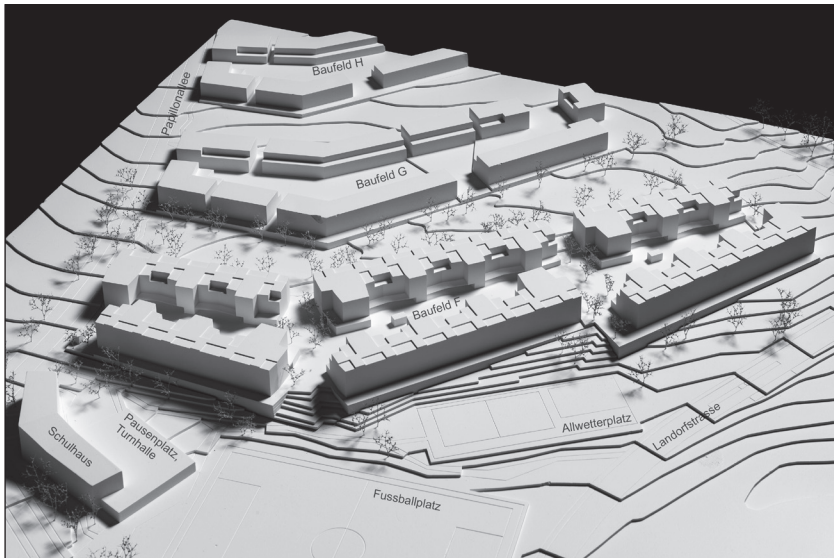
Das Wichtigste in Kürze

- Im Baugebiet Papillon in Niederwangen besitzt die Gemeinde Köniz rund 25'400 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF).
- Nach einer Realaufteilung in Baufelder durch alle beteiligten Grundeigentümer konnte die Gemeinde ihre Bruttogeschossfläche im Baufeld F konzentrieren. Sie will das Baufeld F, Parzelle Köniz 10514, nun im Baurecht einer Bauträgerschaft abgeben.
- Deshalb führte die Gemeinde im Jahr 2017 zusammen mit Projektentwicklern einen Projektwettbewerb für das Baufeld F durch. Die Projektentwickler konnten sich anschliessend in einem Angebotswettbewerb um das Baurecht bewerben.
- Mit dem besten Angebot kann die Gemeinde einen Baurechtszins von ca. 657'000 Franken pro Jahr realisieren.
- Die Entwicklung und Realisierung soll nachhaltig erfolgen: Das Baufeld F wird nach den Regeln der 2000-Watt-Gesellschaft und als Plusenergie-Quartier überbaut.
- Es wird sowohl gemeinnütziger und damit nicht gewinnorientierter Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete geben, wie auch renditeorientierte Mietwohnungen und Stockwerkeigentum.
- Die Baurechte werden für eine Dauer von 100 Jahren abgeschlossen.

Fachbegriffe: Siehe Seite 12–13



Plan und Modell Wohnüberbauung Papillon mit Baufeld F.



Zur Entwicklung des Quartiers «Papillon» und des Baufelds F

Die Gemeinde Köniz war bei der Planung des Gebiets seit 1972 als Miteigentümerin dabei. Die Eigentumsanteile der zeitweise mehr als 18 Miteigentümer bestanden aus über 450'000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. In dieser Eigentumsform mussten die grundlegenden Beschlüsse alle einstimmig gefällt werden. Erst wenn ein Areal überbaut werden sollte, wurde jeweils Eigentum ausgeschieden. Der Prozess war langwierig und schwierig. Nach der Neuplanung des noch nicht überbauten Teils des Rieds und nach Vorliegen des Resultats aus dem Planungswettbewerb im Jahr 2007 wurde das Areal unter dem neuen Namen «Papillon» im Jahr 2014 durch Begründung der Infrastrukturgenossenschaft Papillon (IGP) von den Miteigentümern in Baufelder aufgeteilt. Die Eigentümer konnten ihre Anteile auf ein einziges oder auf einige wenige Baufelder konzentrieren. Die Gemeinde Köniz hat sich für das Baufeld F entschieden (Parzelle Köniz 10514). Dieses liegt unmittelbar bei der neuen Schule und beim Sportplatz. Weil das Baufeld F mehr Bruttogeschossfläche beinhaltet als die Gemeinde besitzt, hat auch die einfache Gesellschaft Familiengemeinschaft Emch ihre Anteile dort konzentriert.

