



Gemeinde Köniz		
Parlamentssitzung 7. Dezember 2015		Traktandum 5

Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften

Beschluss und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Seit Jahrzehnten betreibt die Gemeinde Köniz eine aktive Bodenpolitik. Mit gezielten Käufen von bebautem und unbebautem Land steuern die Behörden die Entwicklung der Gemeinde im Sinne der vorgegebenen Strategien und Richtlinien. Als ideales Instrument dafür hat sich in den vergangenen 45 Jahren der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften¹ erwiesen. Die Könizer Stimmberechtigten haben in den Jahren 1970 und 1984 solche Rahmenkredite in der Höhe von 20 Millionen Franken (1970) respektive 25 Millionen Franken (1984) bewilligt. Mit einem Rahmenkredit hat der Gemeinderat die Kompetenz, einzelne Liegenschaftskäufe zu beschliessen, bis der Kredit ausgeschöpft ist.

Der Rahmenkredit von 1984 ist bis auf eine Restanz von wenigen 10'000 Franken aufgebraucht. Um weiterhin die Möglichkeit zu haben, rasch und diskret Liegenschaftskäufe tätigen zu können, beantragt der Gemeinderat einen neuen Rahmenkredit in der Höhe von 25 Millionen Franken. Die Absicht, einen neuen solchen Kredit zur Abstimmung zu bringen, entspricht auch dem Willen des Parlaments. Dieses hat am 16. September 2013 die Motion 1306 (SP Köniz), „Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften – auch für gemeinnützigen Wohnbau“, einstimmig erheblich erklärt. Weil mit vorliegendem Antrag die Anliegen der Motion erfüllt werden, beantragt der Gemeinderat dem Parlament, die Motion als erfüllt abzuschreiben.

2. Der Rahmenkredit – Einordnung, Ziele, Anwendung

2.1. Die Bedeutung einer aktiven Bodenpolitik

Die Gemeinde Köniz hat sich insbesondere in den letzten 25 Jahren positiv entwickelt. Es gelang, ein gesundes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen zu erreichen und gleichzeitig die Identität als städtische und ebenso ländliche Gemeinde zu bewahren und sogar zu stärken.

¹ * Eine Liegenschaft im Sinne des Gesetzes (eidg. Grundbuchverordnung (GBV), Art. 2) ist jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen.

Diese positive Entwicklung ist nicht zuletzt eine Folge der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde. In den vergangenen Jahrzehnten ist es gelungen, an strategisch wichtigen Orten Grundstücke zu erwerben. Mit eigenen Grundstücken oder in Partnerschaften mit Privaten kann die Gemeinde ihre Entwicklungsziele wesentlich leichter erreichen, als wenn sie dies allein mit Planungsinstrumenten, Bewilligungen und Verboten tun müsste. Auch in Zukunft ist eine aktive Bodenpolitik unerlässlich, um die in der laufenden Ortsplanungsrevision formulierten Ziele zu erreichen: eine moderne, qualitätsvolle und auf lokale Bedürfnisse abgestimmte Entwicklung der Gemeinde Köniz zu ermöglichen. Ortsplanerisch zentrale Elemente wie die Siedlungsentwicklung nach innen und die Aufwertung des öffentlichen Raums kann die Gemeinde mit aktiver Bodenpolitik direkt beeinflussen.

