



Gemeinde  
**Köniz**

## **Volksabstimmung 28. November 2021 Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

<b>Budget 2022 (mit Anpassung der Steueranlage)</b>	Seite 3
<b>Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler</b> Änderung der Überbauungsordnung	Seite 24
<b>Köniz, Areal Rappentöri</b> Abgabe von Land im Baurecht	Seite 48

## 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

Donnerstag, 25. November 2021, 16–18 Uhr  
Freitag, 26. November 2021, 14–16 Uhr

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

### Öffnungszeiten

Sonntag, 28. November 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.

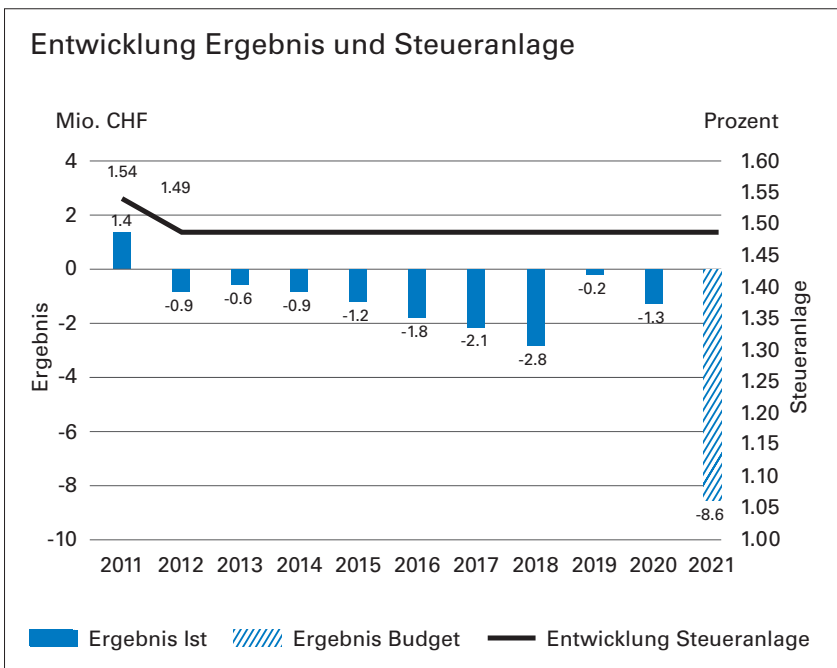
## Das geltende Recht

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

# Budget 2022

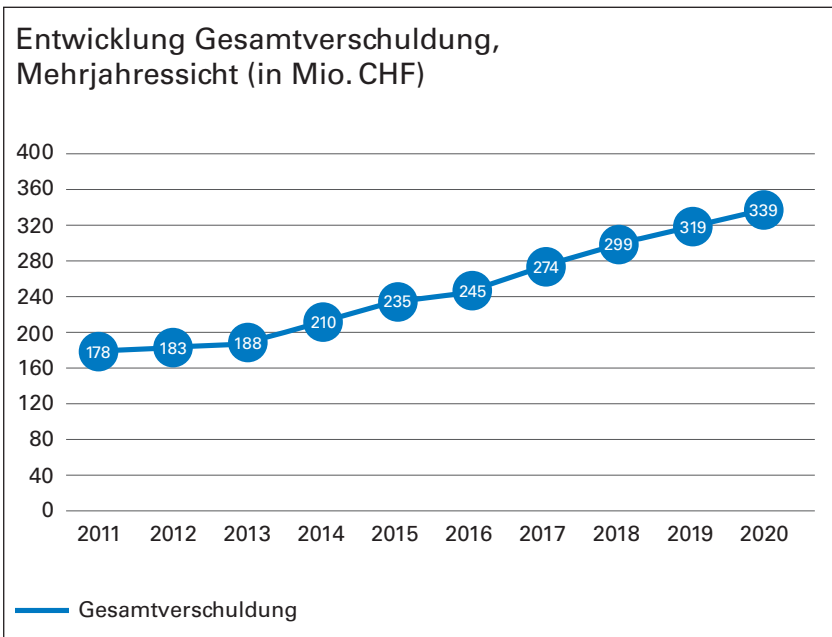
## Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Köniz befindet sich in einer finanziell angespannten Lage. Die Ausgaben sind höher als die Einnahmen, weshalb die Gemeinde seit der letzten Steuersenkung im Jahr 2012 und mit dem damit verbundenen Rückgang des Steuerertrags immer Verluste schreibt. In der unten stehenden Grafik sind die Entwicklung der Steueranlage und die jeweiligen Ergebnisse im Zeitablauf dargestellt. Das Defizit beläuft sich im Durchschnitt auf -1,5 Mio. CHF. 2020 betrug der Verlust knapp -1,3 Mio. CHF, inkl. der zusätzlichen Belastung durch Corona in der Höhe von 2,2 Mio. CHF. Eine einmalige Zahlung des Kantons von 2,6 Mio. CHF hat verhindert, dass das Ergebnis noch schlechter ausfiel. Das Budget 2021 rechnet mit einem hohen Defizit von -8,6 Mio. CHF. Dieser hohe Verlust wird hauptsächlich durch sehr stark steigende zwingende Zahlungen an den Kanton, steigende Abschreibungen aufgrund hoher Investitionen und den Rückgang des Steuerertrags bei den juristischen Personen verursacht. Damit sind die Reserven aufgebraucht.



Das bedeutet, dass die Gemeinde 2021 einen Bilanzfehlbetrag aufweist und den Finanzhaushalt innerhalb von acht Jahren sanieren muss. Gelingt eine Sanierung der Gemeindefinanzen aus eigener Kraft nicht oder ist der Bilanzfehlbetrag höher als 30 % der ordentlichen Steuern, wird der Kanton die Steueranlage festlegen.

Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde Köniz in einer positiven Entwicklungsphase. Die Gemeinde ist als Wohn- und Wirtschaftsort unverändert beliebt. So ziehen viele Menschen nach Köniz, Areale werden entwickelt und neue Wohnungen durch Private gebaut. Damit die Gemeinde mit dieser Entwicklung mithalten kann, sind grosse Investitionen notwendig, insbesondere für den Ausbau und die Sanierung von Schulraum, aber auch in Strassen und den öffentlichen Verkehr. Es gibt nicht nur mehr Schulklassen, auch die Anforderungen und Angebote der Schule verändern sich (Lehrplan 21, Ausbau der Tagesschulen). Weiter muss die Gemeinde Köniz immer mehr an den Kanton Bern bezahlen, zum Beispiel wegen der steigenden Sozialhilfekosten, der höheren Löhne der Primarlehrpersonen und für das verbesserte Angebot des öffentlichen Verkehrs.



Der hohe Investitionsbedarf führt auch dazu, dass die Verschuldung kontinuierlich steigt. Die Investitionen können aufgrund der negativen Ergebnisse der Gemeinde nicht mit eigenen Mitteln finanziert werden. Es muss zusätzliches Kapital (Darlehen) aufgenommen werden.

### **Verbesserung der Finanzlage**

Der Könizer Finanzhaushalt weist ein strukturelles Defizit auf, trotz mehrerer Sparrunden in den letzten Jahren und einer restriktiven Ausgabenpolitik. Der Gemeinderat hat 2019 eine erneute Aufgabenüberprüfung durchgeführt und für die Jahre 2020–2022 Massnahmen beschlossen, welche die Gemeindefinanzen um jährlich 2,8 Mio. CHF entlasten. Eine zusätzliche Million Franken Ergebnisverbesserung ist für 2023 geplant. Das reicht aber nicht aus, um den Finanzhaushalt wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Um für die Bevölkerung weiterhin Leistungen im gewohnten Rahmen erbringen zu können und die notwendigen Investitionen in den Lebens- und Wirtschaftsstandort Köniz zu ermöglichen, ist eine Steuererhöhung nötig. Ohne Steuererhöhung und ohne die bereits umgesetzte Aufgabenüberprüfung ergäbe sich für 2022 ein Defizit von über 7 Mio. CHF. Dieses Defizit kann mit der beantragten Steuererhöhung auf 1.60 gedeckt werden.

Mit dieser Botschaft wird den Stimmberechtigten das Budget 2022 mit einer Steuererhöhung um 1.1 Steuerzehntel zur Genehmigung vorgelegt (von 1.49 auf 1.60).

Gegen das strukturelle Defizit muss Köniz aktiv vorgehen. Mit Sparen alleine bringt Köniz die Finanzen nicht ins Lot. Es braucht auch mehr Einnahmen. Deshalb ist eine Steuererhöhung notwendig.

Weitergehende Informationen zur Aufgabenüberprüfung finden sich auf **[www.koeniz.ch/Abstimmungen](http://www.koeniz.ch/Abstimmungen)**.

Erklärung der Fachbegriffe, s. Anhang, Seite 23.

## Wachstum und zusätzliche Leistungen – angespannte Finanzlage

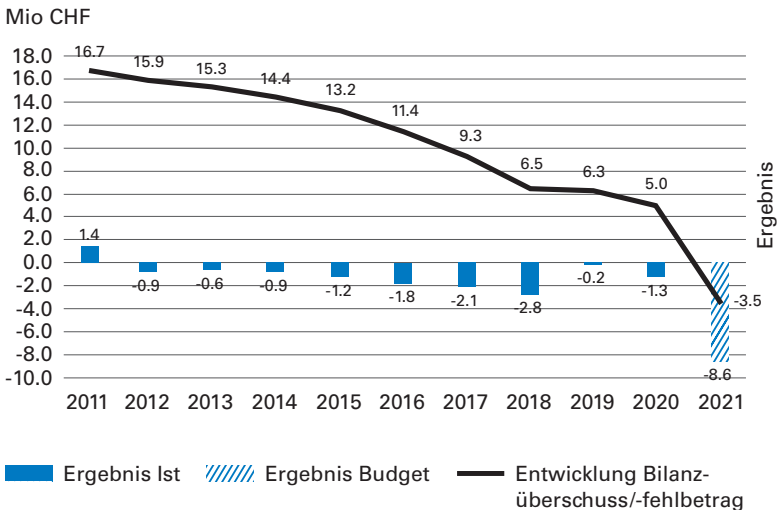
Köniz erlebt eine positive Entwicklung, es wollen immer mehr Menschen in der Gemeinde wohnen und leben. Als wachsende Gemeinde ist Köniz aber auch mit Mehrausgaben konfrontiert. Die Gemeinde hat ihre Dienstleistungen den Bedürfnissen angepasst und investiert in die Zukunft.

- Aufgrund der steigenden Kinderzahlen und wegen veränderter Schulmodelle sind mehr Schulklassen und damit mehr Schulraum und zusätzliche Lehrpersonen notwendig.
- Der Ausbau der Tagesschulen führt zu einem grösseren Angebot und einer Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, ist aber mit höheren Kosten verbunden.
- Die Gemeinde erschliesst die neuen Quartiere (Wasserversorgung, Abwasser, Strassen und öffentlicher Verkehr).
- Die Leistungen, welche die Gemeinde auf Kantonsebene mitfinanzieren muss, kosten immer mehr: z. B. Sozialhilfekosten, Löhne der Lehrpersonen, Beiträge an den öffentlichen Verkehr.
- Wegen der vielen Investitionen steigt der jährliche Aufwand für die Abschreibungen. Mit den Abschreibungen wird die Wertverminderung von Anlagen in der Erfolgsrechnung erfasst.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist seit 2012 um 7% gestiegen. Aktuell leben in Köniz rund 43 000 Menschen. Die Entwicklung der Steuereinnahmen hat mit der Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt gehalten. Zusätzlich negativ ausgewirkt haben sich der Wegfall einzelner grosser Steuerzahler (juristische und natürliche Personen) und die Steuersenkung im Jahr 2012. Um die Rechnung wieder ins Gleichgewicht zu bringen, hat der Gemeinderat kontinuierlich die Ausgaben gesenkt und der Stimmbevölkerung bereits 2019 eine Steuererhöhung auf 1.54 beantragt. Diese wurde jedoch abgelehnt. Seither hat sich die Ausgangslage durch weiter steigende Abgaben an den Kanton und weiter sinkende Steuererträge bei den juristischen Personen (Wegzug einer grossen Firma) nochmals verschlechtert. Damals wurde eine Steueranlage von 1.54 beantragt. Deshalb wird für das Budget 2022 eine Steueranlage von 1.60 beantragt.

Dies führt insgesamt zu einer angespannten Finanzlage der Gemeinde Köniz mit steigenden Defiziten.

## Entwicklung Ergebnis und Bilanzüberschuss/-fehlbetrag



### Reserven sind aufgebraucht

Köniz schreibt seit Jahren rote Zahlen. Das hinterlässt deutliche Spuren. 2011 hatte Köniz noch über 16 Mio. CHF an Reserven, per Ende 2020 bleibt ein Bilanzüberschuss von 5 Mio. CHF. Mit dem geplanten Budgetverlust für das Jahr 2021 in der Höhe von -8,6 Mio. CHF werden die finanziellen Reserven im Jahr 2021 aufgebraucht sein. Sobald in der Rechnung ein Bilanzfehlbetrag besteht, muss die Gemeinde gemäss kantonalem Gesetz einen Sanierungsplan erarbeiten und aufzeigen, wie innerhalb von acht Jahren die Finanzen saniert werden. Auch darf sich der Bilanzfehlbetrag zu keinem Zeitpunkt auf mehr als 30% der ordentlichen Steuern belaufen (nur Steuererträge von natürlichen und juristischen Personen). Gelingt eine Sanierung der Gemeindefinanzen aus eigener Kraft nicht, wird der Kanton die Steueranlage festlegen.

Köniz entwickelt sich und erbringt neue Leistungen für die Bevölkerung. Damit wachsen auch die Ausgaben. Die Gemeinde hat mehrere Sparrunden hinter sich. Trotzdem sind die Reserven fast aufgebraucht.

