



Gemeinde  
**Köniz**

## **Volksabstimmung 28. Februar 2016**

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

#### **Erwerb von Liegenschaften**

Genehmigung Rahmenkredit

Seite 3

## Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 25. Februar 2016, 08–12 und 14–18 Uhr  
Freitag, 26. Februar 2016, 08–12 und 14–17 Uhr

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

### Öffnungszeiten

Sonntag, 28. Februar 2016, 10–12 Uhr

## Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Dieses muss **frankiert** werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) und in den Abstimmungslokalen (siehe oben) abgegeben werden.

Ausserhalb der Logenöffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.  
Letzte Leerung: Samstag, 27. Februar 2016, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:  
Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr  
Donnerstag bis 18 Uhr

## 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

# Erwerb von Liegenschaften

## Genehmigung Rahmenkredit

### Das Wichtigste in Kürze

Seit Jahrzehnten betreibt die Gemeinde Köniz eine aktive Bodenpolitik. Mit gezielten Käufen von Landstücken und Gebäuden kann sie die Gemeindeentwicklung direkt und positiv beeinflussen. Normalerweise tätigt die Gemeinde solche Liegenschaftskäufe<sup>1</sup> über den ordentlichen Kompetenzenweg: Sie beantragt die benötigte Kaufsumme dem Parlament oder bei Geschäften von über 5 Millionen Franken den Stimmberechtigten zur Bewilligung. In gewissen Situationen ist jedoch ein anderes Vorgehen angezeigt, um rasch und diskret auf dem Liegenschaftsmarkt auftreten zu können. Für solche Fälle verfügt der Gemeinderat seit 1970 über einen Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften. 1970 haben die Könizer Stimmberechtigten einen Rahmenkredit in der Höhe von 20 Millionen Franken, 1984 einen in der Höhe von 25 Millionen Franken bewilligt. Mit einem Rahmenkredit kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz einzelne Liegenschaftskäufe tätigen, bis der Kredit ausgeschöpft ist.

Der Kredit von 1984 ist bis auf wenige 10'000 Franken aufgebraucht. Aufgrund der positiven Erfahrungen und damit die Gemeinde weiterhin als attraktive Partnerin auf dem Liegenschaftsmarkt auftreten kann, beantragt das Parlament den Stimmberechtigten einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von 25 Millionen Franken.

---

<sup>1</sup> Eine Liegenschaft im Sinne des Gesetzes (eidg. Grundbuchverordnung (GBV), Art. 2) ist jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen.

## Warum eine aktive Bodenpolitik wichtig ist

Die Gemeinde Köniz hat sich in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten positiv entwickelt. Einerseits war ein gesundes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Andererseits gelang es, den unverwechselbaren Charakter der Gemeinde mit ihren städtischen und ländlichen Gebieten zu bewahren, ja sogar zu stärken. Die Siedlungsentwicklung fand in geeigneten Gebieten statt. Der Schweizer Heimatschutz hat die Bemühungen der Gemeinde Köniz im Jahr 2012 mit dem Wakkerpreis belohnt – "für ihre vorbildliche Siedlungsentwicklung, die für Agglomerationsgemeinden Modellcharakter hat".

Planungsinstrumente, Bewilligungen und Verbote allein reichen dazu aber nicht aus. Die Gemeinde muss sich auch selber aktiv darum bemühen, die Siedlungsentwicklung in die richtigen Bahnen zu lenken und die Grünräume zu schützen. Zentral ist hierbei die aktive Bodenpolitik, welche die Gemeinde Köniz seit Jahrzehnten betreibt. In der Vergangenheit ist es immer wieder gelungen, an strategisch wichtigen Orten Grundstücke zu erwerben. So konnten zum Beispiel die Überbauungen "Hertenbrünnen" in Schliern und "Am Hof" in Köniz auf gemeindeeigenem Land realisiert werden. Diese Überbauungen wurden zum einen an Standorten realisiert, welche den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Köniz entsprechen – Siedlungsentwicklung nach innen lautet das Gebot der Stunde. Zum anderen profitiert die Gemeinde nicht nur von den Einnahmen aus Baurechtszinsen, sondern auch von den Steuererträgen der Bewohnerinnen und Bewohner dieser Überbauungen.

## Der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften – so "funktioniert" er

Als ideales Instrument für eine aktive Bodenpolitik hat sich in den vergangenen 45 Jahren der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften erwiesen. Dieser "funktioniert" wie folgt: Zuerst wird der Rahmenkredit den Stimmberechtigten zum Beschluss vorgelegt. Sagen sie Ja, kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz einzelne Liegenschaftskäufe beschliessen – bis der Rahmenkredit ausgeschöpft ist. 1970 haben die Stimmberechtigten einen ersten Rahmenkredit in der Höhe von 20 Millionen Franken bewilligt, 1984

einen zweiten in der Höhe von 25 Millionen Franken. Dieser ist bis auf wenige 10'000 Franken aufgebraucht. Weil sich das Instrument seit seiner Einführung vor 45 Jahren bewährt hat, beantragt das Parlament den Stimmberechtigten einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von wiederum 25 Millionen Franken.