2.2. Ziele und Nutzen des Rahmenkredits

Der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften ist ein ideales Instrument, um eine aktive Bodenpolitik in beschriebenen Sinne zu betreiben. Das Instrument hat sich seit dessen Einführung im Jahre 1970 bewährt. Die Ziele, welche die Gemeinde mit Liegenschaftskäufen über den Rahmenkredit verfolgt, sind vielfältig. Zum Beispiel kann sie Land sichern, welches Entwicklungsmöglichkeiten bietet im Bereich öffentlicher Nutzungen oder für Erschliessungsvorhaben. Sie kann auch Areale in Entwicklungsgebieten kaufen und sich so ein Mitspracherecht bei späteren Überbauungen sichern. Damit ist sie in der Lage, die Bautätigkeit – insbesondere auch deren zeitlichen Verlauf – zu beeinflussen. So werden nicht zuletzt die An- und die Umsiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gefördert und Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen oder erhalten. Weitere mögliche Ziele eines Liegenschaftskaufs sind: Aufbereitung von Land für Investoren, Entflechtung komplizierter Eigentümerstrukturen, Arrondierung eigener Grundstücke und Verhindern von Spekulation. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Es ist möglich, dass sich die strategischen Ziele und die Bedürfnisse der Gemeinde Köniz 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 und sind lediglich als Richtschnur zu verstehen. 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 in Kraft gesetzt.

Der Nutzen des Rahmenkredits lässt sich nicht zuletzt aus den Käufen ablesen, welche in den vergangenen Jahrzehnten über den Kredit abgewickelt wurden. Beispielsweise konnten die qualitativ hochstehenden Überbauungen „Hertenbrünnen“ in Schliern und „Am Hof“ in Köniz auf gemeindeeigenem Land realisiert werden. Die Gemeinde profitiert dabei nicht nur von den Einnahmen aus Baurechtszinsen, sondern auch von den Steuererträgen der Bewohnerinnen und Bewohner dieser Überbauungen.

Nachfolgend werden zehn Beispiele aufgelistet von Liegenschaftskäufen, welche der Gemeinderat über den Rahmenkredit abgewickelt hat (neuere zuerst). Die Beispiele bilden die Breite der Anwendungsmöglichkeiten des Rahmenkredits ab. Die oben erwähnten Überbauungen „Hertenbrünnen“ und „Am Hof“ sind absichtlich nicht nochmals aufgeführt.

- Liebefeld, Mehrfamilienhäuser Stationsstrasse 1 / Schwarzenburgstrasse 178 und 180: vorerst Beibehalten von günstigen Wohnungen, später Neuüberbauung zusammen mit der BLS unmittelbar beim Bahnhof Liebefeld. Testplanung abgeschlossen.
- Liebefeld, Mehrfamilienhaus Könizstrasse 207: Erhalt von günstigem Wohnraum.

- Köniz, Stapfenstrasse 4: strategisch wichtiges Grundstück im Zentrum von Köniz. Neuüberbauung geplant, Architekturwettbewerb 2012 abgeschlossen. Überbauungsordnung in Arbeit.
- Köniz, Weiermatt, Land hinter Schwimmbad: Zone für Freizeitanlagen und Sport. Erweiterungsmöglichkeiten für das Bad oder geeignete Betriebe.
- Mittelhäusern, beim Bahnhof: strategische Reserve. Bestehendes Gebäude bietet günstigen Lagerraum.
- Schliern, Gaselstrasse 5: Einfamilienhaus gekauft. Strategisch wichtiges Grundstück im Zentrum von Schliern.
- Niederscherli, Sunnebärg: Bauland ersteigert; unterdessen im Baurecht abgetreten und überbaut.
- Köniz, Schwarzenburgstrasse 295: strategisch wichtiges Grundstück in einer Strassengabelung; Verwaltungsgebäude; heute fremdvermietet.
- Köniz, Sägestrasse, Land vor dem Stettlergut: Es bestand die Bauabsicht für ein Wehrdienstmagazin und ein Schulgebäude. Realisiert wurden das Hauptgebäude der Feuerwehr und die Hauptwache der Kantonspolizei. Vor der Realisierung steht ein Mehrfamilienhaus.
- Niederwangen, Ried: Beteiligung an einer grossen Miteigentümergeinschaft. Aktives Mitwirken bei der Planung; Areal ist etwa zu 40 % überbaut.

