

## **Auszug aus dem Protokoll des Grossen Gemeinderates vom 26. April 2021**

### **28 1.401 Gemeindepräsident Informationen der Gemeindepräsidentin**

#### **Richtlinien zur Immobilienpolitik**

**Ursula Zybach:** Dieses Dokument wurde in den Jahren 2019/2020 erarbeitet. In den vorliegenden Richtlinien definiert der Gemeinderat die langfristigen Stossrichtungen seiner Immobilienpolitik. Grundlagen für die Immobilienpolitik bilden die strategische Ausrichtung der Gemeinde und die politischen Aufträge der Bevölkerung, wie insbesondere die Initiative zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Diese Richtlinien sollen helfen, sich übergeordnete Gedanken zu machen.

#### Zielsetzung der Richtlinien

- Die Umsetzung und Pflege einer aktiven Wohnbaupolitik.
- Die Basis für die Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes und für Neuansiedlungen.
- Das Handeln nach sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen, nachvollziehbaren und durch die Exekutive getragenen strategischen Grundsätzen.
- Die objektspezifische Anwendung der Richtlinien auf den kommunalen Liegenschaftsbestand.
- Die Bereitstellung eines strategischen Werkzeugs und von Massnahmen für die Revision der Ortsplanung.

Der kommunale Liegenschaftsbestand setzt sich aus Liegenschaften und unüberbauten Grundstücken aus dem Verwaltungs- und dem Finanzvermögen zusammen. Die unterschiedlichen Zweckbestimmungen haben entscheidenden Einfluss auf den strategischen Umgang mit den Immobilien. Die «Richtlinien zur Immobilienpolitik» haben grundsätzlich das gesamte kommunale Liegenschaftsportfolio zum Gegenstand. Die Wald- sowie die Strassenparzellen sind davon ausgenommen.

#### Allgemeine strategische Grundsätze

- Förderung preisgünstiger Wohnungsbau
- Unterstützung des Gewerbes
- Aktive Land- und Immobilienpolitik
- Anstossen von übergreifenden Arealentwicklungen
- Anforderungen an den privaten Immobilienmarkt
- Förderung einer zukunftsorientierten Mobilität

#### Lenkende Instrumente

Durch planerische und rechtliche Vorgaben in der Bauordnung kann die Gemeinde lenkend in den Immobilienmarkt eingreifen. Die Gemeinde kann Anteile für preisgünstigen Wohnraum planerisch festschreiben, Nutzungsprivilegien beim Bau gewähren und Wohnungen über Bauverpflichtungen und Kaufrechte sichern. Bei der nächsten Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wird die Gemeinde entsprechende Massnahmen ergreifen und so die Voraussetzungen schaffen, um lenkend in den Immobilienmarkt eingreifen zu können.

#### Finanzielle Instrumente

Die Gemeinde kann direkte Finanzleistungen ausrichten: Für den kommunalen Wohnungsbau, für die Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers, durch die Förderung von gemeinnützigen Bauträ-

gern oder über Mietzinsbeiträge. Sie kann auch Land günstig an Dritte abgeben, die darauf preisgünstigen Wohnraum erstellen. Die Gemeinde nimmt damit Ertragseinbussen in Kauf.

### Kommunikative Instrumente

In gezielten Beratungsgesprächen oder über Verhandlungen kann die Gemeinde Eigentümerinnen und Eigentümer, Bauträger und Investoren für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum gewinnen. Ein regelmässiger Austausch mit den lokalen Wohnbaugenossenschaften soll die optimale Abstimmung verschiedener Aktivitäten gewährleisten.

### Anwendung Instrumente

Die Instrumente können miteinander kombiniert werden. So sind Verhandlungen und Beratungen oft wesentliche Bestandteile lenkender und finanzieller Massnahmen. Allenfalls lohnt es sich, die Massnahmen mit Nachbargemeinden regional abzustimmen. Gezielte Partnerschaften reduzieren den organisatorischen und finanziellen Aufwand und ermöglichen den Austausch von Erfahrungen.

### Unterstützende und begleitende Aktivitäten

Durch unterstützende und begleitende Aktivitäten kann die Gemeinde die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum begünstigen. Es können Belegungsvorschriften formuliert werden, um die Belegung der angestrebten Zielgruppen sicherzustellen (z. B. minimale Anzahl Personen, Alter, Einkommen etc.). Eine aktive Bodenpolitik (gezielter Kauf und Tausch von Land) vergrössert den Einfluss der Gemeinde auf den lokalen Wohnungsmarkt.

