



Gemeinde  
**Köniz**

# **Volksabstimmung 14. Juni 2026**

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

### **Passerelle Niederwangen**

Baukredit

Seite 3

### **Kauf Liegenschaft Gartenstadtstrasse 1-5**

Kreditbewilligung für den Liegenschafts Kauf

Seite 15

## **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

# Passerelle Niederwangen

Baukredit

## Das Wichtigste in Kürze

Die Passerelle Niederwangen erschliesst den gesamten Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Juch/Hallmatt, wo sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vielfältige Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln werden. Allein im neuen kantonalen Polizeizentrum werden ab 2028 rund 1400 Menschen arbeiten. Diese Personen sollen mit dem öffentlichen Verkehr anreisen. Die Gemeinde Köniz plant deshalb zwischen der S-Bahn-Haltestelle Niederwangen und dem Areal Juch/Hallmatt einen neuen, kurzen und direkten Fussweg. Die heutige Verbindung über die Lift-/Treppentürme zur Riedmoosbrücke bietet zu wenig Platz, da deutlich mehr Menschen zu Fuss zwischen der Haltestelle Niederwangen und dem Areal Juch/Hallmatt unterwegs sein werden.



Abbildung 1: die neue Passerelle, Blickrichtung vom Bahnhof Niederwangen Richtung Juch/Hallmatt

Zentrales Element der neuen Verbindung ist eine Passerelle von der S-Bahn-Haltestelle über die Gleise und die Autobahn zum gegenüberliegenden Hang unterhalb des Juch-Quartiers. Dort verzweigt sich der Weg und führt unter der Riedmoosbrücke hindurch direkt zum Areal Juch/Hallmatt und hinauf auf die Riedmoosstrasse und zur Bushaltestelle. Für den Bau der Passerelle wird langlebiges, wiederverwendbares Material verwendet. Beim Bahnhof Niederwangen werden zudem Flächen entsiegelt und begrünt.

Für die Realisierung des neuen Fusswegs mit Passerelle wird den Könizer Stimmberechtigten ein Baukredit von 12,6 Mio. CHF beantragt. Bund und Kanton werden voraussichtlich rund 7,7 Mio. CHF aus den Agglomerationsprogrammen übernehmen. Damit verbleiben für die Gemeinde voraussichtliche Kosten von 4,9 Mio. CHF.

Die Eröffnung der Passerelle ist im zweiten Halbjahr 2028 geplant.

## Ausgangslage

### **Was in Juch/Hallmatt geplant ist**

Das Areal Juch/Hallmatt in Niederwangen ist ein kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Arbeitsnutzungen. Auf dem Areal wird bereits gebaut: Das neue kantonale Polizeizentrum mit 1400 Arbeitsplätzen wird voraussichtlich 2028 eröffnet. Weitere Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen sind in Planung. Mehrheitlich soll die An- und Rückreise mit dem öffentlichen Verkehr erfolgen, in erster Linie mit der S-Bahn. Das Mobilitätskonzept des Polizeizentrums ist darauf ausgerichtet, dass die Leute mit dem öffentlichen Verkehr anreisen. Ziel ist deshalb, eine sichere und direkte Fusswegverbindung vom Bahnhof Niederwangen zum Areal Juch/Hallmatt bereitzustellen. Der Fussweg zwischen Bahnhof und Polizeizentrum sowie den künftigen Gebäuden soll kurz und direkt sein und genügend Platz bieten.

### **Die Fusswegverbindung heute**

Heute führt der Weg für Fussgänger:innen vom Bahnhof Niederwangen zum Areal Juch/Hallmatt über zwei Lift-/Treppentürme auf die Riedmoosbrücke. Von dort aus ist Juch/Hallmatt nur über ungenügend ausgebaute Umwege zu erreichen. Bei den Lift-/Treppentürmen kann es bereits heute zu Wartezeiten kommen. Die bestehende

Erschliessung für Fussgänger:innen soll deshalb mit einer besseren Verbindung mit mehr Kapazität ergänzt werden.

