

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Liegenschaft Spiezbergstrasse 7, Spiez Parzelle Nr. 2352 / Kauf, Gesamtkredit von Fr. 1'530'000

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 39 a) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Spiezbergstrasse 7, Spiez Parzelle Nr. 2352 wird zugestimmt.
2. Hierfür wird ein Gesamtkredit von Fr. 1'530'000 bewilligt.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Art. 39 a) der Gemeindeordnung.
4. Die Abrechnung über diesen Kredit ist nach Vollzug des Geschäftes dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage

Die Abteilung Finanzen hat mit den Eigentümern der Liegenschaft Spiezbergstrasse 7, Parzelle Nr. 2352, vor einiger Zeit Kontakt aufgenommen und ihr Interesse an der Liegenschaft bekundet.

2. Bericht

Mit einer Vertretung der Eigentümerschaft fanden verschiedene Besprechungen statt. In der Folge wurden die Eigentumsverhältnisse geklärt. Die Eigentümerschaft hat früh signalisiert, die Liegenschaft zu verkaufen. Die Eigentümerschaft war bereit, mindestens eine Verkehrswertschätzung durch einen anerkannten Schätzer in Auftrag zu geben. Der Gemeinde lagen schliesslich zwei Verkehrswertschätzungen resp. ein Richtpreis vor.

Die Parzelle Nr. 2352 befindet sich im Zentrum von Spiez an sehr zentraler und hochstrategischer Lage im Bereich Längenstein, umgeben von Parzellen in der ZöN, Zone für öffentliche Nutzung. Die Parzelle misst 1'799m² und liegt in der Zone W2 (Wohnzone zweigeschossig). Alle umgebenden Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Gemeinde Spiez. Es wäre denkbar, bei der nächsten Ortsplanungsrevision die Parzelle Nr. 2352 sowie die beiden benachbarten Parzellen in eine ZöN umzuwandeln, um eine grosse, zusammenhängende ZöN-Fläche für allfällige bedeutende Bauvorhaben der Gemeinde Spiez zu erhalten.

Die Liegenschaft ist in gutem Zustand und beinhaltet 390m² Hauptnutzfläche (3 Wohnungen) und 189m² Fläche Nebennutzung.

Aufgrund der strategischen Lage der Parzelle und der damit verbundenen Möglichkeit zur Arrondierung der angrenzenden Gemeindeliegenschaften ist die Liegenschaft für die Gemeinde Spiez von sehr hohem Interesse.

Die Abteilung Finanzen führte im Anschluss eine Besichtigung der Liegenschaft Spiezbergstrasse 7 durch. Dabei wurde insbesondere der Zustand der drei Wohnungen aufgenommen. Der Liegenschaft wird insgesamt ein guter Zustand attestiert. In der zurzeit leerstehenden Wohnung (EG) müssten einige Unterhaltsarbeiten getätigt werden, um die Wohneinheit anschliessend attraktiv vermieten zu können. In der Folge hat die Abteilung Finanzen den Eigentümern ein Kaufangebot von CHF 1,49 Mio. abgegeben. Das Kaufangebot liegt ungefähr in der Mitte der zwei vorliegenden Schätzungen resp. Richtpreises.

Die Eigentümerschaft hat dem Kaufangebot zugestimmt. Um den Kauf für alle Parteien verbindlich zu machen, hat die Gemeinde angeregt, ein Vorvertrag zu auszuarbeiten. Dieser wurde schliesslich am 31. Oktober 2018 – vorbehaltlich der Genehmigung des finanzkompetenten Organes (GGR) - unterzeichnet.

3. Kaufpreis

Der Kauf dieser Liegenschaft betrifft nicht direkt die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Dementsprechend wird die Liegenschaft bei einem Kauf dem Finanzvermögen zugeführt. Somit fällt sie nicht unter die Abschreibungsbestimmungen des Verwaltungsvermögens. Die jährlichen Folgekosten beschränken sich daher auf den baulichen Unterhalt sowie den kalkulatorischen Zins für die Finanzierung der Liegenschaft. Aufgrund der zugrundeliegenden Mieterträge kann davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft eine positive Rendite abwirft und somit den Finanzhaushalt nicht belastet. Nebst dem Kaufpreis von Fr. 1'490'000 fallen bei dieser Handänderung noch voraussichtliche Kosten von ca. Fr. 40'000.00 (Handänderungssteuer, Grundbuch- und Beurkundungsgebühren, etc.) an. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf Fr. 1'530'000.

4. Erwägungen des Gemeinderates zum Kauf der Liegenschaft

- Aufgrund der zentralen Lage der Parzelle und der damit verbundenen Möglichkeit zur Arrondierung der angrenzenden Gemeindeliegenschaften sollte die Liegenschaft Parzelle 2352 erworben werden.
- Der Kauf dieses Grundstücks ist von strategischer Bedeutung und wäre künftig mit entsprechend planerischen Freiheiten verbunden.
- Der Erwerb der Liegenschaft Spiezbergstrasse 7 führt aufgrund der bestehenden Mietverträge und den damit verbundenen Mieterträgen zu keiner Belastung des Finanzhaushaltes. Es resultiert eine Rendite. Auch aufgrund der aktuellen Zinssituation erscheint die Anlage sinnvoll.
- Der Kaufpreis von Fr. 1'490'000 scheint unter den gegebenen Umständen als vertretbar.

5. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, dem Kauf der Liegenschaft Spiezbergstrasse 7, Parzelle Nr. 2352 zuzustimmen und den Gesamtkredit von Fr. 1'530'000 zu genehmigen.

- Situationsplan
- Zonenplan
- Fotos

Spiez, 24. Oktober 2018/da