

Köniz, Dreispitz, Abgabe Parzelle 5499 im Baurecht

Beschluss; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Um was geht es ?

Mit der Ueberbauung der Parzelle 5499 werden der Park und die neue Wohnüberbauung an der Wabersackerstrasse einen würdigen Abschluss erhalten. Das Resultat aus dem Projektwettbewerb, welcher in Anlehnung an die SIA Norm 142 durchgeführt wurde, überzeugt. Wie in solchen Verfahren üblich, wurde der Wettbewerb von einer neutralen Firma begleitet und anonym durchgeführt. Erst im Anschluss an die Jurierung wurde eröffnet, welche Firma welches Projekt eingegeben hatte.

Wie bei der neuen Wohnüberbauung an der Wabersackerstrasse haben die Rykart Architekten AG den ersten Rang errungen. Dies bietet eine zusätzliche Gewähr dafür, dass der Neubau auf Parzelle 5499 ideal mit dem Park und der nördlich angrenzenden Wohnüberbauung verknüpft wird. Das Projekt beinhaltet maximal 7'115 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Mit dem Rückbau der Holzbaracke gehen Asylbewerberplätze und Unterrichtsräume verloren. Die Gemeinde wird in Zusammenarbeit mit den Berner Stadtbauten, geeignete Ersatzflächen und Wohnungen suchen.

Weitere Angaben finden Sie in der Botschaft. Der vorliegende Bericht dient der Ergänzung und der Erläuterung der Botschaft.

2. Zuständigkeit / Finanzen

Die Zuständigkeit wird gemäss Art. 72 Bstb d der Gemeindeordnung berechnet. Danach ist der 25-fache Betrag einer Jahresleistung massgebend. Bei einem Baurechtszins von CHF 355'750.-- pro Jahr beträgt die 25-fache Summe rund 8,9 Mio. CHF. Daher sind die Stimmbürger für diese Vorlage zuständig.

Die Differenz zwischen dem Buchwert des Grundstücks und dem Kapitalwert nach Abschluss des Baurechtsvertrags ergibt einen Aufwertungsgewinn von über 9 Mio. CHF. Damit die Gemeinderechnung nicht verfälscht wird, soll der Aufwertungsgewinn im gleichen Jahr wieder abgeschrieben werden.

3. Eckwerte Baurechtsvertrag

Im Baurechtsvertrag sind die folgenden wesentlichen Punkte festgehalten:

- | | |
|---------------------|--|
| • Betroffenes Areal | Parzelle Köniz-Nr. 5499 |
| • Baurechtszins | CHF 355'750.-- pro Jahr (= CHF 50.-- / m ² BGF) |
| • Baurechtsdauer | 100 Jahre |

- Kaufkraftsicherung 70 % Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise
- Anpassung an wirtschaftliche Umstände alle 20 Jahre

4. Zu den Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat und zum vorliegend abzuschliessenden Baurechtsvertrag

Die Richtlinien sollen regeln, welche Behörde bei der Uebertragung von Baurechten für die Genehmigung zuständig ist. Die Frage stellt sich vor allem dann, wenn das Baurecht nicht nur übertragen, sondern wenn der ursprüngliche Baurechtsvertrag im gleichen Zug auch noch abgeändert wird. Dies geschah in der Praxis bisher meistens dann, wenn in den Baurechtsvertrag Bestimmungen aufgenommen wurden, die mit der Realisierung des Bauwerks in Verbindung standen (z. B. die Bestimmung, nur einheimische Baufirmen zu berücksichtigen). Nach der Fertigstellung der Bauten sind solche Bestimmungen meistens obsolet. Andere Bestimmungen wurden in Baurechtsverträgen aufgenommen, die mit der Funktion und der Person des Baurechtsnehmers zusammenhängen (z. B. die Bestimmung, kostengünstige Mietwohnungen anzubieten). Um in solchen Fällen in Zukunft mehr Klarheit zu schaffen, haben die GPK und der Gemeinderat Anfangs 2012 folgende Richtlinien in Kraft gesetzt:

1. *Die Notwendigkeit der Kompetenzdelegation ist im Bericht des Gemeinderats zu begründen.*
2. *Die Rahmenbedingungen / Konditionen, die für den Abschluss des Baurechtsvertrags gelten sollen, werden in der Parlamentsvorlage dargelegt. Es wird unterschieden zwischen:*
 - *Verbindliche Konditionen. Diese sind zwingend einzuhalten. Ist dies nicht möglich, wird die Vorlage dem Parlament erneut vorgelegt.*
 - *Konditionen mit Verhandlungsspielraum. Diese lassen dem Gemeinderat einen Spielraum für Verhandlungen offen. Der Gemeinderat muss sich innerhalb dieses Rahmens bewegen.*
3. *Im Antrag an das Parlament wird der Gemeinderat unter Hinweis auf die dargelegten Rahmenbedingungen mit dem Vollzug beauftragt.*
4. *Das Parlament kann zusätzliche Bedingungen in den Beschluss aufnehmen.*
5. *Im Auftrag des Parlaments überprüft die GPK die Einhaltung der Rahmenbedingungen wie folgt:*
 - *Beim Abschluss des Baurechtsvertrags wird die GPK über die Einhaltung der Rahmenbedingungen orientiert. Der zuständige Direktionsreferent erhält Einblick in den Vertrag.*
 - *Bei einer Aenderung oder Uebertragung des Baurechtsvertrags ist die GPK zu informieren. Wesentliche Aenderungen sind dem Parlament rechtzeitig zu unterbreiten (Art. 14 kantonale Gemeindeverordnung).*

Begründung Kompetenzdelegation:

Der vorliegend abzuschliessende Baurechtsvertrag wird aus verschiedenen Gründen zu den einfacheren gehören:

- Es ist keine Etappierung vorgesehen.
- Das Grundstück ist nur mit einem Provisorium überbaut.
- Es müssen keine bestehenden Rechte abgelöst werden (es besteht kein Konfliktpotential).
- Die Verpflichtung, das Bauwerk mindestens im Minergie eco Standard zu realisieren, wurde bereits ausserhalb des Baurechtsvertrags stipuliert.

Einzig die Klausel, welche den Parteien alle 20 Jahre die Anpassung an wirtschaftliche Umstände erlaubt, hat das Potential für grössere Aenderungen am laufenden Vertrag. Der

Gemeinderat schlägt daher vor, dass solche Aenderungen obligatorisch dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet werden. Alle übrigen möglichen Uebertragungen und Aenderungen greifen nicht wesentlich in die Grundsubstanz des ursprünglichen Baurechtsvertrags ein. Es ist daher stufengerecht, wenn der Gemeinderat zuständig bleibt.

Antrag

1. Mit x zu y Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - 1.1 Der Abgabe der Parzelle Köniz-GbbL Nr. 5499 (resp. Teile davon) im Baurecht zu einem Baurechtszins von CHF 355'750.-- pro Jahr wird zugestimmt.
 - 1.2 Das Parlament wird mit dem Vollzug beauftragt. Es wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft (z. B. Abschluss des definitiven Baurechtsvertrags,, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen, Uebertragungen des Baurechts) abzuschliessen sowie kleinere Aenderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen. Es kann seine Befugnisse ganz oder teilweise auf den Gemeinderat übertragen.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.
3. Das Parlament überträgt seine Befugnisse gemäss Ziffer 1.2 an den Gemeinderat, dies mit folgendem Vorbehalt:

Die Kompetenz zur Anpassung des Baurechtsvertrags an die wirtschaftlichen Verhältnisse verbleibt beim Parlament.

Köniz, 20. Juni 2012

Der Gemeinderat

Beilage

Botschaft und Stimmzettel