



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 13. Juni 2021

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Köniz, Bahnhof West
Übernahme Baurechte und Mietverhältnisse
Sägestrasse 65 – 69
Bewilligung eines Kredits

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, 24. September 2020, 08–12 und 14–18 Uhr
Freitag, 25. September 2020, 08–12 und 14–17 Uhr

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

Öffnungszeiten

Sonntag, 27. September 2020, 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
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Köniz, Sägestrasse 65 – 69, Übernahme von Baurechten und Mietverträgen

Bewilligung eines Kredits

Das Wichtigste in Kürze

Besitzverhältnisse

Im markanten, rot gebänderten Bau vis-à-vis des Bahnhofs Köniz, an der Sägestrasse 65, befindet sich der mit rund 2'500 m² oberirdische Geschossfläche zweitgrösste Bürostandort der Gemeinde. Die Gemeinde hat diese Fläche und drei Parkplätze gemietet. Die übrigen Stockwerke und Parkplätze werden von der Heiniger Kabel AG genutzt. Ihr gehören die Gebäude Sägestrasse 65 und 69 (Baurechte). Den Parkplatz und ein weiteres Gebäude hat die Heiniger Kabel AG gemietet. Beide Baurechte und die Mietverträge dauern noch bis ins Jahr 2033. Mit dem Ablauf der Baurechte wird eine Entschädigung für die Gebäude fällig, die sogenannte Heimfallentschädigung (Fachbegriffe: s. Anhang, S.12).

Interessen der Gemeinde

Die Lage unmittelbar beim Bahnhof ist für die Klientinnen und Klienten der Abteilung Soziales, die im Gebäude Sägestrasse 65 untergebracht ist, ideal. Die Gemeinde ist am Erwerb interessiert. Sie möchte erstens ihre Mietflächen sichern und zweitens das Gebiet planerisch und städtebaulich direkt beeinflussen. Sie erachtet diese bestens erschlossenen und zentral gelegenen Grundstücke als Schlüsselareal mit städtebaulichem Potential. Städtebaulich ist vor allem der Parkplatz ein unschöner Ort. Dank eines Anbaurechts an die Hochbauten auf der Südseite könnte dieser Teil des Areals viel besser genutzt und durch die Verdichtung städtebaulich aufgewertet werden. Als Mieterin, Baurechtsnehmerin und idealerweise spätere Grundeigentümerin könnte die Gemeinde diese Verbesserungen erreichen.

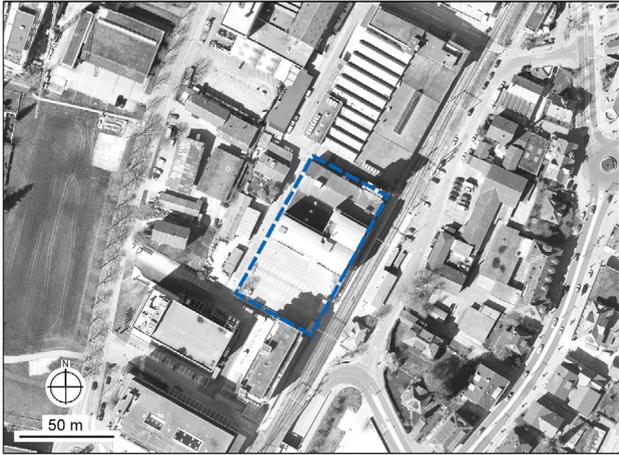
Finanzielles

Das Areal ist heute in privater Hand. Die Eigentümerin hat es teilweise vermietet, teilweise im Baurecht abgegeben. Die Verträge laufen alle noch bis am 30. April 2033. Baurechtsnehmerin ist die Heiniger Kabel AG. Sie ist auch Mieterin der Liegenschaft, die ihr nicht gehört.

