

Aufstand im Einfamilienhausquartier

KÖNIZ Die neue Ortsplanung gerät unter Druck. Dass der Gemeinderat in gewissen Quartieren eine dichtere Nutzung zulassen will, schürt nämlich Ängste. Hausbesitzer befürchten die finanziellen Folgen.

Der Abend war schon weit fortgeschritten, als Hans-Peter Kohler im Könizer Parlament den Mahnfinger hob. Er räte dem Gemeinderat dringend, in der Ortsplanung einen Marschhalt einzulegen, mahnte der Chef der FDP-Fraktion. Angesichts des sich abzeichnenden massiven Widerstands mache es doch keinen Sinn, die Revision auf Biegen und Brechen noch vor Ende Jahr an die Urne zu bringen.

Kohler sprach von mehreren Hundert Einsprachen, die der Vorlage drohten. Verantwortlich machte er die Pläne des Gemeinderats, heutiges Baugebiet über Aufzonungen besser nutzbar zu machen: Er wisse zum Beispiel, dass die Liegenschaftsbesitzer rund um die Feldrainstrasse alles andere als erfreut seien.

Auf den ersten Schritt mag das erstaunen. Immerhin will der Gemeinderat so das Siedlungsgebiet nach innen verdichten und damit

ohne weiteren Kulturverlust neuen Wohnraum ermöglichen. In einer Zeit, in der alle vom behälterischen Umgang mit dem Boden reden, scheint dies ein Gebot der Stunde zu sein.

Dazu kommt, dass die Hausbesitzer auf ihrem Land plötzlich mehr Möglichkeiten haben. Im Einfamilienhausquartier an der Feldrainstrasse, das an aussichtsreicher Lage am Hang vom Blinzerplateau zum Dreispitzareal liegt, sind in Zukunft zwei- statt wie heute nur eingeschossige Bauten möglich. Mit dieser planerischen Massnahme gewinnt allein das Land, auf dem die Häuser stehen, markant an Wert – und genau das ist das Problem.

Die Erben zahlen ...

So jedenfalls sieht es Markus Fischer, auf Bau- und Planungsrecht spezialisierter Anwalt in Bern. Er erinnert daran, dass Köniz 40 Prozent dieses Mehrwerts für sich beansprucht. Das an sich sei zwar nicht schlecht, erklärt er, immerhin komme der Eigentümer ohne sein Zutun zu einem planerischen Gewinn.

Doch wie so oft steckt der Teufel im Detail. Zwar haben die Behörden immer wieder versichert,

dass die Zahlung an die Gemeinde nur fällig wird, wenn eine Parzelle tatsächlich dichter überbaut wird. Und auch nur in dem Umfang, wie der Vorteil wirklich genutzt wird. Fischer weist nun darauf hin, dass die Abgabe auch in einem anderen Fall geschuldet ist: Bei einem Verkauf oder verkaufähnlichen Geschäft.

Der neue Eigentümer muss sogar zahlen, wenn er das Haus unverändert weiter nutzt und von keinem Mehrwert profitiert. Vor allem aber hat dieser Mechanismus direkte Folgen für die Besitzerfamilien: Weil das Gesetz die «Auflösung einer Personengesamtheit» ebenfalls als Verkauf wertet, so Fischer, fordert die Gemeinde den Mehrwert auch bei einer Erbteilung oder einer Scheidung ein. Sobald sich eine Erbengemeinschaft oder ein Paar darauf einigt, dass einer das Haus allein übernimmt und den oder die anderen auszahlt.

Fischer bezweifelt offen, dass die Aufzonung an dieser Lage Sinn macht. Er redet von einem klein strukturierten Quartier, in dem Verdichtungsprojekten von vornherein Grenzen gesetzt sind. Zudem bewohnten die meisten Eigentümer ihre Häuser selber

und wollten an der aktuellen Situation nichts ändern. Dass sie der Aufzonung deshalb kritisch gegenüber stünden, verstehe er. Zumal sie mittelfristig damit rechnen müssten, dass der höhere Wert der Parzelle den amtlichen Wert – und die Vermögenssteuern – in die Höhe treibe.

