

Parlamentssitzung 10. November 2014

Traktandum 5

Niederwangen, Ried; Erwerb Parzelle 1296
Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Die 26'472 m² grosse Parzelle Köniz / 1296 gehört der "Stiftung Familien Support Bern West" (Stiftung). Sie ist die Rechtsnachfolgerin des früheren "Schulheim Ried". Die Stiftung ist daran, ihren restlichen Grundbesitz zu verkaufen. Sie hat Parzelle Köniz / 1296 der Gemeinde zum Kauf angeboten. Dies im Wissen, dass der Gemeinde die westlich angrenzende Parzelle Köniz / 689 (Riedacker) gehört und dass die Gemeinde keine Spekulation damit betreiben wird.



Ausschnitt aus Orthofoto mit hervorgehobenen Parzellennummern

Aus topographischen Gründen kann die in der Bauzone liegende Parzelle der Gemeinde nur über die der Stiftung erschlossen werden. Dies ist der erste Grund, weshalb die Gemeinde Interesse am Kauf bekundet hat. Der wichtigere Grund besteht aber in der Tatsache, dass der nördliche Rand der Parzelle Köniz / 1296 nur 200 m vom Bahnhof Niederwangen entfernt ist. Wegen dieser offensichtlichen Nähe zu einem Verkehrszentrum, den Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zur Autobahnabfahrt Niederwangen haben sich in den letzten Jahren diverse Interessenten bei der Gemeinde nach der Ueberbaubarkeit des Landes erkundigt. Nicht zuletzt wegen der vorher notwendigen Umzonung eines Teils des Landes konnten solche Projekt bis jetzt nicht realisiert werden. Daraus kann man aber immerhin schliessen, dass für Grundstücke an einer solch zentralen Lage immer eine Nachfrage bestehen wird. Kommt hinzu, dass die Gemeinde den Wert des Landes mit ihren Planungsinstrumenten wesentlich beeinflussen kann. Parzelle Köniz / 1296 ist im Altlastenkataster nicht verzeichnet (vgl. Beilage 1 im Anhang).

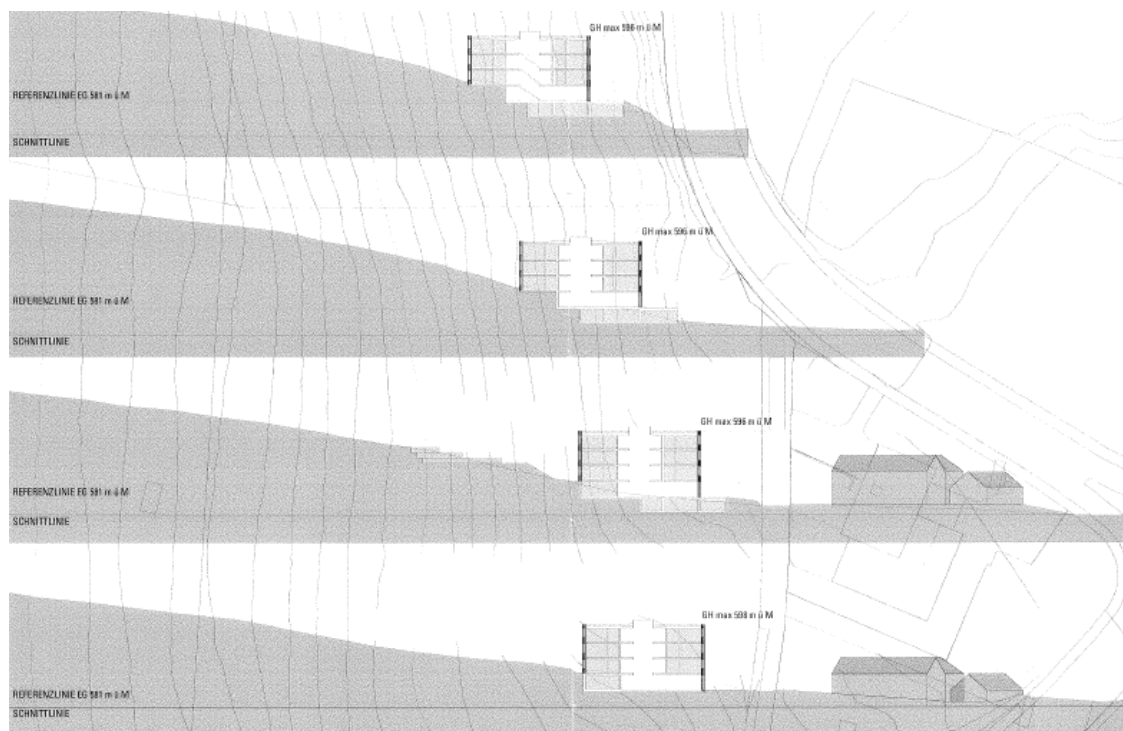
Die Stiftung selber hat Ueberlegungen für einen Neubau beim Schwendistutz angestellt. Aus der Zusammenarbeit eines von ihr beauftragten Architekten und der Planungsabteilung sind verschiedene etappierbare Ueberbauungsideen entstanden. Eine ist in der folgenden Skizze dargestellt, eine weitere auf der nächsten Seite.

