

## Kauf Liegenschaft Gartenstadtstrasse 1-5

Kredit und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Köniz übernahm nach der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 die Baurechte sowie die Mietverhältnisse des bis im Jahr 2024 an der Sägestrasse ansässigen Kabelgrosshändlers Heiniger AG zu einem Preis von 9.6 Mio. CHF in der Absicht, mit Ablauf des Baurechts auch das Grundeigentum an der Liegenschaft Sägestrasse 65-69 inkl. des südlich angrenzenden Parkplatzes zu erwerben.

Für Planung und Umbau der Sägestrasse 65 waren rund 5 bis 7 Jahre vorgesehen, weshalb die Verhandlungen vorangetrieben wurden. Trotz intensiver Bemühungen verliefen die Kaufverhandlungen für dieses Areal jedoch ergebnislos. Die Gemeinde wird daher die Gebäude an der Sägestrasse 65 und 69 bei Vertragsende im Jahr 2033 zurückgeben. Damit wird der Gemeinde eine Heimfallentschädigung zustehen, welche auf rund 6.1 Mio. CHF geschätzt wird. Der Unterschied zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und der Heimfallentschädigung führt zu einem einmaligen Abwertungseffekt zu Lasten des Ergebnisses im Steuerhaushalt von rund CHF 3.5 Mio. Der gleichzeitig endende Mietvertrag für die Lagerhalle an der Sägestrasse 67 sowie für den Parkplatz wird auf das gleiche Datum gekündigt.

Eine Lösung zur Unterbringung der Verwaltung durch eine Verlängerung des Baurechts bzw. eines langfristigen Mietverhältnisses am bisherigen Standort Sägestrasse wurde verworfen. Die hohen Investitionen in die Liegenschaften Sägestrasse 65-69 rechtfertigen sich nur dann, wenn auch das Grundeigentum der Gemeinde gehört.

Bei der Suche nach einem neuen Standort für die Verwaltung wurde der Gemeinde die Liegenschaft Gartenstadt 1 bis 5 (Parzellen-Nr. 3996) angeboten. Sie liegt direkt neben dem bisherigen Standort. Vorbehaltlich der Beschlüsse von Parlament und Stimmvolk, einigte sich der Gemeinderat mit der Grundeigentümerschaft auf einen Kaufpreis von 9.9 Mio. CHF.



Luftaufnahme der Gartenstadt 1 bis 5 (Parzellen-Nr. 3996) mit der Sägestrasse 65-69 im Hintergrund.

### 2. Ziel der Vorlage

Das Ziel der Vorlage ist der Erwerb des Grundstückes an der Gartenstadtstrasse 1 bis 5 zu einem Preis von 9.9 Mio. CHF.

Das Areal liegt in der Industriezone und unmittelbar beim Bahnhof Köniz. Damit bietet es gute Voraussetzungen für den künftigen Verwaltungsstandort. Das bestehende Gebäude hat keine denkmalgeschützten Teile. Es kann deshalb durch Neubauten ersetzt werden. Eine Weiternutzung der bestehenden Gebäude wurde in einer Machbarkeitsstudie geprüft, aber auf Grund der ungeeigneten Struktur nicht weiterverfolgt. Weiter genutzt werden sollen lediglich die Untergeschosse im Erdreich. In einem Teil davon möchte die BKW AEK Contracting AG (BAC) eine Fernwärmezentrale errichten. Dazu besteht bereits eine beidseitig unterzeichnete Absichtserklärung, die eine Baurechtslösung vorsieht.

Sobald dem Kauf des Areals zugestimmt wurde, werden die Planungsarbeiten für den neuen Verwaltungsstandort durchgeführt und ein Betriebskonzept erarbeitet. Es soll neue Arbeitsplatzmodelle beinhalten und das Ziel eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Büroflächen (Suffizienz) verfolgen. Der Standort Gartenstadtstrasse 1 bis 5 bietet mit seinen Abmessungen ideale Voraussetzungen dafür.

Die nicht für den neuen Verwaltungsstandort beanspruchten Flächen sollen im Finanzvermögen ertragsbringend entwickelt werden. Es besteht bereits eine Absichtserklärung mit der BKW AEK Contracting AG sowie Verhandlungen mit Interessenten für den restlichen Teil des Areals.