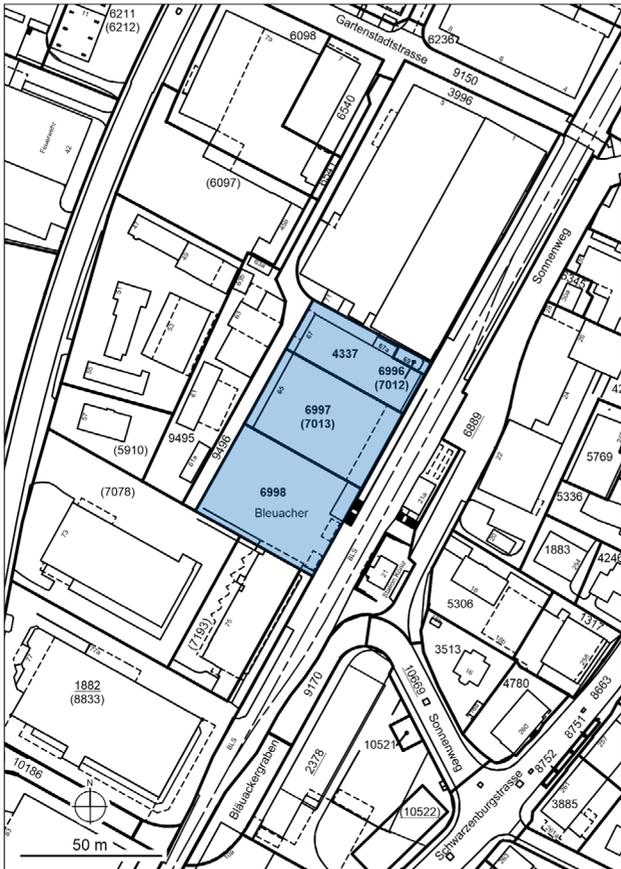
Die Gemeinde hat mit der Heiniger Kabel AG Verhandlungen über den Erwerb der Baurechte und die Übernahme der Mietverträge geführt. Diese ist bereit, der Gemeinde ihre Baurechte an der Sägestrasse 65 und 69 zu einem Preis von 9.6 Mio. Franken zu verkaufen und die Mietverträge auf sie zu übertragen. Die Gemeinde kann den Kaufpreis mit der Heimfallentschädigung, den Mieteinnahmen aus der Untervermietung und der Einsparung der Mieten auf den selbstgenutzten Flächen refinanzieren bzw. sogar einen Gewinn erwirtschaften..

Ausgangslage

Die Liegenschaften Nrn. 4337 (Gebäude Sägestrasse 67 und 67a) und 6998 (Parkplatz) hat die Heiniger Kabel AG von einer privaten Vermieterin gemietet. Die Mietverträge laufen wie das Baurecht noch bis am 30. April 2033. Die Gemeinde ist bei der Heiniger Kabel AG an der Sägestrasse 65 in drei Stockwerke mit 2'495 m² Nutzfläche eingemietet. Darin ist die Abteilung Soziales untergebracht. Nach dem Gemeindehaus Bläuacker (GHB) ist dies der zweitgrösste Bürostandort der Gemeinde (zum Vergleich: Büros GHB rund 4'500 m², Areal 101 rund 1'800 m²). Der Mietvertrag ist unbefristet, d.h. er kann jährlich auf Mitte Jahr mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Gemeinde würde gerne auch das Grundeigentum an den Liegenschaften erwerben. Dies scheint im Moment nicht möglich zu sein. Deshalb fokussieren die Kaufabsichten vorerst auf die Baurechte. Bei den Verhandlungen stellte sich heraus, dass die Heiniger Kabel AG in Avenches einen Neubau realisiert. Sie wird ihren Hauptsitz vorläufig in Köniz belassen, möchte mittelfristig aber mehr Handlungsfreiheit. Die Heiniger Kabel AG macht den Erwerb der beiden Baurechte deshalb von der Übernahme ihres langfristigen Mietverhältnisses auf den beiden ihr nicht gehörenden Grundstücken abhängig (Sägestrasse 67 und Parkplatz). Die Übernahme der Baurechte und der langfristigen Mietverhältnisse durch die Gemeinde käme der Heiniger AG entgegen, kann sie doch einen Teil der Räumlichkeiten vorläufig noch in Miete bzw. Untermiete nutzen, ohne Kapital gebunden zu haben. Der Kaufpreis wäre zudem ein Beitrag an die Baukosten des Neubaus.



