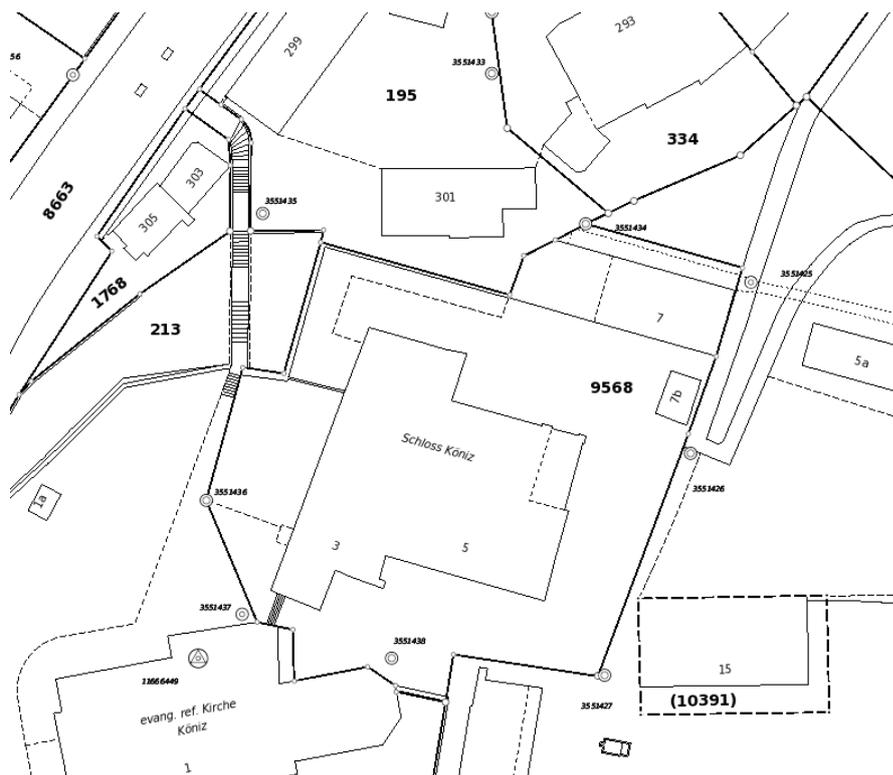


**Schloss Köniz Ritterhuus; Erwerb Stockwerkeigentum und Projektierung**  
Beschluss und Kredit, Direktion Sicherheit und Liegenschaften

**Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Ausgangslage**

1996 hat die Reformierte Kirchengemeinde Köniz (Kirchengemeinde) die Parzelle Köniz / 9568 vom Kanton Bern erworben. Auf dem Grundstück stehen das Pfarrhuus (Muhlerstrasse 3), das Ritterhuus (Muhlerstrasse 5) und das Wöschhuus mit Brunnenschermer (Muhlerstrasse 7 und 7b).



Ein Jahr später erwarb die Gemeinde Parzelle Köniz / 9574 mit den übrigen Schlossgebäuden. Unterdessen hat die Kirchengemeinde das Pfarrhuus, das Wöschhuus mit Brunnenschermer und einen Teil des Ritterhuuses saniert (UG's, EG und ein Teil des 1. OG's). Insgesamt hat die Kirchengemeinde über 5 Mio CHF in die Liegenschaften investiert (ohne Kaufpreis und Pfarrwohnung; inkl. Wöschhuus und Brunnenschermer). Die im Ritterhuus sanierten Teile machen etwa 40 % des nutzbaren Gebäudevolumens aus. Für die Sanierung der anderen 60 % und der Gebäudehülle fehlen der Kirchengemeinde die finanziellen Mittel. Hinzu kommt, dass sie keine Verwendung für zusätzliche Räumlichkeiten hat.

## **2. Kaufverhandlungen, Stockwerkeigentum**

Die Kirchgemeinde suchte für das Ritterhuus eine kompetente und verlässliche Partnerin und sieht die Gemeinde in dieser Rolle. Die Verhandlungen betreffend einer Übernahme oder einer Beteiligung der Gemeinde am Ritterhuus laufen aus dem erwähnten Grund seit längerer Zeit. Beide Parteien haben 2013 ein Verkehrswertgutachten für das Ritterhuus in Auftrag gegeben um über eine Verhandlungsbasis zu verfügen. Die anschliessenden Kaufverhandlungen über das gesamte Gebäude Muhlernstrasse 5 führten damals zu keinem Ergebnis.

Heute wird nun vorgeschlagen, dass die Gemeinde die nicht sanierten Teile des Ritterhauses und die ausgebauten Büroräume im Stockwerkeigentum übernimmt. Es handelt sich um das 1. Obergeschoss, das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Die gemeinschaftlichen Teile (Gebäudehülle, Ver- und Versorgungsbereiche Treppenhaus, Lift) würden im Rahmen der Wertquote ebenfalls zur Stockwerkeinheit der Gemeinde gehören. Die Kirchgemeinde würde den Rittersaal, die Grossküche, die Kellerräumlichkeiten, das Pfarrhuus, das Wöschhuus und den Brunnescherm behalten. Der STWE-Anteil der Gemeinde am Ritterhuus macht 56 % aus. Die Aufteilung des Gebäudes und den genauen Prozentsatz resp. die Wertquote hat man sorgfältig berechnet. Dies ist wichtig, weil Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten nach der Wertquote abgerechnet werden wenn die Parteien keine andere Lösung treffen.

