

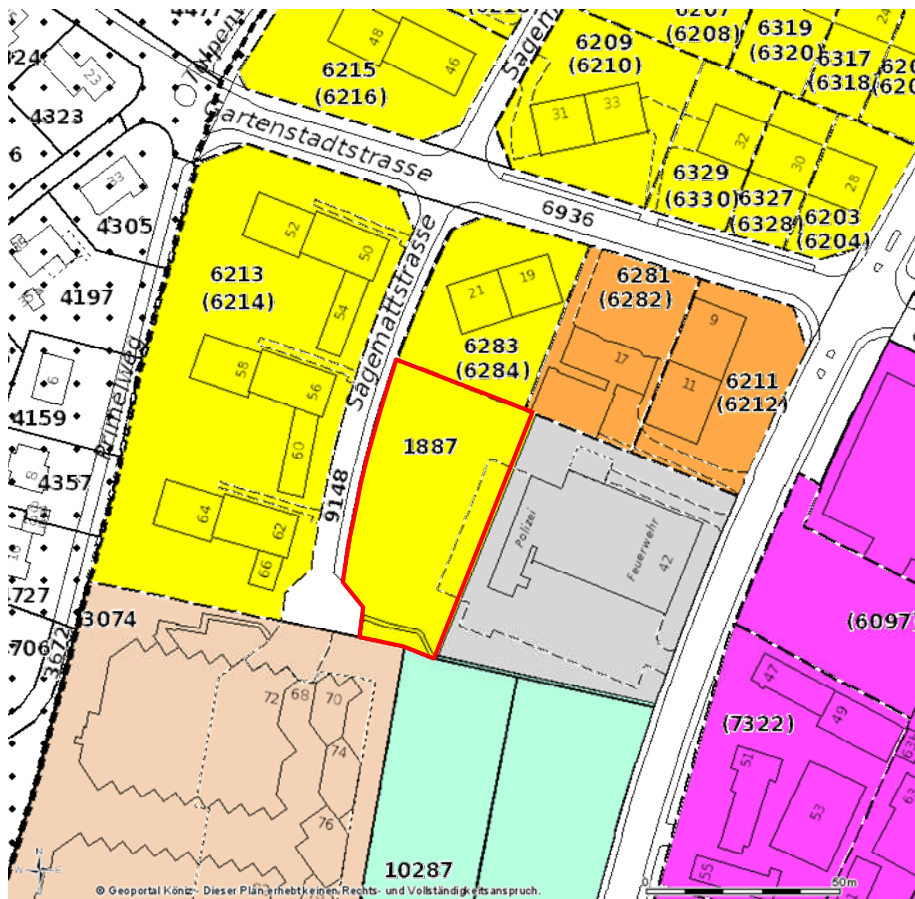
**Sägematte - Abgabe eines Wohnbaufelds im Baurecht und Überführung vom
Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen**

Beschluss und Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Das Areal hinter der neuen Hauptwache der Police Bern benötigt die Gemeinde nicht mehr für eigene Zwecke. Sie hat den entsprechenden, 2'306 m² messenden Bereich deshalb bereits 2009 der Wohnzone zuteilen lassen (rot umrandete Fläche mit der Parzellenummer 1887). 2010 wurde ein Architekturwettbewerb (Studienauftrag gemäss SIA) durchgeführt (vom GR bewilligter Kredit ohne Eigenleistungen CHF 130'000.--). Für das überarbeitete Siegerprojekt "arborea" (vgl. nachfolgenden Situationsplan und Modellfoto im Anhang) sollen nun Investoren und Baurechtsnehmer gesucht werden.



2. Historisches

Die Gemeinde hat das gesamte Areal, umfassend die Parzellen 1887, 10287 und 10288, 1973 von der Burgergemeinde Bern erworben um darauf eine öffentliche Nutzung realisieren zu können. 1996 wurde auf dem nordöstlichen Teil der Parzelle das Feuerwehrmagazin erstellt, 2008 folgte ein Anbau für den Stützpunkt der Police Bern.

Der südliche Teil der Parzelle ist mit einer strengen Baubeschränkung belegt, welche nur die Erstellung von Vogelvolieren und Schrebergärten erlaubt. Diese aus dem vorletzten Jahrhundert stammende Beschränkung ist in Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Dienstbarkeitsberechtigte waren bis vor kurzem die Eigentümer des neuen Stettlerguts und die des alten Stettlerguts.

Mit den Berechtigten des neuen Stettlerguts konnte eine vertragliche Lösung gefunden werden: im Tausch gegen die Löschung der Dienstbarkeit erhielten sie 3000 m2 Vorgartenland (die neue Parzelle 10287).

