

Gemeindehaus Bläuacker, Ablösung der Finanzierung durch die Pensionskasse

Kredit und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Zum beantragten Kredit

"Eine Stadt muss ihr Stadthaus kaufen" hiess es bereits im Dezember 2014 im "Bund". Der Werdegang der Finanzierung des Gemeindehauses (GHB) wird im auch heute noch stimmigen Artikel präzise geschildert (Beilage 6). Der damals für 2015 in Aussicht gestellte Urnengang hat der Gemeinderat später nochmals um ein Jahr hinausgeschoben, weil er dem Stimmvolk die Ausfinanzierung der Pensionskasse (PK) nicht im selben Jahr vorlegen wollte wie die Ablösung der Finanzierung in der Höhe eines Kredits von ca. 14,6 Mio Franken. Seither hat sich der Sachverhalt noch mehr zu Gunsten der Ablösung der Finanzierung verändert: die Refinanzierungskosten sind nochmals gesunken und die im HRM2 vorgeschriebene Abschreibung beträgt seit anfangs 2016 noch jährlich 3% der Gesamtinvestition anstatt wie vorher 10 % des Restbuchwerts. Dadurch wird die Erfolgsrechnung wesentlich weniger belastet als noch unter dem HRM1. Im Vergleich zur Miete spart die Gemeinde bereits im ersten Jahr nach der Ablösung der Finanzierung rund 280'000 Franken.

Die Höhe des Kredits von 14,33 Mio Franken wird in der Botschaft ausführlich hergeleitet. Der Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat und die entsprechenden Protokollauszüge sind sehr informativ (siehe Archiv vom 25. Februar 2002). Er hat damals schon eine "Rückabwicklung" des Geschäfts beschlossen.

Die Finanzkommission hat das Geschäft an mehreren Sitzungen beraten. Der Gemeinderat hat ihr im Januar 2016 Bericht erstattet. Die Empfehlungen und Beschlüsse der Finanzkommission wurden bei der Weiterbearbeitung des Geschäfts berücksichtigt.

2. Lösungsmöglichkeiten; Szenarien

Der Gemeinderat hat fünf mögliche Szenarien geprüft:

1. Ablösung der Finanzierung
2. Verkauf des Bodens an die PK
3. Einräumung eines Baurechts zu Gunsten der PK
4. Fortsetzung des bisherigen Verhältnisses.
5. Ablösung der Finanzierung durch Uebertragung von Grundstücken an die PK

Die Ergebnisse sind in einer Tabelle zusammengefasst (Beilage 3). Die kurz-, mittel- und vor allem langfristig kostengünstigste Variante für die Gemeinde ist die Ablösung der Finanzierung. Hinzu kommen Vorteile bei der Bewirtschaftung: keine andere Variante kommt mit so wenigen Schnittstellen aus.

Als Untervariante wurden Überlegungen zu einer alternativen Finanzierung anstatt Beschaffung von Geld auf dem Kapitalmarkt angestellt (Szenario 5).

Dass die Ablösung der Finanzierung für die Gemeinde die weitaus günstigste Lösung ist, wurde bereits erwähnt. Auch die neue Untervariante ändert daran nichts. Sie würde konkret bedeuten, dass die Gemeinde der PK gut rentierende Liegenschaften im Wert von rund 14,33 Mio Franken übereignen müsste anstatt Geld zu überweisen. Da die Gemeinde im FV ausser zwei Mehrfamilienhäusern mit Alters- und Behindertenwohnungen fast nur kleine und alte Liegenschaften besitzt, müsste sie sich auf Baurechte beschränken. Die rund 2,5 Mio Franken Baurechtszins, die die Gemeinde jährlich erwirtschaftet, entsprechen bei einem Zinssatz von 4,5 % (Vorgabe HRM2) einem Kapital von rund 54,5 Mio Franken. Das bedeutet, dass die Gemeinde mehr als ein Viertel ihrer Baurechtsliegenschaften auf die PK übertragen müsste, um den an die PK zu bezahlenden Betrag zu finanzieren. Per saldo müsste sie auf einen Viertel, d.h. ca. auf 657'000 Franken Baurechtszins verzichten, um ca. 125'000 Franken Fremdkapitalzinsen einzusparen. Selbst wenn die Gemeinde die Baurechte der PK teurer verkaufen könnte und somit auf weniger Baurechtszins verzichten müsste, bliebe eine grosse Differenz. Für die Gemeinde ist die neue Untervariante von allen Lösungsmöglichkeiten die schlechteste.

3. Haltung der PK

Obwohl die PK verselbständigt wurde, kann die Gemeinde sie nicht vollständig als aussenstehende Dritte betrachten. Falls die PK in finanzielle Schwierigkeiten geriete, müsste die Gemeinde sie höchstwahrscheinlich mit grösseren Beiträgen stützen. Die Gemeinde tut deshalb gut daran, das Geschäft auch aus dem Blickwinkel der PK zu betrachten. Dazu haben auch die externen Fachpersonen (Herr U. Bolz und Herr Chr. Elsener) geraten.

Die PK hat ihre Absichten im Brief vom 8. März 2016 an den Gemeinderat bekundet (Beilage). Darin wird sinngemäss ausgeführt,

- dass es nicht im Interesse der PK sei, 14,6 Mio Franken überwiesen zu erhalten,
- dass die sachenrechtliche Bereinigung der Eigentumsverhältnisse zwingend sei,
- dass die PK sowohl am Kauf der Parzelle Köniz / 90 wie auch an der Errichtung eines Baurechts interessiert sei und dass demzufolge
- die Fortsetzung des Mietverhältnisses im Vordergrund stehe.

Der Gemeinderat hat der PK zwar grosses Verständnis entgegengebracht. Er musste aber sinngemäss folgendes Fazit ziehen (Brief vom 23. Mai 2016; Beilage):

- Die Refinanzierungskosten sind noch weiter gesunken. Die Gemeinde konnte ein langfristiges Darlehen für 0,875 % aufnehmen.
- Sowohl der Verkauf des Landes als auch die Einräumung eines Baurechts würde die Situation für die Gemeinde verschlechtern, da entweder der Kaufpreis für das Land verzinst oder Baurechtszins bezahlt werden müsste.
- Bereits im ersten Jahr nach der Ablösung der Finanzierung würde die Gemeinde in der Erfolgsrechnung rund 269'000 Franken einsparen. Dies trotz der Abschreibung von 3 % pro Jahr.
- Die Ablösung der Finanzierung PK ist für die Gemeinde kurz-, mittel- und langfristig die weitaus günstigste Lösung.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat das Angebot der PK abgelehnt und angekündigt, dass dem Parlament und den Stimmberechtigten ein Kreditantrag unterbreitet werden wird.

4. Alternative Lösung, Fazit

Aufgrund des Beschlusses der GPK vom 28. November 2016 hat der Gemeinderat mit der PK Verhandlungen über die Fortsetzung der Finanzierung geführt. Diese brachten folgende Feststellungen und Ergebnisse:

- Beide Parteien wollen eine rechtlich einwandfreie, klare und transparente Lösung.
- Dieser Vorgabe entspricht am Besten die Begründung einer Baurechtsparzelle für die PK und die Vermietung des GHB an die Gemeinde.
- Das Baurecht muss selbständig und dauern sein, damit es als Parzelle begründet werden kann und damit die PK auch sachenrechtlich Eigentümerin des GHB wird.

- Die Mindestdauer für ein solches Baurecht beträgt 30 Jahre.
- Der abzuschliessende Mietvertrag muss ebenfalls mindestens 30 Jahre gelten. Sonst würde für die PK die Gefahr bestehen, dass sie plötzlich vor einem leeren Gemeindehaus steht.
- Als Eigentümerin des GHB muss die PK Rückstellungen für künftige Sanierungen und Renovationen tätigen, Reparaturkosten über Fr. 200.-- pro Fall tragen, Versicherungsprämien zahlen usw. Diese Ausgaben müssen mit dem Mietzins finanziert werden. Zusammen mit der Eigenkapitalverzinsung ist dafür eine Bruttorendite von bis zu 5,5 % erforderlich. Bei einem Anlagekapital von 16,05 Mio Franken ergibt dies einen Mietzins von 882'750 Franken pro Jahr.
- Die Höhe des Mietzinses wurde mit der PK noch nicht definitiv ausgehandelt. Evtl. würde sie der Gemeinde noch geringfügig entgegen kommen. Auf das Fazit des Gemeinderats hätte dies aber keinen Einfluss: die Ablösung der Finanzierung bleibt für den Gemeinderat die kurz-, mittel- und langfristig beste Lösung.

Falls sich das Parlament für die Baurechts- und Mietlösung entscheidet, wird der Gemeinderat die Verhandlungen mit der PK zu Ende führen, die Berichte und Anträge ausarbeiten und das Geschäft 2018 dem Parlament zu Händen der Stimmberechtigten vorlegen. Während dieser Zeit wird das bestehende Vertragsverhältnis fortgesetzt.

5. Auswirkungen auf Erfolgsrechnung und Bilanz

Die Erfolgsrechnung wird ab 2018 jährlich um 280'000 Franken entlastet.

