



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 13. Juni 2021

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

**Änderung der Gemeindeordnung
Anpassung der Kompetenzregelung
bei Erhöhungen der Steueranlage** Seite 3
Instrument einer befristeten Steuererhöhung

**Köniz, Bahnhof West
Übernahme Baurechte und
Mietverhältnisse, Sägestrasse 65–69** Seite 12
Bewilligung eines Kredits

Abstimmungslokale

Sie haben die Möglichkeit, bei den nachstehenden Abstimmungslokalen **persönlich** an der Urne abzustimmen oder zu wählen. Das Lokal mit Stern (*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten (neu ab Juni 2021)

Donnerstag, 10. Juni 2021, 16–18 Uhr
Freitag, 11. Juni 2021, 14–16 Uhr

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

Öffnungszeiten

Sonntag, 13. Juni 2021, 10–12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert und beachten Sie die Anleitung auf der Rückseite des Antwortkuverts. **Wichtig:** Der Stimmrechtsausweis ist im entsprechenden Feld zu unterschreiben und zusammen mit dem verschlossenen Stimmkuvert in das Antwortkuvert zu legen.

Übergeben Sie das Antwortkuvert entweder rechtzeitig und frankiert der Post oder werfen Sie dieses bis spätestens am Samstag, 14.00 Uhr (letzte Leerung) vor dem Abstimmungs- oder Wahltag in den Briefkasten beim Gemeindehaus Bläuacker, Köniz ein.

Das geltende Recht

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

Änderung der Gemeindeordnung Anpassung der Kompetenzregelung bei Erhöhungen der Steueranlage

Instrument einer befristeten Steuererhöhung

Das Wichtigste in Kürze

Nach geltendem Recht legt das Parlament jedes Jahr gemeinsam mit dem Budget die Höhe der kommunalen Steueranlage für das kommende Jahr fest. Für die Erhöhung der Steueranlage sind die Stimmberechtigten zuständig. Um in Zukunft einer Steuererhöhung einen befristeten Charakter geben zu können, wird mit dieser Vorlage eine Änderung der Gemeindeordnung beantragt. Neu soll eine Steuererhöhung mit einem zeitlichen Ziel verknüpft werden können. Dabei wird gleichzeitig mit der Erhöhung ein Jahr angegeben, in dem die Steuern wieder gesenkt werden müssen.

Mit dem neuen Instrument kann das Gemeindeparlament der Bevölkerung beantragen, dass eine Erhöhung verbindlich nur von befristeter Dauer ist und zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder ganz oder teilweise rückgängig gemacht werden soll. Mit dem befristeten Charakter kann die Akzeptanz für eine notwendige Steuererhöhung erhöht werden.

Geltende Regelung

Die geltende Gemeindeordnung legt fest, dass das Gemeindeparlament die Steueranlage jedes Jahr gemeinsam mit dem Budget festlegen muss. Die Kompetenzen der Stimmbevölkerung sind dabei wie folgt geregelt:

- Wird eine Erhöhung der Steueranlage beantragt, so sind die Stimmberechtigten zuständig.
- Wird eine Herabsetzung der Steueranlage beantragt, so ist das Parlament zuständig, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.
- Wird keine Änderung der Steueranlage beantragt, so ist abschliessend das Parlament zuständig.

Über eine Steuererhöhung entscheiden somit immer die Stimmberechtigten an der Urne; bei einer Steuersenkung kann das Referendum ergriffen werden. Bleibt die Steueranlage unverändert, entscheidet das Parlament allein, ohne Mitsprachemöglichkeit der Stimmberechtigten.

Änderung der Gemeindeordnung

Die Akzeptanz einer finanzpolitisch notwendigen Erhöhung der Steueranlage lässt sich verbessern, wenn diese von vornherein befristet sein soll. Um in Zukunft einer Steuererhöhung einen befristeten Charakter geben zu können, soll ein neues Instrument geschaffen werden. Neu kann das Gemeindeparlament mit dem Antrag an die Stimmberechtigten zu einer Steuererhöhung auch ein Ziel vorgeben: Die Steueranlage soll zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder auf einen vorgegebenen Zielwert gesenkt werden. Erreichen Parlament und Gemeinderat das Ziel nicht, das heisst, die Steueranlage wird nicht auf den festgelegten Zielwert gesenkt, dann kommt es automatisch erneut zu einer obligatorischen Volksabstimmung über die Steueranlage und das Budget.

