

0628 Motion (CVP, EVP) "Sanierung der Alterswohnungen Hessgut, Liebefeld"

Abschreibung; Direktion Präsidiales und Finanzen

Bericht des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Am 13. März 2006 hat das Parlament den Kreditantrag des Gemeinderates zur Sanierung und zum Ausbau der Alterswohnungen Hessgut in der Höhe von 3,5 Mio Franken bewilligt (vgl. Beilage 1: Kreditantrag). Nach der Publikation dieses Entscheides hat ein Anstösser auf eine Baubeschränkung aus dem Jahr 1937 hingewiesen, welche im Grundbuch eingetragen ist. Bei der Ausarbeitung des Baugesuchs wurde diese Baubeschränkung berücksichtigt. Es erfolgte eine Reduktion der Bruttogeschossfläche um 42 m² und statt vier Attikawohnungen können nun drei schöne Alterswohnungen mit Terrasse gebaut werden. Gegen das Baugesuch gingen diverse Einsprachen ein. Diese wurden am 30. August 2007 mit der Erteilung des Gesamtbauentscheides vom Regierungsrat vollumfänglich als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen. Mehrere Personen haben diesen Entscheid angefochten und vor die Kantonale Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) gezogen. Diese hat von der OLK (Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) einen Amtsbericht über die Sanierung und die Aufstockung angefordert. Die OLK hat sich ohne Einschränkungen positiv zu diesem Projekt geäußert (Beilage 2: Amtsbericht). Die verlangten Beschattungsnachweise auf Nachbarsliegenschaften zeigen auf, dass ein einziges Grundstück marginal tangiert wird. Die BVE hat am 22. April 2008 den Gesamtbauentscheid des Regierungsrates bestätigt und die Beschwerden abgewiesen (vgl. Ablauf des Bewilligungsverfahrens im Anhang; Beilage 3). Die Beschwerdefrist gegen diesen Entscheid ist ungenutzt verstrichen. Nun steht es den Beschwerdeführern frei, allenfalls noch privatrechtlich zu klagen.

Unmittelbar nach Bekanntwerden der Baubeschränkung hat der Gemeinderat die GPK und das Parlament über den Sachverhalt informiert. Da das Parlament die notwendige Projektänderung nicht als geringfügig einstufte, hat es am 12. Februar 2007 die vorliegende Motion erheblich erklärt (Beilage 4). Diese fordert den Gemeinderat auf, dem Parlament den Kreditantrag nochmals zu unterbreiten. Die Vorlage muss zwei Varianten enthalten:

- a) Sanierung der bestehenden Alterswohnungen Hessgut und Aufstockung mit drei Attikawohnungen.
- b) Sanierung der bestehenden Alterswohnungen Hessgut (ohne Attikawohnungen).

2. Varianten

Kosten:

Kostenvoranschlag Architekt (Genauigkeitsgrad +/- 10%)	Variante 1 (mit 3 Attikawohnungen)	Variante 2 (ohne Attikageschoss)
BKP 0 Grundstück Kaufpreis	1'060'000.--	1'060'000.--
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	50'000.--	50'000.--
BKP 2 Gebäude	2'921'000.--	2'107'000.--
BKP 3 Betriebseinrichtungen	70'000.--	30'000.--
BKP 4 Umgebung	20'000.--	20'000.--
BKP 5 Baunebenkosten	80'000.--	60'000.--
BKP 6 Umzugs- und Unterbringung	170'000.--	170'000.--
BKP 7 Allgemeine Renovationsarb.	200'000.--	200'000.--
Total Anlagekosten inkl. MWSt	4'571'000.--	3'697'000.--
Bewilligter Projektierungskredit GR	- 85'000.--	- 85'000.--
Landkauf 2004	- 1'060'000.--	- 1'060'000.--
Ausführungskredit Stand 2004 (Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Stand April 2004, 108.5 Punkte)	3'426'000.-- ¹	2'552'000.--
Teuerung 10,1%	346'000.--	258'000.--
Ausführungskredit Stand 2008 (Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Stand Oktober 2007, 119.5 Punkte)	3'772'000.--	2'810'000.--

Die Variante zwei ohne Aufstockung kostet ca. Fr. 962'000.-- weniger (gem. Kostenvoranschlag Architekt).

