

Baurechtsvertrag Zingghaus (SDR 8698 / 1770), Verlängerung

Beschluss; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Ausgangslage

Das Grundstück 1770, das sogenannte "Zingghaus", wurde von der Gemeinde Köniz am 29. Oktober 1976 mit dem Ziel erworben, dieses bedeutende Baudenkmal – es handelt sich um ein noch in seiner ursprünglichen Form befindliches Hochstudhaus aus dem 17. Jahrhundert – an seinem angestammten Standort zu erhalten. Damit leistete die Gemeinde Köniz einen gewichtigen Beitrag zur Sicherung der Baudenkmalgruppe Schloss – Kirche.

Der Baurechtsvertrag Zingghaus wurde 1986 abgeschlossen. Die Laufzeit des Baurechtsvertrags wurde auf 50 Jahre angesetzt und läuft somit am 31. Dezember 2036 ab.

Das Zingghaus ist im kantonalen Bauinventar als schützenswertes K-Objekt eingetragen. Es befand sich damals in einem sehr schlechten Zustand und wies einen amtlichen Wert von CHF 65'800.- auf, der damalige Marktwert wurde auf CHF 90'000.- festgelegt. Die Baurechtsabgabe ermöglichte es, dass das Haus nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert und einem für diese Baustruktur geeigneten Zweck zugeführt wurde. Die Abgabe des Baurechts erfolgte entschädigungslos und mit einer speziellen Auflage bezüglich der Festlegung der Heimfallentschädigung. Diese besagt, dass vom dannzumaligen Marktwert der Betrag von CHF 90'000.- abzuziehen ist. Der Baurechtszins wurde damals auf CHF 4'500.- festgelegt und beträgt aktuell CHF 5'644.50 pro Jahr.

Die Baurechtnnehmerin bewohnt seither das Gebäude und vermietet Teile davon an die Musikschule Köniz. Ebenso renovierte sie den Saal im Dachgeschoss, welcher öffentlich zugänglich ist und auch tageweise gemietet werden kann. Er wird vorwiegend für Konzerte genutzt und bietet Platz für bis zu 60 Personen. Auf der Südseite des Daches wurde eine Photovoltaikanlage installiert, um das Gebäude mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Das Zingghaus kann heute durch die umsichtige Renovation als Musterbeispiel für die Transformation einer denkmalgeschützten Baute bezeichnet werden.

2. Umbauvorhaben

Die Baurechtnnehmerin plant nun einen weiteren Umbau, durch den eine Nutzung als Generationenhaus ermöglicht wird. Der Hauptteil der Wohnflächen soll durch die Nachkommen genutzt werden, während die Eltern für sich eine Einliegerwohnung bauen möchten. Damit wird die bereits bestehende Nutzung auf eine sinnvolle Weise verdichtet und zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Sobald die Vertragsverlängerung rechtsgültig unterzeichnet ist, wird die die Baurechtnnehmerin das Baugesuch einreichen und den Umbau so rasch als möglich ausführen.

3. Vertragsverlängerung bis 31.12.2096

Zur Sicherung der Investition möchte die Baurechtnnehmerin den Baurechtsvertrag frühzeitig verlängern und ist mit diesem Anliegen an die Gemeinde gelangt. Die Abteilung Immobilien hat das Vorhaben geprüft und unterstützt dieses unter der Bedingung, dass der Baurechtszins den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen angepasst wird. Dazu hat die Abteilung Immobilien eine Schätzungsfirma beauftragt, einen neuen und für beide Parteien fairen Baurechtszins zu ermitteln. Auf dieser Basis wurde der neue Baurechtszins auf CHF 14'623.- festgelegt und von der Baurechtnnehmerin nach mehreren Verhandlungen akzeptiert. Die Baurechtsdauer wurde bis 31. Dezember 2096 festgelegt, was einer Verlängerung des ursprünglichen Baurechts für weitere 60 Jahre entspricht (der bestehende Baurechtsvertrag läuft 2036 aus).

Die neuen Vertragsbedingungen sollen per 01.01.2025 gelten und sind Bedingung für eine Zustimmung der Gemeinde als Grundeigentümerin zum geplanten Umbauvorhaben. Nebst der Anpassung des Baurechtszinses wurde der Baurechtsvertrag im obligatorischen Teil auf eine neue, moderne vertragliche Basis gestellt.

4. Finanzen

Durch die Anpassung des Baurechtszinses von CHF 5'644.50 auf neu CHF 14'623.00 entstehen jährliche Mehreinnahmen für die Gemeinde im Umfang von CHF 8'978.50.-, die bis 2096 gesichert sind. Der Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise und kann alle 5 Jahre an die Veränderungen angepasst werden. Im neuen Baurechtsvertrag wird die Teuerung dem Baurechtsnehmer zu 100% belastet, nicht mehr wie im bestehenden Vertrag nur zu 60%.

Die Baurechtszinseinnahmen werden dem Konto 4650.4430.70, "Baurechtszinseinnahmen", gutgeschrieben.

Da der 25-fache Wert der jährlichen Baurechtszinseinnahmen einem Betrag von CHF 365'575.- entspricht, liegt die Beschlusskompetenz beim Parlament.

5. Einbezug GPK und Delegation an den Gemeinderat

Der GPK wurden der bestehende Baurechtsvertrag, der Entwurf der Vertragsverlängerung, die Baurechtszinsberechnung sowie der Auszug Zingghaus aus dem kantonalen Bauinventar zur Kenntnis gebracht.

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament den Vollzug aus Gründen der Verwaltungseffizienz zu delegieren. Der Gemeinderat beabsichtigt, von seinem Delegationsrecht in Artikel 58 Absatz 4 der Gemeindeordnung Gebrauch zu machen und an eine Person aus der Verwaltung weiter zu delegieren.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Verlängerung des Baurechts Zingghaus (SDR 8698 / 1770) bis ins Jahr 2096 wird gemäss den im Antrag enthaltenen Konditionen zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, den Baurechtsvertrag abzuschliessen. Er kann zudem kleinere Änderungen materieller und formeller Natur in eigener Kompetenz vornehmen.

Köniz, 25.10.2023

Der Gemeinderat

Beilagen

Keine Beilagen