



## **Volksabstimmung xx.xx.2017 Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

### **Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ und Gegenvorschlag“**

Seite 3

### **Gemeindehaus Bläuacker** Ablösung der Finanzierung; Kredit

Seite 21

## Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 9. Februar 2017, 08–12 und 14–18 Uhr  
Freitag, 10. Februar 2017, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)  
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)  
Wabern (Dorfschulhaus\*)  
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)  
Niederwangen (Schulhaus)

### Öffnungszeiten

Sonntag, 12. Februar 2017, 10–12 Uhr

## Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Dieses muss **frankiert** werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) und in den Abstimmungslokalen (siehe oben) abgegeben werden.

Ausserhalb der Logenöffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.  
Letzte Leerung: Samstag, 11. Februar 2017, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:  
Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr  
Donnerstag bis 18 Uhr

## Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).  
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung  
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

# Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ und Gegenvorschlag

## Das Wichtigste in Kürze

Die von der SP lancierte Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ wurde im November 2015 mit 2267 gültigen Unterschriften eingereicht. Die Initiative wurde vom Gemeinderat geprüft und für gültig erklärt.

Die Initianten begründen das Begehren mit einer aus ihrer Sicht kritischen Situation auf dem Wohnungsmarkt in Köniz. Die Wohnkosten beanspruchen gemäss Initianten einen immer grösseren Teil des Haushaltsbudgets. Der Initiativtext sieht die Ergänzung des Baureglements mit einer neuen Bestimmung vor, die Ziele und Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen beinhaltet. Namentlich muss bei der Änderung von Nutzungsplänen, die zu einer höheren Ausnutzung führen, ein Anteil preisgünstiger Wohnraum realisiert werden. Gleichzeitig soll die Gemeinde geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben und diese bei der Landbeschaffung unterstützen.

Der Gemeinderat anerkennt, dass es für einzelne Bevölkerungsgruppen, z.B. Familien mit geringen Einkommen, anspruchsvoll ist, in den städtischen Ortsteilen von Köniz eine geeignete, finanzierbare Wohnung zu finden. Angesichts der steigenden Wohnungspreise könnte sich diese Situation künftig noch verschärfen. Die Gemeinde Köniz trägt aber bereits heute mit mehreren Massnahmen zum Angebot an preisgünstigem Wohnraum bei. Mit Blick in die Zukunft und weil das Initiativbegehren aus Sicht des Gemeinderates Unklarheiten aufweist, legt er dem Volk einen Gegenvorschlag vor.

Die Stimmberechtigten können somit über die Initiative und den Gegenvorschlag des Gemeinderates als zwei Varianten abstimmen. Die Gemeinde Köniz ist aktuell an der Revision ihrer Ortsplanung. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt und die Vorprüfung durch den Kanton ist abgeschlossen. Sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag sollen bei einer Annahme noch vor der Revision in Kraft gesetzt werden. Die enthaltenen Massnahmen kämen somit bereits im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zur Anwendung.

### **Mietwohnungsmarkt in Köniz**

Die Gemeinde Köniz weist heute einen vielfältigen Wohnungsbestand auf, sowohl bezüglich Alter und Typen der Wohnhäuser als auch bezüglich Wohnungsgrössen. Die Wohnungen sind mehrheitlich im Besitz von Privaten. Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand spielen im Vergleich mit den Nachbargemeinden, insbesondere der Stadt Bern, eine untergeordnete Rolle.

Die Gemeinde Köniz ist ein attraktiver Wohnort in unmittelbarer Nähe der Stadt Bern. Diese Attraktivität spiegelt sich auch im Wohnungsmarkt: Die Nachfrage nach Wohnraum war in den vergangenen Jahren hoch. Weil sich das Wohnungsangebot nicht gleichermaßen vergrösserte, stiegen die Mietpreise. Die Preise der auf dem Mietmarkt angebotenen Wohnungen in Köniz sind im Vergleich zu anderen Agglomerationsgemeinden wie Ostermundigen, Muri oder Ittigen durchschnittlich und tiefer als in der Stadt Bern. Der Wohnungsleerstand ist wie in der Stadt Bern und den anderen Agglomerationsgemeinden sehr niedrig. Preisgünstige Wohnungen werden in Köniz schnell vermietet. Mietwohnungen im höheren Preissegment müssen dagegen deutlich länger inseriert werden. Der Mietpreis der einzelnen Wohnungen ist zudem stark abhängig vom Alter: Ältere Wohnungen sind pro Quadratmeter im Schnitt fast einen Fünftel günstiger als neuwertige Wohnungen.

