

Niederwangen, Schwendistutz; Thörishaus, Hale; Abtausch und Verkauf von Land sowie Abgabe im Baurecht

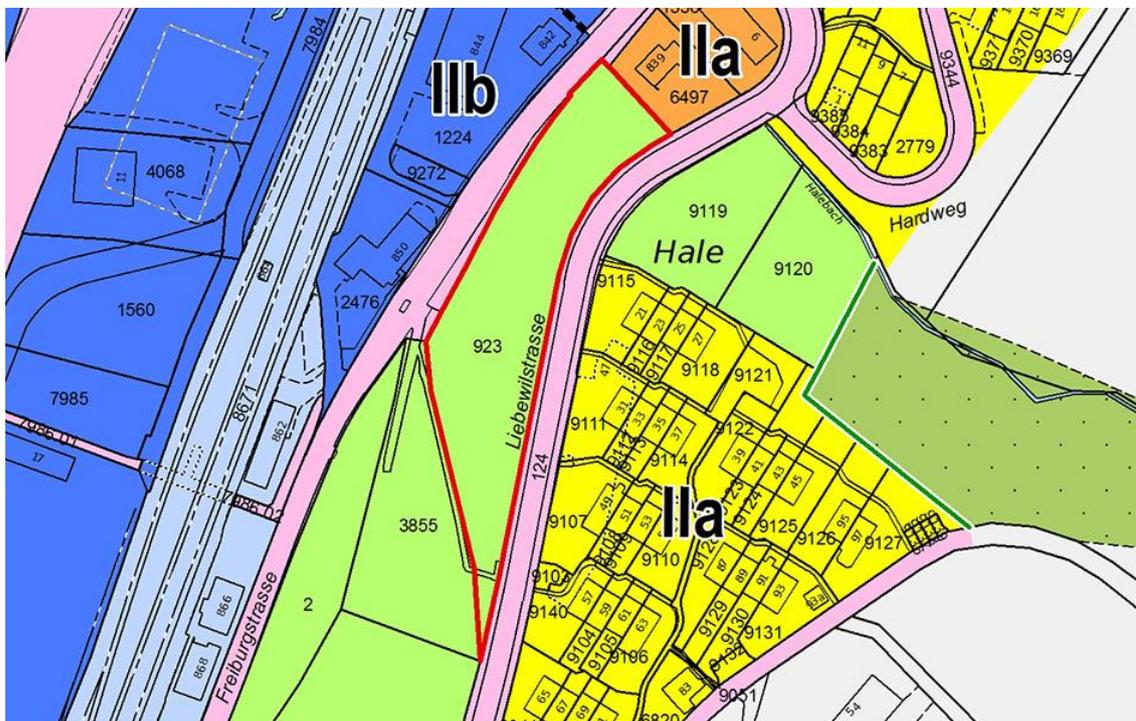
Beschluss; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Ausgangslage

Vorliegend geht es um zwei Geschäfte, welche sachlich so eng zusammenhängen, dass sie dem Parlament im gleichen Antrag unterbreitet werden. Es geht einerseits um einen Landabtausch verbunden mit einem Landverkauf zur Arrondierung und andererseits um die Abgabe von Land im Baurecht.

Die Adolf Künzi AG ist Eigentümerin der Parzelle Köniz/923 an der Liebewilstrasse in Thörishaus (siehe unten, rot umrandete Fläche). Das Grundstück wird mit der Ortsplanungsrevision (OPR) von einer Zone mit Planungspflicht in eine Grünzone umgeteilt. Dies hat in dieser konkreten Situation zur Folge, dass die Gemeinde möglicherweise wegen materieller Enteignung entschädigungspflichtig würde. Bei den Verhandlungen mit der Adolf Künzi AG hat diese von Anfang an Interesse an Bauland bekundet und nicht an Geld. Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass zwei weitere Parzellen der Adolf Künzi AG (Nr. 9119 und 9120; ebenfalls in der Hale) bereits in der OPR 1994 von der Bauzone in die Grünzone umgeteilt worden sind, damals entschädigungslos.

