

## **Ueberbauungsordnung Niederwangen Ried (Ost), öffentliche Erschliessung Wasser und Abwasser sowie Strassen- und Wegerschliessung**

Kredit; Direktion Umwelt und Betriebe, Direktion Planung und Verkehr

### **Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

#### **1. Ausgangslage**

Am 17. Juni 2012 hatten die Stimmberechtigten die Überbauungsordnung (UeO) Niederwangen Ried (Ost) beschlossen und damit den alten Überbauungsplan von 1979 für die im Gebiet noch nicht überbaute Bauzone, nach einem langjährigen Planungsmoratorium, abgelöst. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 25. Juli 2014 die UeO genehmigt. Die Überbauungsvorschriften regeln u.a. Charakter und Abgrenzung zwischen der öffentlichen und der privatrechtlichen Erschliessung. In Bezug auf die leitungsgebundene Erschliessung Wasser und Abwasser wird auf den zugehörigen Richtplan Ver- und Entsorgung vom 2. Februar 2012 verwiesen. Für weitere Detailregelungen zur Erschliessung wird auf den zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft abzuschliessenden Infrastrukturvertrag verwiesen.

Das Grundeigentum im Perimeter der UeO verteilt sich aktuell auf sechs Parzellen (Wohnbaufelder), zwei Strassengrundstücke und die ZÖN-Parzelle. Die Grundeigentümerinnen sind in der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG) organisiert. Die Gemeinde Köniz ist daran mit einem Miteigentumsanteil von 17 % beteiligt<sup>1</sup>. Für die Erstellung und Finanzierung der Infrastrukturanlagen im Gebiet der UeO, soweit in der Verpflichtung der MEG stehend, hat diese am 27. Juni 2013 die *Infrastrukturgenossenschaft Papillon (IGP)* mit Sitz in Köniz gegründet. Die Genosschafterinnen sind mit den Grundeigentümerschaften identisch. Für die Realisierung der Erschliessung steht die IGP mit ihren Organen der Gemeinde nun als handlungsfähige Verhandlungs- und Vertragspartnerin gegenüber.

Beim vorliegenden Antrag geht es um die Sicherstellung der von der Gemeinde zu finanzierenden Kostenanteile für die Realisierung der Erschliessung der UeO Niederwangen Ried (Ost). Die Bewilligung der Kredite ist Voraussetzung, dass die aktuell in der Region Bern grösste vorhandene Bauzonenreserve in den nächsten Jahren baulich genutzt werden kann. Mit der Erschliessung können die ca. 121'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, ca. 1'000 Wohnungen entsprechend, in Wert gesetzt werden, was der Gemeinde Köniz einen Bevölkerungszuwachs von rund 2'000 Personen bringen wird.

Weitere Informationen finden sich auf [www.koeniz.ch/wirtschaft/Überbauung Ried](http://www.koeniz.ch/wirtschaft/Überbauung_Ried).

---

<sup>1</sup> Finanzvermögen



Abbildung 1: Ausschnitt Überbauungsplan, genehmigt 25.07.2014

## 2. Infrastrukturvertrag und Zusatzvereinbarung

Zwischen der Gemeinde und der MEG war im Verlaufe des Jahres 2012 in einem längeren Prozess der in den Überbauungsvorschriften verlangte Infrastrukturvertrag ausgehandelt worden. Mit Beschluss vom 12. Dezember 2012 hatte der Gemeinderat den Vertrag genehmigt. Seitens MEG erfolgte die Unterzeichnung am 17. April 2013. Der Infrastrukturvertrag regelt die Eigentumsabgrenzung und Finanzierung der gesamten für die Überbauung des Perimeters erforderlichen Erschliessungsanlagen, weiteren Einrichtungen sowie die anstehenden organisatorischen Fragen zwischen den Parteien.

In Art. 6 des Infrastrukturvertrages wird der MEG die Möglichkeit eingeräumt, für die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben im Zusammenhang mit der Erschliessung eine Infrastrukturgesellschaft zu gründen, was mit der Gründung der IGP geschehen ist. Für die Klärung des Vertragsverhältnisses haben die Gemeinde und die IGP am 11. Juni, bzw. 2. Juli 2014 zum Infrastrukturvertrag eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen.

Die folgende Zusammenstellung erlaubt einen Überblick der finanziellen Verpflichtungen von Gemeinde und MEG/IGP im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschliessung:

Element	Kostenträger [%]		Bemerkungen
	Gemeinde	MEG/IGP	
Fuss-/Radweg Schalenholzweg-Taubentränke	50	50	Teiler im Perimeter Ried (Ost)
Riedstrasse (Anpassung)	50	50	
Anschlussbauwerk Landorfstrasse	50	50	
Ring-/Komturenstrasse	0 <sup>2</sup>	100	
Busspur Ried (Rückbau)	0	100	
Anlagen Abfall und Entsorgung	0	100	
Privatwege im Gemeingebrauch	0	100	
Öffentliche Erschliessung Wasser	100	0	
Öffentliche Erschliessung Abwasser	100	0	

**Tabelle 1: Erschliessungselemente und Kostenträger gemäss Infrastrukturvertrag**

Für die aufgeführten Hauptelemente der Erschliessung fallen für die IGP Kosten von rund CHF 12.4 Mio. an. Für die Gemeinde belaufen sich die Aufwendungen auf ca. CHF 4.2 Mio. (Summen inkl. MWST). Für beide Parteien fallen weitere Aufwendungen an, die entweder im Zusammenhang mit Provisorien, vorbereitenden Massnahmen oder der künftigen Nutzung stehen. Derartige zusätzliche Kosten sind auf Seite der Gemeinde entweder bereits bewilligt worden (Konzepte, Wettbewerbe) oder stehen zu einem späteren Zeitpunkt zur Bewilligung an (Nutzung Plateau, Gemeinschaftsraum Weiler). Die Verlegung der Transportleitung Wasser, Landorfstrasse, ist im Kreditbegehren enthalten.