## Freiwillige Leistungen

Die Gemeinde erbringt rund 80 freiwillige Leistungen mit jährlichen Kosten in der Höhe von 8 Mio. CHF. Es sind Leistungen, welche die Lebensqualität der Bevölkerung positiv beeinflussen, aber ohne übergeordnete gesetzliche Vorgaben erbracht werden. Dabei handelt es sich um eine grosse Bandbreite und Vielfalt an Leistungen, die die Bevölkerung sehr schätzt. Es sind Angebote wie das Schwimmbad Köniz Weiermatt, die Könizer Bibliotheken, der freiwillige Schulsport, die speziellen Sekundarschulklassen oder das Moonliner-Angebot im öffentlichen Verkehr.

Köniz will diese Angebote unverändert beibehalten. Möglich ist dies nur mit stabileren Finanzen.

Die Liste der freiwilligen Leistungen und weitere Informationen: [www.koeniz.ch/Abstimmungen](http://www.koeniz.ch/Abstimmungen).

## Notwendige Investitionen in den Standort Köniz

Um weiterhin allen Einwohnerinnen und Einwohnern Angebote in guter Qualität anbieten zu können, sind Investitionen in die Infrastruktur notwendig. Insbesondere Investitionen in den Neubau und in die Sanierung von Schulanlagen sind vorgesehen. Nur so wird die Gemeinde Köniz auch künftig über genügend Schulraum für alle Schülerinnen und Schüler verfügen.

Die grössten Investitionsvorhaben im allgemeinen Haushalt im Jahr 2022 (in Mio. CHF):

	Investitionen 2022 / Gesamt
– Wabern, Erweiterung Schulanlage Morillon	1,2 / 28,0
– Mengestorf, Sanierung und Ausbau Schulhaus	2,6 / 4,9
– Spiegel, Gesamtanierung Schulhaus	3,6 / 22,0
– ÖV (Umgestaltung Haltestellen, Projekte Seftigenstrasse u. a.)	2,4
– Strassenprojekte (Werterhalt, Stapfenstrasse u. a.)	4,5



## **Investitionen und Neuverschuldung**

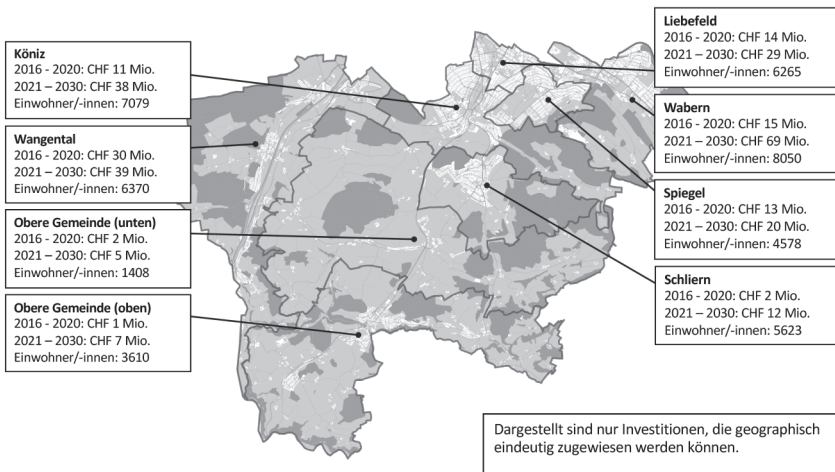
Mit dem vorliegenden Budget plant die Gemeinde Köniz für das Jahr 2022 Nettoinvestitionen von insgesamt 27,3 Mio. CHF. Die Summe setzt sich aus Investitionen im allgemeinen Haushalt (Steuerhaushalt) von 21,2 Mio. CHF und 6,1 Mio. CHF im gebührenfinanzierten Haushalt zusammen (Spezialfinanzierungen). Dabei handelt es sich um eine Reduktion des Investitionsbudgets im Vergleich zur Rechnung 2020 von ca. -20 %. Damit leistet Köniz auch hier einen Beitrag für die Verbesserung der Finanzlage.

Die Gemeinde kann die Investitionen nicht mit eigenen Mitteln finanzieren und muss den fehlenden Anteil mittels Aufnahme neuer Schulden finanzieren. Die Schulden würden somit 2022 ohne Steuererhöhung um 19,7 Mio. CHF steigen, mit Steuererhöhung um 12,3 Mio. CHF. Gemeinderat und Parlament sind der Meinung, dass eine Neuverschuldung für notwendige Investitionen zulässig ist, da sie einen langfristigen Nutzen für die kommenden Generationen schaffen. Die Steuererhöhung dämpft jedoch die Neuverschuldung.

## **Investitionen – hohe Abschreibungen und höhere Kosten bei den Schuldzinsen**

Die Investitionen führen nicht nur zu einer Neuverschuldung, sondern auch zu höheren Abschreibungen in der Erfolgsrechnung der kommenden Jahre. Im Vergleich zur Rechnung 2020 im Steuerhaushalt ist bis ins Jahr 2027 eine Zunahme von 4,6 Mio. CHF zu erwarten. Die Abschreibungen steigen im Steuerhaushalt von 8,9 Mio. CHF im Jahr 2020 auf 14,6 Mio. CHF im Jahr 2030 an. Gleichzeitig führen die Neuinvestitionen zu höheren Kosten bei den Schuldzinsen. Aufgrund des aktuellen Niedrigzinsumfelds sind diese Mehrkosten zurzeit aber tragbar (teilweise erhält die Gemeinde kurzfristige Darlehen zu Negativzinsen).

## Investitionen nach Ortsteilen 2016–2030



Köniz investiert in die Infrastruktur und in die Zukunft. Die Gemeinde will den Könizerinnen und Könizern weiterhin gute Angebote und Dienstleistungen bieten können. Die Investitionen schaffen einen Nutzen und Mehrwert für die Bevölkerung. Die Gemeinde kann die Investitionen jedoch nicht mit eigenen Mitteln finanzieren und muss sich weiter verschulden.

## Finanzstrategie des Gemeinderates

Um das strukturelle Defizit zu beseitigen und die hohen geplanten Investitionen tätigen zu können, hat der Gemeinderat in seiner Finanzstrategie u. a. folgende Eckwerte festgelegt:

- **Restriktive Ausgabenpolitik:** Die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Aufgabenüberprüfung 2019–2022 führt bis 2022 im Finanzhaushalt zu einer voraussichtlichen Entlastung von jährlich rund 2,8 Mio. CHF (Einsparungen 2,4 Mio./zusätzliche Erträge 0,4 Mio.). Zusätzlich sollen im jährlichen Budgetprozess wo immer möglich Ausgaben gesenkt werden.

Alle Erhöhungen bei Sach- und Personalkosten werden durch den Gemeinderat streng geprüft und restriktiv genehmigt. Neue Aufgaben sollen künftig nur noch übernommen werden, wenn dazu eine gesetzliche Pflicht besteht, wenn sie ohne zusätzliche Ausgaben ausgeführt werden können oder wenn die zusätzlichen Ausgaben durch neue Einnahmen finanziert werden.

- **Steuererhöhung:** Um in der Erfolgsrechnung Defizite zu vermeiden, sollen die Steuern angehoben werden. Die Steueranlage beläuft sich dabei immer noch unter der Steueranlage der meisten Städte im Kanton Bern und der anliegenden Gemeinden. Die Steueranlage soll entsprechend von 1.49 auf 1.60 erhöht werden.
- **Investitionen priorisieren:** Die Investitionen werden nach definierten Kriterien priorisiert. Dadurch wird sichergestellt, dass die notwendigen Investitionen getätigt werden können. Die jährlichen Investitionen werden dadurch gedeckelt und sollen sich im Steuerhaushalt unter Berücksichtigung einer Realisierungsquote von 84 % auf 21 bis 23 Mio. CHF (Gesamtinvestitionen 27 Mio. CHF) belaufen.
- **Aktive Bewirtschaftung des Finanzvermögens:** Im regelmässigen Rhythmus von zwei Jahren wird das Liegenschaftsvermögen überprüft und es werden notwendige Massnahmen ergriffen.
- **Reserven bei Zinsschwankungen:** In Anbetracht des aktuell sehr tiefen Zinsniveaus sind die Kapitalkosten für die Gemeinde Köniz trotz beträchtlicher Verschuldung derzeit gut tragbar. Um dem Risiko steigender Zinsen zu begegnen, unterstützt der Gemeinderat die Äufnung der Zinsschwankungsreserve (Kompetenz Parlament).

## Langfristige Finanzplanung

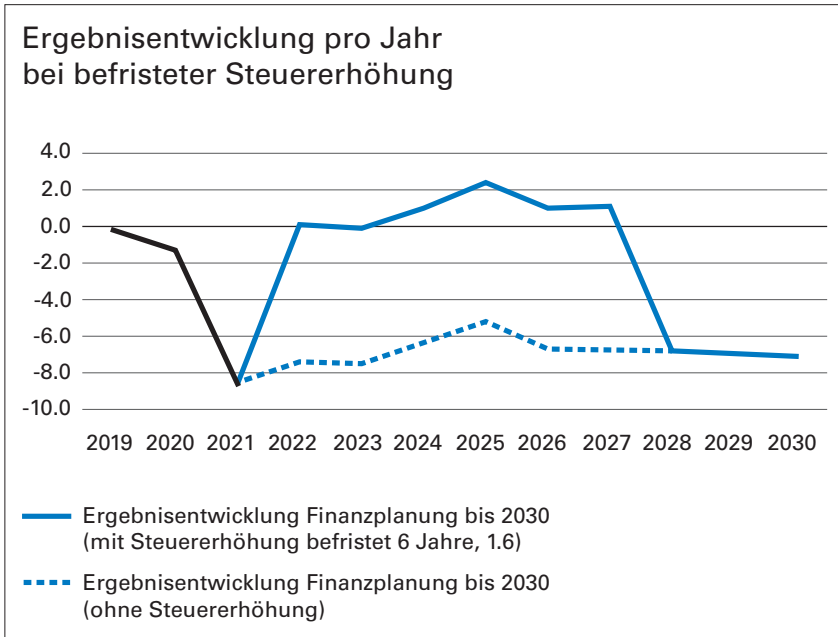
Ein Defizit ist strukturell, wenn es nicht durch das Auf und Ab der Konjunktur erklärt werden kann. Es wird nicht «von alleine» verschwinden, auch bei gutem Wirtschaftsverlauf nicht. Ein solches Defizit lässt sich nur mit griffigen Massnahmen beseitigen: Verzichtsmassnahmen und/oder Steuererhöhung. Der Gemeinderat hat intensiv geprüft, ob eine Steuererhöhung vermeidbar wäre. Trotz strikten Massnahmen auf der Ausgabenseite ergeben sich ohne Steuererhöhung in den kommenden Jahren Defizite in der Höhe von ca. 5 bis 7,5 Mio. CHF in der Erfolgsrechnung. Mit der Steuererhöhung wird das Budget jährlich durchschnittlich um über 7,5 Mio. CHF verbessert und Defizite lassen sich vermeiden. Müsste Köniz anstelle der Steuererhöhung weitere Sparmassnahmen in Millionenhöhe umsetzen, würde die Gemeinde wesentliche Errungenschaften gefährden.

### **Hauptpunkte der langfristigen Finanzplanung:**

- Zunahme der Nettotransferkosten bis 2022 um ca. 7 Mio. CHF, bedingt durch höhere Kosten für die Sozialhilfe und den öffentlichen Verkehr.
- Begrenzung der Investitionen im Gesamthaushalt auf ca. 27 Mio. CHF mit entsprechenden Auswirkungen auf die Abschreibungen. Diese nehmen unverändert zu, der Anstieg wird aber gedämpft.
- Unterproportionale Kostenentwicklung im Personal- und Sach-/ Betriebsaufwand im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung. So entwickeln sich der Personalaufwand noch um jährlich +0,7%, der Sach- und Betriebsaufwand um +0,37%.
- Um für einen möglichen Anstieg der Zinsen gewappnet zu sein, wird die Zinsschwankungsreserve in den Folgejahren mit jeweils ca. 1 Mio. CHF geäufnet.
- Kontinuierliche Zunahme der Steuererträge: bei den natürlichen Personen entlang des durchschnittlich erwarteten jährlichen Bevölkerungswachstums von 0,97%. Bei den juristischen Personen wird davon ausgegangen, dass die erwarteten negativen Effekte der Covid-19-Pandemie bis 2025 wieder ausgeglichen werden können.

## Finanzplanung mit Steuererhöhung

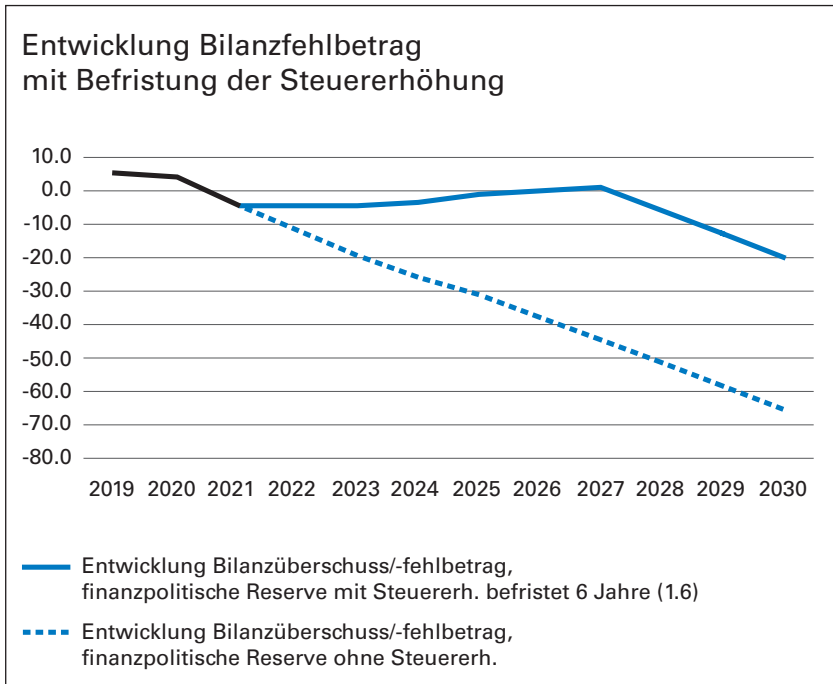
Mit einer Steuererhöhung gelingt es der Gemeinde, bei einer gleichzeitig restriktiven Ausgabenpolitik, die steigenden Betriebsaufwendungen und Abschreibungen zu finanzieren und in den kommenden Jahren einen notwendigen Überschuss in der Rechnung zu erreichen. Dadurch können Reserven wieder aufgebaut und der voraussichtlich im Jahr 2021 eintretende Bilanzfehlbetrag kann ausgeglichen werden.



