



## Beilage zur Medieninformation «Zukunft Schloss Köniz»

Das Schloss Köniz ist das historische Zentrum von Köniz. Es prägt das Ortsbild und hat eine stark identitätsstiftende Wirkung für die gesamte Gemeinde. Aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung ist das Schloss Köniz im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswert eingestuft und ist als sogenanntes K-Objekt eine national schützenswerte Baugruppe.

Das Schloss Köniz hat schon heute eine Bekanntheit in der Region Bern. Mit dem Verein Kulturhof Schloss Köniz, dem Schulmuseum Bern und der Musikschule sind drei regional wichtige Institutionen auf dem Schlossareal erfolgreich tätig. Das rege benutzte Trauzimmer der Gemeinde Köniz ist im Chornhuus und das Könizer Parlament tagt im Rosstall.

Als älteste bekannte Siedlung in der Region hat das Schloss Köniz auch eine historisch grosse Bedeutung. Die Gemeinde Köniz hat kein eigentliches Zentrum, auch deshalb kann das Schloss mit Stolz als gesellschaftliches Herzstück der Gemeinde Köniz bezeichnet werden.

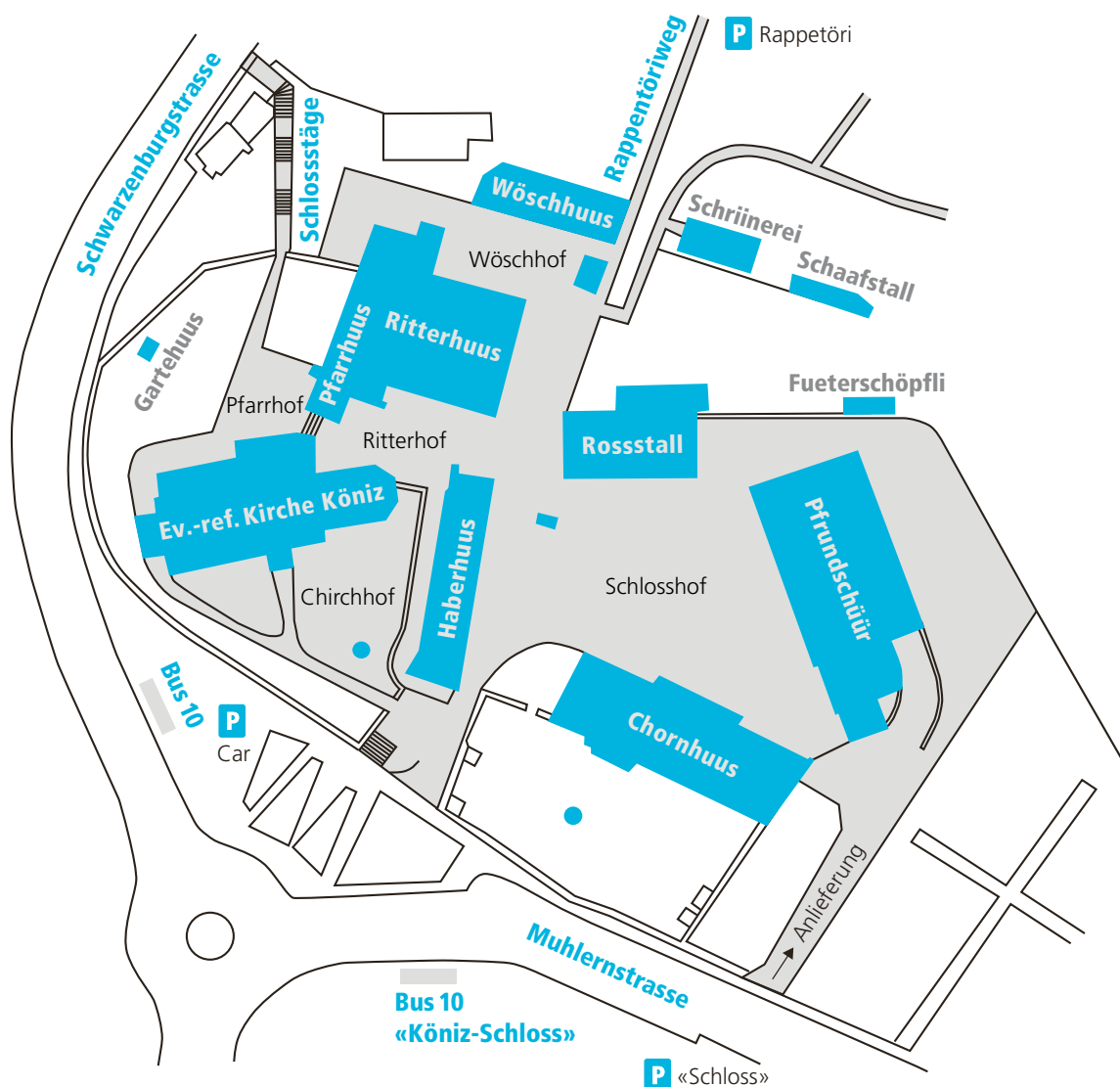
Mit der Gründung der Stiftung Schloss Köniz, dem Einschuss in das Stiftungskapital, der Abgabe der Gebäude im Baurecht und der Sanierung von drei Stockwerken im Ritterhaus wird das Ziel verfolgt, das Schloss als gesellschaftlicher Begegnungsort mit einem reichen kulturellen, soziokulturellen, kirchlichen und sozialen Angebot für die breite Öffentlichkeit zu stärken. **Das Schloss Köniz soll zu einem regionalen Leuchtturm mit nationaler Ausstrahlung und Wirkung werden.**