Pro Jahr wurden in Köniz in den letzten 20 Jahren durchschnittlich 150 Wohnungen neu erstellt. Dem gegenüber stammt rund die Hälfte des Wohnungsbestands aus dem Zeitraum von 1946 bis 1980. Wohnungen aus dieser Bauperiode zeichnen sich durch eher schlechtere Baubsubstanz aus und müssen saniert werden. Es wird von zwei Prozent Sanierungen pro Jahr ausgegangen, was etwa 400 Wohnungen pro Jahr entspricht. Nach Sanierungen steigen die Mietpreise häufig an, meist sinken im Gegenzug die Nebenkosten etwas. Neu gebaute und sanierte Wohnungen sind also im Durchschnitt bedeutend teurer als der Bestand im Durchschnitt. Einzelne Eigentümer passen zudem den Mietpreis aufgrund der hohen Nachfrage auch bei Mieterwechsel an.

Bei den Preisen zeigen sich grosse Unterschiede innerhalb der Gemeinde: In den stadtnahen Ortsteilen Wabern, Spiegel und Liebefeld sind die Angebotsmieten 2015 deutlich höher als im übrigen Gemeindegebiet.

Ein grosser Teil der heute in Köniz wohnenden Haushalte kann sich

auf dem aktuellen Mietwohnungsmarkt eine Wohnung leisten. Für einzelne Bevölkerungsgruppen, z.B. Familienhaushalte mit geringem Einkommen, ist es dagegen auf dem aktuellen Mietmarkt anspruchsvoll, eine geeignete, finanzierbare Wohnung in den städtischen Teilen der Gemeinde zu finden. Falls die Wohnungspreise in diesen Ortsteilen auch zukünftig steigen, verschärft sich die Situation für diese Bevölkerungsgruppen.

### **Bestehende Massnahmen der Gemeinde**

Die Gemeinde Köniz trägt bereits heute mit mehreren Massnahmen zum Angebot an preisgünstigem Wohnraum bei:

- Die Gemeinde gründete 1945 zusammen mit Privaten die „Genossenschaft für sozialen Wohnungsbau in Köniz“. Diese heisst heute „Genossenschaft Wohnraum Köniz“ und besitzt rund 160 Mietwohnungen in der Gemeinde. Die Verwaltung und Vermietung obliegt der Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde. Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen zu günstigen Preisen. Je nach Einkommen und Vermögen gewährt sie zusätzlich eine Vergünstigung.
- Die Gemeinde Köniz selber besitzt gut 100 Wohnungen, davon sind die Hälfte Alters- und Behindertenwohnungen. Die Wohnungen werden nicht subventioniert. Sie werden aber zu Preisen vermietet, die unter den durchschnittlichen Angebotsmieten in der Gemeinde liegen.
- Die Gemeinde Köniz unterstützt Haushalte mit geringen Einkommen im Rahmen der Sozialhilfe mit Beiträgen an die Wohnkosten.
- Bei neuen Zonen mit Planungspflicht zu Wohnzwecken verlangt die Gemeinde in der Regel „unterschiedliche Wohnformen und Ausbaustandards“. Dadurch wird das Ziel einer Durchmischung im Areal verfolgt. Ein Beispiel dafür ist die Entwicklung des Areals Thomasweg/Stationsstrasse. Rund ein Drittel der neuen Wohnungen in diesem Areal werden einen etwas tieferen Ausbaustandard sowie kleinere Wohnflächen aufweisen und dadurch im unteren Preissegment liegen.
- Der Gemeinderat hat im Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision festgehalten, dass er künftig gemeindeeigenes Bauland bevorzugt an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben will. Aktuell plant der Gemeinderat einen grösseren Anteil (ca. 10'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) des eigenen Landes im Ried (Baufeld F) einem gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben.

## **Massnahmen anderer Gemeinden**

Auch andere Städte und Gemeinden in der Schweiz wenden Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum an. Die häufigsten Massnahmen sind:

- Abgabe von gemeindeeigenem Bauland an gemeinnützige Bauträger.
- Finanzielle Unterstützung von gemeinnützigen Bauträgern.
- Erstellung und Vermietung von Wohnungen durch die Gemeinde.
- Einforderung von preisgünstigem Wohnraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen im Gegenzug für die Gewährung von Nutzungsprivilegien, z.B. höherer Ausnutzung.

Die Massnahme „Anteile in Nutzungsplanung vorschreiben“ ist erst in wenigen Kantonen und Gemeinden (z.B. Zug, Meggen) anzutreffen und es bestehen noch kaum Erfahrungen in der Umsetzung sowie bezüglich Wirkung dieser Massnahme.

Die von den Stimmberechtigten der Stadt Bern angenommene, aber aufgrund einer Beschwerde noch nicht rechtskräftige Wohn-Initiative verlangt, dass bei Um- und Einzonungen sichergestellt wird, dass in den Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben wird. Zudem sieht sie einen Nutzungsbonus von 20 Prozent vor, wenn bei einem Bauvorhaben sämtlicher Wohnraum preisgünstig erstellt und in Kostenmiete abgegeben wird.

## **Fachbegriffe**

### **Kostenmiete**

Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. Vor allem gemeinnützige Bauträger wenden die Kostenmiete an.