2.3. Rechtliche Grundlage, Anwendung

2.3.1. Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage für Rahmenkredite wie den vorliegend beantragten ist auf Kantonsebene in Art. 108 der Gemeindeverordnung und auf Gemeindeebene in Art. 74 der Gemeindeordnung zu finden. Der Rahmenkredit beinhaltet vom Ablauf her eine Staffelung: Zuerst beschliessen die Stimmberechtigten den Rahmenkredit für Liegenschaftskäufe im beschriebenen Sinn. Dann beschliesst der Gemeinderat bei jedem Kauf über einen so genannten Objektkredit. Er hat die Kompetenz, so lange Objektkredite zu beschliessen, bis der Rahmenkredit ausgeschöpft ist. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat gegen den geplanten Rahmenkredit keine rechtlichen Vorbehalte eingebracht.

2.3.2. Wann macht der Gemeinderat vom Rahmenkredit Gebrauch?

Der Gemeinderat macht bei Liegenschaftskäufen nur dann vom Rahmenkredit Gebrauch, wenn der Weg über die ordentliche Kompetenzordnung gemäss Gemeindeordnung nicht angezeigt 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 willkommene Verlässlichkeit – Parlaments- und Volksabstimmungen bergen für die Vertragspartner ein gewisses Risiko. Und nicht zuletzt geht es um Diskretion: Die Verkäufer schätzen es manchmal nicht, wenn in den öffentlich einsehbaren Botschaften (Parlament, ev. Volk) 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 5 Mio. pro Geschäft.
- Die Ziele, welche mit dem Rahmenkredit erreicht werden sollen, werden aufgezählt.
- Der Gemeinderat verwendet den Rahmenkredit, wenn rasches Vorgehen erforderlich ist,
- wenn die Vertragspartner auf Verlässlichkeit Wert legen sowie
- wenn erkennbar ist, dass auf Diskretion einen hohen Stellenwert hat.

- Die Berichterstattung an die GPK und im Verwaltungsbericht wird geregelt.

2.3.3. Kredithöhe, Rechenschaft

Aufgrund der durchwegs positiven Erfahrungen seit der Bewilligung des letzten Rahmenkredits von 25 Millionen Franken im Jahr 1984 sieht der Gemeinderat keinen Anlass, eine andere Kreditsumme zu beantragen. Während beim Rahmenkredit 1984 die Höhe der beantragten Summe im Vergleich zum Rahmenkredit 1970 teuerungsbedingt von 20 Millionen Franken auf 25 Millionen Franken erhöht wurde, wird diesmal auf eine Teuerungsanpassung verzichtet. Der Gemeinderat beantragt deshalb einen Rahmenkredit in der Höhe von 25 Millionen Franken. Der 1984 bewilligte Kredit reichte für einen Zeitraum von gut 30 Jahren aus. Wie lange der neue Kredit ausreichen wird, kann nicht abgeschätzt werden.

Wie bis anhin wird der Gemeinderat im Verwaltungsbericht ausweisen, welche Liegenschaftsgeschäfte er in der jeweiligen Berichtsperiode über den Rahmenkredit abgewickelt hat. Neu wird er zusätzlich jeweils Ende Jahr die GPK über die entsprechenden Aktivitäten informieren.

3. Die Motion 1306

Am 16. September 2013 hat das Parlament die Motion 1306 der SP Köniz, „Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften – auch für gemeinnützigen Wohnbau“, einstimmig erheblich erklärt. Neben der generellen Forderung nach einem neuen Rahmenkredit legten die Motionäre bei den Zielen des Rahmenkredits besonderen Wert auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Grundsätzlich unterstützt der Gemeinderat diese Absicht der Motionäre. Wie unter Ziffer 2.2 dargelegt, will er jedoch den Verwendungszweck des Rahmenkredits möglichst offen halten und sich aus genannten Gründen nicht durch konkrete Vorgaben in seiner Handlungsfreiheit einschränken lassen. Ob auf einem bestimmten gemeindeeigenen Grundstück gemeinnütziger Wohnungsbau realisiert werden soll oder nicht, ergibt sich aus der Situation zum Zeitpunkt einer geplanten Überbauung. Nichtsdestotrotz ist es für den Gemeinderat eine Selbstverständlichkeit, dass gemeindeeigenes Land auch für gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet werden **soll**. So geschehen im Jahr 2014 an der Talbodenstrasse in Schliern, wo ein soeben mit der Absicht der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau erworbenes Grundstück im Baurecht an die Genossenschaft Wohnraum Köniz, an welcher die Gemeinde beteiligt ist, abgegeben wurde (Parlamentsbeschluss vom 28. April 2014). Die Genossenschaft Wohnraum Köniz wird rund 25 Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau erstellen. Ein weiteres Beispiel ist der Verkauf einer Parzelle am Finkenweg im Spiegel (Blinzern) an die Genossenschaft Wohnraum Köniz (Parlamentsbeschluss vom 10. März 2003).