## **Spezifische Grundsätze für Liegenschaften im Finanzvermögen**

↓

Zielsetzung

Wirtschaftlichkeit

Käufe und Verkäufe

Vermietung

Baurechte

Umbauten und Sanierung

Unbebaute Grundstücke

### Zielsetzung

Nicht benötigte, brachliegende oder unwirtschaftliche Liegenschaften im Finanzvermögen sollen entwickelt, im Baurecht abgegeben oder in begründeten Ausnahmefällen verkauft werden. Ziel muss es sein, mittel- bis langfristig angemessene Erträge zu erzielen. Dies gilt auch für unüberbaute Grundstücke.

### Wirtschaftlichkeit

Die Bewirtschaftung soll sich primär auf wirtschaftliche Kriterien und insbesondere auf die Ertragsoptimierung konzentrieren. Mit den Liegenschaften im Finanzvermögen werden marktkonforme Erträge und eine nachhaltige Wertentwicklung angestrebt. Die Liegenschaften gelten als Renditeobjekte, mit welchen ein angemessener Gewinn realisiert werden soll. Der bewusste Verzicht auf eine marktübliche Rendite ist objektspezifisch denkbar. Es ist jedoch eine entsprechende Argumentation für die Abweichung von den strategischen Grundsätzen und für den Verbleib der Liegenschaft im Finanzvermögen notwendig.

### Käufe und Verkäufe

Käufe einzelner Liegenschaften (bebaute und unbebaute Grundstücke) werden getätigt, wenn es darum geht, künftige Entwicklungen zu initiieren oder zu gestalten oder mögliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Liegenschaften, für welche kein Verwendungszweck mehr besteht oder mit denen kein angemessener Ertrag mehr erzielt wird, werden abgestossen. Ein Verkauf erfolgt nur in Ausnahmefällen, in der Regel erfolgt die Abgabe im Baurecht. Käufe und Verkäufe erfolgen in der Regel zu aktuellen Marktpreisen. Vorbehalten bleiben die Abgabe von Arealen für den preisgünstigen Wohnungsbau und die Schaffung von Arbeitsplätzen, wenn der Nutzen zu Gunsten der Gemeinde grösser ist als der kurzfristige Gewinn.

### Baurechte

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem wertvollen Gut Boden werden Liegenschaften im Finanzvermögen primär im Baurecht abgegeben. Durch die Vergabe von Baurechten lassen sich kontinuierliche Erträge erzielen und die nächsten Generationen an der Bodenwertsteigerung teilhaben. Sie dienen der langfristigen Entwicklung der Gemeinde und dem Erhalten des zukünftigen Gestaltungs- und Handlungsspielraums. Baurechte werden grundsätzlich zu Marktpreisen abgegeben. Zum Erreichen strategischer Ziele können sie vergünstigt abgegeben werden. Baurechtsverträge werden nach den aktuellen Standards abgeschlossen.

### Unüberbaute Grundstücke

Spiez verfügt über diverse unbebaute Grundstücke in der Bauzone. Diese Grundstücke werden einzeln analysiert und festgelegt, für welche Entwicklungen sie sich eignen. Die Grundstücke bieten die Chance, künftige Entwicklungen zu initiieren und mitzubestimmen. Für grössere Investitionen kann auch die Zusammenarbeit mit privaten Investoren z.B. in Form einer Public Private Partnership geprüft werden.

### **Anwendung der Richtlinien**

- Objektspezifische Anwendung
- Strategische Handlungsrichtlinien für den Umgang mit Immobilien
- Die Richtlinien leisten Kontinuität und Transparenz bei Entscheidungen

Sie dankt Anna Fink und Pia Hutzli für die Mitarbeit bei diesem Projekt. Dieses dient für den Umgang mit den Immobilien, welche wir besitzen. Es dient als Richtschnur, welche langfristig ausgerichtet ist. Boden ist wertvoll und wir müssen schauen, dass die nachfolgenden Generationen auch noch Boden haben, um sich zu entwickeln. Ausserdem muss der Auftrag des Stimmvolkes betreffend preisgünstigen Wohnungsbau vorangetrieben werden.

### **Situation Covid-19 Spiez**

**Jolanda Brunner** orientiert, dass die Gemeindebehörden nicht über die Anzahl positiver Fälle in der Gemeinde Spiez informiert werden. Wenn man die Zahlen verfolgt, stellt man einen ziemlich hohen Anstieg fest im Verwaltungskreis Frutigen-Niedersimmental. In den Schlagzeilen konnte man lesen, dass es in der ABC-Rekrutenschule ziemlich viele Fälle gegeben hat. Dies hat sich auf die Zahlen von Spiez und Frutigen-Niedersimmental ausgewirkt. Ansonsten kann festgestellt werden, dass in den Schulen sehr viel Ruhe herrscht. Es gab relativ wenig Fälle in den Klassen und wenig Quarantäneanordnungen ganzer Klassen. Dies ist ein Privileg zu anderen Gemeinden. Bei der Gemeindeverwaltung gilt immer noch Homeoffice und es wird in Teams vor Ort gearbeitet. Es wird nur mit einer Person pro Büro und mit Maskenpflicht gearbeitet. Physische Sitzungen finden nur statt, wenn sie unbedingt notwendig sind. Der Gemeinderat tagt immer noch online. Anliegen bei der Gemeindeverwaltung können jedoch jederzeit telefonisch oder per Mail eingebracht werden. Es wird versucht, jede Dienstleistung so zu erbringen, wie dies vorgesehen ist. Manchmal dauert dies jedoch ein wenig länger, da nicht alle Mitarbeitenden vor Ort arbeiten.

Das Freibad ist ab 1. Mai 2021 mit Schutzkonzept wieder geöffnet. Bevor man einen Besuch des Freibades plant, sollte man vorher jeweils die [Website](#) konsultieren.

Die geplanten Veranstaltungen im Sommer/Herbst sind noch offen. Man hört immer wieder von Veranstaltungen, welche verschoben werden. Es wird geprüft, wie und unter welchen Bedingungen Anlässe stattfinden könnten (z. B. Bundesfeier).

Die Spiezer Apotheken bieten gemeinsam Schnelltests bei der Turnhalle Seematte an. Es besteht auch die Möglichkeit, gratis Schnelltests in den Apotheken zu beziehen.

### **Massentests an den Schulen**

Ab 3. Mai 2021 werden wöchentliche Massenspucktests an den Spiezer Schulen (ohne Kindergarten) mit Einverständnis der Eltern durchgeführt. Es gibt viele symptomlose Fälle und es wird schwierig, die Situation in den Griff zu bekommen.

### **Lohnvergleichsanalyse**

Im Auftrag des Bundes wurde bei der Gemeindeverwaltung Spiez eine Lohnvergleichsanalyse durchgeführt. Der Gemeinderat hat schon vor einiger Zeit eine Lohnvergleichs-Charta für den öffentlichen Sektor unterzeichnet. Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, dass die Löhne von Männern und Frauen gleich betrachtet und gehandhabt werden. Das Lohnsystem der Gemeinde Spiez richtet sich nach der jeweiligen Funktion und nicht nach einer Person aus. Mitarbeitende mit einem Abschluss einer Berufslehre (Kaufmännische oder handwerkliche Richtung) werden in die gleiche Gehaltsstufe eingereiht. Diese Analyse hat nun gezeigt, dass eine Lohndifferenz von 2.1% zu Ungunsten der Frauen besteht (Toleranzschwelle beträgt 5%). In diesem Sinne sind wir froh, dass keine systematische Lohndiskriminierung vorliegt.

### **Einfache Anfrage Umgestaltung Oberlandstrasse**

Die Einfache Anfrage Umgestaltung Oberlandstrasse (Benjamin Ritter) wird an der nächsten GGR Sitzung zusammen mit der Motion beantwortet. Dies wurde mit Benjamin Ritter vorgängig abgesprochen.

### **Behördenhandbuch**

Das überarbeitete Behördenhandbuch wird den GGR-Mitgliedern diese Woche zugestellt. Anregungen können bei der Abteilung Gemeindeschreiberei gemeldet werden.

### **Uferweg Einigen**

Für die Realisierung des Uferweges Einigen sind mit den Grundeigentümern Gespräche geführt worden. Eine Erbgemeinschaft hat dabei ausgeführt, dass sie schon Hand für einen Uferweg bieten würde, aber erst wenn das Land enteignet wäre. Es wird nun nach Lösungen gesucht, damit das Land nicht enteignet werden muss. Enteignungen sind jeweils relativ lange Verfahren und man möchte nicht mehr so lange auf diesen Uferweg warten. Es ist nicht ganz so einfach, wie die Problematik manchmal dargestellt wird.

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

Die Präsidentin            Die Sekretärin

J. Brunner

T. Brunner

**Geht an**

-