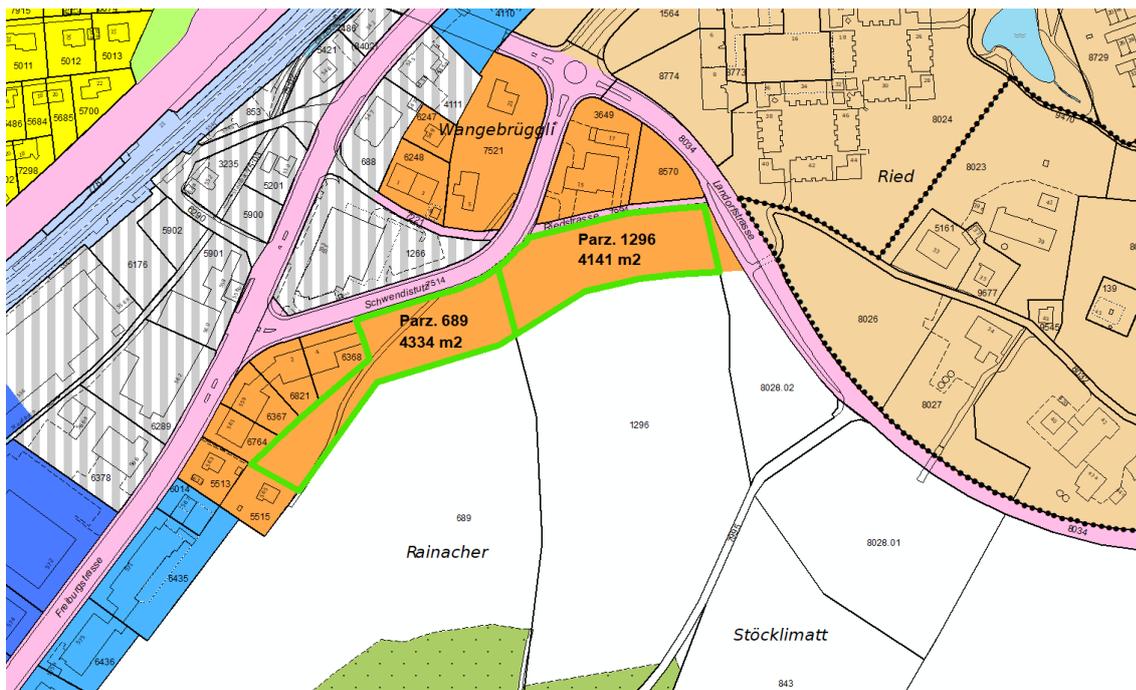
Für die 1'540 **3'430** m² grosse Parzelle Köniz/923 in Thörishaus wurde ein Wert von 720'000.-- CHF ermittelt (= rund ~~477~~ **210**.-- CHF / m²). Mit der Zuteilung zur Grünzone sinkt dieser Wert praktisch auf null. Die Gemeinde müsste den Wertzerfall möglicherweise voll entschädigen.



Parzelle Köniz / 923 in Thörishaus

2. Tauschangebot / Landverkauf

Bei der Parzelle, welche die Gemeinde Köniz der Adolf Künzi AG, zum Abtausch anbietet, handelt es sich um einen Teil der Parzelle Köniz/689 beim Schwendistutz in Niederwangen. Ein 4'334 m² messender Teil davon wird mit der OPR von einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) in eine gemischte Zone umgeteilt (siehe grün umrandete Fläche auf Parzelle Köniz/689). Die Gemeinde hat den Marktwert der erwähnten Grundstücke von Architekt und Immobilienbewerter Daniel Lehmann ermitteln lassen. Die Gemeinde und die Adolf Künzi AG haben die Gutachten von Daniel Lehmann als Verhandlungsgrundlage verwendet¹.