Der Gemeinderat betrachtet die in der Motion formulierten Aufträge als erfüllt und beantragt dem Parlament dementsprechend, die Motion 1306 abzuschreiben.

4. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Würde der vorliegend beantragte Rahmenkredit vom Parlament oder von den Stimmberechtigten nicht bewilligt, könnte der Gemeinderat keine Einzelkäufe von Liegenschaften mehr beschliessen. Er könnte solche Käufe nur noch über den ordentlichen Kompetenzenweg, wie er in der Gemeindeordnung festgeschrieben ist, tätigen. Die Abwicklung würde viel länger dauern, bei Käufen in Kompetenz der Stimmberechtigten über ein halbes Jahr.

Der Gemeinderat verliere im Rahmen seiner Bemühungen um eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik ein wichtiges Steuerungsinstrument. Er hätte nicht mehr die Möglichkeit, bei Bedarf gezielt, rasch und diskret zu agieren und würde als Akteur auf dem Liegenschaftsmarkt an Attraktivität einbüßen. Dies alles geschähe zum Nachteil einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Köniz.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit X zu Y Stimmen bei Z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Kauf von Liegenschaften wird ein Rahmenkredit von 25 Millionen Franken gesprochen. Der Gemeinderat kann die Objektkredite für den Kauf einzelner Liegenschaften beschliessen.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.
3. Die Motion 1306 (SP Köniz), "Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften – auch für gemeinnützigem Wohnbau", wird abgeschrieben.

Köniz, 14. Oktober 2015

Der Gemeinderat

Beilagen

- Beilage 1: Entwurf Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten
- Beilage 2: Entwurf Stimmzettel
- Beilage 3: Kurzbeurteilung Amt für Gemeinden und Raumordnung
- Beilage 4: Beantwortung Motion 1306 vom 16. September 2013
- Beilage 5: Entwurf Weisung "Verwendung Rahmenkredit"

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 77
Telefax 031 633 77 41

www.be.ch/agr

Gemeindeverwaltung Köniz
Direktion Präsidiales und Finanzen
Fachstelle Recht
z.H. Herr Roland Feuz
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

Sachbearbeiter: Monique Schürch
G.-Nr.: 170 15 400
Mail: monique.schuerch@jgk.be.ch

25. Juni 2015



EG Köniz; Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften/Anfrage

Sehr geehrter Herr Feuz

Mit Schreiben vom 10. Juni ersuchten Sie das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) Ihnen mitzuteilen, ob aus dessen Sicht rechtliche Einwände gegen die aktuellen Papiere vorhanden sind. Es handelt sich dabei um

- Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften: Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament
- Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften: Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten.

Gerne halte ich fest, dass die Papiere aus Sicht des AGR rechtlich nicht zu beanstanden sind.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Gemeinden

Monique Schürch, Fürsprecherin
Leiterin Gemeinderecht



1306 Motion (SP Köniz) "Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften - auch für gemeinnützigen Wohnbau"

Beantwortung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Vorstosstext

Der Gemeinderat wird beauftragt, einen Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften zur Abstimmung zu bringen. Dieser soll insbesondere folgenden Zielen dienen:

- Erwerb von Land, das zu einem geeigneten Zeitpunkt im Baurecht an gemeinnützigen Wohnbauträger abgegeben werden kann, mit der Auflage günstige Wohnungen mit Kostenmiete zu erstellen.
- Sicherung von Land für Entwicklungen im Bereich öffentlicher Nutzungen
- Sicherung von Arealen in Entwicklungsgebieten
- Aufbereitung von Land für Investoren
- Entflechtung komplizierter Eigentümerstrukturen
- Arrondierung eigener Grundstücke

Der Gemeinderat orientiert regelmässig die GPK über die getätigten Landkäufe und listet diese im jährlichen Verwaltungsbericht auf.

