

Parlamentssitzung vom 23. Oktober 2006

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament
betreffend

Morillon, Baufelder 17 und 18, Genehmigung der Mehrwertabschöpfung

1. Um was geht es?

Am 17. Mai 1992 verabschiedeten die Stimmberechtigten von Köniz die Quartierplanung Morillongut. Gestützt darauf wurde am 14. Oktober 1994 zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde ein Infrastrukturvertrag¹ und eine Vereinbarung über die Abschöpfung des planerischen Mehrwertes im Planungssperimeter Morillon (Vereinbarung; Beilage 1) abgeschlossen. Darin ist vorgesehen, dass die Gemeinde den Mehrwert etappenweise in Form von m² Bruttogeschossfläche (BGF) abschöpft. Für jede Etappe muss jeweils ein separater Mehrwertabschöpfungsvertrag abgeschlossen werden. Eine Barentschädigung ist in der Vereinbarung zwar nicht wörtlich vorgesehen, sie wird aber auch nicht explizit ausgeschlossen. Da der Gemeinde die Wahl zwischen dem Bezug des Mehrwertes in bar oder in Form von BGF zusteht, ist das Geschäft nicht gebunden. Deswegen ist das Parlament als finanzkompetente Behörde für die Genehmigung des vorliegenden Mehrwertabschöpfungsvertrages (Beilage 2) zuständig. Vorliegend geht es einzig darum.

Im Jahr 2000 hat der Grosse Gemeinderat der Mehrwertabschöpfung in analoger Form für das Baufeld 13 zugestimmt. Die Abschöpfung für die Baufelder 11 und 12 erfolgte 2002 / 2003 und fiel in die Zuständigkeit des Gemeinderates. Vor allem aus finanzpolitischen Gründen wird auch für die Baufelder 17 und 18 eine Mehrwertabschöpfung in Form von Geld beantragt.

2. Vertragsinhalt

Gemäss Art. 6 Buchstabe c) der Vereinbarung steht der Gemeinde insgesamt eine Fläche von 9'000 m² BGF Wohnnutzung zur Verfügung. Sie erhält ihre Anteile proportional zum Anteil, welche die Planungsgemeinschaft Morillon von ihren insgesamt 131'000 m² BGF jeweils konsumiert. Die Baufelder 17 und 18 umfassen gemäss Baugesuch 9'396 m² BGF. Der Anteil der Gemeinde beträgt somit 645,5 m² BGF². Bei einer Entschädigung von Fr. 727.-- / m² BGF ergibt dies einen Betrag von Fr. 469'298.--. Der Landwert wurde in einem Gutachten ermittelt. Die Summe muss innert 60 Tagen seit Rechtskraft der Baubewilligung bezahlt werden.

3. Weitere Etappen / Alternative

Mit der beantragten Abschöpfung des Mehrwertes in bar schafft die Gemeinde kein Präjudiz für kommende Etappen. Die Gemeinde wird frei entscheiden können, ob sie den Mehrwert in bar oder in Form von BGF beziehen will.

Alle bisherigen Barentschädigungen ergeben einen Betrag von Fr. 1'160'437.-- für insgesamt 1596,2 m² BGF. Diese Fläche entspricht zwölf 4 1/2 - Zimmerwohnungen und hätte nicht für ein separates Baufeld ausgereicht. Für die verbleibenden rund 7'400 m² BGF an Mehrwertabschöpfung kann sich die Gemeinde immer noch für die Varianten Entschädigung in bar oder in Form von BGF entscheiden.

¹ Der Infrastrukturvertrag ist für das vorliegende Geschäft nicht von Bedeutung und wird deshalb nicht beigelegt.

² 9'396 : 131'000 x 9'000 = 645,5

4. Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf

1. Das Parlament nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderates betreffend den Entwurf des Mehrwertabschöpfungsvertrages vom 11. September zwischen der Bauherrschaft Morillon und der Gemeinde die Baufelder 17 und 18 betreffend.
2. Das Parlament genehmigt den Entwurf des Mehrwertabschöpfungsvertrages, welcher der Gemeinde für die Baufelder 17 und 18 einen Betrag von Fr. 469'298.00, zahlbar innert 60 Tagen nach Erhalt der Baubewilligung, zusichert.

