



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 25. November 2012

**Botschaft des Parlaments
an die Stimmberechtigten**

KÖNIZ, DREISPITZ, PARZELLE 5499

Abgabe von Land im Baurecht

Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 22. November 2012, 08-12 und 14-18 Uhr
Freitag, 23. November 2012, 08-12 und 14-17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)
Wabern (Dorfschulhaus*)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)
Niederwangen (Schulhaus)

Öffnungszeiten

Sonntag, 25. November 2012 von 10-12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Schicken Sie das Kuvert per Post (nicht frankieren) oder geben Sie es an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) ab.

Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten können Sie es auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.

Letzte Leerung: Freitag, 23. November 2012, 17.00 Uhr.

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:
Montag bis Freitag, 08-12 und 14-17 Uhr
Donnerstag bis 18 Uhr

Das geltende Recht

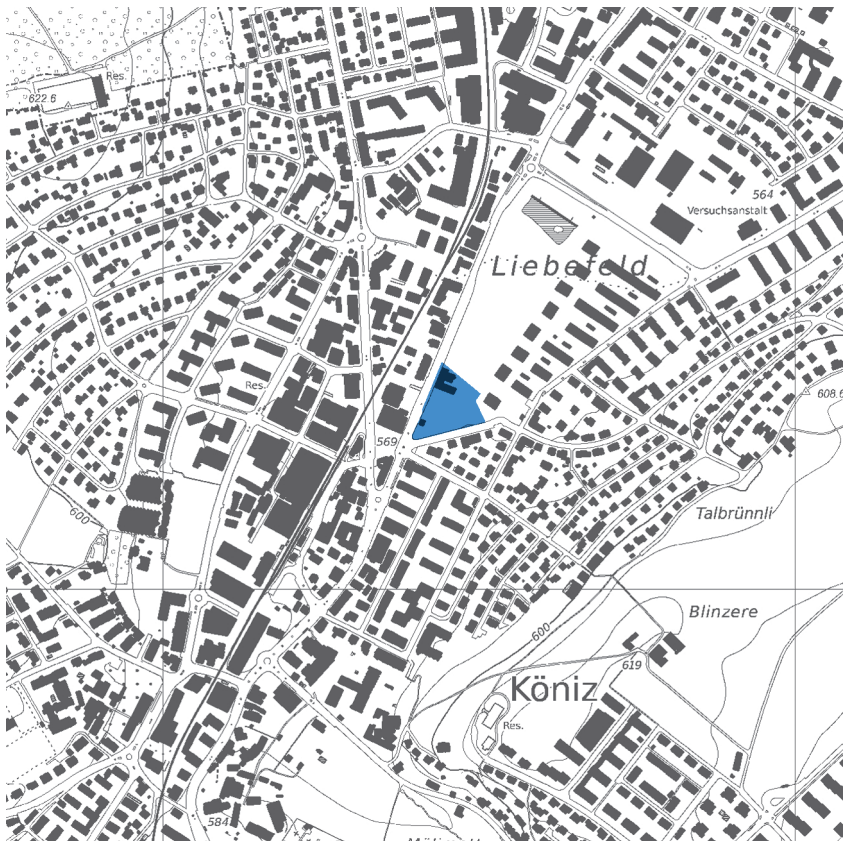
finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

KÖNIZ, DREISPITZ, PARZELLE 5499

Abgabe von Land im Baurecht

Das Wichtigste in Kürze

- Inwertsetzen einer baureifen gemeindeeigenen Parzelle zur Stabilisierung des Finanzhaushaltes.
- Abgabe im Baurecht an die Implan Development AG / Bernische Pensionskasse.
- Baurechtszins von CHF 355'750.-- pro Jahr.
- Privatrechtliche Grundlage für die Erstellung von ca. 34 Mietwohnungen und ca. 1'000 m² BGF Geschäftsfläche.