Begründung

Bereits 1970 wurde ein Rahmenkredit von 20 Millionen Franken und 1984 ein Rahmenkredit von 25 Millionen Franken bewilligt. Letzterer wurde in jüngster Zeit ausgeschöpft. Ein neuer Rahmenkredit ist nötig, damit der Gemeinderat rasch und verlässlich Landgeschäfte abwickeln kann. Der ordentliche Instanzenweg mit Parlaments- und allfälligem Volksentscheid dauert lange und schreckt viele Anbieter zurück, mit der Gemeinde in Verhandlung zu treten. Die Zuteilung der Kompetenz an den Gemeinderat zum Abschluss von Liegenschaftsgeschäften durch einen Rahmenkredit stärkt die Gemeinde auf dem Liegenschaftsmarkt. Dieser soll den Rahmenkredit nur in dringenden Fällen beanspruchen. Für den übrigen Landerwerb gilt die in der Gemeindeordnung festgelegte Kompetenzen Ordnung.

In der Vorlage an das Parlament begründet der Gemeinderat die Höhe des Rahmenkredits. Dessen Höhe ist auf den mutmasslichen Bedarf für den in raumplanerischen Belangen üblichen Planungshorizont von 15 Jahren auszurichten.

Die Schaffung gemeinnützigen Wohnraums ist in den Aufgabenbestimmungen der Bundesverfassung. So müssen sich gemäss Artikel 41 Absatz 1 Buchstabe e der BV Bund und Kantone dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Im Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsartikel der Bundesverfassung (Art. 108 BV) findet sich ebenfalls das Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch gemäss der Verfassung des Kantons (Art. 30 Sozialziele) setzen sich Kanton und Gemeinden zum Ziel, dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können. Das ist eine Daueraufgabe, auch für Köniz. Der Rahmenkredit soll darum neben anderem eine aktive Wohnbaupolitik ermöglichen, die zu bezahlbaren und langfristig günstigen Wohnungen führt. Wohnungen, die an die Kostenmiete gebunden sind, sind langfristig 20% günstiger als solche, bei denen ein Gewinn nicht in das Wohnbauprojekt reinvestiert wird.

Eingereicht

18. März 2013

Unterschrieben von 19 Parlamentsmitgliedern

Christoph Salzmann, Hugo Staub, Christian Roth, Vanda Descombes, Martin Graber, Bruno Schmucki, Stephie Staub-Muheim, Annemarie Berlinger-Staub, Markus Willi, Liz Fischli-Giesser, Jan Remund, Andreas Lanz, Thomas Frey, Philippe Guéra, Hermann Gysel, Patrik Locher, Verena Koshy, Ulrich Witschi, Ruedi Lüthi

Antwort des Gemeinderates

Formelle Prüfung:

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (siehe Abklärung des Gemeindeschreibers, Beilage 1).

Stellungnahme Gemeinderat:

Mit der Motion werden offene Türen ingerannt. Der Entwurf einer entsprechenden Botschaft liegt seit längerer Zeit vor. Der sog. Rahmenkredit hat sich während mehr als vier Jahrzehnten bewährt. Die Gemeinde ist dank diesem Instrument an vielen Orten diskret und rasch zu Liegenschaften gekommen, welche sie zur Erreichung von strategischen Zielen verwenden konnte und immer noch kann.