### **gemeinnützige Wohnbauträger**

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Bauträger, die nicht gewinnorientiert sind und einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraumangebot leisten. Sie stellen zudem mittels Belegungsvorschriften sicher, dass die preisgünstigen Wohnungen von Personen oder Familien mit geringeren Einkommen belegt werden. Die meisten Wohnbaugenossenschaften und -stiftungen erfüllen diese Kriterien.

## **preisgünstig**

Der Begriff „preisgünstig“ betrifft das Verhältnis von Wohnung und Preis. Preisgünstigkeit hat immer eine räumliche Komponente, da Boden- und Mietpreise stark lageabhängig sind. Zudem ist „preisgünstig“ relativ zum verfügbaren Einkommen zu betrachten. Der Begriff ist aber nicht eindeutig definiert und lässt Spielräume bei der Interpretation offen. Folgende vier Definitionen sind gebräuchlich:

- *Maximaler Anteil am Einkommen („Drittels-Regel“)*  
Eine Wohnung gilt als preisgünstig, wenn ihr Mietpreis entsprechend der gängigen Faustregel nicht mehr als einen Drittel des Einkommens des betreffenden Haushalts beträgt.
- *Maximal mitfinanzierter Mietzins durch Sozialhilfe*  
Eine Wohnung kann als preisgünstig betrachtet werden, wenn ihr Mietpreis nicht höher ist, als der maximale Betrag, welcher durch die Sozialhilfe übernommen wird. In der Gemeinde Köniz gilt zum Beispiel für einen 4-Personenhaushalt ein maximaler Nettomietzins von 1'600 Franken pro Monat.
- *Gemeinnütziger Wohnungsbau*  
Manchmal wird preisgünstiger Wohnraum mit gemeinnützigem Wohnungsbau gleichgesetzt (vgl. oben).
- *Kostenmiete*  
Verschiedentlich wird preisgünstig auch mit Kostenmiete gleichgesetzt. Wenn ein Vermieter also keinen oder nur einen geringfügigen Gewinn macht, wird eine Wohnung als preisgünstig betrachtet.

## **bezahlbar**

Die eingereichte Initiative verwendet im Titel den Begriff „bezahlbar“. Dieser Begriff basiert auf einer individuellen Perspektive. Für den einzelnen Haushalt hängt es immer von persönlichen Lebensumständen ab (Einkommen, Haushaltsgrösse, weitere Lebenshaltungskosten, etc.), ob eine Wohnung bezahlbar ist.

## **soziale Durchmischung**

Die Initiative nennt als Ziel „eine gute soziale Durchmischung in den von hohen und steigenden Mietzinsen besonders betroffenen Ortsteilen“. Die preisgünstigen Wohnungen sollen also primär in Gebieten entstehen, in denen die soziale Durchmischung heute gering ist respektive in denen eine Abnahme der Durchmischung erwartet wird. Die soziale Durchmischung hat zum Ziel, eine Vielfalt bezüglich Alter, Einkommen, Herkunft, Lebensstil, Haustypen, Haushaltsformen und –grösse zu fördern.

## Initiative

Die von der SP Köniz lancierte Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ wurde mit 2267 gültigen Unterschriften eingereicht und vom Gemeinderat für gültig erklärt. Sie verlangt die Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Köniz mit einem neuen Artikel zum preisgünstigen Wohnen.

Das Ziel der Aktivitäten der Gemeinde soll „eine gute soziale Durchmischung in den von hohen und steigenden Mietzinsen besonders betroffenen Ortsteilen“ sein. Die Initiative sieht dazu die drei folgenden Massnahmen vor (sinngemässe Wiedergabe – der wortgetreue Text ist im Anhang):

- a) Die Gemeinde schreibt bei der Revision von Nutzungsplänen, die zu einer höheren Ausnutzung führen, einen Anteil für preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vor.
- b) Die Gemeinde gibt eigene Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger ab.
- c) Die Gemeinde unterstützt gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

Die Abgabe von eigenem Land an gemeinnützige Bauträger (Massnahme b) ist eine schweizweit verbreitete Massnahme, mit welcher viele Gemeinden gute Erfahrungen gesammelt haben. Als Unterstützungsmassnahmen bei der Landbeschaffung (Massnahme c) kommen in erster Linie die Vermittlung sowie die politische und fachliche Unterstützung bei den Kaufverhandlungen in Frage. Regelmässige Finanzhilfen würden eine explizite gesetzliche Grundlage erfordern. Mit Anteilen in der Nutzungsplanung (Massnahme a) konnten erst wenige Gemeinden Erfahrungen sammeln.

