

Niederwangen Schwendistutz; Abgabe von Land im Baurecht

Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

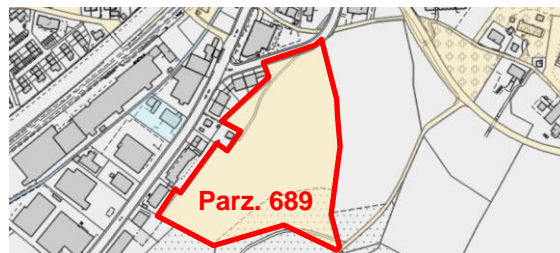
1. Ausgangslage

Die Gemeinde Köniz besitzt in Niederwangen am Schwendistutz die Landwirtschaftsparzelle 689 mit einer Gesamtfläche von 37'150 m². Ein Teil davon (4'334 m²) ist eingezont und befindet sich heute in einer gemischten Zone der Bauklasse IIIb. Auf Grund der Erschliessungsmöglichkeiten ist es klug, die Parzelle zusammen mit dem benachbarten Grundstück der Stiftung Familiensupport Bern West zu entwickeln. Es gelang, die Stiftung von einer gemeinsamen Entwicklung zu überzeugen.

In einem breit abgestützten Entscheid beschloss der Gemeinderat, auf der Parzelle ein Generationenwohnprojekt mit preisgünstigen Wohnungen zu realisieren. Im Rahmen der Wohnstrategie der Gemeinde Köniz ist das Areal geeignet, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete zu erhöhen. Damit kann die Gemeinde als positives Beispiel voranschreiten.



Das Areal Schwendistutz in Niederwangen



Die Landwirtschaftsparzelle 689 der Gemeinde Köniz



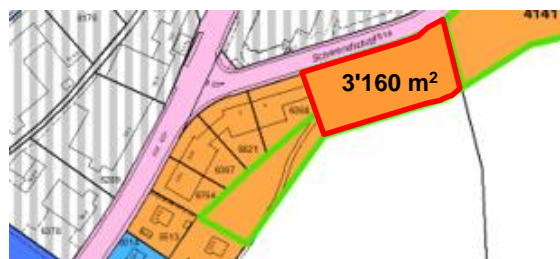
Der eingezonte Teil der Gemeindeparzelle (rot)



Blick von der Riedstrasse Richtung Westen.

2. Abparzellierung der nicht bebaubaren Fläche

Der Perimeter der Bauzone beinhaltet westlich einen Teil in der Grösse von 1'117 m², der auf Grund seiner Geometrie nicht sinnvoll bebaubar ist. Er weist an der schmalsten Stelle eine Tiefe von lediglich 12 m auf, was unter Einhaltung der Grenzabstände kein vernünftiges Bauvolumen mehr zulässt. Dieser Teil wird abparzelliert und soll voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt, zusammen mit den angrenzenden Wohnparzellen (Parz. 6764, 6367, 6821 und 6368), entwickelt werden (linkes Bild).



Teil, welcher abparzelliert wird, zusammen mit den benachbarten Wohnparzellen (gestrichelt).

Der bebaubare Teil der Gemeindeparzelle mit 3'160 m².

Es verbleibt ein bebaubarer Teil mit einer Fläche von 3'160 m².

3. Gemeinsame Entwicklung mit der Stiftung Familiensupport Bern West

Die Parzelle 689 der Gemeinde soll zusammen mit der Nachbarsparzelle 1296 der Stiftung Familiensupport Bern West entwickelt werden. Es ergeben sich dadurch nebst einer grösseren Baumasse zahlreiche Synergien. Insbesondere kann durch die gemeinsame Entwicklung die Erschliessung mittels Tiefgarage gemeinsam gelöst werden. Es braucht dadurch lediglich einen Anschluss an die Kantonsstrasse (Schwendistutz), was ein gewichtiger Vorteil ist.

Die Stiftung Familiensupport hat im Rahmen mehrerer Verhandlungen Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung gezeigt. Sie plant, ihr Land im Baurecht an eine konventionelle Investorin abzugeben und auf dem Areal preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Sie hat dazu bereits eine Projektentwicklungsvereinbarung mit Losinger Marazzi abgeschlossen und möchte das Projekt so rasch als möglich realisieren, da sie eine Erhöhung der Mehrwertabgabe bei nicht zeitgerechter Entwicklung abwenden möchte. Das Entwicklungsmandat der Stiftung Familiensupport Bern West mit der Losinger Marazzi AG beinhaltet auch die Vergabe des entwickelten Projekts an eine klassische Investorin als Baurechtsnehmerin.

Losinger Marazzi hat eine Machbarkeitsstudie bei Bürgi Schärer Architekten AG beauftragt, um das mögliche Bebauungsvolumen, die Abhängigkeiten und die Erschliessungsmöglichkeiten abzuschätzen.