### **3. Das Kaufobjekt**

Die Gartenstrasse 1 bis 5 weist eine Grundstücksfläche von 5'474 m<sup>2</sup> auf. Der heute auf dem Grundstück stehende Geweretrakt entlang der BLS-Gleisanlage wurde ursprünglich im Jahr 1933 für die Druckerei Zeiler errichtet. In mehreren Etappen folgten zwischen 1953 - 1967 verschiedene Hallenanbauten sowie die beiden Bürogebäude an der Gartenstadtstrasse 3 und 5. Der Traditionsbetrieb stellte im Jahr 2018 seine Produktion ein. Die Gebäude befinden sich – abgesehen von einfachen Modernisierungen der Büroflächen, Elektro- und Lifanlagen – weitgehend auf dem technischen Stand von etwa 1965.

Derzeit sind nur noch wenige Büro- und Gewerbeflächen vermietet. Im Hinblick auf die geplante Sanierung oder Neuentwicklung der Parzelle sind die meisten Mietverträge bis zum 30. September 2028 befristet. Eine aktive Vermietung der freien Flächen findet nicht mehr statt. Die Dämmung des Scharndaches ist mit Asbest belastet. Diese sind in den Abbruchkosten eingepreist. Ohne bauliche Massnahmen und einer zusätzlichen Gefährdungsabschätzung ist eine Vermietung der Halle nicht zulässig. Für die gesamte Liegenschaft liegt bereits eine Abbruchbewilligung vor.

Die gegenwärtige Grundeigentümerin verfügt über eine rechtskräftige Abbruchbewilligung. Sie plante ursprünglich die Realisierung eines Laborgebäudes. Es liegen keine Auflagen der Denkmalpflege vor.

### **4. Geplanter Verwaltungsstandort**

Ursprünglich war vorgesehen, das Gebäude an der Sägestrasse 65 nach Ablauf des Baurechts so zu sanieren und umzubauen, dass dort neben der Abteilung Soziales (AS) die Abteilung Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport (BSS) sowie das Informatikzentrum (IZ) untergebracht werden können. Es handelt sich insgesamt um ca. 200 Arbeitsplätze. Die heutigen Büroräumlichkeiten der BSS am Standort Stapfen könnten so ertragsbringend im Finanzvermögen zu Wohnraum umgenutzt werden. Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass das Gebäude in Kleinwohnungen für ältere Menschen umgebaut werden kann. Dies wäre eine sinnvolle Nachnutzung, da ein grosser Bedarf und Unterstützungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Mit dem Umzug des IZ in eine Liegenschaft im Eigentum der Gemeinde würden die heutigen Mietkosten wegfallen.

Vor der Abstimmung vom 13. Juni 2021 wurde kommuniziert, dass die Gemeinde nach Ablauf der Baurechte auch den Baugrund an der Sägestrasse 65–69 kaufen will. Dies ist nun nicht möglich, da die Kaufverhandlungen zu keinem positiven Ergebnis führten.

Damit erübrigt sich auch die Totalsanierung und der Umbau des angedachten Verwaltungsstandortes an der Sägestrasse 65 zur Unterbringung weiterer Abteilungen. Eine Umsetzung der Absicht im Rahmen einer Verlängerung des bestehenden Baurechts wird auf Grund der hohen Sanierungskosten als nicht wirtschaftlich eingeschätzt.

Bei der Suche nach einer Alternative zum Verwaltungsstandort an der Sägestrasse 65 wurde die Machbarkeit an verschiedenen Standorten abgeklärt und die Kosten grob geschätzt:

- Sägematte (Parzellen-Nr. 10288)
- Schwarzenburgstrasse 236 (Parzellen-Nr. 37); Standort mit Otto's)
- Swisscom Businesspark (Parzellen-Nr. 1234 der Swiss Life; als Mietvariante)
- Gartenstadtstrasse 1-5 (Parzellen-Nr. 3996)

### **Sägematte**

Der Bau eines Verwaltungsbaus auf dem Grundstück Parzellen-Nr. 10288 auf der Sägematte setzt eine Änderung der Zonenordnung voraus. Die Parzelle liegt gegenwärtig in einer Zone mit Planungspflicht für Wohnen und Dienstleistungen. Die Realisierung eines Verwaltungsstandortes an diesem Ort unter Einbezug des heutigen Standortes von Schutz & Rettung wurde durch eine Machbarkeitsstudie geprüft. Dabei zeigte sich, dass die Realisierung mit erheblichen Risiken (realisierbare Nutzfläche und schlechter Gesamtausnutzung auf Grund der Baubeschränkungen) behaftet ist.