In mehreren Verhandlungsrunden haben sich die Parteien auf einen Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten von 955'000 Franken geeinigt. Die Begründungskosten (Notar, Grundbuch) werden im Verhältnis der Wertquoten aller Gebäude aufgeteilt, die Kosten für den Kaufvertrag trägt die Gemeinde. Die Kirchgemeinde hat dem Verkauf an der Versammlung vom 22. März 2017 zugestimmt.

Die übrigen Gebäude auf Parzelle Köniz / 9568 verbleiben im Eigentum der Kirchgemeinde. Sie trägt demzufolge deren Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten alleine.

## **3. Vertragswerk**

Für die Umsetzung sind drei verschiedene Verträge notwendig. Deren Inhalt wird im Folgenden kurz zusammengefasst.

### **3.1. Begründung Stockwerkeigentum (vgl. Beilage 1, Grundrisspläne)**

Auf Parzelle Köniz / 9568 werden 4 Stockwerkeinheiten errichtet:

- 9568-1 für das Pfarrhuus mit einem Anteil von 18,1 % (hellgrüne Flächen)
- 9568-2 im Ritterhuus, Eigentum Kirchgemeinde, mit einem Anteil von 30,2 % (blaue Flächen)
- 9568-3 im Ritterhuus, Eigentum Gemeinde, mit einem Anteil von 38,5 % (rosa Flächen)
- 9568-4 für das Wöschhuus mit einem Anteil vom 13,2 % (grüne Flächen)

Diese Anteile wurden aus der Fläche abgeleitet, welche die jeweiligen Nutzungen belegen. Es wurde nicht darauf geachtet, ob die jeweiligen Gebäudeteile ausgebaut sind oder nicht. Die in den Plänen weissen Flächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung.

Im eigentlichen Ritterhuus (Gebäude Muhlernstrasse 5) beträgt der Eigentumsanteil der Kirchgemeinde 44 %, derjenige der Gemeinde 56 %. Wenn alle Stockwerkeinheiten berücksichtigt werden, beträgt der Anteil der Kirchgemeinde 61,5 %, derjenige der Gemeinde 38,5 %.

### **3.2 Nutzungs- und Verwaltungsreglement**

Darin wird der Betrieb der Stockwerkeinheiten bis ins Detail geregelt. Die Aufteilung der Gebäudeteile wird beschrieben (z.B. was gehört zu den Stockwerkeinheiten, was gehört zu den gemeinschaftlichen Teilen, was ist zu Sonderrecht ausgeschieden und was zu Sondernutzungsrecht). Die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer werden aufgezählt. Dies betrifft sowohl die Nutzung als auch den Unterhalt. Dann werden die Aufgaben und Kompetenzen der Stockwerkeigentümergeverwaltung aufgelistet.

### 3.3 Kaufvertrag

Im Kaufvertrag steht hauptsächlich, dass die Kirchgemeinde der Gemeinde die Stockwerkeinheit Köniz 9568-3 zum Preis von CHF 940'000 zuzüglich Verschreibungskosten verkauft. Der Uebergang von Nutzen und Gefahr ist per 1. Juli 2017 vorgesehen.

## 4. Alternative zum Kauf der Stockwerkeinheit durch die Gemeinde

Eine aussenstehende dritte Eigentümerin von Teilen des Schlossareals würde dessen künftige Entwicklung möglicherweise behindern. Deshalb haben die Gemeinden diese Option nicht verfolgt. Falls der beantragte Kredit nicht bewilligt wird, hätte die Gemeinde aber auch keine Möglichkeiten, die Kirchgemeinde daran zu hindern, die Stockwerkeinheit oder die ganze Parzelle anderweitig zu verkaufen.

## 5. Studienprojekt, künftige Nutzung

Das grosse fünfstöckige Ritterhuus im Schloss Köniz wurde zu Beginn der 2000er Jahre nur teilweise umgebaut und saniert (Untergeschoss, Erdgeschoss und ein Teil des 1. Obergeschosses). Die Gebäudehülle (Fassade und Dach) wurde bisher nicht restauriert. Sie muss jedoch nur punktuell renoviert werden und kann für mind. die nächsten 10 Jahre über den ordentlichen Unterhalt instandgehalten werden. Der Zustand der nicht sanierten Räume jedoch ist schlecht, im heutigen Zustand ist keine Nutzung möglich. Der schlechte Zustand hat immerhin den Vorteil, dass keine wertvolle Substanz zurückgebaut werden muss. Teile der Tragkonstruktion müssen angepasst oder ersetzt werden (Rohbau I und II). Die Räume müssen vollständig ausgebaut werden, weil der Innenausbau entweder fehlt oder nicht mehr verwendet werden kann. Dazu gehören Böden, Decken, Wände, elektrische Installationen, Sanitäre Anlagen, z. T. neue Raumaufteilungen, akustische Massnahmen, Isolationen, Brandschutz usw. Das bestehende Raumpotential im Ritterhuus eignet sich gut für die Unterbringung des von der Musikschule benötigten Raumprogramms. Im Westflügel im 1. Obergeschoss können das Schulsekretariat und die Leitung untergebracht werden. Im restlichen Geschoss sowie im 2. Obergeschoss sollen die benötigten Unterrichtszimmer, Gruppenräume, Ensembleraum, WC-Anlagen und Nebenräume der Musikschule realisiert werden. Im Dachgeschoss wird nur die Dachterrasse und der Treppenhausbereich sicherheitstechnisch saniert. Der Westflügel im 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss werden - mindestens vorläufig - im „Istzustand“ belassen und nicht genutzt (diese Flächen weisen ein schlechtes Sanierungskosten-/Nutzenverhältnis aus). Die Musikschule wurde von Beginn an laufend über das Geschäft informiert. Die Ausbauskizzen sind mit ihr abgesprochen worden.

