



Parlamentssitzung vom 20. August 2012

Traktandum 03

Köniz, Liegenschaft Sonnenweg 30, Erwerb
Kreditbewilligung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften
(Nachversand an GPK vom 16. August 2012)

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

Ergänzung zum Bericht und Antrag vom 25. Juni 2012

1. Ausgangslage



Die Kaufobjekte (Parzellen Köniz Gbbl. 4592 und 6345) befinden sich unmittelbar beim Bahnhof Köniz, neben dem Areal der Holzbau Mosimann AG. Deren Betrieb zügelt bekanntlich 2013 in die Neubauten nach Oberwangen. Die leer stehenden Gewerbebauten bilden daher eine einmalige Chance für eine Neuüberbauung, andererseits bildet das Areal während der Dauer bis zur Umnutzung eine Gefahr zum Missbrauch. Die Gemeinde hat daher aus diversen Gründen ein grosses Interesse, dass das Areal möglichst bald einer der Lage entsprechenden Nutzung zugeführt wird. Die neue baurechtliche Grundordnung ZPP 5/8 Zentrum Köniz Nord befindet sich im Moment im Mitwirkungsverfahren. Der Handlungsbedarf ist im Gebiet, welches die ZPP bestreicht, sehr unterschiedlich. Grob zusammengefasst ist der Handlungsbedarf auf der Bahnhofseite am Grössten, auf Seite Schwarzenburgstrasse am Geringsten. Zusammen mit einigen anderen Grundstücken weisen die Kaufobjekte den grössten Handlungsbedarf auf. Aus planerischen und wirtschaftlichen Gründen wäre es am sinnvollsten, wenn der Bogen zwischen

der Könizstrasse 296 und dem Areal der Holzbau Mosimann AG in einem Zug möglichst rasch neu überbaut werden könnte (im Situationsplan blau umrandetes Areal). Damit erhielte das Zentrum von Köniz ein Bahnhofareal, das einer Gemeinde mit bald 40'000 Einwohnern gerecht würde. Die BLS ist an einer Zentrumsnutzung ebenfalls sehr interessiert und wird bei der Planung und Realisierung der Neuüberbauung konstruktiv mitwirken.

2. Angaben zu den Grundstücken und zum Kaufpreis



Die beiden Grundstücke (gelbe Umrandung) messen zusammen 1'093 m². Sie gehören der Erbgemeinschaft Reinhard, welche aus drei Parteien besteht. Da sie sich offenbar nicht auf eine Teilung der Erbschaft einigen konnten, hat der Regierungstatthalter diese verfügt. Zur Teilung der Erbschaft gehört der Verkauf der beiden Grundstücke. Damit wurde die HMC Immobilien AG in Zug beauftragt. Die Verkäuferin hat einen Richtpreis ermittelt, welcher sich auf die Nutzung der Parzellen nach einer Neuüberbauung bezieht. Grundlage dafür bildet die erwähnte ZPP. Diese sieht eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1,3 vor. Hinzu kommen Nutzungsboni von je 0,1 wenn ein Architekturwettbewerb durchgeführt wird und wenn in der höchsten GEAK-Klasse gebaut wird. Auf den beiden Parzellen könnten damit ca. 1640 m² BGF erstellt werden.

Der verlangte Richtpreis von 1,8 Mio CHF wurde um gut 10 % überboten. Die Gemeinde könnte die Grundstücke für 2,01 Mio CHF zuzüglich ca. CHF 10'000.-- Verschreibungskosten erwerben. Dies entspricht einem Betrag von rund CHF 1'440.-- / m² BGF. Wenn die erwähnten Boni genutzt werden, sinkt der Preis auf CHF 1'250.-- / m² BGF. Diese Summe ist vergleichbar mit den CHF 1'148.--, welche die Gemeinde für eine Stammparzelle des Areals Am Hof bezahlt hat. Trotz des objektiv hohen Kaufpreises realisiert die Gemeinde dort mit dem Baurechtszins eine Rendite von rund 5 %.

Falls der Kauf zustande kommt, besteht die Absicht, das Areal umgehend einer neuen Nutzung zuzuführen. Ob das gemeindeeigene Land verkauft oder im Baurecht abgetreten wird, kann zur

Zeit offen gelassen werden. Die Gemeinde hat noch eine weitere Liegenschaft, welche sich im prioritären Perimeter befindet: die Parzelle mit dem Dreifamilienhaus Könizstrasse 296. Dieses Grundstück könnte ebenfalls höherwertig und urbaner genutzt werden.

Die beiden Grundstücke befinden sich nicht im Altlastenkataster. Mit übermässigen Rückbau- und Entsorgungskosten ist aus heutiger Sicht nicht zu rechnen.

Der grösste Teil der Räumlichkeiten ist vermietet. Die Mietzinseinnahmen belaufen sich gemäss Angaben der Verkäuferin auf CHF 56'000.-- pro Jahr. Da eine Neuüberbauung geplant ist, spielen diese Einnahmen, insb. für die Berechnung des Kaufpreises, nur eine untergeordnete Rolle.

3. Die nächsten Schritte

Sofern das Parlament dem Kauf zustimmt, würde vermutlich noch im Juni 2012 ein Kaufvertrag abgeschlossen. Die Gemeinde würde zusammen mit den anderen benachbarten Grundeigentümern möglichst rasch eine Neuüberbauung des Areals anstreben. Die planungsrechtlichen Grundlagen werden voraussichtlich 2013 den Stimmberechtigten vorgelegt. Sofern diese zustimmen, kann man unmittelbar nachher einen Architekturwettbewerb durchführen und das Areal vermarkten. Im besten Fall könnte das Areal 2015 neu überbaut werden. Diese langen Fristen sollten die Gemeinde nicht daran hindern, das strategisch wichtige Geschäft mit der nötigen Energie voran zu treiben. Die Gemeinde kann den Wert des Areals durch die Planung massgebend beeinflussen.

