

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Gemeinderates vom 25. April 2022

93 8.400 Liegenschaften/Grundeigentum

Liegenschaft Lörtscherweg 1, Spiez, Parzelle Nr. 3625 / Kaufangebot, Gesamtkredit von CHF 1'110'000

Ausführungen des Gemeinderates

Ursula Zybach: Schon wieder will der Gemeinderat eine Liegenschaft erwerben. Die Gedanken hat sich der Gemeinderat schon seit längerer Zeit gemacht. Die Überlegungen zum Kauf dieser Liegenschaft sind rein strategischer Natur. Man hat sich Gedanken gemacht, wo Schwierigkeiten bestehen, dieses Gebiet weiterzuentwickeln. Über alles was man besitzt, kann man bestimmen. Dies ist die Maxime, welche den Gemeinderat leitet, wo man allenfalls eine Liegenschaft erwerben kann. Bei der Liegenschaft Lörtscherweg 1 hat man sich bereits längere Zeit Gedanken über einen Kauf gemacht. Dies war lange Zeit nicht möglich, da der Besitzer der Ansicht war, dass die Gemeinde zu wenig bezahlen will. Für einen privaten Besitzer ist es schwierig, auf dieser Parzelle ein sinnvolles Projekt zu realisieren. Auf der Parzelle steht ein Gebäude. Für die Gemeinde ist aber der Standort wichtig. Wenn man die Parzelle selber betrachtet, erscheint diese für Private nicht sehr attraktiv. Ein grosser Anteil der Parzelle besteht aus Weg. Dies ist aber für die Gemeinde ein wichtiger Teil. Die Gemeinde will hier kein Haus bauen, sondern einen Zugang zu diesem Gelände sichern. Bei der Testplanung will man auch angrenzende Gebiete, wie die Mulde, näher betrachten. Dies ist für die Gemeinde ein wichtiger Teil. Die Parzelle bietet sehr viele Entwicklungsmöglichkeiten. Sie befindet sich im Zentrum und nahe beim Bahnhof. Es würde sich lohnen, hier weiter zu planen. Als die Parzelle wieder ausgeschrieben wurde, hat man sich engagiert, die Parzelle zu erwerben. Matthias Schüpbach, Abteilungsleiter Finanzen und Daniel Wyss, Bereichsleiter Liegenschaften wird für ihre Arbeit bei diesem Geschäft bestens gedankt. Sie haben geschickt verhandelt und der Vertrag liegt nun vor. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des GGR heute Abend. Im Kaufpreis ist auch noch die Handänderungssteuer enthalten. Dies so weit zu diesem Geschäft.

Sie möchte nun noch kurz den GGR auf einen Gedankengang mitnehmen. Bereits vor drei bis vier Jahren wurde über einen Rahmenkredit gesprochen. Dies war im Zusammenhang mit den Überlegungen der Zusammensetzung des Gemeinderates, der Kommissionen sowie der Finanzkompetenzen im GGR etc. Damals wurde dieses Thema andiskutiert, ist aber in der Zwischenzeit etwas in den Hintergrund getreten. Nun möchte man dieses Thema wieder diskutieren und im Juni wird dem GGR ein Geschäft dazu unterbreitet. Die Immobilienstrategie der Gemeinde sieht eine aktive Bodenpolitik vor. Um auf dem Immobilienmarkt schnell zu agieren, braucht der Gemeinderat ein Instrument dazu. Der Rahmenkredit erlaubt es dem Gemeinderat, die einzelnen Liegenschaften als Objektkredite in eigener Kompetenz zu beschliessen. Manchmal klappt dies nicht und deshalb möchte der Gemeinderat ein Instrument, um schneller handeln zu können. Es handelt sich nicht um eine eigene Erfindung. Dies gibt es an vielen anderen Orten auch. Damit kann der Gemeinderat Liegenschaften in eigener Kompetenz erwerben, wenn dies zeitlich unpassend ist, um im GGR zu behandeln. Die Gemeindeordnung sieht dies in Art. 20 vor. Ein Rahmenkredit ist ein Verpflichtungskredit für mehrere Einzelvorhaben, welche zueinander in einer sachlichen Beziehung stehen. Das zuständige Organ bestimmt über den Rahmenkredit die Laufzeit und die Zuständigkeit für die einzelnen Objektkredite. Der vorgesehene Rahmenkredit müsste dem Stimmvolk unterbreitet werden. Aus diesem Rahmenkredit könnte man dann die einzelnen Objekte erwerben. Gedacht ist dieses Vorgehen nur dann, wenn es nicht anders möglich ist. Wenn rasches Handeln angebracht ist, und der Verkäufer rasch verkaufen und nicht warten will. Aber auch dann, wenn Diskretion wichtig ist. Nicht alle möchten hier zuerst hören, zu welchen Konditionen eine Liegenschaft ver-

kauft wird. Man wird genau gleich hinschauen, wie man auch hier hinschaut. Es gibt aber einen anderen Rahmen für die Verhandlungen. Es ist klar, dass alles klar und transparent aufgezeigt wird. Ziel eines solchen Rahmenkredites sind:

- Förderung preisgünstiges Wohnen
- Land sichern zur Entwicklungsmöglichkeit /öffentliche Nutzung und Erschliessungen
- Entflechtung komplizierter Eigentümerstrukturen
- Arrondierungen eigener Grundstücke
- Verhinderung von Spekulationen

Man sieht zurzeit folgende Eckdaten vor:

- Kredithöhe CHF 8 Mio.
- Laufzeit 10 Jahre
- max. Höhe pro Objekt CHF 4 Mio.

Der Kredit soll dem GGR im Juni vorgelegt werden und anschliessend den Stimmberechtigten.

Aufgrund des aktuellen Geschäftes war der Gemeinderat der Ansicht, den GGR über diesen Rahmenkredit vorgängig zu orientieren.

Der Gemeinderat beantragt diesem Geschäft zuzustimmen.

Stellungnahme der GPK

Bernhard Kopp: Er hat das Geschäft am 11. April 2022 mit Thomas Fischer bei Matthias Schüpbach und Daniel Wyss im Auftrag der GPK überprüft. Am 13. April 2022 wurde das Geschäft in der GPK behandelt. Der Argumentation konnte gut gefolgt und der Kaufvertrag konnte eingesehen werden. Die GPK empfiehlt, auf das Geschäft einzutreten.

Eintreten

Das Eintreten ist unbestritten.

Fraktionssprecher

Thomas Fischer (SVP): Die SVP-Fraktion bedankt sich für den detaillierten und nachvollziehbaren Antrag des Gemeinderates. Wenn man das sanierungsbedürftige Kaufobjekt betrachtet, ist der Gesamtkredit in der Höhe von CHF 1.11 Mio. respektive stolze CHF 1'256 pro m2 an der oberen Grenze. Mittels «Milchbüchleinrechnung» hat er sich erlaubt, den Kaufpreis auseinanderzunehmen. Das überbaubare Land von 575 m2 kostet rund CHF 722'000. Der Strassenanteil von 309 m2 rund CHF 388'000. Dies erscheint auf den ersten und vielleicht auch auf den zweiten Blick viel Geld. Trotzdem ist die SVP-Fraktion der Ansicht, dass die Gemeinde ihr Mitspracherecht im Rahmen der Zentrumsentwicklung nur wahrnehmen kann, wenn sie in der Mulde als Grundeigentümerin auftreten und sich wichtige Zufahrtswege und allenfalls Dienstbarkeiten sichern kann. Aus strategischer Sicht macht dieser Kauf absolut Sinn. Aus diesem Grund wird die SVP-Fraktion diesem Geschäft zustimmen.

Simon Schneeberger (FS/GLP): Die Gemeinde kauft an diesem Standort kein Haus, sondern Potenzial. Diese Parzelle wird uns in Zukunft Türen öffnen, um das Zentrum zu planen. Und wer weiss, vielleicht gibt es dann endlich auch einen Dorfplatz dort unten. Die FS/GLP-Fraktion wird dem Geschäft zustimmen und dankt der Verwaltung und dem Gemeinderat für die gute Arbeit.

Kurt Bodmer (SP): Auch die SP-Fraktion kann dem Geschäft zustimmen. Das Haus ist weniger wichtig als der Standort mit der Zufahrtsstrasse und der Möglichkeit der Neugestaltung des Dorfkerns. Auch für die SP-Fraktion erscheint der Kaufpreis relativ hoch. Man könnte diesen bereits etwas senken und es wäre wünschenswert gewesen, wenn man diesen noch um ein Jahressalär eines Arztes, Apothekers, Juristen oder Gemeindepräsidenten/Gemeindepräsidentin hätte senken können. Kürzlich gab es hier eine Debatte um Steuersenkungen. Es wurde die Frage gestellt, wer es sich noch leisten kann in Spiez zu wohnen. Die Antwort war, entweder man vermag es oder man liebt diesen Ort. Beides wäre hier erfüllt. Die Parzelle kann von oben und von unten genutzt werden. Dies ist auch wichtig. Also schliessen wir dieses Geschäft ab und wir können «mit einer Wurst eine Hamme herunterschlagen».

Jürg Leuenberger (EVP): Die in der Ausgangslage beschriebenen Schritte zu diesem Geschäft erscheinen mittel- bis langfristig wichtig. Die Parzelle sichert die Erschliessung zum Lörtscherweg und zum Parkhaus. Der Kaufpreis ist immer noch sehr hoch. Die Differenz zur Immobilienbewertung aus dem Jahr 2019 ist immer noch beachtlich. Trotzdem entsteht durch den Kauf durch die Gemeinde gemäss den Richtlinien zur Immobilienpolitik die Möglichkeit zur Arealentwicklung in der Mulde nicht nur als Planungsbehörde, sondern auch als Miteigentümerin zu gestalten. Die EVP-Fraktion wird dem Kauf dieser Liegenschaft zustimmen.

Laura Zimmermann (GS): Die wichtigsten Punkte wurden bereits ausgeführt und die GS-Fraktion kann sich diesen anschliessen. Der Kauf dieser Liegenschaft wird unterstützt. Diese erscheint auf den ersten Blick nicht besonders attraktiv. Sie wird aber umso attraktiver, wenn man an die Zentrumsentwicklung und den Fortschritt denkt. Die Gemeinde hat hier Spielraum für Entwicklungsmöglichkeiten. Die GS-Fraktion kann diesem Geschäft zustimmen.

Allgemeine Diskussion

Ulrich Zimmermann: Er möchte hier nicht als Vertreter der SVP, sondern als Vertreter des Vorstandes des Gewerbeverbandes Spiez sprechen. Er hat mit Freude festgestellt, dass Möglichkeiten bestehen, die Parkierung zu erweitern. Hier in der Mulde könnte man ein wunderbares Parkhaus bauen. Natürlich um den Umweltfragen gerecht zu werden auch für Elektrofahrzeuge. Für das Gewerbe sind Parkplätze im Zentrum essenziell. Man könnte hier eine grosse Chance packen, wenn man eine solche Überbauung mit genügend Parkplätzen im Untergrund realisieren könnte.

Beschluss (mit grossem Mehr)

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 40.1 a) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Parzelle Nr. 3625 wird zugestimmt.
2. Hierfür wird ein Gesamtkredit von CHF 1'110'000 bewilligt.
3. Die Abrechnung über diesen Kredit ist nach Vollzug des Geschäftes dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorzulegen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

NAMENS DES GEMEINDERATES
Die Präsidentin Die Sekretärin

J. Brunner T. Brunner

Geht an

-