

Parlamentssitzung vom 23. Oktober 2006

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament
betreffend

Kauf der Parzellen 20 und 2654 an der Stapfenstrasse in Köniz

1. Ausgangslage

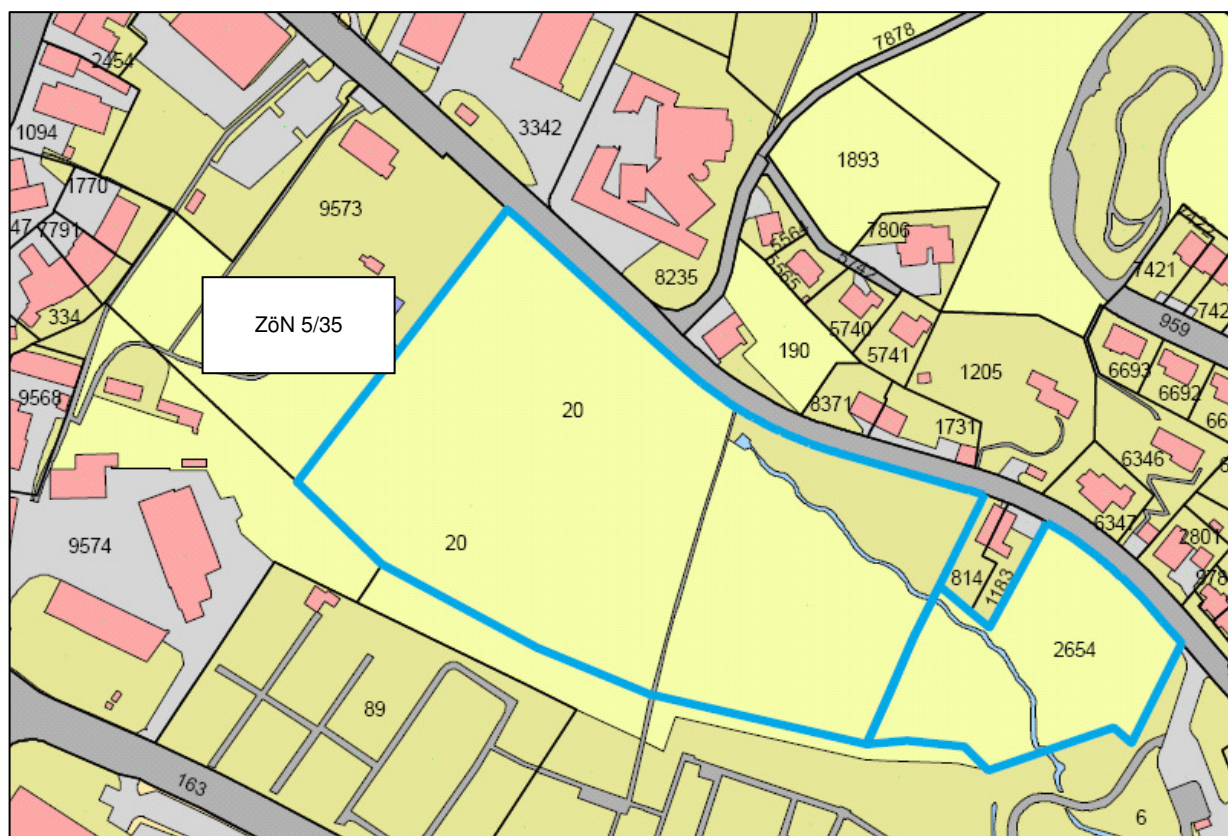
Beim vorliegenden Geschäft geht es um einen Landerwerb im Rahmen der von der Gemeinde seit Jahrzehnten verfolgten strategischen Bodenpolitik. Bereits aus dem Situationsplan wird die strategische Bedeutung der Parzellen 20 und 2654 ersichtlich:



Orthofoto (März 2004)

Bis auf diese beiden Grundstücke des Kantons gehört alles unüberbaute Land zwischen dem

Friedhof Köniz und der Schlossmatte der Gemeinde. Das Rappentöri-Areal und mindestens ein Teil der Schlossmatte werden zur Zeit neu beplant. Im Vordergrund stehen Wohnungen, abgerundet insbesondere zum Bläuackerplatz hin durch Dienstleistungen und Verkauf (kleinere Läden zur Abrundung oder Bereich Non-food). Auch ein weiteres Restaurant, ein Fitnesscenter oder Ähnliches würde das Zentrum beleben. Bereits für dieses Planungsverfahren ist es vorteilhaft, wenn die Gemeinde die einzige Grundeigentümerin ist. Es entstünden weniger Interessenkollisionen und die nötigen Entscheide sind wesentlich einfacher zu fällen, wenn der Kanton nicht als Grundeigentümer mitwirken muss. Für den Kanton haben diese Parzellen einen untergeordneten Stellenwert, für die Gemeinde dagegen sind beide Grundstücke von zentraler Bedeutung. Diese völlig unterschiedliche Interessenlage würde sich auch im Engagement bei den verschiedenen Verfahrensschritten widerspiegeln. Spätestens mittel- und langfristig wird die Gemeinde davon profitieren, über diese beiden städtebaulich und siedlungspolitisch interessanten Grundstücke verfügen zu können, sei es zur Erweiterung des Siedlungsgebietes v.a. zum Wohnen, sei es als Reserve für den Friedhof bzw. als Naherholungsraum oder öffentliche Parkanlage.