Aufgrund der Formulierung der Initiative sieht der Gemeinderat bei Massnahme a gewisse Schwierigkeiten im Vollzug. Namentlich könnte die Regelung bei Aufzonen in bereits gebauten Quartieren in das Grundrecht der Eigentumsgarantie eingreifen. Der Baureglementstext gemäss Massnahme a hat noch keine direkte Wirkung, sondern muss im Einzelfall bei einer Planänderung überprüft und angewandt werden. Das öffentliche Interesse ist jeweils bei jedem Einzelfall erneut zu überprüfen, weil die Initiative einen Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsgarantie bewirkt. Die Massnahmen b und c brauchen nicht zwingend eine Verankerung im Baureglement. Diese Massnahmen können vom Gemeinderat bereits heute umgesetzt werden. Um die Unklarheiten bei Massnahme a zu beseitigen, hat der Gemeinderat sich entschieden, den Stimmberechtigten einen Gegenvorschlag zu unterbreiten.



## Argumente der Initianten

Text

## Gegenvorschlag

Der Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ orientiert sich an der Struktur des Initiativtextes. Er sieht ebenfalls eine Ergänzung des Baureglements vor und enthält dieselben drei Massnahmentypen. Eine präzisere Formulierung reduziert aber Unsicherheiten, vereinfacht den Vollzug und hat dadurch einen kleineren Verwaltungsaufwand als bei der Initiative zur Folge. Zusätzlich sieht der Gegenvorschlag vor, dass der Gemeinderat die Einzelheiten der Umsetzung in einer Verordnung regelt, und ermöglicht so einen wirksamen und praktikablen Vollzug.

Im Gegensatz zur Initiative wird ein Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau in der Nutzungsplanung nur unter zwei Bedingungen festgelegt: Einerseits muss mit der Änderung der Nutzungsplanung in einem Areal mindestens 4000 Quadratmeter zusätzliche Geschossfläche für Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass ca. zwölf Wohnungen (ein Hauseingang mit vier Geschossen mit je drei Wohnungen pro Stock) als preisgünstig erstellt und vermietet werden können. Dies entspricht einem Drittel von den ca. 40 zusätzlichen Wohnungen. Andererseits muss das Areal in einem der Ortsteile liegen, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind. Mit der Bandbreite von 20 bis 40 Prozent preisgünstigen Wohnanteil soll eine Flexibilität in der Bestimmung des Anteils ermöglicht werden, damit auf die konkrete Problematik bezüglich der Ortsteile, der sozialen Durchmischung sowie der Lage des Areals und dessen Parzellenstruktur reagiert werden kann.

Die Festlegung einer minimalen Geschossfläche und damit die Beschränkung auf grössere Areale gewährleistet ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Damit wird verhindert, dass bei Aufzonen in Einfamilienhausgebieten preisgünstiger Wohnraum in minimalem Umfang erstellt und in der Folge von der Gemeinde kontrolliert werden muss. Mit der Beschränkung auf die „zusätzlichen“ Geschossflächen werden Eingriffe in den Besitzstand verhindert; dies ist mit der Formulierung der Initiative nicht sichergestellt. Der Gegenvorschlag erfasst zudem im Gegensatz zur Initiative auch Umzonungen, die zwar keine höhere Ausnutzung zur Folge haben, die aber zu 4'000 Quadratmetern oder mehr zusätzlichem Wohnraum führen (z.B. Umzonung von Arbeitszone ohne Wohnanteil in Arbeitszone mit Wohnanteil).

## Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsveranstaltung fand am 15. Juni 2016 statt. Der Anlass wurde von rund 25 Personen besucht. Die Präsentation und die daraus entstandene Diskussion sind in einem separaten Bericht erläutert und zusammengefasst.

## Vorprüfung

Die Initiative sowie der Gegenvorschlag des Gemeinderats sind durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeiten vorgeprüft worden. Insgesamt erscheinen beide Vorhaben aus Sicht des Kantons als rechtmässig, mit der übergeordneten Planung vereinbar und als genehmigungsfähig. Zu beachten ist insbesondere, dass die Initiative und der Gegenvorschlag einer Umsetzung im Einzelfall bedürfen. Es muss die konkrete Darlegung und das öffentlichen Interesse für jedes einzelne Vorhaben geprüft resp. nachgewiesen werden.

## Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage zur Ergänzung des Baureglements hat vom 7. September bis am 6. Oktober 2016 stattgefunden. Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einsprache von drei Parteien (zwei private Grundeigentümer und Hauseigentümerverband Bern und Umgebung) sowohl gegen die Initiative als auch gegen den Gegenvorschlag eingegangen.

## Mehr Informationen

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind unter [www.koeniz.ch/wohnnitiative](http://www.koeniz.ch/wohnnitiative) zu finden. Die Originalakten können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Tel. 031 970 93 91) eingesehen werden.

### **Erwartete Zahl neuer preisgünstiger Wohnungen**

Sowohl die Initiative wie auch der Gegenvorschlag sind so formuliert, dass sich die Zahl der daraus entstehenden neuen preisgünstigen Wohnungen nicht direkt ableiten lässt.