Der blaue Pfeil weist auf die Erschliessungsstrasse zum Schwendistutz hin. Da insbesondere die Parzelle 689 gegen Westen hin stark ansteigt, ist der Anschlusspunkt quasi vorgegeben. Ein anderer Anschlusspunkt würde grössere Erdbewegungen, Kunstbauten und damit unnötige Kosten verursachen. Dies geht insbesondere auch aus den nachfolgend angefügten Geländeschnitten hervor.

Das Haus 1 liegt auf dem Grundstück der Gemeinde (Parzelle 689).



Ausschnitt aus einer privaten Ueberbauungsstudie



Längsschnitte aus einer privaten Ueberbauungsstudie

Auf den obigen Schnitten ist das Gefälle zu Schwendistutz gut zu erkennen. Der Anschlusspunkt der beiden Parzellen an den Schwendistutz ist aus topografischen Gründen gegeben.

Das nachfolgende Bild enthält noch eine weitere Ueberbauungsidee, welche ebenfalls Private auf eigene Kosten ausgearbeitet haben. Die Erschliessungsstrasse beginnt auch bei diesem Modell am tiefsten Punkt des Areals beim Schwendistutz.



2. Zum Kaufpreis und zur Vertragsabwicklung

Im vorliegenden Fall ist der Landwert nicht einfach zu berechnen. Die Parzelle besteht aus Strassenfläche, Wald, reinem Landwirtschaftsland und Bauerwartungsland. Die Grenzen zwischen den beiden letzten Nutzungsarten sind nicht verbindlich festgelegt. Bei der Berechnung ist man davon ausgegangen, dass ungefähr der untere Drittel des Landwirtschaftslandes als Bauerwartungsland bewertet werden kann. Bei den 11'000 m² Bauerwartungsland ist es aus planerischer Sicht sehr wahrscheinlich, dass diese innert einer überschaubaren Frist überbaut werden. Im Richtplan Raumentwicklung, welcher sich gegenwärtig im Genehmigungsverfahren befindet, wird bereits ein Teil (= ca. 4'060 m²) davon in die Wohnzone, Bauklasse IIIb, umgezont (vgl. Auszug aus dem Richtplan auf Seite 6).

Die Fakten zu Parzelle 1296:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Halt insgesamt: | 26'742 m ² |
| - davon Strasse | 48 m ² |
| - davon Wald | 1'840 m ² |
| - davon Landwirtschaftsland | 24'584 m ² |

Der Amtliche Wert beträgt CHF 10'860.--.

Zum Kaufpreisangebot:

- Man hat beim Landpreis angenommen, dass 1 m² erschlossenes Bauland an dieser Lage heute ungefähr 375.-- CHF kosten würde (analog der zuletzt bezahlten Preise im Ried vis à vis).
- Davon müssen die Kosten abgezogen werden, die für die interne Erschliessung des Areals (Verkehrswege, Medien) anfallen. Im benachbarten Baugebiet Ried rechnet man heute mit CHF 150.-- / m² BGF.
- Man ist davon ausgegangen, dass die Ausnutzung 1,0 betragen wird. Das ist erstens realistisch und zweitens entfällt die Umrechnung von m² Land auf m² BGF.
- Da es sich bei der Landeigentümerin um eine gemeinnützige Institution handelt, ist man davon ausgegangen, dass die Gemeinde auf eine Mehrwertabschöpfung verzichten würde.
- Bis das ganze Bauerwartungsland eingezont und überbaut wird, werden noch viele Jahre vergehen. Deshalb wurde der Landwert auf 30 Jahre zu einem Zins von 3 % abdiskontiert (der Durchschnitt der letzten 30 Jahre läge darüber). Dies ergibt einen Faktor von 0,412.