## Befristung der Steuererhöhung

Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten, die Erhöhung der Steueranlage auf 1.60 für die Jahre 2022 bis 2027. Ab dem Jahr 2028 soll die Steueranlage wieder 1.49 betragen. Wird dieses Ziel nicht erreicht, kommt es zwingend wieder zu einer neuen Volksabstimmung über Steueranlage und Budget. Gemäss den heute bekannten Planzahlen wären zwar auch für die Jahre ab 2028 höhere Einnahmen notwendig. Es ist zu beachten, dass die Erkenntnisse zur finanziellen Situation laufend geschärft werden. Mit der Befristung der Erhöhung der Steueranlage wird der Erhöhung

einerseits die «Endgültigkeit» genommen und andererseits eine Beschlussfassung für das Jahr 2028 ermöglicht, die auf aktuellen Erkenntnissen beruht.



Die Steuereinnahmen der Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Firmen werden mit einer erhöhten Steueranlage von 1.60 (Jahre 2022–2027) wie folgt budgetiert:

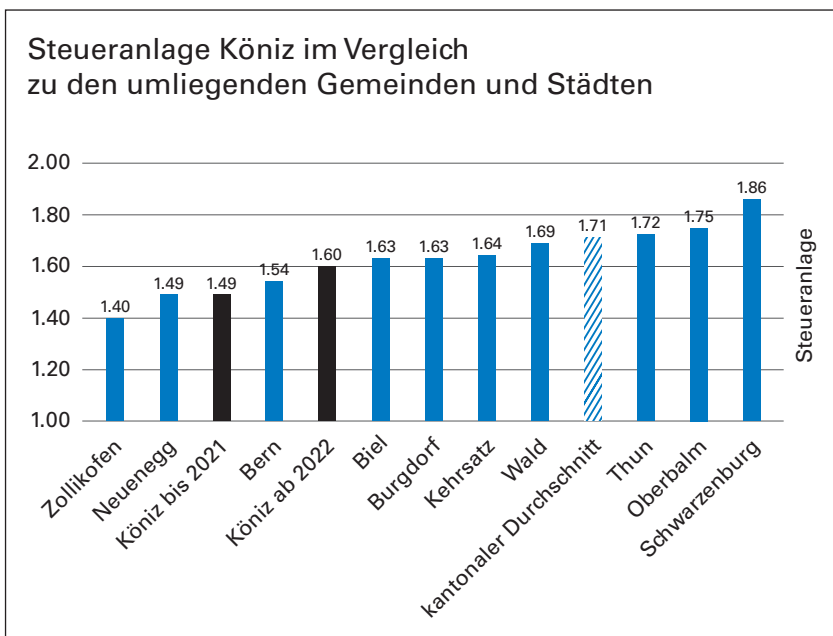
befristete Steuererhöhung

Steuerertrag (Werte in Mio. CHF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
natürliche Personen	92.8	91.7	101.4	102.1	103.0	103.9	104.9	105.8	99.5	100.4	101.3
juristische Personen	8.9	8.2	7.6	7.6	8.6	9.6	9.6	9.6	9.0	9.0	9.0

## Steueranlage im Vergleich und Auswirkungen auf die einzelnen Haushalte

Aufgrund der momentanen Finanzlage und der hohen Investitionen in den kommenden Jahren beantragt das Parlament der Könizer Stimmbevölkerung eine Steuererhöhung von 1.1 Steuerzehnteln. Die Gemeindesteueranlage soll von 1.49 auf 1.60 Einheiten erhöht werden. Dies führt zu einem Mehrertrag von durchschnittlich über 7,5 Mio. CHF.

Auch mit der beantragten Steuererhöhung bleibt die Gemeinde Köniz steuerlich konkurrenzfähig. Im Vergleich zu Städten wie Thun (1.72), Burgdorf und Biel (je 1.63) weist Köniz mit 1.60 unverändert eine tiefere Steueranlage aus. Einzig die Stadt Bern hat einen noch tieferen Steuersatz. Allerdings schnürt aktuell auch die Stadt Bern ein grosses Massnahmenpaket zur Ergebnisverbesserung. Auch im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden und vor allem im Durchschnitt aller Gemeinden im Kanton Bern (1.71) verbleibt Köniz auch steuerlich betrachtet eine attraktive Gemeinde.



### **Auswirkung auf die einzelnen Haushalte**

Durch die Anpassung der Steueranlage der Gemeinde um 0.11 Einheiten (von 1.49 auf 1.60) wird sich der zu bezahlende Steuerbetrag pro Haushalt um durchschnittlich 2,27% erhöhen (Bund-, Kantons- und Gemeindesteuern). Für die verschiedenen Haushalte wirkt sich dies in Frankenbeträgen wie folgt aus:

#### **Alleinstehende ohne Kinder (Richtwerte in CHF)**

Nettoeinkommen	Steuerbetrag aktuell (Bund, Kanton und Gemeinde)	Neuer Steuerbetrag	Erhöhung
60'000	8'116	8'302	186
80'000	12'840	13'127	287
120'000	24'714	25'226	512
150'000	35'079	35'777	698

#### **Ehepaar mit zwei Kindern (Richtwerte in CHF)**

Nettoeinkommen	Steuerbetrag aktuell (Bund, Kanton und Gemeinde)	Neuer Steuerbetrag	Erhöhung
60'000	2'795	2'863	68
80'000	6'425	6'582	157
120'000	14'817	15'147	330
150'000	23'174	23'663	489

#### **Ehepaar/Rentner (Richtwerte in CHF)**

Nettoeinkommen	Steuerbetrag aktuell (Bund, Kanton und Gemeinde)	Neuer Steuerbetrag	Erhöhung
60'000	6'435	6'586	151
80'000	10'537	10'775	238
120'000	20'678	21'117	439
150'000	30'048	30'656	608



## Budget 2022 auf einen Blick

### Eckwerte Budget 2022 im Vergleich zum Budget 2021 und zur Rechnung 2020

<b>Gestufter Erfolgsausweis in CHF</b>	<b>Rechnung 2020</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	1'795'345	-13'922'264	-4'992'427
Ergebnis aus Finanzierung	3'154'564	2'679'500	5'722'189
Ausserordentliches Ergebnis	-2'633'756	1'789'500	-1'108'406
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	2'316'153	-9'453'264	-378'644
Ergebnis Spezialfinanzierungen (./.)	3'594'648	-901'607	-466'522
<b>Gesamtergebnis allgemeiner Haushalt / Steuerhaushalt</b>	<b>-1'278'495</b>	<b>-8'551'657</b>	<b>87'878</b>
Total Aufwand	225'190'393	236'421'550	244'175'779
Total Ertrag	227'506'546	226'968'286	243'797'135
<b>Gesamtergebnis</b>	2'316'153	-9'453'264	-378'644

<b>Finanzierung Gesamthaushalt</b>			
Selbstfinanzierung	17'015'848	3'018'236	15'041'262
Nettoinvestitionen	34'251'732	36'533'000	27'322'900
<b>Finanzierungsfehlbetrag (-)</b>	-17'235'884	-33'514'764	-12'281'638

<b>Wichtige Kennzahlen Gesamthaushalt</b>			
Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten	339'000'000	384'836'433	383'634'002
Fremdkapital	368'398'885	414'036'887	413'032'887
Nettoschuld (Fremdkapital – Finanzvermögen)	119'648'724	168'096'992	164'282'726
Verwaltungsvermögen	208'981'397	245'445'837	249'655'097
Bilanzüberschuss	5'000'899	-4'200'212	-3'462'880
Gemeindesteueranlage	1.49	1.49	1.60

## Mehrstufige Erfolgsrechnung

(in CHF)	Gesamt		Gesamt		allg. Haushalt / Steuerhaushalt	
	Rechnung 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2022	Budget 2022	Budget 2022
<b>Betrieblicher Aufwand</b>						
30 Personalaufwand	54'197'365	56'278'980	56'836'580	6'490'600	50'345'980	
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	27'871'348	29'310'996	28'545'681	6'013'310	22'532'371	
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	9'597'641	10'617'000	11'309'700	912'200	10'397'500	
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	4'633'498	5'325'500	5'325'500	5'325'500	0	
36 Transferaufwand	122'195'155	128'947'204	133'748'331	5'666'768	128'081'563	
37 Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	
39 Interne Verrechnungen	419'258	513'370	510'270	60'000	450'270	
<b>Total Betrieblicher Aufwand</b>	<b>218'914'265</b>	<b>230'993'050</b>	<b>236'276'062</b>	<b>24'468'378</b>	<b>211'807'684</b>	
<b>Betrieblicher Ertrag</b>						
40 Fiskalertrag	122'409'621	116'665'000	126'315'000	147'000	126'168'000	
41 Regalien und Konzessionen	2'178'337	2'229'000	2'229'000	0	2'229'000	
42 Entgelte	45'377'418	46'974'352	45'969'495	19'834'500	26'134'995	
43 Verschiedene Erträge	3'830'856	3'025'000	4'979'781	800'000	4'179'781	
45 Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierung	2'435'331	1'728'100	2'370'200	2'370'200	0	
46 Transferertrag	44'058'789	45'935'964	48'909'889	445'556	48'464'333	
47 Durchlaufende Beiträge	0	0	0	0	0	
49 Interne Verrechnungen	419'258	513'370	510'270	60'000	450'270	
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>220'709'610</b>	<b>217'070'786</b>	<b>231'283'635</b>	<b>23'657'256</b>	<b>207'626'379</b>	
<b>Ergebnis betriebliche Tätigkeit</b>	<b>1'795'345</b>	<b>-13'922'264</b>	<b>-4'992'427</b>	<b>-811'122</b>	<b>-4'181'305</b>	
34 Finanzaufwand	3'496'847	3'707'140	3'736'911	0	3'736'911	
44 Finanzertrag	6'651'412	6'386'640	9'459'100	344'600	9'114'500	
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>3'154'564</b>	<b>2'679'500</b>	<b>5'722'189</b>	<b>344'600</b>	<b>5'377'589</b>	
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>4'949'909</b>	<b>-11'242'764</b>	<b>729'762</b>	<b>-466'522</b>	<b>1'196'284</b>	
38 Ausserordentlicher Aufwand	2'779'281	1'721'360	4'162'806	0	4'162'806	
48 Ausserordentlicher Ertrag	145'525	3'510'860	3'054'400	0	3'054'400	
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-2'633'756</b>	<b>1'789'500</b>	<b>-1'108'406</b>	<b>0</b>	<b>-1'108'406</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2'316'153</b>	<b>-9'453'264</b>	<b>-378'644</b>	<b>-466'522</b>	<b>87'878</b>	
<b>SPEZIALFINANZIERUNGEN</b>	<b>3'594'648</b>	<b>-901'607</b>	<b>-466'522</b>	<b>-466'522</b>	<b>0</b>	
SF Feuerwehr	132'470	-151'674	-107'271	-107'271		
SF Abfallbewirtschaftung	131'987	-361'010	-517'945	-517'945		
SF KEGUL	1'101'561	-650'105	-432'925	-432'925		
SF Wasserversorgung	1'074'398	377'596	356'723	356'723		
SF Siedlungsentswässerung und Gewässerschutz	1'154'232	-116'414	234'896	234'896		
<b>Ergebnis allgemeiner Haushalt / Steuerhaushalt</b>	<b>-1'278'495</b>	<b>-8'551'657</b>	<b>87'878</b>	<b>0</b>	<b>87'878</b>	

## Fazit

Köniz ist eine attraktive Gemeinde mit einer positiven Entwicklung. Sie entwickelt sich entlang der Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner weiter. Wohnbauprojekte privater Personen, Firmen und Institutionen führen zu einer steigenden Bevölkerungsanzahl. All diese Punkte verursachen aber auch einen Anstieg der Kosten.

Defizite sollen in Zukunft vermieden, die Angebote für die Bevölkerung beibehalten und Investitionen in den Lebens- und Wirtschaftsstandort ermöglicht werden. Deshalb schlagen Gemeinderat und Parlament der Stimmbevölkerung eine Steuererhöhung vor. Die Steueranlage soll von 1.49 auf neu 1.60 Einheiten erhöht werden. Sie wird damit immer noch deutlich unter dem Durchschnitt der Gemeinden im Kanton Bern liegen.

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

Das Budget 2022, die Steueranlage von 1.60 Einheiten und die gleichbleibende Liegenschaftssteuer sind beschlossen. Die neue Steueranlage wird bei der Berechnung der Steuern 2022 berücksichtigt. Die zuständigen Organe der Gemeinde Köniz können mit den im Budget bewilligten finanziellen Mitteln arbeiten und die Aufgaben wie geplant erfüllen. Im Jahr 2028 wird die Steueranlage wieder auf 1.49 gesenkt. Wenn jedoch Gemeinderat und Parlament zu diesem Zeitpunkt die Meinung vertreten, dass eine andere Steueranlage notwendig ist, kommt es zwingend zu einer erneuten Volksabstimmung über Steueranlage und Budget.

### **Folgen bei Ablehnung der Vorlage**

Bei einer Ablehnung der Steuererhöhung müssen der Gemeinderat und das Parlament eine neue Budgetvorlage ausarbeiten und diese im Falle einer Steuererhöhung nochmals den Stimmberechtigten vorlegen. Ein Handlungsspielraum besteht im Wesentlichen beim Verzicht auf Ausgaben für freiwillige Leistungen (s. Kapitel «Freiwillige Leistungen», S. 8).