Mit den verbleibenden zwei berechtigten Parteien wurde ebenfalls eine Lösung gefunden. Diese wird zur Zeit umgesetzt, so dass die Baubeschränkung gelöscht werden kann. Sodann kann die Gemeinde parallel zur Sägestrasse ein genau definiertes Baufeld mit ca. 5'000 m2 BGF nutzen oder nutzen lassen. Konkrete Absichten bestehen zur Zeit noch keine.

3. Zum Inhalt des Baurechtsvertrages

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Rest der Parzelle 1887 zu folgenden Bedingungen auf dem Markt anzubieten:

- Baurechtszins mindestens CHF 30.-- / m2 BGF.
- Nur Miete.
- Wahlfreiheit ob mit oder ohne Einstellhalle (EHP pro Wohnung: Beschränkung auf unterste Bandbreite gemäss Bauverordnung).
- Mindestens teilweise Verzinsungspflicht ab Rechtskraft der Baubewilligung.
- Periodische Anpassung an den Kaufkraftverlust zu mindestens 60 %.
- Grundsätzliche Überprüfung des Baurechtszinses alle 20 Jahre (sog. Basler Model).
- Heimfallsentschädigung von mindestens 70 % des damaligen Verkehrswerts.
- Verpflichtung, mindestens im Minergie -P-Eco Standard zu bauen.
- Vorlage eines verbindlichen Terminplans durch die Bauherrschaft.

Zusätzlich muss sich der künftige Investor verpflichten, den Architekturauftrag zu mindestens 60 Teileleistungsprozenten dem Siegerteam des Wettbewerbs zu erteilen. Die ursprüngliche Absicht des Gemeinderates auf diesem Grundstück preisgünstige Wohnungen zu erstellen, erwies sich als nicht umsetzbar. Dies hauptsächlich aus zwei Gründen:

- Die Erfahrung zeigt, dass ein Projekt mindestens 100 gleiche oder ähnliche Wohnungen umfassen muss, damit es grössere Rabatte gibt. An der Sägemattstrasse sind lediglich ca. 21 Wohnungen realisierbar.
- Die Gemeinde stellt hohe Anforderungen an Gestaltung, Oekologie und Nachhaltigkeit eines Neubaus. Dies wirkt sich durch höhere Erstellungskosten aus. Auch wenn durch diese Massnahmen tiefere Betriebskosten resultieren, liegen die Gesamtkosten deutlich über dem, was man als "preisgünstig" bezeichnen könnte.

Unter den gegebenen Umständen musste der Gemeinderat zum Schluss kommen, dass sich die Ziele "preisgünstig" und "neu" kurzfristig gegenseitig ausschliessen.

Im Zeitpunkt des Wettbewerbs haben Kostenschätzungen einen Genauigkeitsgrad von plus / minus 25 %. Hinzu kommt, dass das Renditeziel des künftigen Investors nicht bekannt ist und dass man die Termine nicht kennt. Wegen dieser Unsicherheiten ist es nicht möglich, im Baurechtsvertrag die Höhe der Mietzinse festzulegen oder die Rendite zu begrenzen.

Es fällt leichter, diesen Schluss zu akzeptieren, wenn man weiss, dass es in unmittelbarer Umgebung Dutzende von günstigen Wohnungen gibt. Diese befinden sich in den Mehrfamilienhäusern, welche aus den fünfziger und sechziger Jahren stammen. Vierzimmer-Wohnungen für 1'100.-- bis 1'300.-- CHF pro Monat (zuzüglich Nebenkosten) sind weder an der Sägemattstrasse noch in anderen Quartieren der Gemeinde eine Seltenheit.

Dem Investor wird es frei gestellt, ob er eine Einstellhalle mit wenigen Parkplätzen bauen will oder nicht. Die Halle könnte durch die bestehende Einstellhalle der Feuerwehr von der Sägestrasse her erschlossen werden.

Den bestehenden Quartierkompostplatz wird die Gemeinde verlegen (vgl. grüne Fläche am Verbindungsweg zur Sägestrasse. Die bestehenden Parkplätze für die Feuerwehr und die Polizei können ebenfalls innerhalb des Areals verlegt werden. Dadurch entsteht weder für die Gemeinde noch für die betroffenen Nutzer ein Verlust.