### **Variantenstudie**

Als ersten Schritt hatte die Gemeinde Varianten geprüft, wie der Bahnhof Niederwangen und das Areal Juch/Hallmatt am besten miteinander verbunden werden könnten. Nebst verschiedenen Brückenlösungen wurden auch Varianten zur Weiternutzung der bestehenden Infrastruktur und für den Bau einer Personenunterführung geprüft. Als geeignetste Lösung erwies sich eine Passerelle über die Bahnlinie und die Autobahn mit weiterführenden Wegen zur Riedmoosstrasse sowie unter der Riedmoosbrücke hindurch direkt zum Areal Juch/Hallmatt.

#### **Passerelle und Velo**

Im Variantenstudium wurde geprüft, ob der Fussweg auch velotauglich sein könnte. Aufgrund der Höhendifferenzen und der engen Platzverhältnisse ist auf Seite Freiburgstrasse keine Rampe möglich. Das Velo kann per geräumigem, neuem Lift auf die Passerelle transportiert werden. Auf der Passerelle muss das Velo geschoben werden. Am Anfang und Ende der Passerelle stehen Veloabstellplätze zur Verfügung.

### **Fernwärme von Energie Wasser Bern**

Energie Wasser Bern (ewb) plant im Gebiet Niederwangen die Erweiterung des Fernwärmenetzes. Dazu muss ewb die Bahnlinie und die Autobahn queren. Da eine Unterquerung aufgrund der Gegebenheiten nicht möglich ist, sollen die Fernwärmeleitungen an die Passerelle angehängt werden. Die Kosten dafür trägt ewb. Der definitive Entscheid wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## **Wettbewerb und Siegerprojekt**

### **Wettbewerb**

Die Passerelle ist eine zentrale Infrastruktur von Niederwangen. Der detaillierten Linienführung und der architektonischen Ausgestaltung kommen grosse Bedeutung zu. Nur ein attraktives Bauwerk,

das sich gut in die Umgebung integriert, wird rege genutzt. Um eine Vielfalt an Lösungen und Gestaltungsideen zu erhalten, wurde deshalb im ersten Halbjahr 2024 ein offener Projektwettbewerb durchgeführt. Den Kredit dafür hat das Parlament im Jahr 2023 bewilligt.

### **Siegerprojekt**

Als Sieger des Wettbewerbs mit elf Eingaben ging das Projekt «green screen red line» hervor. Die vorgeschlagene Passerelle quert die Bahnlinie und die Autobahn rechtwinklig und damit möglichst direkt. Auf Seite S-Bahn-Haltestelle sind Lift und Treppe in einer Stahlkonstruktion untergebracht, sie bildet zusammen mit einer Begrünung den «green screen». Die horizontale «red line» entsteht durch rot eingefärbte Bauteile, welche die Träger der Brücke verbinden. Verantwortlich für das Projekt ist das Planungsteam Dr. Deuring + Oehninger AG, Winterthur.

## **Das Projekt**

Das Siegerprojekt wurde anschliessend weiterentwickelt. Den entsprechenden Kredit hat das Könizer Parlament am 16. September 2024 bewilligt. Nachfolgend die wichtigsten Punkte der neuen Passerelle und der weiteren Wegführung im Überblick.

### **Anschluss Passerelle auf Seite Bahnhofplatz**

Die Stahlkonstruktion mit Lift und Treppe hinauf zur Passerelle bildet das Gesicht und die südliche Fassade des Bahnhofs. Das Dach der Konstruktion wird begrünt und soll die Konstruktion beranken. Am Boden wird ein Bereich entsiegelt und mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt. Mehr Pflanzen werden über die Zeit natürlich zurückkehren und die Fläche zusätzlich begrünen.