Dies ergibt folgendes Angebot:

| | | | |
|---|---------------------------|--------------|---------------------|
| - 48 m ² Strasse | keine Entschädigung | | |
| - 1'840 m ² Wald | CHF 2.-- / m ² | = CHF | 3'680.-- |
| - 13'584 m ² Landwirtschaftsland | CHF 5.-- / m ² | = CHF | 67'920.-- |
| - 11'000 m ² nicht erschlossenes Bauerwartungsland = | | | |
| 375.-- / m ² minus 150.-- Erschliessungskosten = 225.-- / m ² = | | | |
| 2,475 Mio, abdiskontiert mit 3 % auf 30 Jahre = x 0,412 | | = CHF | 1'019'700.-- |
| | | = CHF | 1'091'300.-- |
| Kaufpreisangebot gerundet total | | = CHF | 1'090'000.-- |

Wie im Kanton Bern üblich, würde die Gemeinde die Verschreibungskosten übernehmen.

Mit diesem Kaufpreisangebot war die Stiftung nicht zufrieden. Sie liess sich dabei von einem renommierten Berner Immobilienbüro beraten. Sie begründete einen höheren Kaufpreis sinngemäss mit den Argumenten, dass der Basispreis zu tief angesetzt sei, dass die Erschliessungskosten zu hoch geschätzt wurden und dass die Wartedauer viel kürzer sein werde. **In einer breit abgestützten Verhandlungsrunde einigte man schliesslich auf den nun in Rede stehenden Preis von CHF 1'300'000.-- plus Verschreibungskosten.**

Solche Verhandlungen werden gemeindeseits immer unter dem Vorbehalt geführt, dass die zuständigen Organe zustimmen.

Der bisherige Pächter hat ein Vorkaufsrecht. Wenn er es nicht ausübt, wird ihm die Gemeinde einen neuen Pachtvertrag anbieten. Ein Verzicht zum Voraus ist rechtlich nicht bindend. Der Pächter wurde über die laufenden Kaufverhandlungen orientiert.

Weil es sich um eine grössere Parzelle Landwirtschaftsland handelt, muss der Handel vom Regierungsstatthalter bewilligt werden. Da kein landwirtschaftliches Heimwesen vom Verkauf betroffen ist, kann man davon ausgehen, dass die Zustimmung eine Formsache ist. Die Zustimmung wird vom beauftragten Notar eingeholt.

Nach der Verurkundung wird der Notar den Kaufvertrag beim Grundbuchamt anmelden. Dieses wird den vorkaufsberechtigten Pächter informieren, dass er innert drei Monaten seit Kenntnis vom Abschluss des Vertrags sein Vorkaufsrecht ausüben kann (vgl. Art. 681 Abs. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 216c OR und Art. 43 und 47 BGG). Falls er dies tut, tritt er anstelle der Gemeinde als Käufer in den verurkundeten Vertrag ein und er muss diesen so erfüllen, wie er abgeschlossen wurde. Er müsste insbesondere den Kaufpreis und die Verschreibungskosten übernehmen. Der Schaden der Gemeinde würde sich somit auf den eigenen Arbeitsaufwand beschränken.

Falls er das Vorkaufsrecht nicht oder nicht fristgerecht ausübt, trägt das Grundbuchamt die Gemeinde als neue Eigentümerin ein.

3. Finanzen

Der Pachtzins von ca. CHF 1'500.-- pro Jahr wird den Kaufpreis nicht verzinsen. Die Kapitalkosten müssen zum Kaufpreis hinzugerechnet werden. Die Wertsteigerung des Bodens wird die auflaufenden Zinskosten mehr als auffangen. Für die Gemeinde wird es langfristig ein Geschäft mit einer sehr guten Rendite und ohne Risiko sein.

