

Parlamentssitzung vom 19. September 2005

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament
betreffend

Areal alte Migros Landorfstrasse, Köniz Architektur- und Investorenwettbewerb Verpflichtungskredit



1. Zusammenfassung

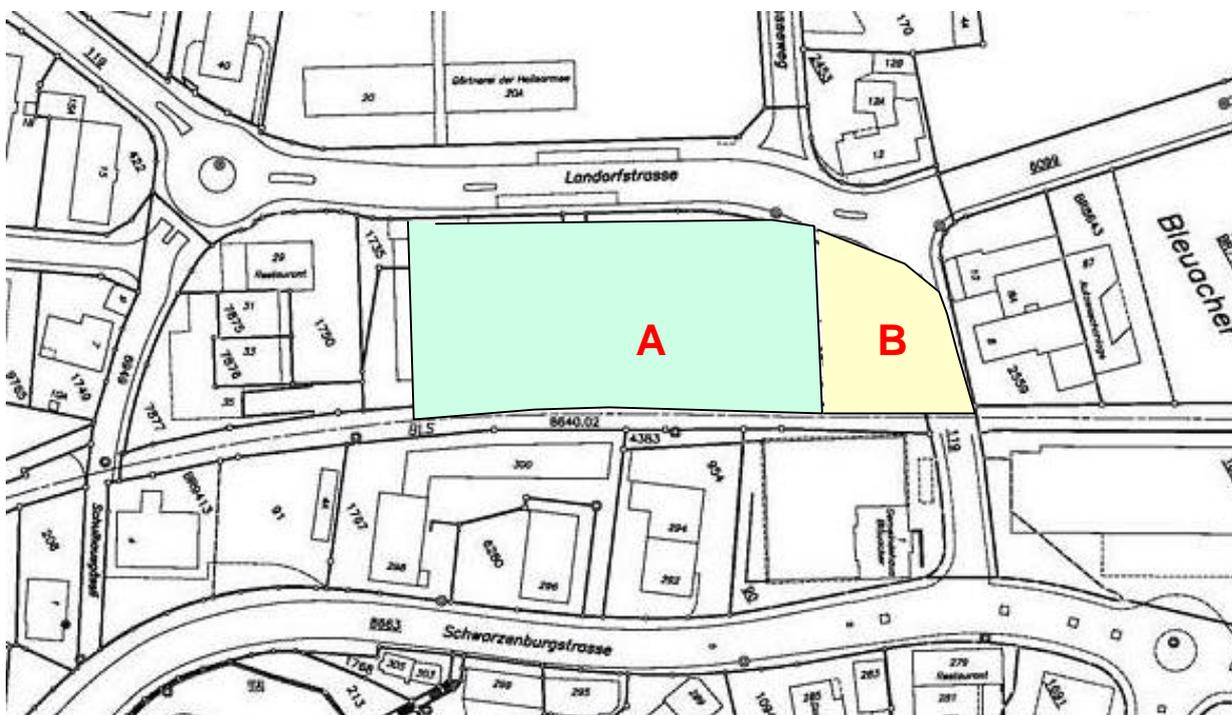
Im Zuge der Überbauung Bläuacker hat die Gemeinde das Areal der ehemaligen Migros sowie die nördlich angrenzende Parzelle an der Landorfstrasse in Köniz mittels Kauf bzw. Baurecht erworben. Dieses Gebiet soll umgehend einer Nutzung zugeführt werden, welche der zentrumsnahen Lage gerecht wird - überwiegend Wohnnutzung („Wohnen im Alter“), ergänzend Verkauf und Dienstleistungen ohne grosses Verkehrsaufkommen. Zu diesem Zweck beabsichtigt der Gemeinderat zunächst die Durchführung eines Architektur- / Investorenwettbewerbs, anschliessend die Abgabe des Landes im Baurecht und die zügige Realisierung. Das gewählte Vorgehen ist Teil einer Gesamtstrategie, verwertbare Grundstücke des Finanzvermögens einer qualitativ hochstehenden und nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Dem Parlament wird hiermit ein Kreditantrag zur Durchführung eines selektiven Wettbewerbsverfahrens unterbreitet, welches zum Ziel hat, ein realisierbares Bauprojekt samt verbindlicher Baurechtszinsofferte einer solventen Bauträgerschaft zu erhalten.

2. Ausgangslage

Das „Areal alte Migros“ ist heute - nach dem Umzug der Migros in die neuen Räumlichkeiten im Bläuacker-Zentrum Mitte 2004 - an verschiedene Zwischennutzer vermietet, deren Mietverhältnisse mittelfristig (2 bis 3 Jahre) aufgelöst werden können.

Für die Parzelle 1408 (Brönnimann) besteht heute ein Baurechtsverhältnis (BR) mit Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde Köniz. Spätestens im Jahr 2020 (BR-Ablauf) soll die Parzelle dem Terrain der Gemeinde Köniz zugeschlagen werden.

Obschon mit einer etappierten Realisierung gerechnet werden muss, soll heute schon nach einer definitiven Lösung gesucht werden; auf dem Areal soll ein städtebaulicher Akzent entstehen, welcher mit dem Zentrum eine enge Verbindung eingeht.



Wettbewerbsareal	> A und B	6'051 m2
A Grundeigentümerin	> Gemeinde Köniz	4'698 m2 / Parzellen Nrn 1735, 2558, 963
B Grundeigentümer	> Ernst Brönnimann	1'353 m2 / Parzelle Nr. 1408 Baurecht Nr. 9236 z.G. Gemeinde Köniz

3. Ziele

Der Gemeinderat will das ganze Areal an Dritte abtreten, die bereit und in der Lage sind, durch eine ansprechende bauliche Integration der Neubauten den Ortskern von Köniz aufzuwerten. Die gemeindeeigenen Parzellen sollen im Baurecht, die Parzelle Brönnimann im Baurecht oder verkaufswise abgetreten werden. Der Nutzungsanteil auf der Parzelle Brönnimann soll als separate Etappe realisiert werden können.