Aus Sicht der involvierten Behörden (Denkmalpflege des Kantons Bern, Bauinspektorat Köniz) entsprechen die vorliegenden Plan- und Nutzungsstudien grundsätzlich den behördlichen Vorgaben und können so weiterbearbeitet werden.

Die Sanierungsarbeiten sollen so terminiert werden, dass die Musikschule die Räume beziehen kann, bevor das Elisabethenhaus (provisorischer Standort) der Überbauung im Rappentöri weichen muss. Die Nutzung durch die Musikschule ist aus heutiger Sicht die beste Lösung. Der Gemeinderat kann aber im gegebenen Zeitpunkt immer noch einen anderen Entscheid fällen.

## 6. Projektierungskredit, Investitionsplan

Die Projektierungskosten für die Erarbeitung eines Bauprojektes mit Kostenvoranschlag 201718 (Honorare für Architekt, Bauingenieur, Fachplaner und Spezialisten, Nebenkosten) betragen CHF 240'000 zuzüglich allfälliger Teuerung (Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Stand 1.10.2016, 99.1 Punkte).

Im Investitionsplan sind die benötigten finanziellen Mittel in den Jahren 2017/18 für „weitere Etappen Schloss Köniz“ eingestellt.

## 7. Weiteres Vorgehen

Sofern das Parlament den Anträgen des Gemeinderates zustimmt, wird der Kauf des Miteigentumsanteils umgehend abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen. Parallel dazu werden die Aufträge für die Projektierungsarbeiten ausgelöst. Dem Parlament sollen im Mai 2019 das Projekt und der Ausführungskredit unterbreitet werden. Für die Realisierung des Bauvorhabens rechnet der Gemeinderat nach heutigem Stand des Wissens mit Gesamtkosten von ca. CHF 2'750'000.

## 8. Schlussbemerkungen

Das Schlossareal ist in den 20 Jahren, seit denen die Gemeinde Eigentümerin ist, zu einem überregionalen Identifikationspunkt in der Gemeinde Köniz geworden. Die Entwicklung des Areals ist aber nach Ansicht vieler Personen und Institutionen zu langsam verlaufen. Entsprechende Äusserungen waren immer wieder zu hören. Es wurde von „Dornröschenschlaf“ gesprochen.

Um die weitere Entwicklung im Schloss zu sichern, beabsichtigt der Gemeinderat, eine privatrechtliche Stiftung zu gründen und dieser das Areal teilweise oder ganz im Baurecht abzutreten. Andere Beispiele zeigen, dass Mäzene viel eher bereit sind eine solche Stiftung zu unterstützen als die öffentliche Hand. Die Gemeinde selber wäre nicht in der Lage, die Entwicklung im gewünschten Mass zu finanzieren. Allein die Sanierung und der Ausbau des Chornhauses werden zwischen 16 und 20 Mio. Franken kosten. Mit dem nun beantragten Engagement der Gemeinde im Ritterhuus kann für die zu gründende Stiftung ein günstiges Umfeld geschaffen werden.

## 9. Folgen bei Ablehnung des Geschäftes

- Die Kirchgemeinde wird vermutlich eine andere Käuferin suchen.
- Die Gemeinde muss für die Musikschule eine andere Lösung suchen.
- Die Belebung des Schlossareals erhält einen empfindlichen Dämpfer.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden **Beschluss** zu fassen:

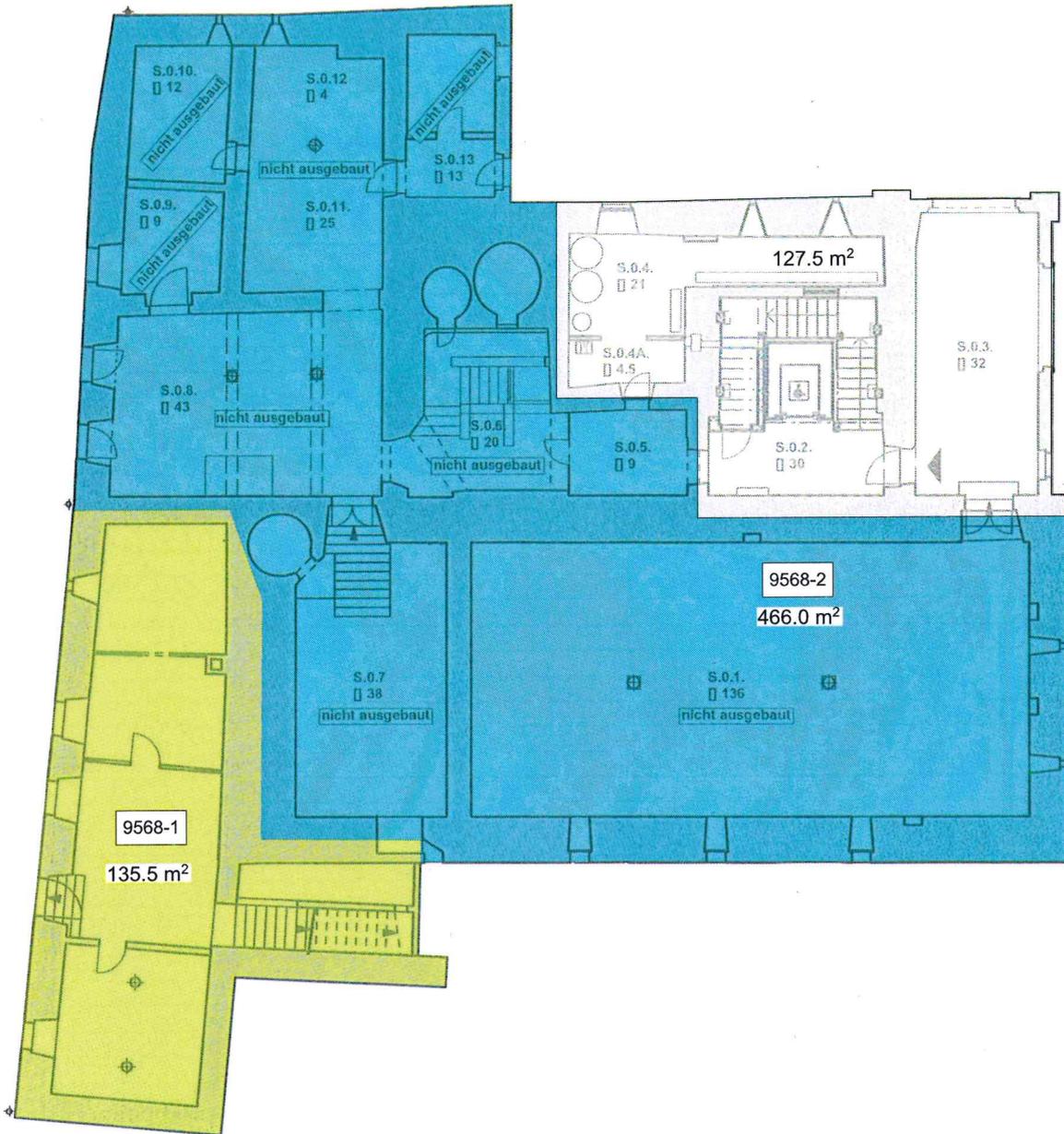
1. Für den Erwerb der Stockwerkeinheit Köniz / 9568-3 wird ein Kredit von CHF 955'000 (Kaufpreis CHF 940'000 plus Anteil Verschreibungskosten von max. CHF 15'000) zu Lasten Konto Nr. 10840.0201, "Ritterhuus, Erwerb einer Stockwerkeinheit" bewilligt.
2. Für die Projektierungsarbeiten Schloss Köniz, Ritterhuus, wird ein Kredit von CHF 240'000 zuzüglich allfälliger Teuerung (Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Stand Oktober 2016, 99.1 Punkte) zu Lasten Konto Nr. 10870.0201 (im Bau) und 10840.0201 (definitiv), Ritterhuus, Projektierungskredit bewilligt.

Köniz, 15. März 2017

Der Gemeinderat

## Beilagen:

- 1) Grundrisse
- 2) Formular Folgekosten



- 9568-1  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 3 (Pfarrhaus)
- 9568-2  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 5 (Ritterhaus)
- 9568-3  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 5 (Ritterhaus)
- 9568-4  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 7 (Wöschhaus)
- Sondernutzung  Aussentreppen
- Sondernutzung  Brunnscherm  
Muhlerstrasse 7b
- Gemeinschaftliche Nutzung

