

V2201 Interpellation (Adrian Burren) „Nachzahlung an den Kanton im Areal Rappentöri“
Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

In der Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten vom 28. November 2021 wurde nach dem Parlamentsgeschäft vom 23. August 2021 Traktandum 6 «Rappentöri, Abgabe von Land im Baurecht» noch ein neuer Absatz «Nachzahlung an den Kanton» eingefügt, wie dies das Parlament beschlossen hatte.

Darin wird erwähnt, dass für die Gemeinde Köniz möglicherweise eine Nachzahlungspflicht besteht, sobald Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Weiter wird erwähnt, dass möglicherweise anschliessend dem zuständigen Organ ein Kredit für eine Nachzahlung beantragt werden muss.

Der Interpellant hat bereits in seinem Einzelvotum vom 23. August 2021 darauf hingewiesen, dass die Gemeinde zu einer Nachzahlung von rund CHF 2'800'000 Fr. verpflichtet ist, wenn diese gemäss Kaufvertrag Köniz GBBL 9573 vom 23.04.1997 die Fläche von 7967m² nicht mehr landwirtschaftlich nutzt.

Der Gemeinderat hat im Vorfeld des Parlamentsgeschäfts vom 23. August 2021 ergänzende Information zuhanden des Parlaments nachgereicht. Darin hat er geschrieben: «Nach heutigem Kenntnisstand ist mit höchstens 1,2 Mio. CHF zu rechnen, weil etwa die Hälfte der Fläche nicht überbaut wird».

Der Gemeinderat ist deshalb gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Hat sich der Gemeinderat mit dem Kanton Bern bereits in Kontakt gesetzt und sich über die allfällige Nachzahlungspflicht informiert?
2. Wenn ja, gibt es gemäss des Kanton Berns eine Nachzahlungspflicht?
3. Wenn gemäss Kanton Bern eine Nachzahlungspflicht besteht, kann bereits die ungefähre Höhe des Betrages beziffert werden, die der Kanton Bern gemäss Kaufvertrag vom 23.04.1997 erwartet?
4. Falls eine Nachzahlung fällig wird, wann ist die Fälligkeit aus Sicht des Kanton Bern?
5. Ist der Betrag von 1.2 Mio, wie der Gemeinderat im Vorfeld der Parlamentssitzung vom 23. August 2021 erwähnt hat, aus Sicht des Gemeinderates immer noch aktuell?
6. Ist im IAFP ein Betrag für eine allfällige Nachzahlung eingestellt?
7. Falls nein,
 - für wann und in welchem Umfang soll ein Betrag im IAFP eingestellt werden?
 - Wie konnte es dazu kommen, dass der Kredit nicht eingerechnet wurde, obwohl dies im Kaufvertrag vom 23.04. 1997 ausdrücklich festgeschrieben wurde?

Eingereicht

17. Januar 2022

Unterschrieben von 12 Parlamentsmitgliedern

Adrian Burren, David Burren, Iris Widmer, Heidi Eberhard, Tatjana Rothenbühler, Florian Moser, Matthias Müller, Roland Akeret, Reto Zbinden, Fritz Hänni, Simon Stocker, Casimir von Arx

Antwort des Gemeinderates

1. Hat sich der Gemeinderat mit dem Kanton Bern bereits in Kontakt gesetzt und sich über die allfällige Nachzahlungspflicht informiert?

Nein, dazu besteht noch keine Notwendigkeit. Nach der Zustimmung der Stimmberechtigten im November 2021 wurde der Angebotswettbewerb unter den fünf Firmen gestartet, welche 2012 zusammen mit der Gemeinde den Projektwettbewerb durchgeführt hatten. Mit der Gewinnerin des Wettbewerbs werden ein Baurechtsvorvertrag und ein Infrastrukturvertrag ausgehandelt. Diese werden die Grundlage für das Baugesuch bilden, welches die Gewinnerin zusammen mit der Investorin ausarbeiten wird. Bestandteil des Baugesuches wird ein Umgebungsgestaltungsplan sein. Erst mit diesem wird man die Fläche des Baurechts ermitteln und beurteilen können, ob überhaupt eine Nachzahlungspflicht besteht. Bis dahin können gut und gerne drei Jahre vergehen.