### **Die Brückenkonstruktion**

Die Passerelle ist knapp vier Meter breit, das Geländer besteht aus gelochtem Wellblech mit einem Handlauf. Der Gehbelag ist aus rutschfesten Platten. Diese weisen eine hohe Nachhaltigkeit auf: Sie erhitzen sich wenig, sind unterhaltsarm und langlebig. Ein Entwässerungssystem führt das Regenwasser ab und schützt die Brückenkonstruktion vor Wasseransammlungen.

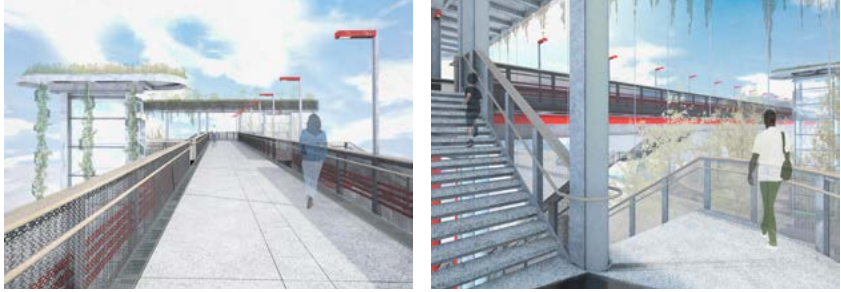


Abbildung 2: rutschfester Gehweg, Treppenkonstruktion

### **Anschluss Perron**

Die Erschliessung von Perron 2 (Richtung Bern) ab der Passerelle erfolgt mittels Treppe und einem neuen, grosszügigen Lift. Der Lift ist in eine begrünte, von Kletterpflanzen umrankte Stahlkonstruktion eingebettet. Perron 1 (Richtung Fribourg) ist wie bisher direkt ab Bahnhofplatz erreichbar.

### **Beleuchtung**

Die Beleuchtung auf der Passerelle wird in warmen Farben gehalten und sorgt für klare Orientierung und Sicherheit. Befinden sich keine Personen auf der Passerelle, wird das Licht reduziert und nur ein warmer Lichtanteil schimmert sanft. Die Beleuchtung schafft eine einladende Atmosphäre, ohne die umliegenden Quartiere zu stören. Auch der Bahnhofplatz, die Treppen und Lifte sowie die hangseitigen Wege werden klar, aber unaufdringlich beleuchtet.

### **Anschluss Hangbereich und Verzweigung**

An ihrem nordwestlichen Ende führt die Passerelle in den Hangbereich unterhalb des Juchquartiers. Dort erwartet die Fussgänger:innen ein kleiner Platz mit Sitzbank. Hier verzweigt sich die Verbindung: Der eine Weg führt unter der Riedmoosbrücke hindurch Richtung Areal Juch/Hallmatt. Der andere Weg führt hinauf auf die Riedmoosstrasse und zur Bushaltestelle. Seitlich am Wegrand werden Veloabstellplätze angeordnet. Die asphaltierten Wege werden in das Gelände eingebettet und schaffen so einen angenehmen Freiraum.



*Abbildung 3: Ankunftsort Passerelle im Hang unterhalb des Juchquartiers*

### **Neue Bushaltestelle und Lifttürme**

Die Bushaltestellen Riedmoosstrasse und Riedmoosbrücke werden parallel zum Projekt Passerelle vom Kanton zu einer neuen, hindernisfreien Bushaltestelle zusammengelegt. Sie befindet sich dort, wo der obere Hangweg an die Riedmoosstrasse anschliesst. Der Kanton finanziert die neue Haltestelle, die Gemeinde Köniz beteiligt sich an den Planungskosten.

Die beiden Lift-/Trepentürme, welche die heutige Haltestelle Riedmoosbrücke und den Bahnhof Niederrangen miteinander verbinden, bleiben bestehen und können weiterhin benutzt werden. Ob die Lift-/Trepentürme langfristig in Betrieb bleiben können, hängt von den Plänen der SBB in diesem Perimeter ab.