Wohnungsangebot:

Variante 1 (mit Attikageschoss)	Variante 2 (ohne Attikageschoss)
9 Einzimmerwh.	9 Einzimmerwh.
11 Zweizimmerwh.	8 Zweizimmerwh.
1 Vierzimmerwh.	1 Vierzimmerwh.

Die Variante mit Aufstockung hat folgende Vorteile:

- Es können mehr Zwei-Zimmerwohnungen angeboten werden. Dies entspricht einem zunehmenden Bedürfnis der Betagten.
- Es entspricht dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit der knappen Ressource Boden, die rechtlich maximal mögliche Bruttogeschossfläche zu konsumieren.
- Besserer architektonischer Ausdruck des aufgestockten Gebäudes.
- Das Kosten-/Nutzenverhältnis der Erstellung von zusätzlichen Wohnungen ist ausgezeichnet. Die Alterssiedlung bietet mehr Bewohnenden einen überdurchschnittlichen Service.

Die Weiterbearbeitung des Projektes während dem Bewilligungsverfahren hat auch zu einer Anpassung des Wohnmixes geführt. Die entsprechenden Zahlen sind daher nicht mehr mit dem ursprünglichen Antrag vergleichbar. Beispielsweise wurde eine Einzimmerwohnung, welche vom Liftschacht tangiert wird, mit der danebenliegenden Einzimmerwohnung zusammengelegt.

¹ Die Aufstockung mit drei Attikawohnungen kostet lediglich Fr. 74'000.-- (= Differenz zum ursprünglichen Kredit von 3,5 Mio Fr.) weniger als mit vier Wohnungen. Dies rührt daher, dass ein Teil der Infrastrukturkosten unabhängig von der Anzahl Wohnungen anfallen (z. B. Lift und Treppenhaus) und dass der Grundriss der geplanten drei Wohnungen im Durchschnitt grösser ist als dies bei den ursprünglich vorgesehenen 4 Wohnungen der Fall gewesen wäre.

3. Rendite

Die Liegenschaft gehört zum Finanzvermögen der Gemeinde. Gemäss Finanzhaushaltsgesetz müssen solche Liegenschaften selbsttragend sein. Nach der Sanierung entspricht das Gebäude praktisch einem Neubau. Wegen der nach der Sanierung tiefen Unterhalts- und Erneuerungskosten reicht eine Bruttorendite von 6 % aus. Bei Anlagekosten von insgesamt 4,6 Millionen Franken muss somit ein Jahresnettomietzins (ohne Nebenkosten) von Fr. 276'000.-- resultieren, um einer Bruttorendite von 6 % zu entsprechen.

Mietzinsberechnung Variante 1 (mit drei Attikawohnungen)

Stützpunkt (Mittagstisch usw.)	Fr.	16'200.--
Kindergarten (rein kalkulatorisch, da Eigengebrauch Gemeinde; entspricht Fr. 120.-- / m ² und Jahr)	Fr.	14'400.--
3 Attikawohnungen (im Ø Fr. 1'600.-- pro Monat)	Fr.	57'600.--
1 Vierzimmerwohnung (im Ø Fr. 1'400.-- pro Monat)	Fr.	16'800.--
9 Einzimmerwohnungen (im Ø Fr. 750.-- pro Monat)	Fr.	81'000.--
<u>8 Zweizimmerwohnungen (im Ø Fr. 1'000.-- pro Monat)</u>	Fr.	<u>96'000.--</u>
Total	Fr.	282'000.--

Mietzinsberechnung Variante 2 (ohne Attikawohnungen)

Bei Anlagekosten von insgesamt 3,7 Millionen Franken muss ein Jahresnettomietzins (ohne Nebenkosten) von Fr. 222'000.-- resultieren, um einer Bruttorendite von 6 % zu entsprechen. Dieser Betrag stammt wie folgt von den einzelnen Objekten:

Stützpunkt (Mittagstisch usw.)	Fr.	16'200.--
Kindergarten (rein kalkulatorisch, da Eigengebrauch Gemeinde; entspricht Fr. 120.-- / m ² und Jahr)	Fr.	14'400.--
1 Vierzimmerwohnung (im Ø Fr. 1'400.-- pro Monat)	Fr.	16'800.--
9 Einzimmerwohnungen (im Ø Fr. 750.-- pro Monat)	Fr.	81'000.--
<u>8 Zweizimmerwohnungen (im Ø Fr. 1'000.-- pro Monat)</u>	Fr.	<u>96'000.--</u>
Total	Fr.	224'400.--

Die Einzimmerwohnungen kosten heute rund Fr. 590.--, die Zweizimmerwohnungen ca. Fr. 850.-- pro Monat. Die neuen Mietzinse liegen immer noch innerhalb der Richtlinie für den Bezug von Ergänzungsleistungen (Fr. 1'100.-- Mietzins inkl. Nebenkosten pro Monat für Einzelpersonen, Fr. 1'250.-- inkl. Nebenkosten pro Monat für Ehepaare; für Personen im Rollstuhl erhöhen sich die Ansätze um Fr. 300.-- pro Monat).

Die Attikawohnungen müssen eine Investition von Fr. 960'000.-- verzinsen. Der Jahresnettomietzins muss bei 6% mindestens Fr. 57'600.-- betragen. Dies ergibt im Durchschnitt Fr. 19'200.-- pro Wohnung resp. im Ø Fr. 1'600.-- pro Monat.

Insbesondere bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen dürfen aus der obigen Darstellung keine genauen Rückschlüsse auf die später tatsächlich zu bezahlenden Mietzinse gezogen werden. Bei der Festlegung der einzelnen Mietzinse sind u. A. die Lage der Wohnung (Stockwerk), die Besonnung und die effektive Grösse zu berücksichtigen.

4. Minergie

Die provisorische Zusicherung für die Erteilung des Labels liegt vor. Die definitive wird jeweils nach Abschluss der Bauarbeiten erteilt, wenn das Bauwerk die Anforderungen erfüllt.

5. Kreditabwicklung

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Kreditbeschluss vom 13. März 2006 zu bestätigen oder diesen aufzuheben und einen neuen Beschluss zu fassen. Falls die alte Vorlage mit Attikageschoss bestätigt wird, ist kein neuer Kreditbeschluss nötig. Falls auf das Attikageschoss verzichtet wird, ist ein neuer Kreditbeschluss nötig und der bisherige muss vorher aufgehoben werden. In beiden Fällen kann die Motion abgeschrieben werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Variante 1:

Die Motion 0628 wird als erfüllt abgeschrieben.

Variante 2:

1. Der Parlamentsbeschluss vom 13. März 2006 über die Sanierung der Alterswohnungen Hessgut wird aufgehoben.
2. Für die Sanierung der Alterswohnungen Hessgut wird ein Kredit von CHF 2'810'000.-- zuzüglich allfälliger Teuerung (Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Stand Oktober 2007, 119.5 Punkte) zu Lasten Konto Nr. 142.503.1255 bewilligt.

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

3. Der Gemeinderat wird 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.
4. Die Motion 0628 wird als erfüllt abgeschrieben.