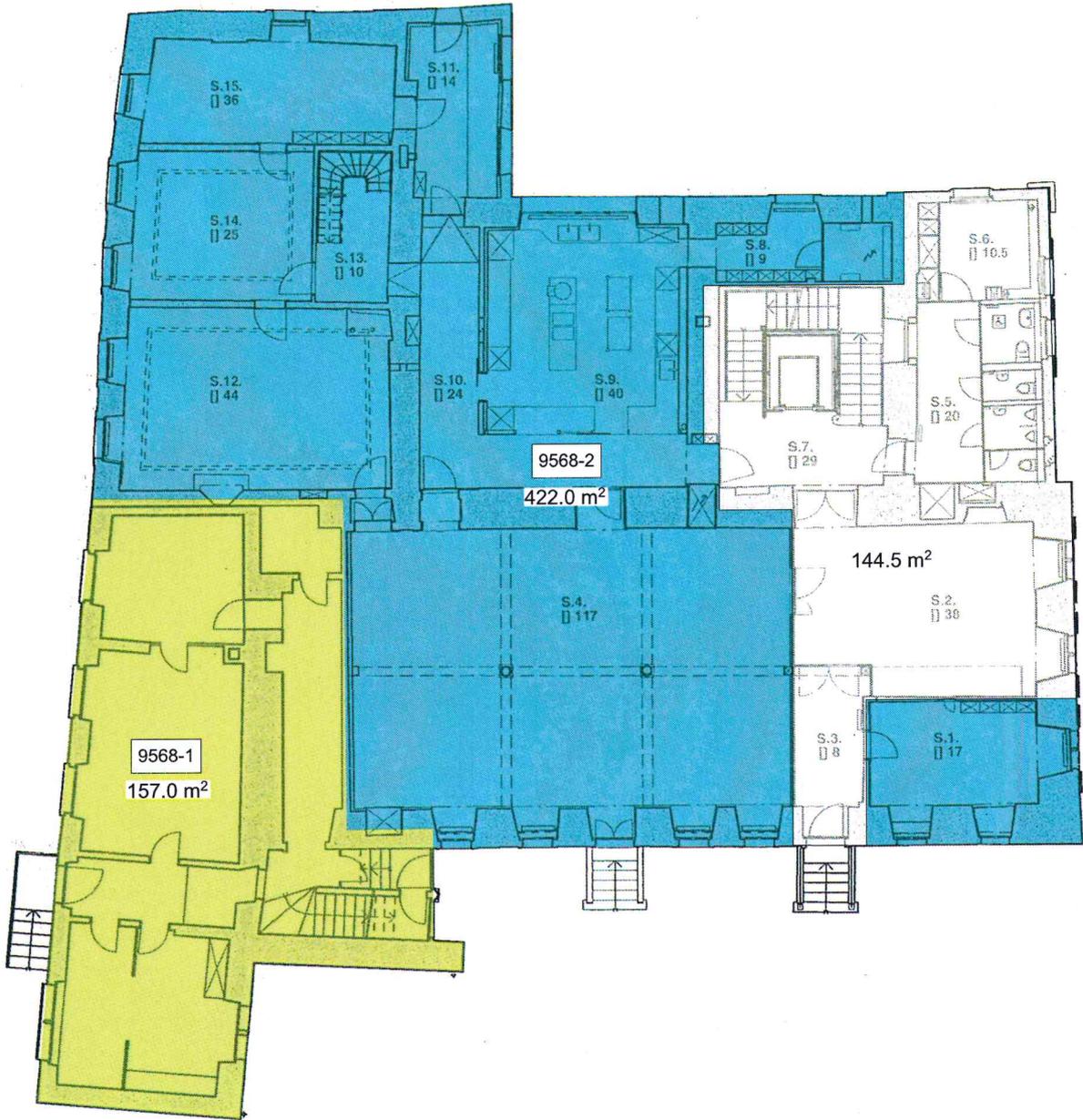
Geschossfläche 729.0 m<sup>2</sup>

### Teilflächen

Gemeinde Köniz  
Abteilung Gemeindebauten  
3098 Köniz

Köniz Schloss, Grundstück-Nr. 9568  
Grundriss Untergeschoss

1:200 / 01.02.2017



- 9568-1  Mehrzweckgebäude  
Muhlenstrasse 3 (Pfarrhuus)
- 9568-2  Mehrzweckgebäude  
Muhlenstrasse 5 (Ritterhuus)
- 9568-3  Mehrzweckgebäude  
Muhlenstrasse 5 (Ritterhuus)
- 9568-4  Mehrzweckgebäude  
Muhlenstrasse 7 (Wöschhuus)
- Sondernutzung  Aussentreppen
- Sondernutzung  Brunnenschem  
Muhlenstrasse 7b
- Gemeinschaftliche  
Nutzung

