

Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften

Beschluss und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Ausgangslage

Der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften hat sich bewährt; er hat der Gemeinde Köniz auch in den letzten 8 Jahren seit der letzten Genehmigung durch die Stimmberechtigten diverse Zukäufe von Liegenschaften ermöglicht, welche bedeutsame Bausteine einer aktiven Bodenpolitik sind. Das Instrument des Rahmenkredits kann als könizer Erfolgsmodell bezeichnet werden und ist in der Politik unumstritten. Auf eine ausführliche Argumentation über die vielen Vorteile des Kredits sowie die Bedeutung einer aktiven Bodenpolitik wird daher verzichtet. Grundlage für den Rahmenkredit bildet die Weisung 2 W 8 der Gemeinde Köniz.

Die Erneuerung des Kredits ist notwendig, da der bestehende Kredit bis auf eine Restanz von ca. 600'000 Franken aufgebraucht ist. Um weiterhin die Möglichkeit zu haben, im Bedarfsfalle rasch und diskret Liegenschaftskäufe tätigen zu können, beantragt der Gemeinderat einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von 25 Millionen Franken.

2. Rechtliche Grundlage, Anwendung

Die rechtliche Grundlage für Rahmenkredite wie den vorliegend beantragten ist auf Kantonsebene (Art. 108 der Gemeindeverordnung und auf Gemeindeebene in Art. 74 der Gemeindeordnung zu finden. Der Rahmenkredit beinhaltet vom Ablauf her eine Staffelung. Zuerst beschliessen die Stimmberechtigten den Rahmenkredit im beschriebenen Sinn. Danach beschliesst der Gemeinderat bei jedem Kauf über einen so genannten Objektkredit. Er hat die Kompetenz, so lange Objektkredite zu beschliessen, bis der Rahmenkredit ausgeschöpft ist.

Wann macht der Gemeinderat vom Rahmenkredit Gebrauch?

Der Gemeinderat macht bei Liegenschaftskäufen nur dann vom Rahmenkredit Gebrauch, wenn der Weg über die ordentliche Kompetenzordnung gemäss Gemeindeordnung nicht angezeigt ist. Dies ist in gewissen Situationen der Fall, welche ein rasches oder ein diskretes Vorgehen erfordern. Der ordentliche Instanzenweg (Parlament, ev. Volksabstimmung) kann bis zu 6 Monaten dauern und eine Teilnahme an Bieterverfahren verhindern. Ebenso wünschen gewisse Liegenschaftsverkäufer/Innen Diskretion: Sie schätzen es nicht, wenn in den öffentlich einsehbaren Botschaften Vertragsdetails publik gemacht werden.

In einer Weisung hat der Gemeinderat die Spielregeln für die Verwendung des Rahmenkredits festgelegt. Darin steht zusammengefasst folgendes:

- Der Gemeinderat beschliesst die Objektkredite bis zu einer Limite von CHF 5 Mio. pro Geschäft.
- Die Ziele, welche mit dem Rahmenkredit erreicht werden sollen, werden aufgezählt.
- Der Gemeinderat verwendet den Rahmenkredit, wenn rasches Vorgehen erforderlich ist, wenn der Vertragspartner auf Verlässlichkeit Wert legt sowie wenn erkennbar ist, dass Diskretion erforderlich ist.
- Es erfolgt eine Berichterstattung an die GPK sowie im Verwaltungsbericht.

3. Liegenschaftskäufe, welche mit dem letzten Rahmenkredit getätigt wurden

In der Volksbotschaft Seiten 4 bis 7 sind die Liegenschaftskäufe, welche mit dem letzten Rahmenkredit getätigt wurden, einzeln tabellarisch aufgeführt.

Der Kauf der Strassenparzelle Sonnenweg (Parzelle 6889) sowie der Mehrfamilienhäuser Schwarzenburgstrasse 254 und Sonnenweg 18 mit Garage (Parzellen 5306 und 1883) erlaubt es der Gemeinde, im derzeit laufenden Studienverfahren, welches von der Planungsabteilung mit allen Grundeigentümern des Areals Zentrum Köniz Nord durchführt, eine wichtige Rolle als grösster Grundeigentümer auf dem Areal einzunehmen. Durch das partizipative Verfahren gelang es, einen bedeutenden Entwicklungsschub auszulösen. Die Wichtigkeit der Gemeinde als Grundeigentümerin in diesem für Köniz zentralen Areal direkt beim Bahnhof ist entscheidend dafür, dass öffentliche Interessen (Durchwegung, Aussenräume, Strassenfronten) prioritär beachtet werden.

Der Erwerb der Liegenschaften Stationsstrasse 11, 11A, 13 und 25 (Graber-Areal, Parzellen 2995, 3279) ermöglichte es, in einem ersten Schritt die bestehenden Nutzungen aufrechtzuerhalten. Zurzeit erarbeitet die Abteilung Bildung, Soziales und Sport ein Nutzungskonzept für eine erweiterte Nutzung durch die Öffentlichkeit für eine Zeitspanne von ca. 15 Jahren als Zwischennutzungsareal. Erst nach der Bebauung des Areals Liebefeld Mitte soll über eine langfristige Nutzung dieses Areals befunden werden. Das Areal steht an einer strategisch zentralen Lage und kann einen hohen öffentlichen Nutzen generieren.

Auch die Akquisition der Liegenschaften Muhlernstrasse 238 und 238a (Parzellen Nr. 2000) hat eine grosse strategische Bedeutung. Erst durch diesen Zukauf kann die Parzelle 1002 der Gemeinde Köniz optimal überbaut werden. Innerhalb des Kreisels der Endhaltestelle der Buslinie 10 können so bei späterem Bedarf Infrastrukturen für die Bevölkerung geschaffen werden.

Die Liegenschaft Bären Niederscherli (Schwarzenburgstrasse 799, 799a, 799b, 801, 801a, Parzelle 338) hat für die Bevölkerung von Niederscherli vor allem wegen des oft für Veranstaltungen oder als Gemeinschaftsraum genutzten Bären-Saals eine grosse Bedeutung. Dank dem Zukauf durch die Gemeinde konnte dessen Weiterbestehen gesichert werden.

Der Kauf von Miteigentumsanteilen im Areal Papillon (Parzellen 8032, 10513, 10514, 10516, 10518, 10425) ermöglichte erst die Projektentwicklung Feuerfalter. Nach dem Zukauf wurde das Areal nach einer Investorenausschreibung im Baurecht vergeben. Es entsteht zurzeit dort eine Plusenergiesiedlung mit 240 Wohnungen, davon 154 im Bereich gemeinnütziges Wohnen. Der Bezug ist per Ende 2025 geplant (siehe auch www.feuerfalter-koeniz.ch). Die Abgabe im Baurecht ermöglicht der Gemeinde Köniz Einnahmen in der Höhe von gerundet 680'000 Franken pro Jahr für die nächsten 100 Jahre.

Die letzten getätigten Zukäufe betreffen das Gebiet Oberwangen (Wangentalstrasse 197, Mühlestrasse 12, Wangentalstrasse 195, Feldackerstrasse 28/30/32, Parzellen 6350, 9036, 5370, 2477). Sie dienen als strategische Reserve für Schulhauserweiterungen.

Die Liegenschaftskäufe wurden jeweils in einem ausführlichen Reporting der Geschäftsprüfungskommission des Parlaments vorgelegt und im jährlichen Geschäftsbericht dokumentiert.

4. Kredithöhe

Aufgrund der durchwegs positiven Erfahrungen seit der Bewilligung des letzten Rahmenkredits von 25 Millionen Franken im Jahr 2016 sieht der Gemeinderat keinen Anlass, eine andere Kreditsumme zu beantragen; dies obwohl der letzte Rahmenkredit auf Grund aktiver Akquisitionsbemühungen nur noch für 8 Jahre ausreichte (vgl.: Der 1984 bewilligte Rahmenkredit reichte noch für einen Zeitraum von 30 Jahren aus). Wie lange der neue Rahmenkredit ausreichen wird, hängt stark von sich bietenden Opportunitäten ab.

5. Folgen bei einer Ablehnung des Geschäfts

Würden das Parlament oder die Stimmberechtigten den beantragten Rahmenkredit ablehnen, hätte der Gemeinderat nicht mehr die Möglichkeit, über einzelne Liegenschaftskäufe zu beschliessen. Er könnte solche Käufe nur noch über den ordentlichen Kompetenzweg tätigen.

Die Abwicklung der Liegenschaftsgeschäfte würde länger dauern, weil der Kauf dem Parlament oder Volk vorgelegt werden müsste (Dauer in der Regel 6-8 Monate). Für kurzfristige Angebote am Markt könnte die Gemeinde nicht mehr teilnehmen und wäre aufgrund der fehlenden Zeit vom Angebot ausgeschlossen (Dauer eines Bieterverfahrens in der Regel 1-2 Monate).

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 1. Für den Erwerb von Liegenschaften wird ein Rahmenkredit von 25 Millionen Franken bewilligt.
 2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, innerhalb dieses Rahmens die Objektkredite für den Erwerb einzelner Liegenschaften zu beschliessen.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 7. Februar 2024

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Entwurf Abstimmungsbotschaft