



Parlamentssitzung 18. 03. 2013

Traktandum 4

Schliern, Bütschliacker, Erwerb Parzelle Köniz-Grundbuchblatt Nr. 10493
Kredit

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Vorgeschichte / Grundlagen

Das Grundstück Köniz / 2242 mit den Tennisplätzen in Schliern liegt ca. 6 Fussminuten (ca. 450 m) von der Bushaltestelle Eichmatt und ca. 5 Fussminuten (ca. 350 m) vom Zentrum Schliern entfernt (vgl. Uebersichtsplan; Parzelle 2242 ist mit einem Stern markiert). Auch die Haltestelle der S-Bahn Linie 6 im Moos ist mit 1 km Entfernung zu Fuss zu erreichen. Der im Versuchsbetrieb eingeführte Bütschliacker-Bus fährt direkt an der Parzelle vorbei.



Der Tennisclub Köniz (TCK) hat das Areal 1978 im Baurecht (Parzelle 7805) übernommen, um darauf einen Tennisplatz mit Clubhaus zu errichten. 1993 wurde der Baurechtsvertrag mit der Grundeigentümerin, der Mühlestein + Co., den veränderten Bedingungen angepasst. Aufgrund der geringeren Nachfrage beim TCK wurde das Baurecht verkleinert und der Baurechtszins entsprechend reduziert. Diese Entwicklung hat sich fortgesetzt. Der Tennisplatz wird weniger benutzt, die Einnahmen des TCK sind weiter zurück gegangen. Der vertraglich geschuldete Baurechtszins ist deshalb wieder untragbar geworden.

Die Verantwortlichen des TCK haben nun nach einer pragmatischen Lösung gesucht. Da es im Büschiacker resp. im Spüeliacker (Ortsbezeichnung je nach Quelle verschieden) kein Bauland mehr gibt, kamen die Vertragsparteien auf den Gedanken, einen Teil der Stammparzelle 2242 aus dem Baurecht zu entlassen, diesen in die Wohnzone umteilen zu lassen und der Gemeinde zu verkaufen. Entsprechende Kontakte verliefen positiv. Auch die Mühlestein + Co. lenkte nach kurzen Verhandlungen ein. Beim Kaufpreis wurde der Mehrwert infolge Umzonung, den die Gemeinde hier vornehmen könnte, bereits abgezogen. Der Kaufpreis liegt somit rund 40 % unter dem effektiven Marktpreis.

2. Zum Kaufobjekt

Der Parzellenteil misst 2'649 m² (neue Parzelle 10493, vgl. Situationsplan; Beilage 1). Der Parzellenteil wird von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Wohnzone, Bauklasse IIIa, umgeteilt. Gegen die Umzonung wurden im öffentlichen Auflageverfahren keine Rechtsmittel ergriffen. Das Geschäft befindet sich zur Zeit beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung. Da eine Voranfrage vom AGR positiv beantwortet wurde, ist die Genehmigung eine Formsache.

Bereits vor Aufnahme der Kaufverhandlungen hat die Planungsabteilung abgeklärt, ob sich die rund 2'000 m² BGF auf dem Parzellenteil realisieren lassen, ohne dass eine Ausnahme beansprucht werden muss. Anschliessend hat die Abteilung Gemeindebauten untersucht, ob im rechtlich möglichen Baufeld eine für Wohnbauten sinnvolle Grundfläche Platz findet. Beide Abklärungen sind positiv verlaufen.

Mit der Mühlestein + Co. wurde ein Kaufpreis von CHF 950'000.-- zuzüglich Verschreibungskosten von ca. CHF 20'000.-- (Geometer, Grundbuch, Notar; inkl. Reserve von ca. CHF 5'000.--) ausgehandelt. Dies entspricht einem Preis von CHF 373.-- / m² Land resp. CHF 458.-- / m² Bruttogeschossfläche(BGF). Zum Vergleich: in Schliern wurden in letzter Zeit an vergleichbaren Lagen über CHF 600.-- / m² Land bezahlt. Hinzu kommt, dass das Grundstück vollständig erschlossen und relativ eben ist.

Die östlich gelegene Wohnüberbauung besitzt eine Baubeschränkung zu Lasten des Tennisplatzes. Darin werden die Gebäudehöhe und die Betriebszeiten des Tennisplatzes geregelt. Für den umgezonten Teil gilt diese Baubeschränkung aber nicht mehr.

3. Ueberbaubarkeit

In der Bauklasse IIIa der Wohnzone sind 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss oder ausgebautes Dachgeschoss gestattet. Die umzuzonende Fläche multipliziert mit der vorgeschriebenen Ausnutzungsziffer von 0,8 erlaubt eine Realisierung von maximal 2120m² Bruttogeschossfläche. Dies reicht je nach Wohnungsmix für 15 bis 20 Wohnungen aus.

Das längliche Grundstück liegt an einem mässig abfallenden Südhang. Es bietet sich somit das Siedlungsmuster der östlich der Parzelle gelegenen Mehrfamilienhäuser (Grundstücke Nr. 2209 und 7519) an. Ein lang gezogener, in der Höhe versetzter, evtl. gestaffelter Wohnblock erlaubt eine West-Ost-Orientierung und garantiert damit gut besonnte Wohnungen und Balkone (Nachmittags- und Abendsonne).