Zu diesem Zweck soll ein neuer Artikel 33a in die Gemeindeordnung eingefügt werden:

Art. 33a (neu)

- 1 Wird eine Erhöhung der Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern beantragt, so kann im Beschluss der Stimmberechtigten darauf hingewiesen werden, dass die vorliegende Bestimmung anwendbar ist.
- 2 Der Beschluss legt in diesem Fall im Sinn eines Ziels fest, dass die Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern spätestens für ein bestimmtes Kalenderjahr («Zieljahr») wieder auf einen bestimmten tieferen Wert festgesetzt werden soll.
- 3 Diese Festlegung des Ziels fällt schon vor dem Zieljahr ohne Weiteres dahin
 - a) mit einem Beschluss des zuständigen Organs, der die Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern auf den bestimmten tieferen Wert oder tiefer festsetzt;
 - b) mit einem Beschluss über eine Erhöhung der Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern;
 - c) mit einer erneuten Festlegung eines Ziels gemäss Absatz 2.

- 4 Wird für das Zieljahr eine höhere als die im damaligen Beschluss als Ziel angegebene Steueranlage beantragt, so beschliessen die Stimmberechtigten
 - a) das Budget der Erfolgsrechnung und die Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern,
 - b) den Satz der Liegenschaftssteuer.
- 5 Die Stimmberechtigten können in diesem Beschluss wiederum nach den Absätzen 1 und 2 vorgehen.

Der konkrete Umsetzungsfall würde wie folgt aussehen:

- Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten eine höhere Steueranlage.
- Der Antrag beinhaltet ein bestimmtes Jahr, in dem die Steueranlage wieder auf einen bestimmten Zielwert fallen soll.
- Die Stimmberechtigten folgen dem Antrag des Parlaments, beschliessen also die Steuererhöhung und die Zielvorgaben.
- Beschliesst das Parlament auf das Zieljahr hin eine höhere Steueranlage als den Zielwert, dann kommt es automatisch zu einer erneuten Volksabstimmung.

Der entsprechende Beschluss der Stimmberechtigten könnte beispielsweise so aussehen (Steueranlage und Jahreszahl können natürlich bei jedem Anwendungsfall in einem gewissen Rahmen frei gewählt werden):

«Die Steueranlage beträgt 1,59 (Art. 33a Gemeindeordnung ist anwendbar; Ziel für das Jahr 2030: 1,51)»

Vom Modell her ist es denkbar, dass schon der Gemeinderat dem Parlament beantragt, vom neuen Artikel 33a GO Gebrauch und eine Zielvorgabe zu machen. Es ist aber auch denkbar, dass der Gemeinderat eine «normale» Steuererhöhung ohne Zielvorgabe beantragt und die Zielvorgaben erst vom Parlament, an der Parlaments-sitzung, hinzugefügt werden.

Mit dieser Bestimmung kann erreicht werden, dass eine Steuererhöhung mit einer Befristung verknüpft wird. Das Parlament kann aber auch wie bis anhin eine Steuererhöhung ohne Zielwert festlegen.

Gründe für die neue Regelung

Die Gemeinde Köniz hat in den vergangenen Jahren regelmässig Defizite in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Aufgrund der angespannten finanziellen Lage wurden bereits mehrere Sparprogramme durchgeführt und dadurch eine weitergehende Ergebnisverschlechterung verhindert. Allerdings zeigt der aktuelle Finanzplan auf, dass weiterhin ein strukturelles Defizit besteht.

Zurzeit und in den kommenden Jahren investiert die Gemeinde Köniz sehr viel. Unter anderem saniert die Gemeinde die Schulhäuser im Spiegel, in Oberwangen und Mengestorf. Im Ried wurde ein neues Schulhaus gebaut und die Infrastruktur für die neuen Wohnbauten erstellt. Weiter investiert die Gemeinde in den Strassenunterhalt (z.B. Oberriedstrasse). Diese Investitionen sind wichtig, damit Köniz für die Bevölkerung und die Wirtschaft weiterhin eine attraktive Gemeinde bleibt. Da die Investitionen nur teilweise aus eigenen Mitteln finanziert werden können, erhöhen sich dadurch aber die Schulden der Gemeinde. Zusätzlich erhöhen sich in den kommenden Jahren aufgrund der Investitionen auch die Abschreibungen; diese belasten den Steuerhaushalt direkt. Sie sind ein wesentlicher Grund, dass die Finanzplanung für die Gemeinde heute und in den kommenden Jahren Defizite ausweist.

Um die finanzielle Situation zu verbessern, hat der Gemeinderat dem Parlament bereits mehrmals eine Erhöhung der Steueranlage beantragt. Das Parlament lehnte in den Jahren 2016 und 2018 eine Erhöhung ab, im Jahr 2019 lehnt das Volk eine Steuererhöhung ab.