Köniz, 27. September 2006

Der Gemeinderat

Beilagen:

1. Entwurf Mehrwertabschöpfungsvertrag vom 11. September 2006.
2. Vereinbarung über die Abschöpfung des planerischen Mehrwertes im Planungsperimeter Morillon vom 14. Oktober 1994.

Urschrift Nr. @

ÖFFENTLICHE URKUNDE

ZUSATZVEREINBARUNG QUARTIERPLANUNG MORILLONGUT BETREFFEND FINANZIERUNGSABSICHERUNG UND MEHRWERTABSCHÖPFUNG BAUFELDER 17 / 18

Dominique Baumann-Stucki, Notarin des Kantons Bern, mit Büro in Bern
eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern

beurkundet:

Die **Einwohnergemeinde Köniz**, vertreten durch den Gemeinderat, hier handelnd durch den Liegenschaftsverwalter, Herrn René Schaad, von Attiswil, nicht verheiratet, Köniztalstrasse 12, 3098 Köniz,

nachstehend „Köniz“ genannt

und

die **Bauherrschaft Morillon**, bestehend aus:

- Herrn Johannes Carl (genannt Hans Karl) von Tscharner, geb. 25. April 1917, von Bern BG, verheiratet, Morillonstrasse 45, 3007 Bern, und seine Ehefrau, Frau Denyse von Tscharner-von Wattenwyl, geb. 30. Juni 1922, von Bern BG, verheiratet, Morillonstrasse 45, 3007 Bern, als Miteigentümer

hier vertreten durch @ gemäss Vollmacht vom @, welche im Original als Beilage Nr. 1 mit dieser Urschrift aufbewahrt wird,

nachstehend „Bauherrschaft“ genannt

erklären:

I. VORBERICHT

Für das rechtskräftig eingezonte Bauland „Morillongut“ genehmigte die Einwohnergemeinde Köniz anlässlich der Volksabstimmung vom 17. Mai 1992 eine Überbauungsordnung mitsamt dem diesbezüglichen abgeschlossenen Infrastruktur- und Mehrwertabschöpfungsvertrag.

Gestützt auf Art. 5ff des Infrastrukturvertrages trägt die Planungsgemeinschaft Morillon die Kosten der Infrastrukturanlagen zu 100 %. Der Anteil der Gemeinde Köniz beträgt gemäss Art. 16 des Infrastrukturvertrages 6,4 %, die restlichen 93,6 % gehen zu Lasten der übrigen Mitglieder der Planungsgemeinschaft.

Mitglied der PG Morillon ist nebst der Bauherrschaft Morillon und der Einwohnergemeinde Köniz auch noch die Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft. Am 25. September 1997 hat diese ihre Liegenschaft tauschweise Herrn Hans Karl von Tschärner übergeben und ist im internen Verhältnis aus der PG Morillon ausgeschieden. Herr Hans Karl von Tschärner trat in sämtliche Verpflichtungen aus den bestehenden Verträgen gegenüber der Einwohnergemeinde Köniz unter vollständiger Entlastung der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft ein. Die Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft Köniz-Grundbuchblatt Nr. 9689, welche nicht in den Baufeldern 17 / 18 liegt. Köniz nimmt Kenntnis vom internen Vertragsverhältnis zwischen Herrn von Tschärner und der Schweizerischen Mobiliar Versicherungsgesellschaft und ist einverstanden, die Zusatzvereinbarung betreffend die Baufelder 17 / 18 mit der Bauherrschaft abzuschliessen. Für weitere Zusatzvereinbarungen behält sie sich vor, nur die PG Morillon als Vertragspartnerin zu akzeptieren.

