

Ried (Ost), Weiler: Realteilungen und Kaufverträge

Beschluss; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Zusammenfassung

2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Überbauungsordnung Niederwangen Ried Ost zu und machten damit den Weg frei, für die Realisierung der Überbauung «Papillon». Teil der damaligen Überbauungsordnung (UeO) war auch der denkmalgeschützte Weiler Ried. 2014 genehmigte der Kanton die von den Stimmberechtigten beschlossene UeO Niederwangen Ried Ost, mit Ausnahme des Teilbereiches Weiler. Grund waren unter anderem offene Frage bezüglich Mass der Nutzung und Ortsbildschutz. Auf Antrag der Gemeinde wurde der Weiler deshalb von der Genehmigung ausgenommen und eine neue Planung gestartet. Nach einer längeren Planungs- und Entwicklungsphase wurde schlussendlich am 28. November 2021 die überarbeitete UeO inkl. Teilbereich Weiler durch eine Volksabstimmung genehmigt. Der Weg war frei für die konkrete Entwicklung des Teilbereichs Weiler.

Ein erster Schritt zur weiteren Entwicklung des Weilers war, die verschiedenen Parzelleneigentümer des Teilbereichs Weiler an den Tisch zu bringen und die Parzellen so aufzuteilen, damit schlussendlich die genehmigte UeO umgesetzt werden kann. So einfach das Vorgehen auch klingt, die Realität ist etwas komplexer. Grund für die Komplexität ist, dass es sich nicht um Parzellen mit mehreren Alleineigentümern handelt, sondern um ein Miteigentumsverhältnis einer grossen Parzelle (Teilbereich Weiler) mit verschiedenen Miteigentümern. Die Gründungsgeschichte dazu reicht weit zurück. 1972 schlossen sich die dortigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Miteigentümergemeinschaft "MEG Ried" zusammen. Nach dieser Zusammenlegung bekam jeder Miteigentümer eine anteilmässige Wertquote im Verhältnis zu dem, was er in die MEG Ried eingebracht hatte. Diese Wertquoten sind als Miteigentumsanteile zu verstehen und können unter den Miteigentümerinnen durch Kauf und Verkauf gehandelt werden, es bleibt aber immer noch eine gemeinsame Parzelle.

Um die MEG-Parzelle aufzuteilen und einzelne Gebäude den einzelnen Anteilseignern im Alleineigentum zuzuordnen, bedarf es wie im vorliegenden Geschäft drei Realteilungen (Parzellenaufteilungen) sowie 8 Kaufverträge, welche die Miteigentumsanteile unter den Miteigentümerinnen regeln. Die Urkunde 4 bildet den vierten und letzten Teil der Realteilungen und Kaufverträgen im Weiler. Die Urkunden 1 bis 3 sind bereits verkündet.

Die Einwohnergemeinde Köniz hat heute Miteigentumsanteile an verschiedenen Grundstücken im Weiler. Mit Unterzeichnung und Umsetzung der Urkunde Nr. 4 wird aus Sicht der Gemeinde Folgendes passieren:

- Die Gemeinde erhöht in vier Schritten ihre Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. 8020 (Bauernhaus Guggisberg), bis sie am Ende 100000 / 100000 Anteile hat (also parzelliertes Alleineigentum).
- Zwei der vier Schritte sind im Ergebnis Abtausch-Vorgänge, bei denen die Gemeinde ihren Anteil an Parzelle Nr. 8020 auf 94438 / 100000 erhöht und im Gegenzug Anteile an Prisma (10743) und Parzelle Nr. 8023 abgibt.
- Die anderen zwei Schritte sind kleine Kaufgeschäfte, mit denen die Gemeinde noch die restlichen 5562 / 100000 Anteile am Bauernhaus Guggisberg kauft.
- Die Gemeinde verkauft ihre Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. 8026 zu einem Preis von 236'040.- CHF.

Der Parlamentsantrag beinhaltet die Freigabe des Verkaufes der Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. 8026 zu einem Preis von 236'040.- CHF, da der Verkauf der Miteigentumsanteile mit der Urkunde Nr. 4 in die Finanzkompetenz des Parlaments fällt.

