



Gemeinde  
**Köniz**

# **Volksabstimmung 28. November 2021**

## **Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

### **Köniz, Areal Rappentöri**

Abgabe von Land im Baurecht

## Abstimmungslokale

Sie haben die Möglichkeit, bei den nachstehenden Abstimmungslokalen **persönlich** an der Urne abzustimmen oder zu wählen. Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 25. November 2021, 16–18 Uhr  
Freitag, 26. November 2021, 14–16 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)  
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)  
Wabern (Dorfschulhaus\*)  
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)  
Niederwangen (Schulhaus)

### Öffnungszeiten

Sonntag, 28. November 2021, 10–12 Uhr

## Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert und beachten Sie die Anleitung auf der Rückseite des Antwortkuverts. **Wichtig:** Der Stimmrechtsausweis ist im entsprechenden Feld zu unterschreiben und zusammen mit dem verschlossenen Stimmkuvert in das Antwortkuvert zu legen.

Übergeben Sie das Antwortkuvert entweder rechtzeitig und frankiert der Post oder werfen Sie dieses bis spätestens am Samstag, 14.00 Uhr (letzte Leerung) vor dem Abstimmungs- oder Wahltag in den Briefkasten beim Gemeindehaus Bläuacker, Köniz ein.

## Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).  
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung  
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

# Köniz, Areal Rappentöri

Abgabe von Land im Baurecht

## Das Wichtigste in Kürze

Das Areal Rappentöri im Zentrum von Köniz ist dank seiner Lage und der Nähe zum Schloss attraktiv zum Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Die Grundstücke gehören ausschliesslich der Gemeinde. Sie hat sie im Laufe der letzten 20 Jahre erworben, um das Areal nachhaltig entwickeln zu können. 2012 hat die Gemeinde mit fünf privaten Partnern einen Projektwettbewerb für das Areal durchgeführt. Das Siegerprojekt «Janus» soll nun realisiert werden. Um dem Projekt den Weg zu ebnen, will die Gemeinde einen Teil der Grundstücke im Baurecht abtreten. Die Baurechte würden der Gemeinde Zinsen von jährlich 530 000 CHF einbringen. Die Investitionen der Gemeinde wären gut und nachhaltig verzinst.

In Zusammenhang mit der Rappentöri-Überbauung will die Gemeinde die Umgebung ebenfalls aufwerten. Die Bushaltestelle wird auf die Seite des Stapfenmärits verlegt und die Recyclingsammelstelle vollständig erneuert. Die Renaturierung des Sulgenbachs, ein Veloweg von der Muhlernstrasse direkt zum Stapfen, ein öffentlicher Spielplatz und ein Rasenfeld tragen zusätzlich dazu bei, dass das Zentrum an Attraktivität gewinnt und zum Verweilen einlädt.

Stimmen die Stimmberechtigten der Vorlage zu, wird ein Angebotswettbewerb unter den fünf Firmen durchgeführt, die am Projektwettbewerb beteiligt waren. Anschliessend erfolgen die Vertragsabschlüsse und das Baubewilligungsverfahren. Baubeginn wäre voraussichtlich 2025 und 2027 könnten die ersten Mieterinnen und Mieter im Rappentöri einziehen.

Fachbegriffe, s. Anhang, S. 13.



Abbildung 1: Siegerprojekt «Janus» aus dem Projektwettbewerb (wahlrütli, Architekten und Raumplaner AG, Biel; rollimarchini Architekten ETH/SIA, Bern; und Hänggi Basler, Landschaftsarchitektur GmbH, Bern)