Es ist nun beabsichtigt, von der Etappe B, welche die Baufelder 4, 16, 17, 18 und 21 (total 33'600 m² BGF) umfasst, die Baufelder 17 und 18 (9'369 m² BGF) zu realisieren. Mit dem Abschluss dieser Vereinbarung sollen gewisse Einzelheiten bezüglich diesem Vollzug geregelt werden. Als Grundlage für die nachfolgenden Regelungen gelten

- die Schätzung der Infrastrukturkosten der Firma Emch + Berger vom 08. Mai 1995,
- die Kostenschätzung vom 04. April 2006 und die Honorarberechnung vom 13. April 2006 der Firma Roduner BSB + Partner Ingenieure und Planer welche in Kopie als Beilagen Nrn. 2 bis 4 mit dieser Urschrift aufbewahrt wird. Gemäss obigen Ausführungen trägt die Bauherrschaft 93,6 % dieser Kosten.

II. SICHERUNG DER FINANZIERUNG

1. Für die Finanzierung der Projektierung und des Baus der Erschliessungsanlagen Funkstrasse ist ein Finanzierungskonto, lautend auf Köniz, eröffnet worden. Die Bauherrschaft hat Valuta 27. April 2006 eine Einzahlung von CHF 170'000.-- geleistet. Köniz ist allein Verfügungsberechtigt, und zuständig für die Abwicklung des gesamten Zahlungsverkehrs.
2. Zur Sicherung der Finanzierung verpflichtet sich die Bauherrschaft, gemäss Art. 14 des Infrastrukturvertrages auf erstes Begehren innert 30 Tagen zudem folgende Bankgarantien in Form einer sog. Erfüllungsgarantie zu Gunsten von Köniz abzuschliessen:
 - eine unbefristete **Bankgarantie über CHF @.--** zur Absicherung der Infrastrukturkosten für die Baufelder 17 / 18;
 - eine unbefristete **Bankgarantie über CHF @.--** zur Absicherung der gemeinsamen künftigen Infrastrukturkosten der übrigen Baufelder der Etappe B.

Soweit in Absprache mit Köniz Einzahlungen auf das Finanzierungskonto geleistet werden, kann die Bankgarantie jeweils auf die entsprechende Restsumme gesenkt werden.

3. Die Bauherrschaft verpflichtet sich hiermit, auch bei einem allfälligen Verkauf von Bauland im Planungssperimeter weiterhin für die Erschliessungskosten der Überbauung Morillon im externen Verhältnis solidarisch zu haften.

III. MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Zur Abgeltung des Mehrwertes bezahlt die Bauherrschaft Köniz anstelle des Landabtrittes, für die Baufelder 17 / 18 eine Fläche von 645.53 m² BGF ausmachend, einen Barbetrag von CHF 727.-- pro m² BGF (unerschlossenes Land), total **CHF 469'300.31**, zahlbar innert 60 Tagen seit Erteilung der Baubewilligung.

Zur Sicherung dieses Betrages ist ebenfalls eine unbefristete Bankgarantie über CHF 469'300.31 in Form einer sog. Erfüllungsgarantie zu Gunsten von Köniz abzuschliessen.

Die Genehmigung der Mehrwertabschöpfung durch die in der Gemeinde Köniz zuständige Behörde bleibt vorbehalten.

Die Erschliessungskosten werden gemäss Ziff. II hievor zu 100 % von der Bauherrschaft sichergestellt und gemäss definitiver Bauabrechnung bezahlt und müssen von Köniz nicht anteilmässig zurückerstattet werden.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Die Kosten dieses Vertrages werden von der Bauherrschaft getragen.
2. Diese Urkunde wird für die Gemeinde Köniz und die Ehegatten von Tscharner **dreifach** ausgefertigt.

* * * * *

Die Notarin liest diese Urkunde den ihr persönlich bekannten Mitwirkenden vor und unterzeichnet die Urschrift mit den Parteien.

Beurkundet ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller mitwirkenden Personen in Bern, in den Räumlichkeiten der Notarin, Zeughausgasse 18, @ 2006.