Die tatsächliche Zahl der entstehenden preisgünstigen Wohnungen hängt einerseits von den im Rahmen der Nutzungsplanung neu geschaffenen Möglichkeiten ab (Ein-, Auf- und Umzonungen). Andererseits lassen Initiative wie Gegenvorschlag Spielräume bei der Anwendung offen: Wie hoch wird der Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Einzelfall festgelegt? In welchen Ortsteilen kommen die Anteile an preisgünstigem Wohnraum zur Anwendung? Welche Grundstücke gibt die Gemeinde an gemeinnützige Bauträger ab?

In der laufenden Ortsplanungsrevision ist die Bilanz der Ein- und Auszonungen nahezu ausgeglichen. Aufgrund des Bauzonenmoratoriums des Parlamentes ist jede Einzonung durch eine entsprechende Auszonung zu kompensieren. Es ist deshalb anzunehmen, dass sich die durch Ein- und Aufzonungen zusätzlich entstehenden preisgünstigen Wohnungen nicht besonders spürbar auf die Preise im Gesamtwohnungsmarkt von Köniz (ca. 21'000 Wohnungen) auswirken werden. Aufgrund der Erneuerungszyklen im Wohnungsmarkt und den langen Planungszeiträumen ist zudem davon auszugehen, dass diese preisgünstigen Wohnungen erst nach und nach entstehen.

Auch die Frage, ob die Initiative oder der Gegenvorschlag zu mehr preisgünstigen Wohnungen führt, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Der Gegenvorschlag ist im Gegensatz zur Initiative auch auf Umzonungen (zum Beispiel von einer Gewerbe- in eine Wohnzone) anwendbar, was grundsätzlich zu mehr preisgünstigem Wohnraum führt. Die Initiative sieht dagegen keine explizite Mindestgrösse an zusätzlich geschaffenen Geschossflächen vor, um einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Die Initiative greift jedoch erst bei ordentlichen Nutzungsplanverfahren ab 2'000 m<sup>2</sup> zusätzliche Landfläche.

Mietzinserhöhungen aufgrund von Sanierungen oder Mieterwechsel (bis 10 Prozent Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel ist nicht missbräuchlich) können weder mit der Initiative noch mit dem Gegenvorschlag beeinflusst werden. Es wird erwartet, dass in den nächsten 20 Jahren rund 40 Prozent des Wohnungsbestands saniert werden (2 Prozent pro Jahr, ca. 400 Wohnungen). Im Verhältnis dazu geht

der Gemeinderat davon aus, dass mit der Initiative oder mit dem Gegenvorschlag in den nächsten 20 Jahren zwischen 1,3 und 1,7 Prozent preisgünstige Wohnungen neu erstellt werden. Eine Garantie, dass auch wirklich die einkommensschwächeren Haushalte preisgünstiger wohnen können, ist weder mit der Initiative noch mit dem Gegenvorschlag gewährleistet.

### **Ressourcen und Finanzen**

Insgesamt lösen sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag direkt und indirekt einen finanziellen und personellen Aufwand bei der Gemeinde aus.

Die Umsetzung der Anteile für preisgünstigen Wohnraum in der Nutzungsplanung hat zwar keine direkten Kostenfolgen für die Gemeinde. Für die grundeigentümergebundene Sicherung und die Kontrolle der Umsetzung ist aber mit einem erheblichen Zusatzaufwand für die Gemeindeverwaltung zu rechnen.

Sowohl Initiative als auch Gegenvorschlag sehen vor, dass die Gemeinde eigene Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt. Wird ein Baurechtszins vereinbart, der unter demjenigen liegt, den die Gemeinde auf dem freien Markt erzielen könnte, führt dies zu potenziellen Mindereinnahmen für die Gemeinde.

Sowohl Initiative als auch Gegenvorschlag sehen zudem vor, dass die Gemeinde gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt. Eine finanzielle Unterstützung ist nicht möglich, hierzu müssten Umfang und Kriterien für die Gewährung von Finanzhilfen in einem Reglement klar festgelegt werden. Unterstützungsmassnahmen wie die Vermittlung sowie die politische und fachliche Unterstützung bei Kaufverhandlungen erfordern ebenfalls zusätzliche Ressourcen.

## **Was geschieht bei Annahme der Initiative?**

Nach der Volksabstimmung werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorlage tritt nach Ablauf einer Beschwerdefrist von einem Monat nach der Publikation der Genehmigung in Kraft, wenn keine Beschwerden eingehen. Die Ortsplanungsrevision wird vor der öffentlichen Auflage mit dem neuen Baureglementsartikel ergänzt und die betroffenen Areale mit Mehrnutzung werden entsprechende Vorschriften erhalten. Zu beachten ist, dass für die Umsetzung der Initiative diverse Annahmen getroffen werden müssten und mit grösseren rechtlichen Unsicherheiten umgegangen werden müsste. Die Auflage der Ortsplanungsrevision würde sich verzögern, bis die Rahmenbedingungen geklärt sind.

## **Was geschieht bei Annahme des Gegenvorschlags?**

Der Ablauf ist im Grundsatz derselbe wie bei Annahme der Initiative.