## Ausgangslage

### Geschichte und Erwerb des Schlossareals

Erste Funde eines frühmittelalterlichen Gräberfelds im Bereich von Schloss und Kirche werden auf das 8./9. Jahrhundert datiert. Im Verlaufe der Jahrhunderte wechselte das Gebäude-Ensemble mehrmals die Besitzer und wurde mehrfach erweitert, umgebaut und umgenutzt. Bis 1996 war das Schloss-Ensemble im Eigentum des Kantons Bern, zuletzt genutzt als Mädchenheim Köniz. Im Dezember 1996 stimmte die Könizer Stimmbevölkerung einem Kauf des Schloss Köniz (Parzelle Köniz / 9574: Haberhuus, Chornhuus, Schüür, Rosstall, Schlosshof) und einem Sanierungskredit zu. Die Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz erwarb gleichzeitig die Kirche, das Pfarrhaus mit Ritterhuus und das Wöschhuus (Parzelle Köniz / 9568).



### **Kultur- und Begegnungszentrum**

Als Legislaturziel formulierte die Gemeinde Köniz 1996 die «Realisierung eines Kultur- und Begegnungszentrums möglichst im Schloss Köniz». In der Folge wurde 1997 der Verein Kultur- und Begegnungszentrum Haberhuus gegründet und die Gemeinde schloss mit dem Verein eine erste Leistungsvereinbarung ab. Die Gemeinde erhöhte die Subventionen für den Verein ab dem Jahr 2000 von 50'000 auf 90'000 CHF für die nächsten Jahre, ab 2004 abgesichert mit jeweils vierjährigen Leistungsverträgen. Gleichzeitig wurde das Haberhuus umgebaut und es entstanden ein Bistro- und Kulturraum sowie Unterrichtsräume für die Musikschule Köniz.

Über die Jahre konnte sich der mittlerweile umgetaufte Verein Kulturhof Schloss Köniz als Kulturveranstalter und Bewirtschafter der Räumlichkeiten etablieren. 2016 wurde der Verein als regional bedeutende Kulturinstitution anerkannt und profitierte in der Folge von der neuen tripartiten Förderung. Das heisst, er wird durch die Gemeinde Köniz, den Kanton Bern und die Regionalkonferenz Bern-Mittelland unterstützt. Hinzu kommt ein bilateraler Leistungsvertrag mit der Gemeinde Köniz.

2008 eröffnete die Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz im Haberhuus das bekannte Schulmuseum Bern mit einem historischen Klassenzimmer und einem Ausstellungsraum.