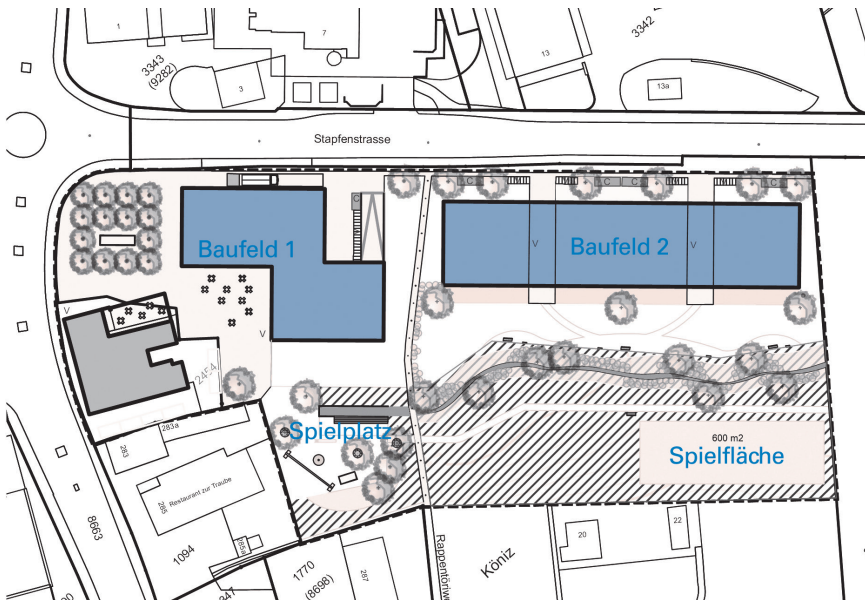


Abbildung 2: Entwurf für die Gestaltung der Umgebung

## Entwicklung des Areals Rappentöri

Die Gemeinde Köniz hat seit 1990 in mehreren Schritten Grundstücke entlang der Stapfenstrasse erworben um diese einer besseren, zeitgemässen Nutzung zuzuführen. Daraus resultiert die geplante Neuüberbauung des Areals Rappentöri.

2012 hat die Gemeinde zusammen mit fünf Total/Generalunternehmungen (TU/GU) einen Projektwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Eine fachlich, politisch und erfahrungsmässig breit abgestützte Jury hat die eingegangenen zehn Arbeiten sorgfältig ausgewertet. Sieger des Wettbewerbs ist das Projekt «Janus» einer Berner und Bieler Architekten- und Planergemeinschaft. Das Projekt beinhaltet zwei unterirdisch miteinander verbundene Gebäude.

### **Wohnen, Dienstleistungen und Arbeiten**

Im Baubereich 1 sind im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungen erlaubt, in den Obergeschossen ausschliesslich Wohnungen. Zielgruppe dieser Wohnungen sind Menschen Ü50. Im Baubereich 2 sind im Erdgeschoss mit dem Wohnen verträgliche Arbeitsaktivitäten möglich, in den Obergeschossen ausschliesslich Wohnen. Es sind maximal 129 Abstellplätze in einer Einstellhalle erlaubt, wovon mindestens 60 öffentlich zugänglich sind. Sie bilden den Ersatz des bestehenden Rappentöri-Parkplatzes.

Das Wettbewerbsergebnis floss in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/9 «Rappentöri», welche die Stimmberechtigten am 21. Mai 2017 mit knappem Mehr angenommen haben. Wegen Beschwerden ist diese ZPP erst am 28. März 2019 in Kraft getreten.

### **Motorisierter Individualverkehr**

Der Individualverkehr im Zentrum von Köniz ist seit zehn Jahren rückläufig. Zudem generieren Wohnungen von allen Nutzungsarten am wenigsten Individualverkehr, Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs am meisten. In der ZPP ist die Fläche für diesen Verwendungszweck auf 1000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) beschränkt. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass das Zentrum von Köniz den zusätzlichen Individualverkehr, der durch die Überbauung entsteht, verkraften kann.

## **Sanierung Stapfenstrasse, Spielplatz, Fuss- und Radweg und Renaturierung Sulgenbach**

In Zusammenhang mit der Rappentöri-Überbauung wird die gesamte Umgebung eine Aufwertung erfahren:

- Die Bushaltestelle wird auf die Seite des Stapfenmärits verlegt. Die Recyclingsammelstelle beim Stapfen wird vollständig erneuert und die Zufahrt übersichtlicher gestaltet. Das Parlament hat den dafür notwendigen Kredit im Januar 2021 einstimmig bewilligt.
- Der Sulgenbach wird offengelegt.
- Auf der Südseite werden ein öffentlicher Spielplatz und eine Spielfläche gebaut.
- Durch den Schlosspark wird von der Muhlernstrasse her ein Fuss- und Radweg zur Stapfenstrasse erstellt.