Gesucht ist eine Bauträgerschaft, die an diesem Ort Wohnnutzung, insbesondere „Wohnen im Alter“ realisieren will, sowie in der Lage ist, im Erdgeschoss Nutzungen - ohne Verkaufsnutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen - anzubieten, die den zentrumsnahen Charakter stützen.

Die Neuüberbauung soll in Bezug auf die ökologischen Aspekte (Nachhaltigkeit, verkehrsarmeres Wohnen, Minergiestandard, vgl. SIA 112/1) erhöhte Anforderungen erfüllen.

4. Vorgehen

In einem mehrstufigen Verfahren gemäss SIA-Ordnung 142 werden Architekten- und Investorenteam gesucht, die Erfahrung in der Projektentwicklung haben und über Mittel zur Realisierung verfügen:

In einem ersten Schritt erfolgt eine Selektion aus dem Kreis aller Interessierten, die sich auf Grund der Ausschreibung oder auf Grund einer Direktanschrift bewerben.

In einem zweiten Schritt folgt ein eingeladenener Projekt- und Investorenwettbewerb unter den im ersten Schritt selektionierten Teams. Dem 7-köpfigen Preisgericht soll eine Gesamtpreis-summe von Fr. 110'000.00 (exkl. MWSt) zur Verfügung stehen.

In einem dritten Schritt folgt eine Verhandlungsrunde bis zum unterschiftsbereiten Vertrag - für die gemeindeeigenen Parzellen bis zum Baurechtsvertrag, für die Parzelle Nr. 1408 optional bis zum Baurechts- oder Kaufvertrag - mit den zwei oder drei erstrangierten Verfasser-teams. Das Verhandlungsergebnis wird dem Preisgericht - zur Stellungnahme und Empfehlung über das weitere Vorgehen - nochmals vorgelegt.

Das gesamte Verfahren wird durch externe Fachleute sowie Mitarbeitende der Planungsabteilung und der Liegenschaftsverwaltung durchgeführt bzw. begleitet.

5. Planungsrechtliches

Die heute rechtsgültige Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/3 beinhaltet als Planungszweck noch die ehemalige Bauabsicht der Migros, d.h. ein Einkaufszentrum. Die neu vorgesehene Wohnnutzung ist in neuen Zonenvorschriften zu verankern und den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Sowohl die heute rechtsgültigen Bestimmungen als auch die neuen Vorstellungen gehen von einer urbanen, also relativ dichten Nutzung aus - allerdings steht nicht mehr die Verkaufs-, sondern die Wohnnutzung im Vordergrund. Die Lage des Areals und die erhöhten (qualitativen) Randbedingungen bedingen das gewählte Wettbewerbsverfahren, dessen Ergebnis dem Erlass massgeschneiderter Zonenvorschriften dienen wird.

6. Ablauf / Termine

Präqualifikationsphase	Oktober / November 2005
Wettbewerbsphase	Dezember 2005 bis April 2006
Verhandlungsphase	Mai bis Juli 2006
Vorlage des Geschäfts ans Parlament	Herbst 2006
Erlass der neuen Zonenbestimmungen (Volksabstimmung)	2006 / 2007

7. Kosten / Ertrag

Verfahrenskosten Architektur- / Investorenwettbewerb

Verfahrensdurchführung und -begleitung durch externe Fachleute	Fr. 82'000.00
Entschädigung an Architektenteams	Fr. 110'000.00
Wettbewerbsunterlagen / Nebenkosten / Inserate	Fr. 40'000.00
Unvorhergesehenes (15%) / MWSt	Fr. <u>48'000.00</u>
Total	Fr. <u>280'000.00</u>

Erträge

Wegen der noch fehlenden Grundlagen können die Erträge nur grob geschätzt werden. Aus ähnlichen Verhältnissen lässt sich ableiten, dass ein Baurechtszins von mindestens Fr. 40.00 / m² Bruttogeschossfläche (BGF) realistisch ist. Unter Berücksichtigung der Form und der Lage der Parzellen sowie der benachbarten Bahn wird die Ausnützungsziffer max. 1,0 betragen. Somit sind höchstens 6'000 m² BGF möglich, was einen Ertrag von mindestens Fr. 240'000.00 pro Jahr für das gesamte Areal ergibt. Der Anteil der Gemeinde (Verhältnis der Parzellenflächen) beträgt dabei rund Fr. 186'000.00. Die Anlagekosten von rund 3 Mio. Franken (Kaufpreis plus Vorinvestitionen plus Anteil Wettbewerbskosten usw.) werden damit mit über 6% verzinst. Beim Baurecht entspricht die Bruttorendite praktisch der Nettorendite, da der Baurechtsgeber kaum Aufwendungen hat. Von der Sicherheit her kann ein Baurecht mit den langfristigen Bundesobligationen verglichen werden. Hier beträgt der Zinssatz im Moment rund 2%. Für die Gemeinde handelt es sich somit um ein sehr gutes, sicheres Geschäft.

8. Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf

Für die Durchführung eines Architektur- und Investorenwettbewerbes für das Areal Alte Migros Landorfstrasse, Köniz wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 280'000.00 zu Lasten Konto Nr. 142.581.1228 (Bilanz 1023.1228) bewilligt.

Köniz, 17. August 2005

Der Gemeinderat