### **Erhalt des Rosstalls**

Das vom Gemeinderat 2006 verabschiedete «Konzept Schloss Köniz» beinhaltete verschiedene Optionen für die Weiterentwicklung der verschiedenen Gebäude, darunter auch der Rosstall. Da dieser in einem sehr schlechten baulichen Zustand war und nicht mehr betreten werden durfte, beschloss die Gemeinde den Abbruch des Rosstalls. Dieser Entschluss provozierte Widerstand aus der Bevölkerung und es formierte sich der Verein Rosstall. Der Rosstall sollte erhalten und nutzbar gemacht werden. Die private Initiative war erfolgreich und 2008 konnte der Verein den baufälligen Rosstall von der Gemeinde im Baurecht für einen symbolischen Baurechtszins übernehmen. Der Verein baute ihn in der Folge mit privaten Geldern und viel Freiwilligenarbeit um und übergab ihn dem neuen Verein Kulturhof Schloss Köniz zur Bewirtschaftung. Der Rosstall ist ein positives und erfolgreiches Beispiel, wie Private Gebäude, die der Gemeinde gehören, nutzen und entwickeln können.



### **Ritterhaus**

2017 erwarb die Gemeinde Köniz das erste und zweite Obergeschoss und den Dachstock des Ritterhuus' von der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz. Die Kirchgemeinde investierte über 5 Mio. CHF in die Sanierung des Ritterhuus' (Unter-, Erd- und Obergeschoss), hatte selbst aber keine Verwendung für die weiteren Räumlichkeiten. Mit dem Erwerb dieser Räumlichkeiten plante die Gemeinde Köniz eine Sanierung und eine spätere Nutzung der sanierten Räume durch die Musikschule Köniz, was aber nicht umgesetzt wurde. Die nicht sanierten Räumlichkeiten im Ritterhuus sind in einem schlechten Zustand und es ist aktuell keine Nutzung möglich.

### **Stiftung Schloss Köniz**

Seit 1996 gab es mehrere Versuche der Gemeinde Köniz, das Schlossareal zu entwickeln und damit das grosse Potenzial zu nutzen, das die verschiedenen Gebäude und das Schlossareal als Ganzes bieten. So ist der bauliche Zustand der Gebäude mit Ausnahme des Rossstalls, Teile des Ritterhauses und einzelner Räume im Chornhuus schlecht und die Gebäude sind sanierungsbedürftig. Einzelne Gebäudeteile im Chornhuus und Ritterhuus sind gar nicht nutzbar. Für eine Weiterentwicklung des Schlosses ist die Sanierung der Räumlichkeiten elementar.

Folgerichtig hat der Gemeinderat im Legislaturplan 2022–2025 das Ziel 1.3 «Das Schlossareal als Kultur- und Begegnungsort für die ganze Gemeinde stärken» verankert. Als Massnahme ist u. a. die Gründung einer Stiftung und Betriebsorganisation aufgeführt.

Auch das Parlament wurde aktiv: Mit einem Postulat wurde der Gemeinderat beauftragt abzuklären, welche Finanzierungsmöglichkeiten für die Schlossentwicklung existieren. In der Abschreibung vom Dezember 2022 legte der Gemeinderat dar, dass eine gemeinnützige Stiftung die geeignetste Rechtsform für die Weiterentwicklung des Schlossareals ist und dass er die Gründung einer Stiftung Schloss Köniz vorantreibt. Das Postulat wurde in der Folge einstimmig abgeschrieben.

Im Sommer startete 2022 ein mehrstufiger Prozess, in den alle Stakeholder des Schlosses involviert waren. Die Machbarkeit der Stiftungsgründung wurde abgeklärt.

Die Erkenntnisse aus der Befragung der Stakeholder waren:

- Es wird eine gemischte Stiftung favorisiert (öffentlich/gemeinnützig);
- Einzelne Stakeholder können sich eine Mitarbeit im Stiftungsrat vorstellen;
- Vier Organisationen können sich eine Rolle als Stifter vorstellen;
- die Gemeinde wird Stifterin und langfristige Kooperationspartnerin, sie errichtet ein Baurecht und leistet eine Anschubfinanzierung;
- die Gemeinde wird langfristige Partnerin im Rahmen des Baurechtsvertrags mit genau definierten Rechten und Pflichten, die Stiftung ist Baurechtsnehmerin.

Aufgrund der positiven Rückmeldungen erteilte der Gemeinderat den Projektauftrag «Gründung Stiftung Schloss Köniz» mit dem Ziel, eine Stiftung Schloss Köniz zu gründen und Gebäudeteile des Schloss Köniz im Baurecht an die Stiftung zu übertragen.

### **Warum eine Stiftung gründen**

Einzelne Gebäude des Schlosses sind in einem schlechten baulichen Zustand und sanierungsbedürftig. Es existiert viel ungenutztes bauliches Potenzial. So sind grosse Teile des Chornhuus und des Ritterhuus nicht nutzbar, die Schüür nur im Sommer. Denkbar sind ein grösseres Restaurant, Ausstellungsräume, eine wintertaugliche Schüür oder Sitzungs- und Kongressräume. Der Finanzbedarf für eine entsprechende umfassende Sanierung sämtlicher Gebäude und Räume ist enorm, Schätzungen gehen von 15 bis 25 Mio. CHF aus. Dies wäre für die

Gemeinde Köniz kaum finanzierbar, da die Gemeinde in den nächsten Jahren viele weitere Investitionen in die öffentliche Infrastruktur wie Schulen, Strassen, Wasserleitungen etc. tätigen muss.

Private steuerbefreite Trägerschaften wie die vorgesehene gemeinnützige Stiftung Schloss Köniz können private und öffentlichen Gelder akquirieren, die für eine Gemeinde nicht oder nur schwer zugänglich sind. Dazu zählen Spenden und Zuwendungen von Privaten und Stiftungen sowie Gelder aus dem Lotteriefonds des Kantons Bern. Ähnliche Projekte wie z. B. das Schloss Burgdorf zeigen, dass eine Stiftung als Trägerschaft erfolgreich zusätzliche private und öffentliche Mittel für Renovationen und Werterhalt generieren kann.

Für den Betrieb und Unterhalt aller Gebäude braucht es eine starke und stabile Trägerschaft. Eine Stiftung hat gegenüber anderen Rechtsformen den Vorteil, dass durch den Stiftungszweck der Handlungsspielraum dauerhaft festgelegt ist und die durch die Stifterinnen im Rahmen des Stiftungszweckes vorgesehene Nutzung auch durchgesetzt wird (s. auch Kapitel «Stiftungsgründung»). Die Organisationen, die im Schloss seit Jahren tätig sind, sollen durch die Stiftung nicht ersetzt werden. Sie erhalten im Gegenteil eine zusätzliche, starke Partnerin, die die baulichen und betrieblichen Grundlagen bereitstellt und so ein attraktives, vielfältiges und lebendiges Kultur- und Begegnungszentrum ermöglicht.

## **Stiftungsgründung**

### **Stiftungsurkunde und Stifterinnen**

Die Stiftungsurkunde wurde in Zusammenarbeit mit der Ev.-ref. Kirche und auf der Grundlage der Vorbereitungsarbeiten erstellt und im Herbst 2023 fertiggestellt. Stifterinnen der Stiftung sind neben der Gemeinde Köniz die Ev.-ref. Kirchgemeinde, der Verein Rossstall und die Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz. Die vier Stifterinnen sind für das Schloss Köniz prägend. Die Gemeinde Köniz und die Ev.-ref. Kirchgemeinde tragen als Eigentümerinnen des Schlosses die Verantwortung für die Weiterentwicklung und Nutzung der Gebäude. Dem Verein Rossstall ist der Erhalt des Rossstalls zu verdanken und er ist aus Sicht der Gemeinde ein erfolgreiches Vorbild für die Stiftung Schloss Köniz. Die Stiftung Schulmuseum Bern in Köniz mit ihrer nationalen Ausrichtung gibt mit der Rolle als Stifterin ein starkes Bekenntnis zum Standort Schlossareal Köniz und zur Gemeinde Köniz ab.

### **Stiftungszweck**

Die Stiftung hat eine gemischt-öffentliche und gemeinnützige Zwecksetzung. Sie soll auf der Grundlage ihrer öffentlichen und gemeinnützigen Zweckausrichtung steuerbefreit sein. Sie wird Vorhaben im Rahmen ihrer Stiftungstätigkeit verfolgen, die der breiten Öffentlichkeit zugutekommen und handelt nicht gewinnorientiert. Sie soll unter anderem das Schloss Köniz als schützenswertes Kulturgut von nationaler Bedeutung für zukünftige Generationen erhalten. Auch soll das Schloss für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Möglich sind neben kulturellen Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Theater und Tanzvorführungen auch Ausstellungen, Workshops und Märkte sowie öffentliche und private Festlichkeiten im Rahmen sozio-kultureller Veranstaltungen.

