

## Parlamentssitzung vom 17. September 2007

Bericht und Antrag  
des Gemeinderates an das Parlament  
betreffend

### Abgabe der Liegenschaft Wangenhübelstrasse 33 in Oberwangen im Baurecht

---



#### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde besitzt an der Wangenhübelstrasse 33 ein Grundstück mit einem alten Zweifamilienhaus (vgl. Übersichtsplan im Anhang). Das Grundstück befindet sich teilweise in der Grünzone, teilweise in einer Bauzone (Dorfzone, Bauklasse II b). Der sich in der Bauzone befindliche Teil des Grundstücks soll im Baurecht abgetreten werden (der Bereich ist im beiliegenden Detailplan schwarz schraffiert). Der Zustand des Hauses ist schlechter als es der äussere Eindruck vermuten liesse. Es wird deshalb als Abbruchobjekt bewertet. Eine der beiden Dreizimmerwohnungen ist noch vermietet, die zweite wurde wegen grossem Sanierungsbedarf nicht mehr aufbereitet. Als Anlageobjekt ist es ungeeignet.

#### 2. Verhandlungen und Ergebnis

Das Objekt wurde dem Meistbietenden zur Übernahme im Baurecht angeboten. Der Richtpreis betrug Fr. 20'000.00 pro Jahr. Es wurden zwei Bieterunden durchgeführt. In der zweiten Runde wurden die Angebote teilweise wieder reduziert oder zurückgezogen und das beste liegt nur knapp über dem Richtpreis. Mit einem Baurechtszins von Fr. 20'500.00 pro Jahr unterbreitete die Gygax Architekten AG, Bern, das beste Angebot. Der Baurechtszins ent-

spricht einem Kapital von ca. Fr. 545'000.00 (Kapitalisierungssatz 3,75% <sup>1</sup>), respektive einem Landwert von ungefähr Fr. 450.00/m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich in der Dorfzone, Bauklasse IIb mit einer Ausnutzungsziffer von 0,7. Auf den 1'200 m<sup>2</sup> Land sind somit max. 840 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) möglich.

Der Baurechtsvertrag beinhaltet folgende massgeblichen Elemente:

- Baurechtszins Fr. 20'500.00 pro Jahr
- Baurechtsfläche 1'200 m<sup>2</sup>
- Der Baurechtszins ist fällig, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist.
- Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Mai 2008
- Das Objekt wird miet- und pachtfrei übergeben. Eine Wohnung ist bereits leer. Die zweite Wohnung wurde mit Blick auf den Verkauf bereits letztes Jahr gekündigt. Die Mieter haben das Recht, bis 3 Monate nach Nutzen und Schaden im Objekt zu bleiben, d.h. bis 1. August 2008.
- Baurechtsdauer 100 Jahre
- Indexierung zu 80 % an den Landesindex für Konsumentenpreise
- Gesamtheitliche Überprüfung des Baurechtszinses alle 20 Jahre
- Zinspflicht ab Rechtskraft der Baubewilligung
- Verpflichtung, bis zum 1. August 2008 ein Baugesuch abzugeben
- Dahinfallen des Vertrages, wenn bis zum 1. August 2011 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

### **3. Zum Bauprojekt**

Die Baurechtsfläche liegt in der Dorfzone (Art. 44 Baureglement), Bauklasse IIb und im Ortsbildschutzgebiet von Oberwangen. Im Vordergrund steht hier offensichtlich Wohnen, evtl. ergänzt mit einem geringfügigen Anteil Gewerbe oder Dienstleistungen. Die Neubauten müssen wegen der Zugehörigkeit zum Ortsbildschutzgebiet sorgfältiger gestaltet werden als in einem gewöhnlichen Baugebiet. Deshalb wurde darauf verzichtet, noch weitere Auflagen zu machen, da das Objekt sonst vermutlich gar keinen Abnehmer gefunden hätte oder noch weniger Baurechtszins geboten worden wäre. Deshalb wird der MINERGIE-Standard nur empfohlen, nicht vorgeschrieben. Mit Blick auf die erfahrungsgemäss besseren Marktchancen eines MINERGIE-Hauses wird sich die Baurechtsnehmerin eventuell freiwillig dafür entscheiden. Hinzu kommt, dass es sich um ein verhältnismässig kleines Objekt handelt. Es sind maximal vier bis fünf Reiheneinfamilienhäuser oder zwei Doppeleinfamilienhäuser oder eine entsprechende Anzahl Mietwohnungen möglich. Wegen des im Moment grossen Angebotes in Oberwangen und wegen der sich abzeichnenden Sättigung im Wohnungsmarkt wurden recht lange Fristen eingeräumt.

### **4. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 48, lit. a) der Gemeindeordnung (Ausgabekompetenz des Parlaments von Fr. 200'000.00 bis Fr. 2'000'000.00) in Verbindung mit Art. 70, lit. a) (Gleichstellung von Sachenrechtsgeschäften mit Ausgaben) und Art. 72, lit. d) (bei wiederkehrenden Leistungen wird der 25-fache Jahresbetrag berechnet, um die Kompetenzsumme zu bestimmen). Das 25-fache des Baurechtszinses von Fr. 20'500.00 ergibt eine Summe von Fr. 512'500.00. Das Geschäft fällt somit in die abschliessende Zuständigkeit des Parlamentes.

---

<sup>1</sup> Dieser Kapitalisierungssatz wird auch von der BG Bern verwendet. Er geht von einer Basisverzinsung von 5 % aus. Davon werden 1,25 % abgezogen, weil die Steigerung des Landwertes schwergewichtig beim Stammgrundstück bleibt und nicht der Baurechtsparzelle anwächst).

## 5. Was geschieht bei einer Ablehnung des Geschäfts?

In das Gebäude müsste investiert werden, da die Mieter ja bleiben dürften. Die Investition liesse sich nicht kostendeckend verzinsen.

### Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

#### Beschlussesentwurf:

1. Das Parlament stimmt der Abgabe eines 1'200 m<sup>2</sup> messenden Teils der Parzelle 1544, Wangenhübelstrasse 33, Oberwangen, für einen Baurechtszins von Fr. 20'500.00 pro Jahr an die Gygax Architekten AG, Weihergasse 7a, 3005 Bern, zu.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Köniz, 15. August 2007

Der Gemeinderat

### Anhang: Orthofoto-Ausschnitte

Übersichtsplan Oberwangen, westlicher Dorfteil



Detailplan Liegenschaft Wangenhübelstrasse 33, Parzelle Nr. 1544

