

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 20 und 27.2 b) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Für den Kauf von Liegenschaften wird ein Rahmenkredit von CHF 8.0 Mio. zu Handen der Volksabstimmung vom 25. September 2022 gesprochen.
2. Der Gemeinderat kann pro Objektkredit für den Kauf einzelner Liegenschaften bis CHF 4.0 Mio. beschliessen und informiert bei erfolgreichem Abschluss die Öffentlichkeit.
3. Der Rahmenkredit wird über eine Laufzeit von 10 Jahren gewährt.
4. Der Rahmenkredit wird dem Grossen Gemeinderat zur Abrechnung vorgelegt, sobald er ausgeschöpft ist oder die Laufzeit abgelaufen ist.
5. Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2022 zugestimmt.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde benötigt für die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben sowie dem langfristig strategischen Handeln Gebäude und Landparzellen. Die Handlungsfähigkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Planbarkeit/Sicherheit ist grösser, wenn die Gemeinde die effektiv benötigten Liegenschaften im Eigentum führt. Dies wird auch als Grundsatz in den Richtlinien zur Immobilienpolitik festgehalten:

5.1 Eigentümerstrategie

Die Gebäude und Anlagen der Gemeinde befinden sich vorrangig in ihrem Alleineigentum. In Ausnahmefällen ist auch ein Miteigentum möglich.

Für den Erwerb von Liegenschaften wird normalerweise (analog den Verpflichtungskrediten) der ordentliche Weg der Kreditkompetenzen durchlaufen. Art. 19, Abs. 2 der Gemeindeordnung regelt, dass auch Anlagen in Immobilien den Ausgaben gleichgestellt sind. Dies bedeutet, dass auch Liegenschaftskäufe des Finanzvermögens wie Investitionsausgaben behandelt werden. Der Kauf muss somit in jedem Fall den Finanzkompetenzen des jeweiligen Organs folgen. Dieser Prozess nimmt sehr viel Zeit in Anspruch. Die revidierte Gemeindeordnung sieht seit 1. Januar 2021 zwar höhere Finanzkompetenzen für den Gemeinderat vor. So kann der Gemeinderat neu Ausgaben bis 500'000 Franken beschliessen, wenn nicht 12 Mitglieder des Grossen Gemeinderates innerhalb von 20 Tagen das Geschäft an der nächsten Sitzung traktandieren wollen (Art. 47, Abs. 5 Gemeindeordnung). Da es sich bei Immobiliengeschäften in den meisten Fällen um höhere Kreditbeträge handelt, kommt die obgenannte Kompetenzerweiterung des Gemeinderates faktisch nie zum Tragen. Der Grosse Gemeinderat seinerseits kann abschliessend Kredite bis 1,5 Mio. Franken, resp. 3 Mio. Franken mit fakultativem Referendum bewilligen. Liegenschaftsgeschäfte darüber hinaus würden dem Stimmvolk vorgelegt.

In den letzten Jahren wurde es für die Gemeinde zunehmend schwierig, auf dem Immobilienmarkt Liegenschaften zu erwerben. Da die Gemeinde in der Vergangenheit nicht eine aktive Immobilienpolitik betrieben hat, kam dieser Umstand bislang nur in seltenen Fällen vor. Es hat sich aber in den wenigen Geschäften gezeigt, dass die Gemeinde im Vergleich zu privaten Interessenten klar benachteiligt ist, weil sie zu wenig schnell agieren kann und alle Verhandlungsangebote entsprechend publik werden. Die Verkäuferschaft ist in den meisten Fällen nicht bereit, mehrere Monate zu warten, bis das entsprechende finanzkompetente Organ den Kredit genehmigt hat. Der Erwerb der Liegenschaft «Bahnhofstrasse 23» im Sommer 2021 konnte nur dank idealen Umständen realisiert werden. Die Sitzung des Grossen Gemeinderates fand zufälligerweise während der Ausschreibungsfrist der Verkäuferschaft statt.