VORGESCHICHTE

1949 hat die Gemeinde die Parzelle 5499 vom Bund gegen einen flächengleichen Tausch erhalten. Teile des Grundstücks wurden später für die Verbreiterung der Schwarzenburgstrasse und der Wabersackerstrasse verwendet. Vor gut 20 Jahren erstellte die Post darauf ein Provisorium für die Könizer Poststelle und im Anschluss daran für die Poststelle Liebefeld. Die Gemeinde hat dieses Gebäude später u. a. für Beschäftigungsprogramme und für einen Jugendtreff genutzt. Nach einem Brand wurde das Gebäude 2006 abgebrochen. Eine weitere Holzbaute dient seit Anfangs der Neunziger Jahre für die Unterbringung von Asylbewerbern. Der grösste Teil des Grundstücks wird heute als Parkplatz genutzt. Bei den 2001/2003 durchgeführten Projektwettbewerben für die Wohnüberbauung im Dreispitz und den Liebefeld Park befand sich das Grundstück im Betrachtungsperimeter. Im Rahmen dieser Wettbewerbe wurden Überlegungen über die weitere Verwendung des Areals angestellt.

Aufgrund der Grösse – heute noch 7'687 m² – und der hervorragenden zentralen Lage des Grundstücks hat die Gemeinde 2011 einen Architekturwettbewerb durchführen lassen.

VORGEHEN UND PROJEKT «CONTINUUM PLUS»

Die Gemeinde zusammen mit fünf Projektentwicklerfirmen (Total und Generalunternehmungen) haben 2011 gemeinsam einen Architekturwettbewerb in Anlehnung an die SIA-Norm 142 durchgeführt. Ein Wettbewerbsverfahren unter Planungsteams dient immer der Qualitätssicherung, was an der Schnittstelle zum Park und zu der Dreispitz-Wohnüberbauung von besonderer Bedeutung ist.

Fünf Architekturbüros wurden zum Wettbewerb eingeladen. Eine fachlich, politisch und erfahrungsmässig breit abgestützte Jury hat das Projekt «Continuum» der Rykart Architekten AG zum Sieger erkoren. Nach einer geringfügigen Überarbeitung bildet es die baurechtliche Grundlage für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren und heisst nun «Continuum Plus». Dieses wird einen geschickten Übergang vom Park ins Zentrum von Köniz bilden und den Park auf geeignete Weise begrenzen. Das Projekt sieht vor auf insgesamt 7'115 m² Bruttogeschossfläche (BGF) im Erdgeschoss und allenfalls im ersten Obergeschoss Dienstleistungsnutzungen (z. B. ein Aerztezentrum mit 24h Notfallpforte und ein Café) und in den oberen Geschossen Mietwohnungen anzubieten.

Im Anschluss an den Projektwettbewerb konnten sich die beteiligten Projektentwicklerfirmen um das Baurecht bewerben. Kriterien für die Auswahl bildeten u. a. der Baurechtszins, der Beginn der Verzinsungspflicht, die Kaufkraftsicherung, die Dauer des Baurechts, die Bauqualität, der Fahrplan und der Anteil Mietobjekte.

Bei diesem Angebotswettbewerb schwang die Implenja Development AG als Projektentwicklerin zusammen mit der Bernischen Pensionskasse BPK als Investorin und damit Endabnehmerin des Vorhabens obenaus.

Dieses zweistufige Verfahren hat sich unterdessen bei verschiedenen Arealen bewährt.



ABGABE VON LAND IM BAURECHT ¹

Der noch abzuschliessende Baurechtsvertrag verleiht der Implemia Development AG / Bernische Pensionskasse das Recht, auf dem betreffenden Areal ein Gebäude mit Wohnungen und in beschränktem Mass mit Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen zu erstellen. Es ist möglich, dass der Grenzverlauf (insb. zur Schwarzenburgstrasse hin) im Verlauf der Projektierung noch ändert. Deshalb wurde der Ausdruck «oder Teile davon» in Ziffer 1.1. des Beschlusses eingefügt. Eine solche Änderung hätte weder auf das Bauprojekt noch auf den Baurechtszins einen Einfluss. Für eine spätere Übertragung des Baurechtsvertrages, für die Genehmigung von Unterbaurechten und für die Anpassung von anderen Vertragsklauseln werden entweder der Gemeinderat, das Parlament oder wiederum die Stimmberechtigten zuständig sein.

Im Baurechtsvertrag sind die folgenden wesentlichen Punkte festgehalten:

Betroffenes Areal	Parzelle Köniz-Nr. 5499
Baurechtszins für max. 7'115 m ² BGF	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

DIE POSITIVEN ASPEKTE FÜR DIE GEMEINDE

Die Wohnüberbauung kommt in ein hervorragend erschlossenes und mit Gütern des täglichen Bedarfs bestens versorgtes Gebiet zu stehen. Dies sind gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung.

