

Riedacker Niederwangen (Parzelle 689): Abgabe im Baurecht

Volksabstimmung; Direktion Präsidiales und Finanzen

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Um was geht es?

Die Gemeinde hat die Gelegenheit, eine Baulandparzelle von rund 20'000 m² im Baurecht abzutreten. Dadurch kann sie einen Baurechtszins von bis zu Fr. 255'000 pro Jahr realisieren. Im Wangental können neue Unternehmen angesiedelt und Arbeitsplätze geschaffen werden. Hinzu kommen zusätzliche Steuererträge (Liegenschaftssteuern; Steuern der natürlichen und juristischen Personen).

2. Vorgeschichte

Der Anfang dieses Projekts reicht bis ins Jahr 1989 zurück. Damals war eine Firma, die künstliche Gelenke produzieren wollte, in der Region Bern auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück. Die "wekeep ag" (Vorgängerin der heutigen Vertragspartei "gpi ag") stiess bei der Suche auf den Riedacker. Die planerischen Rahmenbedingungen für die Überbauung der Parzelle hatte die Gemeinde bereits in Zusammenhang mit einem abgelehnten Bauprojekt definiert: es darf nur das untere Drittel der Parzelle überbaut werden und der Waldsaum muss von der gegenüberliegenden Wangentalstrasse aus sichtbar bleiben.

Die "gpi ag" erarbeitete ein Vorprojekt und die Gelenkfirma zeigte zunächst grosses Interesse. Entgegen den Erwartungen zog sie später eine Parzelle im Aaretal vor. Die "gpi ag" war von den Qualitäten des Vorprojekts und vom Standort überzeugt. Sie bearbeitete deshalb das Projekt auf eigene Kosten und eigenes Risiko weiter.

Da die damals geltenden Zonenvorschriften (Wohn- und Gewerbezone, Bauklasse III) vielfältige Nutzungen erlaubten und gleichzeitig die tatsächliche Nutzung noch nicht bekannt war, entschied man sich für ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren: Zuerst sollte mit der generellen Baubewilligung das Grundsätzliche festgelegt werden, anschliessend mit dem Ausführungsgesuch die Details.

Die "gpi ag" reichte 1991 ein generelles Baugesuch ein. Während der Rezession in den Neunzigerjahren wurde das Baubewilligungsverfahren im gegenseitigen Einvernehmen sistiert. Im August 1999 wurde die generelle Baubewilligung erteilt und erwuchs in Rechtskraft. Das Baugesuch zum Ausführungsprojekt wurde 2001 eingereicht und 2003 bewilligt. Das Schnurgerüst konnte am 8. Oktober 2007 abgenommen werden. Die Bautätigkeit wurde gleichentags mit Verfügung bis zum Vorliegen eines gültigen Baurechtsvertrags eingestellt.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt hat die "gpi ag" einen Betrag von über 400'000 Franken in das Projekt investiert (z. B. für eigene Arbeitsleistungen, Baugrunduntersuchungen, Bewilligungsgebüh-

ren). Die Gemeinde hatte bis auf Arbeitsleistungen der Verwaltung und des Gemeinderats keinen Aufwand.

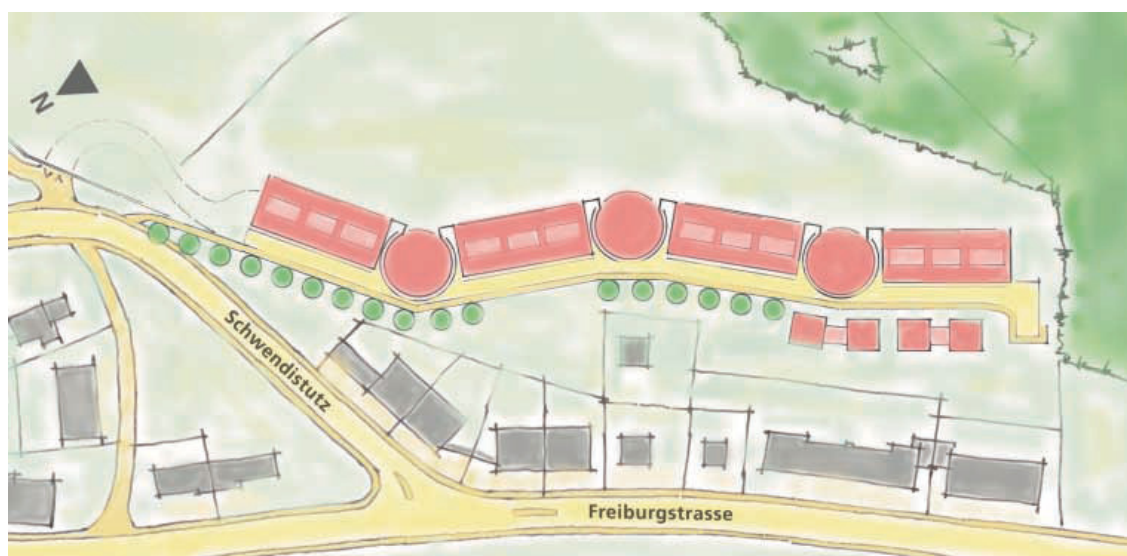
Die gegenseitigen Rechte und Pflichten haben die "gpi ag" und die Gemeinde in einem Vertrag geregelt. Danach darf die "gpi ag" als Baurechtsnehmerin auftreten, aber nicht selber bauen. Bauen dürfen nur Investoren, welche den Baurechtsvertrag übernehmen, wobei der Gemeinderat der Übertragung des Baurechts zustimmen muss. Wird das Baurecht auf Dritte übertragen, steht der "gpi ag" ein Vermittlungshonorar zu. Scheitert das Projekt, muss die "gpi ag" ihre Aufwendungen als Verlust abschreiben, die ausgehobene Baugrube auf eigene Kosten wieder zuschütten und renaturieren. Die Gemeinde trägt kein Kostenrisiko. Die öffentlich-rechtlichen Belange (v. A. Anpassung der Löschwasserleitung) hat die Gemeinde in einem Erschliessungsvertrag geregelt.

