



Parlamentssitzung 28. April 2014

Traktandum 4

Köniz, Schliern, Bütschliacker, Abgabe der Parzelle Köniz / 10493 im Baurecht
Beschluss; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Vorgeschichte / Grundlagen

Das Parlament hat dem Erwerb des betreffenden Teils des Tennisplatzes an seiner Sitzung vom 18. März 2013 zugestimmt und damit den am 19. Dezember 2012 unter Vorbehalt abgeschlossenen Kaufvertrag genehmigt:

Das Parlament beschliesst, Parzelle Köniz-Gbbl. Nr. 10493 zum Preis von CHF 950'000.-- zuzüglich Verschreibungskosten (Grundbuch, Geometer, Notar) von ca. CHF 20'000.-- nach Ablösung des darauf lastenden selbständigen und dauernden Baurechts von der Mühlestein & Co. zu erwerben. Für den Kauf bewilligt das Parlament einen Kredit von CHF 970'000.--.

Der Kauf wurde vom Parlament mit der Auflage verbunden, das Land einem gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht abzutreten.



Die Suche nach einem geeigneten Wohnbauträger gestaltete sich schwieriger als zunächst vermutet. Zwar sind im bernischen Handelsregister mehrere dutzend Wohnbaugenossenschaften registriert. Die weitaus Meisten beschränken sich auf die Bewirtschaftung eines einzigen Areals. Mit Akquisition und Neubau beschäftigen sich nur Wenige. Die Parzelle wurde folgenden vier Firmen zur Übernahme im Baurecht angeboten:

- npg AG für nachhaltiges Bauen
- Fambau
- Genossenschaft Wohnraum Köniz (GWK)
- Wohnbaugenossenschaft Brünnen Eichholz (WBE)

Den Firmen wurde Gelegenheit geboten, der Gemeinde eine Offerte für die Übernahme des Areals zu unterbreiten. Die Offerte musste sich auf fünf verschiedene Kriterien beziehen, welche von der Gemeinde vorgegeben wurden (Kostenmiete, Mietzinsmodelle, Fahrplan, Selbstdeklaration der Firma, Baurechtskonditionen). Nach der ersten Runde hatten die Firmen Gelegenheit, ihre Angebote nachzubessern. Dieses Verfahren hat sich auch bei anderen Landabgaben bewährt. Es bietet ein hohes Mass an Transparenz und Gerechtigkeit.

Die npg AG verzichtete unter anderem weil das Vorhaben ein relativ kleines Investitionsvolumen ergibt auf die Teilnahme am Angebotswettbewerb.

Von den drei teilnehmenden Firmen hat die GWK die mit Abstand beste Offerte eingereicht (siehe Vergleichstabelle, Beilage 1). Sie hat als einzige ein reglementiertes Mietzinsmodell, welches das Einkommen und das Vermögen der Mietenden berücksichtigt. Je nach steuerbarem Einkommen und Vermögen wird der Mietzins in zwei Stufen bis max. 20 % herabgesetzt. Sozialhilfeempfangende erhalten von vornherein die maximale Vergünstigung. Die Mindereinnahmen gehen vollumfänglich zu Lasten der GWK. Die GWK hat dafür schon vor Jahren ein Mietzinsreglement erlassen und sich in einer Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, dieses anzuwenden. Mit 28.-- CHF / m² hat sie das beste Angebot für den Baurechtszins abgegeben. Die FAMB AU ist diesbezüglich stark abgefallen. Die WBE fällt mit CHF 25.-- / m² BGF zwar nur wenig ab (wobei die Differenz einem Kapital von immerhin über CHF 150'000.-- entspricht). Ihre Mietzinspolitik, die sich auf die Richtlinien des Bundesamtes für Wohnungswesen abstützt, ist aber weniger greifbar als das Mietzinsmodell der GWK. Das Mehrfamilienhaus wird im Minergie P Standard erstellt werden.

2. Baurechtsvertrag und Zuständigkeit

Der Baurechtsvertrag wird folgende wesentliche Bestimmungen enthalten:

- Baurechtszins CHF 28.--/m² BGF resp. CHF 59'332.-- p.a.
- Zahlungszeitpunkt: Halbjährlich jeweils auf den 1. April und 1. Oktober.
- Beginn der Verzinsungspflicht: Ab Rechtskraft Baubewilligung.
- Baurechtsdauer: 100 Jahre ab Vertragsabschluss, d.h. voraussichtlich bis ca. 2115.
- Indexierung: Alle 5 Jahre zu 80 % an den Landesindex für Konsumentenpreise.
- Grundsätzliche Überprüfung, welche von den Parteien verlangt werden kann: alle 15 Jahre (erstmal 2030).

Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 48 a) (*Ausgabekompetenz des Parlaments von CHF 200'000.-- bis CHF 2'000'000.--*) in Verbindung mit Art. 70 a) (*Gleichstellung von Sachenrechtsgeschäften mit Ausgaben*) und Art. 72 d) (*bei wiederkehrenden Leistungen wird der 25-fache Jahresbetrag berechnet, um die Kompetenzsumme zu bestimmen*) der Gemeindeordnung.

Das 25-fache des Baurechtszinses ergibt die Summe von CHF 1'483'300.--. Das Geschäft fällt somit in die abschliessende Zuständigkeit des Parlaments.

3. Zu den Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat und zum vorliegend abzuschliessenden Baurechtsvertrag

Die Richtlinien sollen regeln, welche Behörde bei der Übertragung von Baurechten für die Genehmigung zuständig ist. Die Frage stellt sich vor Allem dann, wenn das Baurecht nicht nur übertragen, sondern wenn der ursprüngliche Baurechtsvertrag im gleichen Zug auch noch abgeändert wird. Dies passiert in der Praxis meistens dann, wenn in den Baurechtsvertrag Bestimmungen aufgenommen wurden, die mit der Realisierung des Bauwerks in Verbindung standen (z. B. die Bestimmung nur einheimische Baufirmen zu berücksichtigen). Nach der Fertigstellung der Bauten sind solche Bestimmungen meistens obsolet. Andere Bestimmungen wurden in Baurechtsverträgen aufgenommen, die mit der Funktion und der Person des Baurechtsnehmers zusammenhängen (z. B. die Bestimmung, kostengünstige Mietwohnungen anzubieten). Um in solchen Fällen in Zukunft mehr Klarheit zu haben, haben die GPK und der Gemeinderat Anfangs 2012 folgende Richtlinien in Kraft gesetzt:

1. *Die Notwendigkeit der Kompetenzdelegation ist im Bericht des Gemeinderats zu begründen.*
2. *Die Rahmenbedingungen / Konditionen, die für den Abschluss des Baurechtsvertrags gelten sollen, werden in der Parlamentsvorlage dargelegt. Es wird unterschieden zwischen:*
 - *Verbindliche Konditionen. Diese sind zwingend einzuhalten. Ist dies nicht möglich, wird die Vorlage dem Parlament erneut vorgelegt.*
 - *Konditionen mit Verhandlungsspielraum. Diese lassen dem Gemeinderat einen Spielraum für Verhandlungen offen. Der Gemeinderat muss sich innerhalb dieses Rahmens bewegen.*
3. *Im Antrag an das Parlament wird der Gemeinderat unter Hinweis auf die dargelegten Rahmenbedingungen mit dem Vollzug beauftragt.*
4. *Das Parlament kann zusätzliche Bedingungen in den Beschluss aufnehmen.*
5. *Im Auftrag des Parlaments überprüft die GPK die Einhaltung der Rahmenbedingungen wie folgt:*
 - *Beim Abschluss des Baurechtsvertrags wird die GPK über die Einhaltung der Rahmenbedingungen orientiert. Der zuständige Direktionsreferent erhält Einblick in den Vertrag.*
 - *Bei einer Änderung oder Übertragung des Baurechtsvertrags ist die GPK zu informieren. Wesentliche Änderungen sind dem Parlament rechtzeitig zu unterbreiten (Art. 14 kantonale Gemeindeverordnung).*

Der vorliegend abzuschliessende Baurechtsvertrag wird aus verschiedenen Gründen zu den einfacheren gehören:

- Es ist keine Etappierung vorgesehen.
- Das Grundstück ist nur mit dem Tennisplatz überbaut. Die Rückbaukosten beschränken sich daher auf ein Minimum.
- Es müssen keine bestehenden Rechte abgelöst werden (Konfliktpotential).
- Es müssen keine Leitungen zu Lasten der Gemeinde oder der Baurechtsnehmerin verlegt werden.