Jede Gemeinde benötigt zwingend ein genehmigtes Budget, das vor Beginn des Rechnungsjahrs beschlossen werden sollte. Nur so sind die zuständigen Organe ermächtigt, die geplanten Ausgaben zu tätigen. Wird die Vorlage abgelehnt, verfügt die Gemeinde Köniz über kein genehmigtes Budget 2022. Das bedeutet, dass die Gemeinde ab dem 1. Januar 2022 bis zum Vorliegen eines genehmigten Budgets nur noch unumgängliche Verpflichtungen eingehen darf, insbesondere für gesetzlich festgelegte Ausgaben.

### PRO

- Es existiert ein strukturelles Defizit, der Bilanzüberschuss ist aufgebraucht. Einmaleffekte und kleine Spielereien lösen das Problem nicht. Es braucht mehr Einnahmen.
- Konkrete, mehrheitsfähige und relevante Sparvorschläge gibt es keine.
- Seit der letzten Steuersenkung schreibt die Gemeinde Defizite. Wegen immer höherer Zahlungen an den Kanton und durch den Wegzug von Swisscom ist die Situation noch desaströser als in früheren Jahren.
- Die aktuellen Steuererträge können die notwendigen Ausgaben nicht decken. Selbst mit Steuererhöhung, Sparpaket und reduzierten Investitionen ist das Budget 2022 im Steuerhaushalt nur knapp positiv.
- Es braucht eine Steuererhöhung, damit wir den kommenden Generationen nicht Schulden und aufgeschobene Investitionen überlassen und die Attraktivität der Gemeinde nicht weiter zusammenstreichen müssen.
- Das Mantra «Wir wollen keine Steuererhöhung» führt in eine Sackgasse. Wer darauf wartet, dass der Kanton das Budget festlegt, gestaltet nicht selber, sondern überlässt das Gestalten anderen. Das ist eine Bankrotterklärung gegenüber dem Auftrag der Wählerinnen und Wähler.
- Die Gemeinde hat dort, wo sie Handlungsspielraum hat, bereits massiv gespart. Seit der Steuersenkung 2012 wurden bereits mehrere Sparpakete umgesetzt. Auf der Ausgabenseite ist die Luft draussen.
- Das Budget 2022 ist ausgewogen und beinhaltet im Gegensatz zum abgelehnten Budget 2020 keine schmerzhaften Abbaupläne.

### CONTRA

- 2019 hat das Könizer Stimmvolk eine Steuererhöhung auf 1.54 mit 60 % Nein-Stimmen abgelehnt. Nun wird ein Budget mit Steuererhöhung auf 1.60 vorgelegt. Dieses Vorgehen ist auch in der aktuell angespannten Finanzlage nicht nachvollziehbar und nicht glaubwürdig.
- Ein Steuersatz von 1.60 ist dicke Post in der aktuell prekären Situation für Bürgerinnen und Bürger und KMU.
- Der Sparwille des Parlaments fehlt. Zahlreiche Vorstösse, vor allem von Mitte-Links, haben nicht nur die Verwaltung beschäftigt, sondern auch teilweise zusätzliche Kosten ausgelöst. Es ist schwierig, das dem Volk zu erklären.
- Bisher hatten die angespannten Finanzen kaum Auswirkungen auf die Könizer Bevölkerung. Die grosse Angebotspalette wurde weiter ausgebaut, die Verwaltungsstrukturen sind festgefahren. Es gäbe sicher einen Mittelweg zu einer Mässigung oder Korrektur.
- Es braucht einen Kulturwandel in der Verwaltung. Bei vielen kleinen Dingen merkt man, dass die Botschaft «Wir müssen sparen» noch nicht überall angekommen ist. Die Bevölkerung wird nicht «Ja» stimmen, wenn sie sieht, wofür das Geld ausgegeben wird.
- Es gibt höchste Bedenken, dass bei einer Steuererhöhung auf 1.60 die Lust auf neue Aufgaben und die Ausgabenfreudigkeit im Parlament zunehmen und die Finanzen nicht nachhaltig saniert werden. So wird es kaum möglich sein, dass die heutige Steueranlage von 1.49 nach sechs Jahren Befristung wieder gilt.
- Es ist nicht ersichtlich, was die Ablehnung der Steuererhöhung bedeuten würde. Es fehlt ein Plan B.

### PRO

- Viele wichtige soziale Leistungen und Leistungen für Familien, Kinder und Jugendliche wurden in den letzten Jahren gestrichen. «Ja» zur Steuererhöhung auf 1,60 heisst «Ja» zu einem lebenswerten Köniz und «Nein» zu weiteren Kürzungen.
- Trotz Steuererhöhung werden 2023 nochmals 1 Million Franken gespart. Die Ausgabenfreude im Parlament wird mit der Steuererhöhung also nicht steigen.
- Köniz entwickelt sich laufend weiter und ist ein attraktiver Wohnort für Familien und ältere Personen. Damit dies so bleibt, sind Investitionen etwa in Strassen, Schulhäuser, Tagesschulen und Kultur nötig. Dafür braucht es jetzt eine Steuererhöhung.
- Bei den sogenannten «freiwilligen Leistungen» geht es auch um elementare Lebensgrundlagen von Menschen – um Bildung, Chancengerechtigkeit und Hilfsangebote etwa. Um diese Leistungen weiter sicherzustellen, braucht es eine Steuererhöhung.
- Das Instrument der befristeten Steuererhöhung sorgt dafür, dass die Finanzdisziplin trotz Steuererhöhung einen hohen Stellenwert behält.
- Die befristete Steuererhöhung auf 1,60 gibt Luft. Danach sind Gemeinderat und Parlament gefordert, die Mittel nachhaltig und haushälterisch einzusetzen und Prozesse zu optimieren.
- Seit 10 Jahren und mehr kann die Gemeinde nicht mehr gestalten. Das müssen wir wieder ermöglichen.

### CONTRA

## Antrag und Abstimmungsfrage

### Antrag

Mit 22 zu 13 Stimmen bei 3 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen.

1. Im Jahr 2022 sind folgende Steuern zu erheben:

a) Die ordentlichen Gemeindesteuern im 1,60-fachen Betrag der für die Kantonssteuern geltenden Einheitssätze (Art. 33a Gemeindeordnung ist anwendbar; Ziel für das Jahr 2028: 1,49).

b) Die Liegenschaftssteuer von 1,2% auf dem amtlichen Wert der Liegenschaft.

2. Die Stimmberechtigten beschliessen das Budget der Erfolgsrechnung 2022 des Gesamthaushalts,

bei einem Gesamtertrag von	CHF	243'797'135
und einem Gesamtaufwand von	CHF	244'175'779
<b>mit einem Gesamt-Aufwandüberschuss von CHF</b>		<b>-378'644</b>

und setzt sich zusammen aus einem Ertrags- (+) resp. Aufwandüberschuss (-):

**zu Gunsten allgemeiner Haushalt  
(Steuerhaushalt)**

	<b>CHF</b>	<b>87'878</b>
zu Lasten Spezialfinanzierungen	CHF	-466'522

### Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Budget 2022 und den Steueranlagen von 1.60 (ordentliche Gemeindesteuern; mit Senkungsziel 1.49 im Jahr 2028) und 1,2 % (Liegenschaftssteuer) zustimmen?

Köniz, 30. August 2021

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katja Niederhauser-Streiff

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

- **Abschreibungen** entstehen aus planmässigen oder ausserplanmässigen Wertminderungen über einen klar definierten Zeitraum von Vermögensgegenständen (z. B. Investitionen).
- **Befristete Steuererhöhung:** Erhöhung des Steuersatzes für einen klar definierten Zeitraum. Ohne weitere Abstimmung wird der Steuersatz nach Ablauf des definierten Zeitraumes auf den vereinbarten Steuersatz angepasst.
- **Bilanzfehlbetrag:** Minus-Saldo aus den kumulierten Jahresergebnissen der Vorjahre und dem Jahresergebnis des Rechnungsjahres.
- **Ergebnisentwicklung:** Zeigt auf, wie sich das finanzielle Ergebnis der Gemeinde über die Jahre entwickelt.
- **Freiwillige Leistungen** umfassen Leistungen der Gemeinde, für die es keine übergeordnete gesetzliche Grundlage gibt (Kantons- oder Bundesgesetz).
- **Spezialfinanzierungen** sind gesetzlich zweckgebundene Gelder zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (z. B. Wasserversorgung, Feuerwehr).
- **Strukturelles Defizit:** Ein Defizit ist strukturell, wenn es nicht durch das Auf und Ab der Konjunktur erklärt werden kann. Es wird nicht «von alleine» verschwinden, auch bei gutem Wirtschaftsverlauf nicht.

# **Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler**

## Änderung der Überbauungsordnung

### **Das Wichtigste in Kürze**

2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) zu und machten damit den Weg frei für die Realisierung der Überbauung «Papillon» mit Schul- und Sportanlage Ried sowie der öffentlichen Allmend. Teil der damaligen Überbauungsordnung (UeO) war auch der denkmalgeschützte Weiler Ried. 2014 genehmigte der Kanton die von den Stimmberechtigten beschlossene UeO Niederwangen, Ried (Ost), mit Ausnahme des Teilbereiches Weiler. Grund waren unter anderem offene Fragen bezüglich Mass der Nutzung und Ortsbildschutz. Auf Antrag der Gemeinde wurde der Weiler deshalb von der Genehmigung ausgenommen und eine neue Planung gestartet. Diese liegt nun vor.

Die Planung hat zum Ziel, den historischen Weiler Ried zu entwickeln und zu beleben und gleichzeitig seinen historischen Charakter zu bewahren. Der Weiler soll zum neuen Herzstück des Rieds und zu einem Begegnungsort für die Quartierbevölkerung werden. Um diese Ziele zu erreichen, wird die bauliche Entwicklung im Weiler auf zwei wesentliche Bereiche konzentriert: Gegen die Papillonallee hin entsteht ein Quartierzentrum und zwischen Ried- und Landorfstrasse sind drei neue Wohngebäude vorgesehen. Bestehende Bauten im Weiler dürfen erneuert und ausgebaut werden, aber ohne ihr Volumen zu verändern. Weiter wird der Weiler für den Fuss- und Veloverkehr attraktiver gemacht und der eingedolte Riedbach soll offengelegt und renaturiert werden.

Den Stimmberechtigten wird mit der vorliegenden Botschaft die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler, beantragt. Sie besteht aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften inklusive Entwicklungsstudie. Die genannten Unterlagen befinden sich im Anhang der Botschaft.

### **Ausgangslage**

Der ländliche Weiler Ried besteht aus drei stattlichen, locker gruppierten Hofanlagen. Die teilweise herrschaftlichen Bauten stammen aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts und der ersten Hälfte



des 19. Jahrhunderts. Im kantonalen Bauinventar sind die meisten Gebäude des Weilers als schützens- oder erhaltenswert eingestuft. Der Weiler ist zusätzlich als Baugruppe im Inventar aufgeführt, womit das Ensemble als Ganzes zu erhalten ist.

Die Planungsgeschichte im Ried reicht weit zurück. 1972 schlossen sich die dortigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen, der MEG Ried. Der westliche Teil des Rieds wurde ab den 1980er-Jahren sukzessive bebaut, im östlichen Teil hingegen wurden die Weichen für die bauliche Entwicklung erst später gestellt: Im Juni 2012 stimmten die Könizer Stimmberechtigten der Änderung der UeO Niederwan-gen, Ried (Ost) zu und sagten damit Ja zum Konzept «Papillon». Dieses sieht die schrittweise Realisierung eines Quartiers für 2000 Einwohnerinnen und Einwohner mit Schul- und Sportanlage sowie öffentlicher Allmend vor.

### **Was ist eine Überbauungsordnung (UeO)?**

Eine Überbauungsordnung (UeO) regelt detailliert die Nutzung und Gestaltung eines Areals. Sie besteht aus einem Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften. Mit diesem Instrument können Gemeinden gezielt Einfluss auf die bauliche Entwicklung besonders anspruchsvoller Gebiete nehmen. Die vorliegende UeO wird durch die Stimmbevölkerung beschlossen und vom Kanton abschliessend genehmigt.

Nach dem positiven Volksentscheid genehmigte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) 2014 die Planung. Mit einer Ausnahme: Das Gebiet des Weilers Ried wurde auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgeschlossen. Dies insbesondere aufgrund ungelöster Fragen bezüglich Ortsbildschutz und einer unpräzisen Formulierung des Mass der Nutzung betreffend. Im Auftrag der Grundeigentümerschaft und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie der Könizer Planungsbehörde wurden in der Folge verschiedene Szenarien für die Entwicklung und Belebung des Weilers Ried entworfen. Als Bestvariante wurde die Konzentration auf zwei Neubaubereiche am westlichen und am östlichen Ende des Weilers definiert. In einer Entwicklungsstudie wurde diese Bestvariante konkretisiert.