4. Zuständigkeit für Baurechtsvertrag

Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 48 a) (Ausgabekompetenz des Parlaments von CHF 200'000.-- bis CHF 2'000'000.--) in Verbindung mit Art. 70 a) (Gleichstellung von Sachenrechtsgeschäften mit Ausgaben) und Art. 72 d) (bei wiederkehrenden Leistungen wird der 25-fache Jahresbetrag berechnet, um die Kompetenzsumme zu bestimmen) der Gemeindeordnung. Das 25-fache des Baurechtszinses von mindestens CHF 69'180.-- (CHF 30.-- x 2'306 m² BGF = CHF 69'180.--) ergibt eine Summe von mindestens CHF 1'729'500.--. Das Geschäft fällt somit in die Zuständigkeit des Parlaments, evtl. unter Vorbehalt des fakultativen Finanzreferendums, falls der ausgehandelte Baurechtszins über CHF 34.70 liegen sollte. Da dies zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend bestimmt werden kann, wird der Beschluss dem fakultativen Finanzreferendum unterstellt.

5. Weshalb zum jetzigen Zeitpunkt ins Parlament ?

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, für das angebotene Baurecht die bestmöglichen Konditionen zu erhalten. Der Gang vor die Stimmberechtigten oder vor ein Parlament wird von Investoren als unwägbares Risiko betrachtet, mit entsprechenden negativen Folgen auf das Angebot. Um diese zu vermeiden, beantragt der Gemeinderat, dass das Parlament der Abgabe des Landes im Baurecht zustimmt, auch wenn der Baurechtsnehmer noch nicht bekannt ist sondern nur das Vertragsobjekt selber und der Mindestbaurechtszins.

In der Stadt Bern sind solche Vorlagen üblich. Beispielsweise haben die Berner Stimmberechtigten dem Gemeinderat eine generelle Kompetenz eingeräumt, das gesamte Schlachthofareal (bei Wankdorf City) in eigener Kompetenz im Baurecht abtreten zu dürfen. Im Zeitpunkt des Beschlusses waren weder die Grösse der Baufelder noch die Höhe des Baurechtszinses noch die künftigen Baurechtsnehmer bekannt. Der Berner Gemeinderat hat dadurch die Möglichkeit erhalten, rasche und verbindliche Entscheide fällen zu können. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung.

Die Gemeinde Köniz hat bis jetzt von dieser Möglichkeit nur ansatzweise Gebrauch gemacht (Riedacker). In der Regel hat sie die entsprechenden Verträge jeweils erst dann vorgelegt, wenn insb. die Vertragsparteien bekannt waren. Das nun eingeleitete Vorgehen stellt sicher, dass die Verhandlungsposition der Gemeinde optimal ist.

6. Ueberführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Zurzeit ist das Wohnbaufeld noch Teil der Parzelle 1887 und zählt zum Verwaltungsvermögen. Die 2306 m² des Wohnbaufeldes müssen abparzelliert werden, damit sie ins Finanzvermögen überführt werden können. Die Überführung muss vom zuständigen Organ beschlossen werden. Für die Bestimmung des zuständigen Organs ist der Verkehrswert massgebend (vgl. Handbuch Gemeindefinanzen des Kantons Bern, Ausgabe 2001; Seite 55).

Der Wert des Baufelds ist direkt vom Baurechtszins abhängig. Wird dieser kapitalisiert, erhält man den Kapitalwert. Dieser entspricht ungefähr dem Verkehrswert. Bei einer Kapitalisierung des Baurechtszinses von CHF 69'180.-- mit in diesem Fall angemessenen 3.75 % beträgt der Kapitalwert rund CHF 1,84 Mio.

Sofern man ohne grosse Abweichungen auf die erwähnten Zahlen abstellt, ist das Parlament für den Vermögenswechsel abschliessend zuständig, bei grösseren Abweichungen evtl. unter Vorbehalt des fakultativen Finanzreferendums. Sicherheitshalber wird der Beschluss unter den Vorbehalt des fakultativen Finanzreferendums gestellt.

Baurechtszins	CHF 69'180.00
Kapitalisierungszinssatz	3,75 %
Bilanzwert Land bei Überführung rund	CHF 1'840'000.00
Abzüglich	
Landwert per 1.1.2011	CHF 1.00
Bilanzwert vor Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	CHF 1.00
Aufwertung Bodenparzellen infolge Abgabe im Baurecht	CHF 1'840'000.00
Buchgewinn (laufende Rechnung)	CHF 1'839'999.00
Überführungswert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	CHF 1'840'000.00

Bei diesen Aufwertungen handelt es sich um ausserordentliche Erträge, welche das Rechnungsergebnis stark beeinflussen. Mit ausserordentlichen Abschreibungen können diese Schwankungen neutralisiert werden. Zudem werden die folgenden Rechnungsjahre mit tieferen Abschreibungsquoten belastet. Dies ist insbesondere erwähnenswert, da in den nächsten Jahren grössere Investitionsvorhaben (Tram, Ballsporthalle, etc) anstehen.

