

Parlamentssitzung vom 14. März 2005

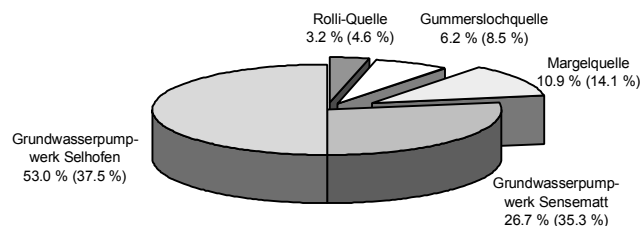
Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament

betreffend

Grundwasserfassung Selhofen, Landerwerb Schutzzone Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

Seit der Erstellung 1957 betreibt die Gemeinde Köniz im Gebiet des unteren Belpmoos¹ (Gemeindegebiete Belp und Kehrsatz) die Grundwasserfassung Selhofen. Die Anlage besteht aus zwei Zubringerpumpwerken (ZPW 1 und 3), dem Hauptpumpwerk (HPW) und den Transportleitungen bis ins Reservoir Wabern. 2003 wurden 1.92 Mio. m³ Grundwasser von hervorragender Qualität gefördert und an die Kundschaft in den Gemeinden Köniz und Kehrsatz geliefert. Die Versorgungsanlage stellt für die Gemeinde Köniz eine unverzichtbare Schlüsselinfrastruktur dar:



Trinkwasserherkunft 2003 (2002): Selhofen ist wichtigster Wasserbeschaffungsort

Grundwasser als öffentliches Gut untersteht einem Regalrecht des Kantons¹. Die Nutzung bedarf einer Konzession, welche für jeweils höchstens 40 Jahre erteilt wird. Nach Ablauf ist die Konzession für ein *Gebrauchswasserrecht* in der Regel zu erneuern. Wegen einer hängigen Einsprache gegen eine Konzessionserhöhung für die benachbarte Fassung Muri (Wehrliau) konnte das Gebrauchswasserrecht der Gemeinde Köniz 1998 nicht fristgerecht verlängert werden, da zuerst die gegenseitige Beeinflussung der beiden Fassungen abzuklären war.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 24. Oktober 2001 wurde die Konzession deshalb nur provisorisch bis 30. Juni 2005 verlängert. Mit einem nachträglichen Simultan-Pumpversuch konnte die Unabhängigkeit der Fassungen Muri und Köniz belegt und die Einsprache erledigt werden.

Durch die Folgen des Jahrhundert-Hochwassers vom Mai 1999 geriet die öffentliche Hand für die Verbesserung des Hochwasserschutzes enorm unter Druck. Seit drei Jahren wird im Projekt *Hochwasserschutz und Auenrevitalisierung Aare Gürbe*² intensiv um die Lösung der verschiedenen Interessenkonflikte gerungen. Inzwischen besteht ein weitgehender Konsens über den uneingeschränkten Weiterbetrieb der Grundwasserfassungen Selhofen und Wehrliau. Ein genehmigungsfähiger Wasserbauplan sollte bis im nächsten Herbst vorliegen. Wegen der gegenseitigen Abhängigkeit und Beeinflussung hat die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) die anstehende Konzessionserneuerung inzwischen in dieses Projekt integriert.

¹ Wassernutzungsgesetz Art. 3

² Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Belp, Kehrsatz, Muri und Köniz, unter Federführung des Tiefbauamt Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (OIK II)

Das Gebiet des Belpmoos' inkl. Flughafen befindet sich im Eigentum der Stadt Bern. 1959 räumte die Grundeigentümerin der Gemeinde Köniz im Bereich der erstellten Fassungsbawerke³ rückwirkend ab 01. März 1955 ein selbständiges Baurecht über 44 Jahre ein. Das Baurecht diente neben der Sicherung der Bauten als Schutzzone mit Bewirtschaftungseinschränkungen. Parallel zur provisorischen Konzessionserneuerung wurde das Baurecht in ein unselbständiges mit Befristung bis 31. Dezember 2005 umgewandelt. Die Baurechtsentschädigung beträgt z.Z. CHF 15'114.00/Jahr (CHF -.40/m²/Jahr). Bereits seit seiner Erstellung befindet sich die Parzelle des HPW im Eigentum der Gemeinde Köniz.