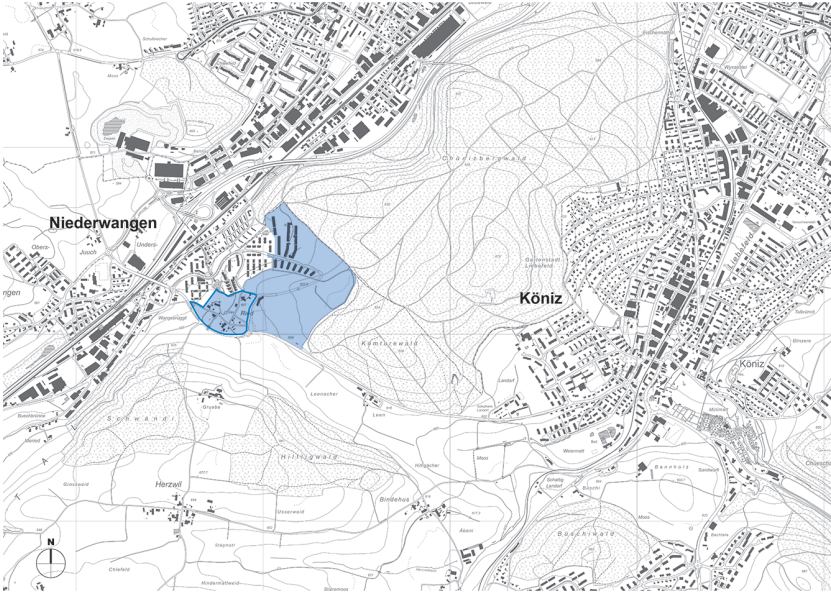


Abbildung 1: Übersichtsplan, blaue Fläche: Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), blaue Umrandung: Teilbereich Weiler. Plangrundlage: UP5 © Amt für Geoinformation des Kantons Bern (MOPUBE), swisstopo (SWISSTLM3D)

## Die Vision für den Weiler Ried

Früher lag der Weiler Ried ohne Siedlungsanbindung gegenüber von Niederwangen. Diese Situation hat sich komplett verändert: Durch die bauliche Entwicklung von Niederwangen, die bereits realisierten Wohnbauten im Ried West und die laufende Umsetzung der Überbauung «Papillon» befindet sich der Weiler heute mitten im Siedlungsgebiet. Basierend auf dieser neuen Situation wurde die Vision für den Weiler formuliert: Er soll zum «Herz» des gesamten Rieds werden und dabei identitätsstiftende, siedlungsverbindende und gemeinschaftliche Funktionen übernehmen. Zentral gelegene Laden- und Dienstleistungsangebote mit Restaurant und Café sind vorgesehen und auch Gemeinschaftsanlagen für die Quartierbevölkerung. So entsteht gegenüber dem Schulhaus und den Sportanlagen eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Drehscheibe im täglichen Leben des neuen Quartiers, die das historische Ensemble des Weilers angemessen ergänzt.

## Die neue Planung für den Weiler Ried

Im Perimeter des Weilers Ried werden drei Neubaubereiche definiert: Der Baubereich P im östlichen Bereich zwischen Schalenholzweg und Papillonallee, der Baubereich W1–W3 im westlichen Bereich zwischen Ried- und Landorfstrasse und der Baubereich U in der Nähe der Verzweigung Riedstrasse/Schalenholzweg. Die Entwicklungsschwerpunkte setzen dabei die Baubereiche P und W1–W3. Der untergeordnete Baubereich U dient der Ergänzung der Siedlungsstruktur. Die ehemaligen drei Hofgruppen und der neue Baubereich P gruppieren sich um den Freiraum im Innern, der erhalten und aufgewertet wird. Hier wird ein neuer Spielbereich geschaffen und der eingedolte Riedbach soll geöffnet und renaturiert werden. An geeigneter Lage entsteht zudem ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung Ried Ost.

Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte der neuen Planung für den Weiler Ried näher erläutert.

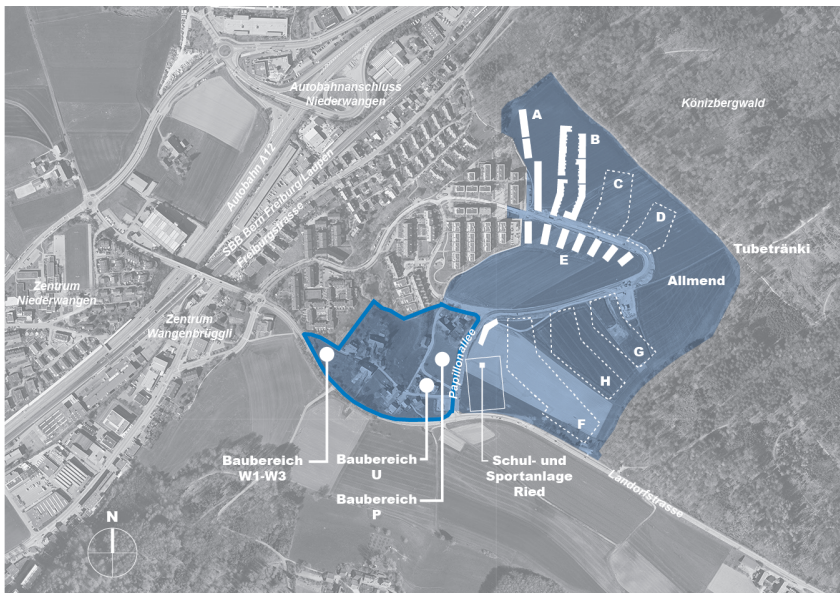


Abbildung 2: Detailübersicht, blaue Fläche: Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), blaue Umrandung: Teilbereich Weiler. Plangrundlage: Orthofoto 2016 © Gemeinde Köniz, Dienstzweig Geomatik.

## Neues Quartierzentrum (Baubereich P)

Ein neues Quartierzentrum im Stile einer zeitgenössischen Markthalle samt Vorplatz wird zum Begegnungsort und zum verbindenden Element im Ried. Im Gebäude sind Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf, Gastronomienutzungen sowie Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen erlaubt und vorgesehen. Öffentliche Nutzungen werden dabei gegen die Papillonallee hin ausgerichtet, über welche auch die Zu- und die Wegfahrt erfolgt. Abstellplätze für Autos dürfen nur in reduzierter Anzahl erstellt werden und sind in einer Einstellhalle unterzubringen. Oberirdische Abstellplätze sind nur für Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher erlaubt.



*Abbildung 3: Visualisierung neues Quartierzentrum mit Blickrichtung Südwest von der Papillonallee aus. Visualisierung: GWJ Architektur AG, Bern*

## Neue Wohnbauten (Baubereich W1-W3)

Als westlicher Abschluss des Weilers und als Übergang zur bestehenden Überbauung Ried West entstehen drei neue Wohnbauten. Vorgaben zu Lage und Volumen der Gebäude und die vorgesehene Fassade aus Holz stellen sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Struktur des Weilers integrieren. Die Erschliessung erfolgt über die Riedstrasse. Auf Höhe des Wohnbaus W3 ist eine Wendetische mit Abfallsammelstelle und auf Höhe des Wohnbaus W2 ist die Einfahrt in die Einstellhalle geplant. Autoabstellplätze sind nur unterirdisch und in reduzierter Anzahl zugelassen.



*Abbildung 4: Visualisierung der drei neuen Wohngebäude (Baubereiche W1–W3).  
Visualisierung: GWJ Architektur AG, Bern*

## **Entwicklung Bestand**

Ausserhalb der Baubereiche P und W1–W3 soll nur eine untergeordnete bauliche Entwicklung stattfinden. Die bestehenden, zum Teil sehr grossen und ehemals bäuerlich genutzten Bauten dürfen ausgebaut, saniert und im bestehenden Volumen erneuert oder gar ersetzt werden. Mit Ausnahme des Baubereiches U, der südlich des Quartierzentrums die bestehende Baulücke schliesst, sind keine zusätzlichen Bauten zugelassen. Es gilt die Kernzone K gemäss Baureglement der Gemeinde Köniz. In dieser sind gemischte Nutzungen erlaubt, zum Beispiel stille bis mässig störende Arbeitsaktivitäten, Wohnungen und kleine Verkaufsläden bis höchstens 75 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

## **Verkehr**

Der Weiler Ried ist durch die Buslinie 29 gut erschlossen, die S-Bahnstation Niederwangen befindet sich in Gehdistanz. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt die Erschliessung des Weilers direkt ab der Papillonallee und über die Riedstrasse. Der Mehrverkehr, den die neuen Nutzungen mit sich bringen, kann vom bestehenden Verkehrsnetz aufgefangen werden. Der Schalenholzweg wird für den MIV gesperrt, mit Ausnahme für die Bewohnenden der Liegenschaften Schalenholzweg 9 und 22 bis 28. Für die Riedstrasse und den Schalenholzweg ist Tempo 20 geplant. Für die Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern wird die

Riedstrasse stellenweise verbreitert, zusätzlich werden zwei Ausweichbuchten erstellt. Für den Fuss- und Veloverkehr wird im Bereich des Weilers das bestehende Angebot an öffentlichen Wegen ergänzt.

### **Freiraum**

Der Weiler Ried ist geprägt durch umfliessendes Wiesland mit Bäumen und Hecken, Nutzgärten und Obstbaumbeständen. Dieser wertvolle Freiraum wird erhalten und aufgewertet, temporäre und sanfte Nutzungen durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Weilers sind aber erwünscht. Der Riedbach, der heute eingedolt durch den Weiler verläuft, soll ausgedolt und naturnah gestaltet werden. Weiter soll es auf einem längeren Teilstück einen Wanderweg entlang des geöffneten Riedbachs geben.

### **Energie**

Für den Weiler Ried gelten die Bestimmungen der UeO Niederwangen, Ried (Ost), welche die Könizer Stimmberechtigten 2012 gutgeheissen haben.

## **Darüber wird abgestimmt**

Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Änderung der bestehenden Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler. Die Änderungen umfassen im Überbauungsplan den Perimeter des rechtsgültigen Ortsbildschutzgebiets (Abbildung 2) und in den Überbauungsvorschriften die Artikel 32–34:

- **Überbauungsplan:** Auf dem Auszug des Überbauungsplans der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden die wesentlichen Elemente der Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung im Teilbereich Weiler räumlich verortet und festgelegt.
- **Überbauungsvorschriften inklusive Entwicklungsstudie:** Die Artikel 32–34 der Überbauungsvorschriften der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden durch drei neue Artikel ersetzt. Diese formulieren die Festsetzungen für den Teilbereich Weiler. Zudem ist auch die Entwicklungsstudie grundeigentümergebundener Teil der Überbauungsvorschriften.

## Fazit und raumplanerische Einordnung

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der kantonalen Richtplanung und der Könizer Ortsplanung. Sie legen fest, dass Siedlungsentwicklungen in bestehenden Bauzonen und an zentralen Lagen stattfinden sollen. Nach über 40 Jahren Planungszeit können diese Baulandreserven im Ried mobilisiert und einer qualitativ hochwertigen Überbauung zugeführt werden. Durch die Konzentration auf die zwei Neubaubereiche P (Quartierzentrum) und W1–W3 (Wohnen) kann das Ensemble des historischen Weilers Ried erhalten und, bei vollständiger Umsetzung, massvoll mit Raum für rund 200 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 40 Arbeitsplätze weiterentwickelt werden. Nebst der Nahversorgung im neuen Quartierzentrum werden insbesondere der attraktive Freiraum rund um den revitalisierten Riedbach und der Gemeinschaftsraum einen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität und Identität im Ried leisten.

## Verfahren und weitere Informationen

Der Umfang der Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler bedingt ein ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes BauG mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Volksabstimmung.

### Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 13. März bis 30. April 2018 durchgeführt. Zum Auftakt fand am 12. März 2018 eine öffentliche Veranstaltung statt. Die Konzentration der Neubaubereiche wurde in der Mitwirkung begrüsst, der Baubereich P als sehr gross, aber vielfältig und zweckmässig beurteilt. Eher kritisch wurde die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Anlieferung und Mehrverkehr betrachtet. Die eingebrachten Anregungen und Einwände wurden, wo dies aus Sicht der Gesamtentwicklung sinnvoll erschien, in die Planung aufgenommen.

## **Kantonale Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte von Juli 2018 bis Februar 2019 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Planung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Genehmigungsvorbehalte seitens Kanton wurden besprochen und bereinigt. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte durch das AGR mit Vorprüfungsbericht vom Mai 2020.

## **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. März bis zum 2. April 2021. Es wurden eine Einsprache und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Die Einsprache konnte bereinigt werden.

## **Weitere Informationen**

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind im Internet zu finden: [www.koeniz.ch/ried-weiler](http://www.koeniz.ch/ried-weiler).

Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus eingesehen werden (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, T 031 970 93 91).

## **Finanzen**

Die Gemeinde Köniz leitet das Planerlassverfahren und die Erarbeitung der Planungsinstrumente. Die durch die Planung ausgelösten Projektierungs- und Baukosten werden von den jeweiligen Grundeigentümerschaften getragen. Die betroffenen Grundeigentümerschaften übernehmen zudem anteilmässig die Erschliessungskosten für Strassen, Wege, Leitungen sowie Abfall- und Recyclingsammelstellen.

Allfällige Gemeindegeldkredite für die anteilmässige Planung und Realisierung von Bauvorhaben und für die vorgesehene Revitalisierung des Riedbachs werden, je nach Umfang, dem Gemeinderat, dem Parlament oder der Stimmbevölkerung rechtzeitig zur Genehmigung unterbreitet.



## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Stimmen die Stimmberechtigten der Vorlage zu, kann die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler dem Kanton (AGR) zur Genehmigung unterbreitet werden. Ist die Genehmigung erteilt, kann der Gemeinderat die Änderung in Kraft setzen. Auf Basis der neuen Planung können die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Bauvorhaben realisieren.

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Änderung der UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler könnte nicht in Kraft gesetzt werden. Damit würde für den Weiler Ried aufgrund altrechtlicher Bestimmungen und zwischenzeitlich übergeordnet festgelegter Vorgaben eine planungsrechtliche Unstimmigkeit bestehen bleiben. Der Weiler könnte nicht im Sinne der kantonalen und kommunalen Vorgaben sinnvoll entwickelt und gleichzeitig in seinem historischen Bestand langfristig erhalten werden. Die Chance, am Rande des Weilers ein Quartierzentrum zu realisieren und damit einen neuen Identifikationspunkt im Ried zu schaffen, würde verpasst.