2017 wurde zusammen mit vier Entwicklungsfirmen ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durchgeführt. Eine fachlich, politisch und erfahrungsmässig breit abgestützte Jury hat in einer Präqualifikation zehn Architekturbüros bestimmt, welche am Projektwettbewerb teilnehmen konnten. Das Projekt «Pfyfauter» der Bob Gysin + Partner BGP AG, Zürich, wurde zum Sieger erkoren. Nach Abschluss des Projektwettbewerbs konnten sich die beteiligten Firmen nach vorgegebenen Kriterien in einem Angebotswettbewerb untereinander um das Baurecht bewerben. Die Firma mit dem besten Angebot – es ist dies die Mobimo Management AG – soll das Bauprojekt mit geeigneten Bau-trägerschaften realisieren können. Sofern die Stimmberechtigten dem Antrag des Parlaments zustimmen, wird die Projektierung des Baufelds F an die Hand genommen und der Anteil der Familiengemeinschaft Emch abparzelliert.

Der Anteil der Gemeinde umfasst rund 25'400 Quadratmeter BGF inklusive dem Nutzungsbonus, welche sie im Baurecht abgeben will. Die Überbauung soll nach den Regeln eines 2000-Watt-Areals

und als Plusenergie-Quartier realisiert werden. Ca. 9'000 Quadratmeter BGF (ohne die Anteile der Familiengemeinschaft Emch) sollen für Mietwohnungen zu Marktkonditionen genutzt werden; ca. 8'330 Quadratmeter BGF sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau nach dem Kostenmietprinzip vorgesehen. Die verbleibenden ca. 8'070 Quadratmeter werden zu Stockwerkeigentum ausgedient. Die Gemeinde wird mit der Abgabe ihres Anteils im Baurecht einen Baurechtszins von ca. 657'000 Franken pro Jahr realisieren können, was gerundet CHF 26 / Quadratmeter BGF / Jahr entspricht.

Zu den Vorverträgen und zum Inhalt der Baurechtsverträge

Die Miteigentumsanteile, also die BGF-Anteile, der Gemeinde und der Familiengemeinschaft Emch können erst lokalisiert und damit parzelliert werden, wenn mindestens ein Vorprojekt ausgearbeitet wurde, da das vorliegende Wettbewerbsergebnis hierzu nicht ausreicht. Aus diesem Grund werden vorerst Vorverträge abgeschlossen, welche zwar noch nicht im Grundbuch eingetragen werden können, jedoch den beteiligten Parteien genügend Rechtssicherheit verleihen, um das Vorprojekt auszuarbeiten. Nach Vorliegen des Vorprojekts wird der Anteil der Familiengemeinschaft Emch abparzelliert und in ihr Alleineigentum überführt. Gleichzeitig wird die Gemeinde ihr Grundstück voraussichtlich in drei Parzellen aufteilen, welche sich mit den geplanten Nutzungssegmenten decken. Darauf werden die jeweiligen Baurechte begründet und abgegeben. Ergeben sich aus der parzellenscharfen Aufteilung des Baufelds F Differenzen in der BGF-Zuteilung, werden diese untereinander transferiert und entschädigt.

Mit dem Projektwettbewerb hat die Gemeinde die Leitidee und Zielsetzungen für die Entwicklung des Baufelds F definiert. Die Verfasser des erstrangierten Projektes «Pfyfauter» wurden vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes gemäss der Ausschreibung empfohlen. Mit der Abgabe im Baurecht an die Mobimo Management AG oder der von ihr beigebrachten Bauträgerschaften wird auch die Ausführungspflicht in den Baurechtsverträgen überbunden.

