

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Gemeinderates vom 21. Juni 2021

39 8.400 Liegenschaften/Grundeigentum

Liegenschaft Bahnhofstrasse 23, Spiez, Parzelle Nr. 3047 / Kaufangebot, Gesamtkredit CHF 1'160'000

Ausführungen des Gemeinderates

Ursula Zybach: Sie freut sich sehr, das Geschäft vorzustellen und möchte mit einem Dank starten. Zu Beginn des Jahres hat der Gemeinderat gesehen, dass die Liegenschaft zum Verkauf steht und sich Gedanken darüber gemacht, ob ein Kauf strategisch ideal wäre. Der Ort der Liegenschaft wäre für die Zentrumsplanung perfekt. Der Gemeinderat musste realisieren, dass ein Angebot beim Verkäufer zu spät eintreffen würde. Plötzlich war die Liegenschaft wieder auf dem Markt und der Gemeinderat hat kurzerhand beschlossen, ein Kaufangebot einzureichen. Sie spricht einen grossen Dank allen Beteiligten aus, der Gemeindeschreiberei, Matthias Schüpbach und seinem Team und der Geschäftsprüfungskommission, welche dies in dieser kurzen Zeit ermöglicht haben, dass das Geschäft heute im Grossen Gemeinderat behandelt werden kann.

Das Gebäude ist ausgeschrieben als Vintage-Charme mit Panoramasicht. Nie würde sie jemandem empfehlen ein Haus mit Vintage-Charme mit Panoramasicht zu kaufen, ausser es ist dieses Haus, an diesem Ort und die Gemeinde Spiez kauft es. Es ist ein strategischer Kauf. Das Gebäude steht an einem Ort, wo es der Gemeinde im Zusammenhang mit der Testplanung von Nutzen sein könnte. Es wurde besichtigt und man hat einen Eindruck des Innern des Gebäudes erhalten. Das Gebäude wurde gut gepflegt und unterhalten, das Badezimmer und die Küche funktionieren einwandfrei. Aus energietechnischen Gründen müssten die Fenster ersetzt werden, dann kann das Gebäude, inkl. Studio im Untergeschoss vermietet werden. Die Gemeinde kann die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre eine Zwischennutzung ohne Verluste machen, je nach Dauer der Umsetzung der Testplanung. Falls die Liegenschaft bei der Zentrumsplanung doch nicht benötigt wird, kann sie wieder verkauft werden. Bei früheren Käufen, die Gemeinde hat schon vermehrt strategische Käufe gemacht, wurde vorgängig eine Verkehrswertschätzung durchgeführt und ein Gespräch mit dem Verkäufer geführt. Das Vorgehen bei diesem Kauf ist eine andere Geschichte. Hier wird genau dieses Haus gekauft, zum ausgeschriebenen Preis. Deshalb hatte der Gemeinderat nicht das Gefühl, eine Verkehrswertschätzung machen zu müssen. Vorliegen würde nur eine andere Zahl, der Verkäufer hat entschieden, dass sein Preis fix ist. Der Gesamtkredit beträgt CHF 1'160'000, darin sind die Verschreibungskosten enthalten. Alle anderen Informationen sind den Unterlagen zu entnehmen, Fragen während der Diskussion werden beantwortet. Es würde sie freuen, wenn der Grosse Gemeinderat genau so schnell wie der Gemeinderat und die Verwaltung, dem Kauf zustimmen würde, damit mehr Möglichkeiten bei der Testplanung zur Verfügung stehen.

Stellungnahme der GPK

Thomas Fischer: Das Vorliegende Geschäft, Kaufangebot Liegenschaft Bahnhofstrasse 23, Spiez, Parzelle Nr. 3047, Gesamtkredit CHF 1'160'000, wurde geprüft. Das Geschäft wurde mittels Zirkulationsbeschluss vom 3. Juni 2021 vom Gemeinderat zuhanden des Grossen Gemeinderates ordnungsgemäss verabschiedet und traktandiert. Am 4. Juni 2021 wurde das Geschäft zusammen mit der Jahresrechnung und Bericht in Anwesenheit von Matthias Schüpbach geprüft. Matthias Schüpbach hat die finanziellen Auswirkungen erläutert und offene Fragen beantwortet. Das Resultat der Prüfung wurde am 7. Juni 2021 an der Sitzung der Geschäftsprüfungskommission bespro-

chen und beschlossen, dem Grossen Gemeinderat das Eintreten auf dieses Geschäft zu empfehlen.