... oder doch nicht?

Tatsächlich? «Wir haben andere Informationen», sagen Ueli Studer (SVP) und Katrin Sedlmayer (SP). Der Könizer Gemeindepräsident und die für das Dossier zu-

ständige Gemeinderätin stützen sich auf Aussagen ihres eigenen Juristen, betonen, dass der Mehrwert bei einem Erbgang nicht abgeschöpft werde. Zugleich weisen sie aber darauf hin, dass Köniz als eine der kantonsweit ersten Gemeinden die Abgabe auf Aufzonungen konsequent einfordert. Die Rechtsprechung müsse sich daher erst noch ausbilden.

Gleichzeitig zeigen sie sich den Anliegen der Betroffenen gegenüber aufgeschlossen. Beide weisen zwar darauf hin, dass sie aus den Reihen der Liegenschaftsbesitzer auch Zustimmung erfahren – eben, weil auf bestehendem Baugrund nach einer Aufzonung mehr möglich ist als bisher. Mit Blick auf das Quartier an der Feldrainstrasse halten sie aber auch fest: Sollte der Widerstand tatsächlich so einhellig sein wie von Kohler prognostiziert, werde man über die Bücher gehen.

Die Ortsplanung liegt noch bis morgen Freitag auf. Sobald die Einsprachen gesichtet sind, wird der Gemeinderat nochmals über das weitere Vorgehen diskutieren. Und entscheiden, ob er wirklich am geplanten Abstimmungstermin von Ende November festhalten will. *Stephan Künzi*

MEHR WIDERSTAND

Die Aufzonungen sind nicht das einzige strittige Thema. Auch anderswo droht der neuen Könizer Ortsplanung Ungemach: Bäuerliche Kreise haben eine Petition lanciert und in weniger als zehn Tagen 1200 Unterschriften zusammengebracht. Sie wehren sich gegen die Landschaftsschutz- und -schongebiete, durch die sie sich in ihrem Wirtschaften zu sehr eingeschränkt sehen. Näher zur Sache äussern sie sich Ende Woche bei der Petitionsübergabe. *skk*

Nette Toilette

KÖNIZ Auch in Köniz sollen die Wirte ihre WC für Gäste öffnen, die nichts konsumieren: Die Gemeinde prüft die Idee der netten Toiletten.

Nette Toiletten – das sind stille Örtchen in einer privaten Liegenschaft, die für alle zugänglich sind. Zu finden sind sie meist in Restaurants. Diese geben sich mit einem speziellen Aufkleber an der Tür als Betrieb zu erkennen, der WC-Gäste auch ohne Konsumation zulässt. Für den zusätzlichen Reinigungsaufwand winkt eine Entschädigung von der öffentlichen Hand.

Thun kennt die netten Toiletten schon länger, Bern seit einem Jahr – nun werden sie auch in Köniz zum Thema. In seinem Entwurf zum neuen Altersleitbild bekennt sich der Gemeinderat dazu, «genügend öffentliche Toiletten» schaffen zu wollen. Das, erklärt Thomas Brönnimann als zuständiger Gemeinderat, hätten die Senioren so gefordert. Und: Zu erreichen sei das Ziel am besten wohl in der Tat über den Weg der netten Toiletten.

Brönnimann schätzt, dass sich der Wunsch relativ schnell umsetzen lässt. Zumal das Altersleitbild noch im Lauf des Sommers verabschiedet werden soll: Wenn er dann mit den Wirten verhandeln und im Gemeinderat das nötige Geld holen könne, sei ein Start bereits in einem Jahr denkbar. Die Kosten werden nicht allzu hoch ausfallen. Als die Stadt Bern die netten Toiletten lancierte, war die Rede von 1000 Franken pro Jahr und Betrieb.