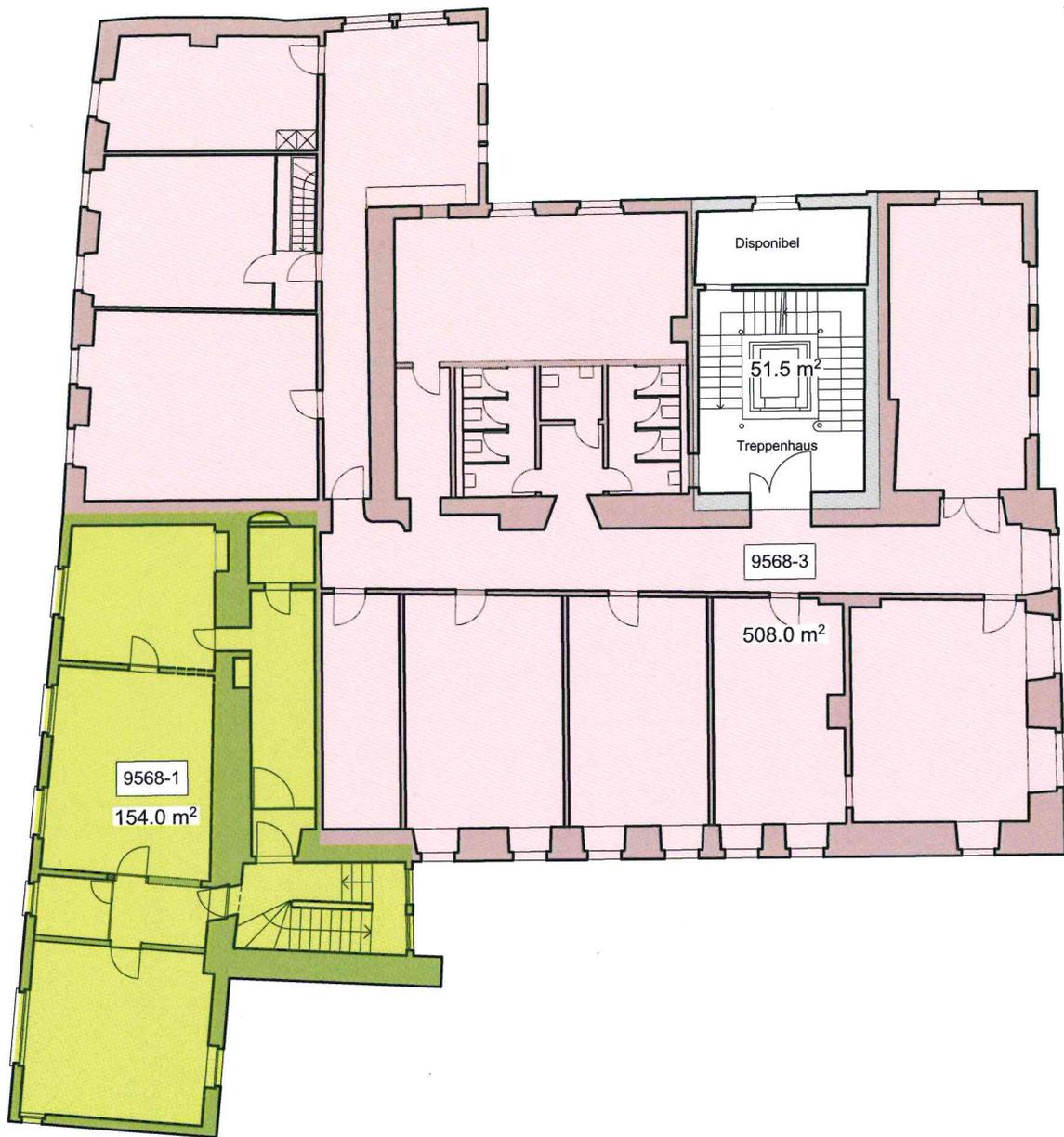
Geschossfläche 723.5 m<sup>2</sup>

### Teilflächen

Gemeinde Köniz  
Abteilung Gemeindebauten  
3098 Köniz

Köniz Schloss, Grundstück-Nr. 9568  
Grundriss Erdgeschoss

1:200 / 01.02.2017



- 9568-1  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 3 (Pfarrhaus)
- 9568-2  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 5 (Ritterhaus)
- 9568-3  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 5 (Ritterhaus)
- 9568-4  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 7 (Wöschhaus)
- Sondernutzung  Aussentreppen
- Sondernutzung  Brunnenstern  
Muhlerstrasse 7b
- Gemeinschaftliche  
Nutzung