Eintreten

Das Eintreten ist unbestritten.

Fraktionssprecher

Ulrich Zimmermann (SVP): Er macht es nun so, wie er dies als Feuerwehrübungsleiter gemacht hat. Zuerst wird gelobt, danach wird weniger gelobt. Die SVP Fraktion begrüsst ausdrücklich, dass der Gemeinderat die Immobilienstrategie geschaffen hat und diese einhalten will. Ein sehr gutes Beispiel ist das Gebiet um die Seemattenturnhalle. Mustergültig hat hier der Gemeinderat gehandelt und wurde durch den Grossen Gemeinderat unterstützt. Erstaunt hat, dass in der Zeitung für dieses Geschäft so viele Vorschusslorbeeren zu lesen waren. Aus Sicht der SVP-Fraktion besitzt die Liegenschaft nicht den strategischen Stellenwert und wenn die Parzelle nicht gekauft wird, ist die Zentrumsplanung nicht gefährdet, sie geht weiter. Die Liegenschaft liegt in der Peripherie und nicht mitten drin. Die Verkehrswertschätzung wird vermisst, anscheinend weil der Beschluss schnell gefasst werden musste, was vorher nicht ersichtlich war. Hier soll über CHF 1 Mio. Steuergelder ausgegeben werden, obwohl unbekannt ist, ob der Preis angemessen ist oder nicht. Kürzlich wurde hier gesagt, dass die Gemeinde vorsichtig sein muss, da die Auswirkungen der Pandemie im Finanzhaushalt nicht zu erkennen sind. Nun soll ein nicht unbedingt notwendiger Kauf einer Liegenschaft getätigt werden. Vor einigen Jahren wurde ebenfalls hier beschlossen, diverse Liegenschaften zu verkaufen, da Investitionen angestanden sind, was umgesetzt wurde. Die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse ist alt und hat aus Sicht der SVP-Fraktion einen grossen Investitionsbedarf. Wie auf den Bildern ersichtlich, ist die Heizung alt, die Nasszellen müssen renoviert werden. Wie schon erwähnt, müssen die Fenster ersetzt werden und Fenster sind teuer zu ersetzen. Es wäre klar Finanzvermögen, nicht notwendig für den Betrieb der Gemeinde. Das Schulhaus Hofachern hätte ebenfalls einen Investitionsbedarf. Hier hätten die Nutzer direkten Mehrwert. Wenn die Gemeinde die Liegenschaft kauft, ist noch offen, was und wann die Gemeinde wirklich damit macht. Bei der aufgeführten Rendite ist sich die SVP-Fraktion nicht sicher, ob es so sein wird, wie gesagt, es stehen Investitionen an. Aus privater Quelle weiss die SVP-Fraktion, dass eine Familie diese Liegenschaft kaufen möchte. Das wäre ideal. Familien sind in Spiez herzlich willkommen. Sie könnte das Haus nach ihren Vorstellungen umbauen und sanieren. Die SVP-Fraktion kann dem Antrag des Gemeinderates nicht folgen und lehnt ihn aus erwähnten Gründen ab und bittet den Grossen Gemeinderat ebenfalls diesen abzulehnen. Wir tragen die Verantwortung von über CHF 1 Mio. Steuergelder.

Oskar Diesbergen (EVP): Spiez muss sein Zentrum attraktiver machen – das ist immer wieder ein Thema. Auch wenn es nicht zu den Hauptaufgaben einer Gemeinde gehört, Liegenschaften zu kaufen, ist es wichtig, dies bei besonderen Gelegenheiten zu machen, wenn es strategisch sinnvoll ist. Zum Glück ist das mit der Richtlinie zur Immobilienpolitik seit Februar 2021 besser möglich. Leider hat es eine solche Strategie vor 15 Jahren noch nicht gegeben, als ein grosser Teil von Liegenschaften an der Seestrasse, zwischen Migros und Kronenkreisel, zum Verkauf war. Da hätte man ein tolles Zentrum erschaffen können. Die Liegenschaft steht strategisch am richtigen Ort. Alles was sich zwischen Kronenplatz, Lötschbergplatz und Migros befindet, nicht nur die Zentrumsplanung um den Kronenplatz, ist strategisch wichtig. Wer kann das Zentrum nachhaltig und langfristig gestalten, wenn nicht die Gemeinde. Die einzelnen Eigentümer können dies nicht koordinieren. Darum ist es eine sinnvolle Strategie, solche Immobilien zu kaufen. Es ist wichtig, dass sie in gutem Zustand ist. Wie schon erwähnt wurde, kann die Liegenschaft vermietet und daraus ein Ertrag erzielt werden. Aus diesem Grund stimmt die EVP-Fraktion dem Geschäft zu.