## Wann macht der Gemeinderat vom Rahmenkredit Gebrauch?

Will die Gemeinde einen Liegenschafts Kauf tätigen, wählt sie in der Regel das normale Vorgehen nach dem vorgeschriebenen Kompetenzenweg. Das heisst: Der Gemeinderat beantragt dem Parlament bei einem Geschäft im Wert von über 200'000 Franken und bei Geschäften im Wert von über 5 Millionen Franken den Stimmberechtigten den Kaufkredit zur Bewilligung.

Es kann auf dem Liegenschaftsmarkt aber zu Situationen kommen, in denen dieses Vorgehen nicht angezeigt ist. Drei Beispiele.

- **Abwicklungsdauer:** Manchmal dauert den Vertragspartnern der ordentliche Instanzenweg mit Bewilligung durch Parlament und eventuell Stimmberechtigte zu lange (über ein halbes Jahr). Könnte das Geschäft nicht rascher vollzogen werden, käme es gar nicht zustande.
- **Verlässlichkeit:** Weil der Gemeinderat mit dem Rahmenkredit einzelne Liegenschaftskäufe abschliessend bewilligen kann, bietet er den Vertragspartnern eine willkommene Verlässlichkeit. Parlaments- und Volksabstimmungen bergen für den Vertragspartner ein gewisses Risiko.
- **Diskretion:** Die Vertragspartner schätzen es manchmal nicht, wenn in den öffentlich einsehbaren Parlaments- und Volksbotchaften Vertragsdetails publik gemacht werden. Fehlende Diskretion kann dazu führen, dass die Gemeinde gar nicht erst als Kaufinteressentin berücksichtigt wird.

Die drei beschriebenen Fälle zeigen exemplarisch auf, wann der Gemeinderat auf den Rahmenkredit zurückgreift.

## Ziele und Nutzen des Rahmenkredits

Mit dem Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften trägt der Gemeinderat dazu bei, die ortsplanerischen Ziele zu erreichen. Die bereits weiter oben erwähnte Siedlungsentwicklung nach innen und die Aufwertung des öffentlichen Raums etwa sorgen für eine verträgliche Siedlungsentwicklung. Mit dem Rahmenkredit können gezielt Käufe getätigt werden, welche in diese Richtung zielen. Zum Beispiel kann die Gemeinde Land sichern, welches Entwicklungsmöglichkeiten bietet im Bereich öffentlicher Nutzungen oder für Erschliessungsvorhaben. Sie kann auch Areale in Entwicklungsgebieten kaufen und sich so ein Mitspracherecht bei späteren Überbauungen sichern – dazu gehört auch die An- und Umsiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Es gibt aber noch weitere gute Gründe, einen Liegenschafts Kauf über den Rahmenkredit abzuwickeln: die Aufbereitung von Land für Investoren, die gezielte Förderung von gemeinnützigem Wohnbau, das Verhindern von Spekulation, die Arrondierung eigener Grundstücke oder die Entflechtung komplizierter Eigentümerstrukturen.

Nachfolgend sind zehn Beispiele von Geschäften aufgelistet, welche über den Rahmenkredit von 1984 abgewickelt wurden (neuere zuerst). An ihnen lässt sich zeigen, wie die Gemeinde über das Instrument Rahmenkredit ihre Entwicklung selber aktiv beeinflusst. Die auf Seite 4 erwähnten Überbauungen "Hertenbrünnen" und "Am Hof" sind nachfolgend nicht nochmals aufgeführt.

- **Liebefeld**, Mehrfamilienhäuser Stationsstrasse 1 / Schwarzenburgstrasse 178 und 180: vorerst Beibehalten von günstigen Wohnungen, später Neuüberbauung zusammen mit der BLS unmittelbar beim Bahnhof Liebefeld. Testplanung abgeschlossen.
- **Liebefeld**, Mehrfamilienhaus Könizstrasse 207: Erhalt von günstigem Wohnraum.
- **Köniz**, Stapfenstrasse 4: strategisch wichtiges Grundstück im Zentrum von Köniz. Neuüberbauung geplant, Architekturwettbewerb 2012 abgeschlossen. Überbauungsordnung in Arbeit.
- **Köniz**, Weiermatt, Land hinter Schwimmbad: Zone für Frei-

zeitanlagen und Sport; Erweiterungsmöglichkeiten für das Bad oder geeignete Betriebe.