2. Beschreibung des Geschäfts

Die vorliegende öffentliche Urkunde Nr. 4 mit Realteilungen und Kaufverträgen ist Bestandteil eines Vertragswerkes, welches basierend auf der „Absichtserklärung und Vereinbarung zur Entflechtung der bestehenden Miteigentümergeinschaft im Weiler Ried, Niederwangen“, abgeschlossen zwischen den Miteigentümern der Grundstücke Köniz / 8020, 8023, 8026, 8028, 8032 und 10687 im Weiler Ried am 5. November 2020, geschaffen worden ist. Diese Absichtserklärung und Vereinbarung wurde im Hinblick auf den Erlass einer neuen Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) «Teilbereich Weiler» abgeschlossen. Mit dem Vertragswerk wird durch ein mehrstufiges Vorgehen mit Realteilungen und Kaufverträgen die Entflechtung der bestehenden Miteigentumsverhältnisse an den hiervor erwähnten Grundstücken im Weiler Ried herbeigeführt. Nachfolgend sind die in der Urkunde 4 erwähnten Parzellen-Nummern visuell dargestellt:



Die Realteilung erfolgt in 4 verschiedenen Urkunden. Ursprünglich war beabsichtigt, dass die Verurkundung vor der Volksabstimmung Ried erfolgt. Die Vorlage wurde vom Volk am 28. November 2021 mit einer Mehrheit von 66.1% angenommen.

Die Urkunden 1, 2 und 3 wurden mittlerweile vom Gemeinderat und den Vertragspartnern im Frühjahr 2022 unterzeichnet.

Die Urkunde 4 betrifft die Kauf- und Verkaufsgeschäfte, in welche u.a. das Parlament der Gemeinde Köniz involviert ist. Die Beurkundung ist offen. Im Vorfeld zur Urkunde Nr. 4 wurden langwierige und mühsame Vertragsverhandlungen auf allen Seiten geführt. Sämtliche Vertragspartner haben im Hinblick auf die massive Aufwertung und Qualität im Weiler Ried Zugeständnisse, auch finanzieller Art, gemacht.

Sämtliche Vertragspartner sind mit dem Geschäft in der vorliegenden Form einverstanden. Die Beurkundung der Urkunde Nr. 4. ist noch offen und soll nach der Zustimmung des Parlaments umgehend verurkundet werden.

3. Entflechtung Eigentumsverhältnisse

Die Miteigentümergeinschaft Weiler (MEG) – an welcher die Gemeinde mit Anteilen aus dem Finanzvermögen beteiligt ist – hat im Jahr 2020 zur Entflechtung ihrer bestehenden Eigentumsverhältnisse im Planungssperimeter eine Absichtserklärung unterzeichnet. Diese hat die Realteilung und damit die Zuweisung der einzelnen, heute gemeinschaftlich gehaltenen Grundstücke ins Alleineigentum der jeweiligen Parteien zum Ziel. Für den Vollzug sind im Grundsatz zwei Rechtsgeschäfte dazu notwendig: Einmal die (unentgeltlichen) Realteilungsakte und dann die Kaufgeschäfte. Weil die Miteigentumsanteile der einzelnen Parteien jeweils auf verschiedene Grundstücke verteilt sind, müssen der Realteilungsakt und die Kaufgeschäfte mehrstufig erfolgen. Im Ergebnis führt dies bei den Nutzflächen zu folgenden neuen Eigentumsverhältnissen:

Grundstück	Eigentümer	Nutzung
Bauernhaus „Guggisberg“ (Köniz / 8020)	Einwohnergemeinde Köniz	Neunutzung für den Gemeinschaftsraum und Wohn- / Arbeitsnutzungen
Prisma (Köniz / 10743)	Gruppe Buchschacher	Quartiersversorgungszentrum
Bauernhaus Widmer (Köniz / 8023)	FAMBAU	Wohnnutzung
Baubereich W1 – W3 (Köniz / 8026)	FAMBAU	3 Mehrfamilienhäuser