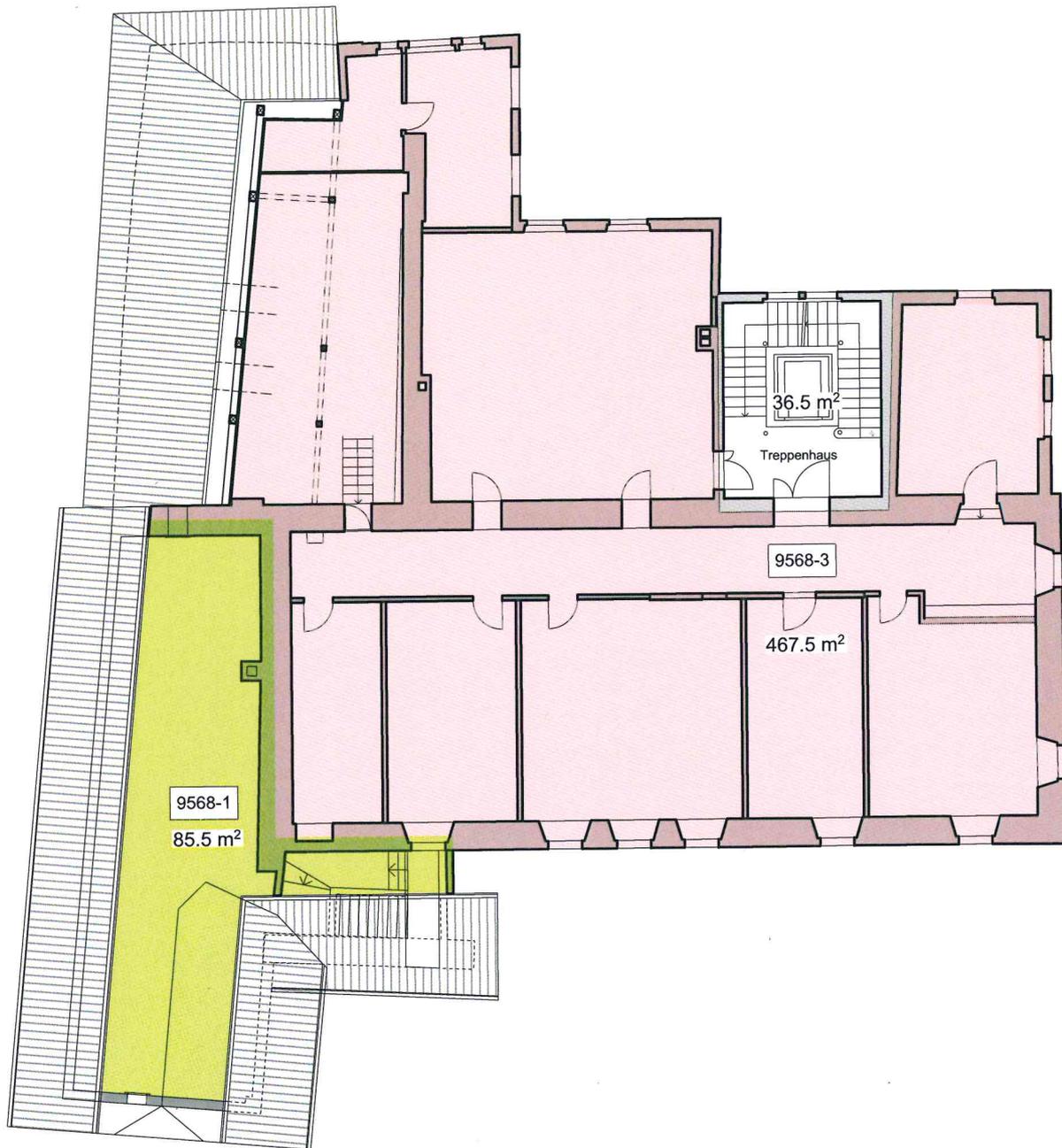
Geschossfläche 713.5 m<sup>2</sup>

### Teilflächen

Gemeinde Köniz  
Abteilung Gemeindebauten  
3098 Köniz

Köniz Schloss, Grundstück-Nr. 9568  
Grundriss 1. Obergeschoss

1:200 / 01.02.2017



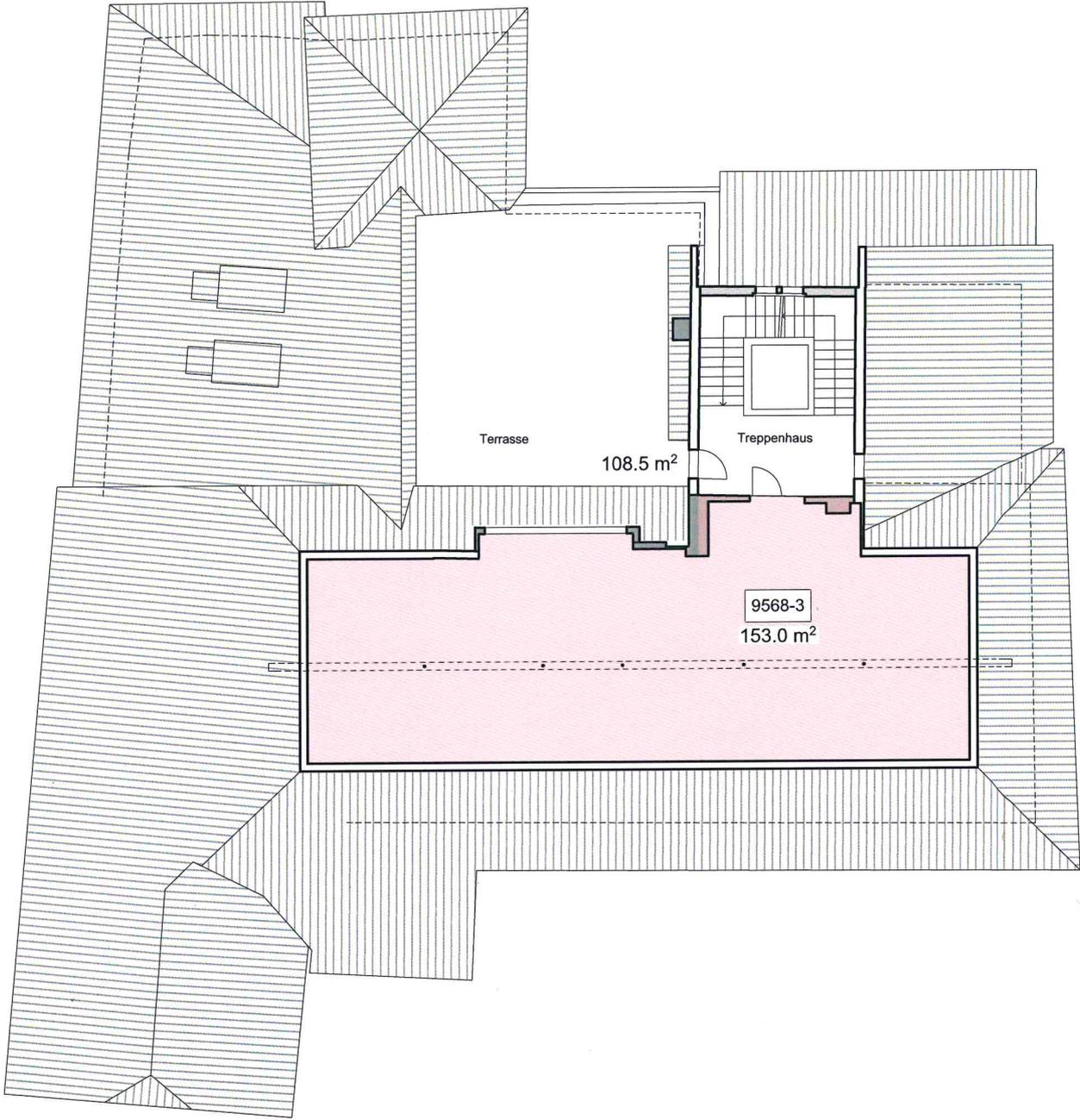
- 9568-1  Mehrzweckgebäude  
Muhlernstrasse 3 (Pfarrhaus)
- 9568-2  Mehrzweckgebäude  
Muhlernstrasse 5 (Ritterhaus)
- 9568-3  Mehrzweckgebäude  
Muhlernstrasse 5 (Ritterhaus)
- 9568-4  Mehrzweckgebäude  
Muhlernstrasse 7 (Wöschhuus)
- Sondernutzung  Aussentreppen
- Sondernutzung  Brunnenscherm  
Muhlernstrasse 7b
- Gemeinschaftliche Nutzung