Das Grundstück ist gross genug um eine Autoeinstellhalle für 20 bis 25 Fahrzeuge zu realisieren. Grundsätzlich gilt eine Waldabstandslinie von 30m.

Auf der neuen Parzelle 10493 stehen heute zwei im Landschaftsinventar der Gemeinde aufgeführte Hecken. Die beiden Heckenstücke werden heute als ökologisch wenig bedeutend eingestuft. Die Hecken können entfernt werden, müssen aber auf der gleichen Parzelle ersetzt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Sobald das Parlament dem Geschäft zugestimmt hat, wird der Gemeinderat eine Investorin suchen, welche das Grundstück im Baurecht übernehmen will. Die Mietzinse werden der Lage und dem Komfort entsprechend zum mittleren Segment gehören. Um die Verhältnismässigkeit mit anderen Baurechten zu wahren, welche die Gemeinde in letzter Zeit abgegeben hat, sollte der Baurechtszins mindestens CHF 27.-- / m2 BGF betragen. Auf der Parzelle können maximal 2119 m2 BGF erstellt werden, was einen Baurechtszins von rund CHF 57'000.-- pro Jahr entspricht. Bei Gestehungskosten von rund 1 Mio. CHF (zum Kaufpreis müssen u. A. noch die Aufwendungen für die Umzonung hinzugezählt werden) führt dies für das Baurecht zu einer Rendite von 5,7 %. Der Baurechtsvertrag wird wiederum in die abschliessende Zuständigkeit des Parlaments fallen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

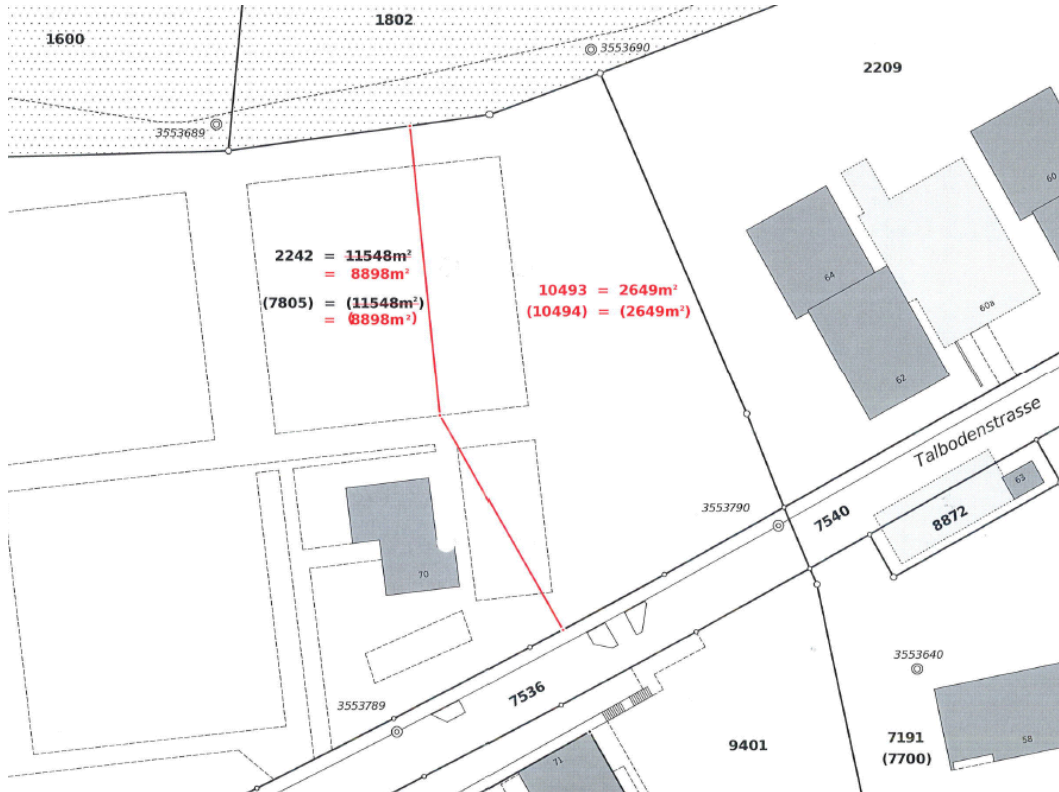
1. Das Parlament beschliesst, Parzelle Köniz-Gbbl. Nr. 10493 zum Preis von CHF 950'000.-- zuzüglich Verschreibungskosten (Grundbuch, Geometer, Notar) von ca. CHF 20'000.-- nach Ablösung des darauf lastenden selbständigen und dauernden Baurechts von der Mühlestein & Co. zu erwerben. Für den Kauf bewilligt das Parlament einen Kredit von CHF 970'000.-- zulasten Konto Nr. 1023.1416 (Bestandeskonto) bzw. 4620.503.1416 (Investitionskonto).

Köniz, 30. Januar 2013

Der Gemeinderat

Beilagen

1. Mutationsplan (Nr. 10493 = Kaufobjekt; Nr. 10494 = neues Baurecht)



2. Zonenplan