4. Machbarkeitsstudie Bürgi Schärer Architekten AG

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass auf der Gemeindeparzelle zwei Punkthäuser errichtet und gemäss aktuellem Projektstand 42 Wohnungen realisiert werden können. Es entsteht eine oberirdische Geschossfläche von ca. 3'200 m².



Machbarkeitsstudie Bürgi Schärer Architekten AG

Die Machbarkeitsstudie zeigt die entstehende gemeinsame Haupterschliessung auf (roter Pfeil). Nebst der Erschliessung ist dieser Bereich auch vorgesehen für gemeinsame Infrastrukturen (betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, ev. Spitex).



Visualisierung, Ansicht von Nordwesten her

Die Machbarkeitsstudie bestätigt die Wichtigkeit einer gemeinsamen Entwicklung. Dadurch können Synergien bezüglich gemeinschaftlich genutzter Räume sowie der Erschliessung geschaffen werden.

5. Auswahl Baurechtsnehmerin

Für die geplante Baurechtsabgabe der Gemeindeparzelle an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft stellten sich einige Schwierigkeiten. So verteuert die starke Hanglage die Bebauung. Falls eine Bebauung in einer Etappe realisiert werden soll, ist die Gemeinde auf den Taktfahrplan der Stiftung Familiensupport Bern West angewiesen. Ausserdem erfordert die enge Zusammenarbeit mit der Totalunternehmung Losinger Marazzi AG eine bauerfahrene Wohnbaugenossenschaft. Das Grundstück ist, isoliert betrachtet, für eine Generationensiedlung nur bedingt geeignet, da die Aneinanderreihung der Baukörper kaum Aussenräume mit Begegnungsqualität zulässt.

Die Gemeinde liess sich bei der Evaluation einer geeigneten Wohnbaugenossenschaft vom Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn unterstützen. Dieser empfiehlt nach einer internen Evaluation der Rahmenbedingungen sowie einer gezielten Umfrage unter Verbandsmitgliedern des Regionalverbands Bern-Solothurn die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus als Investorin. Dies aus den folgenden Gründen:

1. Die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus ist in Köniz bereits ansässig und verfügt über ein beachtliches Portfolio im Umfeld des Areals. Sie ist auf der Suche nach einer Möglichkeit, ein Wohnprojekt mit kleineren Wohnungen für ältere Menschen zu realisieren.
2. Durch die Ergänzung mit dem Projekt Schwendistutz kann die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus älteren Genossenschaftlern einen Umzug in eine kleinere, geeignete Wohnung ermöglichen, was wiederum Familienwohnungen an anderen Orten frei werden lässt.
3. Durch das von der Wohnbaugenossenschaft Neuhaus vorgesehene Konzept kann das Thema Generationenwohnen umfassend über ihr gesamtes Portfolio realisiert werden.
4. Die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus verfügt über die erforderliche Baukompetenz, um mit Losinger Marazzi auf Augenhöhe verhandeln zu können. Die rasch anstehenden Entscheidungen erfordern dies.

Da die Baukosten auf Grund der schwierigen Hanglage von zentraler Bedeutung sind für die Realisierbarkeit der Idee, haben die WBG Neuhaus und Losinger Marazzi das Vorprojekt intensiv weiterentwickelt, so dass die WBG Neuhaus am 04.09.2025 anlässlich einer ausserordentlichen GV dem Vorhaben mit 69 zu 1 Stimme zustimmte.

Aktueller Projektstand:



Perspektive auf den Zwischenraum zwischen den beiden Gebäuden der WBG Neuhaus

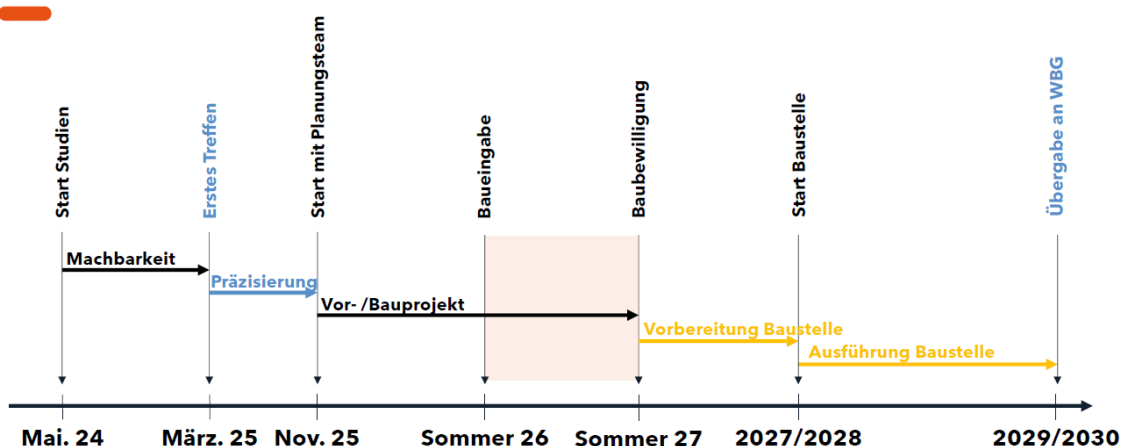
Das Projekt umfasst zwei Gebäude und sieht folgenden Mieterspiegel vor:

Wohnung	M2 (+/-)	Anz. Wg.	Nettomiete/ Monat	Nebenkosten	Bruttomiete/ Monat
1.5 Zi.	33	4	910	55	965
2.5 Zi.	52	16	1'165	85	1'250
3.5 Zi.	65	22	1'445	105	1'550
Parkplätze Auto		22	110		110
Parkplätze Motorrad		11	25		25

Die Mietpreise sind provisorisch und hängen von den tatsächlichen Baukosten ab (Projektstand 09/2025).

Die Wohnungen sind in Absprache mit der Gemeinde klein gehalten. Damit konnte erreicht werden, dass die Nettomietzinse trotz Neubau im 30% - Quantil einer externen Marktwertschätzung von Wüest Partner liegen. Dies bedeutet, dass nur 30% der bestehenden Wohnungen in Köniz noch günstiger sind. Die günstigen Mietzinse sind eine Voraussetzung dafür, dass das Konzept aufgeht, ältere Personen zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung im Schwendistutz zu motivieren. Die aufgeführten Preise entsprechen dem aktuellen Projektstand und können sich noch verändern, ebenso die nachfolgenden Grobtermine.

Grobterminübersicht



6. Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag wurde in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau Bern-Solothurn entwickelt (Beilage 1). Er beinhaltet spezifische Abschnitte zur Zweckbestimmung und besonderen Verpflichtungen / Zusatzvereinbarungen wie gegenseitige Information und als Beilage die einzuhaltenden Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger.

Die wesentlichen Eckwerte sind die folgenden:

- Start Baurechtsentschädigung: ab mittlerer Bezugsfrist (voraussichtlich 2030)
- Baurechtsdauer: 80 Jahre.
- Baurechtszins: CHF 18.- pro m² oberirdische Geschossfläche, was einem Anfangszins von ca. 53'000.- pro Jahr entspricht bei einer verrechenbaren oberirdischen Geschossfläche von ca. 2'990 m².
- Heimfallentschädigung: 80% des dannzumaligen Zustandswertes.

Der Baurechtszins ist hergeleitet aus einem Direktvergleich mit dem Entwicklungsprojekt des Baufeld F im Papillon (Feuerfalter). Das Areal für preisgünstiges Wohnen in Kostenmiete wurde dort zu einem Preis von 18.- / m² an die Wohnbaugenossenschaft Logis Suisse abgegeben.

Der Baurechtszins ist gekoppelt an den Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamts für Statistik und kann alle 5 Jahre zu 70% an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise LIK. angepasst werden. Eine solche Regelung ist handelsüblich, da die Wohnkosten selber auch ca. 30% des LIK ausmachen. Von einer periodischen Anpassung des Baurechtszinses infolge Baulandpreisentwicklung wird abgesehen, da es Sinn und Zweck einer Landabgabe an eine gemeinnützige Bauträgerin ist, das Land für die Baurechtsdauer der Spekulation zu entziehen.

7. Finanzen und Zuständigkeit

Bei einer realisierbaren oberirdischen Geschossfläche von 2'990 m² (Basis: Projekt Stand 09/2025) kann von Baurechtszinseinnahmen in der Höhe von ca. 53'000.- pro Jahr ab ca. Mitte 2030 ausgegangen werden.

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 1.3 Mio. Franken, womit das Geschäft in die Zuständigkeit des Parlaments fällt.

8. Folgen bei einer Ablehnung des Antrags

Die Opportunität einer gemeinsamen Entwicklung mit der Stiftung Familiensupport Bern West würde entfallen. Das Areal müsste zu einem späteren Zeitpunkt isoliert entwickelt werden. Für eine längere Zeit würde das Areal weiter brach liegen, und keine Baurechtszinseinnahmen generieren.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Abgabe eines Teils der Parzelle Köniz / 689 im Baurecht zu einem Baurechtszins von ca. CHF 53'000.- pro Jahr wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft abzuschliessen (z. B. Abschluss der definitiven Baurechtsverträge, Begründung von Unterbaurechten, Parzellierungen, Übertragungen

des Baurechts). Er kann zudem kleinere Änderungen materieller und formeller Natur in eigener Kompetenz vornehmen.

Köniz, 29.10.2025

Der Gemeinderat