Laura Zimmermann (GS): Die Fraktion Grüne Spiez hat das Geschäft ebenfalls diskutiert und beschlossen diesem zuzustimmen. Der Preis ist eher höher angesetzt, wenn bedenkt wird, dass es eine Hanglage ist und das Haus schon ein gewisses Alter hat. Die Gemeinde hat eine Chance gesehen und setzt alles daran diese zu ergreifen, in Anbetracht des Mitspracherechts der Zentrumsentwicklung. Aus diesen Gründen ist die Fraktion Grüne Spiez einstimmig dafür, das Geschäft anzunehmen.

Simon Schneeberger (FS/GLP): Die FS/GLP-Fraktion unterstützt den Kauf der Liegenschaft. Hier wird ein Potenzial gekauft, ob es heute, morgen oder längerfristig für die Zentrumsplanung genutzt wird, liegt in den Sternen, bestenfalls kann es wieder verkauft werden. Die ZPP kann damit durch die Gemeinde beeinflusst werden. Wie schon durch Oskar Diesbergen erwähnt, wer kann besser als die Gemeinde, ihr eigenes Zentrum gestalten.

Barbara Feuz (SP): Die SP-Fraktion hat den Antrag geprüft und begrüsst grundsätzlich die Strategie des Gemeinderates, durch Liegenschaftskäufe und Landerwerb mehr Einfluss für die Entwicklung in Spiez nehmen zu können. Erstaunlich ist die Tatsache, dass dem Kauf der Liegenschaft vom Gemeinderat zugestimmt werden soll, ohne vorgängige Besichtigung. Bei Vergleichen im Internet, scheint der hohe Verkaufspreis dem momentan geltenden Trend zu entsprechen. Die Finanzierung ist für die Gemeinde verkraftbar und wirft im besten Fall eine Rendite ab, obwohl der monatliche Mietzins von CHF 3'333.00 grosszügig berechnet ist. Trotzdem, es ist nicht irgendein Grundstück, es ist offensichtlich, dass es für die Gemeinde Spiez ein strategisch wichtiges Grundstück ist. Es liegt angrenzend zum Bahnhof, die Zentrumsplanung läuft und es wäre schade, wenn diese später um das Grundstück geplant werden müsste und damit interessante Projekte verunmöglicht werden. Die Investition in das Grundstück bietet längerfristig eine wichtige Grundlage, um Spiez für ihre Bevölkerung noch attraktiver zu gestalten. In der Fraktion hat es nicht an Ideen gemangelt, wie das Gebäude dereinst sinnvoll für die Bevölkerung von Spiez genutzt werden kann. Darum wird die SP-Fraktion dem Antrag des Gemeinderates zustimmen.

Andrea Frost-Hirschi (FDP): Die FDP-Fraktion findet, dass es klar ist, dass der Preis erschreckend ist für schöne Objekte in Spiez. Der strategische Wert für die Planung am Bahnhof ist wichtig. Die FDP-Fraktion hofft, dass die Liegenschaft nicht überzahlt wird. Der Preis befindet sich am oberen Rand, ist aber machbar. Die FDP-Fraktion wird dem Geschäft zustimmen, obwohl befunden wird, dass der Preis sehr hoch ist. Wenn dies die Entwicklung ist, ist es wichtig, dass die Bevölkerung von Spiez entlastet wird und nicht noch mehr Steuern bezahlen muss.