Die Schulden nehmen brutto um den Kreditbetrag von rund 14,33 Mio Franken zu. Die vom HRM2 vorgeschriebene Abschreibung von 3% (= 429'900 Franken pro Jahr) führt nicht zu einem Schuldenabbau sondern zu stillen Reserven. Anders als ein Hauseigentümer nimmt die Gemeinde Geld nicht für ein bestimmtes Objekt auf sondern für den gesamten Haushalt. Die beim Hauseigentümer ersichtlichen Folgen der Amortisation (Schuldenabbau und Rückgang der Zinslast) sind daher bei der Gemeinde nicht vorhanden.

Die Nettoverschuldung nimmt nicht zu. Der Wert des Gebäudes beträgt im Mindesten den beantragten Kreditbetrag von 14,33 Mio Franken.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

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

Für die Ablösung der Finanzierung durch die Pensionskasse Köniz für die Erstellung des Gemeindehauses Bläuacker wird ein Kredit von 14,33 Mio. Franken zu Lasten Konto Nr. 4610.5040.0203 "Gemeindehaus Bläuacker" bewilligt.

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

Köniz, 25. Januar 2017

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Botschaft an die Stimmberechtigten
- 2) Stimmzettel
- 3) Szenarien mit Alternativen
- 4) Formular Folgekosten HRM2
- 5) Botschaft Bläuacker 1999
- 6) Artikel im "Bund", 24. Dezember 2014
- 7) Brief PK / Gemeinde vom 8. März 2016

GHB, "Ablösung Finanzierung PK"
Szenarien

Inhalt	Wiederkehrende Einzelbeträge	Wiederkehrende Ausgaben / Ertragsminderungen pro Jahr	Kommentar
Szenario 1 Ablösung der Finanzierung (1433 Mio) (Eigentum Gebäude und Boden bei Gemeinde)	<ul style="list-style-type: none"> • Abschreibung 3% • 1 % FK-Zins • Unterhalt / • Versicherungen • Rückstellungen 	<p>429'900.-- 143'300.-- 75'000.-- 75'000.--</p> <p>723'200.--</p>	<p>Bei der Gemeinde bewirkt die Abschreibung stille Reserven. Die Schulden und damit die Zinsen bleiben konstant. Spätestens nach 33 Jahren fallen die Schulden und der Zins weg.</p>
Szenario 2 Verkauf des Bodens an die PK; Anlagekosten insgesamt für die PK 22 Mio CHF (Eigentum Gebäude und Boden bei PK; Zinssatz mindestens 5 %)	<ul style="list-style-type: none"> • Mietzins • Kleiner Unterhalt <p><i>abzüglich ca. Zinssparnis (1,8 % von 6 Mio)</i></p>	<p>1'100'000.-- 10'000.--</p> <p>1'002'000.--</p>	<p>Die Nettoausgaben hängen davon ab, was die Gemeinde mit den 6 Mio macht. Z.B. Schulden abzahlen mit einem Durchschnittszins von 1,8 %.</p>
Szenario 3 Einräumung eines 30-jährigen Baurechts zu Gunsten der PK (Eigentum Stammparzelle bei Gemeinde; Eigentum Baurechtsparzelle und Gebäude bei PK); Abschluss eines 30-jährigen Mietvertrags	<ul style="list-style-type: none"> • Mietzins bis zu • Kleiner Unterhalt • (+ / - Baurechtszins = Nullsumme) 	<p>882'750.-- 10'000.-- 250'000.--</p> <p>892'750.--</p>	<p>Mietzinsanpassungen wegen Investitionen, Zinssteigerungen usw. kämen hinzu</p>
Szenario 4 Fortsetzung des bisherigen Verhältnisses (Eigentum Gebäude und Boden bei Gemeinde; PK gibt Darlehen ohne Absicherung)	<ul style="list-style-type: none"> • Mietzins bis zu • Kleiner Unterhalt 	<p>850'000.-- 10'000.--</p> <p>850'000.--</p>	<p>Abgestellt wird auf den mittleren Zins, ohne Vergünstigung, ohne Rückzahlung. Dieses Szenario bewirkt Revisionsbemerkungen !</p>
Szenario 5 Die Gemeinde löst die Finanzierung ab, indem sie der PK Liegenschaften im FV überträgt (Baurechtsstammparzellen). Sachrenrechtlich ist das ein Verkauf (Verschreibungskosten, Handänderungssteuer !). (Eigentum Gebäude und Boden bei Gemeinde)	<ul style="list-style-type: none"> • Ertragsminderung • Abschreibung • Unterhalt / • Versicherungen • Rückstellungen 	<p>657'000.-- 429'900.-- 30'000.-- 75'000.--</p> <p>1'191'900.--</p>	<p>Auch diese Variante fällt in die Kompetenz der Stimmberechtigten. Finanziell ist diese Variante für die Gemeinde die nachhaltig ungünstigste.</p>

Bemerkung: Zur Vereinfachung wird von einem FK-Zins von 1 % ausgegangen anstatt von 0,875 %, welche die Gemeinde für ein Anleihen effektiv bezahlen muss.

P BE LAGE 3



FOLGEKOSTEN nach HRM2

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage:

Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen)

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

JAHR	%	2016	2017	2018	2019	2020
------	---	------	------	------	------	------

INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):

GHB, Ablösung Finanzierung durch PK

Beträge in CHF

14'330'000 = Eingabefelder !!!

BRUTTOKREDIT: 14'330'000.00

Inbetriebnahme des Objektes (Jahr):

2'018

= Abschreibungsbeginn nach Nutzungsdauer

INVESTITIONSTRANCHEN:

14'330'000

FOLGEKOSTEN:

Kapitalkosten:

Abschreibungen ab Betrieb

(Anlagekategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)

Fremdfinanzierungszinsen

(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 100%)

Betriebskosten

Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

oder

Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)

Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)

abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten

Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)

wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)

Total Folgekosten

Abschreibungen ab Betrieb	3.00%	0	429'900	429'900	429'900	429'900
Fremdfinanzierungszinsen	1%	0	143'300	143'300	143'300	143'300
Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)	%	0	150'000	150'000	150'000	150'000
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)	%	0	0	0	0	0
Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)						
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)						
abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten						
Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)						
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)						
Total Folgekosten		0	0	-279'800	-279'800	-159'550

P BEILAGE 4

Anlagekategorien und Nutzungsdauer (Ermittlung Abschreibungsatz):

Anlagekategorie:	Nutzungsdauer	Abschreib.satz
Tiefbauten / Wasserversorgung:		
Wasserleitungen / Hydranten	80	1.25%
- Wasserfassungen	50	2.00%
- Wasseraufbereitungsanlagen	33 1/3	3.00%
- Wasser-Pumpwerke	50	2.00%
- Wasser-Reservoirs	66	1.50%
- Mess-, Steuerungs- Fernwirkanlagen	20	5.00%
Tiefbauten / Wasserbau:		
Tiefbauten / Strassen:	50	2.00%
Tiefbauten / Abwasserentsorgung:	40	2.50%
- Kanalisation		
- Spezialbauwerke	80	1.25%
- Abwasserreinigungsanlagen	50	2.00%
Tiefbauten / Übrige Tiefbauten:	33 1/3	3.00%
Hochbauten / Schulhaus, Kindergarten, Mehrzweckhalle:	40	2.50%
Hochbauten / Schwimmbad/Eissportanlage / Hallenbad:	25	4.00%
Hochbauten / Öffentliche Toilette:	25	4.00%
Hochbauten / Gemeindehaus / Zivilschutzanlage:	25	4.00%
Hochbauten / Werkhof / Feuerwehrmagazin:	33 1/3	3.00%
Hochbauten / Schiessanlage / Abfallsammelstelle:	40	2.50%
Hochbauten / Übrige:	40	2.50%
Waldungen / Alpen:	25	4.00%
Mobilien / Maschinen / Fahrzeuge	40	2.50%
Information / Soft- und Hardware	10	10.00%
	5	20.00%

ÜBERBAUUNG BLÄUACKER

BOTSCHAFT UND ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit dieser Botschaft bitten Sie Parlament und Gemeinderat gemeinsam, den nachfolgenden drei Abstimmungsvorlagen zuzustimmen. Ihr Ja macht den Weg frei für eine erste Etappe der Überbauung des Bläuackerareals, nachdem der alte Werkhof in zwei Jahren definitiv an den neuen Standort an der Muhlernstrasse ziehen wird.