Das Verhältnis der Kostenträgerschaft, Gemeinde : IGP, von ca. 27 : 73 % führte zur Erkenntnis, dass die Bildung der in Art. 5 des Infrastrukturvertrages geforderten Bauherrngemeinschaft zur Realisierung der Detailerschliessungsanlagen nicht zweckmässig ist. Den legitimen Interessen der IGP wurde mit der Ausformulierung der Zusatzvereinbarung entsprochen. Ausser beim Anschlussbauwerk Landorfstrasse sowie den öffentlichen Infrastrukturen Wasser und Abwasser ist die IGP für die Planung und Realisierung der Erschliessungsanlagen als *Bauherrin* verantwortlich. Die IGP ist berechtigt, die dafür erforderlichen *Beschaffungen in einem privaten, nicht dem ÖBG<sup>3</sup> unterliegenden Verfahren* vorzunehmen. Soweit zweckmässig, können Aufträge der Gemeinde und der IGP gemeinsam in einem nicht dem ÖBG unterliegenden Verfahren vergeben werden, soweit der Anteil der Gemeinde weniger als 50 % beträgt. In einem solchen Fall wird die Gemeinde mit der Auftragnehmerin für ihren Anteil einen separaten Vertrag abschliessen. Das Gesamtplanermantel für die Realisierung wurde inzwischen bereits derart ausgeschrieben und wird seitens Gemeinde nach der Kreditgenehmigung vertraglich vereinbart.

Für die Erreichung der Zielsetzungen der UeO haben sich die Parteien in der Zusatzvereinbarung ebenfalls über die Ausgestaltung der Zusammenarbeit geeinigt und eine mehrstufige Projektorganisation gebildet (vgl. Beilage 3).

Alle Elemente der Basis- und Detailerschliessung (öffentliche Erschliessung) gehen, soweit sie nicht bereits durch sie selbst als Bauherrin in Auftrag gegeben worden sind, mit der Werkabnahme zu Eigentum und Betrieb an die Gemeinde über.

### 3. Bau- und Auflageprojekt öffentliche Erschliessung

Auf der Grundlage der UeO hatte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der MEG im Mai 2012 eine Ideenkonkurrenz für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Quartiererschliessung Ried ausgeschrieben. Der dazu erforderliche Kredit wurde am 19. Oktober 2011 vom Gemeinderat bewilligt. Den ersten Rang erreichte das *Planerteam Fingerring* (Müller Illien

<sup>2</sup> Betriebs- und Gestaltungskonzept z.L. Gemeinde

<sup>3</sup> Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Bern

Landschaftsarchitekten / stadtraumverkehr, Birchler+Wicki). Mit dem Gewinn des Wettbewerbs war der Auftrag zur Ausarbeitung von Vorprojekt, Bauprojekt und Auflageprojekt für die öffentliche Erschliessung verbunden. Das Planerteam Fingerring verstärkte sich in der Folge mit dem Ingenieurbüro Emch+Berger AG Bern. Der Teilauftrag für die Planung und Projektierung der strassenseitigen Erschliessung erfolgte durch die IGP, derjenige für die Infrastruktur Wasser/Abwasser durch die Gemeinde. Der erforderliche Projektierungskredit wurde Ende August 2013 vom Gemeinderat bewilligt (CHF 79'372.00 z.L. laufende Rechnung).

Als Grundlagen für die Projektierung wurden in Zusammenarbeit mit den kommunalen Fachstellen verschiedene Teilkonzepte erarbeitet und damit die Betriebs- und Gestaltungsidee des künftigen Quartiers konkretisiert:

- Energiekonzept
- Mobilitätskonzept
- Abfallentsorgungskonzept
- Wasserbauplan
- Ver- und Entsorgungskonzept Wasser und Abwasser

Die Teilkonzepte konnten im Frühling 2014 mit allen Beteiligten in Workshop-Verfahren verabschiedet werden. Darauf aufbauend ist das Bau- und Auflageprojekt vom Planerteam Fingerring ausgearbeitet worden. Nach der Vernehmlassungs- und Bereinigungsphase erfolgte Ende August die Eingabe des Baugesuchs für die öffentliche Erschliessung Niederwangen Ried (Ost) durch die *Bauherrschaften Gemeinde Köniz und IGP*. Das Verfahren ist beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland hängig, die Bewilligung wird anfangs 2015 erwartet.

Nachfolgend werden die Erschliessungsaufgaben, wie sie mit dem Bauprojekt umgesetzt werden, kurz beschrieben.

