

V2024 Postulat (Iris Widmer, Erica Kobel) „Schlossentwicklung: Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?“

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird aufgefordert, in einem Bericht aufzuzeigen, welche Optionen (bspw. über die Rechtsform [Stiftung], Abgabe im Baurecht, Einbezug privater Investoren etc.) es grundsätzlich gibt, um das historische Schlossareal weiter zu entwickeln. Die Weiterentwicklung des Schlossareals in seiner Funktion als kulturelles und soziokulturelles Zentrum der Gemeinde muss dabei Richtpunkt sein. Die Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken einer Option sind jeweils aufzuzeigen. Zu untersuchen ist insbesondere, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit eine Investition ins Schlossareal für Private interessant werden könnte und wie sich eine solche private Beteiligung auf die Einflussnahme der Gemeinde auswirkt. In die Abklärung ist auch der Verein Rossstall mit einzubeziehen.

Begründung

Das Schlossareal als das historische Herz von Köniz ist einzigartig. Die Kombination von historischen Räumlichkeiten, Kirche, Restaurant, Park etc. eröffnet unzählige Möglichkeiten für ein lebendiges öffentliches Leben mit kulturellen und soziokulturelle Angebote - aber auch für private Anlässe sozusagen «von der Wiege bis zur Bahre.»

Es gibt verschiedene Eigentümer auf dem Areal (Kirchgemeinde, Verein Rossstall, Gemeinde) und unterschiedliche Nutzer (Verein Kulturhof, Musikschule, Restaurant, Schulmuseum, Kirchgemeinde, Gewerbe, Spaziergänger). Eine entsprechende Infrastruktur ist eine notwendige Voraussetzungen für die meisten kulturellen bzw. soziokulturellen Aktivitäten. Die im Eigentum der Gemeinde stehenden historischen Gebäude zu unterhalten bzw. diese noch weiter auszubauen, um sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (bspw. Ausbau Dachstock im Chornhuus, wintertauglicher Ausbau der Schür...) ist angesichts des Könizer Finanzhaushaltes eine Herausforderung. Es fragt sich deshalb, welche Optionen es neben einer reinen Steuerfinanzierung gibt, um das Schlossareal sinnvoll und sorgfältig als identitätsstiftendes Zentrum der Gemeinde weiterzuentwickeln. Es muss ein Konstrukt sein, welches der kulturellen und soziokulturellen Nutzung durch alle dient. Die Gemeinde Köniz muss deshalb weiterhin massgeblichen Einfluss auf die Schlossentwicklung ausüben können.

Schliern/Mittelhäusern, 8.11.2020

Eingereicht

09. November 2020

Unterschrieben von 18 Parlamentsmitgliedern

Iris Widmer, Erica Kobel, Ruedi Lüthi, Käthi von Wartburg, Vanda Descombes, Tatjana Rothenbühler, Tanja Bauer, Simon Stocker, Katja Niederhauser, Heidi Eberhard, Sandra Röthlisberger, Christian Roth, Roland Akeret, Franziska Adam, Casimir von Arx, Andreas Lanz, Dominique Bühler, Christina Aebischer

Antwort des Gemeinderates

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat ist durchaus gewillt, das Schlossareal weiter zu entwickeln. Dies geht bereits aus dem Legislaturplan 2017 - 2021 hervor (*Zitate kursiv*):

3.4 Köniz stärkt das Schlossareal als Kultur- und Begegnungszentrum.

Massnahmen Indikatoren

3.4.1 Nutzung des Schlossareals ausbauen

- a) neues Nutzungskonzept erarbeitet*
- b) Ideenwettbewerb zur Nutzung durchgeführt*
- c) mögliche Drittfinanzierungen abgeklärt*
- d) Nutzung des Chornhuus erhöht*

3.4.2 Leistungen des Vereins Kulturhof

Schloss Köniz sichern

- a) Leistungsvertrag den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung angepasst und genehmigt (Parlamentsbeschluss)*

Vier der fünf Direktionen sind in diese Ziele involviert. Das grosse direktionsübergreifende Interesse ist nicht einfach zu koordinieren. Vorstellungen, wie die Ziele erreicht werden können, weichen naturgemäss stark voneinander ab. Hinderlich wirkte sich auch aus, dass es nicht gelang, der Bevölkerung die Steuererhöhung schmackhaft zu machen. Das hatte unter anderem zur Folge, dass die Ordnung der Finanzen viele Ressourcen beanspruchte und immer noch beansprucht, so dass für das Schloss weder genügend finanzielle noch personelle Mittel zur Verfügung standen.