## **Was geschieht, wenn weder der Gegenvorschlag noch die Initiative angenommen werden?**

Die Gemeinde Köniz wird ihre Massnahmen für den „preisgünstigen Wohnungsbau“ wie bisher weiterverfolgen. Wie schon in der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision klargestellt worden ist, wird die Gemeinde auf zwei Ebenen positiv zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum einwirken. Einerseits werden bei noch nicht realisierten resp. grundsätzlich überarbeiteten Zonen mit Planungspflicht in den Vorschriften bei den Grundsätzen neu „unterschiedliche Wohnformen und Ausbaustandards“ vorgeschrieben (vgl. Beispiel ZPP-Thomasweg/Stationsstrasse). Zweitens will der Gemeinderat gemeindeeigenes Bauland bevorzugt an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben.

## Argumente im Parlament - Initiative

### **PRO**

- TEXT
- TEXT
- TEXT

### **CONTRA**

- TEXT
- TEXT
- TEXT

## Argumente im Parlament - Gegenvorschlag

### PRO

- TEXT
- TEXT
- TEXT

### CONTRA

- TEXT
- TEXT
- TEXT



### **1. Initiative**

Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten mit **X zu Y Stimmen und Z** Enthaltungen, die Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ abzulehnen. Für den Fall der Annahme, wird der Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den Gemeinderat bestimmt.

### **2. Gegenvorschlag**

Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten mit **X zu Y Stimmen und Z** Enthaltungen, den Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ und die Inkraftsetzung durch den Gemeinderat anzunehmen.

Köniz, 5. Dezember 2016

Der Präsident: Markus Willi

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Ergänzung Baureglement [Initiativtext](#)

### **Art. 26a Neu** - 2a preisgünstiges Wohnen

<sup>1</sup> Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung in den von hohen und steigenden Mietzinsen besonders betroffenen Ortsteilen setzt sich die Gemeinde aktiv für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

- a) bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen, die zu einer höheren Ausnutzung führen, einen angemessenen Anteil (in der Regel einen Drittel) des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält. Diese Zweckbestimmung ist mit geeigneten Instrumenten dauerhaft zu sichern. Ausnahmen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

### Ergänzung Baureglement [Gegenvorschlag](#)

#### **Art. 26a Neu** - 2a preisgünstiges Wohnen

<sup>1</sup> Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

- a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20 - 40% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

<sup>2</sup> Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind; der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:

- a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;
- b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;
- c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.



# Gemeindehaus Bläuacker

Ablösung der Finanzierung des Gemeindehauses Bläuacker durch die Pensionskasse des Personals der Einwohnergemeinde Köniz; Kredit

## Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 1999 haben die Könizer Stimmberechtigten im Rahmen der Überbauung Bläuacker den Kredit von 15,02 Mio. Franken für die Erstellung des Gemeindehauses Bläuacker mit einem Ja-Anteil von 75,8 % bewilligt. Der Gemeinderat erhielt die Kompetenz, über die zum Realisierungszeitpunkt wirtschaftlich günstigste Finanzierung entscheiden zu können. Wegen des damals drohenden Defizits und Bilanzfehlbetrags in der Gemeindekasse entschied der Gemeinderat, das Gemeindehaus Bläuacker durch die Pensionskasse des Personals der Einwohnergemeinde Köniz – nachfolgend „PK Köniz“ genannt – finanzieren zu lassen. Konkret finanzierte die PK Köniz der Gemeinde die Erstellungskosten des GHB. Das Gemeindehaus Bläuacker wurde gebaut und im November 2004 bezogen, seither mietet die Gemeinde das Gebäude von der PK Köniz. Der von den Stimmberechtigten bewilligte Kredit musste nicht in Anspruch genommen werden und verfiel im Jahr 2010.



*Gemeindehaus Köniz*

Die jetzige Mietlösung ist für die Gemeinde Köniz finanziell nachteilig. Angesichts des tiefen Zinsniveaus am Kapitalmarkt ist es für die Gemeinde interessanter, die Finanzierung abzulösen und der PK Köniz den entsprechenden Betrag zurück zu bezahlen. Das Parlament beantragt deshalb den Könizer Stimmberechtigten, den entsprechenden Kredit von 14,6 Mio. Franken zu bewilligen.

## **Situation heute**

Die Nutzung des Gemeindehauses Bläuacker ist in einem Mietvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der PK Köniz mit einer Laufzeit von 15 Jahren geregelt (2005 – 2019). Der Mietzins wurde wie folgt festgelegt:

- Die ersten fünf Jahre (2005 – 2009) ist der Mietzins um jährlich 1,0 % der Investitionssumme vergünstigt und betrug rund 682'000 Franken pro Jahr.
- Die zweiten fünf Jahre (2010 – 2014) ist der Mietzins nicht mehr vergünstigt und betrug rund 842'000 Franken pro Jahr.
- In den dritten fünf Jahren (2015 – 2019) werden die Vergünstigungen der ersten fünf Jahre zurückbezahlt, der Mietzins beträgt rund 1'003'000 Franken pro Jahr.