KEINE ÜBERBAUUNG IM BLÄUACKER OHNE ÜBERBAUUNGSORDNUNG

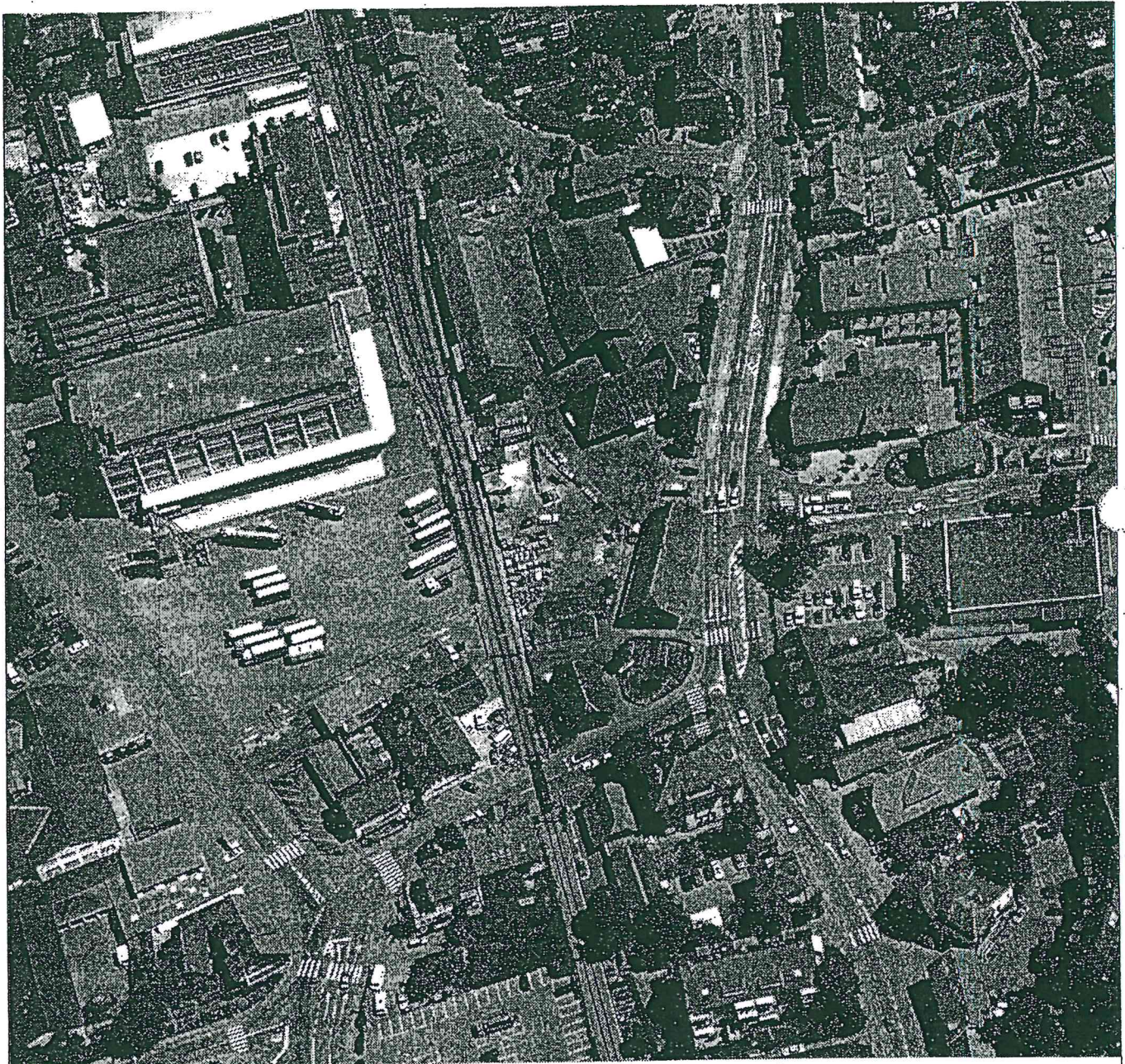
Das Bläuackerareal liegt in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und kann nur mittels Überbauungsordnung überbaut werden. Die Überbauungsordnung umfasst das Gebiet zwischen Schwarzenburgstrasse und Bahnlinie BLS sowie die neue Strassenverbindung zwischen Schwarzenburg- und Sägestrasse. Der Überbauungsplan ist in sechs Baufelder unterteilt und definiert wichtige Aussenräume und Verkehrsanlagen. Die Überbauungsvorschriften regeln die Bauten und deren Nutzung, die Umgebungsgestaltung sowie die Stellung der Überbauungsordnung zum übergeordneten Recht.

Die Überbauungsordnung wird Ihnen als erste der drei Vorlagen zur Abstimmung unterbreitet. Wenn Sie Ja zur Überbauungsordnung Bläuacker sagen, sind die rechtlichen Voraussetzungen gegeben, damit die Bläuackerüberbauung überhaupt realisiert werden kann. **Die einzelnen Projekte und die Kredite sind damit noch nicht genehmigt.**

DER BLÄUACKER GEHÖRT NICHT DER GEMEINDE ALLEIN

Obwohl das Bläuackerareal im Eigentum der Gemeinde steht, kann sie nicht alleine darüber verfügen. Die Burgergemeinde Bern bestimmt mit. Warum dies? 1961 erwarb die Gemeinde von der Burgergemeinde Bern das heutige Bläuackerareal. Der Kauf erfolgte wegen des günstigen Preises (75 Franken pro m²) **zweckgebunden für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes, für öffentliche Grünanlagen und Verkehrsverbindungen.** Bei einer Zweckentfremdung, z.B. einer kommerziellen Nutzung, hat die Burgergemeinde ein Rückkaufsrecht.

Im Bläuacker soll nicht nur ein neues Verwaltungsgebäude, sondern auch ein Geschäftszentrum für Einkauf und Dienstleistungen entstehen.



Luftbild Zentrum Köniz

Die **Burgergemeinde** verzichtet darauf, die Parzelle zurückzukaufen. Sie will aber **einen Anteil an der kommerziellen Nutzung** des Bläuackers. Die beiden Gemeinden sind überein gekommen, dass die Burgergemeinde knapp 32% an der Nutzung für das Kommerzgebäude erhalten soll. Dieser Vertrag mit der Burgergemeinde Bern wurde **vom Parlament genehmigt**.

DIE GEMEINDE BRAUCHT DRINGEND EIN NEUES VERWALTUNGSGEBÄUDE

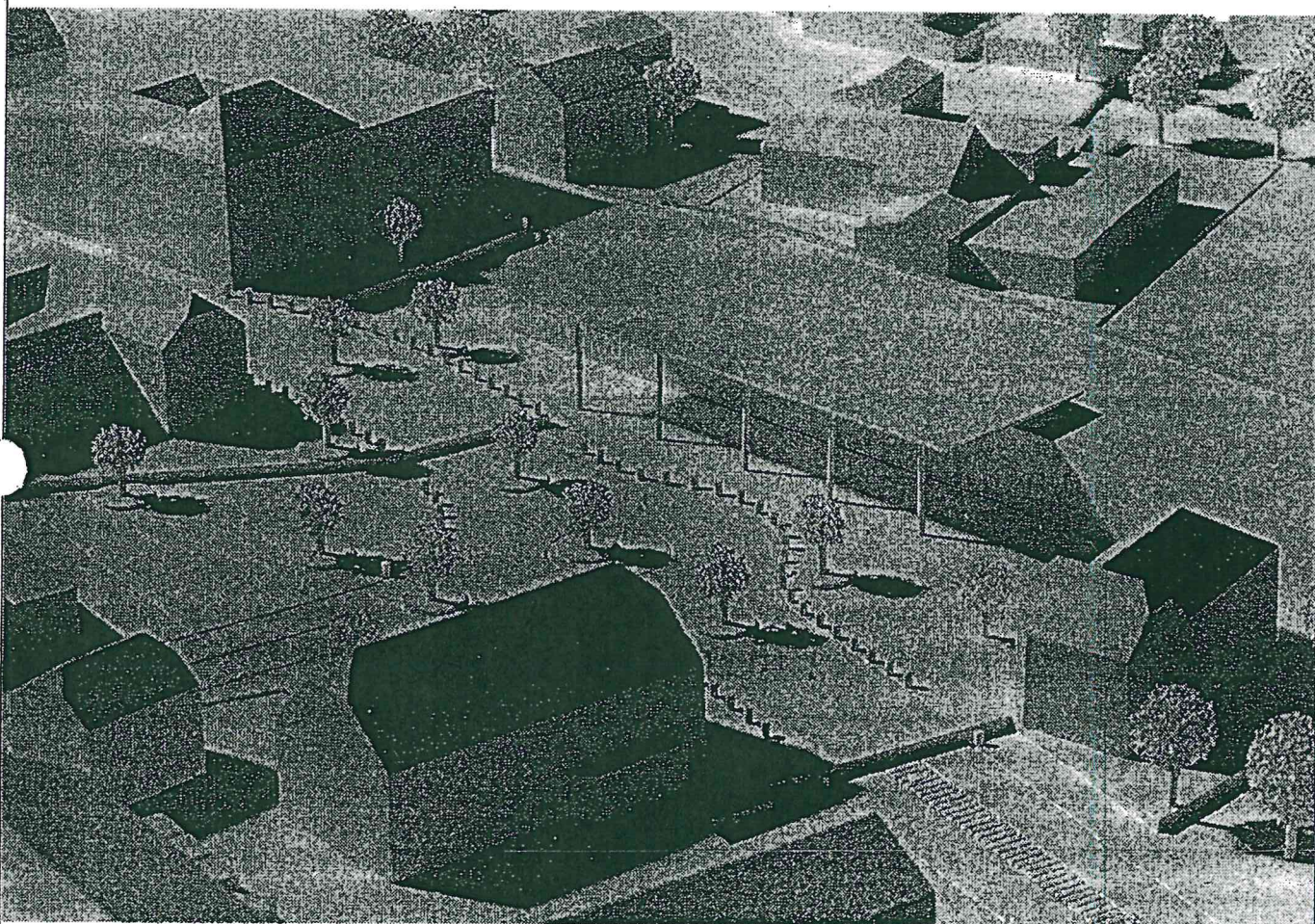
Seit Jahren verfolgt unsere Gemeinde das Ziel, eine bürgerfreundliche und kostengünstige Verwaltung anzubieten. Dies kann mit dem Bau des neuen Verwaltungsgebäudes erreicht werden. Von den vierzehn bisherigen Standorten können sechs bis neun abgebaut werden. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt sieht hierfür die Erweiterung des

vertrauten Gemeindeverwaltungsgebäudes Landorfstrasse 1 zu einem quadratischen, modernen Verwaltungsbau (ca. 4 600 m² Bruttogeschossfläche) mit geschlossenem Innenhof vor. Es sind 150-160 Arbeitsplätze vorgesehen.