Aus planerischer und demografischer Sicht ist die Wohnüberbauung ein Idealfall: Das projektbedingte Verkehrsaufkommen ist niedrig und an zentraler Lage kann Wohnraum für eine breite Bevölke-

¹ Der Entwurf des Baurechtsvertrags resp. des Vorvertrags kann während den üblichen Öffnungszeiten ab dem 15. Oktober 2012 am Schalter der Liegenschaftsverwaltung an der Landorfstrasse 1 in Köniz eingesehen werden.

rungsschicht geschaffen werden. Im neuen Gebäude finden Leute in einer urbanen Umgebung eine moderne Wohnung. Erfahrungsgemäss werden die meisten Mietenden aus älteren Wohnungen oder Einfamilienhäusern in der näheren Umgebung kommen. Mit dem Bauprojekt kann die Gemeinde aktiv den Mietwohnungsmarkt beeinflussen und dafür sorgen, dass für Familien geeigneter Wohnraum wieder freigesetzt wird. Zudem entstehen an gut frequentierter Lage unmittelbar bei Haltestellen des öffentlichen Verkehrs attraktive Geschäftsflächen. Das Wettbewerbsverfahren, der vorgeschriebene Minergie- eco Standard und die Abgabe im Baurecht stellen sicher, dass es sich um ein gesellschaftlich, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Projekt handelt. Dieses wird den neusten Baustandards entsprechen.

Das Baurecht bringt der Gemeinde Einnahmen von CHF 355'750.-- pro Jahr, was kapitalisiert rund CHF 9,5 Mio. oder rund 1,5 Steuerzehnteln entspricht. Diese Einnahmen bilden einen Beitrag zur Stabilisierung des Finanzhaushaltes der Gemeinde. Das Grundstück figuriert zur Zeit mit knapp CHF 126'000.-- in der Bilanz. Die Differenz zum Kapitalwert ergibt einen Aufwertungsgewinn, welcher verbucht werden kann, sobald der Baurechtsvertrag abgeschlossen ist. Zu betonen ist darüber hinaus, dass der Ertrag für die Gemeinde bereits ab der Abgabe des Baugesuchs zu fliessen beginnt.

Die neue Überbauung bringt auch dem bestehenden Quartier einen grossen Vorteil: es wird ein öffentlich zugänglicher Spielplatz für kleine Kinder erstellt werden.

WAS GESCHIEHT BEI EINER ABLEHNUNG DER VORLAGE ?

Eine Ablehnung der Vorlage würde das Bauprojekt gefährden. Bereits getätigte Investitionen (Wettbewerb, Ausarbeitung von baurechtlichen Grundlagen usw.) in der Höhe von über CHF 200'000.-- müssten abgeschrieben werden. Der Beitrag für die Stabilisierung der Gemeindefinanzen würde fehlen.

Die Ablehnung würde die Gemeinde im regionalen Standortwettbewerb zurückwerfen und ein negatives wirtschafts- und finanzpolitisches Zeichen setzen.

Mangels einer baurechtlichen Grundlage würden die Holzbaracke und der Parkplatz noch jahrelang stehen bleiben. Die Anbindung des Parks an das Zentrum von Köniz bliebe heterogen.

WIE GEHT ES BEI ANNAHME DES GESCHÄFTS WEITER?

- Nach dem positiven Volksbeschluss wird der Baurechtsvertrag abgeschlossen und mit der Erstellung begonnen.
- Die Baurechtsnehmerin wird innert einer noch zu vereinbarenden Frist, voraussichtlich Frühsommer 2013, ein Baugesuch einreichen (die baurechtliche Grundlage für das Baugesuch bildet das Wettbewerbsergebnis. Somit wird es keine Überbauungsordnung geben). Sofern durch Baueinsprachen keine Verzögerungen entstehen, können die ersten Mieter Ende 2014 Anfangs 2015 einziehen.



Argumente im Parlament

PRO

CONTRA

Anträge

1. Mit x zu x Stimmen und x Enthaltungen 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, Übertragungen des Baurechts) abzuschliessen sowie kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen. Es kann seine Befugnisse ganz oder teilweise auf den Gemeinderat übertragen .

Köniz, 20. August 2012

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Annemarie Berlinger-Staub

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

