



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 9. Februar 2025

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Kauf Liegenschaft

Schwarzenburgstrasse 230–236

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, 6. Februar 2025, 16–18 Uhr
Freitag, 7. Februar 2025, 14–16 Uhr

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

Öffnungszeiten

Sonntag, 9. Februar 2025, 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

Kauf Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 230–236

Erwerb im Finanzvermögen

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde möchte das Areal Schwarzenburgstrasse 230–236 an zentraler Lage am Brühlplatz in Köniz für 32,5 Mio. CHF kaufen (mit Otto's und UBS). Das Areal verfügt über ausgezeichnete Entwicklungsmöglichkeiten und ist ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den beiden Entwicklungsgebieten Liebefeld Mitte und Zentrum Köniz Nord. Die Abgabe des Areals im Baurecht nach der Entwicklung ermöglicht der Gemeinde hohe jährliche Einnahmen an Baurechtszinsen.

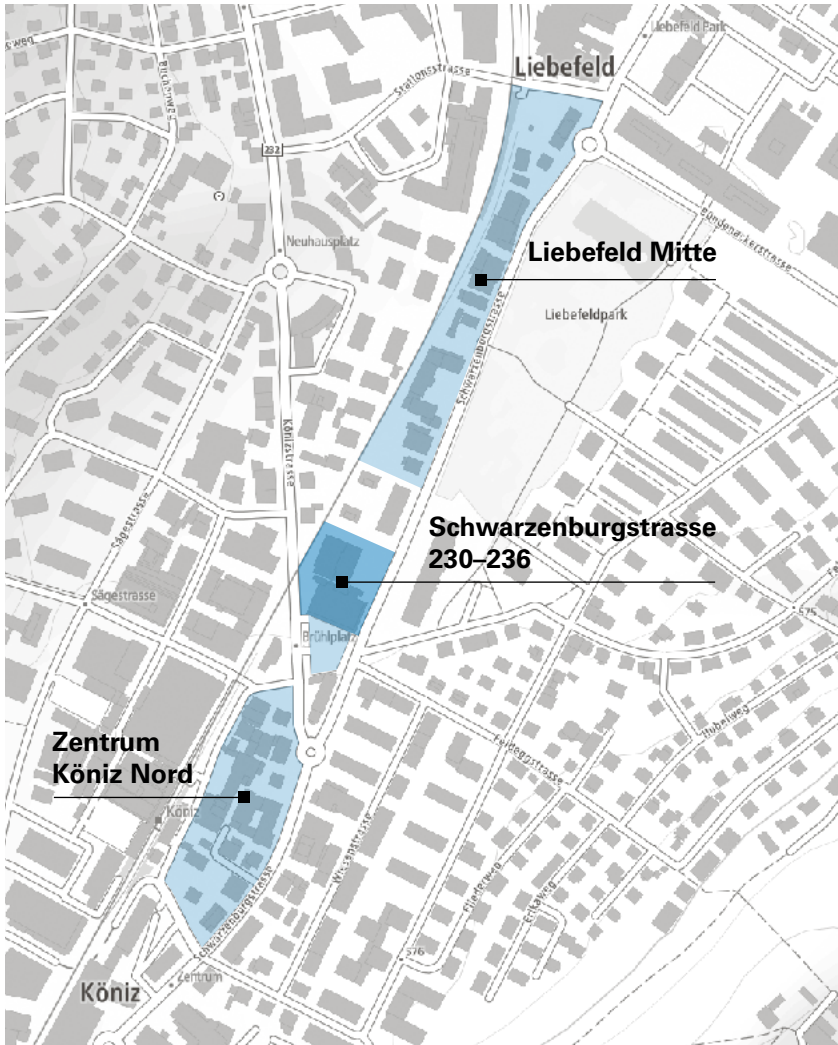


Luftaufnahme der Liegenschaft.

Der Entscheid über die Weiterentwicklung kann nach Ablauf des Lebenszyklus' der bestehenden Bauten gefällt werden. Es bieten sich damit wertvolle Möglichkeiten und Chancen für die Zukunft. Bis zu diesem Zeitpunkt vermietet die Gemeinde die 39 1- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, ebenso die Geschäftsmietflächen. Sämtliche bestehenden Mietverträge werden weitergeführt. Damit leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von preisgünstigen Wohnungen im Sinne der Wohnstrategie.

Der Kauf dieser Liegenschaft wird nicht über den von den Stimmbürger:innen bereits bewilligten Rahmenkredit für Liegenschaftskäufe abgewickelt.

Strategische Überlegungen



Das Areal Schwarzenburgstrasse 230–236 mit den beiden Entwicklungsgebieten.

Dem Kauf liegen die folgenden strategischen Überlegungen zu Grunde:

- Die Gemeinde kauft das Objekt und bewirtschaftet es mit möglichst geringen Investitionen für den Unterhalt solange weiter, bis die Gebäude ihr Lebensende erreicht haben (in unseren Berechnungen gehen wir von 30 Jahren aus).
- Die Wohnungen im Hochhaus können als zentral gelegene, gut erschlossene Wohnungen erhalten werden.
- Werden Wohnungen frei, kann die Gemeinde diese mit überschaubarem Aufwand behindertengerecht sanieren und an ältere Menschen weitervermieten. Die gute öffentliche Anbindung und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sind für diese Zielgruppe vorteilhaft.
- Haben die Gebäude ihr Lebensende erreicht, kann das Areal entwickelt werden. Der Standort ist ideal als Bindeglied zwischen den beiden bestehenden Entwicklungsgebieten Liebfeld Mitte und Zentrum Köniz Nord sowie dem angrenzenden Brühlplatz.
- Die Abgabe im Baurecht an eine:n Investor:in nach der Entwicklung ermöglicht der Gemeinde hohe Einnahmen an Baurechtszinsen bei kleinem Aufwand.