Es ist vorgesehen, dem Parlament und gegebenenfalls den Stimmberechtigten von Köniz Ende 2014 einen neuen Rahmenkredit zu beantragen. Diese Zeit wird benötigt, um bei der entsprechenden Stelle des Kantons nochmals abzuklären, in welcher Form eine solche Kompetenzdelegation, die der Rahmenkredit letztlich darstellt, heute rechtens ist. Die heute vom Kanton vorgegebenen Regeln sind strenger als 1970 und 1984. Der Gemeinderat muss die Zustimmung des Kantons (AGR) einholen, bevor das Geschäft dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten vorgelegt wird. Diese Abklärungen werden nun nochmals an die Hand genommen.

Die Rahmenkredite 1970 und 1984 fanden bei den Stimmberechtigten jeweils nur knappe Mehrheiten. Die angekündigte Vorlage muss daher bereits im Parlament eine breite Unterstützung finden, damit sie vor den Stimmberechtigten eine Chance hat. Dabei hilft die Tatsache, dass die Gemeinde den Stimmberechtigten an zahlreichen Beispielen belegen kann, was sie mit den beiden bisherigen Rahmenkrediten erreicht hat.

Antrag des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird erheblich erklärt.

Köniz, 7. August 2013

Der Gemeinderat

Beilage

- Abklärungen des Gemeindeschreibers



Rahmenkredit für den Liegenschaftserwerb (GRB xxx vom xxx)

1. Geltungsanspruch

Die vorliegende Weisung regelt den Vollzug des Rahmenkredits für den Liegenschaftserwerb näher. Die nachfolgenden Grundsätze sind schon bei den Vertragsverhandlungen und bei der Vorbereitung der entsprechenden Gemeinderatsgeschäfte zu beachten.

2. Betragsmässige Limite für Objektkredite

Der Gemeinderat beschliesst Objektkredite bis zu einer Limite von CHF 5 Mio. pro Geschäft.

3. Ziele im Allgemeinen

Der Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften kann eingesetzt werden, um eines oder mehrere der nachfolgend genannten Ziele anzustreben oder ein Ziel, das gleichwertig ist:

- Sichern von Land, das Entwicklungsmöglichkeiten bietet im Bereich öffentlicher Nutzungen oder für Erschliessungsvorhaben;
- Kauf von Land in Entwicklungsgebieten, um sich ein Mitspracherecht bei späteren Überbauungen zu sichern sowie die Bautätigkeit – insbesondere auch deren zeitlichen Verlauf – zu beeinflussen;
- Aufbereiten von Land für Investoren;
- Erhalten oder Ermöglichen von preisgünstigem und/oder gemeinnützigem Wohnungsbau;
- Entflechten komplizierter Eigentümerstrukturen;
- Arrondieren eigener Grundstücke;
- Verhindern von Spekulation.

4. Voraussetzungen für die Abwicklung über den Rahmenkredit

Ein Liegenschaftserwerb soll nur dann über den Rahmenkredit abgewickelt werden, wenn er ein Ziel gemäss Ziffer 3 anstrebt *und* wenn gleichzeitig der Weg über die ordentliche Kompetenzordnung gemäss Gemeindeordnung nicht angezeigt ist.

Das ist insbesondere der Fall,

- wenn ein rasches Vorgehen notwendig ist, das heisst wenn die Abwicklung des Geschäfts über die normale Kompetenzordnung den Vertragspartnern zu lange dauern würde
- wenn die Vertragspartner auf die Verlässlichkeit Wert legen, welche ihnen die Behandlung des Geschäfts in der abschliessenden Zuständigkeit des Gemeinderats verschafft
- wenn erkennbar ist, dass Diskretion einen hohen Stellenwert hat.

5. Berichterstattung

Der Vorsteher oder die Vorsteherin der Direktion Sicherheit und Liegenschaften informiert jeweils am Jahresende die Geschäftsprüfungskommission darüber, welche Geschäfte über den Rahmenkredit abgewickelt wurden.

Die Liegenschaftsverwaltung orientiert jeweils im Verwaltungsbericht darüber, welche Geschäfte in der Berichtsperiode über den Rahmenkredit abgewickelt wurden.

6. Inkrafttreten

Diese Weisung tritt am xxxx in Kraft.