

V1832 Motion (SP Köniz) „Bezahlbare Wohnungen an der Sägestrasse in Köniz schaffen!“

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird beauftragt, für die Parzelle Nr. 10288 entlang der Sägestrasse in Köniz einen geeigneten gemeinnützigen Wohnbauträger zu suchen und sicher zu stellen, dass dieser im Rahmen der maximal möglichen Nutzung im Baurecht preisgünstige Wohnungen in Kostenmiete schafft. Es ist dabei auf einen angemessenen Anteil von hindernisfreien Wohnungen zu achten. Dem Parlament ist eine entsprechende Parlamentsvorlage mit den Bedingungen über die Baurechtsabgabe vorzulegen.

Begründung

Am 12. Februar 2017 haben über 56% der Könizerinnen und Könizer für die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus in Köniz gestimmt. Seit diesem Zeitpunkt haben die Gemeinde und ihre Organe den Auftrag, sich für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen einzusetzen. Die Gemeinde hat diesem Auftrag unter anderem dadurch nachzukommen, in dem sie geeignete Areale im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert. Dieser Artikel ist nach der Abstimmung über die Ortsplanungsrevision vom 23. September 2018 im Baureglement fest verankert (wegen Beschwerde noch nicht rechtskräftig).

Auf der sich im Eigentum der Gemeinde befindenden Parzelle Nr. 10288 entlang der Sägestrasse in Köniz soll gemäss Legislaturplanung 2018 - 2021 des Gemeinderates Wohnraum für mind. 80 Wohneinheiten für ältere Menschen entstehen. Bis Ende 2021 soll über die Parzelle ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Zudem ist im neuen Baureglement, welches am 23.9.18 vom Stimmvolk im Rahmen der Abstimmung über die Ortsplanungsrevision angenommen wurde, für obg. Parzelle eine ZPP 5/8 vorgesehen. Ziel ist das Realisieren einer urbanen, qualitätsvollen Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung und sozialer Durchmischung.

Die Lage der Parzelle ist mit dem öffentlichen Verkehr (17-er und 29-er Bus; S-Bahn) bestens erschlossen und eignet sich sehr gut als Wohnraum für Familien, Alleinstehende als auch ältere Menschen. Es bietet sich damit die Chance, dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung gemäss Artikel 51 Baureglement nachleben zu können. Dabei ist auch auf die vereinbarten Bestimmungen zwischen der Gemeinde Köniz und der Stockwerkeigentümergeinschaft von Köniz Nr. 3074 Stettlergut Rücksicht zu nehmen, welche vorsieht auf der Parzelle lediglich Bauten für Büronutzung, Dienstleistungen aller Art, ruhige Gewerbe und „Wohnen im Alter“ zu erstellen. Für die Motionär/innen steht der Wohnbau im Vordergrund.

Eingereicht

5. November 2018

Unterschrieben von 16 Parlamentsmitgliedern

Christian Roth, Tanja Bauer, Ruedi Lüthi, Vanda Descombes, Franziska Adam, Astrid Nusch, Bruno Schmucki, Markus Willi, Arlette Münger, Iris Widmer, Elena Ackermann, David Müller, Christina Aebischer, Dominique Bühler, Cathrine Liechti, Mathias Rickli