Parzelle Köniz / 689 in Niederwangen

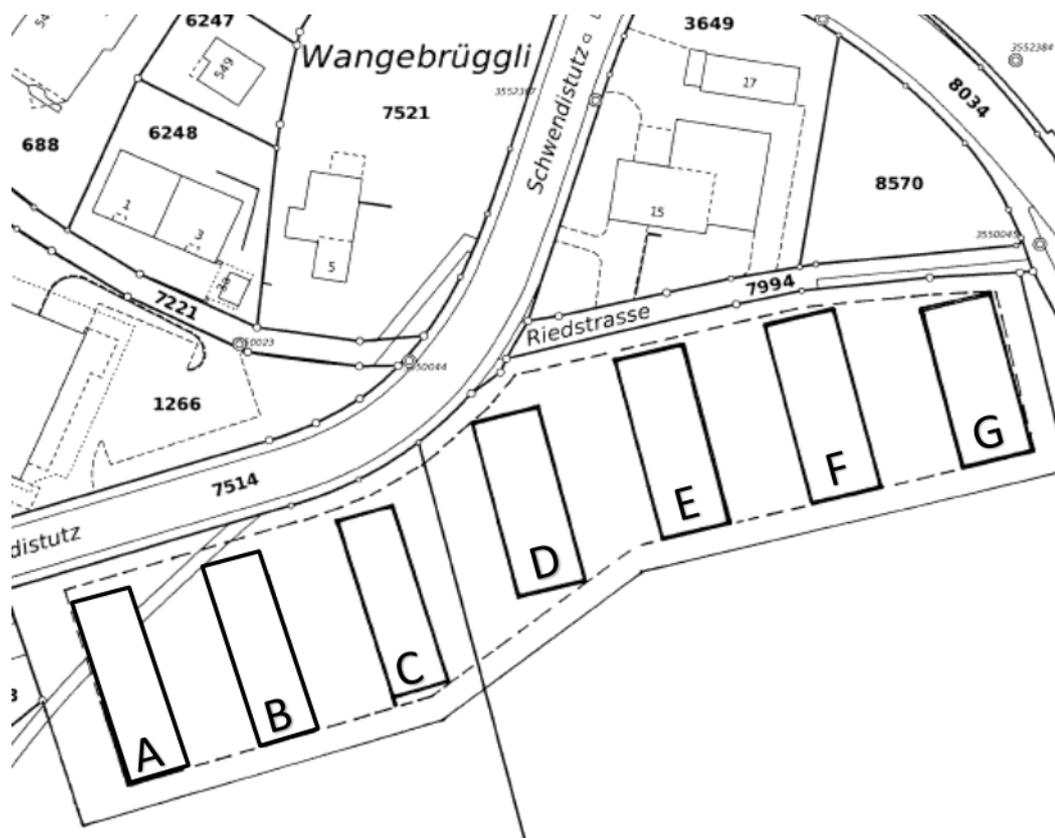
Die neu zur gemischten Zone gehörenden Parzellenteile wurden vom Gutachter in Baufelder eingeteilt (siehe Baufeldskizze nächste Seite). Auf Parzelle Köniz/689 benötigen die drei Baufelder A, B und C je ca. 1'053 m² Land.

Der in den Plänen und in der Baufeldskizze ersichtliche Feldweg hat rechtlich keinen Bestand. Er wurde in die Berechnungen nicht einbezogen.

Das Baufeld C der Parzelle Köniz/689 wurde der Adolf Künzi AG als Tauschobjekt angeboten. Der Wert beträgt hier 938.-- CHF/m². Als Entschädigung für den Verlust der Parzelle in Thörishaus erhält die Adolf Künzi AG daher eine Fläche von 768 m² auf Parzelle Köniz/689 in Niederwangen (720'000.-- : 938 = 767.6). Damit fehlen 285 m² für ein ganzes Baufeld. Da eine Unterteilung des Baufeldes aus verschiedenen Gründen keinen Sinn ergibt, möchte die Adolf Künzi AG die 285 m² zum Schätzwert käuflich erwerben. Dies ergibt einen Kaufpreis von rund 267'000.-- CHF (285 x 938.-- = 267'330.--).

Die Adolf Künzi AG ist mit dem Geschäft in der vorliegenden Form einverstanden.