D.d. @ 2006

**Die Parteien
resp. die Bevollmächtigten:**

Die Notarin:

.....
René Schaad

.....
Dominique Baumann-Stucki

.....
@

VEREINBARUNG

über die Abschöpfung des planerischen Mehrwertes im Planungsperimeter "Morillon"

zwischen

Einwohnergemeinde Köniz, vertreten durch den Gemeinderat, genannt

"Köniz"

und

Planungsgemeinschaft Morillon, nämlich

1. Herr Hans Karl v. Tscharnner,
2. Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft, handelnd durch die Herren Dr. Walter Bosshart, Generaldirektor, und Gerhard Aebischer, Direktor,

genannt

"PG Morillon"

I. Einleitende Feststellungen

Art. 1

PG Morillon und Köniz haben am heutigen Tage im Rahmen der obgenannten Planung einen Infrastrukturvertrag unterzeichnet. Art. 15 dieses Vertrages sieht den Abschluss einer separaten Vereinbarung betr. Mehrwertabschöpfung vor. Diese Vereinbarung bezweckt, die Ermittlung des Mehrwertes und das Verfahren zur Abschöpfung desselben festzulegen.

Art. 2

Die PG Morillon ist Eigentümerin folgender Grundstücke, welche den unüberbauten Teil des Planungsperimeters Morillon bilden:

a)	Hr. Hans Karl v. Tschamer Köniz GbNr. 7'531 im Halte von	2'286m ²
b)	Hans Karl v. Tschamer Köniz GbNr. 2'497 im Halte von	140'305m ²
c)	Schweiz. Mobiliar Versicherungs- gesellschaft, Köniz GbNr. 7'747	32'578m ²

Total		175'169m ² =====

Art. 3

Gemäss Baulinienplan aus dem Jahr 1970 ist innerhalb des Planungsperimeters eine Nutzung von 194'000m² BGF zulässig. In den Jahren 1973 bis 1983 wurde Bausubstanz mit 71'930m² BGF realisiert. Es verbleibt somit eine Nutzung von 122'070m² BGF.

Art. 4

Aus einem von der PG Morillon unter Mitwirkung von Köniz durchgeführten Planungswettbewerb ist das Projekt der Arbeitsgemeinschaft A. Strauss & B. Strasser siegreich hervorgegangen. Das von Köniz begleitete, weiter bearbeitete und heute vorliegende Projekt sieht für die Restbaufläche eine nach raumplanerischen Grundsätzen erfolgte Verdichtung von 122'070m² BGF auf 140'000m² vor.

II. Definition des Mehrwertes

Art. 5

Die PG Morillon hat bei Beginn der Planungsarbeiten vorgeschlagen und sich bereit erklärt, einen durch eine allenfalls verdichtete Bauweise erzielten Planungsmehrwert Köniz abzugeben, soweit der Souverän der Ueberbauungsordnung Morillon zustimmt.

Als Mehrwert im Sinne dieser Vereinbarung ist somit diejenige Anzahl m² BGF zu verstehen, welche über die gemäss Baulinienplan 1970 hinausgehende Zahl von 122'070m² BGF Restbaunutzung im Planungsperimeter aufgrund der Ueberbauungsordnung Morillon realisiert werden kann.

Die Parteien sind übereingekommen, folgende Flächen Köniz abzutreten:

a)	Einen Landabschnitt für die geplante "Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) I" (Art. 28 Abs. 1 UeO)	11'200m ² Land
b)	Die für die Realisierung der Basiserschliessung erforderlichen Terrainabschnitte bis max.	3'300m ² Land
c)	Landabschnitte für die Realisierung von Wohnbauten von	9'000m ² BGF

Handwritten signature or initials.

III. Verfahren der Abschöpfung

Art. 6

- a) "ZöN I"
Die Abgabe der Fläche für die "ZöN I" erfolgt im Zeitpunkt, in welchem diese gemäss Schul-, Sport- und Freizeitplanung von Köniz beansprucht wird, wobei sich der Bedarf überwiegend aus dem Planungssperimeter selbst ergeben muss.
- b) Basiserschliessung
Die Abgabe der Flächen für die Basiserschliessung an Köniz erfolgt durch die PG Morillon im Zeitpunkt, in welchem Köniz die Erschliessungsarbeiten in Angriff nimmt (Projektierung).
- c) Wohnbauten
Die Flächen für die Wohnbaunutzung werden Köniz von der PG Morillon etappenweise im Verhältnis der ihr gemäss Ueberbauungsordnung (UeO) zustehenden Nutzung abgetreten. Dabei wird folgender Mechanismus festgelegt:

- Restbaunutzung PG Morillon	131'000m ² BGF
- Wohnnutzung Köniz	9'000m ²

Total Restbaunutzung nach neuer Ueberbauungsordnung	140'000m ² =====

Beispiel:

Wenn die PG Morillon in der rechtskräftig baubewilligten ersten Etappe 1/3 der ihr zustehenden Restbaunutzung von 131'000m² BGF realisieren kann, hat Köniz Anspruch auf Abtretung von 1/3 der ihr zugeteilten Wohnnutzung von 9'000m² BGF, unabhängig davon, ob die PG Morillon die ihr zustehende Nutzung beansprucht.