### 3.1. Strassen- und Wegerschliessung

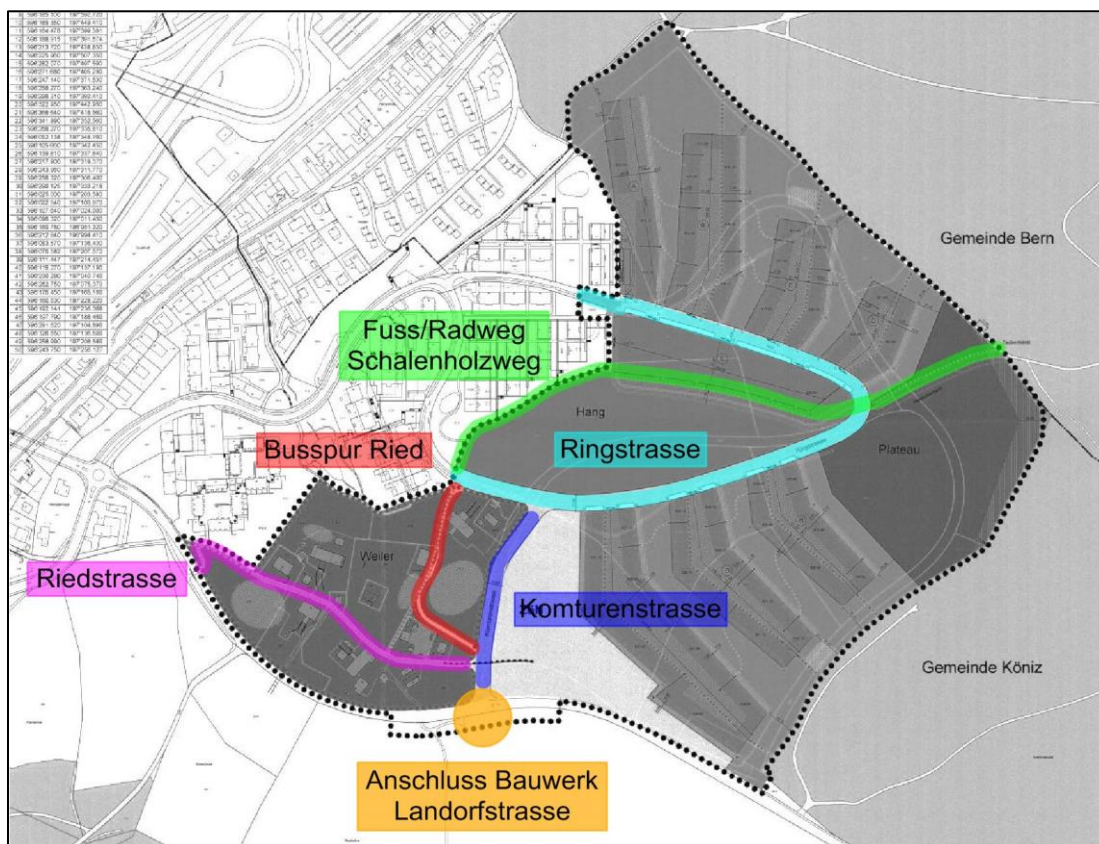


Abbildung 2: Teilprojekte der Strassen- und Wegerschliessung



### Fuss-/Radweg Schalenholzweg-Taubentränke

Zur Sicherstellung einer öffentlichen Fuss- und Wanderwegverbindung vom Wangenbrüggli via Weiler Ried zur Taubentränke gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderroutennetz vom 22. August 2012 wurde in der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost, Papillon) die Anlage eines, am Fusse des Hanges folgenden Fuss- und Radweges geplant. Da gemäss der Fuss- und Wanderweggesetzgebung die Gemeinden für den Bau und den Unterhalt der Wanderwege zuständig sind, wurde dieser als Schalenholzweg benannte Weg als Basiserschliessung bezeichnet. Gemäss Infrastrukturvertrag aus dem Jahre 2012 teilen sich die MEG und die Gemeinde die Projektierungs- und Erstellungskosten für Basiserschliessungsanlagen im Verhältnis 50:50.

Ein Teilstück dieses Schalenholzweges wurde bereits im Rahmen der Realisierung der Baufelder W8/W9 realisiert. Die baurechtliche Ordnung dieser Überbauung bildete die Überbauungsordnung Ried W8/W9 vom 10. März 1996, welche ihrerseits auf dem Überbauungsplan Ried mit Sonderbauvorschriften aus dem Jahre 1979 beruht. Vorgängig vereinbarte die Gemeinde Köniz mit der MEG in einem Erschliessungsvertrag vom 13. Dezember 1995 die Rechte und Pflichten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen im Perimeter dieser UeO. Da in dieser Planung der Schalenholzweg lediglich zur internen Quartierserschliessung vorgesehen und der Wanderweg über das übrige Strassennetz hätte umgeleitet werden sollen, hat die UeO diesen Weg lediglich als Detailerschliessung ausgeschieden und musste so vollumfänglich von den Grundeigentümern finanziert werden. Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege (FWG, SR 704) im Jahre 1985 wurden auch qualitative Anforderungen an die Wanderwege gestellt, so dürfen diese zum Beispiel nicht mehr mit Hartbelägen versehen werden. Deshalb wurde in der von den Stimmberechtigten am 17. Juni 2012 beschlossenen UeO Niederwangen Ried (Ost, Papillon) vorgesehen, den Schalenholzweg als separaten Kiesweg bis zur Taubentränke zu verlängern.

In Anlehnung an die neue Bedeutung des Schalenholzweges in der Planung Papillon beantragten die Bauherrschaften der Baufelder W8/W9, das bereits erstellte Teilstück des Schalenholzweges oberhalb der Überbauung „Grünes Auge“ (Überbauung Buchschacher, östlich Schürli-rain) sei gleich zu behandeln wie das verbleibende Teilstück bis zur Taubentränke. Der Gemeinderat ist diesem Anliegen gefolgt, hat es aber abgelehnt, die entsprechende UeO aus dem Jahre 1995 nachträglich zu ändern. Er teilte den Bauherrschaften mit, dass dieser „Einkauf“ im Rahmen der Realisierung des restlichen Teilstücks erfolgen werde. Die Bauherrschaften W8/W9 haben Projektierungs- und Realisierungskosten (ohne MWST) von insgesamt CHF 175'044.80 ausgewiesen, die nun zur Hälfte von der Gemeinde an die MEG rückvergütet werden müssen. Dieser Ausgleich wird praktisch so umgesetzt, dass die Gemeinde am noch zu erstellenden Teilstück des Fuss- und Radweges (bis Taubentränke) einen höheren Kostenanteil trägt, als es in Artikel 28 Absatz 6 der Überbauungsvorschriften vorgesehen und in Tabelle 1 vorstehend angegeben ist. In Franken beträgt der Mehrbetrag CHF 87'522.40.

### Riedstrasse (Anpassung)

Einen Sonderfall unter den Detailerschliessungsanlagen bildet die bestehende Riedstrasse durch den Weiler Ried. Sie wurde seinerzeit bei der Bildung der Miteigentumsparzelle von der Gemeinde eingebracht und soll nun im Rahmen der Realteilung wieder als öffentliche Strasse an die Gemeinde übergehen. Vor dem Eigentumsübergang muss diese Strasse in Stand gestellt werden. Die UeO sieht eine Teilung der dafür nötigen Sanierungskosten zwischen MEG und Gemeinde vor.

### Anschlussbauwerk Landorfstrasse

Der Anschluss der Komturenstrasse an die Landorfstrasse soll künftig mit einem Verkehrskreislauf erfolgen. Dazu ist der Erlass eines Strassenplanes erforderlich. Da es sich bei der Landorfstrasse um eine Gemeindestrasse handelt und die Strasse zum regionalen Basisnetz gehört, erfolgen Planung, Projektierung und Ausführung durch die zuständige Fachabteilung der Gemeinde. Die Projekte sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Sie weisen aber inhaltlich, verfahrensmässig und zeitlich keinen so engen Zusammenhang auf, dass die Kredite nach dem Grundsatz der „Einheit der Materie“ zusammen vorgelegt werden müssten. Deshalb wird der Kredit für dieses Bauwerk dem finanzkompetenten Organ in einem separaten Geschäft beantragt. Gemäss UeO und Infrastrukturvertrag wird sich die MEG zur Hälfte an den Realisierungs-

kosten beteiligen. Der Strassenplan ist in Erarbeitung, den Kredit für Planung und Vorprojekt hat der Gemeinderat am 14. Mai 2014 bewilligt.

#### Ring-/Komturenstrasse

Die UeO bezeichnet die Ringstrasse, künftige Verlängerung der Brüggbühlstrasse und Komturenstrasse, als Detailerschliessungsstrasse. Diese werden gemäss Art. 112 Baugesetz (BauG, BSG 721.) zu 100 % von den Grundeigentümern finanziert. Im Infrastrukturvertrag wurde - gestützt auf Art. 109 BauG - vereinbart, dass die MEG die Strassenanlagen projektiert und realisiert. Grundlagen bilden das in der Ideenkonkurrenz ausgelobte Konzept „Fingerring“ und die Normalien für Strassen und öffentliche Beleuchtung der Gemeinde Köniz. Im Infrastrukturvertrag und der Zusatzvereinbarung ist die Mitwirkung der Gemeindebehörde bei der Projektierungsphase und der Ausführung geregelt. Gemäss BauG gehen die Anlagen nach deren Fertigstellung zu Eigentum und Betrieb unentgeltlich an die Gemeinde über. Die Erstellung der neuen Detailerschliessungsstrassen erfordert somit keinen Kreditbeschluss.

#### Busspur Ried (Rückbau)

Die 2010 erstellte Busspur von der Komturenstrasse in den Schürlirain zur Erschliessung des Brüggbühlquartiers mit der Buslinie 29 wird, sobald eine andere Linienführung der Buslinie in Betrieb genommen wird, auf Kosten der MEG zurückgebaut.

### **3.2. Wasserversorgung**

#### Erschliessung Wohnüberbauung

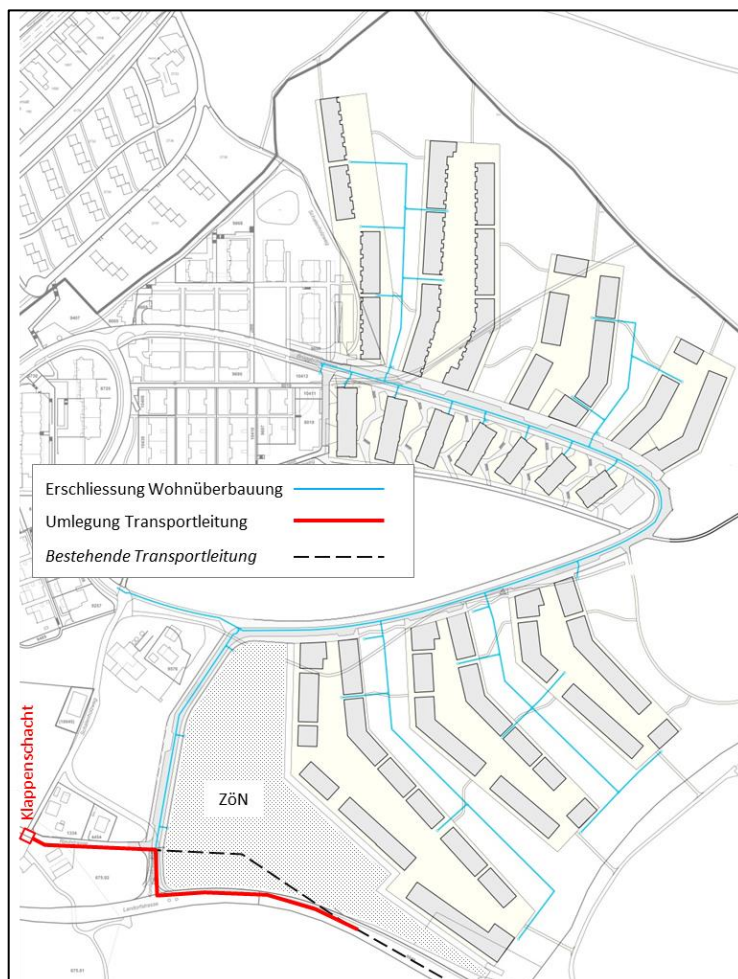
Die Wohnbaufelder sind mit Trinkwasser zu versorgen und es ist der Löschschutz sicherzustellen. Die Projektierung richtet sich nach dem Leitfaden für die Versorgung mit Löschwasser des schweizerischen Feuerwehrverbandes und den allgemeinen Normen der WV. Als Grundlage für das Bauprojekt diente das Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser des Planerteams Fingerring.

Die Leitungstrasse verläuft entlang der Strassenhauptachse von der Brüggbühl- bis zum Einmünder der Ried- in die Komturenstrasse. Eine zusätzliche Verbindung (Ringschluss) auf das bestehende Leitungsnetz im Schürlirain dient der Verbesserung der Druckverhältnisse und der Versorgungssicherheit im Gebiet Ried. Die Wohnbaufelder werden mit Stichleitungen erschlossen. Ab diesen Stichleitungen sind die Hausanschlüsse zu realisieren. Zur Sicherstellung des Löschschatzes in den Wohnbaufeldern sind zwischen den Wohnbauten 26 neue Hydranten vorgesehen. Die Hydrantenstandorte in den Baufeldern sind einerseits auf die Liegenschaften andererseits auf die Anforderungen der Feuerwehr abgestimmt. Die hydraulische Berechnung hat folgende Leitungsdimensionen ergeben:

- Ringleitung DN 150 (Durchmesser innen 150 mm), 760 m
- Stichleitungen DN 125, 1'310 m
- Anbindung Landorfstrasse DN 200, 200 m

### Umlegung Transportleitung Landorfstrasse

Die bestehende Transportleitung Niederwangen-Köniz DN 400 verläuft durch die zukünftige ZöN (Schulanlage mit Sportplatz) und muss verlegt werden. Betroffen ist ein Abschnitt von ca. 280 m. Die Transportleitung wird in die Strassenparzellen verlegt und der Klappenschacht im Weiler Ried aufgehoben. Die Arbeiten werden so geplant, dass Synergien mit der Abteilung Verkehr und Unterhalt im Rahmen der Planung und Realisierung des Anschlussbauwerks Landorfstrasse genutzt werden können.



**Abbildung 3: Öffentliche Erschliessung Wasser**

### **3.3. Abwasserentsorgung**

#### Mischabwasser (häusliches Schmutzabwasser und Strassenentwässerung)

Das öffentliche Mischabwassersystem besteht aus zwei Stichleitungen im Freispiegelgefälle mit einer Länge von total 740 Meter. Sie schliessen jeweils am Perimeterrand der UeO an die bestehenden Mischabwasserleitungen in der Brüggbühlstrasse resp. in der Landorfstrasse an. Die Betonrohre weisen einen Durchmesser DN 300 (Durchmesser innen 300 mm) auf. Das häusliche Schmutzwasser wird jeweils in die Kontrollschächte entlang der Stichleitung eingeleitet.

#### Regenabwasser

Das anfallende Regenwasser auf den Wohnfeldern sowie den Grünflächen zwischen den Baufeldern wird getrennt vom Mischabwasser abgeleitet. Die öffentlichen Regenabwasserleitungen werden in der Brüggbühl- sowie in der Komturenstrasse, analog der Mischabwasserleitung, als Stichleitung mit einer Verbindungsleitung quer über den Hang mit einer Totallänge von 530 Meter geführt. Diese schliessen in der Brüggbühlstrasse an die bestehende Regenabwasserleitung an. Die Betonrohre weisen ebenfalls einen Durchmesser DN 300 auf. Über das bestehende Retentionsbecken westlich des Wohnbaufeldes A wird das Wasser gedrosselt an die Stadt

Bern abgegeben. Aus den Wohnbaufeldern wird das Regenabwasser nach einer örtlichen Retention gedrosselt in die Kontrollschächte entlang der Stichleitungen eingeleitet.



**Abbildung 4: Öffentliche Erschliessung Abwasser (links: Mischabwasser, rechts: Regenabwasser)**

#### 4. Kostenvoranschlag

Auf der Grundlage des Bau- und Auflageprojekts, Stand August 2014, hat das Planerteam Fingerring die Baukosten berechnet. Grundlage für den Kredit bildet der Kostenvoranschlag vom 16.10.2014 (Version 1.4). Preisbasis ist Mai 2014, die Genauigkeit beträgt  $\pm 10\%$ .

Zulasten der Gemeinde Köniz ist nach Massgabe des Infrastrukturvertrages mit den folgenden Kosten für die Erschliessung Ried zu rechnen:

##### 4.1. Strassen und Wegerschliessung

Die Gemeinde tritt nicht selber als Bauherrin auf, sondern leistet gemäss vorstehenden Ausführungen Kostenbeiträge zu Handen der MEG/IGP wie folgt:

###### 4.1.1. Realisierungskosten Schalenholzweg

###### a) Teilstück W8/W9 (Grünes Auge)

Realisierungskosten des bereits erstellten Teilstücks

inkl. Ingenieurhonorare: CHF 175'044.80

Anteil Gemeinde: 50 %

CHF 87'522.40

###### b) Teilstück Papillon

Realisierungskosten, inkl. Risiken und Ingenieurhonorare:

CHF 774'439.70

Anteil Gemeinde: 50 %

CHF 387'219.85

Total Anteil Gemeinde an den Baukosten Schalenholzweg CHF 474'742.25

Mehrwertsteuer 8 %

CHF 37'979.40

Unvorhergesehenes, Rundung

CHF 2'278.35

Total Kredit Realisierung Schalenholzweg

CHF 515'000.00



## 4.1.2. Sanierungskosten Riedstrasse

Sanierungskosten, inkl. Risiken und Ingenieurhonorare:

CHF 65'000.00

Anteil Gemeinde: 50 % CHF 32'500.00

Mehrwertsteuer 8 % CHF 2'500.00

Total Kredit Sanierung Riedstrasse CHF 35'000.00

## 4.1.3. Externe Bauherrenvertretung

Anteil externe Bauherrenvertretung inkl. Mehrwertsteuer CHF 90'000.00**Zu bewilligender Kredit für Strassen- und Wegerschliessungen CHF 640'000.00****4.2. Wasserversorgung**

Baustelleneinrichtung	110'761.00
Baumeisterarbeiten	453'120.00
Rohrlegearbeiten	449'800.00
Hydranten	104'000.00
Umlegung Transportleitung Landorfstrasse (Gesamtkosten)	790'000.00
Risiken Baugrund	69'400.00
Anteil provisorische Baustellenerschliessung	15'000.00
Ingenieurhonorar	178'062.00
Externe Bauherrenvertretung	100'000.00
Dienstbarkeiten	10'000.00
Nebenkosten	5'000.00
Reserve (ca. 10 %)	213'993.00
<b>Total exkl. MWST</b>	<b>2'499'136.00</b>

**Tabelle 2: Kostenvoranschlag öffentliche Erschliessung Wasser**

Vom Kostenvoranschlag kann der 2013 erteilte Auftrag für die Planung bis Auflageprojekt in der Höhe von CHF 49'136.00 in Abzug gebracht werden. Es resultiert ein *Mittelbedarf von CHF 2'450'000.00* (exkl. MWST). Die Spezialfinanzierung Wasser rechnet die Mehrwertsteuer effektiv ab. Die mit der Investition anfallende Mehrwertsteuer von CHF 196'000.00 kann als Vorsteuerabzug geltend gemacht werden und belastet den Kredit nicht.

**4.3. Abwasserentsorgung**

Baustelleneinrichtung	104'038.00
Baumeisterarbeiten	945'800.00
Risiken Baugrund	146'300.00
Anteil provisorische Baustellenerschliessung	15'000.00
Ingenieurhonorar	179'421.00
Externe Bauherrenvertretung	100'000.00
Dienstbarkeiten	10'000.00
Nebenkosten	5'000.00
Reserve (ca. 10 %)	144'677.00
<b>Total exkl. MWST</b>	<b>1'650'236.00</b>

**Tabelle 3: Kostenvoranschlag öffentliche Erschliessung Abwasser**

Vom Kostenvoranschlag kann der 2013 erteilte Auftrag für die Planung bis Auflageprojekt in der Höhe von CHF 30'236.00 in Abzug gebracht werden. Es resultiert ein *Mittelbedarf von CHF 1'620'000.00* (exkl. MWST). Die Spezialfinanzierung Abwasser rechnet die Mehrwertsteuer effektiv ab. Die mit der Investition anfallende Mehrwertsteuer von CHF 129'600.00 kann als Vorsteuerabzug geltend gemacht werden und belastet den Kredit nicht.

## 5. Finanzierung

Im *IAFP 2015 ff* ist für die Erschliessung Niederwangen, Ried, sowie die Umlegung der bestehenden Transportleitung Wasser im Frühling 2014 der geschätzte Mittelbedarf der Dienstzweige, soweit damals bekannt, eingestellt worden:

DZ	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Verkehr	0	0	0	0	0	0
Wasser	500'000	600'000	100'000	1'000'000	585'000	2'585'000
Abwasser	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	500'000

**Tabelle 4: Auszug Investitionsplan 2015 ff Erschliessung Ried**

Der genaue Zeitpunkt des Mittelbedarfes für die Beteiligung des DZ Verkehr war bei der Erarbeitung des IAFP 2015 noch nicht bekannt. Er ist abhängig vom Baufortschritt beim Baufeld E. Mittlerweilen ist bekannt, dass diese Bauherrschaft anfangs 2015 ein entsprechendes Baugesuch einreichen wird. Der Mittelbedarf für den Schalenholzweg wird somit erst ab 2016 spruchreif und wird entsprechend im Rahmen des IAFP 2016 berücksichtigt.

Der DZ Abwasser hat zusätzlich unter der Rubrik „von Dritten initiierte Projekte gemäss Erschliessungsprogramm“ für 2015 CHF 50'000 und für die Folgejahre je CHF 300'000 eingestellt.

Auf der Grundlage des inzwischen abgeschlossenen Bauprojekts mit Kostenvoranschlag und der von der IGP angenommenen Etappierung ist mit folgendem *Investitionsverlauf* zu rechnen:

DZ	Total	Etappe 1		Etappe 2		Etappe 3		Etappe 4	
		%	2015-2020	%	2018-2022	%	2022-2024	%	2024-2026
Verkehr	640'000	94	560'000	6	80'000	0	0	0	0
Wasser	2'450'000	65	1'580'000	15	380'000	10	240'000	10	250'000
Abwasser	1'620'000	61	990'000	27	440'000	12	190'000	0	0

**Tabelle 5: Mittelbedarf pro Erschliessungsetappe (Stand Herbst 2014)**

Der Investitionsverlauf ist abhängig vom Zeitpunkt der Baubewilligung und vom geplanten Baufortschritt der Hochbauten in den einzelnen Baufeldern. Die Gemeinde Köniz wird darauf achten, die öffentlichen Erschliessungsanlagen möglichst zeitgerecht und in einer kostengünstigen, konzentrierten Etappierung zu erstellen. Die Mittelverteilung ist von Jahr zu Jahr im Rahmen der Erstellung des Investitionsplanes dem effektiven Bedarf anzupassen. Sollten die tatsächlich benötigten Jahrestanchen den Plan übersteigen, wird mittels Kompensationen mit weiteren Investitionsvorhaben zu reagieren sein.

Für die beiden Spezialfinanzierungen Wasser und Abwasser sind im IAFP 2015-2019 insgesamt CHF 3.935 Mio. für die Erschliessung Ried (inkl. Reserveposition Abwasser) eingestellt. Bei Gesamtkosten von CHF 4.070 Mio. für die Zeitspanne 2015-2026 besteht genügend Spielraum, den Mittelbedarf bei der jährlichen Budgetierung dem Realisierungsverlauf anzupassen.

## 6. Mittelbedarf Gemeinde Köniz

Für die Realisierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen müssen seitens Gemeinde folgende Teilkredite gesprochen werden:

Kto. 2420.501.0673	Strassen- und Wegerschliessung	CHF	640'000.00 (inkl. MWST)
Kto. 5550.501.4662	Erschliessung Wasser	CHF	2'450'000.00 (exkl. MWST)
Kto. 5600.501.1665	Erschliessung Abwasser	CHF	1'620'000.00 (exkl. MWST)

Die Finanzierung erfolgt für die Strassen- und Wegerschliessung über den Steuerhaushalt, für Wasser und Abwasser über die reglementarischen Gebühren, resp. aus den beiden Spezialfinanzierungen.

Weitere Kostenanteile der Gemeinde gemäss UeO und Infrastrukturvertrag (Kreisel Landorfstrasse, Grünbereich Plateau sowie Gemeinschaftsraum Weiler) werden zu einem späteren Zeitpunkt dem kreditkompetenten Organ zu Genehmigung vorzulegen sein. Diese Elemente müssen noch planerisch konkretisiert werden.

## 7. Realisierung in Etappen

Im Sommer 2013 hatten die Gemeinde und MEG das vom Kanton im Rahmen des Förderprogramms „Entwicklungsschwerpunkt Wohnen“ für die Planung Ried gewonnene Preisgeld in einen Architekturwettbewerb, Realisierung einer ersten Hochbauetappe (Baufelder A, B und Teil von E), investiert. Im Auftrag einer Investorengruppe aus dem Kreis der MEG ist das Siegersteam zurzeit an der Konkretisierung der Überbauung des Baufeldes E. Im Frühling 2015 soll hierfür das Baugesuch eingereicht werden. Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung für die Hochbauten ist u.a. die rechtlich und tatsächlich sichergestellte Erschliessung.

Entsprechend muss bis dahin die Erschliessung bewilligt, ihre Finanzierung gesichert und die Realisierung vorbereitet sein. Aus diesem Grund ist die Bauvorbereitung mit Ausführungsprojektierung und Arbeitsausschreibungen in den kommenden Monaten nahtlos weiterzuführen, soll es nicht zu von der Gemeinde zu verantwortenden Verzögerungen kommen. Unmittelbar nach der Kreditgenehmigung können die entsprechenden Teilaufträge seitens Gemeinde erteilt werden.

Nach Kenntnisstand im Herbst 2014 ist voraussichtlich von vier Erschliessungsetappen auszugehen (vgl. Beilage 2). Taktgeberin für die Erstellung der Erschliessung ist die Überbauung der Baufelder A – H sowie der ZöN (Schul- und Sportanlage Ried). Die Herausforderung besteht darin, die öffentliche Erschliessungsinfrastruktur zeit- und bedürfnisgerecht in der benötigten Ausdehnung zu erstellen, ohne dass unnötig „Bauten auf Vorrat in die Landschaft gestellt werden“. Dies bedingt eine sehr enge Koordination zwischen IGP und der Gemeinde, was durch die geschaffene Organisationsstruktur zu gewährleisten ist (vgl. Beilage 3). Die exakte Etappierung und die Zeitdauer der einzelnen Phasen muss in den nächsten Monaten im Detail geplant werden. Die Planung wird mit der nötigen Flexibilität auf künftige Veränderungen des Überbauungsrythmus reagieren müssen.

Mit den Bauarbeiten der 1. Erschliessungsetappe soll nach Vorliegen der Baubewilligung im Frühling 2015 begonnen werden. In dieser ersten Bauphase werden bereits gegen zwei Drittel der Erschliessung Wasser und Abwasser zu erstellen sein. Der Bau des Schalenholzweges, an dessen Baukosten sich die Gemeinde beteiligt, und die erforderliche Umleitung des Riedacherbach werden unmittelbar vor der Überbauung des Baufeldes E erfolgen.

## 8. Folgen bei Ablehnung

Die Gemeinde ist nach Baugesetz Art. 108 zur Erschliessung der Bauzone verpflichtet. In intensiven und langjährigen Verhandlungen ist die Aufgaben- und Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft, MEG Ried, ausgehandelt und in einem Infrastrukturvertrag festgehalten worden. Das Erschliessungsnetz wurde mit der vom Volk beschlossenen UeO festgelegt und mittels darauf aufbauenden Gestaltungswettbewerben verfeinert.

Könnten die für die Realisierung der Erschliessung erforderlichen Mittel nicht wie beantragt bewilligt werden, wäre mit beträchtlichen Verzögerungen bei der Inwertsetzung der Planung Ried und mit grösstem Unverständnis seitens der MEG und der Bevölkerung zu rechnen.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die öffentliche Erschliessung Wasser, die öffentliche Erschliessung Abwasser und die Strassen- und Wegerschliessung, im Perimeter der UeO Niederwangen Ried (Ost), wird ein Kredit von insgesamt CHF 4'710'000.00 bewilligt. Der Kredit wird wie folgt der Investitionsrechnung belastet:

- CHF 2'450'000.00 (exkl. MWST), zuzüglich allfälliger Teuerung, für die öffentliche Erschliessung Wasser zu Lasten Investitionsrechnung Konto 5550.501.4662 (Niederwangen, Ried, Erschliessung), Spezialfinanzierung Wasser, gemeinsames Projekt mit Abt. Verkehr und Unterhalt und Erschliessung Abwasser.
- CHF 1'620'000.00 (exkl. MWST), zuzüglich allfälliger Teuerung, für die öffentliche Erschliessung Abwasser zu Lasten Investitionsrechnung Konto 5600.501.1665 (Niederwangen, Ried, Erschliessung), Spezialfinanzierung Abwasser, gemeinsames Projekt mit Abt. Verkehr und Unterhalt und Erschliessung Wasser.
- CHF 640'000.00 (inkl. MWST), zuzüglich allfälliger Teuerung, für die Strassen- und Wegerschliessung zu Lasten Investitionsrechnung Konto 2420.501.0673 (Niederwangen, Ried, Erschliessung), Steuerhaushalt, gemeinsames Projekt mit Abt. Gemeindebetriebe (Wasser und Abwasser).

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Köniz, 29. Oktober 2014

Der Gemeinderat

## **Beilagen**

- 1) Übersichtsplan Bauprojekt v. 15.08.2014 (Verkleinerung A3; GPK im Originalmassstab 1:2000, 1050x450)
- 2) Etappierungsplan v. 16.10.2014 (A3)
- 3) Projektorganisation ab September 2014
- 4) Folgekosten DZ V 2420.501.0673
- 5) Folgekosten DZ WV 5550.501.4662
- 6) Folgekosten DZ ABW 5600.501.1665





### Unterschriftenlegende

<b>Die Grundeigentümer</b>	<b>Die Bauherrschaften</b>
Miteigentümer Ried	Infrastrukturgesellschaft Papillon
Einwohnergemeinde Köniz	Einwohnergemeinde Köniz
Pensionskasse des Personals der Einwohnergemeinde Köniz	
	<b>Die Projektverfasser</b>
	Planergemeinschaft Fingerring

<b>Bestand</b>	<b>Projekt</b>
Wald	Fahrbahn
Fahrbahn	Bushaltestelle (Betonplatten)
Gehweg / Trottoir	Trottoir
Gebäude	Mergelweg
Wasser	Grünbereich (Rückbau best. Belag)
Gemeindegrenze	Dienstbarkeiten (Abfallentsorgung)
	Trafostation
	Baum
	Drittprojekte
	Gebäude
	Baufelder
	Spielfeld
	separate Zonenpläne in Bearbeitung
	Perimeter ÜO Ried
	Projekt Landorfrasse
	Baum (konzeptionell gesetzt)

**Gemeinde Köniz**  
 T 031 970 93 91  
 www.koelniz.ch

**Direktion Planung und Verkehr**  
 Abteilung Verkehr und Unterhalt  
 DZ Verkehr

**Infrastrukturgesellschaft Papillon**  
 c/o Gaschen Partner AG, Egelbergstrasse 33, 3006 Bern

**PAPILLON**  
 Das Quartier in Köniz.

**Landorfrasse 1**  
 3098 Köniz

**10.101**

**Legende**

**Bestand**

Wald

Fahrbahn

Gehweg / Trottoir

Gebäude

Wasser

Gemeindegrenze

**Projekt**

Fahrbahn

Bushaltestelle (Betonplatten)

Trottoir

Mergelweg

Grünbereich (Rückbau best. Belag)

Dienstbarkeiten (Abfallentsorgung)

Trafostation

Baum

Drittprojekte

Gebäude

Baufelder

Spielfeld

separate Zonenpläne in Bearbeitung

Perimeter ÜO Ried

Projekt Landorfrasse

Baum (konzeptionell gesetzt)

**Gemeinde Köniz**  
 T 031 970 93 91  
 www.koelniz.ch

**Direktion Planung und Verkehr**  
 Abteilung Verkehr und Unterhalt  
 DZ Verkehr

**Infrastrukturgesellschaft Papillon**  
 c/o Gaschen Partner AG, Egelbergstrasse 33, 3006 Bern

**PAPILLON**  
 Das Quartier in Köniz.

**Landorfrasse 1**  
 3098 Köniz

**10.101**

**Legende**

**Bestand**

Wald

Fahrbahn

Gehweg / Trottoir

Gebäude

Wasser

Gemeindegrenze

**Projekt**

Fahrbahn

Bushaltestelle (Betonplatten)

Trottoir

Mergelweg

Grünbereich (Rückbau best. Belag)

Dienstbarkeiten (Abfallentsorgung)

Trafostation

Baum

Drittprojekte

Gebäude

Baufelder

Spielfeld

separate Zonenpläne in Bearbeitung

Perimeter ÜO Ried

Projekt Landorfrasse

Baum (konzeptionell gesetzt)

# Niederwangen, Ringstrasse Ried

## Komturen- / Bruggbühlstrasse

Bauprojekt

# Niederwangen, Ringstrasse Ried

## Komturen- / Bruggbühlstrasse

Bauprojekt

# Übersichtsplan

## Beilage 1

**Projektverfasser: Planergemeinschaft Fingerring**

Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH  
 Birslehen 1/Wicki  
 CH-8002 Zürich  
 Telefon +41 44 262 39 50  
 Fax +41 44 262 39 52  
 T 043 346 94 33  
 info@planergemeinschaft.ch

**Emch+Berger AG Bern**  
 Spitalstrasse 23, P 6025  
 CH-3000 Bern  
 Telefon +41 31 381 11 11  
 Fax +41 31 381 11 12  
 www.emch-berger.ch

Rev.	Erstellt	Index A	Index B	Index C	Index D	Dokument / PlanNr. (PV)
	gum					ried_43_10.101_sü_up_23
	spa					ried_43_10.101_sü_up_23
						1030x450
						1:2000
						Eingegangen:
						Geprüft / Prüfling:
						Freigabe:

Plan erstellt bei: Emch+Berger AG Bern

**Übersichtsplan**

**Beilage 1**

**Projektverfasser: Planergemeinschaft Fingerring**

Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH  
 Birslehen 1/Wicki  
 CH-8002 Zürich  
 Telefon +41 44 262 39 50  
 Fax +41 44 262 39 52  
 T 043 346 94 33  
 info@planergemeinschaft.ch

**Emch+Berger AG Bern**  
 Spitalstrasse 23, P 6025  
 CH-3000 Bern  
 Telefon +41 31 381 11 11  
 Fax +41 31 381 11 12  
 www.emch-berger.ch

Rev.	Erstellt	Index A	Index B	Index C	Index D	Dokument / PlanNr. (PV)
	gum					ried_43_10.101_sü_up_23
	spa					ried_43_10.101_sü_up_23
						1030x450
						1:2000
						Eingegangen:
						Geprüft / Prüfling:
						Freigabe:

Plan erstellt bei: Emch+Berger AG Bern









# FOLGEKOSTEN HRM1

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

### Rechtliche Grundlage:

### Art. 58 GV

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Beträge in CHF

■ = Eingabefelder !!!

### INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

2420.501.0673

BRUTTOKREDIT: 640'000.00

<u>JAHR</u>	<u>%</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u>							
Abschreibungen	10	64'000	57'600	51'840	46'656	41'990	37'791
Fremdfinanzierungszinsen	3	3'840	3'456	3'110	2'799	2'519	2'267
<small>(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)</small>							
<u>Betriebskosten</u>							
Sachaufwand (z. B. Unterhalt)		0	0	0	0	0	0
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)		0	0	0	0	0	0
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>							
Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)							
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)							
<b>Total Folgekosten</b>		<b>67'840</b>	<b>61'056</b>	<b>54'950</b>	<b>49'455</b>	<b>44'510</b>	<b>40'059</b>



# FOLGEKOSTEN

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

### Rechtliche Grundlage:

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

### Art. 58 GV

Beträge in CHF [ ] = Eingabefelder

### INVESTITIONSOBJEKT: 5550.501.4662

BRUTTOKREDIT: 2'410'000.00 exkl. priv. HA

Niederwangen, Ried (Ost), Erschliessung Wasser

<u>JAHR</u>	<u>Ansatz</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
-------------	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

### Kapitalkosten (des Restwertes)

Lebensdauer der Anlage	80 Jahre	30'125	30'125	30'125	30'125	30'125	30'125
Abschreibungen *)	1.25%						
Zinsausfall auf Eigenkapital	0.0%						

(Keine anfallenden Zinskosten, da Spezialfinanzierung mit Eigenkapital)

### Betriebskosten

Sachaufwand (Schieber- und Hydrantenkontr.)	0.1%	2'410	2'410	2'410	2'410	2'410	2'410
Personalkosten (Schieber- und Hydrantenkontr.)	0.1%	2'410	2'410	2'410	2'410	2'410	2'410

### abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (Wiederkehrende Gebühren)	0	23'000	46'000	69'000	92'000	115'000	
wegfallende Kosten (Aufgabe Schacht)	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>33'945</b>	<b>10'945</b>	<b>-12'055</b>	<b>-35'055</b>	<b>-58'055</b>	<b>-81'055</b>	

\*) Hinweis zur Abschreibungspraxis bei der Spezialfinanzierung:

- Es handelt sich um eine Ersatzinvestition, die die Höhe des Wiederbeschaffungswerts, die Einlagen in die SF Werterhalt und damit die Laufende Rechnung nicht beeinflusst.
- Es handelt sich um eine Neuinvestition; die Höhe des Wiederbeschaffungswerts und damit die Einlagen in die SF Werterhalt werden jedoch nicht unmittelbar sondern periodisch angepasst.

# FOLGEKOSTEN

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

**Rechtliche Grundlage:**

**Art. 58 GV**

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Beträge in CHF [ ] = Eingabefelder

**INVESTITIONSOBJEKT: 5600.501.1665**

**BRUTTOKREDIT: 1'571'000.00**

**Niederwangen, Ried (Ost), Erschliessung Abwasser**

<u>JAHR</u>	<u>Ansatz</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
-------------	---------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Kapitalkosten (des Restwertes)

Lebensdauer der Anlage	80 Jahre	19'638	19'638	19'638	19'638	19'638	19'638
Abschreibungen *)	1.25%						
Zinsausfall auf Eigenkapital	0.0%						

(Keine anfallenden Zinskosten, da Spezialfinanzierung mit Eigenkapital)

Betriebskosten

Beitrag Abwasserreinigungsanlage (ARA)	0	14'000	28'000	42'000	56'000	70'000
Personalkosten (Unterhalt)	1'571	1'571	1'571	1'571	1'571	1'571

abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (Wiederkehrende Gebühren)	0	21'000	42'000	63'000	84'000	100'500
wegfallende Kosten (z. B. geringeren Unterhalt)	0	0	0	0	0	0

<b>Total Folgekosten</b>	<b>21'209</b>	<b>14'209</b>	<b>7'209</b>	<b>209</b>	<b>-6'792</b>	<b>-9'292</b>
--------------------------	---------------	---------------	--------------	------------	---------------	---------------

\*) Hinweis zur Abschreibungspraxis bei der Spezialfinanzierung:

- Es handelt sich um eine Ersatzinvestition, die die Höhe des Wiederbeschaffungswerts, die Einlagen in die SF Werterhalt und damit die Laufende Rechnung nicht beeinflusst.
- Es handelt sich um eine Neuinvestition; die Höhe des Wiederbeschaffungswerts und damit die Einlagen in die SF Werterhalt werden jedoch nicht unmittelbar sondern periodisch angepasst.