Im Parlament wurde im Jahr 2020 eine Motion überwiesen, die die Möglichkeit einer befristeten Steuererhöhung fordert. Damit kann deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass die Anhebung der Steuern auf Zeit erfolgen soll, womit sich auch die Akzeptanz in der Politik und Bevölkerung verbessern lässt. Mit der vorliegenden Änderung der Gemeindeordnung soll diese Möglichkeit geschaffen werden.

Wird diese Vorlage angenommen, kann sie bereits für das Budget 2022 angewendet werden. Dies unter der Voraussetzung, dass sich das Parlament für eine Anhebung der Steueranlage ausspricht und diese mit einem Senkungsziel verknüpfen will. Das neue Instrument steht auch später zur Verfügung, unabhängig von der aktuellen Finanzlage.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Bei einer Annahme der Vorlage hat das Gemeindeparlament in Zukunft die Möglichkeit, eine Steuererhöhung mit einem Senkungsziel auf ein bestimmtes Jahr zu verknüpfen. Die Steuererhöhung muss, wie heute, von den Stimmberechtigten genehmigt werden. Wird dieses Ziel nicht erreicht, kommt es zwingend zu einer erneuten Volksabstimmung über Steueranlage und Budget.

Auch bei einer Annahme der Vorlage hat das Parlament weiterhin die Möglichkeit, eine Steuererhöhung ohne Senkungsziel zu beantragen.

Ein Ja zu dieser Vorlage hat keine Auswirkung auf die Steueranlage des kommenden Jahres. Wird eine Steuererhöhung für das Jahr 2022 beantragt, unterliegt dies einer separaten Volksabstimmung.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung der Vorlage wird das neue Instrument nicht eingeführt, es bleibt bei der bisherigen Regelung. Das Parlament hat keine Möglichkeit, eine Steuererhöhung mit einem Senkungsziel zu verknüpfen.

Bei einer Steuererhöhung kommt es weiterhin zu einer obligatorischen Volksabstimmung, und bei einer Senkung kann das fakultative Referendum ergriffen werden. Bleibt die Steueranlage unverändert, entscheidet das Parlament allein, ohne Mitsprachemöglichkeit der Stimmberechtigten.

Ein Nein zu dieser Vorlage hat keine Auswirkung auf die Steueranlage des kommenden Jahres.

PRO

- Die Stimmberechtigten bekommen in der Frage des Steuersatzes mehr Kompetenz. Denn nur die Stimmberechtigten, welche die Steuererhöhung und das Senkungsziel beschlossen haben, können dieses ändern oder aufheben, falls es nicht erreicht wird.
- Das neue Instrument erlaubt es, Senkungsziele mit einer Verbindlichkeit zu versehen, die auch noch gilt, wenn die Parlamentsmitglieder, die sich zu dem Ziel bekannt haben, nicht mehr im Amt sind.
- Das Senkungsziel bekommt für Parlament und Gemeinderat einen höheren Stellenwert, wenn es verbindlich ist und nur durch eine Volksabstimmung geändert werden kann. Dadurch wird es wahrscheinlicher, dass das Senkungsziel erreicht wird.
- Wenn der Grund für eine Steuererhöhung befristet ist, ist es sinnvoll, auch die Steuererhöhung selbst mit einer Art Frist zu versehen. Das wird mit dem neuen Instrument möglich.
- Neu kann das Parlament den Stimmberechtigten sogar zwei Varianten gleichzeitig zur Abstimmung vorlegen, eine unbefristete Steuererhöhung und eine Steuererhöhung mit Senkungsziel.
- Mit einem Senkungsziel hat die Abstimmung zur Steuererhöhung eventuell bessere Chancen zur Annahme.
- Die Möglichkeit der Befristung kann Vertrauen schaffen, indem eine versprochene Senkung zu einem späteren Zeitpunkt ganz oder teilweise umgesetzt werden muss und nicht nur ein Versprechen ist.

CONTRA

- Das Versprechen einer Senkung innerhalb eines einigermaßen absehbaren Zeitraums ist der Bevölkerung «Sand in die Augen gestreut».
- Es ist fraglich, ob die Finanzlage es zulässt, den Steuersatz nach dem definierten Zeitraum wieder zu senken. Viele Einflussfaktoren sind kaum abschätzbar. Es besteht die Gefahr, damit Investitionen auf künftige Generationen abzuwälzen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 32 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Die Änderung der Gemeindeordnung wird beschlossen (neuer Art. 33a: Budget und Steueranlagen mit Senkungsziel).
- Der Gemeinderat bestimmt das Datum des Inkrafttretens.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Änderung der Gemeindeordnung zustimmen (Anpassung der Kompetenzregelung bei Erhöhungen der Steueranlage, «Instrument einer befristeten Steuererhöhung»)?