IV. Abschöpfung des Mehrwertes bei Realisierung der neuen GBS-Station

Art. 7

Nach Art. 8 Abs. 8 der UeO ist die Schaffung eines Verkehrsknotenpunktes geplant (Verlängerung Tramlinien 3/9, neue GBS-Station, Verknüpfung der beiden Verkehrsträger). Mit der Realisierung dieser Verknüpfung erhöht sich die zulässige Bruttogeschossfläche im Baufeld 21.

Diese zusätzliche Bruttogeschossfläche steht Köniz im Sinne eines Mehrwertes zu.

Art. 8

Die Abgabe der Fläche im Sinne von Art. 7 an Köniz erfolgt - beispielsweise im Stockwerkeigentum - im Zeitpunkt der Realisierung der der Tramwendeschleife überlagerten Mehrnutzung.

V. Schlussbestimmungen

Art. 9

Die Parteien verpflichten sich, die für den Vollzug der Mehrwertabschöpfung nötigen Dokumente auf erstes Begehren hin zu unterzeichnen.

Art. 10

Die PG Morillon erklärt sich bereit, die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Pflicht zur Weiterübertragung.

Art. 11

Entstehen aus dieser Vereinbarung Meinungsverschiedenheiten, so unterbreiten die Parteien die Streitfrage einem dreigliedrigen Schiedsgericht, welches endgültig entscheidet.

Wer das Schiedsgericht anruft, hat zugleich einen Schiedsrichter zu nennen. Die andere Partei hat innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Forderung auf Entscheidung durch ein Schiedsgericht ebenfalls einen Schiedsrichter zu nennen. Gerät sie hiermit in Verzug, so ist die andere Partei berechtigt, vom Präsidenten des Handelsgerichtes des Kantons Bern den zweiten Schiedsrichter ernennen zu lassen. Die beiden Schiedsrichter ernennen unverzüglich ihren Obmann, der Jurist sein muss. Können sie sich innert 14 Tagen nicht auf einen Obmann einigen, wird dieser ebenfalls vom Präsidenten des Bernischen Handelsgerichtes bestimmt.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, hat aber seinen Entscheid innert 3 Monaten seit Bestimmung des Obmannes zu fällen.

Art. 12

Geometer-, Notar- und Grundbuchkosten für Parzellierungen und Abtretungen für die Flächen gem. Art. 6 lit. a (ZöN I) und lit. b (Basiserschliessung) trägt die PG Morillon. Die entsprechenden Kosten für die Flächen gem. Art. 6 lit. c (Wohnbauten) trägt hingegen Köniz.

Art. 13

Dieser Vertrag wird mit der Genehmigung durch die Gemeinde rechtskräftig.

Art. 14

Der vorliegende Vertrag wird in zwei Ex. unterzeichnet, je ein Ex. für jede Vertragspartei.

Köniz, den

Der Gemeindepräsident



H. Huber

Der Gemeindeschreiber



Dr. N. Fleisch



anungsgemeinschaft "Morillon":

Herr Hans Karl v. Tscharnier,

Hans Karl v. Tscharnier.

Die Schweiz. Mobiliar Versicherungsgesellschaft, handelnd durch die Herren Dr. Walter Bosshart, Generaldirektor, und Gerhard Aebischer, Direktor

Walter Bosshart *Gerhard Aebischer*

1. Die Einwohnergemeinde Köniz, vertreten durch die Planungsabteilung und die Liegenschaftsverwaltung

M. Lehmann
Planungsabteilung Köniz

Einwohnergemeinde Köniz
Der Liegenschaftsverwalter:

M. Aebischer

14. Okt. 1994