



## **Volksabstimmung 21. Mai 2017 Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

<i>Änderung Art. 26*</i> <i>Gemeindeordnung (Teilrevision)</i> <i>Lockerung der Amtszeitbeschränkung</i> <i>für das Gemeindepräsidium</i>	<i>Seite 3</i>
<i>Zentrum Köniz Nord*</i> <i>Änderung der baurechtlichen</i> <i>Grundordnung</i>	<i>Seite 11</i>
<i>Rappentöri*</i> <i>Änderung der baurechtlichen</i> <i>Grundordnung</i> <i>*im Parlament am 13.2.2017</i>	<i>Seite 33</i>
<b>Gemeindehaus Bläuacker</b> Ablösung der Finanzierung; Kredit	Seite <b>57</b>

## Abstimmungslokale

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

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 18. Mai 2017, 08–12 und 14–18 Uhr  
Freitag, 19. Mai 2017, 08–12 und 14–17 Uhr

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

### Öffnungszeiten

Sonntag, 21. Mai 2017, 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, 20. Mai 2017, 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

# Gemeindehaus Bläuacker

Ablösung der Finanzierung des Gemeindehauses Bläuacker durch die Pensionskasse des Personals der Einwohnergemeinde Köniz; Kredit

## Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 1999 haben die Könizer Stimmberechtigten im Rahmen der Überbauung Bläuacker den Kredit von 15,02 Mio. Franken für die Erstellung des Gemeindehauses Bläuacker (GHB) mit einem Ja-Anteil von 75,8% bewilligt. Der Gemeinderat erhielt die Kompetenz, über die zum Realisierungszeitpunkt wirtschaftlich günstigste Finanzierung entscheiden zu können. Wegen des damals drohenden Defizits und Bilanzfehlbetrags in der Gemeindekasse entschied der Gemeinderat, das Gemeindehaus Bläuacker durch die Pensionskasse des Personals der Einwohnergemeinde Köniz – nachfolgend „PK Köniz“ genannt – finanzieren zu lassen. Konkret finanzierte die PK Köniz der Gemeinde die Erstellungskosten des GHB. Das Gemeindehaus Bläuacker wurde gebaut und im November 2004 bezogen, seither mietet die Gemeinde das Gebäude von der PK Köniz. Der von den Stimmberechtigten bewilligte Kredit musste nicht in Anspruch genommen werden und verfiel im Jahr 2010.



*Gemeindehaus Köniz*

Die jetzige Mietlösung ist für die Gemeinde Köniz finanziell nachteilig. Angesichts des tiefen Zinsniveaus am Kapitalmarkt ist es für die Gemeinde interessanter, die Finanzierung abzulösen und der PK Köniz den entsprechenden Betrag zurück zu bezahlen. Das Parlament beantragt deshalb den Könizer Stimmberechtigten, den entsprechenden Kredit von 14,33 Mio. Franken zu bewilligen.

## Situation heute

Die Nutzung des Gemeindehauses Bläuacker ist in einem Mietvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der PK Köniz mit einer Laufzeit von 15 Jahren geregelt (2005 – 2019). Der Mietzins wurde wie folgt festgelegt:

- Die ersten fünf Jahre (2005 – 2009) ist der Mietzins um jährlich 1,0 % der Investitionssumme vergünstigt und betrug rund 682'000 Franken pro Jahr.
- Die zweiten fünf Jahre (2010 – 2014) ist der Mietzins nicht mehr vergünstigt und betrug rund 842'000 Franken pro Jahr.
- In den dritten fünf Jahren (2015 – 2019) werden die Vergünstigungen der ersten fünf Jahre ausgeglichen, der Mietzins beträgt rund 1'003'000 Franken pro Jahr.

Das Parlament hat dieser Finanzierungslösung und dem Mietvertrag 2002 zugestimmt und gleichzeitig eine „Rückabwicklung“ des Geschäfts im gegebenen Zeitpunkt beschlossen. Wenn heute die Stimmberechtigten den beantragten Kredit beschliessen, so wird damit das „Rückabwicklungs“-Anliegen des Parlaments aus dem Jahr 2002 erfüllt.

## Weshalb eine neue Lösung?

Die heutige Mietvariante hat für die Gemeinde verschiedene Nachteile. Der Mietzins von gut 1 Mio. Franken pro Jahr bis 2019 und danach von voraussichtlich bis zu 882'750 Franken pro Jahr bedeutet für die Erfolgsrechnung eine grosse Belastung. Demgegenüber sind seit dem Bezug des Gemeindehauses Bläuacker im November 2004 die Zinsen am Kapitalmarkt stark gesunken. Eine selber finanzierte Lösung käme die Gemeinde bereits kurzfristig deutlich günstiger zu stehen als die heutige Mietlösung. Unbefriedigend an der mo-

mentanen Situation ist nicht zuletzt, dass die Gemeinde gleichzeitig Mieterin und Bewirtschafterin des Gemeindehauses Bläuacker ist. Mit der PK Köniz als Vermieterin ergeben sich diverse Schnittstellen, welche zu einem unnötigen Mehraufwand führen.