Allgemeine Diskussion

Benjamin Carisch (EDU): Man hat von einem Potenzial gehört, welches strategisch durchaus möglich ist. Er möchte es nicht unterlassen zu erwähnen, dass ein gewisses Risiko eingegangen wird. CHF 1.16 Mio. sind nicht zu unterschätzen. Es ist wohl allen klar, dass dies nicht ein reeller Wert, sondern ein Marktwert ist. Sollte aus irgendwelchen Gründen der Markt zusammenbrechen, wird von 20% Verlust gesprochen, was hier CHF 260'000.00 ausmachen würde. Wenn der Preis stabil bleibt, geht er davon aus, dass netto CHF 20'000.00 und nicht CHF 40'000.00 eingenommen werden können. Wenn alles gut geht, bleibt eine kleine Rendite übrig. Auf den CHF 10 Mio. auf dem Postkonto, gemäss Jahresrechnung, gibt es eher Minuszinsen als etwas anderes und das gilt es abzuwiegen. Zum Schluss möchte er nochmals erwähnen, dass ein Restrisiko bestehen bleibt.

Ursula Zybach: Es entspricht nicht der Tatsache, dass die Gemeinde das Gebäude nicht besichtigt hat. Die Liegenschaft wurde besichtigt und befunden, dass kein grosser Investitionsbedarf besteht. Die Verkäufer haben gut zur Liegenschaft geschaut, die Wohnung kann vermietet werden. Einzig die Fenster könnten aus energietechnischen Gründen saniert werden. Eine Familie möchte dies kaufen, das wäre eine Möglichkeit. Man muss aber bedenken, dass man dort nahe an einer

Testplanung ist, im erweiterten Perimeter. Die Gemeinde kann jederzeit sagen, wir möchten dort eine Zufahrt bauen oder einen Weg anders legen. Das kann soweit kommen, dass der Weg über eine Enteignung führt. Privatinteressenten müssen sich dies gut überlegen und einschätzen. Das Grundstück umfasst 886 m² Land. Sie weiss nicht, ob jemand in letzter Zeit eine Liegenschaft gekauft oder angesehen hat, wo der See so schön im Blickfeld war. In Spiez ist der Preis für Liegenschaften höher angesetzt, wenn Seesicht vorhanden ist. Beim Vermieten könnte es sein, dass der Mietzins etwas tiefer ausfallen könnte. Wichtig zu wissen ist, die tiefe Zinssituation einerseits, andererseits wo kann im Moment Geld angelegt werden. Es ist kein Geschäft, bei dem die Gemeinde Geld verliert, es wird auch keine Goldsanierung vorgenommen, da das Wissen vorhanden ist, dass es in der Planungszone liegt. Es würde sie sehr freuen, wenn sich die SVP-Mitglieder nochmals Gedanken darüber bilden und dem Geschäft zustimmen könnten.

Andreas Grünig (SVP): In seinem Herz schlagen zwei Seiten. Einerseits, was er in seinem Leben oft musste, strategisch denken. Strategisch wird als wichtig vorgeführt, wenn er sich dies jedoch genauer überlegt, ist er sich nicht sicher. Es besteht noch eine weitere Liegenschaft zwischen der Planungszone und dem Objekt, welche nicht zum Verkauf steht. Wenn das Gelände und der Weg betrachtet wird, fragt er sich nach dem Nutzen in der Zentrumsplanung. Landabtausch wurde erwähnt. Mit wem soll Land abgetauscht werden, mit der Familie Rösch? Er sieht dies nicht so. Eine Familie mit Kindern hat sich bei ihm gemeldet, welche die Liegenschaft gerne gekauft hätte. Sie hatten bereits eine mündliche Zusage. Wenn nun die Gemeinde der Familie die Liegenschaft wegschnappt, hat er Mühe damit. Insbesondere, dass es für die Gemeinde nicht opportun ist, dieses Stück Land zu kaufen. Mit dem Geld könnte besseres vorgenommen werden, wie schon vorgeschlagen zum Beispiel Schulhaussanierungen. Die CHF 40'000 der Bruttorendite ist Schönfärberei. Die Liegenschaft wird nicht nur CHF 1.16 Mio. kosten. Mit einer kleinsten Renovation, welche bei einer Vermietung anfällt, Wände streichen, Fenster und Keller sanieren, wird diese Liegenschaft schlussendlich CHF 1.5 Mio. kosten. Will die Gemeinde dies wirklich? Wenn er sich dies überlegt, trotz strategischem Denken, kommt er zum Schluss, dem Kauf nicht zuzustimmen.

Beschluss (mit grossem Mehr)

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

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

beschliesst:

1. Der Kaufabsicht der Liegenschaft Parzelle Nr. 3047 wird zugestimmt.
2. Hierfür wird ein Gesamtkredit von CHF 1'160'000 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

-