### **Heckenersatz**

Für die Bauarbeiten im Hang unterhalb des Juch-Quartiers müssen Buschwerk und Gehölze entfernt werden. Verschiedene gerodete Pflanzen werden nach Bauabschluss vor Ort wieder ersetzt. Die Hecke wird auf einer gemeindeeigenen Parzelle an der Freiburgstrasse bei Oberwangen ersetzt. Die markante Eiche bleibt erhalten.

### **Weitere Wegführung und Hindernisfreiheit**

Der Fussweg führt nach Unterquerung der Riedmoosbrücke über Treppen hinab zum Fust-Gebäude. Der direkte Weg führt am Gebäude vorbei zum Areal Juch/Hallmatt. Ein behindertengerechter Weg führt über die Passerelle via Hallmattstrasse zur Bushaltestelle und zum Areal Juch/Hallmatt. Mit der künftigen Arealentwicklung beim Fust-Gebäude soll später eine direkte hindernisfreie Wegführung umgesetzt werden.

### **Materialien**

Im Projekt wird Nachhaltigkeit grossgeschrieben: Es werden langlebige, robuste und wiederverwendbare Materialien eingesetzt. Die geplante Passerelle quert die Bahnlinie rechtwinklig und hat damit die kürzestmögliche Ausdehnung. Dadurch wird nur ein Minimum an Baumaterial benötigt, was sich positiv auf die Nachhaltigkeit auswirkt. Die Brücke wird aus Standard-Bauteilen zusammengeschaubt, alle Bauteile können so bei Bedarf gelöst und weiterverwendet werden. Das Projekt wird gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) umgesetzt.

### **Kunst und Bau**

Am Gehweg zur Riedmoosstrasse ist eine künstlerische Intervention geplant. Den Wettbewerb der Gemeinde Köniz gewann die Künstlerin Nicolle Bussien mit ihrem Projekt «Chapeaux!». An einem Garderoben-Ständer werden verschiedene Hüte aufgehängt – in Anlehnung an die verschiedenen Hüte, welche die vorbeiziehenden Menschen im Übergangsraum vom Privaten ins Berufliche tragen.

## Kosten

Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10%)	CHF
Baukosten und Honorare	10'455'000
Bauherrenunterstützung	400'000
Kunst und Bau	20'000
Baukommunikation	100'000
Reserven Baukosten	712'350
Mehrwertsteuer (8,1%)	946'650
<b>Beantragter Baukredit, gerundet</b>	<b>12'634'000</b>

### Beiträge von Bund und Kanton

Aufgrund der grossen Bedeutung der Passerelle für den ESP Juch/Hallmatt und den Fussverkehr in Niederwangen wird das Projekt vom Bund und Kanton aus dem Agglomerationsprogramm mitfinanziert. Dies in der Höhe von voraussichtlich rund 7,7 Mio. CHF. Über das Gesamtprojekt ergibt dies eine Beteiligung Dritter von rund 60% am Baukredit. Diese Gelder erhält die Gemeinde rückwirkend. Deshalb wird dem Volk der gesamte Baukredit beantragt.

Kostenbeiträge Bund und Kanton	CHF
Beantragter Baukredit	12'634'000
Agglomerationsgelder* Bund und Kanton	-7'707'000
Nettoausgaben Gemeinde	4'927'000

\* Gemäss provisorischen Berechnungen, Stand Dezember 2025

## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Als nächstes stehen das Baubewilligungsverfahren und die Erarbeitung des Ausführungsprojekts an. Nach heutigem Wissensstand sollen die Bauarbeiten für die Passerelle von Frühjahr 2027 bis im 2. Halbjahr 2028 ausgeführt werden. Die Inbetriebnahme des neuen Polizeizentrums ist gemäss Kanton ebenfalls für 2028 geplant.

### **Anpassung von Nutzungsplan und Schutzplan**

Für den Bau der Passerelle sind geringfügige Anpassungen am Nutzungsplan und am Schutzplan nötig: Im Bereich des Bahnhofplatzes Niederwangen wird der Gewässerraum festgelegt, westlich der Autobahn erfolgt eine Umzonung der Grünzone in eine Verkehrszone Strasse. Diese Änderungen sind notwendig, damit die baurechtliche Grundlage für die Passerelle vorliegt. Die Planänderungen werden öffentlich aufgelegt.