Für das neue Verwaltungsgebäude ist mit **Kosten von 15,8 Mio. Franken** zu rechnen (vgl. Kasten).

Der Neubau ist kostenneutral. Das erreichen wir, indem wir zugemietete Objekte aufgeben (Ersparnis ca. 700 000 Franken pro Jahr) und frei werdende eigene Gebäude vermieten (Einnahmen von rund 175 000 Franken pro Jahr). Diese Einsparungen/Mehreinnahmen von rund 875 000 Franken pro Jahr entsprechen einem Kapital von ca.

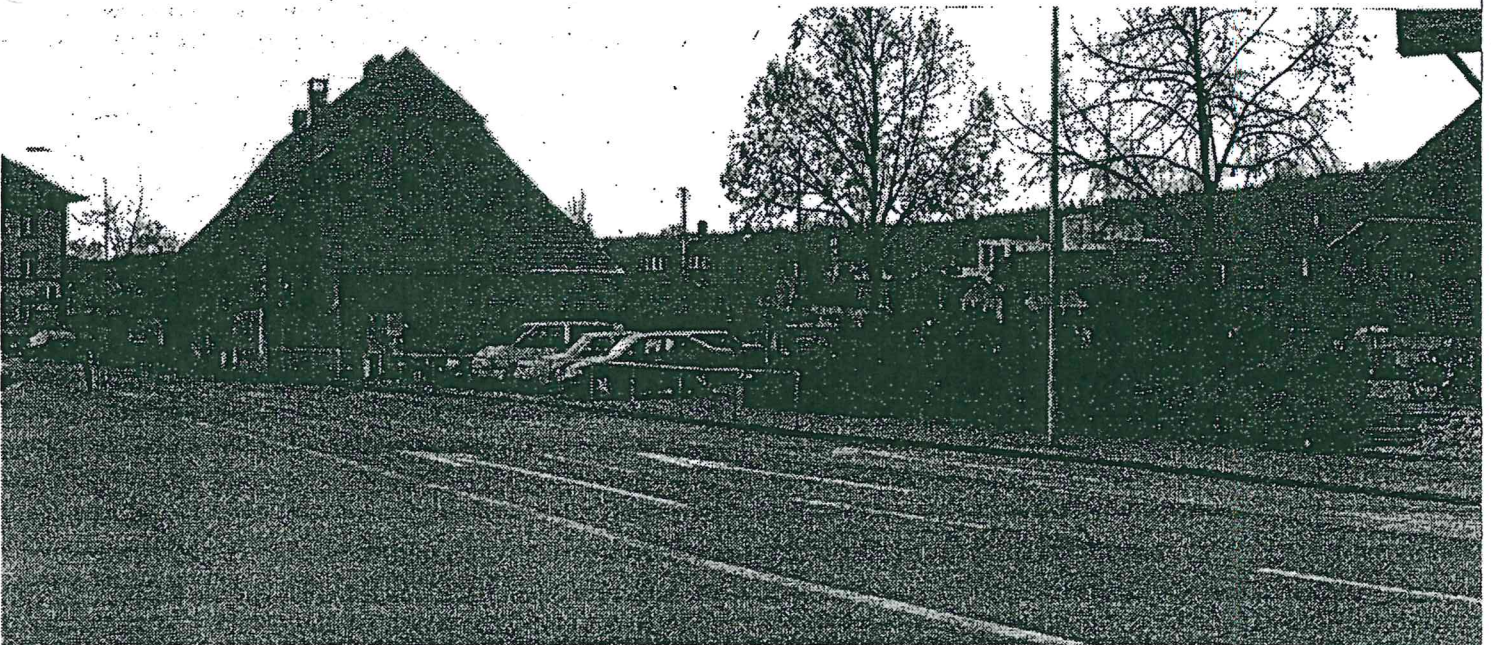
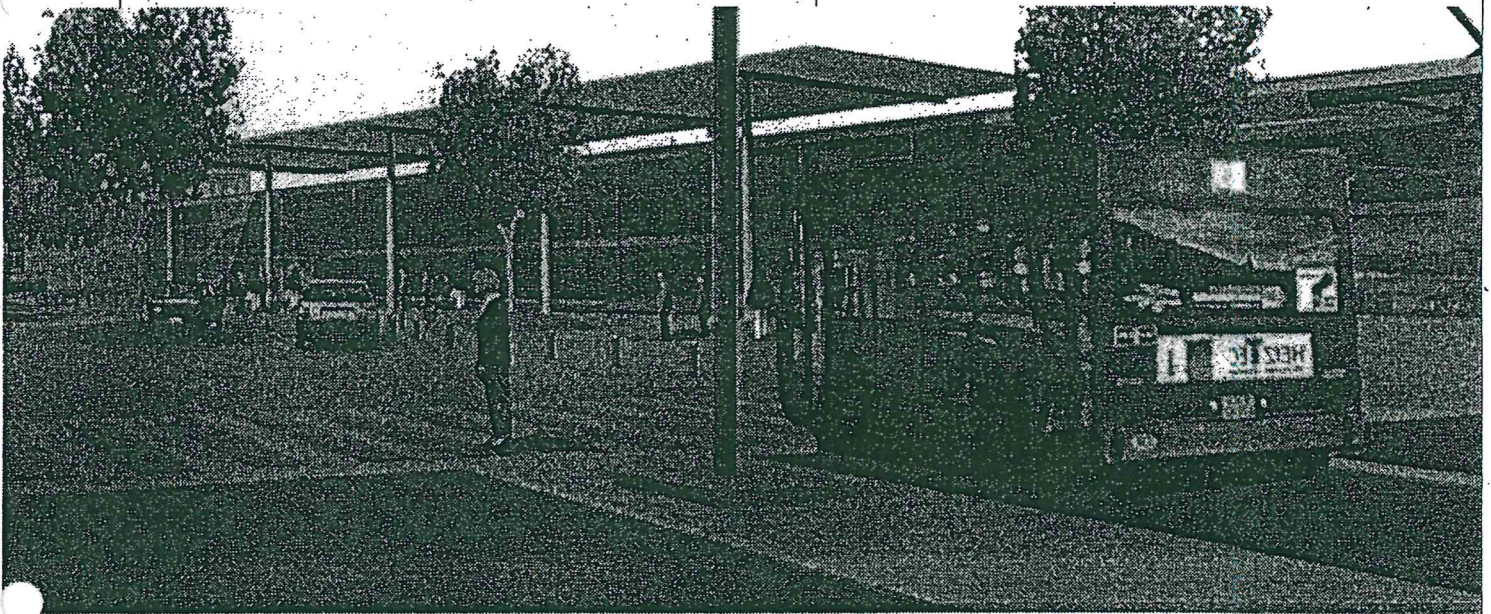
Baukosten (Index April 1999)	
Vorbereitungsarbeiten	805 000
Gebäude	12 720 000
Betriebseinrichtungen	705 000
Umgebung	190 000
Baunebenkosten	890 000
Bearbeitungsreserve	0
Ausstattung	490 000
Anlagekosten brutto	15 800 000
./. bewilligte Projektierungskredite	780 000
Durch die Stimmberechtigten zu bewilligender Kredit	15 020 000



Modellfoto Bläuacker mit Neubauten.

Die Ampeln sollen verschwinden und Kreiseln Platz machen. Die entsprechende Vorlage liegt - weil es sich um eine Kantonsstrasse handelt - beim Kanton in Bearbeitung, der Kredit von rund 12 Mio. Franken muss noch vom Grossen Rat des Kantons Bern genehmigt werden. Der Kostenanteil der Gemeinde beträgt ca. 40% und unterliegt nicht der Volksabstimmung. Neben der Sanierung der Schwarzenburgstrasse soll eine neue unterirdische Strasse die Kantons-

strasse und die Sägestrasse verbinden. Dank dieser neuen Strassenverbindung kann die Landorfstrasse im Bereich Bahnübergang und Einmündung in die Kantonsstrasse teilweise, d.h. während der verkehrsarmen Zeit, geschlossen werden. Die Staus wegen der geschlossenen Bahnschranke werden weitgehend der Vergangenheit angehören. Die für dieses Projekt notwendigen Kredite liegen in der Kompetenz des Parlaments.



