

Parlamentssitzung vom 12. März 2007**Sperrfrist Medien bis
26.02.2007, 11 Uhr
(Medienkonferenz)**Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament

betreffend

**Köniz, Areal alte Migros, Abgabe von Land im Baurecht und
Änderung des Nutzungsplans Teilgebiet Köniz - Liebefeld und des
Baureglements****Zone mit Planungspflicht ZPP 5/3****1. Vorbemerkungen**

Die nachfolgenden Ausführungen ergänzen die Botschaft an die Stimmberechtigten zu diesem Geschäft resp. zu diesen Geschäften. Die Abgabe von Land im Baurecht und die Anpassung der Zone mit Planungspflicht ZPP 5/3 werden dem Parlament im gleichen Geschäft unterbreitet, weil sie eng miteinander verbunden sind.

2. Ausgangslage

Bei der Übernahme der Grundstücke im Jahr 2003 durch die Gemeinde stand zuerst eine langfristige Vermietung an eine Detailhandelskette aus dem Non-Foodbereich im Vordergrund. Eine grundlegende städtebauliche Verbesserung wäre dadurch erst nach Ablauf der Mietdauer, d. h. nach zehn bis zwanzig Jahren, möglich geworden. Der Gemeinderat hat sich daher bereits 2004 dafür entschieden, das gesamte Areal neu überbauen zu lassen und zwar als Wohnnutzung. Verschiedene Firmen aus dem Bau- und Immobilienbereich hatten ihr Interesse an diesem Areal bekundet. Trotz der Landorfstrasse auf der West- und dem BLS - Geleise auf der Ostseite favorisierten diese Interessenten Wohnnutzung auf den Grundstücken. Wegen des urbanen Umfelds stand bei allen Interessenten Wohnen für ältere Personen im Vordergrund, evtl. ergänzt mit Dienstleistungen und Verkauf ohne Güter des täglichen Bedarfs.

Im August 2005 schrieb die Gemeinde einen selektiven Architektur- und Investorenwettbewerb über das Areal der alten Migros öffentlich aus. Nach erfolgter Präqualifikation erarbeiteten insgesamt acht Teams Projektvorschläge und unterbreiteten eine Baurechtszinsofferte. Nach erfolgter Rangierung – unter Berücksichtigung der Baurechtszinsofferten – wurden mit drei Teams Verhandlungen geführt. Ausgehandelt wurden die Entwürfe des Baurechtsvertrages und einer Planungsvereinbarung. Mit GRB vom 20.9.2006 entschied sich der Gemeinderat für das Projekt 'AM HOF'.

Die Gemeinde ist Alleineigentümerin von rund $\frac{3}{4}$ des Areals (GB Nr. 963) und Baurechtsnehmerin über rund $\frac{1}{4}$ der Fläche. Das Bauprojekt und das damit zusammenhängende Vertragswerk wurde mit dem Eigentümer koordiniert. Das Baurecht läuft bis Ende 2020. Aus rechtlichen Gründen kann darauf vor Ablauf dieser Frist kein selbständiges und dauerndes Baurecht errichtet werden.

3. Zu Verfahren, Terminen und Kosten

Gestützt auf das Ergebnis des Architektur- und Investorenwettbewerbs und das Projekt 'AM HOF' wird eine Anpassung der bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/3 notwendig. Die Änderungen der ZPP-Bestimmungen ermöglichen erst die Realisierung des Projektes 'AM HOF' und bilden die neuen baurechtlichen Grundlagen für die Beurteilung des nachgelagerten

Baugesuches. Das Projekt wird als Gesamtvorhaben nach Art. 93 c der kant. Bauverordnung behandelt, d.h. es kann auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden.

Der Erlass einer neuen ZPP stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren dar (Art. 55 ff kant. Baugesetz). Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten – zusammen mit dem Geschäft zur Abgabe des Landes im Baurecht - am 17. Juni 2007 entscheiden. Mit dem Erlass der Zone mit Planungspflicht erhält der Gemeinderat die Kompetenz, das Projekt 'AM HOF' als Gesamtvorhaben – mit Verzicht auf eine Überbauungsordnung - der zuständigen Bewilligungsbehörde zu unterbreiten.

Die Nutzungsplan- und die Baureglementsänderung über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/3 wurden im Dezember 2006 bis Januar 2007 zur öffentlichen Mitwirkung und vom 9. Februar – 10. März 2007 zur öffentlichen Auflage gebracht.