### PRO

- Das zeitgemässe Quartierkonzept mit einer gemischten Nutzung bringt der Siedlung viele Vorteile. Die Wohnqualität wird erhöht, denn Leben, Freizeit, Arbeiten und Wohnen sind am gleichen Ort möglich
- Die geplanten Wohnbauten W1–W3 ermöglichen verdichtetes Bauen im Weiler Ried. Dies verhilft zu einer nachhaltigen Raumentwicklung und schafft den nötigen Wohnraum.
- Im Weiler wird ein Begegnungsort für die Quartierbevölkerung des Ried geschaffen. Es sind Wohngebäude und ein Gemeinschaftsraum geplant.
- Das Quartierzentrum ist das Herzstück der Siedlung und steigert die Attraktivität der Siedlung Ried und der Gemeinde Köniz als Wohnort.
- Der geplante Gemeinschaftsraum der Siedlung ist ein Begegnungsort für Anwohnende und Besucher/-innen und verleiht der Siedlung einen Dorfcharakter.
- Da das Nutzungsmass mit den neuen Vorschriften nicht erhöht wird, braucht es keine Vorgaben betreffend preisgünstiges Wohnen.
- Die Grundeigentümer übernehmen nebst den Projektierungs- und Baukosten auch anteilmässig die Erschliessungskosten.

### CONTRA

- Der Baureglementsartikel für preisgünstigen Wohnungsbau wurde nicht angewandt, obwohl dies freiwillig möglich wäre. Quartiere sollten nicht nur funktional, sondern auch sozial durchmischte sein.
- Die verstärkte Nutzung des Waldes ist spürbar und wird zu einem Verlust an Qualität der vorhandenen Lebensräume führen.

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 27 zu 0 Stimmen bei 8 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler wird gemäss vorgelegtem Entwurf zugestimmt.
- Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler» annehmen?

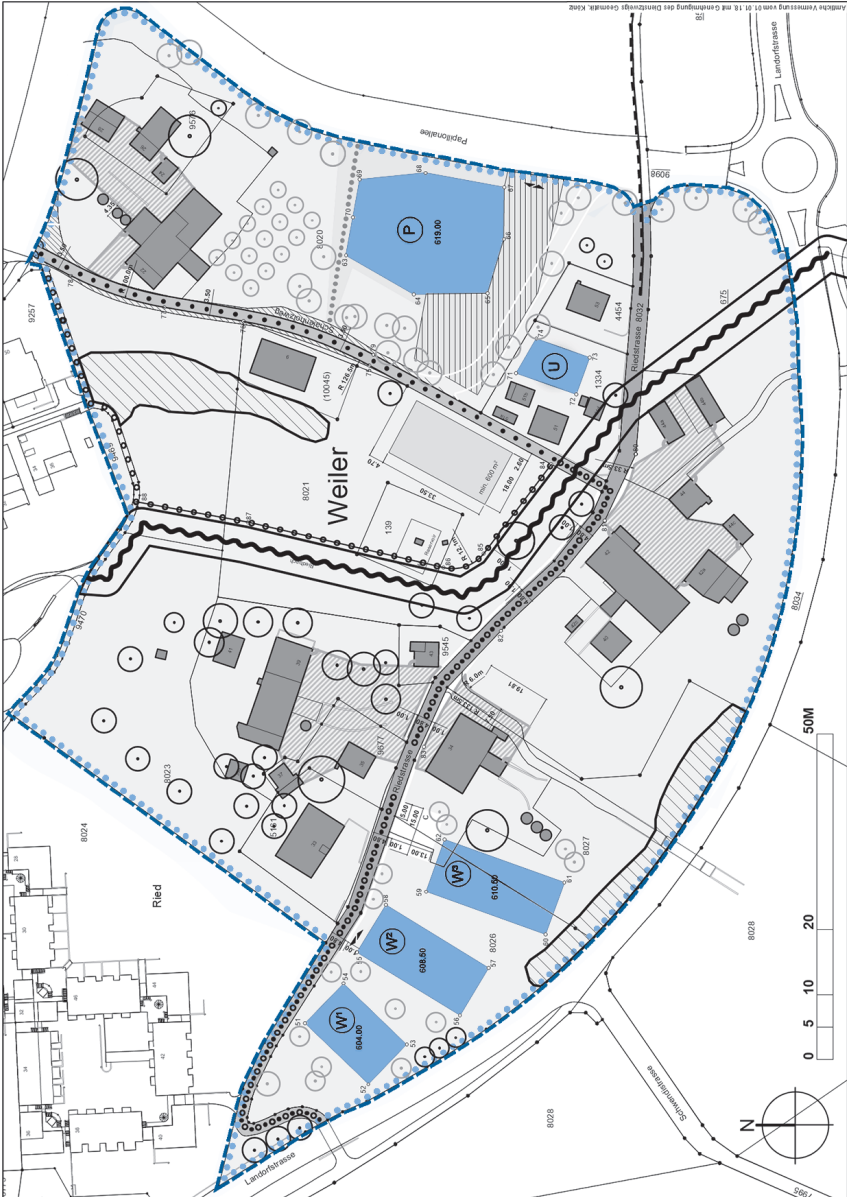
Köniz, 23. August 2021

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Katja Niederhauser-Streiff





















Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Überbauungsplan











# Überbauungsplan, Legende

## Festlegung

	Perimeter Änderung Überbauungsordnung	
	Privater Fussweg im Gemeindegebrauch (ungefähre Lage)	Art. 14
	Bezeichnung Baubereich	
	Baubereich (Weiler)	Art. 32a / 33
	Koordinatenpunkt mit Nummer	
	Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion (m.ü.M.)	Art. 33b / 34b
	Ein- / Ausfahrt	33c / 34c
	Freiraum Weiler	Art. 32c
	grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV	Art. 32c
	Hochstamm bestehend / Pflanzbereich Hochstamm/Hochstammobstgarten	Art. 32c
	Bereich mit Hartbelag	Art. 33d
	Abfallsammelstelle	Art. 34c
	Öffentlicher Fuss- und Radweg (Teilbereich Weiler)	Art. 28 / 30 / 32b
	Basiserschliessung (öffentlicher Fuss- und Radweg)	Art. 32b
	Detailerschliessung (motorisierter Individualverkehr)	Art. 32b
	Schalenholzweg, bestehend	Art. 32b
	Bereich für Hofzufahrten	Art. 32a / 32b
	Wanderweg (Hauptwanderroute) / Mittelachse Neubaubereich	Art. 32c
	Bereich für miV	Art. 33c
	Ausweichbuchten, Wendenische Riedstrasse	Art. 34c

## Hinweis

	Gemeindegrenze	
	Ortsbildschutzgebiet gemäss Nutzungsplan OPR	Art. 32
	Bestehende Gebäude Weiler	Art. 32 / 32a
	Historischer Verkehrsweg mit Substanz gem. BE 2337	
	Gewässerraum Riedbach (Weiler) gemäss Schutzplan OPR	Art. 32c
	Geschützte Hecken und Feldgehölze (Weiler) gemäss Schutzplan OPR	
	Hilfskonstruktion: Massgebende Gebäudeecke Hofzufahrt	Art. 32a
	Hilfskonstruktion: rechter Winkel (Hofzufahrt)	Art. 32a

# Überbauungsvorschriften

## A Allgemeine Bestimmungen [bestehend / neu]

### Art. 1 Planungszweck

Weiler

Die Überbauungsordnung Ried (Ost) bezweckt:  
(...)

e) die Erhaltung des identitätsstiftenden historischen Weilers und dessen baulicher sowie funktionaler Ergänzung als Quartierzentrum,  
(...)

## E Weiler

### Art. 32 Weiler Ried

Ortsbildschutz-  
gebiet

1 Der Weiler Ried ist ein Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 7 BauR. Ausserhalb der Baubereiche P, U sowie W1, W2 und W3 sind keine neuen Gebäude mit Hauptnutzflächen HNF zugelassen.

Kantonale  
Fachstelle

2 Bei baulichen Massnahmen ist gemäss Art. 10c BauG die zuständige kantonale Fachstelle frühzeitig einzubeziehen.

3 Der Anhang «Entwicklungsstudie UeO Ried - Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3» vom September 2020 ist für die Umsetzung der Baubereiche P und W1-W3 grundeigentümergebunden. Vorbehalten sind abweichende Festlegungen der Überbauungsordnung.

4 Soweit die Überbauungsordnung nichts Anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR).

## **Art. 32a Art und Mass der Nutzung (ohne Baubereich P, W1-W3)**

Art der Nutzung	1 Es gilt Kernzone K gem. Art. 31 BauR.
Mass der Nutzung	2 Verkaufsläden mit höchstens 75 m <sup>2</sup> Geschossfläche.  3 Um- und Ersatzneubauten haben sich an den Standort und die Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten.
Bereich für Hofzufahrten	4 Im Bereich für Hofzufahrten der einzelnen Hofeinheiten sind Hauszufahrten, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sowie ergänzende Klein- und Anbauten bis zu einer Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie von 30 m <sup>2</sup> und einer Fassadenhöhe/Fassadenhöhe traufseitig von 3 m zugelassen.
Baubereich U	5 Der Baubereich U ist ein Baubereich für Neubauten. Es gilt Art. 96c BauG. Die Eckpunkte des Baubereichs werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Innerhalb des Baubereichs U darf ein neues Gebäude erstellt werden. Innerhalb der projizierenden Fassadenlinie gilt eine maximale Gebäudefläche von 100 m <sup>2</sup> sowie eine Fassadenhöhe FH, resp. Fassadenhöhe traufseitig FHtr gem. Bauklasse IIa.
Nutzung im öffentlichen Interesse	6 Für Nutzungen/Einrichtungen im Interesse der Gemeinde wie provisorischer Kindergarten, Tagesstätten, Alterspflegeeinrichtungen u.dgl. sind Regelungen (z.B. Vorkaufsrecht) im Rahmen der Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu treffen.

## **Art. 32b Erschliessung, Parkierung**

Detailerschliessung	<p>1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Riedstrasse (Detailerschliessung) ab der Papillonallee. Die Riedstrasse ist auf einen Querschnitt von 4.80 m auszubauen.</p>
Basiserschliessung	<p>2 Der minimale Flächenbedarf für die öffentliche Erschliessungsfunktion (Art. 28 Abs. 4, Art. 30 Abs. 3) ist im Überbauungsplan vermassst und durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Für die Erschliessungsfunktion nicht benötigte Flächen des bestehenden Schalenholzwegs sind dem Freiraum Weiler (Art. 32c Abs. 1) oder dem Bereich mit Hartbelag (Art. 33d) zuzuweisen.</p> <p>3 Der Schalenholzweg ist mit Ausnahme der Erschliessung für die Liegenschaften Schalenholzweg 9 und 22-28 für den motorisierten Individualverkehr zu sperren.</p>
Temporegime	<p>4 Für die Riedstrasse und den Schalenholzweg wird die Einführung einer Begegnungszone 20 angestrebt und die entsprechende Signalisation im notwendigen Verfahren nach Strassenverkehrsrecht geprüft und gegebenenfalls erlassen.</p> <p>5 Die Erschliessung hat über die bestehenden Hauszufahrten zu erfolgen. Werden die einzelnen Hofeinheiten ausgebaut, sind die Hauszufahrten innerhalb des Bereichs für Hofzufahrt als gemeinsame Erschliessung zusammenzufassen.</p>
Abstellplätze MIV	<p>6 Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts.</p>
Abstellplätze Velo	<p>7 Die gemäss kantonaler Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.</p>



### **Art. 32c Freiraum**

Freiraum Weiler	1 Der bestehende, ausserhalb der einzelnen Hofeinheiten liegende «Freiraum Weiler» ist zu erhalten. Zugelassen sind nicht bodenverändernde temporäre Nutzungen, extensiv genutzte Spiel- und Aufenthaltsbereiche, zusätzliche Baumpflanzungen, Nutzgärten und Weideland sowie Wegführungen für den Fuss- und Veloverkehr zu Hauszugängen.
Private Aussenräume	2 Im Umfeld der bestehenden und neuen Gebäude mit Hauptnutzflächen HNF bis 5 m sind den Nutzungen zugeordnete private Aussenräume wie z.B. Gartenanlagen, Gartensitzplätze, Kinderspielplätze, sowie Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und dgl. zugelassen. Der Bereich kann mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege um bis zu 10% der Fläche erweitert werden.
Wanderweg	3 Der Verlauf des Wanderwegs (Hauptwanderroute) ist im Überbauungsplan dargestellt und durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt. Im Rahmen der Revitalisierung des Riedbachs ist entlang des Gewässerraums ein mindestens 1.50 m breiter Wanderweg mit Naturbelag gemäss Überbauungsplan zu erstellen.
Hochstammbäume Hochstammobstgärten	4 Für die bestehenden im Überbauungsplan eingetragenen Hochstammbäume gilt Art. 19 BauR. An den im Überbauungsplan festgelegten Pflanzbereichen sind neue Hochstammbäume, resp. Hochstammobstgärten gemäss Umgebungsplan zu pflanzen.
Grössere Spielflächen gem. Art. 46 BauV	5 Bei der Realisierung von mehr als 20 Familienwohnungen in den Baubereichen W1, W2 oder W3 muss in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich eine dem ganzen Weiler zugängliche, grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV erstellt werden. Der langfristige Betrieb und Unterhalt ist im Rahmen von Vereinbarungen gemäss Art. 38 zu sichern.
Umfeld Baubereich P	6 Im direkten Umfeld von Baubereich P sind den Nutzungen des Baubereichs P zugeordnete Aussenbestuhlungen zugelassen.

### **Art. 33 Baubereich P**

Baubereich P

Der Baubereich P ist ein Baubereich nach Art. 96c BauG. Es ist nur ein Gebäude zugelassen; eine Aufteilung in mehrere Baukörper ist nicht gestattet. Die Eckpunkte des Baubereichs werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt.