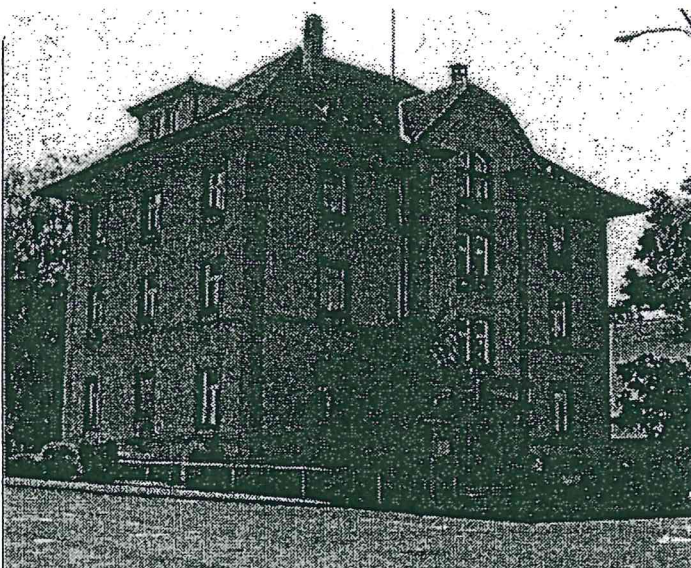
Stapfen und Bläuacker – der zukünftige Bläuackerplatz

DAS PROJEKT WERTET EIN ZENTRALES GEBIET IN KÖNIZ AUF

Mit der Planung Bläuacker wird ein zentrales Gebiet in Köniz mit grossem gestalterischem Defizit aufgewertet. Nachdem alle früheren Anstrengungen planerischer Art gescheitert sind, ist das Ziel jetzt greifbar nahe: Die Pläne für das Bläuackerareal werden durch die Grundeigentümerinnen, die Investoren, den Kanton (Sanierung Kantonsstrasse), die Träger des öffentlichen Verkehrs (BLS und SVB) und die Gemeinde mitgetragen.

DAS SCHERZHAUS WIRD ERHALTEN

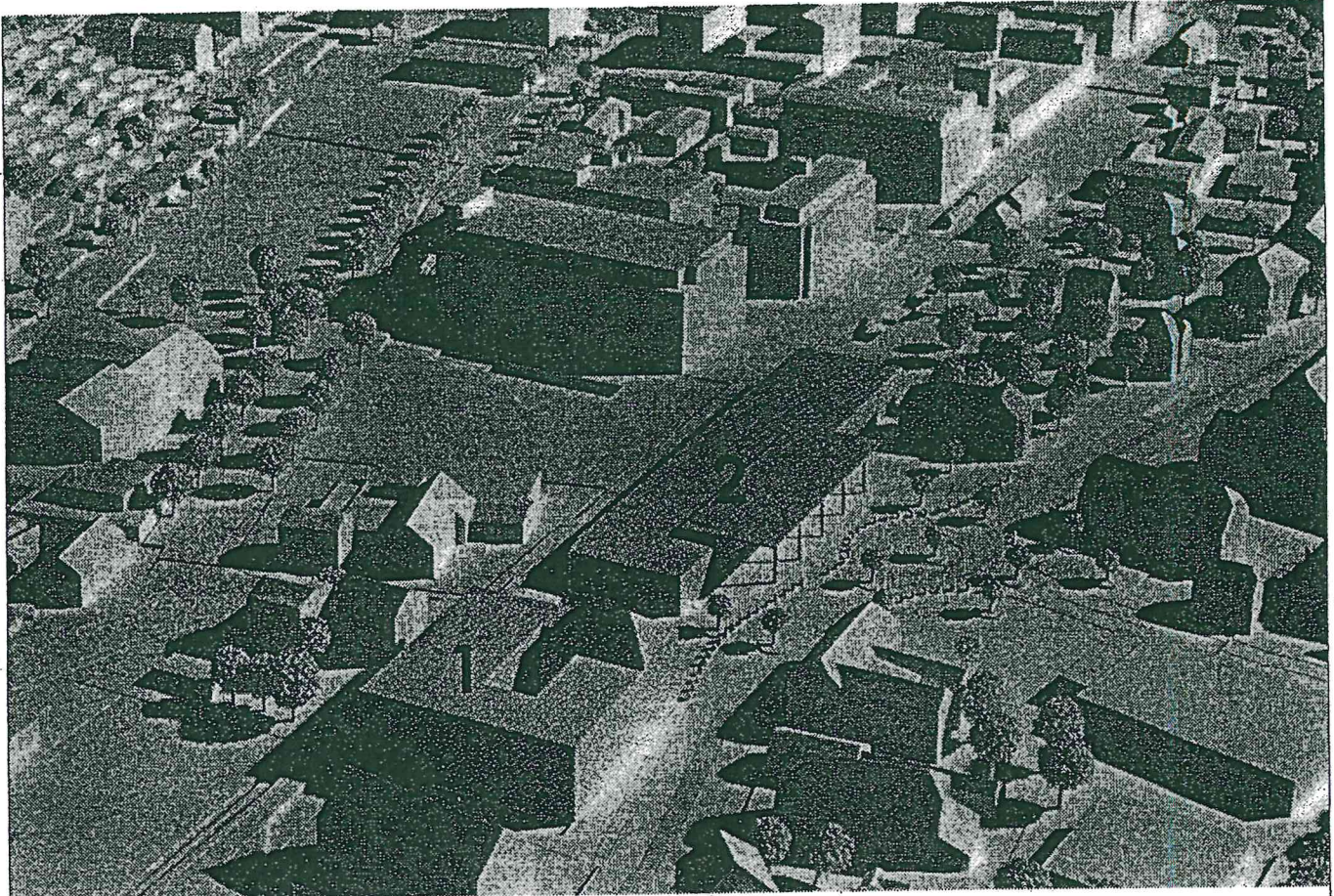
Als bedeutender kultureller baulicher Zeuge und das Ortsbild prägendes Schutzobjekt soll das Scherzhaus mit Sorgfalt restauriert werden. Im ehemaligen Ökonomie teil sind öffentliche/halböffentliche Nutzungen vorgesehen; im Stockteil steht die Dienstleistungsnutzung im Vordergrund. Die Realisierung soll parallel zum geplanten Geschäftshaus der privaten Investoren erfolgen.



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der neue Werkhof, das neue Geschäfts- und Verwaltungszentrum im Bläuacker, die Sanierung der Schwarzenburgstrasse und die neue unterirdische Strassenverbindung bilden zusammen eine Einheit. Nur wenn sie alle zusammen realisiert werden, erhält Köniz im Bläuacker ein modernes, lebendiges Zentrum. Parlament und Gemeinderat empfehlen Ihnen deshalb alle drei Abstimmungsvorlagen zur Genehmigung. Die nachfolgenden Seiten enthalten im Anhang Illustrationen und detaillierte Angaben zu allen drei zur Abstimmung vorgelegten Projekten.

Die alte Gemeindeverwaltung an der Landorfstrasse 1 bildet das Eckstück des neuen Verwaltungsgebäudes



1 Das neue Verwaltungsgebäude
 2 Geschäftszentrum und Scherzhaus

DAS PROJEKT HAT EINE HOHE WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Der Bläuacker befindet sich an bester Zentrums- lage von Köniz. Aus diesem Grund hat der Bläuacker einen hohen wirtschaftlichen Wert. Das Projekt löst ein **Investitionsvolumen von rund 60 Mio. Franken** aus. Davon tragen **Private rund 28 Mio., die Gemeinde rund 25 Mio. und der Kanton rund 7 Mio. Franken.** Diese Investitionen sind für die Wirtschaft von grosser Bedeutung und tragen zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen bei.

DAS PROJEKT IST FINANZIELL TRAGBAR

Betriebswirtschaftlich ist das Bläuackerprojekt sinnvoll und verursacht längerfristig keine Mehrkosten.

Das **neue Verwaltungsgebäude ist kostenneutral** und kann mit den bisherigen Mieten und den Mehreinnahmen eigener, frei werdender Liegenschaften finanziert werden. Am neuen Standort kann rationaler gearbeitet werden, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirken wird.

Der Baurechtsvertrag mit der Migros bringt der Gemeinde einen jährlichen Ertrag von rund 300 000 Franken. Bezogen auf die Laufzeit des Vertrages von 60 Jahren sind dies 18 Mio. Franken.

16 Mio. Franken (Kapitalisierungssatz 5 1/2%). Dies reicht aus, um das neue Verwaltungsgebäude zu finanzieren. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebäude selber zu bauen. Die Erstellung durch einen Dritten wäre auch denkbar. Der Gemeinderat wird sich im Realisierungszeitpunkt für die wirtschaftlich günstigste Finanzierung entscheiden. Die Zusammenlegung bringt der Gemeindeverwaltung namhafte betriebliche Vorteile (z.B. kürzere Wege, raschere Kommunikation, geringere Anzahl Maschinen und Kopiergeräte, einfacheres EDV-Netz, geringere Heizkosten, Einsparungen bei Reinigung und Unterhalt).

