



Gemeinde  
**Köniz**

**Volksabstimmung 1. Juni 2008**

**Botschaft des Parlaments  
an die Stimmberechtigten**

**Riedacker Niederwangen**

Abgabe eines Teils der Parzelle 689 im Baurecht

## **Abstimmungslokale**

Die Lokale mit Stern sind rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker\*  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten:  
Donnerstag, 29. Mai 2008, 08-12 und 14-18 Uhr  
Freitag, 30. Mai 2008, 08-12 und 14-17 Uhr

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

Öffnungszeiten:  
Sonntag, 1. Juni 2008, 10-12 Uhr

## **Briefliche Stimmabgabe**

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Schicken Sie das Kuvert per Post (nicht frankieren) oder geben Sie es an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) ab.

Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten können Sie es auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.  
Letzte Leerung: Freitag, 30. Mai 2008, 17 Uhr

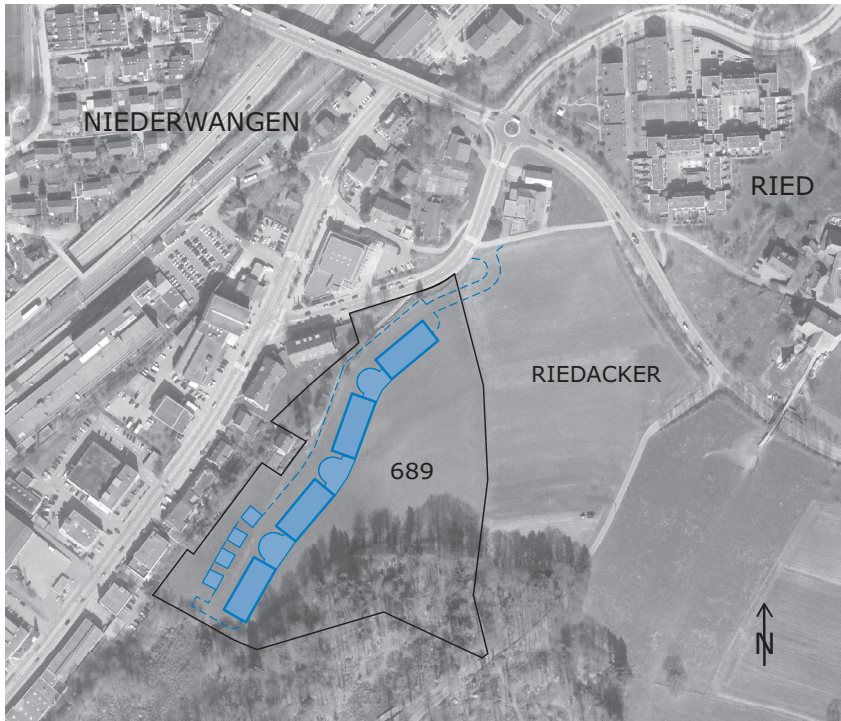
Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:  
Montag bis Freitag, 08-12 und 14-17 Uhr  
Donnerstag bis 18 Uhr

## **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

# Riedacker Niederwangen

Abgabe eines Teils der Parzelle 689 im Baurecht



Senkrechtbild des Areals Riedacker mit blau eingezeichnetem Bauprojekt

## Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Köniz hat die Gelegenheit, im Riedacker in Niederwangen eine Baulandparzelle von rund 20'000 Quadratmetern im Baurecht an private Investoren abzutreten. Die Neuüberbauung ermöglicht im Wangental die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Das Zentrum von Niederwangen und insbesondere das Gebiet Wangenbrüggli kann mit dem Bauvorhaben aufgewertet werden. Die jährlich wiederkehrenden Einnahmen an Baurechtszinsen belaufen sich für die Gemeinde auf bis zu 255'000 Franken. Hinzu kommen zusätzliche Erträge aus Liegenschaftssteuern sowie Steuern von natürlichen und juristischen Personen.

## Vorgeschichte

Die Planung des Projekts reicht bis ins Jahr 1989 zurück. Während der Rezession der 90-er Jahre wurde das laufende Baubewilligungsverfahren sistiert. Im Jahr 2003 wurde die Baubewilligung für das Ausführungsprojekt erteilt. Das Projekt sieht am Hang eine Kettenbebauung mit vier Längsbauten, drei runden Verbindungsbauten und vier vorgelagerten Punktbauten vor.

Dass es bis heute nicht realisiert wurde, hat verschiedene Gründe: Die Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt, die Grösse des Bauvorhabens und die teureren Bauarbeiten am Hang haben dazu geführt, dass es noch nicht zur Ausführung kam. Die ausstehende Volksabstimmung für die Genehmigung des Baurechtsvertrages erschwerte die Vermarktung des Projektes zusätzlich.