Das Parlament hat dieser Finanzierungslösung und dem Mietvertrag 2002 zugestimmt und gleichzeitig eine „Rückabwicklung“ des Geschäfts im gegebenen Zeitpunkt beschlossen. Wenn heute die Stimmberechtigten den beantragten Kredit beschliessen, so wird damit das „Rückabwicklungs“-Anliegen des Parlaments aus dem Jahr 2002 erfüllt.

## **Weshalb eine neue Lösung?**

Die heutige Mietvariante hat für die Gemeinde verschiedene Nachteile. Der Mietzins von gut 1 Mio. Franken pro Jahr bis 2019 und danach von voraussichtlich rund 850'000 Franken pro Jahr bedeutet für die Erfolgsrechnung eine grosse Belastung. Demgegenüber sind seit dem Bezug des Gemeindehauses Bläuacker im November 2004 die Zinsen am Kapitalmarkt stark gesunken. Eine selber finanzierte Lösung käme die Gemeinde bereits kurzfristig deutlich günstiger zu stehen als die heutige Mietlösung. Unbefriedigend an der mo-

mentanen Situation ist nicht zuletzt, dass die Gemeinde gleichzeitig Mieterin und Bewirtschafterin des Gemeindehauses Bläuacker ist. Mit der PK Köniz als Vermieterin ergeben sich diverse Schnittstellen, welche zu einem unnötigen Mehraufwand führen.

Der Gemeinderat hat für die zukünftige Nutzung des Gemeindehauses Bläuacker und für die Regelung der Eigentumsverhältnisse vier Szenarien geprüft: 1) Ablösung der Finanzierung durch die PK Köniz, 2) Verkauf des Grundstücks an die PK Köniz, 3) Einräumung eines Baurechts an die PK Köniz, 4) Fortführung der heutigen Mietlösung. Der Gemeinderat kam zum Schluss, dass die Ablösung der Finanzierung für die Gemeinde kurz-, mittel- und langfristig die beste Lösung ist. Deshalb ist vorgesehen, den laufenden Mietvertrag im gegenseitigen Einvernehmen per 31. März 2017 zu beenden und der PK Köniz die Kosten für den Bau des Gemeindehauses Bläuacker mit gewissen Bereinigungen zurückzuzahlen (siehe nächstes Kapitel). Ein externes Gutachten bestätigte die vom Gemeinderat gewählte Strategie.

## Der beantragte Kredit

Der Bau des Gemeindehauses Bläuacker kostete gemäss Bauabrechnung 16,05 Mio. Franken. Diesen Betrag hat die PK Köniz für die Erstellung des GHB aufgewendet. Die 16,05 Mio. Franken sind also die Basis für die Berechnung der Summe, welche die Gemeinde Köniz der PK Köniz zurückerstatten muss. Folgende Beträge müssen von den 16,05 Mio. Franken abgezogen respektive zu diesen hinzugezählt werden:

- Abschreibung von linear 1% der Investitionssumme für die Jahre 2005 bis und mit März 2017 (Ende des Mietvertrags zwischen der Gemeinde und der PK Köniz).
- + Wie weiter oben in der Botschaft beschrieben, gewährte die PK Köniz der Gemeinde in den ersten fünf Jahren des Mietverhältnisses (2005 – 2009) einen vergünstigten Mietzins. Nach einer Fünfjahresperiode mit regulärem Mietzins (2010 – 2014) begann 2015 die Fünfjahresperiode bis 2019, in der die Mietzinsvergünstigungen der ersten fünf Jahre rückerstattet werden. Da das Mietverhältnis im vorgesehenen Szenario vorzeitig per 31. März 2017 beendet wird, muss die Gemeinde der PK Köniz die noch ausstehenden Mietzinsrückerstattungen bis Ende 2019 mit einer Einmalzahlung begleichen.

- + 2015 hat die PK Köniz im Gemeindehaus Bläuacker für 85'000 Franken eine Investition getätigt (Ersatz des Hausleitsystems, Hard- und Software). Bei einer Lebensdauer von 15 Jahren beträgt der Restwert der Investition per Ende März 2017 noch 77'500 Franken. Diesen Restwert muss die Gemeinde der PK Köniz abgelten.
- + Der Mietbetrag, den die Gemeinde der PK Köniz entrichtet, ist angelehnt an den Zinssatz für variable Ersthypotheiken der Berner Kantonalbank und kann deshalb leicht variieren. Der effektive Mietbetrag kann folglich erst nach Beendigung des Mietverhältnisses genau berechnet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Herleitung des beantragten Kredits:

<b>Herleitung beantragter Kredit</b>		
Investitionssumme für den Bau des Gemeindehauses Bläuacker	CHF	16'050'000.00
Abschreibung 1% linear (2005 – Ende März 2017)	CHF	- 1'966'125.00
<b>Zwischentotal I</b>	<b>CHF</b>	<b>14'083'875.00</b>
Restzahlung Mietzinsvergünstigung der ersten fünf Jahre	CHF	441'375.00
Restwert einer Investition der PK Köniz aus dem Jahr 2015	CHF	77'500.00
<b>Zwischentotal II</b>	<b>CHF</b>	<b>14'602'750.00</b>
Rundung	CHF	-2'750.00
<b>Total beantragter Kredit</b>	<b>CHF</b>	<b>14'600'000.00</b>

Da sich das Grundstück samt dem Gemeindehaus Bläuacker grundbuchlich im Eigentum der Gemeinde befindet, fallen keine Verschreibungskosten an.