Der Kredit für das Verwaltungsgebäude ist die **zweite Abstimmungsvorlage** in dieser Botschaft.

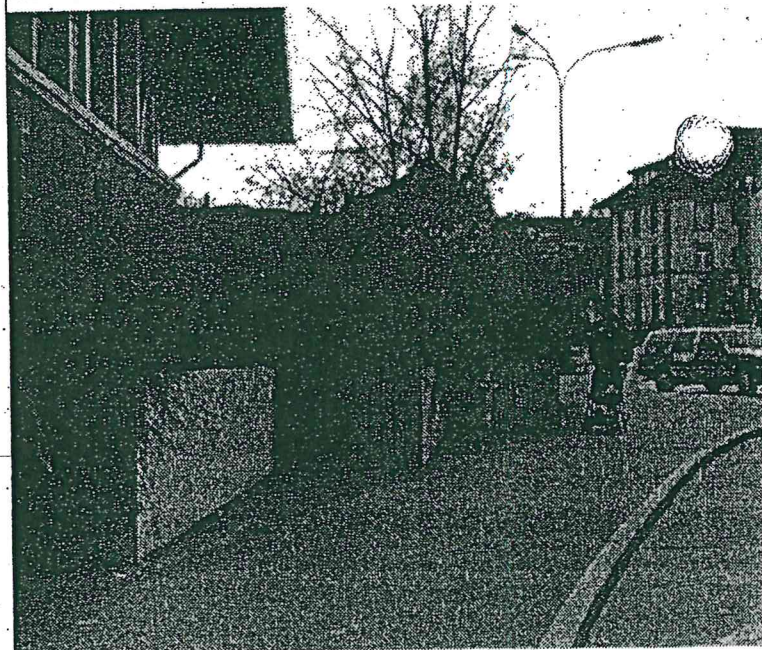
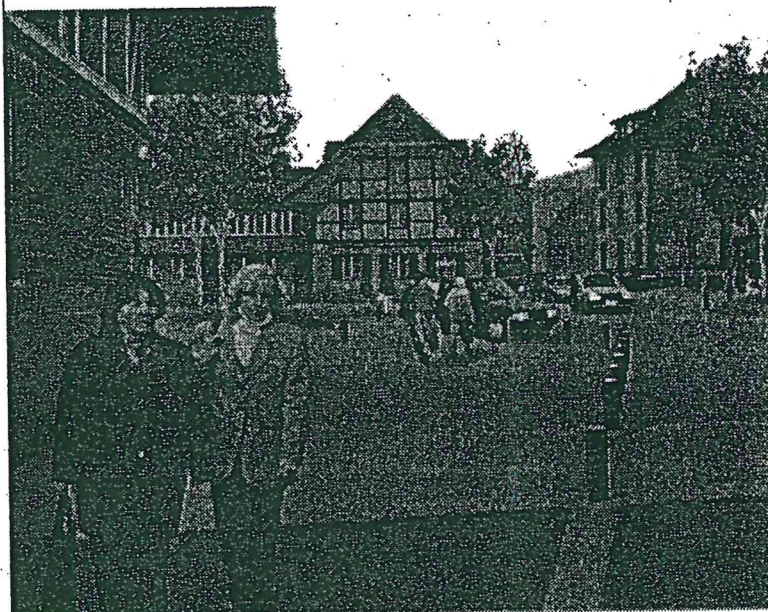
OHNE GROSSINVESTOR KEINE BLÄUACKERÜBERBAUUNG

Das geplante Geschäftshaus soll vollumfänglich durch private Investoren finanziert werden. Die Migros will ihren Standort vom Landorf ins Zentrum Bläuacker verlegen und mehr als 20 Mio. Franken ins neue Geschäftshaus investieren. Gemeinde Köniz und Burgergemeinde Bern sind bereit, der Migros und anderen Investoren das Land für das Geschäftshaus im Baurecht abzutreten. Der Baurechtsvertrag dauert sechzig Jahre, der **Baurechtszins beträgt 440 000 Franken pro Jahr**. Von diesem Baurechtszins **erhält die Gemeinde rund 300 000 Franken**, der Rest geht an die Burgergemeinde.

Der Baurechtsvorvertrag ist die **dritte Abstimmungsvorlage** in dieser Botschaft.

VERKEHRSMASSNAHMEN

Im Zentrum von Köniz nimmt der Verkehr zu, mit oder ohne Bläuackerüberbauung. **Im Rahmen der Sanierung der Schwarzenburgstrasse zwischen ABM und Schloss werden verschiedene Massnahmen im Stil der Seftigenstrasse umgesetzt.**



Die neue und alte Strassengestaltung zwischen

ANTRÄGE

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit 37 zu 0 Stimmen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung Bläuacker, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, wird beschlossen.

Die Nutzungsplanänderung innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung Bläuacker wird beschlossen.

Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit 37 zu 0 Stimmen, folgenden Beschluss zu fassen:

2. Verwaltungsgebäude

Für die Erstellung eines neuen Verwaltungsgebäudes im Rahmen der Überbauung Bläuacker inkl. Umbau des bestehenden Gebäudes Landorfstrasse 1, Köniz, wird ein Kredit von 15020000 Franken (Kostendach) zuzüglich allfällige Teuerung zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 141.503.0247 bewilligt.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen, die im Laufe der Bauausführung im Interesse des Werkes notwendig werden, vorzunehmen und die wirtschaftlich günstigste Finanzierung des Verwaltungsgebäudes zu wählen, sofern sie den Rahmen des Bauprojektes sowie des Kredites nicht sprengen.

5
Der Grosse Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit 37 zu 0 Stimmen, folgenden Beschluss zu fassen:

3. Baurechtsvorvertrag

Der Baurechtsvorvertrag vom 2. Juni 1999 zwischen der Miteigentümergeinschaft Bläuacker als Grundeigentümerin und der Bauherrengemeinschaft Bläuacker als Baurechtsnehmerin wird genehmigt.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse beauftragt.

Köniz, den 13. September 1999

IM NAMEN DES GROSSEN
GEMEINDERATES

Der Präsident: Valentin Lagger

Der Sekretär: Matthias Burkhalter

Anhang:

- Überbauungsordnung Bläuacker (Vorschriften und Plan)
- Pläne Verwaltungsgebäude
- Baurechtsvorvertrag Gemeinde/Burgergemeinde und Migros Aare/Dritte

Bern

Eine Stadt muss ihr Stadthaus kaufen

Die Gemeinde Köniz kommt wohl nicht umhin, für 15 Millionen Franken ihr eigenes Gemeindehaus zu kaufen. Der Kauf fällt in Zeiten angespannter Finanzen und wird die Schulden der Gemeinde hochschnellen lassen.

Marc Lettau

Am Könizer Gemeindehaus gibt es gar nichts auszusetzen. Für die Angestellten ist es ein guter Arbeitsort, für die Könizerinnen und Könizer ein Beispiel bürgerfreundlicher Verwaltung und für Kultur- und Politikinteressierte darüber hinaus die Adresse für anregende Veranstaltungen. Nicht ohne Stolz sagt Gemeindepräsident Ueli Studer (SVP): «Das Gemeindehaus ist gewissermassen zur Loeb-Ecke von Köniz geworden.» Ursache dafür ist zu einem wesentlichen Teil die Architektur: Ein Neubau aus Glas umfasst kühn das historische Gemeindehaus. Im Innern trifft die Moderne auf alte Gemäuer, das einst die Aussenfassade bildete. Diese Verschachtelung von alt und neu ist auch zehn Jahre nach der Fertigstellung von besonderem Reiz.

Ein Schnäppchen für 1 Franken

Sehr verschachtelt ist allerdings auch die finanzielle Konstruktion rund um die Liegenschaft. Das Könizer Gemeindehaus gehört nicht - wie sein Name vermuten lässt - der Gemeinde Köniz, sondern ihrer Pensionskasse. Und den Boden, auf dem das Gemeindehaus steht, hat die Gemeinde 2002 für einen Franken ebenfalls ihrer Pensionskasse vermacht. Das Hauptmotiv für diese Konstruktion liegt in der angespannten damaligen Finanzlage: Köniz umging so die vorgegebenen und belastend hohen Abschreibungssätze. Statt das Gemeindehaus selber zu besitzen, kam es die Gemeinde günstiger, es de facto von ihrer eigenen Pensionskasse zu mieten. Die Devise war, möglichst jede weitere Verschuldung der Gemeinde zu vermeiden.