- **Mittelhäusern**, beim Bahnhof: strategische Reserve. Bestehendes Gebäude bietet günstigen Lagerraum.
- **Schliern**, Gaselstrasse 5: Einfamilienhaus gekauft. Strategisch wichtiges Grundstück im Zentrum von Schliern.
- **Niederscherli**, Sunnebärg: Bauland ersteigert; unterdessen im Baurecht abgetreten und überbaut.
- **Köniz**, Schwarzenburgstrasse 295: strategisch wichtiges Grundstück in einer Strassengabelung; Verwaltungsgebäude; heute fremdvermietet.
- **Köniz**, Sägestrasse, Land vor dem Stettlergut: Es bestand die Bauabsicht für ein Wehrdienstmagazin und ein Schulgebäude. Realisiert wurden das Hauptgebäude der Feuerwehr und die Hauptwache der Kantonspolizei. Noch im Bau befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Ein Teil des Landes wurde im Baurecht abgetreten.
- **Niederwangen**, Ried: Beteiligung an einer grossen Miteigentümergeinschaft. Aktives Mitwirken bei der Planung; Areal ist etwa zu 40 % überbaut.

Der im Jahr 1984 bewilligte Rahmenkredit von 25 Millionen Franken reichte für einen Zeitraum von gut 30 Jahren aus. Wie lange der neue Rahmenkredit ausreichen wird, kann nicht abgeschätzt werden. Es ist aber möglich, dass sich die strategischen Ziele und die Bedürfnisse der Gemeinde im Laufe der kommenden Jahrzehnte ändern werden. Zudem kann sich auch der Verwendungszweck einer Parzelle ändern. Aus diesem Grund wurden die zu Beginn dieses Kapitels formulierten Ziele des Rahmenkredits bewusst offen formuliert und sind lediglich als Richtschnur zu verstehen. So besitzt der Gemeinderat jederzeit die nötige Flexibilität, um der jeweiligen Situation entsprechend über Liegenschaftskäufe entscheiden zu können. Enger formulierte Ziele und Auflagen könnten dazu führen, dass der Rahmenkredit gar nicht angewendet werden kann.

Die Einzelheiten über die Verwendung des Rahmenkredits wird der Gemeinderat in einer für ihn verbindlichen Weisung festhalten. Diese wird die folgenden Punkte enthalten:

- Sichern von Land, das Entwicklungsmöglichkeiten bietet im Bereich öffentlicher Nutzungen oder für Erschliessungsvorhaben;

- Kauf von Land in Entwicklungsgebieten, um sich ein Mitspracherecht bei späteren Überbauungen zu sichern sowie die Bautätigkeit – insbesondere auch deren zeitlichen Verlauf – zu beeinflussen;
- Aufbereiten von Land für Investoren;
- Erhalten oder Ermöglichen von preisgünstigem und/oder gemeinnützigem Wohnungsbau;
- Entflechten komplizierter Eigentümerstrukturen;
- Arrondieren eigener Grundstücke;
- Verhindern von Spekulation.

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

Bewilligen die Stimmberechtigten den vorliegend beantragten Rahmenkredit, kann der Gemeinderat wiederum solange in eigener Kompetenz Liegenschaftskäufe beschliessen, bis der Kredit von 25 Millionen Franken aufgebraucht ist. Er wickelt die Geschäfte nach der für ihn verbindlichen Weisung ab. Der Gemeinderat weist seine Geschäfte, welche er über diesen Rahmenkredit tätigt, jedes Jahr im Verwaltungsbericht aus. Zudem informiert er jeweils Ende Jahr die parlamentarische Geschäftsprüfungskommission (GPK).

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

Würden die Stimmberechtigten den beantragten Rahmenkredit ablehnen, hätte der Gemeinderat nicht mehr die Möglichkeit, über einzelne Liegenschaftskäufe zu beschliessen. Er könnte solche Käufe nur noch über den ordentlichen Kompetenzenweg tätigen. Die Abwicklung der Liegenschaftsgeschäfte würde viel länger dauern, bei Käufen in Kompetenz der Stimmberechtigten über ein halbes Jahr.

Der Gemeinderat verlöre im Rahmen seiner Bemühungen um eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik ein wichtiges Steuerungsinstrument. Er hätte nicht mehr die Möglichkeit, bei Bedarf rasch und diskret zu agieren, und könnte gewissen Verkaufsinteressenten nicht mehr die gewünschte Verlässlichkeit bieten. Dies alles geschähe zum Nachteil einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Köniz.

# Argumente im Parlament

## PRO

- text
- text
- text
- text.

## CONTRA

- text.
- text.
- text
- text.

## Antrag

Mit **X** zu **Y** Stimmen bei **Z** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Kauf von Liegenschaften wird ein Rahmenkredit von 25 Millionen Franken gesprochen. Der Gemeinderat kann die Objektkredite für den Kauf einzelner Liegenschaften beschliessen.

Köniz, xxxx 2015

Der Präsident: Bernhard Zaugg

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel







Gemeinde  
**Köniz**

**Amtlicher Stimmzettel**  
für die Volksabstimmung vom 28. Februar 2016

Wollen Sie **dem Rahmenkredit von CHF 25 Mio. für den Kauf  
von Liegenschaften** zustimmen?

Antwort:  
ja / nein

Der Stimmzettel ist handschriftlich mit Ja oder Nein auszufüllen  
und vom Stimmausschuss auf der Rückseite abzustempeln.