*Liegenschaften
Sägestrasse 65 –
69 mit Parkplatz,
Produktions- und
Bürogebäude
und Werkhallen*



Ziel der Vorlage

Die laufenden Baurechts- und Mietverträge sollen per 1. Juli 2021 auf die Gemeinde übergehen. Sie wird gegenüber der Grundeigentümerin und Vermieterin die Rolle der Heiniger Kabel AG übernehmen. Der Mietvertrag, den die Gemeinde für die Büroräumlichkeiten und die Parkplätze mit der Heiniger Kabel AG abgeschlossen hat, wird ab diesem Zeitpunkt obsolet. Die Gemeinde kann die Mietzinse einsparen und muss nur noch die Eigentümerlasten wie Unterhaltskosten, Versicherungsprämien u.ä. tragen. Sie gewinnt Planungssicherheit bis zum Ablauf der Verträge im April 2033. Dies weil die Grundeigentümerin, Baurechtsgeberin und Vermieterin bis dahin keine Kündigungsmöglichkeiten hat. Ein Verkauf des Bodens an eine aussenstehende, dritte Partei ist wegen der drohenden Heimfallentschädigung sehr unwahrscheinlich. Falls es dennoch dazu kommen sollte, steht der Gemeinde als Baurechtsnehmerin das gesetzliche Vorkaufsrecht an den Stammparzellen der Baurechte zu (ZGB Art. 682 Abs. 2).

Damit erreicht die Gemeinde

- dass sie ihren zweitwichtigsten Bürostandort bis mindestens April 2033 nutzen kann,
- dass sie in eine gute Ausgangslage kommt, um mit der Grundeigentümerin über den Erwerb des Bodens zu verhandeln und
- dass sie als spätere Grundeigentümerin einen grossen Einfluss auf die Entwicklung des städtebaulich wichtigen Gebiets hat.

Finanzen / Risiken

Finanzen

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass die Verträge bis zu deren Ablauf im April 2033 erfüllt werden – also während knapp 12 Jahren.

Die Einnahmen/Einsparungen und Ausgaben setzen sich folgendermassen zusammen:

- Mietzinseinnahmen für Nutzungen in den Unter- und Obergeschossen sowie den Parkplätzen aus Miet- und Untermietverhältnissen (von den angenommenen Einnahmen wurden jeweils nur 80 % berücksichtigt; 20 % sind Eigentümerlasten). Bei den Obergeschossen ist man von durchschnittlich 100 CHF/

- m²/Jahr, bei den Untergeschossen von 50 CHF/m²/Jahr ausgegangen, was unter der Marktmiete liegt;
- Mietzinseinsparung der Gemeinde für die Büroräumlichkeiten und drei Parkplätze (heutiges Mietzinsbetreffnis zu 80%; 20% sind Eigentümerlasten);
 - Baurechts- und Mietzinse an die Grundeigentümerin. Diese wurden zu 100% als Ausgaben berücksichtigt, da die Eigentümerlasten bei der Grundeigentümerin anfallen;
 - Wert der Heimfallentschädigung.

Da der Kaufpreis sofort fällig wird, die Einnahmen, Einsparungen und Ausgaben dagegen erst in der Zukunft anfallen, wurden die Beträge auf 12 Jahre diskontiert bzw. abgezinst. Für die wiederkehrenden Zahlungen wurde ein Diskontierungssatz von 3% gewählt. Für die Heimfallentschädigung hat man sich auf 5% geeinigt. Mit dem höheren Diskontierungssatz wird das Risiko, das durch die lange Wartefrist entsteht, abgedeckt.