Köniz, 15. März 2021

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katja Niederhauser-Streiff

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Gemeindeordnung, Änderungsvorlage

Änderung (Teilrevision) der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004 (101.1)

Bisheriger Text

Die heute geltende Gemeindeordnung enthält keinen Artikel 33a.

Vorlage neu

Art. 33a (neu)

Budget und Steueranlagen mit Senkungsziel

- 1 Wird eine Erhöhung der Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern beantragt, so kann im Beschluss der Stimmberechtigten darauf hingewiesen werden, dass die vorliegende Bestimmung anwendbar ist.
- 2 Der Beschluss legt in diesem Fall im Sinn eines Ziels fest, dass die Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern spätestens für ein bestimmtes Kalenderjahr («Zieljahr») wieder auf einen bestimmten tieferen Wert festgesetzt werden soll.
- 3 Diese Festlegung des Ziels fällt schon vor dem Zieljahr ohne Weiteres dahin
 - a) mit einem Beschluss des zuständigen Organs, der die Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern auf den bestimmten tieferen Wert oder tiefer festsetzt;
 - b) mit einem Beschluss über eine Erhöhung der Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern;
 - c) mit einer erneuten Festlegung eines Ziels gemäss Absatz 2.
- 4 Wird für das Zieljahr eine höhere als die im damaligen Beschluss als Ziel angegebene Steueranlage beantragt, so beschliessen die Stimmberechtigten
 - a) das Budget der Erfolgsrechnung und die Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern,
 - b) den Satz der Liegenschaftssteuer.

5 Die Stimmberechtigten können in diesem Beschluss wiederum nach den Absätzen 1 und 2 vorgehen.

Köniz, Sägestrasse 65–69, Übernahme von Baurechten und Mietverträgen

Bewilligung eines Kredits

Das Wichtigste in Kürze

Besitzverhältnisse

Im markanten, rot gebänderten Bau vis-à-vis des Bahnhofs Köniz, an der Sägestrasse 65, befindet sich der mit rund 2'500 m² oberirdische Geschossfläche zweitgrösste Bürostandort der Gemeinde. Die Gemeinde hat diese Fläche und drei Parkplätze gemietet. Die übrigen Stockwerke und Parkplätze werden von der Heiniger Kabel AG genutzt. Ihr gehören die Gebäude Sägestrasse 65 und 69 (Baurechte). Den Parkplatz und ein weiteres Gebäude hat die Heiniger Kabel AG gemietet. Beide Baurechte und die Mietverträge dauern noch bis ins Jahr 2033. Mit dem Ablauf der Baurechte wird eine Entschädigung für die Gebäude fällig, die sogenannte Heimfallentschädigung (Fachbegriffe: s. Anhang, S.21).

Interessen der Gemeinde

Die Lage unmittelbar beim Bahnhof ist für die Klientinnen und Klienten der Abteilung Soziales, die im Gebäude Sägestrasse 65 untergebracht ist, ideal. Die Gemeinde ist am Erwerb interessiert. Sie möchte erstens ihre Mietflächen sichern und zweitens das Gebiet planerisch und städtebaulich direkt beeinflussen. Sie erachtet diese bestens erschlossenen und zentral gelegenen Grundstücke als Schlüsselareal mit städtebaulichem Potential. Städtebaulich ist vor allem der Parkplatz ein unschöner Ort. Dank eines Anbaurechts an die Hochbauten auf der Südseite könnte dieser Teil des Areals viel besser genutzt und durch die Verdichtung städtebaulich aufgewertet werden. Als Mieterin, Baurechtsnehmerin und idealerweise spätere Grundeigentümerin könnte die Gemeinde diese Verbesserungen erreichen.