### **Schwarzenburgstrasse 236**

Auch die Realisierung einer Verwaltungseinheit an der Schwarzenburgstrasse 236, welche die Gemeinde Köniz vor kurzem erworben hat, wurde in einer Machbarkeitsstudie geprüft und die Grobkosten ermittelt. Bei Nutzung der gesamten Liegenschaft, was die Kündigung der heute vermieteten Geschäftsflächen bedeuten würde, könnte mit Aufstockung um ein Attikageschoss genügend Nutzfläche realisiert werden.

Dieser Lösung haften zwei gewichtige Nachteile an: Die Liegenschaft wurde erworben, um sie in den nächsten dreissig Jahre ertragsbringend zu bewirtschaften und dann im Rahmen einer Arealentwicklung weiterzuentwickeln. Wird die Gemeindeverwaltung dort untergebracht, wird auf der einen Seite auf einen namhaften Mietertrag verzichtet, auf der anderen Seite würde die Nutzung auf längere Dauer fixiert, so dass sich der Spielraum der in Aussicht gestellten Arealentwicklung in dreissig Jahren eingeschränkt.

### **Swisscom Businesspark**

Der Gemeinde stehen im Businesspark der Swisscom nicht genügend zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Eine Mietlösung würde zudem der Immobilienstrategie widersprechen. Eigentum hat gegenüber Miete langfristig einen Vorteil, vor allem bei der Betrachtung der laufenden Einnahmen und Ausgaben.

### **Gartenstadtstrasse 1 bis 5**

Die vom Gemeinderat favorisierte Lösung eines Verwaltungsneubaus auf der Parzelle 3996 an der Gartenstadtstrasse 1 bis 5 weist verschiedene Vorteile auf. Langfristig gesehen erwirbt die Gemeinde damit ein zentrales Areal direkt am Bahnhof Köniz und gegenüber des Entwicklungsareals Zentrum Köniz Nord. Eine Wertsteigerung des Areals in ferner Zukunft ist damit gesichert.

Durch die Vergabe des nicht von der Gemeinde beanspruchten Arealteils und eines Teils des Untergeschosses entlang der Gartenstadtstrasse im Baurecht kann innerhalb des Finanzvermögens ein erheblicher jährlicher Ertrag zur Entlastung der Erfolgsrechnung generiert werden.

Die Weiternutzung der beiden Bürotrakte entlang der Gartenstadtstrasse wurde eingehend geprüft, aber auf Grund der verschiedenen Deckenniveaus, der Gebäudestruktur und -substanz als nicht sinnvoll bewertet. Der Bau eines suffizienten Neubaus verringert die jährlichen Be-

triebskosten. Durch eine geeignete Struktur ist es ausserdem möglich, nicht für die Verwaltung benötigte Fläche stockweise extern zu vermieten.

## **5. Fernwärmezentrale**

Mit dem Erwerb dieser Liegenschaft eröffnet sich die Möglichkeit, die für die klimaneutrale Wärmeversorgung des Liebefeld-Quartiers unabdingbare Fernwärmezentrale dort unterzubringen. Umfangreiche Räumlichkeiten im Untergeschoss der bestehenden Gebäude sollen nicht zurückgebaut werden und eignen sich bestens hierzu. Eine entsprechende Absichtserklärung zwischen der BAC (BKW AEK Contracting AG) und der Gemeinde liegt bereits vor. Sie sieht einen Betrieb bis mindestens 2070 vor. Es ist vorgesehen, der BAC die Räumlichkeiten im Bau-recht abzugeben.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Wird dem Kredit zum Erwerb der Liegenschaft zugestimmt, werden die Vorarbeiten zur Projektierung gestartet. In einem ersten Schritt wird es darum gehen, im Rahmen eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes, die Anforderungen der künftigen Nutzer und Nutzerinnen des Gebäudes soweit zu dokumentieren, dass darauf basierend ein Wettbewerbsprogramm zur Ermittlung des planenden Architekturbüros erarbeitet werden kann. Die Zuständigkeit für den Beschluss über den Wettbewerbskredit sowie den Projektierungskredit wird voraussichtlich in die Kompetenz des Parlaments fallen. Der Ausführungskredit sowie die Widmung des vom Verwaltungsstandort beanspruchten Arealteils ins Verwaltungsvermögen wird dem Stimmvolk vorgelegt werden.