Während all den Jahren stand dasselbe Architekturbüro hinter diesem Projekt, die gpi ag. Die Firma hat es auf eigene Kosten und eigenes Risiko erarbeitet. Die Gemeinde möchte nun mit der gpi ag einen Baurechtsvertrag über die oben erwähnte Baulandparzelle von rund 20'000 Quadratmetern abschliessen. Um den Beschluss zu diesem Baurechtsvertrag geht es in dieser Vorlage.

## Bemerkungen zum Baurechtsvertrag

Im Baurechtsvertrag sind folgende wichtige Punkte enthalten:

- Vertragspartnerin der Gemeinde:  
gpi ag mit Sitz in Lommiswil
- Baurechtszins:  
Fr. 15.-- pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche und Jahr
- Maximale Bruttogeschossfläche:  
17'000 m<sup>2</sup>, mindestens 60% sind in einem Zug fertig zu stellen
- Baurechtszins pro Jahr:  
Maximal Fr. 255'000.-, minimal Fr. 153'000.-
- Baurechtsdauer:  
50 - 80 Jahre

- Indexierung zu 80% an den Landesindex für Konsumentenpreise
- Grundsätzliche Anpassung alle 20 Jahre (abhängig von der Baurechtsdauer)
- Ermächtigung des Gemeinderats, das Baurecht zu den gleichen Bedingungen auf einen oder mehrere Investoren zu übertragen

## **Bemerkungen zum Baurechtszins**

Die Gemeinde geht davon aus, dass auf der Parzelle 17'000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden. Soviele Nutzfläche erlauben die baugesetzlichen Bestimmungen. Der vereinbarte Baurechtszins von Fr. 15.– pro Quadratmeter BGF entspricht bei einer Kapitalisierung mit 4 Prozent einem Landwert von Fr. 375.– pro Quadratmeter BGF. Bei diesem Preis ist zu bemerken, dass das Land im Ist-Zustand abgegeben wird. Die gesamte innere Erschliessung (Ver- und Entsorgung, Energie, Verkehr) geht zu Lasten des Bauprojekts. Erfahrungsgemäss ist dafür mit Fr. 100.– bis 150.– pro Quadratmeter BGF zu rechnen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche wegen der Hanglage höher sind. Dies schlägt sich auf den Landwert nieder. Trotzdem sind die Preise vergleichbar mit denjenigen im benachbarten Ried und im Gebiet Juch/Hallmatt.

## **Wie werden die Gebäude künftig genutzt?**

Heute steht noch nicht definitiv fest, wie die zu erstellenden Gebäude später im Detail genutzt werden. Baubewilligt ist eine Gewerbenutzung von 100 Prozent. Ein Anteil Wohnnutzung von bis zu 60 Prozent wäre theoretisch möglich (Projektänderung), ist aber zur Zeit nicht vorgesehen.

## Wie geht es bei einer Annahme der Vorlage weiter?

Die Gemeinde wird mit der gpi ag einen Baurechtsvertrag abschliessen. Dieser bindet die Parteien zu den vereinbarten Konditionen an das Geschäft. Der Vertrag gibt der gpi ag die Grundlage, um mit den Endnutzern (Käufer, Stockwerkeigentümer, Mieter, Investoren) Verträge abschliessen zu können. Die Verträge müssen vom Gemeinderat genehmigt werden. Somit behält die Gemeinde die Kontrolle über das Geschäft. Die Erstellung des Bauwerks ist möglich, wenn mindestens 60 Prozent der maximal möglichen Bruttogeschossfläche Abnehmer gefunden haben. Können die erforderlichen Investoren nicht gefunden werden, verfällt die Baubewilligung im Oktober 2008.

## Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Die Ablehnung des Baurechtsvertrags würde für das vorliegende Projekt das Aus bedeuten. Die Einnahmen für das Baurecht blieben aus.

## Antrag

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

### **Beschluss:**

1. Der Abgabe von rund 20'000 m<sup>2</sup> der Parzelle 689 im Baurecht zu einem Baurechtszins von mindestens Fr. 153'000.– bis höchstens Fr. 255'000.– pro Jahr (entsprechend Fr. 15.– / m<sup>2</sup> BGF) an die gpi ag wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft (insbesondere Abschluss und Übertragung des Baurechtsvertrages, Bestimmung der Baurechtsdauer, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen) abzuschliessen, sowie kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Köniz, 10. März 2008

Im Namen des Parlaments

Der Präsident: Martin Graber

Der Sekretär: Markus Heinzer

Der Entwurf des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde Köniz und der gpi ag kann bei der Liegenschaftsverwaltung (Gemeindehaus Bläuacker, Landorfstrasse 1, Köniz) während der Bürozeiten eingesehen werden.