Nach dem heutigen Wissenstand wird sich die Gemeinde voraussichtlich auf den Standpunkt stellen, dass keine Nachzahlung geschuldet wird. Dies weil die Fläche, für welche die Gemeinde den vollen Preis bezahlt hat, grösser ist als die für "Janus" vermutlich benötigte Fläche (vgl. Beilage, Bericht mit Flächenzusammenstellung vom 20. 8. 2021). Die Gemeinde hat für 4'120 m² den vollen Preis bezahlt. Das Baurecht für den "Janus" resp. die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche wird wohl wesentlich kleiner sein.

2. Wenn ja, gibt es gemäss des Kanton Berns eine Nachzahlungspflicht

3. Wenn gemäss Kanton Bern eine Nachzahlungspflicht besteht, kann bereits die ungefähre Höhe des Betrages beziffert werden, die der Kanton Bern gemäss Kaufvertrag vom 23.04.1997 erwartet?

Die Gemeinde stellt sich momentan auf den Standpunkt, dass keine Nachzahlung geschuldet ist.

4. Falls eine Nachzahlung fällig wird, wann ist die Fälligkeit aus Sicht des Kanton Bern?

Dies müsste ausgehandelt werden.

5. Ist der Betrag von 1.2 Mio, wie der Gemeinderat im Vorfeld der Parlamentssitzung vom 23. August 2021 erwähnt hat, aus Sicht des Gemeinderates immer noch aktuell?

Nein, dies hat sich bei genauerer Betrachtung relativiert (s. Beilage und Antwort zu Frage 1).

6. Ist im IAFP ein Betrag für eine allfällige Nachzahlung eingestellt?

Nein.

7. Falls nein,

- **für wann und in welchem Umfang soll ein Betrag im IAFP eingestellt werden?**

Die Ausgabe wäre als Anlage im Finanzvermögen zu verbuchen, welche nicht im IAFP aufgeführt werden. Sie würde aktiviert und mit dem Baurechtszins verzinst.

- **Wie konnte es dazu kommen, dass der Kredit nicht eingerechnet wurde, obwohl dies im Kaufvertrag vom 23.04. 1997 ausdrücklich festgeschrieben wurde?**

Weil der Projektwettbewerb, welcher erste Anhaltspunkte über eine allfällige Nachzahlung liefert, erst nach dem Kauf durchgeführt wurde. Beim "Janus" handelt es sich im Prinzip um eine sogenannte Blockrandbebauung. Das hat zur Folge, dass der grösste Teil des fraglichen Terrains unüberbaut bleiben wird. Daher wird wohl kaum je eine Nachzahlung geschuldet.

