



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](http://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 den Mietobjekten UBS und Otto's). 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 Bau-recht nach der Entwicklung ermöglicht der Gemeinde hohe jährliche Einnahmen an Baurechtszinsen.

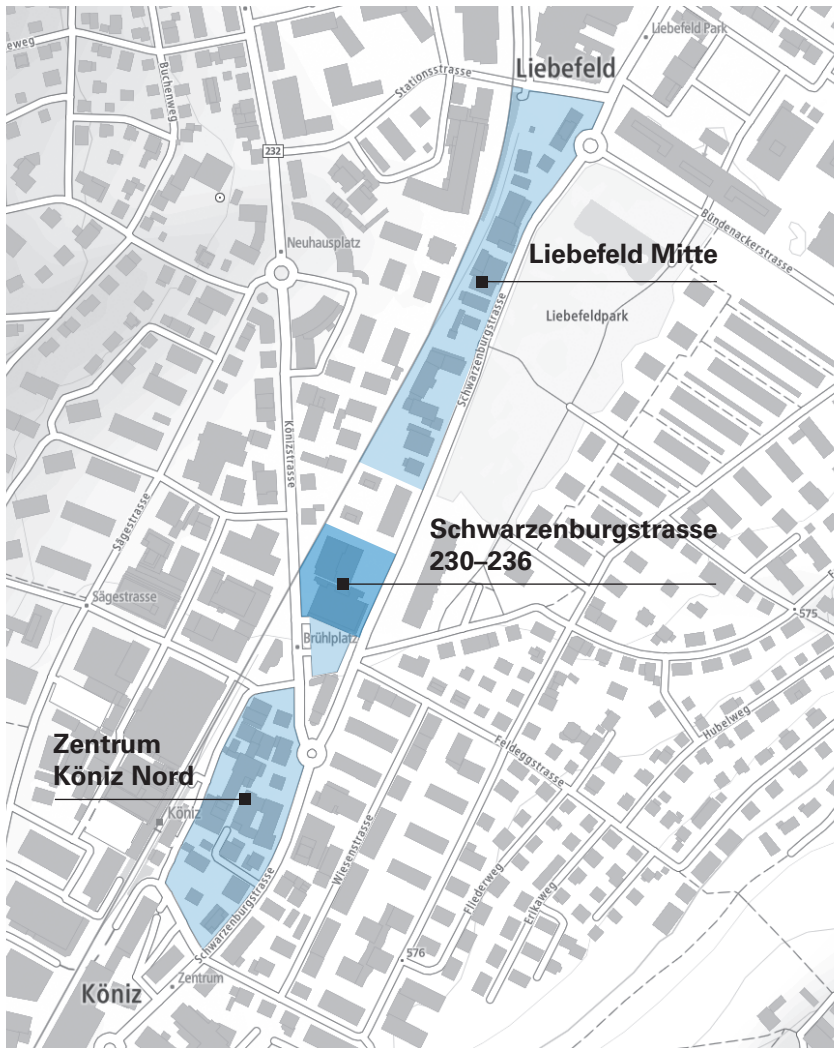


*Luftaufnahme der Liegenschaft.*

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 4½-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. Karte: © swisstopo

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 <sup>2</sup>	580.– bis 820.– / Monat	5
2-Zimmer-Wohnungen	45 m <sup>2</sup>	850.– bis 1060.– / Monat	7
2½-Zimmer-Wohnungen	52 m <sup>2</sup>	890.– bis 1090.– / Monat	8
3½-Zimmer-Wohnungen	65 m <sup>2</sup>	1210.– bis 1370.– / Monat	6
3½-Zimmer-Wohnungen	85 m <sup>2</sup>	1120.– bis 1420.– / Monat	8
4½-Zimmer-Wohnungen	105 m <sup>2</sup>	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 Bruttorendite<sup>1</sup> 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
<b>Total Kosten</b>	<b>920'000</b>	<b>900'000 bis 1'130'000</b>

Erträge	jährlich ab 2026
Mietzins ertrag brutto <sup>2</sup>	1'530'000
Mietzins ertrag netto <sup>3</sup>	400'000 bis 630'000

<sup>1</sup> Die Bruttorendite entspricht dem Verhältnis zwischen dem Bruttoertrag und der Investition.

<sup>2</sup> Der Mietzins ertrag brutto bezeichnet den Mietzins ertrag **vor** Abzug der Eigentümerkosten.

<sup>3</sup> Der Mietzins ertrag netto bezeichnet den Mietzins ertrag **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

- Der Erwerb der Liegenschaft passt in die aktive Bodenpolitik der Gemeinde.
- Die Liegenschaft befindet sich in einem zentralen Entwicklungsgebiet. Als Planungsbehörde und Eigentümerin hat die Gemeinde Köniz die Chance, das Gebiet um den Brühlplatz zu gestalten. Deshalb ist dieser Kauf strategisch sinnvoll.
- Der Kauf des Areals ermöglicht es der Gemeinde, das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen vorausschauend umzusetzen.
- Mit dem Kauf der bestehenden Wohnungen wird günstiger Wohnraum gesichert. Davon können ältere Menschen, aber auch Familien und Studierende profitieren.
- Die Liegenschaft bietet eine attraktive Rendite, also jährliche Netto-Erlöse.
- Die Investition in dieses Areal ist finanzpolitisch sinnvoll, da die Gemeinde zunächst Mietzinse und anschliessend durch die geplante Abgabe im Baurecht Baurechtszinsen einnehmen wird.
- Aufgrund des aktuell günstigen Zinsniveaus und der guten Renditeaussicht ist der Kauf für die Gemeinde finanziell tragbar.
- Da sich die Gemeinde aktiv auf die Grundeigentümerin zubewegt und die Verhandlung abseits des Marktes stattgefunden hat, handelt es sich um kein Spekulationsobjekt.
- Die Gemeinde sichert sich durch den Erwerb von Grund und Boden ein wichtiges Wertsteigerungspotenzial.
- Die heute mit Öl geheizten Gebäude können mittelfristig an einen Wärmeverbund angeschlossen werden.

### CONTRA

- Es ist keine Kernaufgabe der Gemeinde, Immobilien zu kaufen.
- Der Kaufpreis ist mit 32,5 Mio. CHF erheblich.
- Das Bruttoverschuldungspotenzial soll nur für dringliche Gemeindeaufgaben ausgegeben werden.
- Die hohe Fremdfinanzierung bedeutet auch eine hohe Zinsbelastung. Es besteht ein Zinsrisiko.
- Der steuerfinanzierte Finanzhaushalt soll ausgeglichen sein. Immobiliengeschäfte verleiten zu strukturellem Defizit.
- Es besteht insbesondere bei den Gewerbe- und Verkaufsflächen ein Leerstandsrisiko.
- Die Gebäude aus den 1960er- und 1970er-Jahren bergen das Risiko hoher Kosten für die Sanierung. Die Rentabilität des Areals könnte somit niedriger als erwartet ausfallen.
- Die Arealentwicklung ist ein langfristiges Projekt und mit Unsicherheiten verbunden. Es ist folglich eine Investition in eine Zukunft, deren gesellschaftlichen Ziele noch unbekannt sind.
- Die Bewirtschaftung der Gebäude bindet personelle Ressourcen der Gemeindeverwaltung.

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 33 zu 3 Stimmen bei 2 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