Ein geeignetes Instrument bietet ein Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften. Der Gemeinderat kann damit zum richtigen Zeitpunkt auf dem Immobilienmarkt agieren. Andere Gemeinden und Städte kennen dieses Instrument bereits und wenden es schon seit Jahren erfolgreich an.

Definition Liegenschaft

Eine Liegenschaft im Sinne des Gesetzes (eidgenössische Grundbuchverordnung GBV, Art. 2) ist «jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen». Dies bedeutet, dass der Begriff «Liegenschaft» sowohl ein bebautes als auch ein unüberbautes Grundstück beinhaltet.

2. Bericht

Definition und rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für Rahmenkredite ist auf Kantonebene in Art. 108 der Gemeindeverordnung und auf Gemeindeebene in Art. 20 der Gemeindeordnung zu finden. Der Rahmenkredit beinhaltet vom Ablauf her eine Staffelung: Nach der Genehmigung durch den GGR beschliessen die Stimmberechtigten den Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften. Dann beschliesst der Gemeinderat bei jeder zu erwerbender Liegenschaft einen so genannten Objektkredit in eigener Kompetenz. Das Geschäft wird vorgängig der Finanzkommission als vorberatendes Organ vorgelegt. Der Gemeinderat hat die Kompetenz, so viele Objektkredite zu

beschlossen, bis der Rahmenkredit ausgeschöpft ist. Im Beschluss über den Rahmenkredit muss zudem auch die Laufzeit festgelegt werden. Die Dauer soll auf maximal 10 Jahre beschränkt werden. Mit dieser relativ kurzen Laufzeit soll sichergestellt werden, dass das politische Gefüge im Gemeinderat auf absehbare Zeit abgeschätzt werden kann.

Sämtliche Veräusserungen von Liegenschaften erfolgen wie bisher gemäss den ordentlichen finanzrechtlichen Zuständigkeiten.

Aktive Bodenpolitik

Der Gemeinderat hat im Frühjahr 2021 die Richtlinien zur Immobilienpolitik erlassen und sich eingehend mit der künftigen Immobilienstrategie auseinandergesetzt. Die strategischen Grundsätze umschreiben, dass sich die benötigten Gebäude und Anlagen im Grundsatz im Alleineigentum oder in Ausnahmefällen im Miteigentum der Gemeinde befinden sollen. Zentrales Element der Immobilienstrategie ist die aktive Bodenpolitik, welche in der Richtlinie wie folgt beschrieben wird:

Ziff.5.5

Spiez betreibt eine aktive Land- und Immobilienpolitik und nutzt die sich bietenden Möglichkeiten zur Beschaffung von Grundstücken und Immobilien, welche zur Sicherstellung von Gemeindeaufgaben, zur Verfolgung strategischer Ziele, zur nachhaltigen Ortsentwicklung, zur Erzielung von städtebaulichen Aufwertungen oder als Baulandreserven dienen. Bei Käufen prüft sie, ob die Kosten und der Nutzen langfristig in einem vorteilhaften Verhältnis stehen. Das ist nicht gegeben, wenn das gewünschte Ziel durch andere Instrumente (Vereinbarung von Dienstbarkeiten, Zumietung etc.) wirtschaftlicher erreicht werden kann. Das Prinzip der Kosten-/Nutzenanalyse und das Gegenüberstellen verschiedener Handlungsoptionen für die Evaluation der wirtschaftlichsten Zielerreichung gilt grundsätzlich gleichermassen für den Fall einer Investition wie auch einer Devestition.

Grundsätzlich betreibt der Gemeinderat eine aktive Bodenpolitik (gezielter Kauf und Abtausch von Land) und vergrössert damit den Handlungsspielraum.