Trotzdem hat der Gemeinderat mehrere wegleitende Entscheide fällen können.

Im April 2020 hat der Gemeinderat die Zuständigkeiten im Schloss wie folgt verteilt:

- 1. Der Gemeinderat beschliesst, dass die Abteilung Liegenschaften Anlaufstelle für alle Bau- und Unterhaltsfragen, die Abteilung Umwelt und Landschaft für alle Fragen betreffend Schlosspark und die Fachstelle Kultur für alle Fragen zur inhaltlichen Ausrichtung zuständig sind. Er beauftragt die Fachstelle Kultur, die Nutzer und Mieter auf dem Schlossareal entsprechend zu informieren.*
- 2. Der Gemeinderat beschliesst, die Federführung für das Dossier «Schlossareal» der Fachstelle Kultur zu übertragen.*
- 3. Der Gemeinderat beschliesst, die Fachstelle Kultur in Zukunft von den Abteilungen über Änderungen in den vertraglichen Verbindungen zu informieren, insofern sie Auswirkungen auf die finanziellen Verhältnisse des Vereins Kulturhof Schloss Köniz haben.*

Die Fachstelle Kultur führte im August 2020 einen breit abgestützten Workshop durch, nachdem dieser wegen der Covid-Situation verschoben werden musste. Dessen Ziel war es, Nutzungsideen für das Chornhuus zu konsolidieren. Die übrigen Gebäude sowie die Bereiche Finanzen und Organisatorisches wurden explizit ausgeklammert. Im Workshop wurden die bereits vorhandenen Nutzungsvorstellungen für das Chornhuus mehrheitlich bestätigt (Restaurant, Trau- und Repräsentationszimmer im EG, Ausstellungs- und Seminarräume in den beiden Obergeschossen, öffentlich zugänglicher Schlossgarten auf der Südwestseite).

Im Dezember 2020 hat der Gemeinderat von den Ergebnissen eines Workshops Kenntnis genommen und die oben erwähnte Aufgabenteilung bestätigt (GRB 2020/666).

Auch im baulichen Bereich gab es beim Chornhuus ein paar Fortschritte. Die aussenliegende Treppe zum 1. OG wurde vollständig saniert, so dass dieses nun gefahrlos erreicht werden kann. Zudem hat man einen Teil des Gartens auf der Südseite für das Publikum geöffnet, wenn auch nur mit einem tiefen Ausbaustandard. Und auch das Projekt neue Schlossbeleuchtung wurde Ende 2020 entscheidungsfähig vorbereitet.

Bereits heute werden die Gebäude vielfältig genutzt. Als Restaurant, als Parlamentssaal, als Musikschule, als Museum, als Kirche, als Erholungsraum und generell als Veranstaltungsort für vielfältige private Anlässe vom Konzert über den Familiengeburtstag bis zur Trauung oder zum Firmenjubiläum. Das Schlossareal ist bereits heute ein Ort der Begegnung. Es hat aber noch viel Entwicklungspotential. Was bisher fehlte, war eine gemeinsame Vision von allen "Schlossareal-Playern". Auch der Gemeinderat konnte sich bisher nicht auf eine Zukunftsvision einigen. Weil heute bereits vieles gut bis sehr gut läuft, war das Gute von heute vielleicht der Feind des Besseren der Zukunft. In einem Satz lautet die Vision: Das Schloss ist **der** Ort der Begegnung von Köniz und zwar alle 365 Tage.

2. Finanzierungsmöglichkeiten für Schlossaufwertung Grundsätzlich gibt es folgende Möglichkeiten:

- Selbstfinanzierung. Die Gemeinde besorgt die nötigen Mittel auf dem Kapitalmarkt und investiert diese in die Gebäude. Da die Gemeinde kaum Eigenkapital hat, müsste sie die gesamten Investitionen mit Fremdkapital finanzieren und abschreiben (Verwaltungsvermögen). Obwohl sich die Gemeinde problemlos günstig refinanzieren könnte ist dieser Weg mit Blick auf die allgemeine Finanzsituation und die wachsenden Schulden wenig aussichtsreich. Die zusätzlichen Abschreibungen würden den Druck auf die defizitäre Rechnung verstärken weshalb dieser Weg politisch kaum mehrheitsfähig und umsetzbar ist.
- Fremdfinanzierung. Aussenstehende Dritte investieren in die Schlossgebäude. Voraussetzung dafür ist höchstwahrscheinlich, dass ihnen eine gewisse Sicherheit für das Investment eingeräumt wird, z. B. indem ein Teil des Areals im Baurecht abgetreten wird, analog zum Rossstall. Baurechtsnehmerin könnte eine AG, eine Genossenschaft ein Verein oder eine Stiftung sein. Bei diesem Weg ist es durchaus auch möglich, dass sich die Gemeinde finanziell engagiert, wie sie dies z.B. bei der SpoHaWe AG gemacht hat, indem sie sich am Gründungskapital beteiligt.

Dem Gemeinderat ist klar, dass es bei der Entwicklung um weit mehr geht als um die Sanierung von Gebäuden. Er sieht die Aufgabe der Gemeinde denn auch hauptsächlich darin, Rahmenbedingungen für die Entwicklung zu schaffen, welche ein breites Nutzungsspektrum abdecken. Dazu gehören unterschiedliche kulturelle, soziokulturelle und private Veranstaltungen. Das Schlossareal soll Identität stiften, ein Begegnungsort für Alt und Jung sein, ein Ort der Bildung und Politik und auch für die Wirtschaft und die Spiritualität (Kirche) offen sein. All diese Ziele setzen aber voraus, dass die Räumlichkeiten für die Benutzenden sicher (z. B. Absturz- und Brandschutz) und hygienisch sind. Sie müssen allen geltenden Vorschriften entsprechen, sonst macht sich die Gemeinde haftbar.

3. Prioritäten bei den Gebäuden

Nach Auffassung des Gemeinderats hat das Chornhuus Priorität für eine Aufwertung und Nutzungserhöhung. Die Nutzungsmöglichkeiten der grossen Schüür wären aufgrund der Gebäudekonstruktion auch dann eingeschränkt, wenn die Hülle für einen Drei- oder einen Viersaisonbetrieb hergerichtet würde. Beim Haberhuus entsteht erst dann Handlungsbedarf, wenn das Restaurant ins Chornhuus ausgelagert werden könnte. Das Ritterhaus ist nach wie vor im Investitionsplan drin. Aktuell gilt immer noch die Absicht, in den oberen Stockwerken Räume für die Musikschule zu schaffen ("Hauptsitz" Musikschule). Da das Elisabethenhaus früher oder später abgebrochen wird, gibt es auch hier Handlungsbedarf. Ein Dachstockausbau müsste die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem zweiten Stockwerkeigentümer, der Kirchgemeinde Köniz, realisieren. Unzweifelhaft wird die Musikschule ein bedeutender Mieter und Nutzer des Schlossareals bleiben. Es darf aber durchaus die Frage gestellt werden, ob das Ritterhaus der beste und/oder einzige zukünftige Standort für die Musikschule ist.

4. Finanzbedarf Sanierung und Ausbau Chornhuus

Die Sanierung und der Ausbau des Chornhauses können zwar zum Teil etappiert werden. Dies beschränkt sich aber mehr oder weniger auf den Innenausbau. Die Gebäudehülle, die Gewährleistung der Brandsicherheit, Fluchtwege, elektrische Installationen, Wasser- und Abwasser müssen gleichzeitig eingebaut, saniert oder erneuert werden.

Bei einer Nutzfläche von rund 2'500 m² und geschätzten Kosten von 4'000-5'000 CHF / m² ist mit einem Betrag von mindestens 10-12,5 Mio CHF zu rechnen. Der Einbau eines Restaurants ist darin nicht enthalten. Möglicherweise ist es einfacher, die Finanzierung oder gar "Sponsoren" für ein einzelnes, markantes Gebäude zu finden als für einen ganzen, recht heterogenen Gebäudekomplex.

5. Politischer Einfluss und Organisationsformen

Da offensichtlich ein grosses politisches Interesse an Steuerungsmöglichkeiten für die Geschehnisse auf dem Schlossareal besteht, ist frühzeitig zu entscheiden, auf welche Weise diese am besten umgesetzt werden können.

Den grössten Einfluss auf den Betrieb hat die Gemeinde dann, wenn sie alles selber macht, d.h. plant, baut, betreibt und finanziert. In letzter Konsequenz müsste der Kulturhof in die Fachstelle Kultur integriert werden. Da der Kulturhof als Betreiber aber als gemeindeexterne Institution gut funktioniert und die finanziellen Rahmenbedingungen auf absehbare Zeit schlecht bleiben. Für die Übernahme neuer Gemeindeaufgaben ist dieser Weg nicht zielführend. Hingegen könnte der Weg einer strategischen Kooperation mit externen Partnern der Schlüssel zur Lösung für eine zukünftige betriebliche und bauliche Entwicklung im Schlossareal darstellen. Im Vordergrund steht eine Abgabe im Baurecht des Chornhuus. Zur Diskussion steht auch eine Erweiterung der Leistungsvereinbarung mit dem Verein Kulturhof oder einer neu zu gründenden Betriebs AG, welche die Bereiche Unterhalt, Locationmarketing und Gastronomie umfasst.

Es versteht sich von selber, dass es eine Gesamtschau braucht für das ganze Areal. Dabei ist zu prüfen, ob das ganze Areal von einer einzigen "Geschäftsstelle" betrieben wird. In der aktuellen Situation sind die Zuständigkeiten zersplittert zwischen den verschiedenen Playern und selbst innerhalb der Gemeinde. Ob die Gemeinde oder der Verein Kulturhof oder eine neu zu gründende Organisation diese Funktion einer einzigen "Geschäftsstelle" in Zukunft wahrnimmt, muss politisch diskutiert und entschieden werden unter Einbezug aller wichtigen Anspruchsgruppen (Gemeinde, Kirchgemeinde, Vereine Rossstall und Kulturhof und auch die Musikschule und das Schulmuseum müssen einbezogen werden. Dennoch rechtfertigt es sich, sich bereits jetzt Gedanken zu machen, welches Gebäude als nächstes saniert werden soll, damit die Nutzung erhöht werden kann. Eine Gesamtanierung aller Gebäude ist unrealistisch. Ein schrittweises Vorgehen drängt sich auf. Das Ritterhaus wurde bereits so saniert, dass eine erhöhte Nutzung im Ist-Zustand möglich ist und es sind Mittel für weitere Sanierungen im Investitionsplan eingestellt. Es gibt Sanierungspläne und Nutzungsideen. Als nächstes gilt es sich konkrete Überlegungen für das Chornhuus zu machen und diesbezügliche Grundsatzentscheide zu fällen, die ihrerseits Auswirkungen haben bezogen auf die Grundsatzfrage des zukünftigen Betreibermodells.

Wenn ein Teil des Areals im Baurecht abgetreten wird, hat die Gemeinde auf drei Stufen Einflussmöglichkeiten:

1. bei der Stipulierung des Baurechtsvertrags,
2. mit einem Leistungsvertrag
3. indem sie bei der Baurechtsnehmerin mitmacht (z. B. als Genossenschafterin oder als Aktionärin).

Im Baurechtsvertrag kann der Verwendungszweck des Areals und / oder des Gebäudes mehr oder weniger präzise festgelegt werden. Damit ein Baurechtsvertrag gültig ist, muss er öffentlich beurkundet werden. Dies gilt auch für Anpassungen während der Dauer des Baurechts, d.h. während 30 bis 100 Jahren. Die formelle Hürde für Anpassungen während der Laufzeit ist dadurch verhältnismässig hoch. Diese Einflussmöglichkeit eignet sich daher mehr für langfristige und unveränderliche Ziele.

Leistungsverträge existieren bereits zwischen dem Verein Kulturhof Schloss Köniz und der Gemeinde. Diese Verträge haben meistens eine Geltungsdauer von 4 Jahren. Sie können im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit angepasst werden. Im Unterschied zum Baurechtsvertrag können diese Verträge auch auf mittelfristige Veränderungen reagieren. Um das Tagesgeschäft zu steuern, sind sie aber zu langsam und unflexibel.

Den grössten Einfluss auf das Tagesgeschäft hat die Gemeinde, wenn sie bei der Baurechtsnehmerin resp. in deren Gremien mitmacht. Wichtig ist, dass die Verantwortlichkeiten und Kompetenzen von Anfang an klar definiert sind, gleich ob es sich dabei um einen Verein, eine Genossenschaft, eine AG oder eine Stiftung handelt. Bei letzterer ist anzumerken, dass dieses "zu einem besonderen Zweck gewidmete Vermögen", wenn einmal gegründet, kaum mehr modifiziert werden kann. Eine Non-Profit AG hätte verschiedene Vorteile. Der Einfluss eines Aktionärs stünde im Verhältnis zu seiner Kapitaleinlage. Zumindest theoretisch hat ein Aktionär auch die Möglichkeit wieder "auszutreten", wenn er einen Käufer für seine Aktien findet.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:
Das Postulat wird erheblich erklärt.

Köniz, 11. 3. 2021

Der Gemeinderat

Beilagen

- SWOT-Analysen

Beilage: Swot-Analysen

Selbstfinanzierung (= Beschaffung der Gelder auf dem Kapitalmarkt)

Stärken	Schwächen
Einfluss der politischen Gemeinde am Grössten Identifikation der Entscheidträger mit dem Schloss Keine grossen Vorarbeiten nötig, da die Gemeinde immer am Ball ist	Zunahme der Verschuldung Belastung der Erfolgsrechnung durch Abschreibungen (VV) und durch Ausgaben für den Gebäudeunterhalt Privates Sponsoring kaum wahrscheinlich Angebot des Kulturhofs wird stark durch die Brille der Rentabilität betrachtet
Chancen	Risiken
Hohe Flexibilität bei wechselnden Ansprüchen Wenig Schnittstellen (alles aus einem Haus)	Zinsanstieg Verzichtsplanung (freiwillige Aufgabe)

Fremdfinanzierung (durch aussenstehende Dritte)

Stärken	Schwächen
Gemeindehaushalt wird nicht oder nur wenig belastet (Personalkosten) Stabilität bei den Finanzen Neben Fremdkapital wäre Sponsoring im grösseren Rahmen möglich. Kulturhof kann sich auf Kernaufgabe beschränken, rel. frei von Finanzierungsfragen	Wer zahlt befiehlt. Einfluss der politischen Entscheidträger eingeschränkt. Geringer Identifikationsfaktor Mehr Schnittstellen Einige Vorarbeiten nötig
Chancen	Risiken
Raschere Entwicklung möglich als bei Selbstfinanzierung Ideenvielfalt dank der Zusammenarbeit mit aussenstehenden Dritten	Zuverlässigkeit des "Sponsors" Mittelzufluss ungenügend.

Abgabe im Baurecht (z. B. an eine Nonprofit AG oder an eine Stiftung) gekoppelt an einen Leistungsvertrag), selbständig und dauernd (d.h. für mindestens 30 Jahre)

Stärken	Schwächen
Gemeindehaushalt wird nicht oder nur wenig belastet (Personalkosten) Hohe Rechtssicherheit für den Baurechtsnehmer	Geringerer Identifikationsfaktor für die politischen Entscheidträger Kurzfristige Anpassungen an andere Bedürfnisse kaum möglich, weil Vertragsänderungen nötig sind Eingeschränkte Sanktionsmöglichkeiten wenn Vertrag nicht erfüllt wird. Viele Schnittstellen Umfangreiche Vorarbeiten nötig (z. B. GR muss sich definitiv entscheiden, was er mit dem Schloss anfangen will)
Chancen	Risiken
Grosse Wahrscheinlichkeit, dass zeitnah realisiert wird. Privates Sponsoring wahrscheinlich	Baurechtsnehmer geht Konkurs Eigendynamik der Baurechtsnehmerin