### **Art. 33a Art und Mass der Nutzung**

Art der Nutzung

- 1 Es gilt Kernzone K gem. Art. 31 BauR.
- 2 Es ist ein Verkaufsladen mit höchstens 750 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen.
- 3 Weitere Verkaufsläden sind bis höchstens 230 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen.
- 4 Mit der Verkaufsnutzung gemäss Absatz 2 ist im Weiler an geeigneter Lage zeitgleich ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung Niederwangen, Ried Ost, mit einer Geschossfläche oberirdisch von mind. 200 m<sup>2</sup>, zu erstellen. Der Kosten- und Betriebsbeitrag der Miteigentümergeinschaft Ried erfolgt anteilmässig zur realisierbaren Geschossfläche und gemäss Vereinbarung nach Art. 38.

Mass der Nutzung

- 5 Geschossfläche oberirdisch (GFo):  
Max. 3'200m<sup>2</sup>
- 6 Geschossfläche unterirdisch (GFu): 1'500m<sup>2</sup>

### **Art. 33b Gestaltung**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Höhenkote Dachkonstruktion | 1 Die maximale Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion gemäss Art. 47 / Art. 84 Abs. 5 BauR ist im Überbauungsplan festgelegt. Für technische Installationen gilt Art. 86 BauR.   |
| Fassaden                   | 2 Die Materialisierung der Fassade ist in Leichtbauweise in Holz sowie transparent zu realisieren.<br><br>3 Die Ost-, Süd- und Westfassaden werden je durch mindestens einen Knick gestalterisch gebrochen.<br><br>4 Öffentliche Nutzungen sind zur Papillonallee hin auszurichten. |
| Arkade                     | 5 Entlang der Papillonallee ist im Erdgeschoss eine Arkade mit einer Tiefe von mindestens 3 m zu erstellen.   |
| Vorspringende Gebäudeteile | 6 Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen.   |

### **Art. 33c Erschliessung, Parkierung, Entsorgung**

Ein-/Ausfahrt	1 Die Lage der Ein- und Ausfahrt auf das Areal für den motorisierten Individualverkehr zum Baubereich P ist im Überbauungsplan separat bezeichnet.
Bereich für MIV	2 Im Bereich für motorisierten Individualverkehr sind oberirdische Abstellplätze, Anlieferungen, Kehrrechtcontainerstandorte (gem. Art. 33c Abs. 5) sowie die dazu nötigen Verkehrsflächen, Rampen und Wendemöglichkeiten zugelassen.
Abstellplätze MIV	3 Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts. Oberirdische Abstellplätze für Autos und Motorräder sind nur als Kunden- und Besucherabstellplätze zugelassen.
Abstellplätze Velo	4 Die gemäss kantonalen Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.
Entsorgung	5 Bei Realisierung der Verkaufsnutzung gem. Art. 33a Abs. 2 ist im Bereich des Haupteingangs eine Recyclingsammelstelle (Unterflurlösung) gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz zu erstellen, in die Gesamtgestaltung zu integrieren und mit dem Strassenprojekt der Papillonallee abzustimmen. Die Bedienung hat dabei ab der Papillonallee oder dem Bereich für motorisierten Individualverkehr (Art. 33c Abs. 2) zu erfolgen.

Bereich mit  
Hartbelag

### **Art. 33d Freiraum**

1 Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich mit Hartbelag dient der Erschliessung des Baubereichs P für alle Verkehrsträger sowie für eine Abfallsammelstelle für nicht gewerbliche Nutzungen. Motorisierter Individualverkehr ist nur im entsprechenden Bereich zugelassen.

2 Die technisch nicht für die Erschliessung benötigten Bereiche sind als «Freiraum Weiler» gemäss Art. 32c auszuführen.

3 Die Abfallsammelstelle gemäss Art. 33d Abs. 1 für Kehricht und Papier sowie eine Fläche für Sperrgut und Grüngut ist gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz im Baugesuch auszuweisen.

Bereich W1 bis W3

### **Art. 34 Baubereiche W1, W2 und W3**

Die Baubereiche W1, W2 und W3 sind Baubereiche für Neubauten. Es gilt Art. 96c BauG. Die Eckpunkte der Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Landeskoordinaten (LV 95) festgelegt.

Art der Nutzung

### **Art. 34a Art und Mass der Nutzung**

1 Es gilt Wohnzone W gem. Art. 29 BauR.

Mass der Nutzung

2 Geschossfläche oberirdisch (GFo):

Total max. 3'500 m<sup>2</sup>

Geschossfläche unterirdisch (GFu): Frei

Anzahl Vollgeschosse: Max. 3

### **Art. 34b Gestaltung**

Höhenkote Dachkonstruktion	1 Die maximale Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion gemäss Art. 47 / Art. 84 Abs. 5 BauR ist im Überbauungsplan festgelegt. Für technische Installationen gilt Art. 86 BauR.
Materialisierung	2 Die Materialisierung der Fassade ist in Leichtbauweise in Holz zu realisieren.
Lärmschutz	3 Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind an der exponierten, südwestlichen Fassade von Baubereich W1 <ul style="list-style-type: none"><li>- nicht lärmempfindliche Räume,</li><li>- keine offenbare Fenster von lärmempfindlichen Räumen und/ oder</li><li>- vorgelagerte Pufferzonen mittels Doppelhautfassaden, vorgehängten Fassaden usw. vorzusehen.</li></ul>
Vorspringende Gebäudeteile	4 Vorspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen.

### **Art. 34c Erschliessung, Parkierung, Entsorgung**

Ausweichbuchten Riedstrasse, Wendenische	1 Auf der Riedstrasse sind gemäss Überbauungsplan zwei Ausweichbuchten, eine Wendemische für 11-m-Lastwagen sowie zwei seitliche Strassenerweiterungen sicherzustellen. Die seitlichen Strassenerweiterungen sind mit Chausseierung auszuführen.
Ein-/Ausfahrt	2 Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet und hat ebenerdig ab der Riedstrasse zu erfolgen.
Abstellplätze MIV	3 Die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Besucher und Bewohnende bestimmt sich nach dem unteren Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts. Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen.
Abstellplätze Velo	4 Die gemäss kantonomer Bauverordnung BauV nötigen Abstellplätze für Velos sind in der Nähe der Hauptzugänge zu platzieren.
Entsorgung	5 An dem im Überbauungsplan festgelegten Standort ist eine Abfallsammelstelle für Kehrort und Papier sowie eine Fläche für Sperrgut und Grüngut gemäss den Vorgaben der Gemeinde Köniz auszuweisen. Die technisch nicht für die Entsorgung benötigten Bereiche sind als «Freiraum Weiler» gemäss Art. 32c auszuführen.
Gestaltung	6 Die Abfallsammelstelle sowie die Wendemische sind funktional und gestalterisch zusammenzufassen.

**Hinweis:** Anhang E, «Entwicklungsstudie UeO Ried - Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3» vom September 2020 ist der grundeigentümergebundene Anhang der Überbauungsvorschriften und kann auf der Gemeindeverwaltung oder unter [www.koeniz.ch/ried-weiler](http://www.koeniz.ch/ried-weiler) eingesehen werden.

# Köniz, Areal Rappentöri

## Abgabe von Land im Baurecht

### Das Wichtigste in Kürze

Das Areal Rappentöri im Zentrum von Köniz ist dank seiner Lage und der Nähe zum Schloss attraktiv zum Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Die Grundstücke gehören ausschliesslich der Gemeinde. Sie hat sie im Laufe der letzten 20 Jahre erworben, um das Areal nachhaltig entwickeln zu können. 2012 hat die Gemeinde mit fünf privaten Partnern einen Projektwettbewerb für das Areal durchgeführt. Das Siegerprojekt «Janus» soll nun realisiert werden. Um dem Projekt den Weg zu ebnen, will die Gemeinde einen Teil der Grundstücke im Baurecht abtreten. Die Baurechte würden der Gemeinde Zinsen von jährlich 530 000 CHF einbringen. Die Investitionen der Gemeinde wären gut und nachhaltig verzinst.

In Zusammenhang mit der Rappentöri-Überbauung will die Gemeinde die Umgebung ebenfalls aufwerten. Die Bushaltestelle wird auf die Seite des Stapfenmärits verlegt und die Recyclingsammelstelle vollständig erneuert. Die Renaturierung des Sulgenbachs, ein Veloweg von der Muhlernstrasse direkt zum Stapfen, ein öffentlicher Spielplatz und ein Rasenfeld tragen zusätzlich dazu bei, dass das Zentrum an Attraktivität gewinnt und zum Verweilen einlädt.

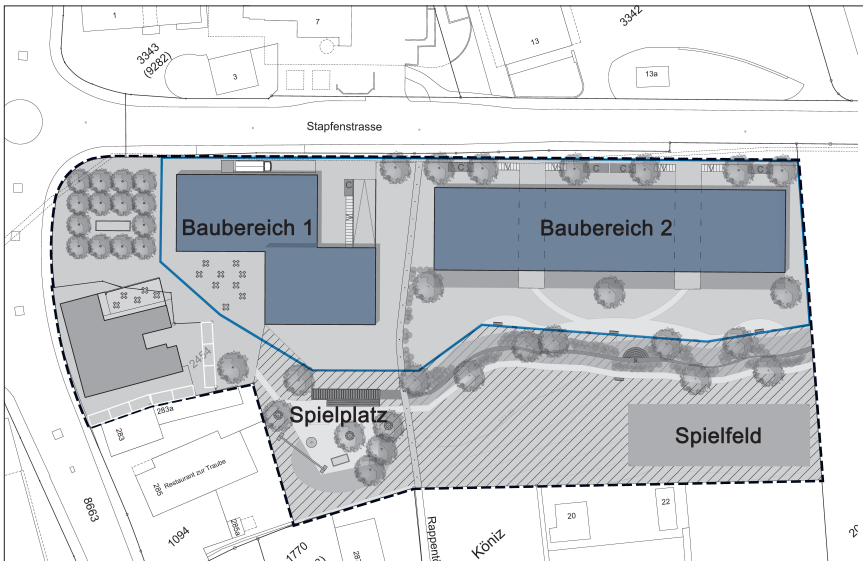
Stimmen die Stimmberechtigten der Vorlage zu, wird ein Angebotswettbewerb unter den fünf Firmen durchgeführt, die am Projektwettbewerb beteiligt waren. Anschliessend erfolgen die Vertragsabschlüsse und das Baubewilligungsverfahren. Baubeginn wäre voraussichtlich 2025 und 2027 könnten die ersten Mieterinnen und Mieter im Rappentöri einziehen.

Fachbegriffe, s. Anhang, S. 58.





**Abbildung 1: Siegerprojekt «Janus» aus dem Projektwettbewerb (wahlrühfli, Architekten und Raumplaner AG, Biel; rollimarchini Architekten ETH/SIA, Bern; und Hänggi Basler, Landschaftsarchitektur GmbH, Bern)**



**Abbildung 2: Ungefähre Baurechtsperimeter (blau umrandet) mit möglichen Standorten der Gebäude und Umgebungsgestaltung. Die Darstellung dient der Illustration. Für das definitive Projekt sind noch wesentliche Änderungen möglich.**

## Entwicklung des Areals Rappentöri

Die Gemeinde Köniz hat seit 1990 in mehreren Schritten Grundstücke entlang der Stapfenstrasse erworben, um diese einer besseren, zeitgemässen Nutzung zuzuführen. Daraus resultiert die geplante Neuüberbauung des Areals Rappentöri.

2012 hat die Gemeinde zusammen mit fünf Total/Generalunternehmungen (TU/GU) einen Projektwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Eine fachlich, politisch und erfahrungsmässig breit abgestützte Jury hat die eingegangenen zehn Arbeiten sorgfältig ausgewertet. Sieger des Wettbewerbs ist das Projekt «Janus» einer Berner und Bieler Architekten- und Planergemeinschaft. Das Projekt beinhaltet zwei unterirdisch miteinander verbundene Gebäude.

### **Wohnen, Dienstleistungen und Arbeiten**

Im Baubereich 1 sind im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungen erlaubt, in den Obergeschossen ausschliesslich Wohnungen. Zielgruppe dieser Wohnungen sind Menschen Ü50. Im Baubereich 2 sind im Erdgeschoss mit dem Wohnen verträgliche Arbeitsaktivitäten möglich, in den Obergeschossen ausschliesslich Wohnen. Es sind maximal 129 Abstellplätze in einer Einstellhalle erlaubt, wovon mindestens 60 öffentlich zugänglich sind. Sie bilden den Ersatz des bestehenden Rappentöri-Parkplatzes.

Das Wettbewerbsergebnis floss in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/9 «Rappentöri» ein, welche die Stimmberechtigten am 21. Mai 2017 mit knappem Mehr angenommen haben. Wegen Beschwerden ist diese ZPP erst am 28. März 2019 in Kraft getreten.

### **Motorisierter Individualverkehr**

Der Individualverkehr im Zentrum von Köniz ist seit zehn Jahren rückläufig. Zudem generieren Wohnungen von allen Nutzungsarten am wenigsten Individualverkehr, Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs am meisten. In der ZPP ist die Fläche für diesen Verwendungszweck auf 1000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) beschränkt. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass das Zentrum von Köniz den zusätzlichen Individualverkehr, der durch die Überbauung entsteht, verkraften kann.

## **Sanierung Stapfenstrasse, Spielplatz, Fuss- und Radweg und Renaturierung Sulgenbach**

In Zusammenhang mit der Rappentöri-Überbauung wird die gesamte Umgebung eine Aufwertung erfahren:

- Die Bushaltestelle wird auf die Seite des Stapfenmärits verlegt. Die Recyclingsammelstelle beim Stapfen wird vollständig erneuert und die Zufahrt übersichtlicher gestaltet. Das Parlament hat den dafür notwendigen Kredit im Januar 2021 einstimmig bewilligt.
- Der Sulgenbach wird offengelegt.
- Auf der Südseite werden ein öffentlicher Spielplatz und eine Spielfläche gebaut.
- Durch den Schlosspark wird von der Muhlernstrasse her ein Fuss- und Radweg zur Stapfenstrasse erstellt.