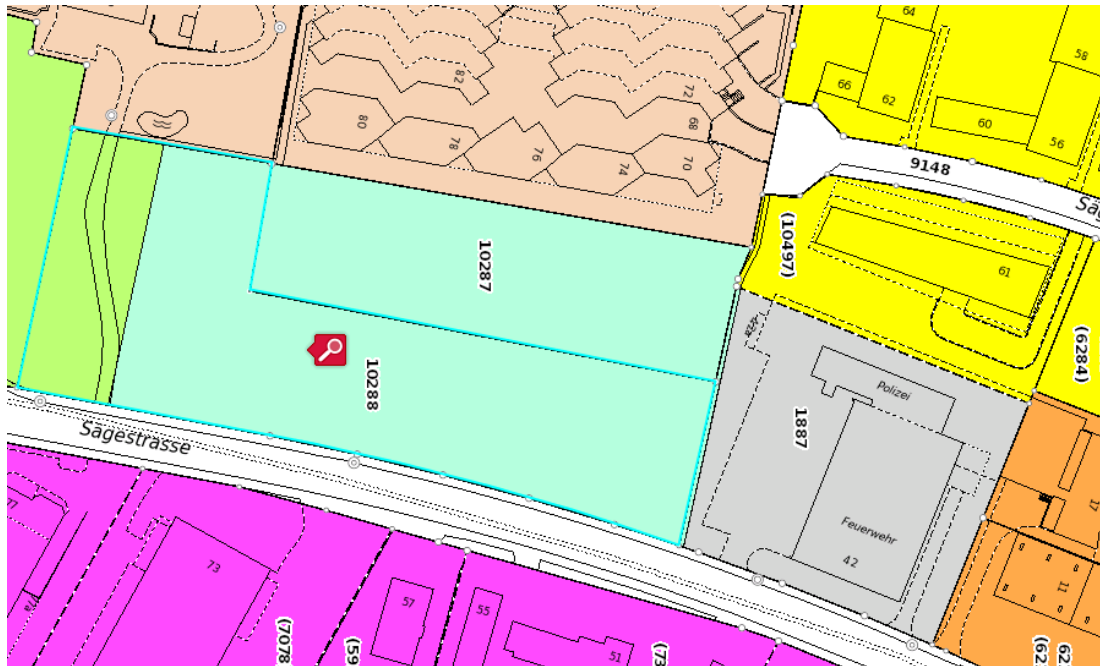
Antwort des Gemeinderates

1. Formelle Prüfung

Mit der Erheblicherklärung der Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (Beilage 1).

2. Ausgangslage

Historie des Areals (diese ist wegen den eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wichtig).



Köniz hat Parzelle 1887 im Jahr 1973 von der Burgergemeinde Bern erworben um darauf ein Schulhaus zu erstellen. Diese Parzelle umfasste damals auch noch die Parzellen 10'287 und 10'288. Beide Parzellen waren zum Kaufzeitpunkt mit einer Baubeschränkung aus dem Jahr 1897 belegt. Erlaubt waren nur die Errichtung von Familiengärten und von Vogelvolieren. Die Errichtung eines Schulhauses mit Turnhalle und Sportplatz war wegen der Baubeschränkung nicht möglich.

Den überbaubaren Teil der Parzelle 1887 hat die Gemeinde für das Feuerwehrgebäude genutzt, das Gebäude für die Polizeiwachen bauen lassen und den verbleibenden überbaubaren Rest nach der Unteilung in die Wohnzone im Baurecht abgetreten (Parzelle 10'497).

Dienstbarkeitsberechtigte der Baubeschränkung waren einerseits die 54 Eigentümer des "Neuen Stettlerguts", andererseits zwei Eigentümer auf dem Areal des "Alten Stettlerguts" (hellbraune Fläche). In mehrjährigen Verhandlungen konnte die Gemeinde die Löschung der alten Baubeschränkung erreichen und musste eine neue akzeptieren. Die Eigentümer des neuen Stettlerguts erhielten zudem als Gegenleistung Parzelle 10'287. Diese wurde als Anmerkungparzelle zu ihrer Parzelle 3074 ausgestaltet, d. h. dass sie keine selbständige Funktion mehr hat. In der im September 2018 beschlossenen baurechtlichen Grundordnung ist dieses Grundstück der Grünzone zugeteilt.

Die neue auf Parzelle 10288 eingetragene privatrechtliche Baubeschränkung lautet wie folgt:

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 10288 verpflichtet sich in dinglicher Weise, zugunsten der Parzelle Nr. 3074 lediglich Bauten für Büronutzung, für Dienstleistungen aller Art, für ruhiges Gewerbe und/oder „Wohnen im Alter“, zu erstellen. Der eigentliche Baukörper darf dabei eine maximale Höhenkote von 578,35 M.ü.M. (= 572,35 M.ü.M. gemäss der Höhenaufnahme des Geometers Bichsel Bigler + Partner AG vom 21. Februar 2006 plus 6 m) nicht übersteigen und muss mindestens 100 m lang sein. Ausgenommen davon sind technische Einrichtungen wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftmotoren, usw., die die erlaubte Höhenkote um maximal 2,5 Meter auf maximal 5 % der Gebäudelänge überragen dürfen. Der Abstand der Hochbauten auf Parzelle Nr. 10288 zur Grenze von Parzelle Nr. 10287 muss mindestens 5 m betragen.