Köniz, 9. Juli 2008

Der Gemeinderat

Beilagen

1. Kreditantrag
2. Amtsbericht OLK
3. Ablauf Baubewilligungsverfahren
4. Motion mit Antrag GR

Parlamentssitzung vom 13. März 2006

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament
betreffend

Alterswohnungen Hessgut, Sanierung und Ausbau



1. Vorgeschichte

Das Gebäude Fuchsweg 15 ist mit der Liquidation der "Genossenschaft Altersbauten Köniz" per Ende 2000 ins Eigentum der Gemeinde übergegangen. Die Stammparzelle gehörte der Kirchgemeinde. Die Gemeinde sorgte bereits längere Zeit vor dem Eigentumsübergang dafür, dass die für die Bewohner geltenden Leistungen und Gegenleistungen mit jenen anderer gemeindeeigener Objekte (insbesondere Alters- und Behindertenwohnungen, Sonnenweg 3) vergleichbar sind. Freie Wohnungen werden an Personen vermietet, welche die Heimkommission Hessgut nach bestimmten Kriterien ausgewählt hat. Leerstände gibt es praktisch nicht. 2004 hat die Gemeinde das Stammgrundstück zum Preis von CHF 1,05 Mio. zuzüglich Verschreibungskosten von der Kirchgemeinde erworben.

2. Ausgangslage

Das Gebäude wurde 1975 in Betrieb genommen. Der grösste Teil des Ausbaus ist dringend sanierungsbedürftig. Im Gebäude sind 21 Alterswohnungen (4 2-Zimmer und 17 1-Zimmer), eine kleine 4-Zimmerwohnung für die Betriebsleiterin, ein Kindergarten, ein Altersstützpunkt

und ein Atelier von ca. 30 m² Grundfläche eingebaut.

Mangelhaft und / oder erneuerungsbedürftig sind insbesondere die folgenden Bauteile:

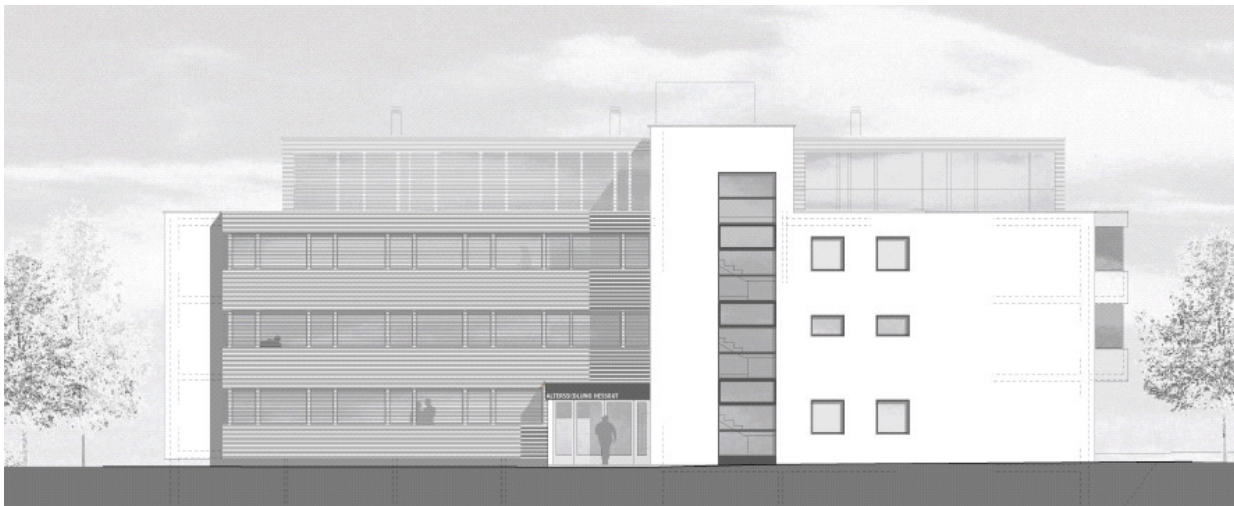
- Fassadenisolation
- Flachdach
- Fenster
- Heizung / Lüftung
- Sanitäre Einrichtungen
- Küchen
- Leitungen
- Elektroanlage
- Teilweise Bodenbeläge und Malerarbeiten

Die Bewohner der Alterswohnungen wurden seit längerer Zeit auf die Sanierung vorbereitet. Wegen der umfangreichen Arbeiten kommt man nicht darum herum, das Gebäude während ca. 6 Monaten vollständig zu räumen. Dies ist für die Betagten eine grosse Belastung und muss entsprechend subtil umgesetzt werden.