Der Gemeinderat hat für die zukünftige Nutzung des Gemeindehauses Bläuacker und für die Regelung der Eigentumsverhältnisse vier Szenarien geprüft: 1) Ablösung der Finanzierung durch die PK Köniz, 2) Verkauf des Grundstücks an die PK Köniz, 3) Einräumung eines Baurechts an die PK Köniz, 4) Fortführung der heutigen Mietlösung. Der Gemeinderat kam zum Schluss, dass die Ablösung der Finanzierung für die Gemeinde kurz-, mittel- und langfristig die beste Lösung ist. Deshalb ist vorgesehen, den laufenden Mietvertrag im gegenseitigen Einvernehmen per 31. Dezember 2017 zu beenden und der PK Köniz die Kosten für den Bau des Gemeindehauses Bläuacker mit gewissen Bereinigungen zurückzuzahlen (siehe nächstes Kapitel). Ein externes Gutachten bestätigte die vom Gemeinderat gewählte Strategie.

## Der beantragte Kredit

Der Bau des Gemeindehauses Bläuacker kostete gemäss Bauabrechnung 16,05 Mio. Franken. Diesen Betrag hat die PK Köniz für die Erstellung des GHB aufgewendet. Die 16,05 Mio. Franken sind also die Basis für die Berechnung der Summe, welche die Gemeinde Köniz der PK Köniz zurückerstatten muss. Folgende Beträge müssen von den 16,05 Mio. Franken abgezogen respektive zu diesen hinzugezählt werden:

- Abschreibung von linear 1% der Investitionssumme für die Jahre 2005 bis und mit Dezember 2017 (Ende des Mietvertrags zwischen der Gemeinde und der PK Köniz).
- + Wie weiter oben in der Botschaft beschrieben, gewährte die PK Köniz der Gemeinde in den ersten fünf Jahren des Mietverhältnisses (2005 – 2009) einen vergünstigten Mietzins. Nach einer Fünfjahresperiode mit regulärem Mietzins (2010 – 2014) begann 2015 die Fünfjahresperiode bis 2019, in der die Mietzinsvergünstigungen der ersten fünf Jahre ausgeglichen werden. Da das Mietverhältnis im vorgesehenen Szenario vorzeitig per 31. Dezember 2017 beendet wird, muss die Gemeinde der PK Köniz die noch ausstehenden Mietzinsrückerstattungen bis Ende 2019 mit einer Einmalzahlung ausgleichen.

- + 2015 hat die PK Köniz im Gemeindehaus Bläuacker für 85'000 Franken eine Investition getätigt (Ersatz des Hausleitsystems, Hard- und Software). Bei einer Lebensdauer von 15 Jahren beträgt der Restwert der Investition per Ende 2017 noch 68'000 Franken. Diesen Restwert muss die Gemeinde der PK Köniz abgelten.
- + Der Mietbetrag, den die Gemeinde der PK Köniz entrichtet, ist angelehnt an den Zinssatz für variable Ersthypotheken der Berner Kantonalbank und kann deshalb leicht variieren. Der effektive Mietbetrag kann folglich erst nach Beendigung des Mietverhältnisses genau berechnet werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Herleitung des beantragten Kredits:

<b>Herleitung beantragter Kredit</b>		
Investitionssumme für den Bau des Gemeindehauses Bläuacker	CHF	16'050'000.00
Abschreibung 1% linear (2005 – Ende 2017)	CHF	- 2'086'500.00
<b>Zwischentotal I</b>	<b>CHF</b>	<b>13'963'500.00</b>
Restzahlung Mietzinsvergünstigung der ersten fünf Jahre	CHF	294'250.00
Restwert einer Investition der PK Köniz aus dem Jahr 2015	CHF	68'000.00
<b>Zwischentotal II</b>	<b>CHF</b>	<b>14'326'000.00</b>
Rundung	CHF	4'000.00
<b>Total beantragter Kredit</b>	<b>CHF</b>	<b>14'330'000.00</b>

Da sich das Grundstück samt dem Gemeindehaus Bläuacker grundbuchlich im Eigentum der Gemeinde befindet, fallen keine Verschreibungskosten an.

## Finanzielle Auswirkungen

Das vorliegende Geschäft hat direkte und indirekte finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde Köniz.