Die Gemeinde wird insgesamt ca. 12 000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Baurecht abgeben können. Dafür kann sie mit einem Baurechtszins von ca. 530 000 CHF pro Jahr rechnen, was etwa 44 CHF / m<sup>2</sup> aGF entspricht. Die Annahme basiert auf dem Baurechtszins, den die Gemeinde und die Burgergemeinde Bern für den Bläuacker II erhalten.

### **Das gewählte Vorgehen**

Der Gemeinderat hat entschieden, den Angebotswettbewerb unter den fünf Projektentwicklerfirmen erst nach der Genehmigung des Baurechtsgeschäfts durch das Parlament und durch die Stimmberechtigten durchzuführen. Dies bietet den Projektentwicklerfirmen und den Investoren die grösstmögliche Sicherheit und hat nach Auffassung des Gemeinderats eine positive Auswirkung auf die erwarteten Angebote. Die Teilnehmer des Wettbewerbs können dadurch keinen Risikoabzug mehr machen. Auf der anderen Seite verlieren weder das Parlament noch die Stimmberechtigten nennenswert an Einfluss (s. Fachbegriffe, S. 13, Übertragung von Baurechten).

## Der Baurechtsvorvertrag

Wie üblich wird mit der Firma, die der Gemeinde das beste Angebot unterbreitet, ein Baurechtsvorvertrag abgeschlossen. Dieser öffentlich beurkundete Vorvertrag bindet beide Parteien und verleiht der Projektentwicklerfirma genügend Rechtssicherheit, um das Baugesuch auszuarbeiten, und legitimieren sie zu Verhandlungen mit Investoren (beim vorhandenen Bauvolumen liegen die Kosten im siebenstelligen Bereich). In der Regel wird der Baurechtsvertrag vor dem Baubewilligungsverfahren abgeschlossen. Die künftige Baurechtsnehmerin wird in den Infrastrukturvertrag eingebunden. Der definitive Vertrag wird insbesondere bei den Mengenangaben und bei den Frankenbeträgen noch geringfügig vom Vertragsentwurf abweichen. Die präzisen Zahlen können erst mit der Ausarbeitung des Baugesuchs ermittelt werden.

Der Gemeinderat hat im August 2020 zusätzliche Kriterien für die Abgabe im Baurecht und damit für den Angebotswettbewerb beschlossen:

- Der Baurechtsnehmer wird verpflichtet, eine rund um die Uhr öffentlich zugängliche Einstellhalle mit mindestens 60 Plätzen nach den Vorgaben der Gemeinde zu betreiben und zu bewirtschaften.
- Für den Detailhandel dürfen max. 4 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erstellt werden, wovon max. 1 000 m<sup>2</sup> für Güter des täglichen Bedarfs. Dabei ist ein Nutzungskonzept zu bevorzugen, welches kleinteilige, marktähnliche und lebendige Verkaufsstrukturen ermöglicht.
- Im Baubereich 1 (westlicher Teil der Überbauung) sollen Wohnungen mit Zielgruppe Ü50 erstellt werden.
- Für das Mobilitätskonzept gilt Ziffer 4.4 der ZPP als Mindestanforderung.
- Die Überbauung wird den von der Gemeinde zu erstellenden Spielplatz und die Spielfläche gegen Entschädigung mitbenutzen (Flächen südlich des freigelegten Sulgenbachs).

- Gebäude müssen dem Gebäudestandard 2015 entsprechen.

Die Fläche, die im Baurecht abgegeben wird, umfasst nur diejenigen Teile der beiden betroffenen Parzellen, die für den «Janus» betriebsnotwendig sind.

Die wesentlichen Bedingungen der zu begründenden Baurechte:

### **Dauer und Baurechtszins**

Die Baurechtsdauer beträgt voraussichtlich 100 Jahre. Der Baurechtszins beträgt ca. 530 000 CHF pro Jahr.

### **Anpassung Baurechtszins**

Eine Anpassung des Baurechtszinses wird voraussichtlich alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise erfolgen. Ausserdem wird eine Anpassung möglich sein, wenn das Baurecht rechtsgeschäftlich übertragen wird oder wenn sich die Nutzungs- und Betriebsart wesentlich ändert oder die effektiv realisierte Nutzfläche um mehr als 5 % angewachsen ist. Zudem sind Anpassungen an neue wirtschaftliche Verhältnisse alle 20 oder 25 Jahre möglich.

### **Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf den Baurechten stehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin bzw. der Gemeinde über und zwar zu einem Übernahmepreis von 80 % des aktuellen Verkehrswerts. Bei Vertragsverletzungen kann der vorzeitige Heimfall durch die Gemeinde herbeigeführt werden.

### **Vorkaufsrecht**

Der Gemeinde als Grundeigentümerin steht das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu.

### **Bauverpflichtung**

Die Bauberechtigte hat die Verpflichtung, das Siegerprojekt «Janus» gemäss dem Schlussbericht des Projektwettbewerbs von 2012 zu realisieren.

### **Erschliessung/Infrastruktur**

Das Areal wird in erschlossenem Zustand übergeben. Schnittstellen mit der Umgebung werden in einem separaten Infrastrukturvertrag geregelt (Versorgung und Entsorgung, Fusswege, öffent-



liche Beleuchtung, Spielplatz, Rasenspielfeld).

Die Bauberechtigte wird verpflichtet, die Wärme ab dem bestehenden Wärmeverbundsnetz zu beziehen.

## Die positiven Aspekte für die Gemeinde

Mit der Abgabe des Landes im Baurecht wird ein gesellschaftlich, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Projekt gesichert.

**Gesellschaftlich** – im Zentrum von Köniz entstehen Wohnungen für Menschen Ü50 und für Familien, im Baubereich 1 (westlicher Teil der Überbauung) sollen Wohnungen mit Zielgruppe Ü50 erstellt werden.

**Ökologisch** – die bestehende Infrastruktur wird besser genutzt, energetisch hervorragende Gebäude werden erstellt, die Gemeinde verdichtet nach innen, der Sulgenbach wird renaturiert.

**Wirtschaftlich** – die Gemeinde erhält einen namhaften Baurechtszins, der Neubau bietet Raum zum Wohnen und Arbeiten und Geschäftsflächen.

## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

- Der Angebotswettbewerb wird durchgeführt.
- Der Baurechtsvorvertrag und der Infrastrukturvertrag werden ausgehandelt und abgeschlossen.
- Das Baugesuch wird ausgearbeitet.
- Der Baurechtsvertrag wird abgeschlossen.
- Die Projektierung und das Baubewilligungsverfahren können durchgeführt werden.
- Voraussichtlich Ende 2025 kann mit der Überbauung begonnen werden (Erstbezug frühestens ab Mitte 2027).

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

- Das Areal kann nicht wie vorgesehen entwickelt werden.
- Die Vorinvestitionen wären grösstenteils verloren.
- Die Gemeinde muss auf den Baurechtszins verzichten.
- Die Investitionen der Gemeinde im Finanzvermögen werden weiterhin gar nicht oder nur ungenügend verzinst.

## Argumente im Parlament

### PRO

Pro/Contra-Argumente im Parlament  
werden von der FS Komm eingefügt

### CONTRA

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit **xx** zu xx Stimmen bei **xx** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1.1 Der Abgabe von Teilen der Parzelle Köniz/1691 und 9573 im Baurecht zu einem Baurechtszins von ca. 530 000 CHF pro Jahr wird zugestimmt.
- 1.2 Das Parlament wird mit dem Vollzug beauftragt. Es wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft abzuschliessen (z. B. Abschluss der definitiven Baurechtsverträge, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen, Übertragungen des Baurechts). Es kann zudem kleinere Änderungen materiel-  
ler und formeller Natur in eigener Kompetenz vornehmen. Es kann seine Befugnisse ganz oder teilweise auf den Gemeinderat übertragen.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie der Abgabe von Land im Baurecht auf dem Areal Rappentöri in Köniz zustimmen (Teile der Parzellen 1691 und 9573)?

Köniz, **xx**. August 2021

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katja Niederhauser-Streiff

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

### **Baurecht**

Ein Baurecht gibt dem Baurechtsnehmer die Möglichkeit, ein Stück Land während einer langen, aber zeitlich befristeten Zeitdauer zu nutzen, ohne dieses erwerben zu müssen (Art. 675 und Art. 779 Abs. 1 ZGB). Damit diese über Jahrzehnte andauernde Verbindung für beide Parteien erfolgreich ist, sind die Wahl des Baurechtsmodells und die Vertragsausgestaltung von grosser Bedeutung. Zu den wichtigsten Regelungspunkten gehören die Dauer des Baurechts, die Höhe und der Mechanismus für die Anpassung des Baurechtszinses sowie die Heimfallregelung.

### **Grundpfandsicherung des Baurechtszinses**

Drei Jahresbaurechtszinse sind von Gesetzes wegen mit einem Grundpfand im ersten Rang abgesichert. Falls ein Baurechtsnehmer insolvent wird und er das Baurecht verkaufen muss, würde mit dem Verkaufserlös vorab der ausstehende Baurechtszins gedeckt. Die übrigen Forderungen würden mit dem verbleibenden Rest des Verkaufserlöses gedeckt.

### **Heimfallentschädigung**

Ein Grundeigentümer kann jemandem das Recht erteilen, auf seinem Grundstück ein Gebäude zu erstellen. Rechtlich kann man dieses Gebäude mit einer Baurechtsdienstbarkeit absichern. Wenn diese Dienstbarkeit vom Baurechtsnehmer auf einen anderen übertragen wird, und wenn sie für mindestens 30 Jahre abgeschlossen wird, kann dieses als selbständiges Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden. Nach Ablauf der Baurechtsdauer werden die vom Baurechtsberechtigten erstellten Gebäude wieder zu Bestandteilen der Bodenparzelle («Heimfall») und der Grundeigentümer wird von Gesetzes wegen Eigentümer dieser Bauten. Das Baurecht geht ohne weiteres unter und das Baurechtsgrundstück wird im Grundbuch gelöscht. Als Ausgleich für den Verlust des Eigentums sieht das Gesetz vor, dass der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung zu bezahlen hat (Art. 779d ZGB). Im vorliegenden Fall bildet die Heimfallentschädigung einen Teil des Angebotswettbewerbs (je tiefer die verlangte Entschädigung desto besser für die Baurechtsgeberin).

## **Infrastrukturvertrag**

Ein Infrastrukturvertrag regelt die Erschliessung einer neuen Überbauung oder eines entwickelten Areals. Die Gemeinde ist verantwortlich für Wasser, Abwasser, Strassen, Beleuchtung und öffentliche Freiräume wie Parks oder Spielplätze.

## **Übertragung von Baurechten**

Eigenständige Grundstücke müssen per Definition selbständig und dauernd begründet werden. Das heisst, dass der Baurechtsnehmer das Baurecht jederzeit verkaufen bzw. auf einen neuen Investor übertragen kann. Die Gemeinde hat als Baurechtsgeberin nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, eine solche Übertragung abzulehnen. Ein Grund wäre z. B. die mangelnde Solvenz der neuen Vertragspartei. Dank den grundpfändlich gesicherten Baurechtszinsen ist die Gemeinde hier ohnehin auf der sicheren Seite. Die Verkäuferin eines Baurechts wird aus eigenem Interesse nur einen Verkauf an eine zahlungsfähige Partei in Betracht ziehen. In den über 50 Jahre Praxis mit Baurechten ist es in Köniz diesbezüglich nie zu Schwierigkeiten gekommen.