Ins neue Altersleitbild sind viele weitere Anliegen der Senioren eingeflossen. Heute Abend dreht sich ein Infoanlass um die Frage, wie altersfreundlich Köniz ist. Auf dem Podium sitzen eine Politikerin und fünf Politiker, die sich im Herbst allesamt der Wahl ins Gemeindepräsidium stellen. Der Anlass ist der Auftakt zur intensiven Phase im diesjährigen Wahlkampf. *skk*

Podiumsgespräch heute, 19.30 Uhr, Aula Oberstufenzentrum Köniz.

Geldsegen, aber nur auf dem Papier

BOLLIGEN Die Rechnung 2016 schloss dank höher bewerteten Grundstücken mit einem satten Gewinn ab. Mehr Geld ist deswegen aber nicht in der Gemeindekasse.

Den Bilanzfehlbetrag von 4,6 Millionen Franken getilgt, 6,7 Millionen Franken zusätzlich abgeschrieben und noch gut 2,1 Millionen Franken dem Eigenkapital zugewiesen. Die Gemeinderrechnung Bolligen schloss sehr erfreulich ab – obwohl es keinen einzigen Franken mehr in der Kasse habe, wie es Gemeinderat René Bergmann (BDP) gestern vor den Medien ausdrückte. «Das Ergebnis tut Bolligen gut.»

Der ausserordentliche Abschluss ist auf einen grossen Faktor zurückzuführen: die Neubewertung des Flugbrunnenareals. Die Gemeinde gibt das gut eine Hektare grosse Grundstück im Baurecht der Firma Frutiger ab und muss es im Finanzvermögen aufführen. Dadurch ist dieses neu 12,9 Millionen Franken wert. Bisher gehörte es zum Verwaltungsvermögen und war mit einem Franken in den Büchern.

Eine grosse Abweichung gab es beim Personalaufwand. Dort war eine Reserve von 800 000 Franken im Budget enthalten für die Sanierung der Personalvorsorgeanstalt Bolligen-Ittigen-Ostermundigen. Auf diesen Betrag musste die Gemeinde nicht zurückgreifen. Für die Sanierung reichten jene 8,14 Millionen aus, die in der Rechnung 2015 zurückgestellt worden waren und die den temporären Bilanzfehlbetrag verursacht hatten. *hus*

Wir gratulieren

GUGGISBERG

Heute feiert **Verena Hauser-Burri**, Sand, ihren 70. Geburtstag. Wir gratulieren der Jubilarin ganz herzlich und wünschen alles Gute. *eba*

Die neue Siedlung erhält ein Gesicht



Mehrstöckige Gebäude, viel Grün und ein Wasserelement: So soll die verdichtete Siedlung am Thomasweg einmal aussehen. *Aebi & Vincent Architekten Bern / zvg*

LIEBEFELD Verschieden hohe Gebäude, Innenhöfe mit Urban Gardening – und ein Bach: Jetzt ist bekannt, wie die neue Siedlung am Thomasweg aussehen wird. Noch unklar ist, wie hoch die Mietpreise der Wohnungen sein werden.

Dass am Thomasweg die alten Mehrfamilienhäuser abgerissen werden und eine neue, verdichtete Siedlung entsteht, ist seit letztem Sommer klar. Mit 85 Prozent Ja-Stimmen an der Urne schuf damals das Könizer Stimmvolk die planerischen Grundlagen dafür. Klar ist nun auch, wie die neue Wohnsiedlung dereinst aussehen wird. Gestern löstete die Besitzerin der Siedlung, die HIG Immobilienanlagengestaltung, das Geheimnis und stellte das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag vor.

Geplant sind insgesamt sechs Gebäude, die nicht nur in verschiedenen Farbtönen daherkommen, sondern auch unterschiedlich hoch sind. Das grösste und der S-Bahn zugewandte Ge-

bäude wird 21 Meter hoch sein und sieben Geschosse beinhalten. Entlang der Könizstrasse wird sechsgeschossig gebaut. Die restlichen Gebäude dazwischen werden über vier respektive fünf Geschosse verfügen. Dies soll in sämtlichen Wohnungen genügend Tageslicht ermöglichen. «Es wird zudem einen breiten Wohnungsmix geben», sagte Fritz Burri, der Anfang Jahr als HIG-Geschäftsführer zurückgetreten war, das Projekt aber weiter begleitet wird. So würden sich unter den 285 Wohnungen 1½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen befinden.