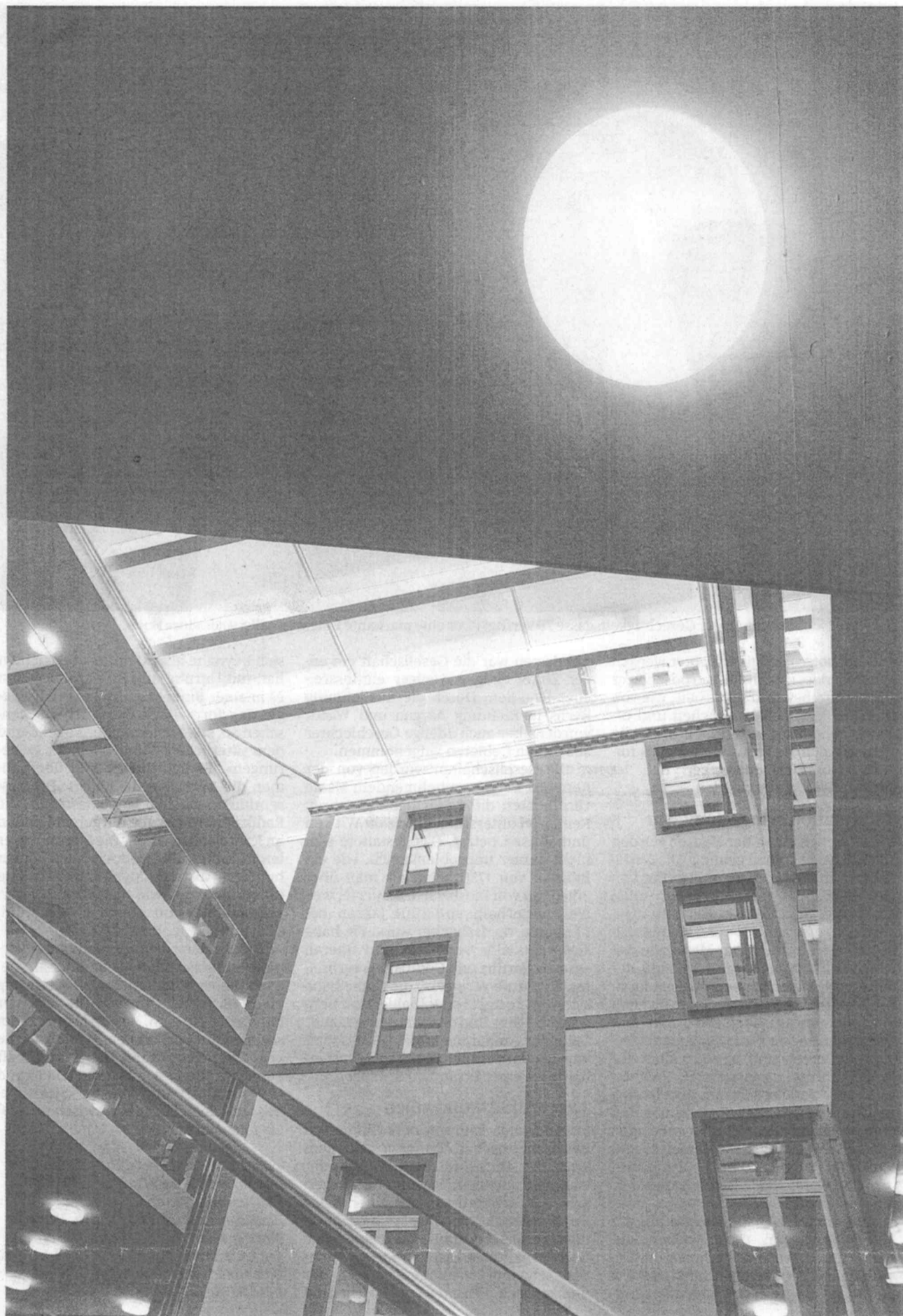
Kasse wurde verselbstständigt

Doch seit der Verselbstständigung der Pensionskasse im Jahr 2011 ist aus dem damaligen Coup ein Problem geworden. Die Revisionsstelle der jetzt von der Gemeinde losgelösten Pensionskasse bemängelt, insbesondere der Schnäppchenkauf der Gemeindehausparzelle für nur einen Franken sei ein zu bereinigender Problemfall. Zwar hatte das Parlament 2002 den Landverkauf unzweideutig abgesegnet. Ebenso unzweideutig hatte das Parlament damals auch gefordert, die Kasse müsse der Gemeinde den Boden dereinst für wiederum einen Franken zurückverkaufen. Aber grundbuchrechtlich ist nirgends festgehalten, dass der «Handelswert» der Parzelle bloss 100 Rappen betragen soll. Politisch wäre dies auch kaum zu rechtfertigen: Gemeindeboden, also ein währschafter Teil des «Volksvermögens», kann ja kaum zu einem derart symbolischen Preis veräussert werden. «Ein Risiko» ist für die Pensionskasse also, überhaupt eine Parzelle im Portefeuille zu haben, deren Wert letztlich undefiniert und unsicher ist.

Die verselbstständigte Kasse drängt deshalb darauf, den Boden wieder der Gemeinde zu übertragen - und ihr im gleichen Zug das darauf stehende Gemeindehaus zu verkaufen. Ganz spruchreif ist die Sache noch nicht, aber Gemeindepräsident und Finanzvorsteher Ueli Studer bestätigt die «strategische Überlegung», im Jahr 2016 das Gemeindehaus für schätzungsweise 15 Millionen Franken (+ 1 Franken für den Boden) zu übernehmen.

Für Studer kein Traumgeschäft

Für Studer wird die Sache kaum zum Traumgeschäft werden. Dem Souverän zu erklären, warum eine Gemeinde für ihr eigenes Gemeindehaus Millionen



Das städtische Könizer Gemeindehaus: Moderne Architektur und altes Gemäuer ineinander verschachtelt. Foto: Adrian Moser

hinblättern muss, ist an sich schon eine anspruchsvolle Aufgabe. Und warum der Handel ausgerechnet während einer finanziellen Durststrecke getätigt werden soll, dürfte den Erklärungsaufwand deutlich erhöhen: Köniz kündigt für 2016 auch eine Steuererhöhung an.

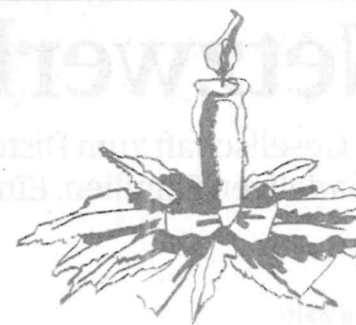
Gleichwohl sieht Studer gute Gründe für die «Bereinigung». Als Mieterin sei die Gemeinde mit steigenden Mietzinsen konfrontiert. Kaufe sie das Gemeindehaus, profitiere sie von den derzeit tiefen Zinsen auf dem Kapitalmarkt: Die Schuldzinsen fürs neu angenommene Geld lä-

gen tiefer, als der derzeit zu bezahlende Mietzins. Selbstredend bricht Studer darob nicht in Begeisterung aus: Er selber ist mit dem Anspruch angetreten, die Schulden zu senken. Übernimmt Köniz das Gemeindehaus, schnellen die Schulden fürs Erste wieder hoch.

Aber eine Sorge kommt selten allein. Köniz bereitet sich derzeit auch auf den Primatwechsel ihrer Pensionskasse vor. Die Umstellung vom Leistungs- zum Beitragsprimat wird die Gemeinde mit ebenfalls 15 Millionen Franken abfedern müssen. Studer vertritt die Haltung, Gemein-

dehaustrückkauf und Primatwechsel sollten nicht im gleichen Jahr vollzogen werden: «Alles auf einmal zu tun, ist in diesem Fall politisch nicht zumutbar.»

Übrigens: Gebaut wurde das Verwaltungszentrum an der Landdorfstrasse 1 ganz klar als Stadthaus. Weil Köniz aber Abstand von der Idee nahm, sich Stadt zu nennen, mutierte das Stadthaus zum Gemeindehaus. Schade ist aus Könizer Perspektive nur dies: Wer sein Stadthaus anderen überlässt und es später als Gemeindehaus erwirbt, darf leider keinen Preisnachlass erwarten.



Adventskalender
24. Dezember

Friede und Gesundheit

Was bedeutet Weihnachten für persönlich?

Die Geburt von Jesus Christus ist wunderbarste und segensreichste Geschenk für mich. Der Glaube schenkt uns im Leben doch immer wieder Kraft!

An welches Weihnachtserlebnis erinnern Sie sich immer wieder gerne?

Wenn wir Kinder den zweiten Adventtag bei unseren Tanten - den drei Schwestern unseres - verbringen durften. Wir sass zusammen an einem langen Tisch. In dem Raum erhellte Tante Mir uns jeweils eine Weihnachtsgeschichte vor. Als Überraschung erfreute Kinder die Eltern mit einem Krippenspiel, das Tante Frida mit uns einteilte. Einmal durfte ich der Engländerin draussen vor der Tür das Lied «Vom Himmel hoch da kommt ein Stern» singen. Das war für mich Höhepunkt des damaligen Weihnachtsfestes.

Welches war das schönste / schlimmste Weihnachtsgeschehnis?

Einmal befand sich unter dem schmückten Weihnachtsbaum ein kleines «Bäbi»-Bettchen. «Hoffe für mich», dachte ich. Ich war glücklich, als ich es dann tatsächlich in meinen kleinen Händen hielt. Ich war die Jüngste von allen.

Worauf würden Sie an Weihnachten verzichten?