Seit 1983 gilt die heutige Grundwasserschutzzone mit einem zugehörigen Reglement. Die Einhaltung der Bewirtschaftungsvorschriften ist für die Sicherstellung der Trinkwasserqualität von grösster Bedeutung. Eine sehr enge Zusammenarbeit zwischen Wasserversorgung und Bewirtschafter ist absolut zwingend. Bewirtschaftungsvorschriften können von der Eigentümerin der Fassungsanlagen am wirkungsvollsten durchgesetzt werden, wenn sie gleichzeitig Grundeigentümerin ist. Entsprechend empfiehlt das WEA nachdrücklich den Erwerb des Fassungsbereichs S1 und der engeren Schutzzone S2.

Im Februar 2005 hat die Gemeinde Köniz das aktualisierte Gesuch für die Erneuerung des Gebrauchswasserrechtes für weitere 40 Jahre eingereicht. Eine entscheidende Voraussetzung für die Verlängerung stellt die Regelung des Grundeigentums im Bereich der Grundwasserfassung dar. Dazu waren mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern (LVB) Verhandlungen aufgenommen worden.

2. Ziel: Sicherung der unverzichtbaren Grundwasserfassung Selhofen

Im vergangenen Frühjahr stellte ein von der BVE im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten (Dr. Peter M. Keller) den künftigen Bestand der Grundwasserfassung in Frage. Nach Interventionen der vier Anliegergemeinden Belp, Kehrsatz, Muri und Köniz ist es gelungen, die heutige und künftige Bedeutung des Fassungsstandortes Selhofen für die Region Bern derart herauszuarbeiten, dass mittlerweile eine qualitative und quantitative Einschränkung kein Thema mehr ist. Vielmehr strebt nun die Projektleitung (OIK II) die gleichzeitige Erneuerung der beiden Gebrauchswasserkonzessionen Köniz und Muri auf die Gebietsergiebigkeit (Selhofen ca. 25'000 l/min) an. Mit einer Erhöhung der Konzessionsmenge könnten allfällige Quantitätseinbussen auf Muriger Seite und die sich abzeichnenden regionalen Engpässe durch die WV Köniz ausgeglichen werden. Die Fassung Selhofen wird dadurch weiter an Bedeutung gewinnen.

Diese Umstände erfordern eine langfristige Sicherstellung der Eigentumsverhältnisse. Nach Verhandlungen zeigte sich die LVB bereit, der Gemeinde Köniz die engere Schutzzone weitgehend abzutreten. Das Könizer Angebot für den Kauf der Fläche von 17'49'63 m² (= 17,4963 ha) beläuft sich auf CHF 700'000.00 (CHF 4.00/m²). Nicht verkauft werden kann ein Teilgebiet von ca. 1.9 ha (Flughafengrundstück, Belpmatte). Der angrenzende Selhofenzopfen (Naturschutzgebiet und Aue von nationaler Bedeutung, im Grundeigentum des Kantons) muss nicht erworben werden.

Der Gemeinderat hat die Liegenschaftsverwaltung mit Beschluss vom 22. Dezember 2004 ermächtigt, den Kaufvertrag unter Vorbehalt der Bewilligung des erforderlichen Verpflichtungskredits durch das Parlament abzuschliessen.

An ihrer Sitzung vom 28. Januar 2005 hat die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern auf Antrag der LVB dem Verkauf der Grundstücke Belp-Grundbuchblätter Nrn 183, 186, 1434, 1463, 2942, 2943, 2944 und 2961 an die Gemeinde Köniz abschliessend zugestimmt. Am 02. Februar 2005 erfolgte die Verurkundung. Der Regierungsstatthalter von Seftigen hat die erforderliche Erwerbsbewilligung⁴ (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, Art. 84 lit. b) erteilt. Das bestehende Pachtverhältnis mit dem Bewirtschafter wird von der Gemeinde Köniz übernommen.