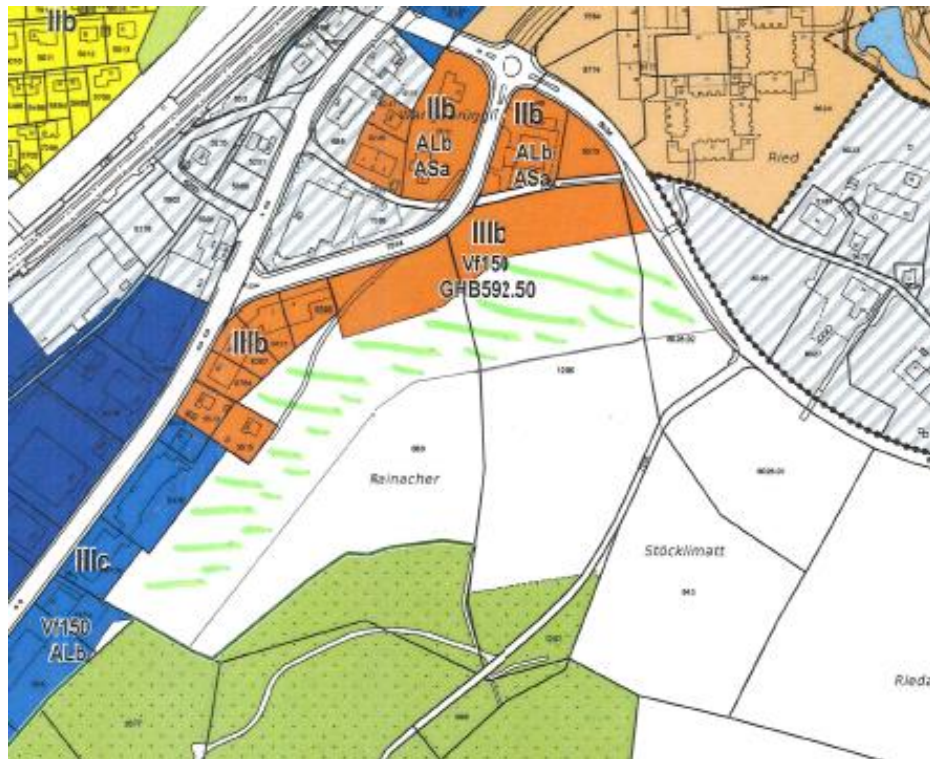
4. Nachhaltigkeit

Seit vielen Jahrzehnten betreibt die Gemeinde Köniz eine aktive Bodenpolitik. Sie erwirbt an strategisch wichtigen Orten Liegenschaften und kann damit die Entwicklung der Gemeinde mehr beeinflussen als wenn sie bloss als Planungs- und Baupolizeibehörde auftreten muss. Die Grundstücke, welche der Gemeinde gehören, werden der Spekulation entzogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Zudem werfen viele dieser Parzellen eine gute Rendite ab. Die Baurechtszinsen von zur Zeit rund CHF 2 Mio pro Jahr sind eine willkommenen Ergänzung zu den Einnahmen aus Steuern und Gebühren. Beispiele von Ueberbauungen mit Beteiligung der Gemeinde: Ried (Niederwangen), Sunnebärg (Niederscherli), Hertenbrünnen und Schwandenhubel 19 (beide Schliern), Bläuacker I (Gemeinde und BG Bern; Köniz), Am Hof (Köniz), Dreispitz (Liebefeld), Swisscom (PK Köniz; Liebefeld). Der Erwerb dieser Parzelle entspricht somit dem Aspekt der Nachhaltigkeit in mehrfacher Hinsicht.

5. Was geschieht bei einer Ablehnung?

- Die Stiftung wird das Land auf dem Markt anbieten und verkaufen.
- Die Gemeinde verpasst die Gelegenheit, die Entwicklung an einem strategisch wichtigen Ort selber steuern zu können.
- Die bauliche Nutzung der gemeindeeigenen Parzelle wird schwieriger. Wenn die Ueberbauung dieser Parzelle nicht zeitgleich mit der Parzelle 1296 erfolgt, muss die Erschliessung vorfinanziert werden.
- Die Inwertsetzung der eigenen Parzelle wird schwieriger, wenn man nicht weiss, was auf der Nachbarparzelle passiert.
- Der Gemeinde werden strategisch wichtige Grundstücke evtl. gar nicht mehr angeboten.

Auszug Nutzungsplan Raumentwicklung (oranger Bereich: Bauzone nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision; heute bereits behördenverbindlich), ergänzt mit hellgrüner Schraffur (angedachtes Siedlungserweiterungsgebiet).



Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Erwerb der Parzelle Köniz / 1296 wird ein Kredit von CHF 1'310'000.-- (Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten) zu Lasten Konto Nr. 1023.0653 (Bestandeskonto) bzw. Konto Nr. 4620.502.0653 (Investitionskonto) bewilligt.