3. Zum Projekt

Das Projekt wurde mit einem Studienwettbewerb ermittelt. Insgesamt wurden fünf Teams eingeladen, eine Studie zu erarbeiten und ein Angebot zu unterbreiten. Das Beurteilungsgremium hat die Firma Rykart und Planer gewählt. Das Ergebnis wurde öffentlich ausgestellt und den Projektverfassenden eröffnet. Gegen den Entscheid wurden keine Rechtsmittel ergriffen. Er ist seit dem Herbst 2004 rechtskräftig. Das Projekt beinhaltet neben der Sanierung der bestehenden Bausubstanz eine Aufstockung mit einem Attikageschoss.

Die zusätzliche Nutzfläche entspricht den geltenden Bauvorschriften und ist ökonomisch interessant.



Ziel der Sanierung ist ein Gebäude, das den heutigen ökologischen und ökonomischen Grundsätzen entspricht und das den Bewohnern einen aktuellen Komfort zu vernünftigen Bedingungen bietet. Das Gebäude wird den Minergiestandard erfüllen. Die wichtigsten Massnahmen sind folgende:

- Isolation Gebäudehülle (Fassade und Dach), neue Fenster
- Ersatz Sonnenstoren und Rollläden
- Neue Ver- und Entsorgungsleitungen; neue Einrichtungen in den Nasszellen Einbau einer Komfortlüftung
- Neue Küchen in allen Wohnungen und im Tagesheim
- Gips-, Maler- und Plattenarbeiten
- Holzrahmenkonstruktion für das Attikageschoss
- Modernisierung und Aufstockung des Lifts

Dank dem neuen Attikageschoss bleibt die Anzahl Wohnungen erhalten, obwohl neun anstatt nur vier 2-Zimmerwohnungen angeboten werden. Die grösseren Wohnungen entsprechen einem Marktbedürfnis. Der neue Wohnungsmix besteht total aus 12 Einzimmer-, 9 Zweizimmerwohnungen sowie einer kleinen 4-Zimmerwohnung der Betriebsleiterin.

4. Kosten, Rendite, Mietzinse

Kostenvoranschlag der Architekten (Genauigkeitsgrad +/- 10%) Baupreisindex Espace Mittelland, Stand April 2004 108.5 Punkte. Die Positionen enthalten keine Reserven.

BKP 0, Grundstück Kaufpreis	1'060'000.00
BKP 1, Vorbereitungsarbeiten	50'000.00
BKP2, Gebäude	2'995'000.00
BKP 3, Betriebseinrichtungen	70'000.00
BKP 4, Umgebung	20'000.00
BKP 5, Baunebenkosten	80'000.00
BKP 6, Umzugs- und Unterbringungskosten	170'000.00
BKP 7, Allgemeine Renovationsarbeiten	200'000.00
Total Anlagekosten inkl. Mehrwertsteuer	4'645'000.00
Bereits durch GR bewilligter Projektierungskredit	- 85'000.00
Landkauf 2004	- 1'060'000.00
Zu bewilligender Ausführungskredit	3'500'000.00

Die Ausgaben wurden in den Investitionsplan 2006 / 2007 / 2008 aufgenommen.

Auf Grund der Anlagenkosten von insgesamt CHF 4,645 Mio. und einer Bruttorendite von 6 % müssen die Mietzinse insgesamt CHF 290'000.-- pro Jahr ergeben. Dies führt beispielsweise zu folgenden Mietzinsen (jeweils zuzüglich Nebenkosten):

Einzimmerwohnung im bestehenden Gebäude:	CHF	850.00
Zweizimmerwohnung im bestehenden Gebäude:	CHF	950.00
Zweizimmerwohnung Attika	CHF	1'200.00