Der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften ist ein notwendiges Instrument, um eine aktive Bodenpolitik in beschriebenem Sinne zu betreiben. Die Ziele, welche die Gemeinde mit Liegenschaftskäufen über den Rahmenkredit verfolgt, sind vielfältig. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

- **Förderung preisgünstiges Wohnen,**
- **Land sichern, welches Entwicklungsmöglichkeiten bietet im Bereich öffentlicher Nutzungen oder für Erschliessungsvorhaben,**
- **Areale in Entwicklungsgebieten kaufen und sich so ein Mitspracherecht bei späteren Planungen von Überbauungen sichern,**
- **Entflechtung komplizierter Eigentümerstrukturen,**
- **Arrondierung eigener Grundstücke.**

Alle obgenannten Anwendungszwecke sind rein strategischer Natur. Die Gemeinde mischt sich wie bislang nicht in den Immobilienmarkt ein, ohne übergeordnete Ziele zu verfolgen.

Es ist möglich, dass sich die strategischen Ziele und die Bedürfnisse der Gemeinde Spiez in Zukunft ändern werden. Zudem kann sich im Laufe der Zeit auch der Verwendungszweck einer Parzelle ändern. Aus diesem Grund wurden die oben formulierten Ziele des Rahmenkredits bewusst offen formuliert. So besitzt der Gemeinderat die nötige Flexibilität, um zu jedem Zeitpunkt angemessen über Liegenschaftskäufe entscheiden zu können. Enger formulierte Ziele und Auflagen könnten dazu führen, dass der Rahmenkredit gar nicht angewendet werden kann. Der Gemeinderat hat in einer Weisung festgehalten, wie er den Rahmenkredit anwenden will. Der Entwurf der Weisung liegt dem vorliegenden Antrag bei. Die Weisung wird nach der Bewilligung des Rahmenkredits durch die Stimmberechtigten vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Anwendung des Rahmenkredits

Der Gemeinderat macht bei Liegenschaftskäufen nur dann vom Rahmenkredit Gebrauch, wenn der Weg über die ordentliche Kompetenzordnung gemäss Gemeindeordnung nicht möglich oder nicht angebracht ist. So ist in gewissen Situationen ein rascheres Vorgehen notwendig, weil der ordentliche Instanzenweg (Parlament, ev. Volksabstimmung) den Vertragspartnern zu lange dauert und das Geschäft sonst nicht vollzogen werden könnte. Zudem bietet die Tatsache, dass der Gemeinderat über die abschliessende Kompetenz für Liegenschaftskäufe verfügt, den Vertragspartnern eine rasche verbindliche Zusage. Parlaments- und Volksabstimmungen bergen für die Vertragspartner ein gewisses Risiko. Ein weiterer Grund könnte die Diskretion darstellen. Die Verkäuferschaft schätzt es teilweise nicht, wenn in den öffentlich einsehbaren Botschaften (Grosser Gemeinderat, Volksabstimmung) Vertragsdetails publik gemacht werden. Fehlende Diskretion kann dazu führen, dass die Gemeinde gar nicht erst als Kaufinteressentin berücksichtigt wird. Die "Spielregeln" für die Verwendung des Rahmenkredits hat der Gemeinderat in einer Weisung festgehalten. Darin steht zusammengefasst folgendes:

- Der Gemeinderat beschliesst Objektkredite bis zu einer Limite von CHF 4 Mio. pro Geschäft.
- Die Voraussetzungen, welche mit dem Rahmenkredit erreicht werden sollen, werden aufgezählt.
 - **Der Gemeinderat verwendet den Rahmenkredit, wenn rasches Vorgehen erforderlich ist,**
 - **wenn die Vertragspartner auf eine rasche verbindliche Zusage Wert legen oder**
 - **wenn erkennbar ist, dass die Diskretion einen hohen Stellenwert hat.**
- Die Berichterstattung an die Geschäftsprüfungskommission GPK und im Verwaltungsbericht wird geregelt.

Kredithöhe, Dauer und Berichterstattung

Die Höhe des Rahmenkredites wird mit CHF 8 Mio. beantragt. Auf den ersten Blick erscheint dies ein hoher Wert. In Anbetracht dessen, dass im Immobilienbereich hohe Geldsummen «im Spiel» sind, relativiert sich dieser Betrag und kann auch aufgrund der Gemeindegrösse gerechtfertigt werden. Der Rahmenkredit als Instrument kann nur seine volle Wirkung erzielen, wenn der Gemeinderat – unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen – über eine längere Zeit frei agieren kann. Würde der Betrag für den Rahmenkredit zu tief angesetzt, könnte der Gemeinderat bereits nach wenigen Geschäften nicht mehr handeln. Ein dringendes Geschäft würde dann aufgrund des zu geringen Restkredites nicht mehr im Rahmenkredit abgewickelt werden können.

Art. 20, Abs. 3 der Gemeindeordnung verlangt, dass der Rahmenkredit mit einer Laufzeit versehen ist. Der vorliegende Rahmenkredit soll spätestens nach 10 Jahren abgerechnet werden. Ist der Rahmenkredit über CHF 8.0 Mio. zu einem früheren Zeitpunkt ausgeschöpft, wird er umgehend dem Grossen Gemeinderat zur Abrechnung vorgelegt.

Im Verwaltungsbericht soll ausgewiesen werden, welche Liegenschaftsgeschäfte die Gemeinde in der jeweiligen Berichtsperiode über den Rahmenkredit abgewickelt hat. Zusätzlich soll jeweils Ende Jahr die Geschäftsprüfungskommission (GPK) über die entsprechenden Aktivitäten informiert werden.

In diesem Zusammenhang muss der GPK der Nachweis erbracht werden, warum das entsprechende Liegenschaftsgeschäft nicht über den ordentlichen Weg der Kreditkompetenzen abgewickelt wurde.

3. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Beschluss des Rahmenkredites werden direkt keine finanziellen Auswirkungen entstehen. Erst mit dem jeweiligen Beschluss des Objektkredites durch den Gemeinderat werden finanzielle Verpflichtungen eingegangen. Der Rahmenkredit kann sowohl für Liegenschaften des Verwaltungsvermögens als auch für Liegenschaften des Finanzvermögens verwendet werden.

Bei «Liegenschaftsgeschäften» des Finanzvermögens werden keine Folgekosten entstehen und der Steuerhaushalt wird nicht belastet. Die Finanzanlage soll eine Rendite erzielen oder mindestens für strategische Zwecke getätigt werden. Hier wird auch eine geringere Rendite akzeptiert. Beim Kauf von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens entstehen dagegen Folgekosten mittels Abschreibungen, Zinsen und Betriebskosten. Die Folgekosten werden den Steuerhaushalt oder die jeweilige Spezialfinanzierung belasten und müssen sich grundsätzlich mit der Aufgabenerfüllung der Gemeinde rechtfertigen. Die Investitionen und die daraus resultierenden Folgekosten müssen für den jeweiligen Haushalt tragbar sein und werden beim entsprechenden Kreditantrag ausgewiesen. Die Haushaltsgrundsätze der Sparsamkeit und der Wirtschaftlichkeit werden auch für die jeweiligen Investitionen oder Finanzanlagen angewendet.

4. Antrag

1. Für den Kauf von Liegenschaften wird ein Rahmenkredit von CHF 8.0 Mio. zu Handen der Volksabstimmung vom 25. September 2022 gesprochen.
2. Der Gemeinderat kann pro Objektkredit für den Kauf einzelner Liegenschaften bis CHF 4.0 Mio. beschliessen und informiert bei erfolgreichem Abschluss die Öffentlichkeit.
3. Der Rahmenkredit wird über eine Laufzeit von 10 Jahren gewährt.
4. Der Rahmenkredit wird dem Grossen Gemeinderat zur Abrechnung vorgelegt, sobald er ausgeschöpft ist oder die Laufzeit abgelaufen ist.
5. Die Urnenbotschaft Der Urnenbotschaft wird zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2022 zugestimmt.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beilagen

- Entwurf Weisung zum Rahmenkredit Erwerb Liegenschaften
- Entwurf Urnenbotschaft vom 25. September 2022 «Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften»

Spiez, 23. Mai 2022