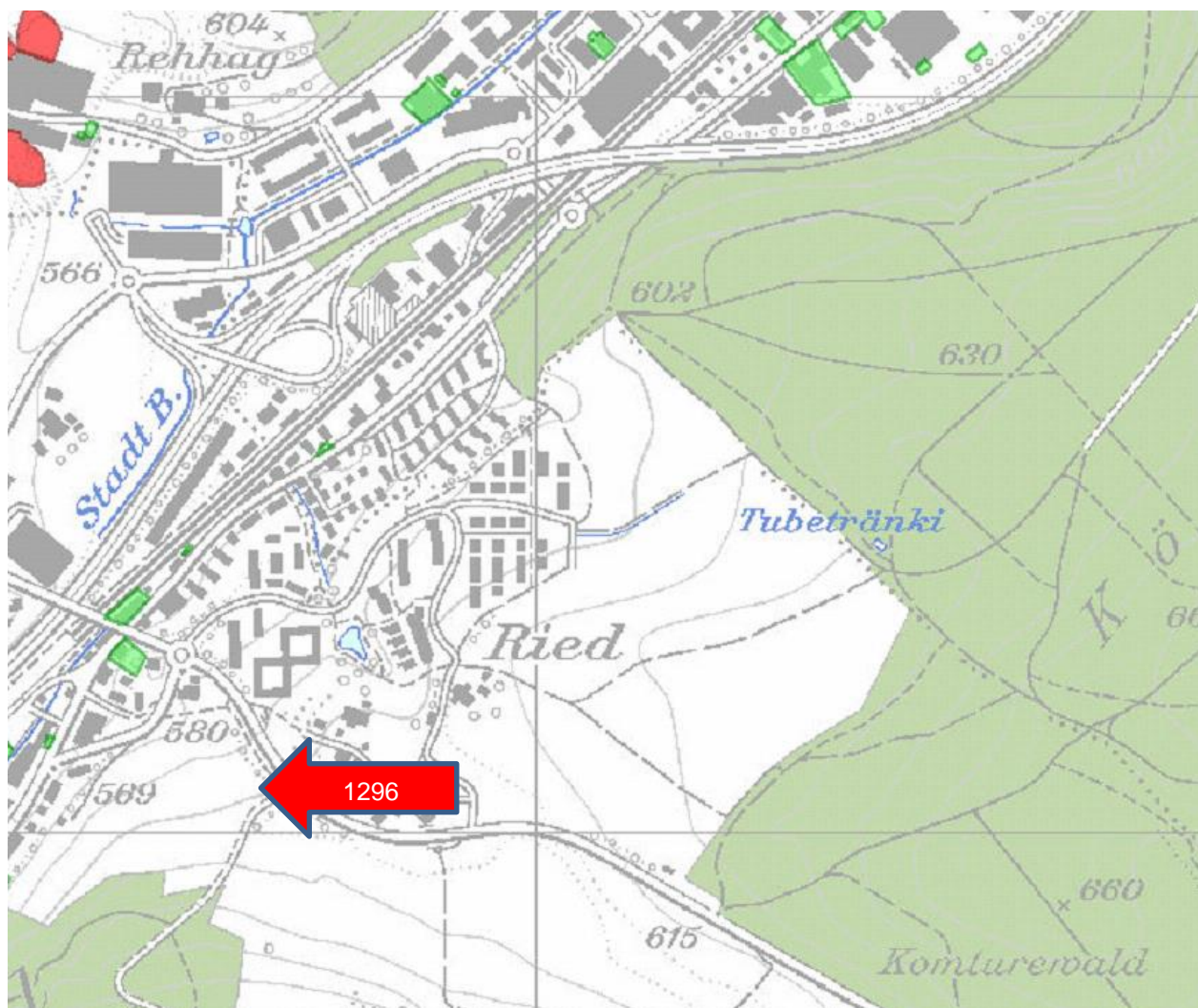
Köniz, 12. August 2014

Der Gemeinderat

Beilagen:

1. Auszug Altlastenkataster
2. Formular Folgekosten

Beilage 1, Auszug aus dem Altlastenkataster
Parzelle Köniz / 1296 ist nicht verzeichnet (roter Pfeil)



FOLGEKOSTEN

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage:

Art. 58 GV

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Beträge in CHF

■ = Eingabefelder !!!

INVESTITIONSOBJEKT:

Parzelle Köniz 1296, Land im Ried

BRUTTOKREDIT: 1'310'000.00

| <u>JAHR</u> | <u>2014</u> | <u>2015</u> | <u>2016</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2019</u> |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <u>%</u> | | | | | | |
| <u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u> | | | | | | |
| Abschreibungen (Null, weil FV) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fremdfinanzierungszinsen (bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%) | 2 | 5'240 | 5'240 | 5'240 | 5'240 | 5'240 |
| <u>Betriebskosten</u> | | | | | | |
| Sachaufwand (z. B. Unterhalt) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u> | | | | | | |
| Folgeerträge (Pachtzins) | 1'500 | 1'500 | 1'500 | 1'500 | 1'500 | 1'500 |
| wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <u>Total Folgekosten</u> | 3'740 | 3'740 | 3'740 | 3'740 | 3'740 | 3'740 |