3. Zum Projekt

Das Projekt umfasst vier rechteckige Bauten, drei runde Verbindungsbauten und vier kleinere Punkthäuser. Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab dem Schwendistutz bis zum Wendehammer beim Waldrand in einer gleichmässigen Steigung. Die Erschliessungsstrasse liegt bis zwei Stockwerke unter dem gewachsenen Terrain und ist von aussen nicht einsehbar. Wegen der Steigung von durchschnittlich ca. 6% können bei den rechteckigen Baukörpern immer zwei Geschosse ebenerdig erschlossen werden.

Die Baukörper können völlig unabhängig genutzt werden. Bei den rechteckigen Baukörpern ist sogar eine Unterteilung pro Stockwerk ohne Weiteres möglich. Die insgesamt maximal möglichen 17'000 m² BGF könnten somit auf Kleinflächen von einigen 100 m² heruntergebrochen werden. Das würde auch kleineren Firmen und Neustartern einen Standort ermöglichen.

Im Verhältnis zur Grösse des Bauwerks tritt es nur unauffällig in Erscheinung. Von der gegenüberliegenden Wangentalstrasse sind meistens nur zwei der insgesamt vier Stockwerke sichtbar. Das Projekt hat eine eigene Website (www.riedpark.com). Im Edelrohbau wird ein Quadratmeter BGF ca. Fr. 180.– pro Jahr kosten. Darin ist der Baurechtszins enthalten. Die halb versenkten Baukörper und die aufwendige Erschliessung führen zu diesem vergleichsweise hohen Preis.



4. Besonderheiten

Das Geschäft weicht in einigen Punkten vom Durchschnitt ab. Diese werden im Folgenden erläutert, soweit nicht in der Botschaft darauf eingegangen wird:

- Aussergewöhnlich ist, dass eine Firma ein Baurecht erhält, die nicht selber bauen darf, sondern erst ihre Rechtsnachfolgerin. Der Gemeinderat hat dies so vereinbart, weil die "gpi ag" selber zu klein ist, um das Projekt zu realisieren. Der Baurechtsvertrag mit der "gpi ag" ist trotzdem nötig, weil bis heute kein Investor bereit war, einen verbindlichen Vertrag abzuschliessen, da dieser noch von den Stimmbürgern genehmigt werden muss.
- Wenn die Gemeinde Land im Baurecht abtritt, verlangt sie heute in der Regel, dass die Neubauten mindestens den Minergie-Standard erfüllen müssen. Das vorliegende Geschäft und das Bauprojekt sind jedoch älter als der Minergie-Standard. Der Gemeinderat ist bestrebt, diese neue Auflage vertraglich zu sichern. Diese Verhandlungen laufen noch. Zu beachten ist ferner, dass auch ökologische Gründe für die Überbauung des Grundstücks sprechen: die zentrale Lage beim Bahnhof Niederwangen, die Nähe von anderen Wohn- und Arbeitsgebieten und des Autobahnanschlusses. Sowohl beim Bau wie vor allem später bei der Nutzung sind kurze Wege garantiert.
- Die Grösse der mit dem Baurecht belegten Fläche wird erst nach der Abstimmung definitiv festgelegt. Für den Baurechtszins ist die Bruttogeschossfläche massgebend, welche realisiert werden kann, nicht die Baurechtsfläche. Für die Überbauung selber wird nur etwa die Hälfte des über 37'000 m² grossen Grundstücks benötigt. Wie viel Umschwung dazu gegeben wird, hängt von der Nutzung ab. Der Rest wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5. Bedingungen und Termine

Bis am 9. Oktober 2008 müssen die Bauarbeiten fortgesetzt werden und von da an müssen mindestens 60% der gesamten BGF (100% = 17'000 m² BGF) in einem Zug fertig gestellt werden. Dieser Termin kann nicht verlängert werden. Das bedingt, dass zwischen der Abstimmung vom 1. Juni 2008 und dem 9. Oktober 2008 verbindliche Verträge mit Investoren und Endnutzern (Mieter, Stockwerkeigentümer usw.) abgeschlossen werden müssen. Sollte dies nicht gelingen, wird das Projekt nicht realisiert.

6. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit wird gemäss Art. 72 Bst. d der Gemeindeordnung berechnet. Danach ist der 25-fache Betrag einer Jahresleistung massgebend. Bei einem Baurechtszins von Fr. 255'000.– pro Jahr beträgt die 25-fache Summe Fr. 6,375 Mio. Daher sind die Stimmbürger für diese Vorlage zuständig. Sie ermächtigen gleichzeitig den Gemeinderat, die definitiven Baurechtsverträge mit den Investoren abzuschliessen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:
 1. Der Abgabe von rund 20'000 m² der Parzelle 689 im Baurecht zu einem Baurechtszins von mindestens Fr. 153'000.– bis höchstens Fr. 255'000.– pro Jahr (entsprechend Fr. 15.–/m² 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.
2. Das Parlament genehmigt die Abstimmungsbotschaft an die Stimmberechtigten.

Köniz, 30. Januar 2008

Der Gemeinderat

Beilage

- Abstimmungsbotschaft