### **Vertretung der Gemeinde in der Stiftung**

Die Gemeinde kann ihre Interessen am Schlossareal über Jahre hinweg wahrnehmen: durch das Baurecht, ihre Stellung als Baurechtsgeberin und eine von der Gemeinde Köniz in den Stiftungsrat delegierte Person.

Die Stiftungstätigkeit und der Stiftungszweck werden auf der Grundlage der Stiftungsurkunde von der Gemeinde Köniz und der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz als Stifterinnen definiert. Damit kann sichergestellt werden, dass die kulturellen, kirchlichen, soziokulturellen und gemeinnützigen Aktivitäten im Schlossareal langfristig zugunsten der Könizer:innen und der breiten Öffentlichkeit gesichert sind.

### **Der Stiftungsrat**

Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz die folgenden Personen als Stiftungsrätinnen und -räte für die neu zu gründende Stiftung Schloss Köniz ernannt:

Hans Traffelet, Präsident

Iris Widmer, Mitglied Stiftungsrat

Herbert Mössinger, Mitglied Stiftungsrat

Sandra Lager, als Delegierte der Gemeinde Köniz

Roland Röthlisberger, als Delegierter der Ev.-ref. Kirche Köniz

Nach der Gründung der Stiftung Schloss Köniz kann der Stiftungsrat weitere Mitglieder selbst bestimmen.

### Baurechtsverträge

Das Schloss Köniz ist heute im Eigentum der Gemeinde Köniz und der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz.



- Eigentum der Gemeinde Köniz
- Eigentum der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz
- Keller und EG im Stockwerkeigentum der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz,  
1. und 2. OG sowie Dachstock im Stockwerkeigentum der Gemeinde Köniz

Die Gemeinde Köniz beabsichtigt, alle in ihrem Eigentum befindlichen Gebäude und Stockwerkeinheiten, den Schlosshof und den Schlosspark im Baurecht an die Stiftung Schloss Köniz zu übertragen. Damit überträgt sie die Verantwortung für den Werterhalt und die Weiterentwicklung des Schlossareals an die Stiftung Schloss Köniz.

Aufgrund der heutigen Eigentumsverhältnisse werden zwei Baurechtsverträge erstellt.

Die Baurechtszinse betragen je einen Franken, die Laufzeiten betragen 99 Jahre. Die Baurechte sollen nach der Gründung der Stiftung, frühestens per 1. Januar 2025, errichtet werden.

## Eigentumsverhältnisse nach der Stiftungsgründung



- im Baurecht der Stiftung Schloss Köniz
- Im Eigentum der Ev.-ref. Kirchgemeinde Köniz

### Einschuss in Stiftung

Die Stiftung Schloss Köniz steht vor grossen Herausforderungen. Einerseits gilt es den laufenden Betrieb aufrechtzuerhalten und das kulturelle und sozio-kulturelle Angebot zu stärken und zu erweitern. Andererseits ist der Sanierungsbedarf der Gebäude Chornhuus, Haberhuus und Schlossschuur zum Teil sehr hoch. Diese bedeutende Finanzierung wird die Stiftung über Einnahmen, Spenden, grössere Donationen und öffentliche Mittel wie z.B. Beiträge aus dem Lotteriefonds des Kantons Bern tätigen müssen.

Die Stiftung muss aufgebaut werden und die Finanzierung für den Betrieb und Unterhalt der sanierungsbedürftigen Gebäude soll langfristig im Rahmen einer umsichtigen Finanzplanung gesichert werden. Diese Aufbauarbeit benötigt organisatorische und personelle Ressourcen und damit auch finanzielle Mittel. Zudem muss der laufende Betrieb sichergestellt werden und es braucht für den ordentlichen Unterhalt der Gebäude umfassende Unterhaltsarbeiten. Im Moment rechnet man mit einer Übergangszeit von drei bis vier Jahren, bis sich die Stiftung vollständig selbst finanzieren kann. Der Einschuss der Gemeinde Köniz in der Höhe von 4.5 Millionen CHF wird für die Finanzierung dieser Übergangszeit als Anschubfinanzierung benötigt.

### Kredit Sanierung Ritterhaus

Die Gemeinde hat die Stockwerke im Ritterhuus 2017 mit der Absicht erworben, die Räumlichkeiten zu sanieren und anschliessend zu nutzen. Die Sanierung wurde aber nicht umgesetzt. Auch in die anderen Gebäude des Schlosses wurde lange nur wenig investiert, mit dem Resultat,

dass viele nicht nutzbare Raumflächen vorhanden sind. Mit der Sanierung der drei Geschosse im Ritterhuus kann die Gemeinde die ursprüngliche Absicht von 2017 realisieren und damit ihre Verantwortung als Eigentümerin wahrnehmen

Ziel der Sanierung sind attraktive Räume für die Öffentlichkeit und Vereine. Die sanierten Räume müssen sich für unterschiedliche, möglichst öffentliche Nutzungen eignen (z. B. Ausstellungen, Versammlungen, Sitzungen, Workshops, Arbeitsplätze etc.). Zudem darf die Sanierung die kommende Nutzung der Stiftung Schloss Köniz nicht einschränken.

### **Das Bauprojekt**

Das erste und zweite Obergeschoss werden saniert. Sie befinden sich aktuell im Rohbau. Der Dachstock soll ausgebaut und die Terrasse saniert werden. Die Räume im 1. OG und 2. OG werden mit einem minimalen Innenausbau zu multifunktionalen Räumen umgestaltet, die Nutzung ist flexibel, z. B. für Ausstellungen, Workshops, kleinere Veranstaltungen oder Sitzungen. Der Dachstock wird zu einem attraktiven Veranstaltungsraum mit direktem Zugang zur bestehenden Dachterrasse ausgebaut. Er kann von der Öffentlichkeit gemietet werden, seien es Privatpersonen, Vereine, Institutionen oder Gemeinden. Die baulichen Grundrisse werden nicht verändert, um zukünftige Ausbauten zu ermöglichen. Der bestehende Lift wird bis ins Dachgeschoss verlängert und damit der hindernisfreie Zugang für Menschen mit Beeinträchtigungen ermöglicht.

Der Stiftung Schloss Köniz stehen nach der Sanierung 837 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche zur Verfügung.

### **Kosten und Realisierung**

Die Sanierungskosten belaufen sich auf 3,5 Mio. CHF. Die Realisierung wird in den Jahren 2025 und 2026 erfolgen. Da das Ritterhuus zu dem Zeitpunkt im Baurecht der Stiftung Schloss Köniz sein wird, wird die Gemeinde Köniz im Mandatsverhältnis die Bauherrschaft und die Finanzierung übernehmen.

### **Zeitplan**

Die Stiftung Schloss Köniz wird im letzten Quartal 2024 gegründet und Anfang 2025 die operative Tätigkeit aufnehmen, unter Vorbehalt der Zustimmung aller Instanzen.

Wie bereits in der Vorbereitungsphase werden neben dem designierten Stiftungsrat auch alle weiteren Stakeholder-Organisationen des Schlosses in die Gründung der Stiftung Schloss Köniz einbezogen. Die Stiftung Schloss Köniz wird ihre Rolle als Baurechtsnehmerin der Parzellen und Gebäude nach der Gründung der Stiftung, frühestens per 1. Januar 2025, von der Gemeinde Köniz übernehmen und die Verantwortung für den baulichen und betrieblichen Unterhalt und die Weiterentwicklung des Schloss-Ensembles wahrnehmen. Gleichzeitig wird sie mit den im Schloss tätigen Organisationen den laufenden Betrieb sicherstellen und diesen laufend weiterentwickeln.

Die Gemeinde Köniz unterstützt wie bis anhin die im Schloss tätigen Vereine mit Leistungsverträgen (Verein Kulturhof Schloss Köniz, Schulmuseum Bern, Musikschule Köniz).



**Althaus  
Architekten+**  
 Krauss  
 Zwygart  
 Bechtel  
 Seidenweg 8a  
 3012 Bern  
 031 350 14 60  
 info@aa-plus.ch

**696  
3.4.5**  
**Vorprojekt Ritterhaus Köniz  
2.OG Variante 3b**  
 Bauberschrift  
 Gemeinde Köniz  
 Objekt  
 Vorprojekt Ritterhaus Schloss Köniz  
 Datum  
 2018.09.03  
 C:\00\_Dokumente\696 Ritterhaus Gemeinde\1\_Aktuell\Drawn\_pj1806\_Vorprojekt\_23102.dgn

Maß: 1:100  
 Dat: 24.1.24  
 Gez: MS  
 Format: A3  
 Projekt: Vorprojekt