4. Rahmenkredit

Das vorliegende Geschäft wäre ein typischer Fall für die Verwendung des Rahmenkredits gewesen. Dieser hat dem Gemeinderat die Kompetenz eingeräumt, Liegenschaften erwerben zu dürfen, wenn ein öffentliches Interesse vorhanden ist und wenn rasches Handeln gefordert wurde. Mit dem Kauf der Parzelle Köniz Gbbl. 1408 (Areal Am Hof) wurde die 1984 dem Gemeinderat von den Stimmberechtigten eingeräumte Kompetenzsumme fast vollständig aufgebraucht. Im vorliegenden Fall ist man daher auf die ordentliche Zuständigkeitsregelung angewiesen. Der Gemeinderat beabsichtigt aber, dem Parlament und den Stimmberechtigten 2013 einen neuen Rahmenkredit zu beantragen.

5. Was geschieht bei einer Ablehnung ?

Wie dargestellt, hat die Gemeinde aus diversen Gründen ein eminentes Interesse, dass das frei werdende Areal beim Bahnhof Köniz möglichst rasch hochwertig genutzt wird. Die bisherige Erfahrung in solchen Gebieten (z. B. Niederwangen Wangenbrüggli) hat gezeigt, dass es um so schwieriger ist, solche Ziele zu erreichen, je mehr Grundeigentümer auf dem Areal vorhanden sind. Wenn sich die Gemeinde nicht selber als Grundeigentümerin engagiert, könnte es sein, dass die Neuüberbauung stark verzögert wird oder dass die alten Gebäude und der Schornstein sogar stehen bleiben. An einem derart wichtigen Punkt sollte sich die Gemeinde dies nicht leisten.

6. Was ist seit der Sitzung vom 25. Juni 2012 passiert ?

Das Geschäft wurde auf die August Sitzung verschoben, weil der Sachverhalt bezüglich einer anderen Kaufinteressentin noch nicht vollständig abgeklärt war. Die Gemeinde hat sich mehrfach dahingehend geäussert, nur subsidiär am Kauf interessiert zu sein. Das Hauptmotiv für die Gemeinde, die Grundstücke zu erwerben, besteht darin, die Neuüberbauung des Bahnhofareals zu initialisieren und zu verhindern, dass eine aussenstehende dritte Partei u. U. nur den status quo fortsetzt. Die Abklärungen haben nun folgendes ergeben:

- *Die Partei, welche nach der Gemeinde am meisten geboten hat, zog unterdessen ihr Angebot zurück. Bei Abgabe des Angebots war sich diese Partei zuwenig bewusst, dass die Ueberbaumungsmöglichkeiten durch den kommenden Richtplan massgebend bestimmt*

wird und eine Gesamtüberbauung über mehrere Parzellen angestrebt wird. Da dies nicht ihren Vorstellungen entsprach, entschloss sie sich ihr Kaufangebot zurückzuziehen.

- Ein Fonds, der Immobilien entwickelt, ist in der Regel erst bereit zu investieren, wenn die baurechtliche Grundlage rechtskräftig ist.

7. **Fazit**

- Das höchste Angebot von Dritten liegt nach dem Rückzug der Kaufinteressenten bei 1.8 Mio Franken.
- Der Gemeinderat möchte nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr an seinem Angebot festhalten. Es steht aber unter Vorbehalt der Genehmigung durch das Parlament. Dieses kann das Angebot entweder bestätigen und den Kredit bewilligen oder es kann es ablehnen.
- Unbestrittenermassen ist der Preis für das Land hoch. Der Verkehrswert gemäss Gutachten der Gültzuschätzungskommission beträgt 1.8 Mio Franken.
- Ebenso unbestritten ist aber, dass die Gemeinde den Wert des Landes mit Ihren Planungsinstrumenten selber beeinflussen kann. Ob dies aus planerischen Ueberlegungen sinnvoll ist, ist im Rahmen der Masterplanung zu überprüfen.
- Wenn die Liegenschaft Sonnenweg 30 neu überbaut werden kann, besteht eine grosse Chance, auch die beiden Nachbarparzellen Könizstrasse 296 und 298 einbezogen werden. Die Könizstrasse 296 gehört der Gemeinde (FV). Die Gemeinde hat dieses Grundstück extra erworben, um Neuplanungen zu fördern. Ein Teil des Landes wurde für die Verbreiterung der Könizstrasse verwendet. Das Gebäude selber weist einen grossen Erneuerungsbedarf auf (der gesamte Ausbau ist in die Jahre gekommen). Hier wäre eine Neuüberbauung auf alle Fälle rentabler als ein altes Dreifamilienhaus zu sanieren.
- Die Gemeinde hat es in der Hand, die Neuüberbauung des Bahnhofareals zu starten und zu beeinflussen. Sie hat es in der Hand, dass sich das Engagement sowohl finanziell wie auch städtebaulich lohnt. **Diese Chance muss sie packen.**

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Erwerb der Liegenschaft Sonnenweg 30 (Parzellen 4592 und 6345) wird ein Kredit von CHF 2'020'000.-- (Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten) zulasten Konto Nr. 1023.1231 (Bestandeskonto) bzw. 4620.503.1231 (Investitionskonto) bewilligt.

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Köniz, 15. August 2012

Der Gemeinderat