¹ Die Gutachten können bis zur Parlamentssitzung während der üblichen Bürozeiten am Schalter der Abteilung Liegenschaften (Gemeindehaus Bläuacker, Erdgeschoss) eingesehen werden.



Baufeldskizze

A und B zur Abgabe im Baurecht, C teils Tauschobjekt, teils Verkauf

3. Abgabe im Baurecht

Aus topografischen Gründen ist die Verkehrserschliessung aller Baufelder auf der Parzelle Köniz/689 fast nur über die Parzelle Köniz/1296 möglich. Die Eigentümerin dieser Parzelle Köniz/1296, die Stiftung Familiensupport Bern West, hat der Gemeinde zugesichert, diese Erschliessung zu ermöglichen. Auch die Parzelle Köniz/1296 wird im Rahmen der OPR teilweise eingezont. Die Gemeinde hat angeregt, dass die Stiftung ihre Baufelder D–G im Baurecht abgibt und deren Überbauung mit den Baufeldern A–C koordiniert. Dies ist insbesondere auch deswegen sinnvoll, weil die Kosten für die Erschliessung und die Infrastrukturanlagen so auf ein grösseres Bauvolumen verteilt werden könnten. Insgesamt wären in den Baufeldern A–C rund 33 Wohnungen möglich, auf den Baufeldern D–G könnten rund 55 Wohnungen entstehen.

Damit die Gemeinde keine Infrastrukturkosten vorschliessen muss und damit sie die Projekte zügig umsetzen kann, beantragt der Gemeinderat dem Parlament, dass er die Kompetenz erhält, die Baufelder A und B der Parzelle Köniz/689 im Baurecht abtreten zu können, auch wenn noch kein Baurechtsnehmer bekannt ist. Da die Adolf Künzi AG normale Mietwohnungen anbietet, ist es naheliegend, wenn die Gemeinde für ihre Baufelder einen gemeinnützigen Wohnbauträger sucht. Damit wird eine gute Durchmischung auf diesem Areal angestrebt. Die Gemeinde könnte mit einem Baurechtszins von etwa 48'500.-- CHF für die beiden Baufelder A und B rechnen (zusammen 2'205 m² Hauptnutzfläche (HNF) à 22.-- CHF / m²). Der Gemeinderat wird eine Baurechtsnehmerin suchen, sobald ihm das Parlament die beantragte Kompetenz erteilt hat. In Frage kommen Genossenschaften mit Bauerfahrung.

Der Baurechtsvertrag soll folgende wesentliche Bestimmungen enthalten:

- Abgabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger mit der Verpflichtung zur Überbindung der entsprechenden Auflagen an allfällige Rechtsnachfolger.

- Verpflichtung zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z. B. Projektwettbewerb).
- Verpflichtung zum Einreichen eines Baugesuchs innert zwei Jahren ab Vertragsabschluss.
- Baurechtszins mindestens CHF 22.--/m² HNF resp. CHF 48'500.-- p. a.
- Zahlungszeitpunkt: Halbjährlich jeweils auf den 1. April und 1. Oktober.
- Beginn der Verzinsungspflicht: gestaffelt ab Rechtskraft Baubewilligung bis Bezug.
- Baurechtsdauer: 100 Jahre ab Vertragsabschluss, d. h. voraussichtlich bis ca. 2120.
- Indexierung: Alle 5 Jahre zu 80 % an den Landesindex für Konsumentenpreise.
- Grundsätzliche Überprüfung, welche von den Parteien verlangt werden kann: alle 20 Jahre (erstmalig 2050).
- Heimfallsentschädigung: 80 % des Verkehrswerts.
- Verpflichtung zum Abschluss aller notwendigen Dienstbarkeitsverträge (z. B. Weg- und Durchleitungsrechte).

4. Energie

Als Energiestadt hat sich die Gemeinde verpflichtet, ihre Grundstücke nach dem Gebäudestandard 2015 erstellen zu lassen. Sie wird die Einhaltung des Gebäudestandards 2015 oder eines vergleichbaren Standards im Baurechtsvertrag sicherstellen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies Minergie-P oder A-Standard oder alternativ Kompatibilität mit den SIA Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040).

5. Zuständigkeit

Die Direktion Sicherheit und Liegenschaften stützt sich auf Art. 72 der Gemeindeordnung. Dies bedeutet, dass der Verkauf eines Teils von Parzelle Köniz/689 zum Preis von 267'000.-- CHF für sich allein in die abschliessende Zuständigkeit des Parlaments fällt. Da gleichwertig getauscht werden soll, ist der Betrag von 720'000.-- CHF massgebend. Dafür wäre das Parlament ebenfalls abschliessend zuständig.

Die Zuständigkeit für die Abgabe im Baurecht ergibt sich aus Art. 48 a) (Ausgabekompetenz des Parlaments von CHF 200'000.-- bis CHF 2'000'000.--) in Verbindung mit Art. 70 und Art. 72 d) (bei wiederkehrenden Leistungen wird der 25-fache Jahresbetrag berechnet, um die Kompetenzsumme zu bestimmen) der Gemeindeordnung.

Das 25-fache des Baurechtszinses ergibt die Summe von CHF 1'212'500.-- (25x48'500). Das Geschäft fiel somit auch in die abschliessende Zuständigkeit des Parlaments.

Wenn der Grundsatz der Einheit der Materie angewandt und alle drei Beträge zusammengezählt werden, fällt das gesamte Geschäft in die Zuständigkeit des Parlaments unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

6. Aufwertungsgewinn

Gemäss dem harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 des Kantons Bern (HRM2) sind Baurechtszinse mit 4,5 % zu kapitalisieren, um den Anlagewert für das Finanzvermögen zu bestimmen. Dies ergibt vorliegend einen Kapitalwert von ca. 1'078'000.-- CHF. Die Differenz zum Buchwert (510'000.-- CHF) von rund 568'000.-- CHF kann die Gemeinde nach HRM2 in die Neubewertungsreserve einlegen und nach fünf Jahren erfolgswirksam auflösen. Die Einlage ist jedoch erst nach Abschluss des Baurechtsvertrags möglich.

7. Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat bei Abgaben im Baurecht

Der vorliegend abzuschliessende Baurechtsvertrag gehört laut Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat (S. Beilage) aus folgenden Gründen zu den einfacheren:

- Es ist keine Etappierung vorgesehen,
- das Grundstück ist nicht überbaut,
- es müssen keine bestehenden Rechte abgelöst werden (Konfliktpotential) und
- es müssen keine Leitungen zu Lasten der Gemeinde oder der Baurechtsnehmenden verlegt werden.

Einzig die Klausel, welche den Parteien alle 20 Jahre die Anpassung an neue wirtschaftliche Verhältnisse erlaubt, könnte zu einer wesentlichen Änderung führen, welche dem Parlament trotz noch laufendem Vertragsverhältnis vorzulegen ist. Was eine wesentliche Änderung ist, unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum, weshalb der Gemeinderat vorschlägt, dass bei Anpassungen der Verträge an sich geänderte Verhältnisse die Änderungen in jedem Fall dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet werden.

Alle übrigen möglichen Änderungen, z. B. in Folge von Übertragungen, betreffen in der Regel Nebenpunkte und sollen deshalb in der Zuständigkeit des Gemeinderats verbleiben.

8. Die nächsten Schritte

- Abschluss eines Vorvertrages mit der Adolf Künzi AG über den Tausch und über den Kauf der 285 m².
- Suche einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin für die Baufelder A und B.
- Abschluss einer Wegrechtsdienstbarkeit und evtl. von Durchleitungsrechten mit der Stiftung Familiensupport Bern West.
- Abschluss eines Infrastrukturvertrags mit allen Bauwilligen (Adolf Künzi AG, Baurechtsnehmer der Baufelder A und B, und evtl. auch D ff.).
- Abparzellierungen und Abschluss von definitiven Verträgen, sobald Bauprojekte vorliegen.

Diese werden in die Wege geleitet, sobald der Beschluss des Parlaments in Rechtskraft erwachsen ist.

9. Was geschieht bei einer Ablehnung?

Die Adolf Künzi AG könnte die Verfügung betreffend die Umzonung ihrer Parzelle Köniz/923 anfechten. Dadurch wäre es möglich, dass die Rechtskraft der OPR blockiert wird. Zudem müsste die Gemeinde eventuell eine Entschädigung für die Umzonung der Parzelle Köniz/923 wegen materieller Enteignung bezahlen. Die Höhe der Entschädigung würde von einem Gericht festgelegt werden. Falls die Stiftung Familiensupport Bern West ihre Baufelder überbauen lässt, müsste sich die Gemeinde an den Infrastrukturkosten beteiligen, ohne gleichzeitig mit Baurechtszinsen rechnen zu können.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Tausch von Parzelle Köniz/923 der Adolf Künzi AG gegen 768 m² Land von Parzelle Köniz/689 der Gemeinde wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf von 285 m² Land ab Parzelle Köniz/689 zum Preis von 267'000.-- CHF an die Adolf Künzi AG wird zugestimmt.
3. Der Abgabe von ca. 2'106 m² Land resp. ca. 2'205 m² HNF ab Parzelle Köniz/689 im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu einem Baurechtszins von ca. 48'500.-- CHF pro Jahr wird zugestimmt.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die zum Vollzug der Ziffern 1–3 nötigen Verträge abzuschliessen (Tausch, Verkauf, Baurechtsvertrag) sowie allfällige Folgeverträge (z. B.

Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen, Übertragungen des Baurechts, Begründung von Dienstbarkeiten für Weg- und Durchleitungsrechte) abzuschliessen. Er kann kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vornehmen. Die Kompetenz zur Anpassung des Baurechtsvertrags an die wirtschaftlichen Verhältnisse verbleibt beim Parlament.

Das Geschäft unterliegt dem fakultativen Referendum.

Köniz, 12. Dezember 2019

Der Gemeinderat

Beilage:
Richtlinien für die Kompetenzregelung

(korrigierte Version vom 31.1.2020)

**Richtlinien über die Abgabe von Land im Baurecht vom Januar 2012
(Ergebnis der Absprache zwischen Gemeinderat und GPK)**

1. *Die Notwendigkeit der Kompetenzdelegation ist im Bericht des Gemeinderats zu begründen.*
2. *Die Rahmenbedingungen / Konditionen, die für den Abschluss des Baurechtsvertrags gelten sollen, werden in der Parlamentsvorlage dargelegt. Es wird unterschieden zwischen:*
 - Verbindliche Konditionen. *Diese sind zwingend einzuhalten. Ist dies nicht möglich, wird die Vorlage dem Parlament erneut vorgelegt.*
 - Konditionen mit Verhandlungsspielraum. *Diese lassen dem Gemeinderat einen Spielraum für Verhandlungen offen. Der Gemeinderat muss sich innerhalb dieses Rahmens bewegen.*
3. *Im Antrag an das Parlament wird der Gemeinderat unter Hinweis auf die dargelegten Rahmenbedingungen mit dem Vollzug beauftragt.*
4. *Das Parlament kann zusätzliche Bedingungen in den Beschluss aufnehmen.*
5. *Im Auftrag des Parlaments überprüft die GPK die Einhaltung der Rahmenbedingungen wie folgt:*
 - *Beim Abschluss des Baurechtsvertrags wird die GPK über die Einhaltung der Rahmenbedingungen orientiert. Der zuständige Direktionsreferent erhält Einblick in den Vertrag.*
 - *Bei einer Änderung oder Übertragung des Baurechtsvertrags ist die GPK zu informieren. Wesentliche Änderungen sind dem Parlament rechtzeitig zu unterbreiten (Art. 14 kantonale Gemeindeverordnung).*

(Art. 14

Sachverhaltsänderung

Jede wesentliche Änderung des einem Beschluss zu Grunde liegenden Sachverhaltes muss dem zuständigen Organ erneut unterbreitet werden.)