## Finanzielle Auswirkungen

Das vorliegende Geschäft hat direkte und indirekte finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde Köniz.

### **Direkte Auswirkungen**

Nimmt die Gemeinde ein Kapital von 14,6 Mio. Franken auf dem Markt auf, muss sie dafür bei einer festen Laufdauer von 10 Jahren einen Zins von 1 % oder weniger bezahlen. Bei einem Kredit von 14,6 Mio. Franken ergibt sich somit ein Betrag von jährlich höchstens 146'000 Franken. Hinzu kommen durchschnittlich zirka 150'000 Franken pro Jahr für Versicherungen, Eigentümerlasten, Unterhalt, Rückstellungen (jährlich 0,75 % der Baukosten) und Reparaturen, welche bisher die PK Köniz bezahlt hat. Das Gemeindehaus Bläuacker käme die Gemeinde somit auf rund 296'000 Franken pro Jahr zu stehen. Die Betriebskosten werden hier nicht näher thematisiert, weil sie bereits heute von der Gemeinde als Mieterin getragen werden.

### **Indirekte Auswirkungen**

Das Gemeindehaus Bläuacker und die zugehörige Parzelle gehören zum Verwaltungsvermögen. Gemäss den geltenden kantonalen Vorschriften (HRM 2) müssen jährlich linear 3 % abgeschrieben werden. Bei einem Kredit von 14,6 Mio. Franken wird die Erfolgsrechnung somit zusätzlich mit 438'000 Franken belastet. Nach 33 Jahren ist der Kredit vollständig abgeschrieben, die Zins- und Abschreibungskosten fallen weg.

Die Schulden der Gemeinde Köniz nehmen brutto um 14,6 Mio. Franken zu.

### **Fazit**

Der Gemeinde erwachsen im ersten Jahr nach der Ablösung der Finanzierung rund 734'000 Franken an Fixkosten (= Summe der direkten und indirekten Auswirkungen). Dem steht die heutige Lösung mit einem Mietzins bis Ende 2019 von rund 1'003'000 Franken pro Jahr und in den Folgejahren von voraussichtlich rund 850'000 Franken gegenüber. Die Gemeinde würde demnach in der Erfolgsrechnung bereits im ersten Jahr rund 269'000 Franken sparen. Ab dem 33. Jahr würden nur noch die rund 150'000 Franken für Versicherungen, Eigentümerlasten, Unterhalt, Rückstellungen und Reparaturen anfallen. Die übrigen Ausgabenposten, welche unter den direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen aufgeführt sind, entfielen.

## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Wird der Kredit bewilligt, zahlt die Gemeinde einen Betrag von 14,6 Mio. Franken per 1. April 2017 an die PK Köniz zurück. Die Gemeinde ist danach nicht länger Mieterin im eigenen Haus. Die Erfolgsrechnung wird bereits im ersten Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses um rund 269'000 Franken entlastet.

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage?

Lehnen die Könizer Stimmberechtigten den beantragten Kredit ab, bleibt die Gemeinde Köniz weiterhin Mieterin des Gemeindehauses Bläuacker. Da die Revisionsstelle der PK Köniz eine Bereinigung der jetzigen Eigentumsverhältnisse verlangt, müsste die Gemeinde der PK Köniz die Parzelle entweder verkaufen oder ihr ein Baurecht einräumen. Bis die getroffene Lösung in Kraft treten würde, müsste die Gemeinde der PK Köniz gemäss laufendem Mietvertrag weiterhin einen Mietzins von rund 1,003 Mio. Franken pro Jahr entrichten. Die Erfolgsrechnung der Gemeinde würde viel stärker belastet als mit der vorgeschlagenen Ablösung der Finanzierung.

## Argumente im Parlament

### PRO

- TEXT
- TEXT
- TEXT

### CONTRA

- TEXT
- TEXT
- TEXT

## Antrag

Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Für die Ablösung der Finanzierung durch die PK Köniz für die Erstellung des Gemeindehauses Bläuacker wird ein Kredit von 14,6 Mio. Franken zu Lasten Konto 4610.5040.0203, Gemeindehaus Bläuacker, bewilligt.

Köniz, 5. Dezember 2016

Der Präsident: Markus Willi

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel