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Verkehrserschliessung für die weitere Entwicklung des ESP Juch/Hallmatt wäre gefährdet. Ein direkter Fussweg zwischen dem ESP-Areal und dem Bahnhof Niederwangen würde fehlen. Niederwangen würde durch Mehrverkehr belastet. Es würde die Chance verpasst, eine gestalterisch hochwertige neue Wegverbindung zu realisieren, die nachhaltig ist, Freiräume schafft und die Anreise mit dem öffentlichen Verkehr attraktiv macht.

### PRO

- Die Passerelle ist für Niederwangen als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsstandort wichtig. Sie schafft eine schnelle und sichere Fussverbindung zwischen dem Areal Juch/Hallmatt und dem öffentlichen Verkehr und reduziert damit den motorisierten Individualverkehr im Wangental.
- Das kostenneutrale ewb-Fernwärmeprojekt «red line» entlang der Passerelle nutzt Synergien für die Leitungen des Wärmeverbands und fördert dadurch das fossillfreie Heizen.
- Die Gemeinde rechnet mit einer grosszügigen Mitfinanzierung von Bund und Kanton.
- Die Passerelle reduziert mit ihrer ästhetischen, zukunftsweisenden Bauweise, der direkten Linienführung und der Verwendung von Standardbauteilen, die allenfalls später wiederverwendet werden können, den Ressourcenverbrauch von Baumaterial auf ein Minimum.
- Im Rahmen des Projekts wird «Kunst am Bau» realisiert, wodurch ein gestalterischer und identitätsstiftender Mehrwert entsteht.
- Mit der Begrünung von Boden und Dach fördert die Passerelle die Biodiversität von einheimischen Pflanzen und mildert mit der Wahl des Gehbelags die Auswirkungen der Klimaerhitzung. So verbessert sich die Aufenthaltsqualität am Bahnhof Niederwangen.
- Der Belag des Gehwegs ist rutschfest, unterhaltsfreundlich und langlebig.
- Die Hindernisfreiheit wird, soweit derzeit möglich, gewährleistet.
- Der Erhalt der Lifttürme ermöglicht alternative Fussverbindungen.
- Auf der Riedmoosbrücke ist nur noch eine Bushaltestelle geplant, so dass der Verkehr wieder besser fliessen kann.
- Der Abriss der Gebäude auf der Parzelle 3235 für einen Installationsplatz ist sinnvoll. Nach Bauvollendung wertet die entstandene Freifläche das Gelände des Bahnhofs Niederwangen auf.

### CONTRA

- Die Hindernisfreiheit des Gehwegs nach der Unterquerung der Riedmoosbrücke zum Fust-Gelände kann erst zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet werden. Eine Übergangslösung mit alternativen Routen wurde mit Procap abgestimmt.
- Die Passerelle erschliesst ein Areal, das die Gemeinde nicht selbst überbaut und wovon sie finanziell nicht direkt profitiert.
- Trotz der voraussichtlichen Beteiligung von Bund und Kanton bleiben für die Gemeinde hohe Kosten.

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 39 zu 0 Stimmen bei 0 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Kredit für das Projekt Passerelle Niederwangen von 12'634'000 CHF (inkl. MWST, zuzüglich allfälliger Teuerung) zu Lasten Konto 2440.5010.2550 wird bewilligt.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie dem Kredit von 12,634 Mio. CHF für die neue Passerelle Niederwangen zustimmen?

Köniz, 16. März 2026

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Christine Müller  
Leiterin Fachstelle Parlament: Chantal Fuchs

# Kauf Liegenschaft Gartenstadtstrasse 1-5

Kreditbewilligung für den Liegenschafts Kauf

## Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinde Köniz wurde die Parzelle Gartenstadtstrasse 1-5 (GB Köniz Nr. 3996) nach Verhandlungen zu einem Preis von 9,9 Mio. CHF zum Kauf angeboten. Mit dieser Vorlage wird die Zustimmung zum Kredit für den Erwerb dieser Liegenschaft beantragt.



Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnhaltestelle Köniz in der Arbeitszone 2. Die bestehenden Gebäude eignen sich aufgrund ihres Zustandes, ihrer Struktur und der Asbestbelastung nicht für eine Weiternutzung. Für den Abbruch liegt bereits eine Bewilligung der heutigen Eigentümerin vor. Damit kann das Areal unabhängig vom bestehenden Baubestand neu entwickelt werden. Im Vordergrund stehen die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze und der Bau einer Fernwärmezentrale. Teile des Grundstücks sollen im Bau-recht abgegeben werden.

Im dicht besiedelten Gebiet hat der Ausbau einer klimaneutralen Fernwärmeversorgung gemäss Klima- und Energiestrategie eine hohe Bedeutung. Auf dem Grundstück kann eine entsprechende Wärmezentrale realisiert werden. Eine Absichtserklärung mit der BKW AEK Contracting AG (BAC) liegt bereits vor. Diese Anlage ist eine zentrale Voraussetzung für eine klimaneutrale Wärmeversorgung von Teilen des Liebefelds und insbesondere des Zentrums Köniz Nord.

Zudem plant die Gemeinde, auf einem Teil des Areals verschiedene Verwaltungseinheiten in einem neuen Gebäude zu konzentrieren. Dieses Ziel kann am heutigen Standort der Abteilung Soziales an der Sägestrasse 65 nicht erreicht werden. Dort besteht lediglich ein Baurecht, das im April 2033 ausläuft. Mit dem Ablauf des Baurechts wird die Gemeinde eine Heimfallentschädigung in der Höhe von ca. 6,1 Mio. CHF erhalten. Die Stimmbevölkerung hat 2021 dem Kauf des Baurechts an der Sägestrasse für 9,6 Mio. CHF zugestimmt und damit auch der Idee, den Baugrund später als neuen Verwaltungsstandort zu erwerben. Die Eigentümerschaft ist jedoch nicht verkaufsbereit.

Die Finanzierung eines neuen Verwaltungsgebäudes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Geschäfts. Die Stimmbevölkerung wird darüber befinden, wenn die diesbezügliche Planung weiter fortgeschritten ist.

### **Baurecht**

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

### **Heimfallentschädigung**

Als Baurechtsnehmerin ist die Gemeinde Eigentümerin des Gebäudes. Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt dieses Eigentum zurück an die Grundeigentümerin (Heimfall). Sie muss der Baurechtsnehmerin 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.

## Strategische Absicht

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Gartenstadtstrasse 1–5 schafft die Gemeinde die räumlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von drei zentralen strategischen Zielen. Diese können an diesem Standort gleichzeitig, aber unabhängig voneinander realisiert werden.

- Ein zentrales Element ist der Ausbau der Fernwärmeversorgung zur Erreichung der verbindlichen Klimaziele der Gemeinde Köniz. Im jetzigen Untergeschoss des Areals kann eine Wärmezentrale eingerichtet werden. Gleichzeitig bleibt eine Überbauung mit neuen Gebäuden möglich.

Mit der BAC AG wurde bereits eine Absichtserklärung unterzeichnet. Diese sieht einen Betrieb bis mindestens 2070 vor. Die Wärmezentrale ist eine wichtige Grundlage für die klimaneutrale Wärmeversorgung von Teilen des Liebefelds und im Zentrum Köniz Nord. Es ist geplant, die Nutzung der Räumlichkeiten im Baurecht an die BAC abzugeben.

- Ein zweites Ziel ist die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Köniz. Mit dem Kauf des Areals erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die weitere Entwicklung aktiv zu steuern. Sie kann gezielt entscheiden, welche Nutzungen und welche Unternehmen an diesem zentralen Standort angesiedelt werden sollen. Wie zum Beispiel Betriebe der Biotechnologie-, Medizinal-, Sicherheits-, Labor- und Gebäudetechnikbranche.