Auf den ganzen Rummel, den man unterwegs in der Stadt antrifft. Ich finde es schade für die besinnlichen.

Haben Sie einen Weihnachtswunsch für sich oder für andere?

Ich wünsche der ganzen Menschheit Frieden und Gesundheit. Zudem ich, dass es keine Glaubenskriege gibt.

Welches Rezept (Güezi, Festmahl) würden Sie gerne mit anderen «Bund»-Leserinnen und Lesern teilen?

Ich backe keine Güezi mehr. Das lasse ich den Jüngeren. Muttersrezepte habe ich viele Jahre für meine Familie als Tradition übernommen. Der feine Geruch liegt in Gedanken noch immer in der Luft. Ja, dies alles sind Erinnerungen, welche bei mir zeitlich «längi Zyt» hervorrufen.

Susanne Otz, Bern

Wir danken allen Leserinnen und Lesern für einen Beitrag zum Adventskalender der kommenden Liessen. Mit dem Ende von Susanne Otz endet die diesjährige Weihnachtsserie.

Advent Alle Beiträge im Adventskalender

www.advent.derbund.ch

SONNTAGSVERKAUF
28.12.2014 10-17 Uhr

A BEILAGE 7

**PENSIONSKASSE DES PERSONALS
DER EINWOHNERGEMEINDE KÖNIZ**
Verwaltungskommission
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

Direktion Präsidiales und Finanzen / Stabsabteilung		
Original	Kopie mit/ohne Beilagen	
LV/DSL	GR	
Eingang	- 8. MRZ. 2016	Visum h
Bericht / Antrag	Mitbericht	
X Vorlage Antwort GR X	Kenntnisnahme	
direkte Erledigung	direkte Erledigung mit Erledigungskopie an GP	

Einwohnergemeinde Köniz
Gemeinderat
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

Liepenschaff	
Eingang:	18. MRZ. 2016
LV	X
Stad.	h
Abtag.	

Martin Baumann
Geschäftsführer

T 031 970 92 51
F 031 970 92 17
martin.baumann@koeniz.ch

Köniz, 8. März 2016

Verwaltungsgebäude Bläuacker, Landorfstrasse 1

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates

Anlässlich der Sitzung der Verwaltungskommission vom 4. März 2016 informierte der Gemeindepräsident über den aktuellen Stand betreffend die Rückabwicklung der Finanzierung des Verwaltungsgebäudes Bläuacker. Im Anschluss hat die VK die heutige Interessenslage der Pensionskasse erörtert. Hier unsere Überlegungen:

- Die Struktur des Versichertenbestandes der Pensionskasse hat sich weiter verschlechtert. Das Deckungskapital der Rentenbeziehenden beträgt mittlerweile 60% der Verpflichtungen, Tendenz steigend.
- Die zukünftigen Ertragsaussichten im Bereich festverzinslicher Werte werden für die kommenden Jahre nur knapp positiv beurteilt, die Volatilität im Bereich Aktien hat stark zugenommen und wird weiterhin hoch bleiben.
- Die Risikofähigkeit der Pensionskasse ist mit einem Deckungsgrad von ca. 101% stark eingeschränkt.
- Es ist nicht im Interesse der Pensionskasse, per 1. Januar 2017 einen Betrag von rund CHF 14.5 Mio überwiesen zu erhalten, der dann angelegt werden muss.
- Verschiedene Eckwerte, welche in der Absichtserklärung aus dem Jahr 2014 unter Punkt 5.3 festgehalten wurden, entsprechen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.
- Die sachenrechtliche Bereinigung der Eigentumsverhältnisse ist aufgrund der bestehenden Einschränkung der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der Pensionskasse zwingend.
- Die Verwaltungskommission kann sich sowohl einen Kauf der Parzelle Nr. 90 als auch die Errichtung eines Baurechts (Formalisierung des Status quo) vorstellen.

Infolge der veränderten Interessenslage steht für die Pensionskasse die Weiterführung des Mietverhältnisses im Vordergrund. Gerne würde die Verwaltungskommission deshalb gemeinsam mit dem Gemeinderat eine Lösung erarbeiten, welche die Interessen der Gemeinde wie auch diejenige der Pensionskasse gleichermaßen berücksichtigt, damit Ziffer 8 der Vereinbarung vom 3. April 2002 Rechnung getragen werden kann.

Wir danken für die Kenntnisnahme. Gerne stehen wir dem Gemeinderat für Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Dr. Markus Meyer
Präsident Verwaltungskommission


Martin Baumann
Geschäftsführer



Pensionskasse des Personals
der Einwohnergemeinde Köniz
Verwaltungskommission
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

René Schaad
Liegenchaftsverwalter

T 031 970 93 01
F 031 970 91 40
rene.schaad@koeniz.ch

Köniz, 23. Mai 2016

Gemeindehaus Bläuacker, Landorfstrasse 1

Sehr geehrter Herr Meyer,
sehr geehrter Herr Baumann

Wir beantworten im Folgenden Ihren Brief vom 8. März 2016.

Der Gemeinderat hat zur Kenntnis genommen, dass für die Pensionskasse die Weiterführung des Mietverhältnisses im Vordergrund steht. Damit dieses fortgesetzt werden könne, müssten die sachenrechtlichen Eigentumsverhältnisse bereinigt werden. Die Verwaltungskommission könne sich sowohl einen Kauf der Parzelle Köniz / 90 als auch eine Uebernahme im Baurecht vorstellen.

Der Gemeinderat bringt dem Anliegen der Pensionskasse grosses Verständnis entgegen. Für die Pensionskassen ist es in den letzten Jahren immer schwieriger geworden, aus ihren Kapitalien genügend Mittel zu erwirtschaften, um die Renten finanzieren zu können. Der Gemeinderat anerkennt auch die bisherige gute Geschäftsführung der Verwaltungskommission und des Anlageausschusses der Pensionskasse. Deswegen steht sie im Vergleich zu anderen Pensionskassen noch sehr gut da.

Bei der Prüfung ihres Anliegens muss der Gemeinderat den Schwerpunkt mehr auf den Finanzhaushalt der Gemeinde legen als auf den der Pensionskasse. Dies hat den Gemeinderat schon im Januar 2013 sinngemäss bewogen, das Verfahren für die Rückbezahlung des Darlehens, welches die Pensionskasse der Gemeinde für die Erstellung des Gemeindehauses eingeräumt hatte, einzuleiten. Die Gründe, die den Gemeinderat damals zu seinem Grundsatzbeschluss geführt hatten, gelten heute noch verstärkt:

- Die Refinanzierungskosten für die Rückbezahlung des Darlehens sind noch weiter gesunken. Die Gemeinde hat ein langfristiges Darlehen zu einem Zins von 0,85 / aufnehmen können.
- Sowohl der Verkauf des Landes wie auch die Einräumung eines Baurechts zu Gunsten der Pensionskasse, würde die finanzielle Situation der Gemeinde massgeblich verschlechtern. Der Kaufpreis für das Land würde zwar dem Schuldenabbau dienen, er müsste aber angemessen verzinst werden. Dadurch würde die Differenz zu der für die Gemeinde günstigsten Lösung massiv anwachsen.

Wenn die Gemeinde der Pensionskasse das Darlehen für die Erstellung des GHB in der Grössenordnung von 14,5 Mio CHF per 1. Januar 2017 zurückbezahlt, wird sie bereits im ersten Jahr im Vergleich zur Mietlösung rund CHF 200'000.-- einsparen. Dies trotz der vom HRM2 vorgeschriebenen Abschreibung von 3% pro Jahr. Die verhältnismässig grosse Abschreibung hat zur Folge, dass ein Zinsanstieg schon nach 10 Jahren für die Gemeinde tragbar wäre. Die Abschreibung hat im Weiteren zur Folge, dass die Zinslast innert 33 Jahren auf Null sinkt.

Unter diesen Rahmenbedingungen musste der Gemeinderat zum Schluss kommen, dass die Rückzahlung des Darlehens für die Gemeinde kurz-, mittel- und langfristig die weitaus günstigste Lösung ist. Der Gemeinderat will daher von der Möglichkeit der Rückabwicklung des Geschäfts Gebrauch machen, wie sie bereits bei dessen Begründung 2002 in Aussicht gestellt worden ist. Das Geschäft wird so aufbereitet, dass die Stimmberechtigten am 27. November 2016 darüber befinden können. Die Verhandlungen über den tatsächlich zurückzubehaltenden Betrag werden aufgenommen, sobald die Stimmberechtigten den Kredit bewilligt haben.

Der Gemeinderat bittet die Gremien der Pensionskasse um Verständnis für diesen Entscheid.

Der Gemeinderat sichert der Pensionskasse bei der Suche nach sicheren Anlageobjekten seine volle Unterstützung zu.

Zum Schluss dankt der Gemeinderat der Pensionskasse für die stets angenehme Zusammenarbeit.

Im Namen des Gemeinderates

Rita Haudenschild
Vizepräsidentin des Gemeinderats

Pascal Arnold
Gemeindeschreiber



Kopie:

- Liegenschaftsverwaltung
- Finanzabteilung