Dies ergibt gerundet folgende Zahlen:

Einnahmen/Einsparungen Mietzinse	8,6 Mio. CHF
./. Ausgaben Baurechtszinse / Mietzinse	2,4 Mio. CHF
Saldo	6,2 Mio. CHF
+ Wert Heimfallentschädigung	3,4 Mio. CHF
Übernahmepreis	9,6 Mio. CHF

Im Folgenden wird die Wirkung des Geschäfts auf die jährliche Erfolgsrechnung der Gemeinde dargestellt. Bei dieser Betrachtungsweise kommen noch die Fremdkapitalzinsen hinzu und es erfordert keine Diskontierung:

Einnahmen /Einsparungen Mietzinse pro Jahr	862'500 CHF
./. Ausgaben Baurechtszinse / Mietzinse pro Jahr	237'600 CHF
./. Fremdkapitalzins	100'000 CHF
Einsparung pro Jahr	524'900 CHF

Risiken

Wegen der tiefen einkalkulierten Mietzinsen von CHF 100/m² oberirdische Geschossfläche und CHF 50/m² unterirdische Geschossfläche kann davon ausgegangen werden, dass es keine grösseren Leerstände geben wird. Eine absolute Sicherheit gibt es dafür jedoch nicht. Das Risiko von Leerständen wird mit der Differenz zwischen dem Übernahmepreis von 9,6 Mio. CHF und dem Wert gemäss Erfolgsrechnung von 12,4 Mio. CHF und mit den tiefen angenommenen Mietzinsen abgedeckt.

Was geschieht wenn...

a) es bis zum Vertragsende 2033 zu keiner Einigung mit der Grundeigentümerin über den Erwerb kommt:

Dann laufen alle Baurechts- und Mietverträge aus. Die Gemeinde wird die Heimfallentschädigung von rund 6,14 Mio. CHF erhalten. Sie wird auf dem Areal keine Rechte mehr besitzen und keine Pflichten mehr erfüllen müssen. Auf das Vertragsende hin muss sie jedoch unter Umständen einen neuen Bürostandort beziehen.

b) es vor dem Vertragsende 2033 zu einer Einigung mit der Grundeigentümerin kommt:

In diesem Fall einigen sich die Gemeinde und die Grundeigentümerin auf die Übernahme bzw. den Kauf der vier Grundstücke durch die Gemeinde. Dieser dürfte spätestens auf den Ablauf der Baurechts- und Mietverträge Ende April 2033 festgelegt werden. Folgende Faktoren werden den Kaufpreis hauptsächlich beeinflussen:

- die bis zum Vertragsende laufenden Baurechts- und Mietzinse,
- der Landwert aller vier Parzellen und am Wichtigsten,
- die Heimfallentschädigung.

Falls es zu einer Einigung kommt, wird die Gemeinde zu gegebenem Zeitpunkt einen Kredit beantragen.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

- Die Erfolgsrechnung der Gemeinde wird um rund 525'000 CHF pro Jahr entlastet.
- Der Standort für das zweitgrösste Bürogebäude der Gemeindeverwaltung ist bis April 2033 gesichert.
- Der Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung des Areals ist grösser, wenn die Gemeinde als Baurechtsnehmerin und eventuelle spätere Eigentümerin direkt darauf einwirken kann.
- Die Gemeinde besitzt als Baurechtsnehmerin eine optimale Ausgangslage, um mit der Grundeigentümerin über den Erwerb des Areals zu verhandeln.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage?

- Die Erfolgsrechnung der Gemeinde wird nicht um rund 525'000 CHF pro Jahr entlastet.
- Der Standort für das zweitgrösste Bürogebäude der Gemeindeverwaltung wird gefährdet.
- Die Gemeinde hätte nur noch als Planungsbehörde Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung des Areals, nicht als Baurechtsnehmerin.
- Für Kaufverhandlungen mit der Grundeigentümerin hätte die Gemeinde praktisch keine Erfolgsaussichten, solange der Baurechtsvertrag läuft.

Argumente im Parlament

PRO

- Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. -

CONTRA

- Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. -

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit xx zu **XX** Stimmen bei **XX** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Kredit für die Übernahme (Kauf) der Baurechte Köniz Nrn. 7012 und 7013 und der Mietverhältnisse der Heiniger Kabel AG, Köniz, von 9.62 Mio. CHF (9.6 Mio. CHF zuzüglich 20'000 CHF Beurkundungskosten) zu Lasten Konto Nr. 10840.0208 «Sägestrasse 65 – 69, Übernahme Baurechte» wird bewilligt.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kredit über 9,62 Mio. CHF für die Übernahme der Baurechte und Mietverhältnisse an der Sägestrasse 65 – 69 zustimmen?

Köniz, xx. Xxxx 20xx

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin Katja Niederhauser-Streiff

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Baurecht

Ein Baurecht gibt dem Baurechtsnehmer die Möglichkeit ein Stück Land während einer langen, aber zeitlich befristeten Zeitdauer zu nutzen, ohne Eigentümer des Grundstücks zu werden (Art. 675 und Art. 779 Abs. 1 ZGB). Damit diese Verbindung für beide Parteien erfolgreich ist, sind die Wahl des Baurechtsmodells und die Vertragsausgestaltung von grosser Bedeutung. Zu den wichtigsten Regelungspunkten gehören die Dauer des Baurechts, die Höhe und der Anpassungsmechanismus des Baurechtszinses sowie die Heimfallregelung.

Heimfallentschädigung

Nach Ablauf der Baurechtsdauer werden die vom Baurechtsberechtigten erstellten Gebäude wieder zu Bestandteilen der Bodenparzelle («Heimfall») und der Grundeigentümer wird von Gesetzes wegen Eigentümer dieser Bauten. Das Baurecht geht ohne weiteres unter. Als Ausgleich für den Verlust des Eigentums sieht das Gesetz vor, dass der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung zu bezahlen hat (Art. 779d ZGB).

Im vorliegenden Fall sind 70% des dannzumaligen Zustandswerts der Gebäude zu bezahlen. Bei dieser Regelung spielt es keine Rolle, ob das Gebäude noch Mieterträge abwirft oder nicht.

Abdiskontierung Heimfallentschädigung

Berechnet wird der Wert einer einzigen zukünftigen Zahlung. Mit der Diskontierung wird der gegenwärtige Wert einer zukünftigen Zahlung ermittelt. Je weiter weg der Zahlungszeitpunkt ist, desto weniger Wert ist dieser Betrag in der Gegenwart, und je höher der Abdiskontierungssatz ist, desto grösser ist der «Wertzerfall» im entsprechenden Zeitraum.

Der im vorliegenden Fall vereinbarte Abdiskontierungssatz von 5% führt dazu, dass der Wert der Heimfallsentschädigung Mitte 2021 nur rund 55% des 2033 zu bezahlenden Betrags ausmacht.

Abdiskontierung zum Rentensatz

Berechnet wird der Barwert von wiederkehrenden Zahlungen, im vorliegenden Fall von Mietzinsen. Gewählt wurde ein Abzinsungssatz von 3% pro Jahr. Die zukünftigen Zahlungen werden einzeln abgezinst und anschliessend summiert.

Der im vorliegenden Fall gewählte Rentensatz von 3% führt dazu, dass die zukünftigen Mietzinse Mitte 2021 nur einen Wert von rund 83% der bis 2033 zu bezahlenden Einzelbeträge ausmachen.