³ Grundstück Nr. 1434 im Halte von 3'93'09 m²

⁴ Preisgenehmigung, Ausnahme von Zerstückelungsverbot

Sofern das Parlament dem vorliegenden Beschlussesentwurf zustimmt, kann der Kaufvertrag im Grundbuch eingetragen werden und damit in Rechtskraft erwachsen.

Nach dem Kauf der Schutzzonen-Grundstücke, der folgenden Konzessionserneuerung sowie der Sicherstellung des Hochwasserschutzes kann ab 2006 die Sanierung der Fassungsinfrastruktur angegangen werden. Zur Zeit wird das zugehörige Bauprojekt erarbeitet.

3. Investitions- und Folgekosten

Der Landerwerb der Schutzzone Selhofen löst die nachfolgenden einmaligen Investitionskosten (CHF) und wiederkehrenden Folgekosten (CHF/a) aus.

<i>Kostenart</i>	<i>Investitionskosten</i>	<i>Folgekosten</i>
Kaufpreis	700'000	
Notariats- & Grundbuchgebühren	8'000	
Abschreibung / Einlage in Spezialfinanzierung ⁵		0
Verzinsung Fremdkapital ⁶		24'780
Einsparung Baurechtszins		-15'114
voraussichtlicher Pächtertrag		-2'500
Total	708'000	7'166

Wegen der erst nachträglich realisierten Kaufoption konnte das Objekt bei der Erstellung des Voranschlags 2005 noch nicht im Investitionsplan aufgeführt werden. Die Finanzierung ist jedoch innerhalb der bewilligten Jahrestanche 2005 mit geringfügigen Verschiebungen sichergestellt.

Dank dem Wegfall der Baurechtszinsen und dem neu zu erzielenden Pächtertrag wird die Laufende Rechnung nur marginal zusätzlich belastet - die Gebühren werden nicht negativ beeinflusst.

4. Wirkung des Landerwerbs der Schutzzone Selhofen

Mit dem Landkauf belegt die Gemeinde die langfristige strategische Ausrichtung ihrer Versorgung:

- Köniz betreibt eine leistungsfähige Versorgung zur Abdeckung der eigenen Wachstumsbedürfnisse;
- Köniz schafft die Voraussetzungen zur Konzessionserneuerung für das Gebrauchswasserrecht und die Erneuerung der Infrastruktur;
- Köniz will die eigene Infrastruktur im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts schützen und trägt aktiv zur Lösungsfindung bei;
- Köniz ist gewillt, der Region Bern mit Hilfe der qualitativ besten Grundwasserfassung an der Aare (Thun - Bern) bei der Abdeckung künftiger Versorgungsengpässe zu helfen;
- Köniz ist keinesfalls bereit, die mit der Realisierung der Grundwasserfassung Selhofen 1957 investierten Mittel von 5.4 Mio. CHF nach der halben Nutzungsdauer abzuschreiben.

Fazit: Mit dem Kauf der Schutzzone wird die entscheidende Basis für den Fortbestand der Schlüsselanlage gelegt. Auf die anstehende Konzessionserneuerung und Ausarbeitung des Hochwasserschutzprojekts wird dies eine Signalwirkung haben. Erstmals wird sich damit das Eigentum an den Anlagen, der Konzession, der Schutzzonen und dem Boden in einer Hand befinden!

5. Investitionsrisiko

Der Landerwerb darf auch unter veränderten Randbedingungen nicht zur Fehlinvestition wer-

⁵ keine Folgekosten in Form von Abschreibungen / Einlagen in Spezialfinanzierung Werterhalt, da Grundeigentum der Wasserversorgung nach den gesetzlichen Vorgaben nicht der Wiederbeschaffung unterliegt

⁶ $p=3.5\%$

den. Folgende worst-case Szenarien sind in die Überlegung einzubeziehen:

- a) Die Gemeinde überträgt die Wasserversorgung zu einem späteren Zeitpunkt einer (regionalen) Drittorganisation zu Betrieb und Eigentum:
Der Investitionsschutz ist gewährleistet, weil das Grundeigentum der Schutzzone auch für eine Rechtsnachfolgerin von grosser Bedeutung wäre und zum Ankaufspreis inkl. Infrastruktur übernommen werden müsste.
- b) Der Kanton überträgt das zu erneuernde Gebrauchswasserrecht nicht der Gemeinde Köniz, sondern einer Drittorganisation:
Kaum durchsetzbar, weil die Versorgung der Gemeinden Köniz und Kehrsatz nicht kurzfristig auf andere Art zu den heutigen Konditionen sichergestellt werden könnte. Der Investitionsschutz wäre auf jeden Fall gemäss a) gewährleistet.
- c) Der Grundwasserträger wird durch eine äussere Einwirkung dauernd derart beeinträchtigt, dass die Fassung aufgegeben werden muss:
Im Gegensatz zur Infrastruktur könnte das Grundeigentum einer anderen Nutzung (Landwirtschaft, Dienstleistung in Flughafennähe) zugeführt und wieder veräussert werden. In Anbetracht des marktkonformen Erwerbspreises ist der Investitionsschutz gewährleistet.

Fazit: Da kein übersetzter Kaufpreis bezahlt wird, stellt die Investition auch bei einer negativen Entwicklung der Rahmenbedingungen kein Risiko dar und darf verantwortet werden.

6. Folgen bei Ablehnung

Könnten die Grundstücke in der Schutzzone Selhofen nicht erworben werden, würde die direkte Beeinflussbarkeit der Bewirtschaftung fehlen. Für die anstehende Konzessionserneuerung müssten die im Eigentum der Gemeinde stehenden Bauten trotzdem weiterhin minimal gesichert werden. Dazu wäre das heutige Baurecht zu verlängern unter zusätzlicher Entschädigung eines zu erweiternden Gülleverbotes. Dies würde in den nächsten 40 Jahren wiederkehrende Kosten in der gleichen Grössenordnung wie der Kauf verursachen. Würde das Baurecht zu den gleichen Bedingungen auf die Erwerbsfläche ausgedehnt, wäre sogar mit jährlichen Zusatzkosten von ca. CHF 52'000.00 zu rechnen - bei eindeutig schlechterer Ausgangslage für den Betrieb der Anlage.

Würde die angebotene Kaufoption nicht wahrgenommen, hätte dies auf die in diesem Umfeld anstehenden eigenen und fremden Vorhaben eine negative Signalwirkung. Die Eignerstrategie der Gemeinde Köniz wäre unklar. Im schlechtesten Fall müsste sogar damit gerechnet werden, dass das Grundeigentum in die Hände Unbekannter wechseln und die Konzession für das Gebrauchswasserrecht nicht mehr an die Gemeinde Köniz erteilt würde. Die Versorgung der Gemeinde könnte in die Abhängigkeit Dritter geraten!

7. Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Parlament folgenden
Beschlussesentwurf

Das Parlament bewilligt einen Verpflichtungskredit von CHF 708'000.00 für den Erwerb von 17,5 ha Kulturland in der Schutzzone Selhofen von der Einwohnergemeinde Bern. Der Kaufpreis ist der Spezialfinanzierung Wasserversorgung, Rubrik 520.500.4301 (Grundwasserfassung Selhofen, Belp-Grundbuchblätter Nrn 183, 186, 1434, 1463, 2942, 2943, 2944 und 2961), zu belasten.

Köniz, 9. Februar 2005

Der Gemeinderat

Beilage: Übersichtsplan 1:5000 (verkleinert)