### **Direkte Auswirkungen**

Nimmt die Gemeinde ein Kapital von 14,33 Mio. Franken auf dem Markt auf, muss sie dafür bei einer festen Laufdauer von 10 Jahren einen Zins von 1 % oder weniger bezahlen. Bei einem Kredit von 14,33 Mio. Franken ergibt sich somit ein Betrag von jährlich höchstens 143'300 Franken. Hinzu kommen durchschnittlich zirka 150'000 Franken pro Jahr für Versicherungen, Eigentümerlasten, Unterhalt, Rückstellungen (jährlich 0,75 % der Baukosten) und Reparaturen, welche bisher die PK Köniz bezahlt hat. Das Gemeindehaus Bläuacker käme die Gemeinde somit auf rund 293'000 Franken pro Jahr zu stehen. Die Betriebskosten werden hier nicht näher thematisiert, weil sie bereits heute von der Gemeinde als Mieterin getragen werden.

### **Indirekte Auswirkungen**

Das Gemeindehaus Bläuacker und die zugehörige Parzelle gehören zum Verwaltungsvermögen. Gemäss den geltenden kantonalen Vorschriften (HRM 2) müssen jährlich linear 3 % abgeschrieben werden. Bei einem Kredit von 14,33 Mio. Franken wird die Erfolgsrechnung somit zusätzlich mit 429'900 Franken belastet. Nach 33 Jahren ist der Kredit vollständig abgeschrieben, die Zins- und Abschreibungskosten fallen weg.

Die Schulden der Gemeinde Köniz nehmen brutto um 14,33 Mio. Franken zu.

### **Fazit**

Der Gemeinde erwachsen im ersten Jahr nach der Ablösung der Finanzierung rund 723'000 Franken an Fixkosten (= Summe der direkten und indirekten Auswirkungen). Dem steht die heutige Lösung mit einem Mietzins bis Ende 2019 von rund 1'003'000 Franken pro Jahr und in den Folgejahren von voraussichtlich bis zu 882'750 Franken gegenüber. Die Gemeinde würde demnach in der Erfolgsrechnung bereits im ersten Jahr rund 280'000 Franken sparen. Ab dem 33. Jahr würden nur noch die rund 150'000 Franken für Versicherungen, Eigentümerlasten, Unterhalt, Rückstellungen und Reparaturen anfallen. Die übrigen Ausgabenposten, welche unter den direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen aufgeführt sind, entfielen.

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

Wird der Kredit bewilligt, zahlt die Gemeinde einen Betrag von 14,33 Mio. Franken per 31. Dezember 2017 an die PK Köniz zurück. Die Gemeinde ist danach nicht länger Mieterin im eigenen Haus. Die Erfolgsrechnung wird bereits im ersten Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses um rund 280'000 Franken entlastet.

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

Lehnen die Könizer Stimmberechtigten den beantragten Kredit ab, bleibt die Gemeinde Köniz weiterhin Mieterin des Gemeindehauses Bläuacker. Da die Revisionsstelle der PK Köniz eine Bereinigung der jetzigen Eigentumsverhältnisse verlangt, müsste die Gemeinde der PK Köniz die Parzelle entweder verkaufen oder ihr ein Baurecht einräumen. Bis die getroffene Lösung in Kraft treten würde, müsste die Gemeinde der PK Köniz gemäss laufendem Mietvertrag weiterhin einen Mietzins von rund 1,003 Mio. Franken pro Jahr entrichten. Die Erfolgsrechnung der Gemeinde würde viel stärker belastet als mit der vorgeschlagenen Ablösung der Finanzierung.



## Argumente im Parlament

### **PRO**

- TEXT
- TEXT
- TEXT

### **CONTRA**

- TEXT
- TEXT
- TEXT

## Antrag

Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Köniz, 13. März 2017

Der Präsident: Andreas Lanz

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel







Gemeinde  
Köniz

### Amtlicher Stimmzettel

für die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017

# 1

Wollen Sie die Änderung des Art. 26 Gemeindeordnung (Lockerung der Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium) annehmen? > *im Parlament am 13.2.2017*

Antwort:  
ja / nein



Gemeinde  
Köniz

### Amtlicher Stimmzettel

für die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017

# 3

Wollen Sie die Vorlage „Areal ZPP 5/9 Rappentöri“ annehmen? > *im Parlament am 13.2.2017*

Antwort:  
ja / nein



Gemeinde  
Köniz

### Amtlicher Stimmzettel

für die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017

# 2

Wollen Sie die Vorlage „Areal Zentrum Köniz Nord“ annehmen? > *im Parlament am 13.2.2017*

Antwort:  
ja / nein



Gemeinde  
Köniz

### Amtlicher Stimmzettel

für die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017

# 4

Wollen Sie dem Kredit von 14,33 Mio Franken für die Ablösung der Finanzierung des Gemeindehauses Bläuacker zustimmen ?

Antwort:  
ja / nein

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

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