Diese Mietzinse sind ungefähr gleich hoch wie die im Gebäude Sonnenweg 3 (22 Alters- und Behindertenwohnungen). Bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen werden Mietzinse von max. Fr. 1'100.-- für Einzelpersonen und max. Fr. 1'250.-- für Ehepaare berücksichtigt. Die neuen Mietzinse im Hessgut befinden sich somit innerhalb dieser Bandbreite. Die Mietzinserhöhungen von durchschnittlich 15 % werden durch die Einsparungen bei den Nebenkosten (tiefere Heizkosten) teilweise kompensiert werden. Die neuen Mietzinse sind für die heutigen Bewohner tragbar. Sollten entgegen den Erwartungen Härtefälle auftreten, ist vorgesehen, diese beispielsweise mit zeitlich befristeten Vergünstigungen abzufedern. Dadurch wird die angestrebte Bruttorendite von 6 % nicht nachhaltig geschmälert. Wegen der nach wie vor tiefen Refinanzierungskosten und wegen des nach der Sanierung praktisch in den Neuzustand versetzten Gebäudes ist eine Bruttorendite von 6 % kostendeckend. In Anbetracht der sozialen Komponente des Gebäudes wurde aber darauf verzichtet, die Rendite

zu maximieren.

5. Was geschieht, wenn der Kredit abgelehnt wird ?

Das Gebäude würde so lange wie möglich mit einfachen aber in ihrer Summe beträchtlichen Unterhaltsarbeiten - mit entsprechenden Kosten - in einem benutzbaren Zustand gehalten. Einige Bauteile könnten schrittweise ersetzt werden, was aber vor allem für die Bewohner unangenehm wäre. Wegen der aus heutiger Sicht ungenügenden Isolation der Gebäudehülle könnte der Energieverbrauch nicht gesenkt werden.

Infolge der mangelhaften Bausubstanz müsste zunehmend mit Schwierigkeiten der Vermietung gerechnet werden.

6. Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf

1. Für die Sanierung und den Ausbau der Alterswohnungen Hessgut wird ein Kredit von CHF 3,5 Mio. zuzüglich allfälliger Teuerung (Baupreisindex Espace Mittelland, Stand April 2004 108.5 Punkte) zu Lasten Konto Nr. 142.503.1255 bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird 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.

Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.

Köniz, 25. Januar 2006

Der Gemeinderat

Kantonale Kommission
zur Pflege der Orts- und
Landschaftsbilder OLK

Commission cantonale pour la
protection des sites et du paysa-
ge CPS

Sekretariat:
Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 70
Telefax 031 633 77 31

Mail: bern.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

OLK-Nr. 08-02

Bern 12. 2. 2008

Kreis Bern-Mittelland, Gemeinde Köniz
Aufstockung Alterssiedlung Hessgut, Liebefeld

Unterlagen:

Baugesuch vom 21. 8. 2006
Baugesuch vom 10. 4. 1974
Gesamtbauentscheid Regierungstatthalteramt Bern vom 30. 8. 2007
Beschwerdeakten
Besichtigung einer Delegation der OLK vom 4. 2. 2008



Fragestellung gemäss Verfügung des Rechtsamts vom 3. 1. 2008:

1. Ist das Bauvorhaben so gestaltet, dass sich zusammen mit ihrem näheren und weiteren Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt (Art. 14 GBR)?
2. Ist das Attikageschoss besonders sorgfältig gestaltet (Art. 91 Abs.1 GBR)?
3. Ist der Verzicht auf den Rücksprung der Attikafassaden architektonisch begründet (Art. 91 Abs. 3 GBR)?

Beschreibung

Das Bauvorhaben beabsichtigt eine umfassende Sanierung einer Alterssiedlung, bei welcher zugleich mittels einer Attikaaufstockung Raum für drei zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden soll. Der Mitte der 70er Jahre erstellte Bau von durchschnittlicher Qualität ist Teil des Gebietes zwischen den beiden Achsen Schwarzenburg- und Wabersackerstrasse. Im offen strukturierten Quartier sind neben Schulhausanlagen mehrgeschossige Wohnhäuser mit markanten Satteldächern sowie eine als Gartenstadt konzipierte Überbauung grösserer, ähnlich gestalteter Einfamilienhäuser prägend fürs Ortsbild. Letztere ist von hohem Situationswert. Die Bauten aus den 30er Jahren sind weitgehend intakt. Die oben umschriebenen Merkmale sind auch im näheren Umfeld der Alterssiedlung vorhanden.