Das Wettbewerbsprogramm soll voraussichtlich Ende 2026 vorliegen und der Wettbewerb Mitte 2028 abgeschlossen sein. Kann das Stimmvolk über den Ausführungskredit Mitte 2029 abstimmen, ist der Baubeginn ohne Einsprachen im Frühjahr 2031 realistisch. Das neue Verwaltungsgebäude soll zum Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechts- und Mietverträge an der Sägestrasse 65-69 Mitte 2033 bezogen werden können.

Die bestehenden Mietverträge an der Gartenstadtstrasse 1 bis 5 werden weitergeführt, bis die Gebäude abgebrochen werden. Die Verhandlungen mit der bestehenden Interessentin für eine Baurechtsabgabe des nicht von der Verwaltung beanspruchten Teils des Areals wird fortgeführt, damit die damit verbundenen Baurechtszinseinnahmen zeitnah realisiert werden können. Das Geschäft wird dem finanzkompetenten Organ vorgelegt werden.

Wird dem Kredit zum Kauf der Liegenschaft mit der Parzellen-Nr. 3996 in einem ersten Schritt zugestimmt, jedoch der Kredit zur Realisierung des neuen Verwaltungsbaus abgelehnt, wird der Neubau für die Verwaltung nicht realisiert. Das mit dem vorliegend beantragten Kredit erworbene Grundstück bleibt jedoch im Eigentum der Gemeinde. Der zur Überbauung mit dem Verwaltungsgebäude vorgesehene Teil des Grundstücks verbleibt im Finanzvermögen und steht einer ertragsbringenden Nutzung offen.

## **7. Folgen bei Ablehnung des Antrags**

Die Gemeinde schliesst das Kaufgeschäft nicht ab. Für die Unterbringung der heute an der Sägestrasse 65 untergebrachten Abteilung Soziales der Bildungsdirektion müsste eine neue Lösung gesucht werden. Für die Abteilung BSS, welcher aufgrund der Revision des Bildungsreglements neue Aufgaben zugewiesen wurden und deshalb mit einem wachsenden Bedarf an Arbeitsplätzen konfrontiert ist, müssten Räume angemietet werden. Die Mietlösung für das Informatikzentrum an der Kirchstrasse 22 würde nicht aufgelöst.

## **8. Finanzen**

Der Kaufpreis des Areals beträgt CHF 9.9 Mio. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund CHF 1'800.-. Der Kaufpreis wurde mit zwei Verkehrswertschätzungen überprüft: Eine liess die Verkäuferschaft erstellen, die andere die Käuferschaft.

Das Kapital hierfür wird am Finanzmarkt aufgenommen. Unter der Annahme eines Zinssatzes von 2% ergeben sich jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 200'000.-. Wird der von der Verwaltung nicht beanspruchte Teil des Grundstückes im Baurecht abgegeben (Fernwärmezentrale und Restflächen), stehen diesen Kosten wiederkehrende Erträge in der Grössenordnung von ca. 200'000 bis 400'000 CHF gegenüber.

Als Alternative zur ursprünglichen Absicht, den Baugrund an der Sägestrasse 65-69 zu kaufen und die Gebäude zu sanieren und umzubauen, wurden verschiedene Standorte geprüft. Der Standort an der Gartenstadtstrasse 1 bis 5 weist gegenüber den geprüften Alternativen insbesondere deshalb Vorteile auf, weil das Grundstück nicht alleine von der Verwaltung beansprucht wird. Die für den Erwerb vorgeschlagene Liegenschaft verfügt über Flächenreserven, welche durch Vermietung sowie durch Baurechtsabgaben ertragsbringend im Finanzvermögen eingesetzt werden können.

Die Baukosten des neuen Verwaltungsgebäudes sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Die Planungstiefe der bisher getätigten Abklärungen und Machbarkeitsstudien reicht nicht aus, um den Investitionsbedarf mit jener Verlässlichkeit zu benennen, welche ein Antrag an das kreditkompetente Organ voraussetzt.

Der Erwerb des gesamten Areals erfolgt vorerst im Finanzvermögen. Erst mit der Volksvorlage zur Bewilligung des Realisierungskredits für den neuen Verwaltungsstandort wird eine Widmung des für den Verwaltungsstandort benötigten Arealteils ins Verwaltungsvermögen beantragt. Falls dieser Kredit abgelehnt wird, verbleibt das gesamte Areal im Finanzvermögen und wird gewinnbringend im Baurecht abgegeben.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Kauf des Grundstücks Gbbl. Köniz Nr. 3996 (Gartenstadtstrasse 1-5) zu einem Kaufpreis von 9.9 Mio. CHF wird zugestimmt; der Erwerb erfolgt ins Finanzvermögen.