Einzig die Klausel, welche den Parteien alle 15 Jahre die Anpassung an wirtschaftliche Umstände erlaubt, hat das Potential für grössere Änderungen am laufenden Vertrag. Der Gemeinderat schlägt daher vor, dass solche Änderungen obligatorisch dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet werden. Alle übrigen möglichen Übertragungen und Änderungen greifen nicht wesentlich in die Grundsubstanz des ursprünglichen Baurechtsvertrags ein. Es ist daher stufengerecht, wenn der Gemeinderat zuständig bleibt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Abgabe der Parzelle Köniz / 10493 im Baurecht an die Genossenschaft Wohnraum Köniz zu einem Baurechtszins von CHF 59'332.-- pro Jahr wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft (z. B. Abschluss des definitiven Baurechtsvertrags,, Begründung von Unterbaurechten, Parzellierungen, Übertragungen des Baurechts) abzuschliessen, sowie kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen.
3. Das Parlament überträgt seine Befugnisse gemäss Ziffer 2 an den Gemeinderat, dies mit folgendem Vorbehalt:

Die Kompetenz zur Anpassung des Baurechtsvertrags an die wirtschaftlichen Verhältnisse verbleibt beim Parlament.

Köniz, 19. Februar 2014

Der Gemeinderat

Beilage:

- 1) Vergleichstabelle

Büschlacker, Köniz / 10493; Vergleich nach 2. Angebotsrunde

Kriterium	Beschreibung der Anforderung	Angebot Brünnen - Eichholz	Punkte	Angebot Fambau	Punkte	Angebot GWK	Punkte
1. Kostenmiete	Nachweis bei realisierten Objekten; Mieterspiegel mit Nettomietzinsen, Wohnungsgrößen- und Flächen, Angabe der Bruttorendite.	Kostenmiete wird angewandt (Charta-Mitglied).	10	Erwartete Bruttorendite 3,7 bis 4 %. Minergie-P eco oder Gebäudestandard 2011 wirken sich verteuern aus. Bevorzugt werden Mietende mit tiefen Einkommen.	5	Kostenmiete bei diversen realisierten Projekten in der Gemeinde. Diverse Wohnungsgrößen- und Standards	10
2. Mietzinsmodelle	Vorhandene und angewendete Vergünstigungsmodelle (z. B. Abhängigkeit des Mietzinses vom Einkommen und / oder Vermögen der Mietenden).	Keine Modelle, weil sich diese nicht bewährt haben. Bereitschaft Zielgruppen für den preisgünstigen Wohnungsbau nach den Zielgruppen des BWO zu definieren.	5	1'280.-- bis 1'460.-- für 3 1/2. 1'650.-- bis 1'830.-- für 4 1/2 Gleiche Mietzinse für gleiche Objekte. Keine Quersubventionierungen	5	Zweistufiges Vergünstigungsmodell, abhängig von Einkommen und Vermögen.	10
3. Fahrplan	Beabsichtigter Fahrplan ab Rechtskraft des Baurechtsvertrags bis zum Bezug der Wohnungen inkl. Zahlungsplan für den Baurechtszins.	+ - 3 Jahre ab Abschluss Baurechtsvertrag bis Erstbezug	8	Baueingabe 2014 Realisierung 2015	10	Baubewilligung Sommer 2014, Baubeginn Frühling 2015, Bezug ab Sommer 2016	10
4. Selbstdeklaration	<ul style="list-style-type: none"> Einheimische Firma Lehrlingsausbildung Versicherungsschutz Mantelvertrag Steuern Umweltvorschriften Sozialversicherungsbeiträge 	<ul style="list-style-type: none"> Keine eigenen MA; ja x 5 Mio pro Ereignis Charta-mitglied bezahlt eingehalten bezahlt 	9	<ul style="list-style-type: none"> Ja Ja 5 Mio pro Ereignis gibt es nicht bezahlt bekannt und eingehalten bezahlt 	10	<ul style="list-style-type: none"> Keine eigenen MA; ja x 5 Mio pro Ereignis nein (wie Gemeinde) bezahlt bekannt und eingehalten 	9
5. Baurechtskonditionen	<ul style="list-style-type: none"> Zins / m2 BGF Zinsbeginn Indexierung Periode Anpassung Heimfallskonditionen 	<ul style="list-style-type: none"> CHF 25.-- / m2 BGF ab mittlerer Bezugsbereitschaft Anpassung an LIK alle 5 Jahre, erstmals nach 10 Jahren. 	8	<ul style="list-style-type: none"> CHF 18.-- / m2 BGF Baurechtsdauer 100 Jahre Weitere Konditionen verhandelbar. Auch an Kauf interessiert. 	5	<ul style="list-style-type: none"> CHF 28.-- Baubewilligung 80 % alle fünf Jahre 	10
6. Σ Punkte			40		35		49
Bemerkungen				Für die Fambau ist das Objekt eher zu klein.			