Beurteilung

Zur Frage 1:

Generell wird das Gebäude durch die vorgesehene Auffrischung im architektonischen Ausdruck aufgewertet.

In unmittelbarer Nachbarschaft der hoch wirkenden Mehrfamilienhäuser kann die Attikaaufstockung am leicht abgewinkelten Flachdachgebäude bezüglich des Ortsbilds als zumutbare Veränderung eingestuft werden. Am Rande der Gartenstadt und mit leichter Distanz zu ihr sprengt die geplante Verdichtung den Rahmen der kleinmasstäblicheren Überbauungsstruktur nicht massgebend. Entsprechend sind die Voraussetzungen für eine gute Gesamtwirkung innerhalb des Quartiers trotz Aufstockung weiterhin erfüllt.

Zur Frage 2:

Die Haltung, das Attikageschoss gegenüber den Vollgeschossen anders zu materialisieren liegt aus architektonischer Sicht im Spektrum eines möglichen Gestaltungsprinzips und ist beim vorliegenden Projekt verständlich und korrekt ausformuliert.

Zur Frage 3:

Die einseitige Anbindung des Attikageschosses an das Treppenhaus und an den Laubengang ist aus Überlegungen der inneren Struktur sinnvoll und ergibt beim leicht abgewinkelten Baukörper aus architektonischer Sicht eine interessante Verzahnung auf der Nordostseite, welche die Fassade des Haupteingangs gerade durch den Materialwechsel optisch ansprechend gliedert und betont.

Empfehlung

Dem Bauvorhaben kann aus Sicht der OLK zugestimmt werden.

Die die OLK-Gruppe Mittelland

Der Präsident



Urs Heimberg

Ablauf Baubewilligungsverfahren:

- Oktober 2006 Total 19 Einsprachen auf Grund der Publikation des Baugesuches
- 12.2.2007 Motion überwiesen
- 30.8.2007 Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalters (Baubewilligung) Sämtliche Einsprachen vollumfänglich als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
- 1.10.2007 Beschwerde an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) 12 Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprecher Thomas Marfurt. Materiell werden im Wesentlichen die gleichen Punkte bestritten wie schon im erstinstanzlichen Verfahren:
- Ungültigkeit der privatrechtlichen Baubeschränkung (Dienstbarkeitsvertrag) aus dem Jahr 1937
 - 2. Obergeschoss = Attikageschoss
 - Attikageschoss: Abweichung vom Grundsatz der allseitigen Rücksprünge der Attikafassaden
 - Berechnung der Attikagrundfläche
 - Beeinträchtigung des Ortsbildes
 - Nachteile für die Nachbarschaft
- Zudem machte der Beschwerdeführer vorsorglicherweise Lastenausgleich bei Bewilligung des Baugesuchs geltend.
- 17.1.2008 Verfügung BVE:
- Aufforderung zur Einreichung von Beschattungsdiagrammen (Beschattungsnachweis auf die Nachbarsparzellen)
 - Aufforderung an OLK (kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) um einen ausführlich begründeten Bericht.
29. 2.2008 Aufforderung zur Stellungnahme zum OLK Bericht (Positiver OLK-Bericht bestätigt unsere bisherige Haltung)
- 22.4.2008 Entscheid BVE:
- Sämtliche Beschwerden wurden abgewiesen (bzw. auf eine wird nicht eingetreten).
 - Die Verfügung der Regierungsstatthalterin wird bestätigt.
- 29.5.2008 Bestätigung BVE:
- Der Entscheid der BVE ist nicht angefochten worden.

Die Baubewilligung vom 30.8.2007 ist damit rechtskräftig.

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 Rügsegger, 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 Aenderungen, 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