Die Grenze zwischen der Parzelle 9573 (Schlossmatte; ZöN 5/35) und der Parzelle 20 bildet den Übergang vom Baugebiet zum Grünbereich. Dass dieser dereinst Richtung Friedhof Köniz verlegt werden könnte, wird vom Gemeinderat als ernsthafte Option in Erwägung gezogen. Dagegen ist noch offen, wann dies erfolgen wird und wieviel von der heutigen Grünzone in eine Bauzone umgeteilt werden wird. Falls die Bauzone erweitert wird, ist es von Vorteil, wenn die Gemeinde Eigentümerin des entsprechenden Grundstücks ist, damit sie die beabsichtigte bauliche Entwicklung direkt beeinflussen kann.

2. Verhandlungen und Ergebnis

Der Kanton Bern als Eigentümer der beiden Parzellen hat anlässlich der Vertragsverhandlungen immer wieder betont, dass er nicht auf einen Verkauf angewiesen ist und dass er derartige Verkäufe nach einem bestimmten Raster abwickelt. So werden sämtliche Preise durch Ver-

kehrswertgutachten bestimmt und bei Parzellen, die ein grosses Nutzungspotenzial aufweisen, wird eine Gewinnbeteiligung von 50 % stipuliert. Trotz dieser Auflagen wird der Kauf der beiden Grundstücke für die Gemeinde vor allem mittel- und langfristig interessant.

Der Kaufvertrag wird folgende Elemente beinhalten:

- Kaufpreis für die insgesamt 28'789 m² pauschal CHF 350'000.00 (= ca. Fr. 12.15 / m²) zuzüglich Verschreibungskosten zulasten Käufer.
- Gewinnbeteiligung des Kantons von 50 %. Massgebend ist die Differenz zwischen dem Kaufpreis plus Verschreibungskosten ohne Verzinsung und dem aktuellen Verkehrswert bei der Umzonung (Verkehrswert = IST-Zustand). Der Gewinnanteil ist, je nach dem was früher eintritt, auf folgenden Termin zu bezahlen: Eigennutzung, Weiterverkauf, Abgabe im Baurecht. Spätester Termin der Fälligkeit ist 3 Jahre nach Rechtskraft der Umzonung. Werden die Parzellen nur teilweise umgezont und anders genutzt, ist der im Verhältnis zur gesamten Fläche berechnete Teilbetrag geschuldet.
- Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten bestimmt, welches beide Parteien gemeinsam in Auftrag geben.
- Der von der Gemeinde geschuldete Gewinnanteil wird durch eine Grundpfandverschreibung sichergestellt. Deren Höhe beläuft sich entweder auf 135 % des Ertragswertes von landwirtschaftlichen Grundstücken resp. im anderen Fall auf einen noch zu bestimmenden Betrag pro m². Mit der Errichtung der Grundpfandverschreibung wird auch sichergestellt, dass der Kanton vom Grundbuchamt über eigentums-mässige Veränderungen informiert wird.
- Die bestehenden Pachtverträge müssen übernommen werden.

Die Übernahme der Pachtverträge ist für die Gemeinde nicht von Nachteil. Beide Verträge können teilweise oder ganz gekündigt werden, wenn die Grundstücke umgezont oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

Der Preis von ca. Fr. 12.15 / m² gründet ebenfalls auf einem Verkehrswertgutachten. Nach Auffassung des Gemeinderates ist dies eine faire Anzahlung. Ein noch tieferes Angebot würde der Kanton nicht akzeptieren.

Wie dargestellt, lösen Umnutzungen oder Umzonungen eine Gewinnbeteiligung des Kantons aus. Wann dies jeweils der Fall ist und wie hoch die Beträge sein werden, lässt sich heute nicht bestimmen. Die Entscheide, welche diese Gewinnbeteiligung auslösen, werden im gegebenen Zeitpunkt dem finanzkompetenten Organ zur Genehmigung vorgelegt werden. Massgebend wird der Verkehrswert im Ist-Zustand des umgezonten Landes sein, d.h. der gesamte Planungsaufwand der Gemeinde wird bei der Berechnung des Verkehrswertes berücksichtigt werden.

Fazit: Der Kauf der Parzellen 20 und 2654 ist für die Gemeinde sowohl aus städtebaulichen, aus siedlungsplanerischen wie auch aus finanziellen Gründen sinnvoll.

3. Was geschieht bei einer Ablehnung des Geschäfts ?

Die Erfahrung in anderen Gebieten zeigt, dass Planungen rascher und kostengünstiger vorankommen, je einfacher die Grundeigentümerverhältnisse sind. Die Gebiete Ried und Wangenbruggli, Niederwangen, sind negative Beispiele. Bereits die Planung des Rappentöri-resp. des Schlossmatteareals würde erschwert, wenn der Kanton sich auch noch als benachbarter Grundeigentümer beteiligen müsste.

Die Gemeinde hätte in einem zentralen, städtebaulich und siedlungsplanerisch wichtigen Gebiet weniger Handlungsspielraum. Kurzfristig wären kaum negative Folgen zu erwarten. Mittel- und langfristig bestünde das Risiko, dass der Kanton nicht mehr verkaufen will.

4. Antrag:

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf

1. Das Parlament beschliesst, die Parzellen Nrn. 20 und 2654 an der Stapfenstrasse in Köniz vom Kanton Bern zum Preis von CHF 350'000.00 sowie Verschreibungskosten von CHF 8'000.00 zu erwerben.
2. Der erforderliche Kredit von CHF 358'000.00 wird zu Lasten Konto Nr. 142.500.0001 (Bestandeskonto Nr. 1023.1229) bewilligt.

Köniz, 13. September 2006

Der Gemeinderat