Hierzu sind die folgenden Kaufgeschäfte mit der Gemeinde als Partei notwendig:

Grundstück	Kaufgeschäft	Preis in CHF
Bauernhaus „Guggisberg“ (Köniz / 8020.9)	Gemeinde <i>kauft</i> von der Lycaena AG (Kauf 1): 28 m ² BGF zu CHF 420.00/m ²	11'760.00
(Köniz / 8020.19)	Gemeinde <i>kauft</i> von der Rehlag AG (Kauf 2): 25 m ² BGF zu CHF 420.00/m ²	10'500.00
Prisma (Köniz / 8026.1)	Gemeinde <i>verkauft</i> (via Baubereich W1-W3) der Gruppe Buchschacher (Kauf 6): 562 m ² BGF zu CHF 420.00/m ²	236'040.00

4. Zuständigkeiten

Die Direktion Sicherheit und Liegenschaften stützt sich auf Art. 70 und 72 der Gemeindeordnung. Dies bedeutet, dass der Verkauf der Parzelle Nr. 8026.1 zum Preis von CHF 236'040.00 für sich allein in die abschliessende Zuständigkeit des Parlaments fällt.

Die Zuständigkeit für den Kauf der Parzellen Nr. 8020.9 sowie 8020.19 zum Gesamtpreis von CHF 22'260.00 fällt gemäss Art. 70 a) der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderates.

Es wird der Grundsatz der Einheit der Materie angewandt und alle drei Kaufgeschäfte gemeinsam dem Parlament beantragt.

5. Was wird die Gemeinde nach Umsetzung aller Urkunden im Weiler besitzen?

Die Gemeinde Köniz hat nach der Unterzeichnung folgendes Eigentum:

- Parzelle Nr. 8020: Alleineigentum (100%)
- Parzelle Nr. 8021: Alleineigentum (100%)
- Parzelle Nr. 8028: Miteigentum (16,053%)



6. Künftige Nutzung des Bauernhauses Guggisberg

Mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit wird die Gemeinde im Bauernhaus Guggisberg einen Gemeinschaftsraum realisieren. Zu diesem Gemeinschaftsraum besteht eine Regelung in der Vereinbarung aus dem Jahr 2012 / 2013. Die Gemeinde Köniz verpflichtet sich, einen Gemeinschaftsraum zu realisieren. Im Gegenzug erhält die Gemeinde Köniz von der MEG einen Beitrag von 111'000.- CHF. Zudem verpflichtet sich die MEG resp. die IGP mit einem maximalen Kostenbeitrag von 550'000.- CHF an den Baukosten (dies ist geregelt in der Urkunde Nr. 4, unter Ziffer VII). Für die Baukosten wird voraussichtlich mindestens ein weiteres Parlamentsgeschäft zu einem späteren Zeitpunkt anfallen. Die genaue Höhe der Baukosten liegt noch nicht vor, da noch kein konkretes Projekt ausgearbeitet wurde.

7. Schlussfolgerungen

Das vorliegende Geschäft macht einen sehr technischen Eindruck. Das darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es für die Entwicklung im ganzen Ried von grosser Bedeutung ist. Der Weiler soll zum «identitätsstiftenden und siedlungsverbindenden Herzstück des gesamten Rieds» weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist der Weiler auch für die Quartiersversorgung von erheblicher Bedeutung. Im Raumplanungsbericht wird erwähnt, der Weiler solle zum Dienstleistungs- und Gemeinschaftszentrum des «Papillon» werden. Die Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Gemeinschaftsräume, Laden- und Dienstleistungsangebote, Restaurant und Café sollen im Weiler Ried angesiedelt werden.

Das vorliegende Geschäft ist mit Blick auf diese Ziele von einer Bedeutung, die nicht unterschätzt werden sollte. Die Gemeinde steht zusammen mit den privaten Eigentümerschaften in der Verantwortung. Das Geschäft wurde in langen Verhandlungen mit den anderen Beteiligten im Ried erarbeitet. Eine Ablehnung des Geschäfts würde in der Art eines Domino-Effekts dazu führen, dass andere bereits abgeschlossene Geschäfte aller Beteiligten im Ried dahinfallen würden. Folge davon wäre, dass auf lange Zeit nicht mit Realisierungsarbeiten im Weiler zu rechnen wäre.