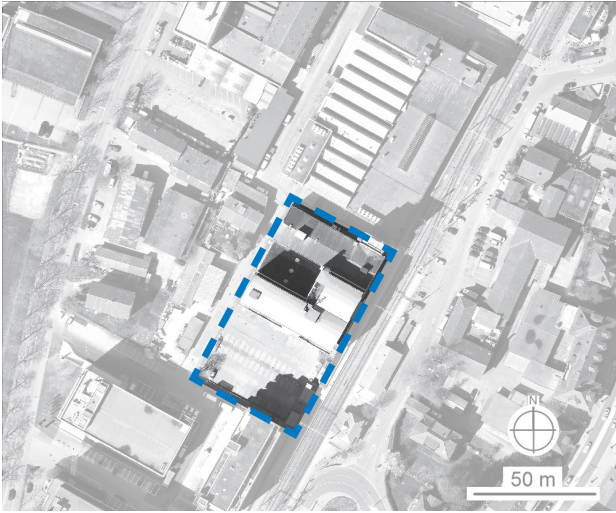
Finanzielles

Das Areal ist heute in privater Hand. Die Eigentümerin hat es teilweise vermietet, teilweise im Baurecht abgegeben. Die Verträge laufen alle noch bis am 30. April 2033. Baurechtsnehmerin ist die Heiniger Kabel AG. Sie ist auch Mieterin der Liegenschaft, die ihr nicht gehört.

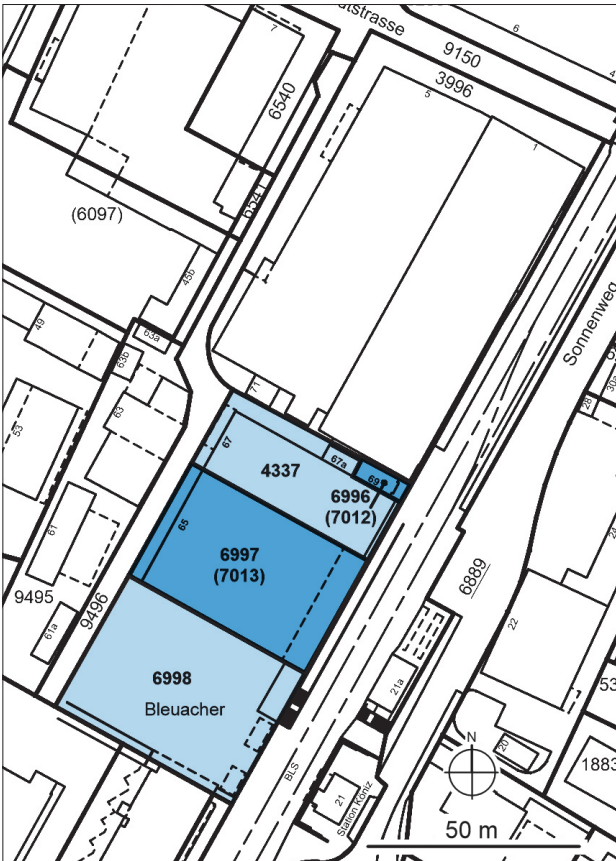
Die Gemeinde hat mit der Heiniger Kabel AG Verhandlungen über den Erwerb der Baurechte und die Übernahme der Mietverträge geführt. Diese ist bereit, der Gemeinde ihre Baurechte an der Sägestrasse 65 und 69 zu einem Preis von 9,6 Mio. CHF zu verkaufen und die Mietverträge auf sie zu übertragen. Die Gemeinde kann den Kaufpreis mit der Heimfallentschädigung, den Mieteinnahmen aus der Untervermietung und der Einsparung der Mieten auf den selbstgenutzten Flächen refinanzieren bzw. sogar einen Gewinn erwirtschaften.

Ausgangslage

Die Liegenschaften Nrn. 4337 (Gebäude Sägestrasse 67 und 67a) und 6998 (Parkplatz) hat die Heiniger Kabel AG von einer privaten Vermieterin gemietet. Die Mietverträge laufen wie das Baurecht noch bis am 30. April 2033. Die Gemeinde ist bei der Heiniger Kabel AG an der Sägestrasse 65 in drei Stockwerke mit 2'495 m² Nutzfläche eingemietet. Darin ist die Abteilung Soziales untergebracht. Nach dem Gemeindehaus Bläuacker (GHB) ist dies der zweitgrösste Bürostandort der Gemeinde (zum Vergleich: Büros GHB rund 4'500 m², Areal 101 rund 1'800 m²). Der Mietvertrag ist unbefristet, d.h. er kann jährlich auf Mitte Jahr mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Gemeinde würde gerne auch das Grundeigentum an den Liegenschaften erwerben. Dies scheint im Moment nicht möglich zu sein. Deshalb fokussieren die Kaufabsichten vorerst auf die Baurechte. Bei den Verhandlungen stellte sich heraus, dass die Heiniger Kabel AG in Avenches einen Neubau realisiert. Sie wird ihren Hauptsitz vorläufig in Köniz belassen, möchte mittelfristig aber mehr Handlungsfreiheit. Die Heiniger Kabel AG macht den Erwerb der beiden Baurechte deshalb von der Übernahme ihres langfristigen Mietverhältnisses auf den beiden ihr nicht gehörenden Grundstücken abhängig (Sägestrasse 67 und Parkplatz). Die Übernahme der Baurechte und der langfristigen Mietverhältnisse durch die Gemeinde käme der Heiniger AG entgegen, kann sie doch einen Teil der Räumlichkeiten vorläufig noch in Miete bzw. Untermiete nutzen, ohne Kapital gebunden zu haben. Der Kaufpreis wäre zudem ein Beitrag an die Baukosten des Neubaus.