Die wesentlichen Bedingungen der zu begründenden Baurechte sind:

<p>Dauer und Baurechtszins</p>	<p>Die Baurechtsdauer beträgt 100 Jahre. Der gesamte Baurechtszins für die Gemeinde beträgt ca. CHF 657'000 pro Jahr (= durchschnittlich CHF 26 / m² BGF / Jahr). Für die Parzelle der Gemeinde werden drei Baurechte begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau nach Kostenmiete; der jährliche Baurechtszins hierfür beträgt rund CHF 150'000 bzw. CHF 18 pro m² BGF. b) Baurecht für den renditeorientierten Mietwohnungsbau zu Marktkonditionen; der jährliche Baurechtszins hierfür beträgt rund CHF 225'000 bzw. CHF 25 pro m² BGF. c) Baurecht für Stockwerkeigentum; der jährliche Baurechtszins hierfür beträgt rund CHF 282'000 bzw. CHF 35 pro m² BGF.
<p>Anpassung Baurechtszins</p>	<p>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 mehr als 5 % anwächst. Zudem sind Anpassungen an neue wirtschaftliche Umstände alle 20 Jahre möglich.</p>
<p>Heimfall</p>	<p>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. Bei Vertragsverletzungen kann der vorzeitige Heimfall durch die Gemeinde herbeigeführt werden.</p>
<p>Vorkaufsrecht</p>	<p>Der Gemeinde als Grundeigentümerin steht das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu.</p>
<p>Bauverpflichtung</p>	<p>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 Bau Feld F eine gewichtete Gesamtenergieeffizienz kleiner Null zu erreichen (Plusenergie-Quartier). Der Nachweis erfolgt gemäss dem Nachweisinstrument «Gewichtete Gesamtenergiebilanz Quartier», Stand bei Abschluss des Baurechtsvertrages.</p>

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, unverfugte Mauern und Fassadenbegrünungen, standortgerechte und einheimische Bäume).
Gemeinnütziger Wohnungsbau	Für den Bauberechtigten des gemeinnützigen Wohnbauanteils gilt die Kostenmiete aufgrund der Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Der Wohnbauträger hat die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung (SR 842.1) zu erfüllen.
Erschliessung / Infrastruktur	Die Parzellen werden in erschlossenem Zustand übergeben. Die von der Gemeinde im Rahmen der gesamten Arealentwicklung vorgeschossenen Infrastrukturkosten in der Höhe von CHF 175 pro Quadratmeter BGF sind von den Bauberechtigten nach Abschluss der Baurechtsverträge zu bezahlen.

Die positiven Aspekte für die Gemeinde

Mit der Abgabe des Baufelds F an geeignete Bauträgerschaften erfolgt ein weiterer Schritt in der Realisierung des Quartiers «Papillon». Auch kann die Gemeinde ihre Vorleistungen in Wert setzen. Der Baurechtszins setzt ein Gegengewicht zu den Lasten, welche die Gemeinde tragen muss (unter anderem neues Schulhaus, Turnhalle, Sportplatz, Anteil am Gemeinschaftszentrum, Infrastruktur). Die drei Wohnformen gemeinnützig, normale Miete und Stockwerkeigentum schaffen Angebote für eine breite Bevölkerungsschicht. Dies wird durch die Konzeption als 2000-Watt-Areal und Plusenergie-Quartier noch gefördert. Mit dem Bauprojekt kann die Gemeinde aktiv den Mietwohnungsmarkt beeinflussen und dafür sorgen, dass auch für Familien geeigneter Wohnraum entsteht. Die Konzeption als 2000-Watt-Areal und die Abgabe im Baurecht stellen sicher, dass es sich um ein gesellschaftlich, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Projekt handelt.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