Legende

Grundwasserschutzzonen

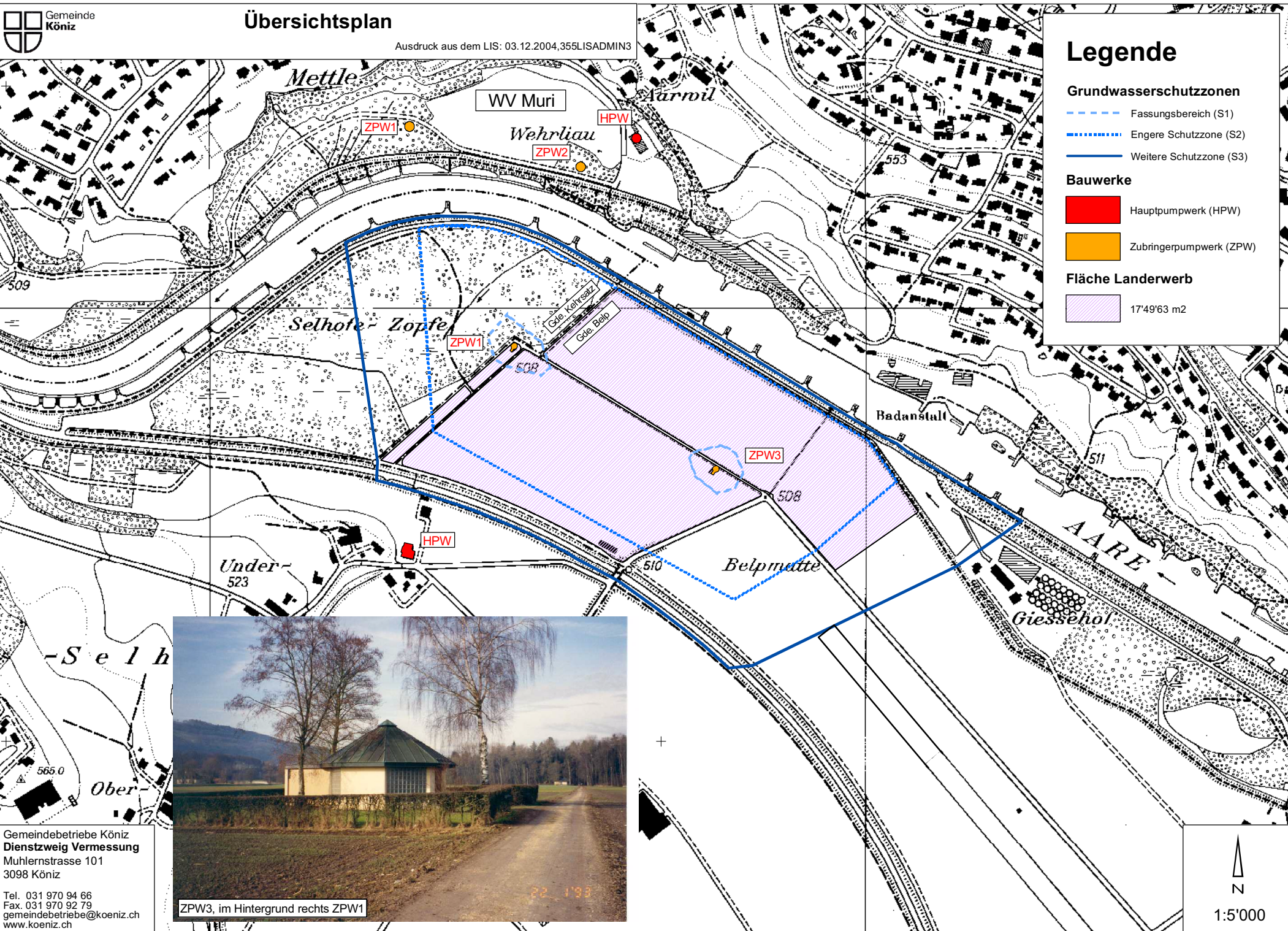
- Fassungsbereich (S1)
- Engere Schutzzone (S2)
- Weitere Schutzzone (S3)

Bauwerke

- Hauptpumpwerk (HPW)
- Zubringerpumpwerk (ZPW)

Fläche Landerwerb

- 17'49'63 m²



ZPW3, im Hintergrund rechts ZPW1

Gemeindebetriebe Köniz
Dienstzweig Vermessung
 Muhlernstrasse 101
 3098 Köniz
 Tel. 031 970 94 66
 Fax. 031 970 92 79
 gemeindebetriebe@koeniz.ch
 www.koeniz.ch



1:5'000