Liegenschaften
Sägestrasse 65–
69 mit Parkplatz,
Produktions- und
Bürogebäude
und Werkhallen



Ziel der Vorlage

Die laufenden Baurechts- und Mietverträge sollen per 1. Juli 2021 auf die Gemeinde übergehen. Sie wird gegenüber der Grundeigentümerin und Vermieterin die Rolle der Heiniger Kabel AG übernehmen. Der Mietvertrag, den die Gemeinde für die Büroräumlichkeiten und die Parkplätze mit der Heiniger Kabel AG abgeschlossen hat, wird ab diesem Zeitpunkt obsolet. Die Gemeinde kann die Mietzinse einsparen und muss nur noch die Eigentümerlasten wie Unterhaltskosten, Versicherungsprämien u.ä. tragen. Sie gewinnt Planungssicherheit bis zum Ablauf der Verträge im April 2033. Dies weil die Grundeigentümerin, Baurechtsgeberin und Vermieterin bis dahin keine Kündigungsmöglichkeiten hat. Ein Verkauf des Bodens an eine aussenstehende, dritte Partei ist wegen der drohenden Heimfallentschädigung sehr unwahrscheinlich. Falls es dennoch dazu kommen sollte, steht der Gemeinde als Baurechtsnehmerin das gesetzliche Vorkaufsrecht an den Stammparzellen der Baurechte zu (ZGB Art. 682 Abs. 2).

Damit erreicht die Gemeinde

- dass sie ihren zweitwichtigsten Bürostandort bis mindestens April 2033 nutzen kann,
- dass sie in eine gute Ausgangslage kommt, um mit der Grundeigentümerin über den Erwerb des Bodens zu verhandeln und
- dass sie als spätere Grundeigentümerin einen grossen Einfluss auf die Entwicklung des städtebaulich wichtigen Gebiets hat.

Finanzen/Risiken

Finanzen

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass die Verträge bis zu deren Ablauf 2033 erfüllt werden – also während knapp 12 Jahren.

Die Einnahmen/Einsparungen und Ausgaben setzen sich folgendermassen zusammen:

- Mietzinseinnahmen für Nutzungen in den Unter- und Obergeschossen sowie den Parkplätzen aus Miet- und Untermietverhältnissen (von den angenommenen Einnahmen wurden jeweils nur 80% berücksichtigt; 20% sind Eigentümerlasten). Bei den Obergeschossen ist man von durchschnittlich 100 CHF/

m²/Jahr, bei den Untergeschossen von 50 CHF/m²/Jahr ausgegangen, was unter der Marktmiete liegt;

- Mietzinseinsparung der Gemeinde für die Büroräumlichkeiten und drei Parkplätze (heutiges Mietzinsbetreffnis zu 80%; 20% sind Eigentümerlasten);
- Baurechts- und Mietzinse an die Grundeigentümerin. Diese wurden zu 100% als Ausgaben berücksichtigt, da die Eigentümerlasten bei der Grundeigentümerin anfallen;
- Wert der Heimfallentschädigung.

Da der Kaufpreis sofort fällig wird, die Einnahmen, Einsparungen und Ausgaben dagegen erst in der Zukunft anfallen, wurden die Beträge auf 12 Jahre diskontiert bzw. abgezinst. Für die wiederkehrenden Zahlungen wurde ein Diskontierungssatz von 3% gewählt. Für die Heimfallentschädigung hat man sich auf 5% geeinigt. Mit dem höheren Diskontierungssatz wird das Risiko, das durch die lange Wartefrist entsteht, abgedeckt.