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.

2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 04.02.2026

Der Gemeinderat

## **Beilage**

1) Entwurf Abstimmungsbotschaft



Gemeinde  
**Köniz**

## **Volksabstimmung 14. Juni 2026**

### **Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

**Kauf Liegenschaft Gartenstadtstrasse 1–5**  
Kreditbewilligung für den Liegenschafts Kauf

Seite 3

## 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, 11. Juni 2026, 16–18 Uhr  
Freitag, 12. Juni 2026, 14–16 Uhr

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

### Öffnungszeiten

Sonntag, 14. Juni 2026, 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 Gartenstadtstrasse 1–5

Kreditbewilligung für den Liegenschafts Kauf

## Das Wichtigste in Kürze

Die Stimmbevölkerung hat 2021 dem Kauf des Baurechts an der Sägestrasse 65 zugestimmt und damit auch der Idee, das Areal später als neuen Verwaltungsstandort zu erwerben. Trotz intensiven Bemühungen verliefen die Kaufverhandlungen jedoch ergebnislos. Nun hat die Gemeinde die Gelegenheit, das Areal Gartenstadtstrasse 1–5 direkt nebenan zu erwerben. Mit seiner ausgezeichneten Lage direkt am Bahnhof ist es eine Schlüsselparcelle für die Entwicklung des Industrieareals.



*Luftaufnahme der Liegenschaft mit dem Bahnhof Köniz im Hintergrund*

Das Areal an Gartenstadtstrasse 1–5 eignet sich für den Bau eines Verwaltungszentrums. Der Teil des Areals, den die Gemeinde nicht selbst benötigt, soll im Baurecht abgegeben oder veräussert werden. Auf einem der beiden geplanten Baurechte ist die Realisierung einer Fernwärmezentrale geplant, die Teile von Köniz und Liebefeld mit Fernwärme versorgen kann.

### Baurecht

Die Abgabe von Land im Baurecht entspricht der Idee der «Vermietung» des Grundstücks für eine längere Zeit an einen Baurechtsnehmerin 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 auslaufen zu lassen.



## Ersatzobjekt für die Sägestrasse 65–69

Die Parzelle an der Gartenstadtstrasse 1–5 ist ein Ersatz für den bisher geplanten Erwerb der benachbarten Parzellen an der Sägestrasse 65–69. Trotz intensiven Bemühungen verliefen die Kaufverhandlungen für dieses Areal jedoch ergebnislos. Das Baurecht wird somit im März 2033 ablaufen und die Gemeinde wird eine Heimfallentschädigung in der Höhe von ca. 6,1 Mio. CHF erhalten. Da der ursprünglich geplante Kauf dieser Liegenschaft nicht zustande kommt, können diese Mittel für den Erwerb des Ersatzobjekts eingesetzt werden.

### Heimfallentschädigung

Als Baurechtnnehmerin ist die Gemeinde Eigentümerin des Gebäudes. Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt dieses Eigentum zurück an die Grundeigentümerin (Heimfall). Sie muss der Baurechtnnehmerin eine Entschädigung bezahlen. Die Höhe dieser Entschädigung entspricht einem bestimmten Prozentsatz des aktuellen Werts des Gebäudes. Im vorliegenden Fall sind dies ca. 6,1 Mio. CHF.

## Das Kaufobjekt

Das Ersatzobjekt, die Parzelle 3996 an der Gartenstadtstrasse 1–5, ist mit 5474 m<sup>2</sup> wesentlich grösser und bietet dadurch die Möglichkeit, den nicht für Eigenbedarf benötigten Teil im Baurecht abzugeben oder zu veräussern. In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung laufen bereits Verhandlungen mit möglichen Baurechtnnehmern. Eine Baurechtsabgabe bringt der Gemeinde über die gesamte Baurechtsdauer Zinseinnahmen. Auch einem Verkauf dieses Teils würde die Gemeinde unter gewissen Umständen nicht im Wege stehen. Das entsprechende Geschäft wird zu gegebenem Zeitpunkt erneut dem finanzkompetenten Organ vorgelegt.