- Die Planung der Ausführung wird beginnen und in ein Bauprojekt münden.
- Die Anteile der Familiengemeinschaft Emch werden abparzelliert.
- Die definitiven Baurechtsverträge werden abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen.
- Das Baubewilligungsverfahren wird durchgeführt.
- Ab ca. Ende 2021 wird mit der Überbauung begonnen (Erstbezug frühestens ab Mitte 2023).
- Das östlich anstossende Baufeld G kann überbaut werden.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

- Das Baufeld F könnte nicht überbaut werden. Demzufolge wäre auch die Überbauung der nachfolgenden Baufelder G und H blockiert.
- Die Gemeinde muss auf den Baurechtszins verzichten.
- Ihre bisherigen Investitionen im Finanzvermögen im Ried resp. im Papillon werden weiterhin nicht verzinst.
- Die Gemeinde müsste die Vorleistungen (Kosten für den Projektwettbewerb, aufgelaufene Projektierungskosten etc.) den Vertragsparteien (Projektentwicklerfirmen, Familiengemeinschaft Emch) bis maximal 200'000 Franken pro Baurecht zurückerstaten.

Argumente im Parlament

PRO

- An attraktiver Lage zwischen Schule und Wald wird neuer Wohnraum geschaffen. Auf Gemeindeland entstehen ein 2000-Watt-Areal und ein Plusenergie-Quartier.
- Es ist energetisch wie architektonisch und sozial ein hervorragendes Projekt mit Vorbildcharakter bezüglich der Durchmischung und der Energie.
- Der vorgeschlagene Mix zwischen Eigentum, renditeorientiertem und gemeinnützigem Wohnungsbau ist richtig. Die damit verbundene Schaffung einer vielfältigen sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft nimmt unterschiedliche Bedürfnisse auf und ist ausgewogen.
- Im vorliegenden Geschäft werden gemeinnützige Wohnungen geschaffen. Damit wird dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Familien und für ältere Menschen entgegengewirkt. Die Mieten sind günstiger und bleiben dank Kostenmiete stabil.
- Mit dieser Entwicklung des Baufelds F kann die Gemeinde ihre Landanteile in Werte umsetzen.
- Die Ausschreibung hat ein sehr gutes Resultat bezüglich des Baurechtszinses gebracht.
- Der Baurechtszins berücksichtigt die unterschiedlichen Voraussetzungen des einerseits gemeinnützigen und andererseits rendite- und eigentumsorientierten Wohnungsbaus.
- Die Baurechtsverzinsung ist ein einträgliches Geschäft für den Könizer Finanzhaushalt. Der jährliche Betrag von ca. CHF 657'000 ist lukrativ.
- Mit der Abgabe von Land im Baurecht lastet das Risiko für eventuell nicht vermietete oder nicht verkaufte Wohnungen nicht auf der Gemeinde.

CONTRA

- Die Gemeinde verzichtet darauf, sicherzustellen, dass die preisgünstigen Wohnungen tatsächlich Haushalten mit geringerem Einkommen zu Gute kommen. Es fehlt die Kontrolle durch die Gemeinde.
- Es ist nicht nachvollziehbar, wieso in der Wettbewerbsphase kein gemeinnütziger Wohnbauträger beigezogen wurde. Wer die geplanten gemeinnützigen Wohnungen realisieren und betreiben wird, entscheidet nun die Baurechtsnehmerin und nicht die Gemeinde. Diese zieht sich zu sehr aus der Verantwortung.
- Der Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus in der gesamten Überbauung ist zu wenig. Beim Thema Wohnen fehlt in Köniz die Gesamtschau.
- Es gibt zu wenig grosse Wohnungen für Familien.
- Die je nach gemeinnützigem oder gewinnorientiertem Wohnungsbau unterschiedlichen Mieten könnten zu Spannungen unter der Mieterschaft führen.
- Es gibt keine Wohnsitzpflicht für Mietende von gemeinnützigen Wohnungen.
- Wegen der Auflage des gemeinnützigen Wohnungsbaus entgehen der Gemeinde jährlich Baurechtszinseinnahmen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 32 zu 1 Stimmen bei 7 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss 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.