Baurecht

Die Abgabe von Land im Baurecht entspricht der Idee der «Vermietung» des Grundstücks für eine längere Zeit an eine:n Baurechtsnehmer:in und gibt dieser die Möglichkeit, darauf zu bauen. Ein Baurecht dauert in der Regel mehrere Jahrzehnte. Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist die Grundeigentümerin frei, das Baurecht zu verlängern oder nicht. Falls nicht, muss die Grundeigentümerin die von der Baurechtsnehmerin erstellten Bauten übernehmen. Es kommt zum sogenannten Heimfall und der/die Grundeigentümer:in muss dem/der Baurechtsnehmer:in eine angemessene Entschädigung zahlen.

Das Kaufobjekt

Die Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 230–236 verfügt über Geschäftsflächen im Erdgeschoss und 39 preisgünstige Wohnungen im Hochhaus:

Anzahl Zimmer	Fläche	Nettomiete von / bis	Anzahl
1-Zimmer-Wohnungen	32 m ²	580.– bis 820.– / Monat	5
2-Zimmer-Wohnungen	45 m ²	850.– bis 1060.– / Monat	7
2.5-Zimmer-Wohnungen	52 m ²	890.– bis 1090.– / Monat	8
3.5-Zimmer-Wohnungen	65 m ²	1210.– bis 1370.– / Monat	6
3.5-Zimmer-Wohnungen	85 m ²	1120.– bis 1420.– / Monat	8
4.5-Zimmer-Wohnungen	105 m ²	1300.– bis 1610.– / Monat	5
Total:			39 Wohnungen

Die Geschäftsflächen in der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 230–236 sind längerfristig vermietet. Das zweite Obergeschoss der Liegenschaft 236 und eine gewerblich genutzte Wohnung im 2. OG des Hochhauses stehen zurzeit leer, können aber nach einer Investition in den Ausbau von ca. 870'000 CHF wieder vermietet werden. Die Investition ist für 2025 und 2026 vorgesehen.

Finanzierung

Der Erwerb der Liegenschaft kostet 32,5 Mio. CHF und wird fremdfinanziert. Die Liegenschaft weist eine Bruttorendite¹ von 4,7 % auf. Nach Abzug der jährlichen Aufwendungen verbleibt ein jährlicher Nettoerlös von 400'000 bis 630'000 CHF. Das Geschäft wirkt sich damit positiv auf das Ergebnis der Jahresrechnung aus.

Im Falle eines Erwerbs der Liegenschaft würde die Gemeinde 2025 zusätzliche einmalige Investitionen in den Ausbau von insgesamt 870'000 CHF tätigen, um leerstehende Flächen wieder zu vermieten. Auch müsste die Gemeinde 2025 einmalig 50'000 CHF aufwenden für die Übernahme der Verwaltung.

Kosten	2025	jährlich ab 2026
Nachinvestitionen Mieterausbau	870'000	
Übernahme Verwaltungsmandat	50'000	
Betriebskosten (Verwaltung, Hauswartung)		130'000
laufender Unterhalt		190'000
Finanzierungskosten		580'000 bis 810'000
Total Kosten	920'000	900'000 bis 1'130'000

Erträge	jährlich ab 2026
Mietzinsertrag brutto ²	1'530'000
Mietzinsertrag netto ³	400'000 bis 630'000

¹ Die Bruttorendite entspricht dem Verhältnis zwischen dem Bruttoertrag und der Investition.

² Der Mietzinsertrag brutto bezeichnet den Mietzinsertrag **vor** Abzug der Eigentümerkosten.

³ Der Mietzinsertrag netto bezeichnet den Mietzinsertrag **nach** Abzug der Eigentümerkosten.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Bewilligen die Stimmberechtigten den Kauf, ist die Gemeinde ab Mitte 2025 Eigentümerin der Liegenschaft. Sämtliche Mietverträge werden weitergeführt.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage?

Die Gemeinde schliesst das Kaufgeschäft nicht ab. Dadurch entgeht der Gemeinde eine einmalige Chance für den Erwerb eines zentralen Areals mit ausgezeichneten Entwicklungsmöglichkeiten.

Argumente im Parlament

PRO

- Lorum ipsum
- Lorum ipsum

CONTRA

- Lorum ipsum
- Lorum ipsum

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit xx zu xx Stimmen bei xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Kauf des Grundstücks Köniz/37 (Schwarzenburgstrasse 230–236) zu einem Kaufpreis von 32,5 Mio. CHF wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, über alle Folgeverträge aus diesem Geschäft zu beschliessen und dabei auch kleinere Änderungen materieller und formeller Natur in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kauf des Grundstücks Köniz/37 (Schwarzenburgstrasse 230–236) zum Kaufpreis von 32,5 Mio. CHF zustimmen?

Köniz, 4. November 2024

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Arlette Münger

Die Leiterin Fachstelle Parlament: Chantal Fuchs