Dies ergibt gerundet folgende Zahlen:

Einnahmen/Einsparungen Mietzinse	8,6 Mio. CHF
./. Ausgaben Baurechtszinse / Mietzinse	2,4 Mio. CHF
Saldo	6,2 Mio. CHF
+ Wert Heimfallentschädigung	3,4 Mio. CHF
Übernahmepreis	9,6 Mio. CHF

Im Folgenden wird die Wirkung des Geschäfts auf die jährliche Erfolgsrechnung der Gemeinde dargestellt. Bei dieser Betrachtungsweise kommen noch die Fremdkapitalzinsen hinzu und es erfordert keine Diskontierung:

Einnahmen /Einsparungen Mietzinse pro Jahr	862'500 CHF
./. Ausgaben Baurechtszinse / Mietzinse pro Jahr	237'600 CHF
./. Fremdkapitalzins	100'000 CHF
Einsparung pro Jahr	524'900 CHF

Risiken

Wegen der tiefen einkalkulierten Mietzinsen von CHF 100/m² oberirdische Geschossfläche und CHF 50/m² unterirdische Geschossfläche kann davon ausgegangen werden, dass es keine grösseren Leerstände geben wird. Eine absolute Sicherheit gibt es dafür jedoch nicht. Das Risiko von Leerständen wird mit der Differenz zwischen dem Übernahmepreis von 9,6 Mio. CHF und dem Wert gemäss Erfolgsrechnung von 12,4 Mio. CHF und mit den tiefen angenommenen Mietzinsen abgedeckt.

Was geschieht wenn...

a) es bis zum Vertragsende 2033 zu keiner Einigung mit der Grundeigentümerin über den Erwerb kommt:

Dann laufen alle Baurechts- und Mietverträge aus. Die Gemeinde wird die Heimfallentschädigung von rund 6,14 Mio. CHF erhalten. Sie wird auf dem Areal keine Rechte mehr besitzen und keine Pflichten mehr erfüllen müssen. Auf das Vertragsende hin muss sie jedoch unter Umständen einen neuen Bürostandort beziehen.

b) es vor dem Vertragsende 2033 zu einer Einigung mit der Grundeigentümerin kommt:

In diesem Fall einigen sich die Gemeinde und die Grundeigentümerin auf die Übernahme bzw. den Kauf der vier Grundstücke durch die Gemeinde. Dieser dürfte spätestens auf den Ablauf der Baurechts- und Mietverträge Ende April 2033 festgelegt werden. Folgende Faktoren werden den Kaufpreis hauptsächlich beeinflussen:

- die bis zum Vertragsende laufenden Baurechts- und Mietzinse,
- der Landwert aller vier Parzellen und am Wichtigsten,
- die Heimfallentschädigung.

Falls es zu einer Einigung kommt, wird die Gemeinde zu gegebenem Zeitpunkt einen Kredit beantragen.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

- Die Erfolgsrechnung der Gemeinde wird um rund 525'000 CHF pro Jahr entlastet.
- Der Standort für das zweitgrösste Bürogebäude der Gemeindeverwaltung ist bis April 2033 gesichert.
- Der Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung des Areals ist grösser, wenn die Gemeinde als Baurechtsnehmerin und eventuelle spätere Eigentümerin direkt darauf einwirken kann.
- Die Gemeinde besitzt als Baurechtsnehmerin eine optimale Ausgangslage, um mit der Grundeigentümerin über den Erwerb des Areals zu verhandeln.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

- Die Erfolgsrechnung der Gemeinde wird nicht um rund 525'000 CHF pro Jahr entlastet.
- Der Standort für das zweitgrösste Bürogebäude der Gemeindeverwaltung wird gefährdet.
- Die Gemeinde hätte nur noch als Planungsbehörde Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung des Areals, nicht als Baurechtsnehmerin.
- Für Kaufverhandlungen mit der Grundeigentümerin hätte die Gemeinde praktisch keine Erfolgsaussichten, solange der Baurechtsvertrag läuft.

Weitere Informationen

Der Parlamentsantrag zur Abstimmungsvorlage ist im Internet zu finden: www.koeniz.ch/saegestrasse

PRO

- Die Gelegenheit zur Übernahme der Baurechte und Mietverträge (Gebäude und Parkplatz) bietet sich jetzt. Die Gemeinde handelt damit strategisch und vorausschauend.
- Die Gemeinde hat schon vor Jahren begonnen, in das Gebiet Bahnhof Köniz zu investieren. Diese Investition ist ein konsequenter weiterer Schritt.
- Das Areal ist an einer Top-Lage und ein Schlüsselobjekt für die Aufwertung des Zentrums rund um den Bahnhof Köniz. Die heutige Nutzung des Areals wird dieser Zentrumsnähe nicht gerecht.
- Mit dem beabsichtigten Kauf der Liegenschaft im Jahr 2033 ist der Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung und Aufwertung dieses zentrumsnahen Gebiets gegeben.
- Die Übernahme der Baurechte bringt Köniz in eine gute Ausgangslage, um später das Land käuflich zu erwerben (Vorkaufsrecht).
- Mit dem Erwerb der Baurechte können die bestehenden, ideal gelegenen Büroflächen der Gemeindeverwaltung gesichert werden. Es wäre schwierig, einen Ersatz zu finden.
- Die Gemeinde hat ein Interesse, bei Bedarf weitere Büroflächen für den Eigenbedarf beziehen zu können.
- Auch in der aktuellen Finanzlage ist es wichtig, in die Zukunft zu investieren, auch wenn die Investitionen hoch sind.
- Die Gemeinde bezahlt heute für den Wert der Heimfallentschädigung 3,4 Mio. CHF und erhält 12 Jahre später 6,1 Mio. CHF zurück.
- Die Entlastung der Erfolgsrechnung von ca. 500'000 CHF pro Jahr überzeugt und wirkt sich positiv auf die Finanzlage der Gemeinde aus.