Deshalb beantragt der Gemeinderat, die Aufwertung des Landes gleichzeitig wieder abzuschreiben.

7. Was geschieht bei einer Ablehnung

- Das Projekt kann nicht realisiert werden.
- Der Gemeinde entgehen Baurechtszinsen, welche einem Kapital von mindestens CHF 1,8 Mio. entsprechen.
- Eine Landreserve wird weiterhin brach liegen. Dies widerspräche der Strategie der neuen Richtplanung und der Vorbildfunktion der Gemeinde als Grundeigentümerin.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Abgabe eines 2'306 m2 messenden Teils im Westen von Parzelle Köniz Nr. 1887 im Baurecht wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die Abparzellierung vorzunehmen sowie den Baurechtsvertrag abzuschliessen.
3. Der Entwidmung und Ueberführung - nach erfolgter Abparzellierung - eines 2'306 m2 messenden Teils im Westen der Parzelle Köniz Nr. 1887 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen wird zugestimmt.

4. Das Parlament bewilligt einen Nachkredit zu Lasten Konto 1720.332 (Verwaltungsvermögen, übrige Abschreibungen) für die ausserordentliche Abschreibung von CHF 1'839'999.00 des Buchgewinnes aus der Vermögensüberführung.

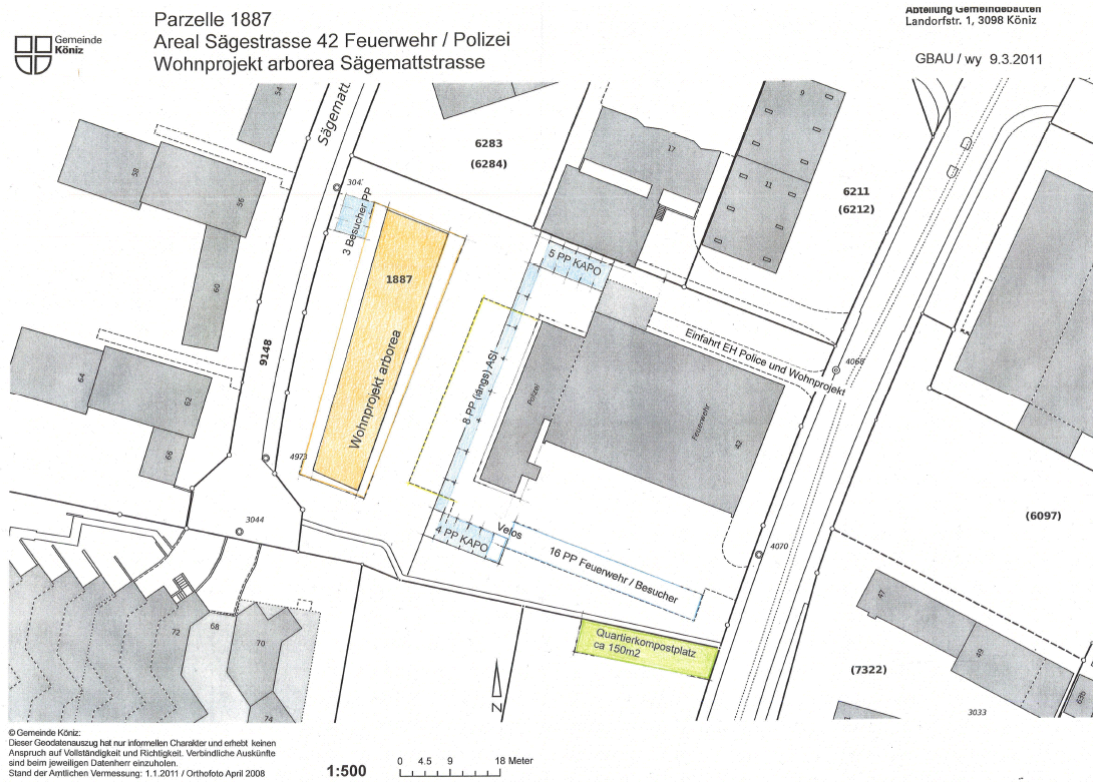
Diese Beschlüsse unterliegen dem fakultativen Finanzreferendum.

Köniz, 18. Mai 2011.

Der Gemeinderat

Anhang

Baufeld



Modellfoto arborea