Für das Quartier Papillon ist das Quartierzentrum im Weiler sehr wichtig. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde Köniz das Bauernhaus 'Guggisberg' übernimmt. Das Bauernhaus 'Guggisberg' soll künftig Teil des Quartierzentrums mit Gemeinschaftsraum werden. Seitens der MEG ist bereits definiert, dass die Buchschacher-Gruppe das Prisma realisieren möchte. Infolge Unsicherheit über die Zustimmung durch das Parlament zum genannten Geschäft hat die Buchschacher-Gruppe die Planungsarbeiten in Sachen Prisma vorübergehend angehalten.

8. Weiteres Vorgehen / Folgen bei Ablehnung

Bei einer Annahme des Geschäfts durch das Parlament kann die Urkunde Nr. 4 von Seiten Gemeinde umgehend unterschrieben und verkündet werden.

Bei einer Ablehnung durch das Parlament wird das Prisma als hochwertiges Zentrum und die Zuteilung des Bauernhauses an die Gemeinde scheitern. Zudem werden die bereits unterzeichneten Urkunden Nr. 1 bis 3 von Seiten der externen Vertragspartner nichtig.

Entscheidet sich das Parlament für Neuverhandlungen, müssten für die Realteilung im Weiler Ried die Verhandlungen wieder aktiv aufgenommen werden. Dies würde eine grosse zeitliche Verzögerung mit sich bringen. Mit einem Meinungsumschwung seitens Gemeinde würden die anderen Beteiligten der Miteigentümergeinschaft Ried vor den Kopf gestossen. Die Glaubwürdigkeit der Gemeinde würde massiv beschädigt, der Ruf der Gemeinde würde leiden. Es besteht das grosse Risiko, dass der von allen Seiten angestrebte Geschäftsraum und das Prisma zur Illusion werden.

9. Finanzen

Gemäss Art. 72 GO fällt das Geschäft des Kaufes/Verkaufes mit einer Überschreitung der Grenze von 200'000.- CHF in die Kompetenz des Parlaments.

Bei einer Unterzeichnung der jetzigen Urkunde 4 hat die Gemeinde durch die Käufe finanzielle Ausgaben in Höhe von 22'260.- CHF und Einnahmen von 236'040.- CHF.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Kauf von Parzelle Nr. 8020.9 (28 m2 BGF zu 420.- CHF/m2) zum Preis von 11'760.- CHF von der Lycaena AG zu Lasten Konto "Rahmenkredit für den Liegenschaftserwerb" wird zugestimmt.
2. Dem Kauf von Parzelle Nr. 8020.19 (25 m2 BGF zu 420.- CHF/m2) zum Preis von 10'500.- CHF von der Rehhag AG zu Lasten Konto "Rahmenkredit für den Liegenschaftserwerb" wird zugestimmt.
3. Dem Verkauf von Parzelle Nr. 8026-1 (562 m2 BGF zu 420.- CHF/m2) zum Preis von 236'040.- CHF an die Gruppe Buchschacher zu Gunsten Konto Nr. 4620.4411.00 "Mehrerlös aus Liegenschaftsverkäufen FV (Grundstücke)" wird zugestimmt.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Vertrag sowie allfällige Folgeverträge (z.B. Parzellierungen) abzuschliessen.

Köniz, 17. August 2022

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Urkunden 1 bis 3 unterzeichnet (online auf der Parlamentswebseite)

- 2) Urkunde 4 im Entwurf (online auf der Parlamentswebseite)
- 3) Absichtserklärung vom 05.11.2020 (online auf der Parlamentswebseite)
- 4) Broschüre der Volksabstimmung vom 28. November 2021 (online auf der Parlamentswebseite)
- 5) Tabelle Zustand BGF-Verteilung (online auf der Parlamentswebseite)
- 6) Tabelle Entwicklung Parzellen 8028 und 10687 (online auf der Parlamentswebseite)