Köniz, 2. März 2022

Der Gemeinderat

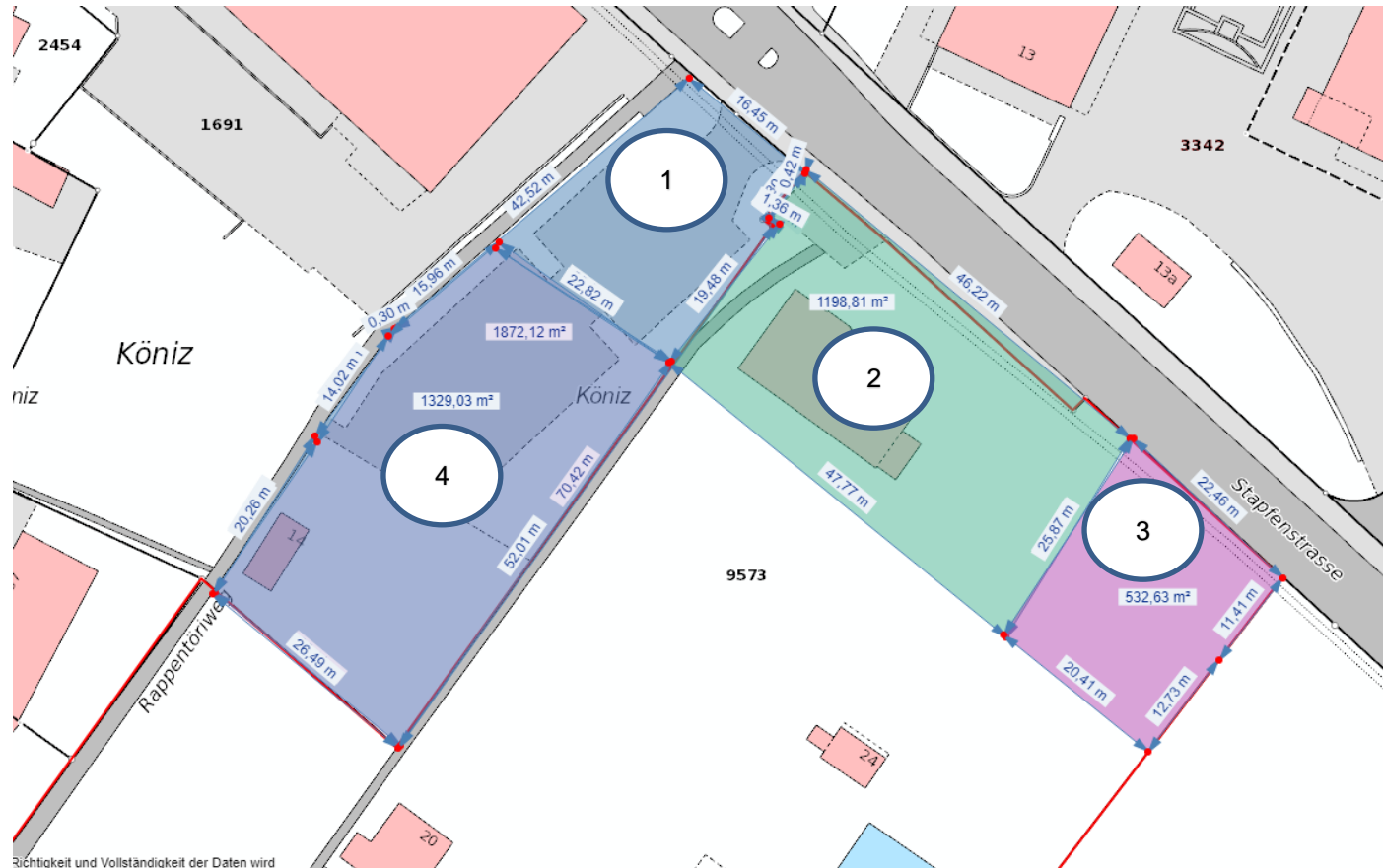
Beilagen

- 1) Areal Rappentöri, Ueberbauung Janus, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen

Areal Rappentöri, Ueberbauung Janus, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Flächen 1, 2 und 4 hat die Gemeinde dem Kanton den vollen Preis von 330.— CHF / m² bezahlt (gemäss Kaufvertrag für die 1'200 m² mit dem Sechsfamilienhaus (in der Abbildung Nr. 2, grüne Fläche, 1198 m²) und für die 1'920 m² Erschliessungsfläche (in der Abbildung Nrn 1 und 4, zwei blaue Flächen, zusammen 1872 m²).

Mit der Ueberbauung Janus wird neu die Fläche 3 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (pinke Farbe, 532 m²) und damit entschädigungspflichtig. Im gleichen Zug wird die Fläche 4 (violett-blau, 1329 m²) wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, so dass per Saldo gar keine Entschädigung geschuldet ist.



Auszug aus dem Kaufvertrag für Parzelle 9573:

Dieser Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- 1920 m2 ZöN (Zone für öffentliche Nutzung) à Fr. 330.--/m2	Fr. 633'600.--
- 1200 m2 ZöN mit Wohnhaus Nr. 18	Fr. 1'212'000.--
- 7967 m2 ZöN, landwirtschaftlich genutzt, à Fr. 12.--/m2	<u>Fr. 95'604.--</u>
Total Kaufpreis wie oben	Fr. 1'941'204.-- =====

Die Gemeinde hat somit für 4'120 m2 den vollen Preis bezahlt. Die wegen Janus nicht mehr landwirtschaftlich nutzbare Fläche macht ca. 2'273 m2 aus (Nrn 1, 2 und 3 im Plan mit 543 m2, 1'198 m2 und 532 m2 = zusammen 2'273 m2). Die verbleibende Differenz von 1'847 m2 würde ausreichen, um die Flächen für das Spielfeld (= mindestens 600 m2) und des Spielplatzes (ca. 500 m2) abzudecken, wenn diese auch unter den Aspekt "nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar" fallen würden.

Die Flächen wurden in einen Grudis-Plan eingemessen (= Grundstückdatenbank des Kantons). Sie sind als Grössenordnungen zu verstehen. Die Genauigkeit reicht aber aus, um die oben erwähnten Schlussfolgerungen zu stützen.

20. 8. 2021 R. Schaad