## **Ziel neuer Verwaltungsstandort**

Da das Baurecht an der Sägestrasse 65 im Jahr 2033 abläuft, muss mindestens für die gut 100 Mitarbeitenden der Abteilung Soziales ein neuer Standort gefunden werden. Falls möglich, versucht die Gemeinde, im gleichen Zug die Anzahl der Standorte zu reduzieren. So könnte zum Beispiel der heutige Standort Stapfenstrasse 13 der Abteilung Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport (BSS) einer Wohnnutzung zugeführt werden (zum Beispiel Alterswohnungen). Der heute zugemietete Standort des Informatikzentrums kann aufgegeben und die Abteilung im neuen Verwaltungsstandort integriert werden. Insgesamt könnten ca. 200 Arbeitsplätze an einem Standort konzentriert und Synergien genutzt werden. Durch diese Massnahmen könnte die Erfolgsrechnung der Gemeinde entlastet werden.

Die Machbarkeit eines neuen Verwaltungsstandortes wurde an verschiedenen Orten im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Kosten geprüft. Dabei hat sich der Standort Gartenstadtstrasse 1–5 als die beste Option erwiesen.

Da sich an diesem Standort keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Bauten befinden, können die bestehenden Gebäude abgebrochen und energieeffiziente Neubauten erstellt werden, die konsequent auf die Nachhaltigkeitsstandards der Gemeinde und auf Suffizienz ausgerichtet sind.

## **Neue Fernwärmezentrale**

Im Untergeschoss könnte eine Fernwärmezentrale realisiert werden. Dazu ist eine Zusammenarbeit mit der BKW AEK Contracting AG (BAC) geplant. Die BAC würde der Gemeinde dafür einen jährlichen Baurechtszins entrichten. Eine entsprechende Absichtserklärung ist unterzeichnet und sieht einen Betrieb bis mindestens 2070 vor. Damit wäre der Weg frei, um Teile von Köniz und Liebefeld mit erneuerbarer Fernwärme zu versorgen.

## Finanzierung

Der Kaufpreis des Areals beträgt 9,9 Mio. CHF, was einem Flächenpreis von ca. 1800 CHF pro m<sup>2</sup> entspricht. Durch die Abgabe des nicht für Eigenbedarf benötigten Teils des Areals im Baurecht resultieren aus dem Geschäft jährliche Einnahmen in der Grössenordnung von ca. 200'000 bis 400'000 CHF.

## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Bewilligen die Stimmberechtigten den Kauf, ist die Gemeinde ab Mitte 2026 Eigentümerin der Liegenschaft. Sämtliche noch bestehenden Mietverträge werden für 2–3 Jahre weitergeführt, bis die Liegenschaft abgebrochen wird. In dieser Zeit nimmt die Gemeinde die Planungsarbeiten für einen neuen Verwaltungsstandort in Angriff. Der Ausführungskredit für den Bau eines Verwaltungsgebäudes und die damit verbundene Widmung des vom Verwaltungsstandort benötigten Areals ins Verwaltungsvermögen wird den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt. Bei Ablehnung des Ausführungskredits würde die Gemeinde auch diesen Teil im Baurecht abgeben.

### **Finanzvermögen, Verwaltungsvermögen**

Das Finanzvermögen umfasst alle Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Diese Anlagen erzielen eine Rendite, wie zum Beispiel der Kauf des Areals «Otto's». Im Unterschied dazu umfasst das Verwaltungsvermögen all jene Werte, die unmittelbar zur Erfüllung der Aufgaben benötigt werden, wie z.B. Schulhäuser und Sportanlagen.

## **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 für wirtschaftliche Zwecke. Zudem stehen aktuell keine valablen Alternativen für einen neuen Verwaltungsstandort zur Verfügung. Die bestehenden Standorte würden weiter genutzt werden. Für die Abteilung Soziales müsste ein neues Mietobjekt gefunden werden, sofern sich mit der Eigentümerin der Sägestrasse 65 keine Lösung für einen neuen Mietvertrag nach Ablauf des Baurechts finden lässt.

## Argumente im Parlament

### PRO

- Xyz

### CONTRA

- Xyz

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit **x** zu **y** Stimmen bei **z** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Kauf des Grundstücks Gbbl. Köniz Nr. 3996 (Gartenstadtstrasse 1–5) zu einem Kaufpreis von 9,9 Mio. CHF wird zugestimmt; der Erwerb erfolgt ins Finanzvermögen.
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 / 3996 (Gartenstadtstrasse 1–5) zum Kaufpreis von 9,9 Mio. CHF im Finanzvermögen zustimmen?

Köniz, **xx.yy.zzzz**

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Christine Müller

Die Leiterin Fachstelle Parlament: Chantal Fuchs