Über allfällig eingegangene Einsprachen wird an der Parlamentssitzung vom 12. März 2007 orientiert.

Läuft alles nach Plan, kann ca. im Oktober 2007 mit der Genehmigung der Nutzungsplanänderung und der neuen ZPP-Bestimmungen gerechnet werden.

Parallel zur Nutzungsplanänderung erarbeitet das Architektenteam das Bauprojekt. Die Grundlagen zur Festlegung der baupolizeilichen Masse der neuen ZPP sind ausreichend und seitens der zuständigen Stellen und der Planer bestätigt worden. Das Baugesuch wird bis spätestens sechs Monate nach rechtskräftiger Genehmigung der Nutzungsplanänderung eingereicht. Baubewilligungsbehörde ist der Regierungstatthalter. Frühestmöglicher Baubeginn ist im Frühjahr 2008.

Das Verfahren des Architektur- und Investorenwettbewerbes konnte innerhalb des gesprochenen Bruttokredites von CHF 280'000 abgewickelt werden. Die internen Aufwendungen für die Erarbeitung der Baurechtsverträge und der Nutzungsplanänderung sind dabei nicht berücksichtigt. Eine verlässliche Kostenschätzung für das Bauprojekt liegt zum Zeitpunkt der Antragsstellung noch nicht vor.

4. Nachhaltigkeit

Dem Aspekt der Nachhaltigkeit wurde in diesem Geschäft ein besonderes Gewicht zugemessen. Im Einzelnen ist auf folgende Punkte hinzuweisen, die unter dem Begriff Nachhaltigkeit subsumiert werden können:

Das Projekt

- ist Ergebnis eines Wettbewerbs- und Konkurrenzverfahrens, bei dem u.a. die Empfehlung SIA 112/1 "Nachhaltiges Bauen - Hochbau" mitberücksichtigt wurde
- beseitigt eine Hinterhofsituation
- überzeugt städtebaulich und architektonisch
- erfüllt den Minergie-Standard und das die Gesamtprozesse umfassende eco-bau-Label
- schafft mit Wohnmöglichkeiten für die zweite Lebenshälfte ein neues Angebot
- verleiht den Bewohnenden als Mitglieder einer Genossenschaft eine eigentümerähnliche Stellung
- ist bestmöglich auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet
- beschränkt die Autoabstellplätze auf ein sinnvolles Minimalmass innerhalb der zulässigen Bandbreiten
- bringt der Gemeinde über lange Jahre einen marktgerechten, wiederkehrenden Baurechtszins.

Insgesamt werden damit in gesellschaftlicher- ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht wesentliche Kriterien einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gemeindeentwicklung erfüllt (überparteiliche Motion Troxler "Einführung der Lokalen Agenda 21 in der Gemeinde Köniz", M 0505).

5. Zuständigkeiten

5.1. Baurechtsvertrag

Die Zuständigkeit wird gemäss Art. 72 Bst. d der Gemeindeordnung berechnet. Danach ist der 25-fache Betrag einer Jahresleistung massgebend. Bei einem Baurechtszins von rund CHF 264'000.00 pro Jahr beträgt die 25-fache Summe rund CHF 6,6 Mio. Daher sind die Stimmberechtigten für diese Vorlage zuständig.

5.2. Nutzungsplan- und Baureglementsänderung

Die Änderung des Nutzungsplanes Teilgebiet Köniz - Liebefeld und des Baureglements, Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/3 liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

Antrag:

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf:

1. Mit x zu y Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:
 1. Der Abgabe des Areals alte Migros (Parzelle Köniz - Nr. 963) im Baurecht (Vorvertrag) resp. in Form einer gewöhnlichen Dienstbarkeit oder eines anderen Vertrages (BR-Parzelle 9286) zu einem Baurechtszins von total rund CHF 264'000.00 pro Jahr an die Senn BPM AG wird zugestimmt.
 2. Der Änderung des Nutzungsplanes Teilgebiet Köniz-Liebefeld und des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 'Am Hof' Nr. 5/3 wird zugestimmt.
 3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft (z. B. Abschluss des definitiven Baurechtsvertrages, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen) abzuschließen sowie kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Köniz, 7. Februar 2007

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten