

1803 Anfrage (SP) „Auswirkungen von Einsprachen auf die Rappentöri-Überbauung“

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Gemäss Parlamentsantrag vom 13. Februar 2017 Änderung der baurechtlichen Grundordnung, ZPP Nr. 5/9 Rappentöri sind in der öffentlichen Auflage vom 19. Oktober bis 17. November 2016 fünf Einsprachen gegen die Planung eingereicht worden. Drei davon wurden von den Einsprechenden nach den Verhandlungen aufrechterhalten. Im Nachgang zur Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2017 liess sich die Gegnerschaft der Rappentöri-Überbauung dahingehend zitieren, dass sie alles dransetzen werde, das Projekt zu verbessern und nötigenfalls auch zu verzögern. In diesem Zusammenhang bitten wir den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Einsprachen gegen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung für das Gebiet Rappentöri sind aktuell hängig? Kann der Gemeinderat eine Aussage dazu machen, um wen es sich bei den einsprechenden Parteien handelt? Wie ist der Verfahrensstand? Was sind die Hauptkritikpunkte?
2. Welche planerischen Konsequenzen haben die Einsprachen auf die Weiterentwicklung des Projekts? Kann der Gemeinderat zum Beispiel eine Aussage dazu machen, mit welchen zeitlichen Verzögerungen gerechnet werden muss?
3. Welche finanziellen Konsequenzen ergeben sich für die Gemeinde im Zusammenhang mit den Einsprachen? Kann zum Beispiel beziffert werden, ob und in welchem Ausmass der Gemeinde Baurechtszinsen entgehen?
4. Wie gedenkt der Gemeinderat den allfälligen planerischen und finanziellen Konsequenzen zu begegnen?

Eingereicht

12. Februar 2018

Unterschrieben von 23 Parlamentsmitgliedern

Markus Willi, Christian Roth, Vanda Descombes, Werner Thut, Astrid Nusch, Tanja Bauer, Bruno Schmucki, Arlette Münger, Ruedi Lüthi, Bernhard Zaugg, Dominique Bühler, Christina Aebischer, Iris Widmer, Mathias Müller, Casimir von Arx, Toni Eder, Thomas Frey, Andreas Lanz, Thomas Marti, Barbara Thür, Mathias Rickli, Cathrine Liechti, Katja Niederhauser

Antwort des Gemeinderates

- 1. Wie viele Einsprachen gegen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung für das Gebiet Rappentöri sind aktuell hängig? Kann der Gemeinderat eine Aussage dazu machen, um wen es sich bei den einsprechenden Parteien handelt? Wie ist der Verfahrensstand? Was sind die Hauptkritikpunkte?**

Gegen die Zone mit Planungspflicht ZPP 5/9 „Rappentöri“ waren zum Zeitpunkt der Volksabstimmung vom 21. Mai 2017 von den ursprünglich fünf Einsprachen noch deren drei unerledigt. Der Kanton hat mit Datum vom 01.11.2017 die Planung genehmigt und die noch unerledigten Einsprachen abgewiesen. Gegen diese Genehmigung resp. Abweisung der Einsprachen wurde Beschwerde erhoben, so dass die Planung noch nicht rechtskräftig werden konnte.

Dieses Beschwerdeverfahren gegen die Genehmigungsverfügung des kantonalen Amts für Gemeinden und Raumordnung ist bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) hängig.

Zuständig für die Behandlung eines Akteneinsichtsgesuchs ist die mit der Sache befasste Behörde (vgl. Art. 5 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über die Information der Bevölkerung, Informationsverordnung; IV, BSG 107.111). Die Gemeinde ist daher nicht zuständig zur Auskunftserteilung über das fragliche Beschwerdeverfahren. Ein entsprechendes Gesuch um Akteneinsicht wäre an die JGK als zuständige Behörde zu richten.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass für nicht rechtskräftig abgeschlossene Verwaltungs- und Justizverfahren die entsprechenden Verfahrensbestimmungen gelten (Art. 27 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Information der Bevölkerung, Informationsgesetz; IG, BSG 107.1). Das kantonale Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRPG, BSG 155.21) bestimmt, dass die Parteien des jeweiligen Verfahrens grundsätzlich Anspruch auf Einsicht in die Verfahrensakten haben (soweit nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen deren Geheimhaltung erfordern).

Die Namen der Beschwerdeführenden sind demnach nicht öffentlich. Ein Akteneinsichtsrecht in ein hängiges Beschwerdeverfahren wird nach dem Gesagten nur den Verfahrensparteien gewährt. Nur sie können die eingereichten Rechtsschriften einsehen und daraus die Namen der Parteien und die geltend gemachten Kritikpunkte ersehen. Der Gemeinderat darf dazu keine Aussagen machen.

2. Welche planerischen Konsequenzen haben die Einsprachen auf die Weiterentwicklung des Projekts? Kann der Gemeinderat zum Beispiel eine Aussage dazu machen, mit welchen zeitlichen Verzögerungen gerechnet werden muss?

Der Gemeinderat rechnet mit einer vollumfänglichen Abweisung der hängigen Beschwerdepunkte. Somit ergeben sich aus heutiger Sicht keine planerischen Konsequenzen für die Weiterentwicklung des Projekts Rappentöri.

Der Entscheid der JGK kann vor Verwaltungsgericht angefochten werden. Dieser Entscheid kann wiederum vor Bundesgericht angefochten werden. Deshalb ist eine Aussage zur zeitlichen Verzögerung schwierig. Mit einem Entscheid der JGK ist in den nächsten Monaten zu rechnen.

3. Welche finanziellen Konsequenzen ergeben sich für die Gemeinde im Zusammenhang mit den Einsprachen? Kann zum Beispiel beziffert werden, ob und in welchem Ausmass der Gemeinde Baurechtszinsen entgehen?

Aus heutiger Sicht wird für das Rappentöri mit einem minimalen, jährlichen Baurechtszins von Fr. 500'000 gerechnet.

Wird dieser Betrag mit dem vom Kanton vorgegebenen Zinssatz von 4,5 % kapitalisiert, ergibt sich für das Grundstück ein Wert von über 11 Mio Franken. Diesem Betrag steht der gegenwärtige Buchwert von 7,47 Mio Franken gegenüber. Demzufolge entsteht ein Aufwertungsgewinn von mindestens 3,5 Mio Franken. Ein noch zu verhandelnder Betrag davon muss noch an den Kanton abgegeben werden.

Die heutige Nutzung des Areals Rappentöri generiert jedoch ebenfalls gewisse Einnahmen. Abzüglich des Unterhalts- und Bewirtschaftungsaufwands betragen die heutigen Einkünfte etwa Fr. 220'000.

4. Wie gedenkt der Gemeinderat den allfälligen planerischen und finanziellen Konsequenzen zu begegnen?

Unser Rechtssystem sieht vor, dass sich Beschwerdebefugte gegen einen Verwaltungsakt wehren können; sie können den ihrer Ansicht nach falschen Entscheid von einer höheren Instanz überprüfen lassen.

Neben dem juristischen Weg setzt sich der Gemeinderat aber auch ausserhalb des Beschwerdeverfahrens für eine Lösung ein, damit im Rappentöri möglichst rasch eine sinnvolle Siedlungsentwicklung realisiert werden kann.

Köniz, 18. April 2018

Der Gemeinderat