Die Gemeinde wird insgesamt ca. 12 000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) im Baurecht abgeben können. Dafür kann sie mit einem Baurechtszins von ca. 530 000 CHF pro Jahr rechnen, was etwa 44 CHF/m<sup>2</sup> aGF entspricht. Die Annahme basiert auf dem Baurechtszins, den die Gemeinde und die Burgergemeinde Bern für den Bläuacker II erhalten. Die Investitions- und Folgekosten, die für den neuen öffentlich zugänglichen Bereich anfallen, können zurzeit noch nicht beziffert werden. Diese werden erst mit den konkreten Bauprojekten bekannt.

### **Nachzahlung an den Kanton**

Die Gemeinde konnte das Land in den 1990er-Jahren vom Kanton Bern zu einem günstigen Preis kaufen. Im Gegenzug schuldet die Gemeinde eine Nachzahlung, sobald Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Da sich die Verhältnisse stark geändert haben, ist nicht klar, ob die Realisierung des Projekts «Janus» eine Nachzahlungspflicht auslöst; auch zur Höhe lässt sich nichts Verlässliches sagen. Die Gemeinde und der Kanton Bern werden diese Fragen miteinander klären müssen. Möglicherweise muss anschliessend dem zuständigen Organ ein Kredit für eine Nachzahlung beantragt werden.

## Das gewählte Vorgehen

Der Gemeinderat hat entschieden, den Angebotswettbewerb unter den fünf Projektentwicklerfirmen erst nach der Genehmigung des Baurechtsgeschäfts durch das Parlament und durch die Stimmberechtigten durchzuführen. Dies bietet den Projektentwicklerfirmen und den Investoren die grösstmögliche Sicherheit und hat nach Auffassung des Gemeinderats eine positive Auswirkung auf die erwarteten Angebote. Die Teilnehmer des Wettbewerbs können dadurch keinen Risikoabzug mehr machen. Auf der anderen Seite verlieren weder das Parlament noch die Stimmberechtigten nennenswert an Einfluss (s. Fachbegriffe, S. 58, Übertragung von Baurechten).

## Der Baurechtsvorvertrag

Wie üblich wird mit der Firma, die der Gemeinde das beste Angebot unterbreitet, ein Baurechtsvorvertrag abgeschlossen. Dieser öffentlich beurkundete Vorvertrag bindet beide Parteien und verleiht der Projektentwicklerfirma genügend Rechtssicherheit, um das Baugesuch auszuarbeiten, und legitimieren sie zu Verhandlungen mit Investoren (beim vorhandenen Bauvolumen liegen die Kosten im siebenstelligen Bereich). In der Regel wird der Baurechtsvertrag vor dem Baubewilligungsverfahren abgeschlossen. Der künftige Baurechtsnehmer wird in den Infrastrukturvertrag eingebunden. Der definitive Vertrag wird insbesondere bei den Mengenangaben und bei den Frankenbeträgen noch geringfügig vom Vertragsentwurf abweichen. Die präzisen Zahlen können erst mit der Ausarbeitung des Baugesuchs ermittelt werden.

Der Gemeinderat hat im August 2020 zusätzliche Kriterien für die Abgabe im Baurecht und damit für den Angebotswettbewerb beschlossen:

- Der Baurechtsnehmer wird verpflichtet, eine rund um die Uhr öffentlich zugängliche Einstellhalle mit mindestens 60 Plätzen nach den Vorgaben der Gemeinde zu betreiben und zu bewirtschaften.

- Für den Detailhandel dürfen max. 4 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erstellt werden, wovon max. 1 000 m<sup>2</sup> für Güter des täglichen Bedarfs. Dabei ist ein Nutzungskonzept zu bevorzugen, welches kleinteilige, marktähnliche und lebendige Verkaufsstrukturen ermöglicht.
- Im Baubereich 1 (westlicher Teil der Überbauung) sollen Wohnungen mit Zielgruppe Ü50 erstellt werden.
- Für das Mobilitätskonzept gilt Ziffer 4.4 der ZPP als Mindestanforderung.<sup>1</sup>
- Die Überbauung wird den von der Gemeinde zu erstellenden Spielplatz und die Spielfläche gegen Entschädigung mitbenutzen (Flächen südlich des freigelegten Sulgenbachs).
- Gebäude müssen dem Gebäudestandard 2019 entsprechen.

Die Fläche, die im Baurecht abgegeben wird, umfasst nur diejenigen Teile der beiden betroffenen Parzellen, die für das Projekt «Janus» betriebsnotwendig sind.

Die wesentlichen Bedingungen der zu begründenden Baurechte:

### **Dauer und Baurechtszins**

Die Baurechtsdauer beträgt voraussichtlich 100 Jahre. Der Baurechtszins beträgt ca. 530 000 CHF pro Jahr.

### **Anpassung Baurechtszins**

Eine Anpassung des Baurechtszinses wird voraussichtlich alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise erfolgen. Ausserdem wird eine Anpassung möglich sein, wenn das Baurecht rechtsgeschäftlich übertragen wird oder wenn sich die Nutzungs- und Betriebsart wesentlich ändert oder die effektiv realisierte Nutzfläche um mehr als 5 % angewachsen ist. Zudem sind Anpassungen an neue wirtschaftliche Verhältnisse alle 20 oder 25 Jahre möglich.

<sup>1</sup> Ziffer 4.4. der ZPP: Die maximale tägliche Anzahl Fahrten im Jahresdurchschnitt (DTV) beträgt 1 150 Fahrten. In der Überbauungsordnung sind Massnahmen und eine Abgabe für den Fall der wiederholten Überschreitung festzulegen.

## **Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf den Baurechten stehenden Gebäude mit allen dazugehörigen Anlagen ins Eigentum der Grundeigentümerin bzw. der Gemeinde über und zwar zu einem Übernahmepreis von 80 % des aktuellen Verkehrswerts. Bei Vertragsverletzungen kann der vorzeitige Heimfall durch die Gemeinde herbeigeführt werden.

## **Vorkaufsrecht**

Der Gemeinde als Grundeigentümerin steht das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu.

## **Bauverpflichtung**

Die Bauberechtigten haben die Verpflichtung, das Siegerprojekt «Janus» gemäss dem Schlussbericht des Projektwettbewerbs von 2012 zu realisieren.

## **Erschliessung/Infrastruktur**

Das Areal wird in erschlossenem Zustand übergeben. Schnittstellen mit der Umgebung werden in einem separaten Infrastrukturvertrag geregelt (Versorgung und Entsorgung, Fusswege, öffentliche Beleuchtung, Spielplatz, Rasenspielfeld).

Die Bauberechtigten werden verpflichtet, die Wärme ab dem bestehenden Wärmeverbundnetz zu beziehen.

## **Die positiven Aspekte für die Gemeinde**

Mit der Abgabe des Landes im Baurecht wird ein gesellschaftlich, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Projekt gesichert.

**Gesellschaftlich** – im Zentrum von Köniz entstehen Wohnungen für Menschen Ü50 und für Familien, im Baubereich 1 (westlicher Teil der Überbauung) sollen Wohnungen mit Zielgruppe Ü50 erstellt werden.

**Ökologisch** – die bestehende Infrastruktur wird besser genutzt, energetisch hervorragende Gebäude werden erstellt, die Gemeinde verdichtet nach innen, der Sulgenbach wird renaturiert.

**Wirtschaftlich** – die Gemeinde erhält einen namhaften Baurechtszins, der Neubau bietet Raum zum Wohnen und Arbeiten und Geschäftsflächen.

## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

- Der Angebotswettbewerb wird durchgeführt.
- Der Baurechtsvorvertrag und der Infrastrukturvertrag werden ausgehandelt und abgeschlossen.
- Das Baugesuch wird ausgearbeitet.
- Der Baurechtsvertrag wird abgeschlossen.
- Die Projektierung und das Baubewilligungsverfahren können durchgeführt werden.
- Voraussichtlich Ende 2025 kann mit der Überbauung begonnen werden (Erstbezug frühestens ab Mitte 2027).

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

- Das Areal kann nicht wie vorgesehen entwickelt werden.
- Die Vorinvestitionen wären grösstenteils verloren.
- Die Gemeinde muss auf den Baurechtszins verzichten.
- Die Investitionen der Gemeinde im Finanzvermögen werden weiterhin gar nicht oder nur ungenügend verzinst.

### PRO

- Die Vorlage ist ein weiteres Etappenziel auf dem langen Weg zu einem kompletten Könizer Zentrum und generiert für die Gemeinde zusätzliche Einnahmen. Dies wirkt sich positiv auf die Könizer Finanzen aus.
- An zentraler und gut erschlossener Lage wird attraktiver Wohn- und Gewerberaum geschaffen und so das Zentrum von Köniz aufgewertet.
- Mit der geplanten Überbauung kann der grossen Nachfrage nach Wohnraum für die Generation Ü50 entsprochen werden.
- Die bereits erschlossene Fläche, welche der landwirtschaftlichen Nutzung mehrheitlich nicht mehr dient, kann verdichtet überbaut werden. Damit kann der Landverschleiss ausserhalb minimiert werden.
- Die raumplanerischen Vorgaben sind in die Zone mit Planungspflicht eingeflossen.
- Der öffentlich zugängliche Grünraum bleibt in Gemeindehand, was angesichts der zentralen Lage von grossem Interesse ist.
- Die Freilegung des Sulgenbachs bewirkt eine ökologische, zeitgemässe und nachhaltige Überbauung.
- Der vorgegebene Gebäudestandard 2019 bezieht die Mobilität und die Eigenproduktion von Energie mit ein. Diese Vorgabe berücksichtigt den Ressourcenbedarf und die Emission der Treibhausgase. Die Gemeinde handelt ökologisch vorbildlich.
- Das gewählte Vorgehen, den Baurechtsvertrag den Stimmberechtigten vorzulegen, bevor den Angebotswettbewerb durchgeführt wird, erhöht die Planungssicherheit, minimiert das Risiko und beschleunigt den Umsetzungsprozess.
- Die Bevölkerung wurde in den Planungsprozess einbezogen.
- Der von der Gemeinde vorgeschlagene Baurechtszins an dieser Lage und mit der vielfältigen Umgebungsgestaltung ist realistisch und kann vielleicht sogar übertroffen werden.

### CONTRA

- Möglicherweise muss mit einer Nachzahlung auf dem Kaufpreis gegenüber dem Kanton gerechnet werden, sobald Landflächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, wie zum Beispiel zukünftige Spielflächen und Velowege.
- Der öffentlich zugängliche Bereich löst unbekannte Folgekosten aus (Betrieb, Unterhalt und Erneuerung).
- Es besteht das Risiko, dass die maximale Anzahl der täglichen Fahrten im Jahresdurchschnitt überschritten wird.



## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 33 zu 1 Stimmen bei 0 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1.1 Der Abgabe von Teilen der Parzelle Köniz/1691 und 9573 im Baurecht zu einem Baurechtszins von ca. 530 000 CHF pro Jahr wird zugestimmt.
- 1.2 Das Parlament wird mit dem Vollzug beauftragt. Es wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft abzuschliessen (z. B. Abschluss der definitiven Baurechtsverträge, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen, Übertragungen des Baurechts). Es kann zudem kleinere Änderungen materielle und formeller Natur in eigener Kompetenz vornehmen. Es kann seine Befugnisse ganz oder teilweise auf den Gemeinderat übertragen.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie der Abgabe von Land im Baurecht auf dem Areal Rappentöri in Köniz zustimmen (Teile der Parzellen 1691 und 9573)?

Köniz, 23. August 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 dieses erwerben zu müssen (Art. 675 und Art. 779 Abs. 1 ZGB). Damit diese über Jahrzehnte andauernde 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 Mechanismus für die Anpassung des Baurechtszinses sowie die Heimfallregelung.

### **Grundpfandsicherung des Baurechtszinses**

Drei Jahresbaurechtszinse sind von Gesetzes wegen mit einem Grundpfand im ersten Rang abgesichert. Falls ein Baurechtsnehmer insolvent wird und er das Baurecht verkaufen muss, würde mit dem Verkaufserlös vorab der ausstehende Baurechtszins gedeckt. Die übrigen Forderungen würden mit dem verbliebenen Rest des Verkaufserlöses gedeckt.

### **Heimfallentschädigung**

Ein Grundeigentümer kann jemandem das Recht erteilen, auf seinem Grundstück ein Gebäude zu erstellen. Rechtlich kann man dieses Gebäude mit einer Baurechtsdienstbarkeit absichern. Wenn diese Dienstbarkeit vom Baurechtsnehmer auf einen anderen übertragen wird, und wenn sie für mindestens 30 Jahre abgeschlossen wird, kann dieses als selbstständiges Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden. 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 und das Baurechtsgrundstück wird im Grundbuch gelöscht. 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 bildet die Heimfallentschädigung einen Teil des Angebotswettbewerbs (je tiefer die verlangte Entschädigung, desto besser für den Baurechtsgeber).

## **Infrastrukturvertrag**

Ein Infrastrukturvertrag regelt die Erschliessung einer neuen Überbauung oder eines entwickelten Areals. Die Gemeinde ist verantwortlich für Wasser, Abwasser, Strassen, Beleuchtung und öffentliche Freiräume wie Parks oder Spielplätze.

## **Übertragung von Baurechten**

Eigenständige Grundstücke müssen per Definition selbstständig und dauernd begründet werden. Das heisst, dass der Baurechtsnehmer das Baurecht jederzeit verkaufen bzw. auf einen neuen Investor übertragen kann. Die Gemeinde hat als Baurechtsgeberin nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, eine solche Übertragung abzulehnen. Ein Grund wäre z. B. die mangelnde Solvenz der neuen Vertragspartei. Dank den grundpfändlich gesicherten Baurechtszinsen ist die Gemeinde hier ohnehin auf der sicheren Seite. Die Verkäuferin eines Baurechts wird aus eigenem Interesse nur einen Verkauf an eine zahlungsfähige Partei in Betracht ziehen. In den über 50 Jahren Praxis mit Baurechten ist es in Köniz diesbezüglich nie zu Schwierigkeiten gekommen.