CONTRA

- Die Übernahme der Baurechte und Mietverträge birgt Risiken, die nicht komplett voraussehbar sind. Zum Beispiel ist es unsicher, ob die Gemeinde die Flächen beim Auszug der Heiniger Kabel AG rasch und kostendeckend weitervermieten kann.
- Es ist ungewiss, ob die jetzige Grundeigentümerin bei Ablauf des Baurechtsvertrags tatsächlich verkaufen will.

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 35 zu 0 Stimmen bei 3 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Kredit für die Übernahme (Kauf) der Baurechte Köniz Nrn. 7012 und 7013 und der Mietverhältnisse der Heiniger Kabel AG, Köniz, von 9,62 Mio. CHF (9,6 Mio. CHF zuzüglich 20'000 CHF Beurkundungskosten) zu Lasten Konto Nr. 10840.0208 «Sägestrasse 65–69, Übernahme Baurechte» wird bewilligt.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kredit über 9,62 Mio. CHF für die Übernahme der Baurechte und Mietverhältnisse an der Sägestrasse 65–69 zustimmen?

Köniz, 15. März 2021

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katja Niederhauser-Streiff

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Baurecht

Ein Baurecht gibt dem Baurechtsnehmer die Möglichkeit, ein Stück Land während einer langen, aber zeitlich befristeten Zeitdauer zu nutzen, ohne Eigentümer des Grundstücks zu werden (Art. 675 und Art. 779 Abs. 1 ZGB). Damit diese Verbindung für beide Parteien erfolgreich ist, sind die Wahl des Baurechtsmodells und die Vertragsausgestaltung von grosser Bedeutung. Zu den wichtigsten Regelungspunkten gehören die Dauer des Baurechts, die Höhe und der Anpassungsmechanismus des Baurechtszinses sowie die Heimfallregelung.

Heimfallentschädigung

Nach Ablauf der Baurechtsdauer werden die vom Baurechtsberechtigten erstellten Gebäude wieder zu Bestandteilen der Bodenparzelle («Heimfall») und der Grundeigentümer wird von Gesetzes wegen Eigentümer dieser Bauten. Das Baurecht geht ohne weiteres unter. Als Ausgleich für den Verlust des Eigentums sieht das Gesetz vor, dass der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung zu bezahlen hat (Art. 779d ZGB).

Im vorliegenden Fall sind 70% des dannzumaligen Zustandswerts der Gebäude zu bezahlen. Bei dieser Regelung spielt es keine Rolle, ob das Gebäude noch Mieterträge abwirft oder nicht.

Abdiskontierung Heimfallentschädigung

Berechnet wird der Wert einer einzigen zukünftigen Zahlung. Mit der Diskontierung wird der gegenwärtige Wert einer zukünftigen Zahlung ermittelt. Je weiter weg der Zahlungszeitpunkt ist, desto weniger Wert ist dieser Betrag in der Gegenwart, und je höher der Abdiskontierungssatz ist, desto grösser ist der «Wertzerfall» im entsprechenden Zeitraum.

Der im vorliegenden Fall vereinbarte Abdiskontierungssatz von 5% führt dazu, dass der Wert der Heimfallsentschädigung Mitte 2021 rund 55% des 2033 zu bezahlenden Betrags ausmacht.

Abdiskontierung zum Rentensatz

Berechnet wird der Barwert von wiederkehrenden Zahlungen, im vorliegenden Fall von Mietzinsen. Gewählt wurde ein Abzinsungssatz von 3% pro Jahr. Die zukünftigen Zahlungen werden einzeln abgezinst und anschliessend summiert.

Der im vorliegenden Fall gewählte Rentensatz von 3% führt dazu, dass die zukünftigen Mietzinse Mitte 2021 einen Wert von rund 83% der bis 2033 zu bezahlenden Einzelbeträge ausmachen.

