

Parlamentssitzung vom 12. Februar 2007

Beantwortung 0628

**Dringliche Motion CVP / EVP betreffend Sanierung der Alterswohnungen
Hessgut, Liebefeld**

Text der Motion

Der Gemeinderat wird aufgefordert, das Geschäft bezüglich Sanierung der Alterswohnungen Hessgut am Fuchsweg 15 und Aufstockung eines Attikageschosses dem Gemeindeparlament nochmals vorzulegen. Die Vorlage muss zwei Varianten enthalten:

- Sanierung der bestehenden Alterswohnungen Hessgut (ohne Attikawohnungen)
- Sanierung der bestehenden Alterswohnungen Hessgut und Ausbau von Attikawohnungen

Begründung

Das Parlament hat am 13. März 2006 den Kreditantrag des Gemeinderates zur Sanierung und zum Ausbau der Alterswohnungen Hessgut in der Höhe von 3,5 Mio. Franken bewilligt. Der Gemeinderat errechnete für das ganze Projekt eine Bruttorendite von 6%.

In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat das Parlament dahingehend informiert, dass bei der Aufstockung der Liegenschaften eine Dienstbarkeit von 1937 verletzt wird. Gemäss eingetragener Baubeschränkung im Grundbuch, beträgt die für ein eventuelles Attikageschoss massgebende Dachfläche maximal 297 m² und nicht wie im ursprünglichen Projekt errechnete 478 m². Durch diese Reduktion der Baufläche können nur noch drei statt der ursprünglich geplanten fünf Attikawohnungen gebaut werden.

Am 13. März 2006 hat das Parlament den Gemeinderat ermächtigt, "Änderungen, die im Laufe der Bauausführung im Interesse des Werkes notwendig sind, vorzunehmen, sofern sie den Rahmen des Bauprogrammes und des Kredites nicht sprengen". Die Anpassungen, die in diesem Geschäft vorgenommen werden müssen, übersteigen die zitierte Ermächtigung des Gemeinderates.

Begründung der Dringlichkeit

Die Gemeinde hat vom Statthalteramt eine Fristverlängerung bis am 22. Dezember 2006 erhalten, um ihre Stellungnahme zu den 19 Eingaben gegen dieses Bauvorhaben abzugeben. Das Statthalteramt wird voraussichtlich im Januar 2007 entscheiden.

Es ist besser für die Gemeinde, wenn sie das Geschäft nochmals neu ausarbeitet und dem Parlament erneut vorlegt, als auf juristischem Weg das Bauvorhaben mit ungewissem Ausgang zu verteidigen.

Eingereicht am 11. Dezember 2006

Ignaz Caminada, Valentin Lagger, Rolf Zwahlen, Marco Streiff, Hermann Gysel, Thomas Hänni, Bernhard Bichsel, Daniel Oester, Stefan Lehmann, Hans Moser, Ueli Salvisberg, Christian Burren, Elisabeth Rüegsegger, Daniel Krebs, Urs Maibach, Ursula Wyss, Harald Henggi (17)

Die Dringlichkeit wurde vom Parlamentsbüro gewährt.

Antwort des Gemeinderates

1. Grundsätzliches bei Krediten für Bauvorhaben

In der Gemeinde Köniz hat es sich seit vielen Jahren bewährt, die Baukredite der zuständigen Behörde in einem frühen Stadium des Bauprojekts zu beantragen. In der Regel wird ein Baubewilligungsverfahren erst ausgelöst, nachdem der Kredit bewilligt wurde. Der Ausführungskredit wird beispielsweise gestützt auf ein Wettbewerbsergebnis geschätzt (wie der vorliegende für das Hessgut) oder mit der Elementkostenmethode berechnet (z. B. Ausbau des Feuerwehrmagazins an der Sägestrasse 42). Dies hat den grossen Vorteil, dass keine erheblichen Planungs- und Projektierungskosten abgeschrieben werden müssten, sollte der beantragte Kredit nicht bewilligt werden. Nach den Honorarbestimmungen des SIA machen die Planungs- und Projektierungskosten bis und mit Baubewilligungsverfahren ca. vier Prozente der gesamten Bausumme aus. Für die zuständige Behörde hat dies den weiteren Vorteil, dass sie freier entscheiden kann und nicht quasi vor ein "fait accompli" gestellt wird, weil ein grosser Betrag abgeschrieben werden müsste, wenn der Kredit nicht bewilligt wird. Für diese Freiheit muss die zuständige Behörde in Kauf nehmen, dass das Projekt nach der Kreditbewilligung noch Präzisierungen und Aenderungen erfährt. Beim vorliegenden Baukredit hat der Gemeinderat wie üblich einen Genauigkeitsgrad von +/- 10 % angegeben (vgl. Parlamentsantrag S. 3, Ziff. 4, erster Satz), entsprechend CHF +/- 350'000. Selbst wenn der Kredit erst dann beantragt würde, wenn die Baubewilligung schon vorliegt, müssten noch Aenderungen und Präzisierungen des Projekts in Kauf genommen werden. Beispielsweise werden die Ausführungspläne meistens erst erstellt, wenn die Baubewilligung schon vorliegt. Es kommt öfters vor, dass ein bewilligtes Projekt in dieser Phase noch angepasst wird. Sind die Aenderungen erheblich, werden sie mit einer nochmaligen Einsprachemöglichkeit im amtlichen Anzeiger publiziert.

2. Zum Sachverhalt

Der in der Begründung der Motion aufgeführte Sachverhalt ist teilweise unvollständig oder und teilweise unzutreffend. Darauf wird hier kurz eingegangen:

- Zum Zeitpunkt als das Parlament den Baukredit bewilligt hat, war die fragliche Dienstbarkeit noch nicht resp. nicht mehr bekannt. Ein Anstösser hat auf dieses Recht hingewiesen als der Entscheid des Parlaments publiziert wurde. Bei der nachfolgenden Ausarbeitung des Projekts für das Baubewilligungsverfahren wurde die Dienstbarkeit bereits berücksichtigt.
- Das Siegerprojekt des Studienwettbewerbs sah im Attikageschoss vier Wohnungen vor, nicht fünf wie in der Motion erwähnt. Mit Berücksichtigung der Dienstbarkeit können nun drei sehr attraktive Wohnungen erstellt werden. Diese sind attraktiver als die vier ursprünglichen weil jede über einen völlig privaten Aussenbereich verfügen wird (vorher lagen drei nebeneinander auf derselben Seite).
- Die durch die Dienstbarkeit bedingte Flächenreduktion beträgt lediglich 42 m² Bruttogeschossfläche (BGF) resp. weniger als 3 % der gesamten BGF des Gebäudes. Die in der Motion angegebenen Dachflächen sind nicht relevant, da nur auf die BGF abgestellt wird und nicht auf die Dachfläche (Baureglement und kant. Baugesetz).

3. Stand des Baubewilligungsverfahrens

Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, können an dieser Stelle keine detaillierten Informationen bekannt gegeben werden. Die Stellungnahme der Gemeinde zu den Einsprachen lautet zusammengefasst wie folgt:

- Das Bauprojekt ist zonenkonform und es hält sich an sämtliche öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften.
- Die Auflagen der Baubeschränkungsdienstbarkeit werden voll und ganz berücksichtigt.
- Es bestehen keine weiteren heute noch zu berücksichtigenden Verpflichtungen der Gemeinde in Bezug auf das Bauprojekt und insbesondere in Bezug auf das zu erstellende Attikageschoss.

4. Folgen bei einem vorzeitigen Rückzug des Baugesuchs

Ein Rückzug des Baugesuchs hätte präjudizielle Folgen für alle Baugesuche, welche die Gemeinde in der näheren Zukunft einreicht. Weshalb dies vermieden werden sollte, wird nachfolgend erläutert:

- Der Gemeinderat und die am Projekt beteiligten Verwaltungsstellen gehen davon aus, dass das Bauvorhaben bewilligungsfähig ist. Die Stellungnahme der Gemeinde zu den Einsprachen ist deutlich und unmissverständlich. Es ist nun am Regierungsstatthalter die Standpunkte zu beurteilen und einen Entscheid zu fällen.
- Wenn die Gemeinde das Baugesuch zurückzieht, würde das für alle künftigen Bauprojekte falsche Signale geben.
- Es gehört zum normalen Geschäftsgang, dass nicht alle Betroffenen mit einem Bauprojekt einverstanden sind. Diese Haltung ist oft unabhängig von der tatsächlichen Rechtslage. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die öffentlichen Interessen zu wahren. Dazu gehört auch die Realisierung von Bauprojekten, welche die zuständige Behörde bestellt hat (im vorliegenden Fall sogar ohne Gegenstimmen).

5. Zusammenfassung / Fazit

- Die Änderungen, welche das Projekt zwischen der Bewilligung des Kredits und der Baugesuchseingabe erfahren hat, sind geringfügig. Sie machen weniger als 3 % der gesamten Bruttogeschossfläche des zu sanierenden Gebäudes aus. Die Differenz macht einen Bruchteil der + / - 10 % aus, welche in der Kompetenz des Gemeinderates liegen.
- Das Bauprojekt ist zonenkonform, bewilligungsfähig und es verstösst nicht gegen die massgebenden privatrechtlichen Abmachungen.
- Die Gemeinde ist im Interesse des Parlaments als Besteller gehalten, den im Baubewilligungsverfahren vorgesehenen Instanzenweg zu beschreiten. Den Gegnern des Bauprojekts stehen genügend Rechtsmittel zur Verfügung, um ihre Anliegen von mehreren Instanzen beurteilen zu lassen.

Antrag:

Ablehnung der Motion

Köniz, 17. Januar 2007

Der Gemeinderat