Im Übrigen verpflichtet sich der jeweilige Grundeigentümer der Parzelle 10288 in dinglicher Weise z.G. der Parzelle Nr. 3074, dass auf der Westseite der Neubauten auf Nr. 10288 keine Parkierungsmöglichkeiten und keine Durchfahrt für Motorfahrzeuge erstellt werden. Allfällige Parkierungsmöglichkeiten z.G. der Neubauten sind oberirdisch auf der Ostseite oder allenfalls unterirdisch auf Parzelle Nr. 10288 zu realisieren.

Trotz dieser Einschränkungen müssen bei einer Überbauung auf der Parzelle mindestens 4'000 m² und können bis maximal 5'500 m² Geschossfläche (GF) realisiert werden, sobald die baurechtlichen Grundlagen in Kraft sind.

Eine Anpassung resp. Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten kann praktisch ausgeschlossen werden. Diese würden die Zustimmung aller 56 berechtigten Parteien voraussetzen. Auf dem Verhandlungsweg wäre dies kaum zu erreichen, da andere Nutzungsmöglichkeiten auf der Parzelle der Gemeinde den Wert der berechtigten Parzellen möglicherweise negativ beeinflussen würden. Eine Alternative zum Verhandlungsweg gibt es nicht. Die Gemeinde hat keinen Enteignungstitel.

3. Zeitbedarf der planerische Verfahren und der Abgabe im Baurecht bis zur Baureife

Planerische Verfahren:

- Rechtskraft OPR (bewirkt, dass die ZPP mit dem Baufeld rechtskräftig wird); Zeitpunkt offen.
- Qualitätssicherndes Verfahren, evtl. zusammen mit Projektentwicklerfirmen (von Workshop bis Projektwettbewerb nach 142 SIA). Zeitbedarf 1 Jahr.
- Ausarbeitung einer UeO (Zuständigkeit GR); Genehmigungsverfahren bis Rechtskraft. Zeitbedarf 1 Jahr (ohne allfällige Verzögerungen durch Einsprachen).

Schritte für die Abgabe im Baurecht:

- Ausschreibung des Baurechts mit zwei Bierrunden; Zeitbedarf 12 Monate.
- Genehmigungsverfahren für das Baurecht (bis CHF 40.-- / m² GF Zuständigkeit Parlament, darüber Stimmberechtigte); Zeitbedarf 6 bis 12 Monate.

Insgesamt benötigen diese Schritte im besten Fall 3 1/2 bis 4 Jahre ab Rechtskraft der OPR. Die Legislaturplanung sieht zwar einen rascheren Fortschritt vor. Möglicherweise hat man damals das Einspracherisiko etwas unterschätzt. Vorsichtshalber ist mit Einsprachen der Bewohner des neuen Stettlerguts zu rechnen.

4. Bemerkungen zur Forderung nach bezahlbaren Wohnungen an der Sägestrasse

4.1. Auswirkungen auf den Baurechtszins:

Je mehr Auflagen die Gemeinde bei der Vergabe des Landes im Baurecht macht, desto tiefer ist der Baurechtszins. Beim Baufeld F im Papillon betrug die Differenz des Baurechtszinses für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Vergleich zu Mietwohnungen je nach Angebot zwischen 10 und 30 %, im Vergleich zu Stockwerkeigentum zwischen 30 und 50 %. Wenn Mietwohnungen realisiert werden, könnte die Gemeinde mit einem Baurechtszins von etwa CHF 150'000.-- pro Jahr rechnen (= CHF 30.-- / m²; hergeleitet aus dem Zins für Parzelle 10'497 und demjenigen diverser Parzellen der Burgergemeinde Bern im selben Quartier). Die Mindereinnahmen bei der Abgabe an Gemeinnützige würden sich schätzungsweise auf 15'000.-- bis 45'000.-- CHF pro Jahr belaufen. Mit dem vom HRM2 vorgegebenen Kapitalisierungssatz von 4,5 % entspricht dies einem Kapital von zwischen CHF 333'000.-- und 1 Mio.

