

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

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

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.

1. Ausgangslage

Die Atelier Edelweiss GmbH als Eigentümerin der Parzelle hatte ursprünglich am Lörtscherweg 1 den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Das Projekt konnte aus verschiedenen Gründen nicht bewilligt werden. Man hat daraufhin der Bauherrschaft empfohlen, zusammen mit der Gemeinde und den Nachbarliegenschaften einen übergeordneten ortsbaulichen Ansatz zu entwickeln, in welchem anschliessend ein konkretes Projekt eingebettet werden kann.

Der Gemeinderat hat im Juni 2019 beschlossen, dass die Abteilung Finanzen mit der Grundeigentümerin Kontakt aufnimmt, um Kaufverhandlungen für die Liegenschaft am Lörtscherweg 1 zu führen. Unterschiedliche Vorstellungen bezüglich des Kaufpreises haben schliesslich dazu geführt, dass die Verhandlungen seinerzeit nicht weitergeführt wurden.

Im Frühjahr 2022 wurde die Liegenschaft Lörtscherweg 1 erneut im Amtsanzeiger zum Verkauf angeboten. Der Kaufpreis wurde mit CHF 1,25 Mio. angegeben. Die Abteilung Finanzen hat daraufhin erneut mit der Verkäuferschaft Kontakt aufgenommen.

2. Bericht

Die Parzelle Nr. 3625 am Lörtscherweg 1 misst 884 m², liegt in der sogenannten „Mulde“ und befindet sich an zentraler Lage in der Mischzone Kern 2. Im Weiteren liegt die Parzelle im „Betrachtungssperimeter“ der laufenden Testplanung des Ortszentrums. Für die Gemeinde ist das Grundstück insofern strategisch interessant, als dass sich in mittelfristiger Zukunft mitsamt den umliegenden Grundstücken ein zusammenhängendes Gebiet entwickeln lassen würde. Die Gemeinde könnte so als Grundeigentümer direkt Einfluss auf die Planung des Perimeters nehmen. Im Weiteren ist das Erschliessungsrecht der bestehenden Einstellhalle mittels Dienstbarkeit gesichert. Das gesamte Grundstück misst 884m², wovon 309m² Strassenanteil sind. Die reine Bauparzelle (bebaubares Land) misst lediglich 575m².

Eine von der Abteilung Finanzen in Auftrag gegebene Immobilienwertberechnung vom August 2019 beziffert den aktuellen Wert der Liegenschaft auf **CHF 920'000**. Die Immobilienbewertung basiert auf dem Ertragswert des gesamten Grundstücks. Ausgehend von diesem gesamten Ertragswert von CHF 3'248'755 wird anhand der Lagekassetabelle der Anteil des Landwertes berechnet. Im vorliegenden Objekt beträgt der Landwertanteil 31% oder CHF 1'015'236. Dieser Wert beinhaltet bereits den Ertragswert oder die Gewinnerwartung bei einem Bruttozinssatz von 4,34%. Zuzüglich des Mehrwertes für die Erschliessung aus der angrenzenden Einstellhalle (+CHF 50'000) und abzüglich der Wartefrist der Planung (-/- CHF 94'000) und Abbruch der bestehenden Liegenschaft (-/- 50'000) wird ein Verkehrswert von CHF 920'000 angegeben. Der hohe Landwert ergibt sich aus der Tatsache, dass die Mischzone Kern (MK) eine sehr dichte Nutzung zulässt (u.a. Ausnützungsziffer offen).

Basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 16. September 2019 und dem noch gültigen Verhandlungsmandat, hat die Abteilung Finanzen im Februar 2022 ein Gebot von CHF 1,1 Mio. für die Liegenschaft abgegeben. Das Gebot erfolgte unter Vorbehalt der Genehmigung der finanzkompetenten Organe. Das Angebot wurde angenommen.

Der Kaufpreis muss plausibel und nachvollziehbar sein. Als Basis gilt der Ertragswert resp. der Landwertanteil von CHF 1'015'236. Ausgehend davon kann man der Erschliessung einen etwas höheren Stellenwert beimessen. Zusätzlich ist es vertretbar, auf die Wartefrist für die Planung und den Abzug für den Abbruch des Gebäudes zu verzichten.

Es ist vertretbar, dass der Zugang zum Lörtscherweg und die Entwicklung der „Mulde“ etwas kosten darf. Ein leicht höherer Landwert - als dass die Verkehrswertschätzung vorsieht - ist somit gerechtfertigt.

Der Erwerb der Liegenschaft Lörtscherweg 1 bietet die Gelegenheit, auf die Entwicklung des ganzen Areals der „Mulde“ Einfluss zu nehmen oder direkt anzustossen. In Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung ist auch dieser Betrachtungssperimeter mittel-bis langfristig von Bedeutung. Durch die gesicherten Erschliessungen des Lörtscherwegs und des bestehenden

öffentlichen Parkings (Privateigentum), ergeben sich auch in diesem Bereich Möglichkeiten zur Einflussnahme (z.B. Erweiterung Parking).

Die gemeindeeigenen Richtlinien zur Immobilienpolitik vom Frühjahr 2021 sehen diese Art der Einflussnahme und somit eine aktive Bodenpolitik explizit vor:

Auszug aus den Richtlinien zur Immobilienpolitik

5.6 Anstossen von übergreifenden Arealentwicklungen

Die Gemeinde verfügt über eine kurz-, mittel- und langfristige Investitionsplanung. Sie versucht in strategischen Schlüsselgebieten Einfluss zu erhalten und Präsenz zu zeigen. Dies kann über die Aktivierung von Objekten in diesen Gebieten, welche bereits im Eigentum der Gemeinde sind, erfolgen. Andererseits versucht die Gemeinde Entwicklungsdynamiken frühzeitig zu identifizieren und sich durch strategisch Käufe von Objekten Einfluss auf die Entwicklung zu verschaffen. Die Gemeinde versucht übergreifende Arealentwicklungen anzustossen, den Akteuren den geeigneten Rahmen zu bieten, qualitätssichernde Verfahren zu etablieren und sich selbst in diesen Verfahren nicht nur als Planungsbehörde, sondern auch als Grundeigentümerin einzubringen.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft wird nach dem Kauf dem Finanzvermögen zugeführt. Sie erfüllt nicht direkt eine öffentliche Aufgabe, dementsprechend fällt sie nicht unter die Abschreibungsbestimmungen des Verwaltungsvermögens. Das Grundstück mitsamt Liegenschaft dient aus heutiger Sicht rein strategischen Zwecken.

Die Liegenschaft ist zurzeit bewohnt. Das bestehende Mietverhältnis soll weitergeführt werden. Die Mieterträge betragen derzeit CHF 19'200 pro Jahr (inkl. Parkplätze). Die Bruttorendite beträgt demnach knapp 1,75%, was sehr gering ist. Die tiefe Rendite kann aufgrund der strategischen Lage und der günstigen Erschliessung gerechtfertigt werden.

Zuzüglich zum Kaufpreis müssen mit Handänderungskosten von rund CHF 10'000 gerechnet werden.

4. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, dem Kauf der Liegenschaft Lörtscherweg 1, Parzelle Nr. 3625 zuzustimmen und den Gesamtkredit von CHF 1'110'000 zu genehmigen.

Beilagen

- Situationsplan 1:1000
- Situationsplan 1:500
- Auszug Zonenplan
- Bild Lörtscherweg 1

Spiez, 21. März 2022