Abstimmungsfrage

Planungsgebiet Ried Ost – Quartier «Papillon» Entwicklung Baufeld F, Abgabe von Land im Baurecht

Wollen Sie der Abgabe von Land im Baurecht auf dem Baufeld F (Parzelle 10514) in Niederwangen zustimmen?

Köniz, 11. Februar 2019

Der Präsident: Mathias Rickli
Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Planungsgebiet Ried Ost

Die Gemeinde hat für den noch nicht überbauten Teil im Quartier Ried in Niederwangen im Jahr 2007 einen Planungswettbewerb durchgeführt. Aus dem Siegerkonzept mit dem Namen «Papillon» wurde die Überbauungsordnung Ried (Ost) erarbeitet, welche von den Stimmberechtigten am 17. Juni 2012 gutgeheissen wurde.

Baurecht

Mit dem Baurecht erhält ein Dritter das Recht, ein Bauwerk auf fremden Grund zu errichten. Wird es selbständig (d.h. übertragbar) und dauernd (d.h. für mindestens 30 Jahre) ausgestaltet, kann es als selbständiges Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden. Der Inhalt und Umfang eines Baurechts wie die Lage, Ausdehnung, Zweck und die Entschädigung (Baurechtszins) werden in einem Baurechtsvertrag festgehalten. Dieser bedarf der öffentlichen Beurkundung. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt das Baurecht dem Grundeigentümer heim.

Bruttogeschossfläche BGF

Diese Fläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen. Darin eingerechnet sind die Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht an die BGF angerechnet werden unter anderem Keller- und Dachräume (sofern sie keine Wohnräume sind), zur Wohnung gehörende Galerien, Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen oder Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern. Mit der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wurde der Begriff «Bruttogeschossfläche» durch «Geschossfläche» ersetzt und für die Berechnung der SIA-Norm 416 unterstellt. Die Übergangsfrist für die Gemeinden läuft bis zum 31. Dezember 2020. Im vorliegenden Planungsgebiet Ried (Ost) gilt noch die Begrifflichkeit der BGF.

2000-Watt-Gesellschaft

Das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft ist es, den jährlichen Energieverbrauch pro Kopf stetig bis ins Jahr 2050 auf 3500 Watt respektive bis zum Jahr 2150 auf 2000 Watt Dauerleistung zu reduzieren und pro Person nicht mehr als eine Tonne Kohlendioxid zu verursachen. In Zukunft sollen mindestens drei Viertel der konsumierten Ener-

gie aus erneuerbaren, ein Viertel aus fossilen Energien stammen. 2000-Watt-Areale sollen den baulichen Teil des Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen und sind Siedlungsgebiete, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung der Gebäude, deren Betrieb und Erneuerung und die durch den Betrieb verursachte Mobilität nachweisen können.

Plusenergie-Quartier

In einem Plusenergie-Quartier (PEQ) wird jährlich mehr Energie erzeugt, als für das Raumklima, das Warmwasser und den Strombedarf benötigt wird. PEQ bauen auf bestehenden Vorschriften und Instrumenten auf (SIA, Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) und lassen sich ideal mit einem 2000-Watt-Areal kombinieren.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgern realisiert und betrieben, die als gemeinnützig im Sinne von Artikel 37 der eidgenössischen Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV) anerkannt sind. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften verfolgen den Zweck, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Diese Trägerschaften wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Sie können unterschiedliche Rechtsformen aufweisen und als Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Stiftung, Verein oder anders organisiert sein. Das Kapital ist zweckgebunden und darf bei einer Auflösung der Körperschaft höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden, so dass der verbleibende Teil des Vermögens dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzuwenden ist.