Gärten und ein Gewässer

Die Wohnungen verfügen allesamt über einen eigenen Balkon und bieten entsprechend viel Raum. Ebenso die Aussenflächen: Vorgesehen sind gleich mehrere Innenhöfe, wo es unter anderem eine Rasenfläche, einen Kinderspielplatz sowie einen Gemeinschaftsgarten geben wird. Ein Bijou dürfte zudem der Sul-

genbach sein, der wieder geöffnet werden soll. «Mit diesem Wasserelement würde die Attraktivität des Liebefelds weiter steigen», schwärmte Gemeinderätin Katrin Sedlmayer (SP). Vorerst ist der Bach allerdings nur eine Idee. Ob sie realisierbar ist, wird erst eine Machbarkeitsstudie zeigen.

Ob mit oder ohne Bach: Katrin Sedlmayer zeigte sich von dem vom Architektenbüro Aebi & Vincent entworfenen Projekt begeistert – und sie lobte die HIG für ihre Diskussionsbereitschaft während der Planungsphase. Tatsächlich sah sich die Stiftung im Vorfeld mit diversen Anliegen aus Politik und Bevölkerung konfrontiert. Eine Forderung war etwa, dass bei der neuen Siedlung pro Wohnung maximal ein halber Parkplatz entsteht. Ebenso sollten 80 Prozent des Energiebedarfs für das Heizen und das Warmwasser aus erneuerbaren Energiequellen stammen. Weiter wurde ein in die Siedlung integrierter Doppelkindergarten gefordert. Und: Damit die Bewoh-

ner der bisherigen Siedlung möglichst lange bleiben können, sollte in Etappen gebaut werden. All diese Wünsche werden beim vorgesehenen Projekt erfüllt.

Mietpreise noch offen

Ob auch die lauteste Forderung – jene nach günstigem Wohnraum – eingehalten wird, ist jedoch noch unklar. Zwar verspricht die HIG, einen Drittel der Wohnungen «im unteren Preissegment» zu bauen. «Im Moment können wir aber noch nicht sagen, wie viel die einzelnen Wohnungen genau kosten werden», sagte Fritz Burri. Klar sei aber, dass die heutigen «äusserst günstigen» Mieten sicher nicht beibehalten werden können.

Läuft alles nach Plan, soll mit dem Bau der neuen Siedlung Ende 2019 begonnen werden. Fertiggestellt dürfte das ganze Wohnprojekt frühestens 2024 sein. Die Gesamtanlagekosten belaufen sich laut Burri auf über 100 Millionen Franken. *Christoph Albrecht*

Centre Loewenberg verkauft

MURTEN Verkaufen und gleich wieder zurückmieten: Was bei Flugzeugen üblich ist, machen die SBB nun mit dem Centre Loewenberg.

Die SBB haben ihr Ausbildungszentrum Centre Loewenberg in Murten im sogenannten Sale-and-rent-back-Verfahren verkauft. Das heisst konkret, dass die SBB das Zentrum verkaufen und es anschliessend gleich wieder für 15 Jahre mieten. Käufer sei das Zürcher Unternehmen Novavest Real Estate AG, wie die SBB mitteilen. Für die Mitarbeitenden der SBB und die Angestellten im Centre Loewenberg ändere sich durch den Verkauf nichts.

Die Novavest habe den SBB für das Centre Loewenberg für die ganze Anlage 34 Millionen Franken bezahlt. Die Miete beträgt laut Novavest 2,75 Millionen Franken netto.

Der Grund für den Verkauf liege in der veränderten Immobilienstrategie, so die SBB weiter. Das Bahnunternehmen habe entschieden, die Bindung von Kapital in eigengenutzten Büro- und Verwaltungsgebäuden zu reduzieren. *fca/FN*