Für Teile des Areals besteht bereits konkretes Interesse von Investoren. Die Gemeinde kann diese Nachfrage nutzen, um gezielt geeignete Partner auszuwählen und die Entwicklung aktiv zu steuern. Die Abgabe im Baurecht ermöglicht dabei gleichzeitig langfristige und stabile Einnahmen.

Auch bei einer teilweisen Nutzung durch die Verwaltung bleibt genügend Raum für eine qualitätsvolle gewerbliche Entwicklung.

- Ein weiteres Ziel ist die Optimierung der Verwaltungsstandorte. Die Immobilienstrategie der Gemeinde sieht vor, die Anzahl der Verwaltungsstandorte zu reduzieren. Aktuelle Anmieten sollen gekündigt und Arbeitsplätze in gemeindeeigenen Gebäuden

konzentriert werden. Grössere Standorte ermöglichen effizientere Abläufe und verbessern den Service Public.

Der Standort Gartenstadtstrasse 1–5 bietet hierfür eine einmalige Chance, insbesondere weil ein Erwerb der benachbarten Liegenschaft an der Sägestrasse 65 nicht möglich ist. Die dort untergebrachte Abteilung Soziales mit ihren rund 100 Mitarbeitenden könnte nach Ablauf des Baurechtsvertrags im Jahr 2033 zusammen mit weiteren Abteilungen in unmittelbarer Nähe neu angesiedelt werden.

Die von der Verwaltung nicht genutzten Flächen bieten Raum für eine qualitätsvolle gewerbliche Entwicklung.

Sollte ein späterer Kredit für Planung und Bau eines Verwaltungsgebäudes abgelehnt werden, können die vorgesehenen Flächen ebenfalls im Baurecht abgegeben werden. Die geplante Wärmezentrale kann sowohl unter einem Verwaltungsgebäude als auch unter einer gewerblichen Nutzung realisiert werden.

Insgesamt stellt der Erwerb der Liegenschaft eine grosse Chance dar, einen neuen Verwaltungsstandort mit ertragsbringenden Nutzungen zu kombinieren. Selbst ohne Verwaltungsneubau bleiben attraktive Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Nutzung des Areals bestehen.

## **Das Kaufobjekt**

Die Parzelle Nr. 3996 an der Gartenstadtstrasse 1–5 umfasst eine Fläche von 5474 m<sup>2</sup>. Sie bietet ausreichend Raum für einen Verwaltungsbau mit integrierter Wärmezentrale und für zusätzliche gewerbliche Nutzungen. In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung laufen bereits Verhandlungen mit möglichen Baurechtsnehmern. 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.

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.

## 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. Mit möglichen Baurechtsnehmern steht die Gemeinde bereits in Kontakt.

## 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 und führt Gespräche mit interessierten Investoren fort. 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 kaum geeignete 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

- Das Gewerbeareal an zentraler Lage am Bahnhof mit guter ÖV-Anbindung bietet viele Entwicklungsmöglichkeiten.
- Das Gebiet Bahnhof-West ist heute unternutzt. Ohne Kauf besteht die Gefahr, dass das Areal noch jahrelang nicht entwickelt wird.
- Der Preis für das gut gelegene Grundstück ist angemessen und das Areal wird langfristig potenziell an Wert gewinnen. Es ist ein strategisches und zukunftsfähiges Bodengeschäft.
- Der Kauf ermöglicht eine Fernwärmezentrale, die im dicht bebauten Gebiet von Köniz den Ersatz von fossilen Heizungen voranbringt. Eine Absichtserklärung der BKW AEK Contracting AG liegt bereits vor. Der Standort für die Fernwärmezentrale ist ideal.
- Es besteht bereits Interesse von potenziellen Baurechtsnehmenden und Mieter:innen.
- Die Verwaltungsräumlichkeiten der Gemeinde sind aktuell verstreut, teils in sanierungsbedürftigen Gebäuden oder nur eingemietet. Mit dem Kauf sichert sich die Gemeinde die Option, die Verwaltungsräumlichkeiten zu zentralisieren.

### CONTRA

- Mit dem Kauf wird diese Arbeitszone dem privaten Gewerbe oder der Industrie vorerhalten. Die Gemeinde muss hier keine Vermittlerrolle übernehmen.
- Falls die Gemeinde das Land teilweise wieder verkauft, spekuliert sie mit dem Bodenpreis und bezahlt Grundstücksgewinnsteuern. Die öffentliche Hand soll keine Spekulation betreiben.
- Eine Bedarfsabklärung sowohl betreffend möglichem Verwaltungsstandort als auch potenzieller gewerblicher Nutzung liegt noch nicht vor.
- Aufgrund Einschränkungen der Nutzungsplanung ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf diesem Areal nicht möglich.
- Es besteht ein erhebliches Leerstandsrisiko. Das ehemalige Zeiler-Areal steht seit mehreren Jahren zum Verkauf, ohne dass ein Käufer gefunden werden konnte.
- Es ist unökologisch bei aktuell hoher Büro-Leerstandsquote in der Gemeinde, Büroflächen für 200 Arbeitsplätze neu zu bauen.

## PRO

- Der Kauf bietet Flexibilität: Würde weniger Raum für die Verwaltungsräumlichkeiten gebraucht, könnte die Gemeinde einen grösseren Anteil für die industrielle/gewerbliche Nutzung vorsehen und zusätzliche Baurechtszinsen generieren. Diese sichern der Gemeinde konstante Erträge.
- Als Planungsbehörde und künftige Grundeigentümerin hätte die Gemeinde viel Gestaltungsspielraum für eigene Vorhaben und für eine langfristige Entwicklung als Wirtschaftsstandort.
- Der Kauf ist konsistent mit verschiedenen strategischen Vorgaben der Gemeinde, z. B. der Klima-, der Wirtschafts- oder der Immobilienstrategie.
- Die Gebäude auf dem Areal sind nicht denkmalgeschützt. Eine Abbruchbewilligung für die bestehenden Bauten liegt vor. Eine Entwicklung abgestimmt auf die tatsächlichen Bedürfnisse ist somit möglich.
- Das Baurecht an der Sägestrasse 65 läuft 2033 aus. Die rund 100 Mitarbeitenden der Abteilung Soziales könnten zeitnah am potenziellen neuen Verwaltungsstandort untergebracht werden. Dieser wäre für Mitarbeitende der Gemeinde attraktiv.
- Durch die Heimfallentschädigung der Sägestrasse 65 ist das finanzielle Risiko überschaubar.

## CONTRA

- Ob die Einnahmen aus dem Baurecht höher ausfallen werden als der Zinsaufwand und die Abschreibung, und damit für die Gemeinde ein Gewinn resultiert, ist unsicher.
- Es besteht das Risiko eines Anstiegs der Verschuldung, ohne dass die Folgekosten, finanziellen Auswirkungen und Risiken vollständig geklärt sind. Ob die Gemeinde eine ausreichende Finanzdeckung hat, um Landkäufe in dieser Höhe zu tätigen, ist unklar.
- Die Gebäude in der Gewerbezone sind abbruchreif und asbestbelastet. Der Quadratmeterpreis von 1800 CHF erscheint daher hoch. Die Sanierungs- und Rückbaukosten sind nicht beziffert.
- Die Planung und Erstellung eines Bürobaus bindet interne Personalressourcen.
- Im Jahr 2033 läuft das Baurecht an der Sägestrasse 65, an der sich die Abteilung Soziales befindet, aus. Bis dann muss eine Nachfolgelösung gefunden werden.
- Durch den Heimfall der Sägestrasse 65 müssen 3,5 Mio. CHF abgeschrieben werden.

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit 29 zu 10 Stimmen bei 0 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, 16. März 2026

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Christine Müller

Die Leiterin Fachstelle Parlament: Chantal Fuchs