4.2. Heutige Durchmischung des Quartiers:

Das Sägemattquartier ist sehr gut durchmischt. In den Mehrfamilienhäusern aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren gibt es 3 und 4-Zimmerwohnungen zum Preis von 1'000.-- bis 1'200.-- CHF / Monat (netto). In neueren oder in sanierten Gebäuden ist der Mietzins doppelt so hoch.

4.3. Verhältnis Baurechtszins / Neubaukosten:

Die heutigen Bauvorschriften und Komfortansprüche bewirken, dass die Mietzinse / m² mindestens 30 % höher sind als bei Altbauten im selben Quartier. Wenn noch spezielle Auflagen, wie Plusenergie, Holzkonstruktion, Gemeinschaftsräume usw., hinzukommen, wird die Differenz noch wesentlich grösser. In diesem Fall würde sich der für Gemeinnützige tiefere Baurechtszins kaum noch spürbar auf die Gesamtkosten auswirken.

5. Andere geeignete Standorte für gemeinnützigen Wohnungsbau

Im Gebiet Sägestrasse / Sägematte gibt es bereits relativ viele günstige und / oder von gemeinnützigen Organisationen angebotene Wohnungen. Daher wird vorgeschlagen, dass nur 20 bis 40 % der Nutzfläche dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt würde. Kommt hinzu, dass die Gemeinde an verschiedenen Orten Land besitzt, welches sich noch besser für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignet. Dazu zählen u. A. folgende Areale:

- Liebefeld Mitte (Stationsstrasse bis Jugendtreff, vis à vis Park)
- Niederwangen, Schwendistutz
- Neues Zentrum Niederwangen (beim Bahnhof)
- Wabern, Lindenweg, Land zwischen Metas und Nesslerenstrasse.

6. Fazit

- Nutzungsaufgaben beeinflussen erfahrungsgemäss den Baurechtszins negativ. Der Baurechtszins aber nur einen kleinen Teil des Mietzinses aus. Der Ertragsausfall der Gemeinde ist unverhältnismässig grösser als die Einsparung beim einzelnen Mieter.
- Die heute von der Gemeinde verlangte Qualität von Neubauwohnungen hat einen grösseren Einfluss auf die Mietzinse als der Baurechtszins.
- Alternative Nutzungsmöglichkeiten würden ausgeschlossen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgelehnt.

Köniz, 27. März 2019

Der Gemeinderat

Beilage

- 1) Formelle Prüfung der Motion vom 6. Dezember 2018



Cornelia Rauch
Stv. Gemeindeschreiberin
T 031 970 92 02
cornelia.rauch@koeniz.ch

Köniz, 6. Dezember 2018 rc

V1832 Motion (SP Köniz) "Bezahlbare Wohnungen an der Sägestrasse in Köniz schaffen!"

Formelle Prüfung der Motion

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt, für die Parzelle Nr. 10288 entlang der Sägestrasse in Köniz einen geeigneten gemeinnützigen Wohnbauträger zu suchen und sicher zu stellen, dass dieser im Rahmen der maximal möglichen Nutzung im Baurecht preisgünstige Wohnungen in Kostenmiete schafft. Es ist dabei auf einen angemessenen Anteil von hindernisfreien Wohnungen zu achten. Dem Parlament ist eine entsprechende Parlamentsvorlage mit den Bedingungen über die Baurechtsabgabe vorzulegen.

Gemäss Art. 70 bst. a) Gemeindeordnung werden zur Bestimmung der Zuständigkeit, Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken des Veraltungs- und Finanzvermögens, den Ausgaben gleichgestellt.

Die Abgabe des Areals an der Sägestrasse im Baurecht wird für die Gemeinde einen Ertrag in der Höhe abwerfen, so dass das Geschäft in die Zuständigkeit des Parlaments fallen wird (Art. 48 GO), oder sogar dem Volk unterbreitet werden muss.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Cornelia Rauch
Stv. Gemeindeschreiberin