Geschossfläche 589.5 m<sup>2</sup>

### Teilflächen

Gemeinde Köniz  
Abteilung Gemeindebauten  
3098 Köniz

Köniz Schloss, Grundstück-Nr. 9568  
Grundriss 2. Obergeschoss Ritterhaus  
Grundriss Dachgeschoss Pfarrhaus  
1:200 / 01.02.2017



- 9568-1  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 3 (Pfarrhuus)
- 9568-2  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 5 (Ritterhuus)
- 9568-3  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 5 (Ritterhuus)
- 9568-4  Mehrzweckgebäude  
Muhlerstrasse 7 (Wöschhuus)
- Sondernutzung  Aussentreppen
- Sondernutzung  Brunnenstern  
Muhlerstrasse 7b
- Gemeinschaftliche Nutzung

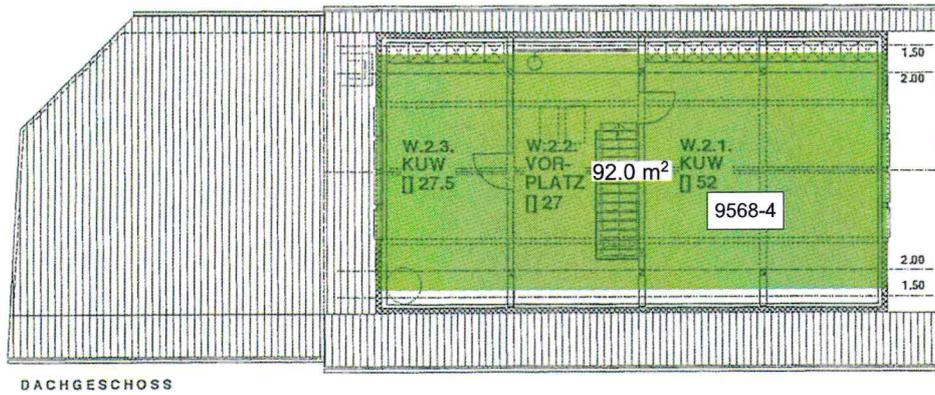
Geschossfläche 261.5 m<sup>2</sup>

**Teilflächen**

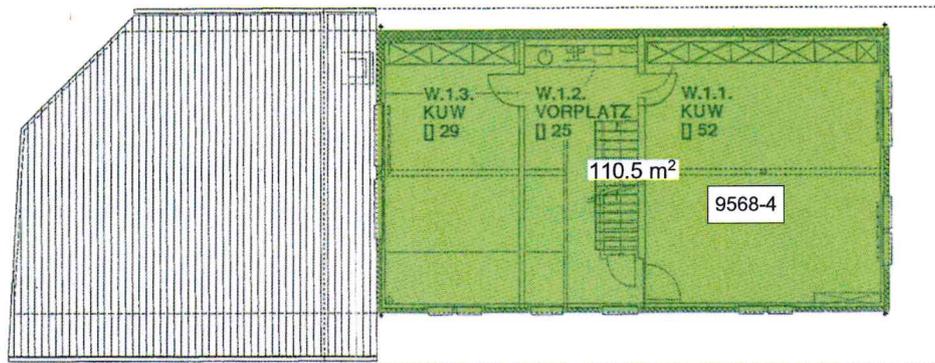
Gemeinde Köniz  
Abteilung Gemeindebauten  
3098 Köniz

Köniz Schloss, Grundstück-Nr. 9568  
Grundriss Dachgeschoss

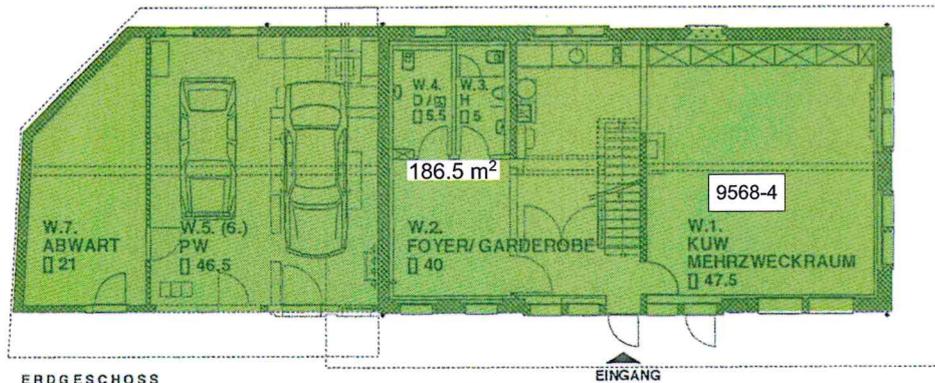
1:200 / 01.02.2017



DACHGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

9568-1  Mehrzweckgebäude Muhlernstrasse 3 (Pfarrhuus)  Geschossfläche 389.0 m²

9568-2  Mehrzweckgebäude Muhlernstrasse 5 (Ritterhuus)

9568-3  Mehrzweckgebäude Muhlernstrasse 5 (Ritterhuus)

9568-4  Mehrzweckgebäude Muhlernstrasse 7 (Wöschhuus)

Sondernutzung  Aussentreppen

Sondernutzung  Brunnscherm Muhlernstrasse 7b

Gemeinschaftliche Nutzung

### Teilflächen

Gemeinde Köniz  
Abteilung Gemeindebauten  
3098 Köniz

Köniz Schloss, Grundstück-Nr. 9568  
Wöschhuus

1:200 / 01.02.2017

