Parlamentssitzung 24. März 2014 **Traktandum 5**

Niederwangen, Ried, Erwerb von Parzelle 1296
Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Die 26'472 m2 grosse Parzelle Köniz / 1296 gehört der "Stiftung Familien Support Bern West" (Stiftung). Sie ist die Rechtsnachfolgerin des früheren "Schulheim Ried". Die Stiftung ist daran, ihren restlichen Grundbesitz zu verkaufen. Sie hat Parzelle Köniz / 1296 der Gemeinde zum Kauf angeboten. Dies im Wissen, dass der Gemeinde die westlich angrenzende Parzelle Köniz / 689 (Riedacker) gehört und dass die Gemeinde keine Spekulation damit betreiben wird.

Aus topografischen Gründen kann die in der Bauzone liegende Parzelle der Gemeinde nur über die der Stiftung erschlossen werden. Dies ist der erste Grund, weshalb die Gemeinde Interesse am Kauf bekundet hat.

Der wichtigere Grund besteht aber in der Tatsache, dass der nördliche Rand der Parzelle Köniz / 1296 nur 200 m vom Bahnhof Niederwangen entfernt ist. Wegen dieser offensichtlichen Nähe zu einem Verkehrszentrum, den Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zur Autobahnabfahrt Niederwangen haben sich in den letzten Jahren diverse Interessenten bei der Gemeinde nach der Ueberbaubarkeit des Landes erkundigt. Nicht zuletzt wegen der vorher notwendigen Umzonung eines Teils des Landes konnten solche Projekt bis jetzt nicht realisiert werden. Daraus kann man aber immerhin schliessen, dass für Grundstücke an einer solch zentralen Lage immer eine Nachfrage bestehen wird. Kommt hinzu, dass die Gemeinde den Wert des Landes mit ihren Planungsinstrumenten wesentlich beeinflussen kann. Bei den Preisverhandlungen mit der Stiftung wurde berücksichtigt, dass mittelfristig nur ca. 1/3 des Landes überbaut werden kann und dass interne Erschliessungskosten anfallen werden. In zwei Verhandlungsrunden hat man sich auf einen Kaufpreis von CHF 1,3 Mio geeinigt (= durchschnitllich CHF 49,11 / m2). Der Stiftungsrat hat dem Geschäft am 26. November 2013 zugestimmt.
Der Wert des eigentlichen Baulandes (d.h. des unteren Drittels) wurde über 30 Jahre mit 3 % abdiskontiert. D. h. die Gemeinde hat nun kalkulatorisch 30 Jahre Zeit, um den unteren Drittel des Kaufobjekts einer Ueberbauung zuzuführen. Die Bautätigkeit in Niederwangen lässt mit einer hohen Wahrscheinlichkeit darauf schliessen, dass das "Bauerwartungsland" innerhalb dieser Frist überbaut wird. Im Richtplan Raumentwicklung ist das Siedlungserweiterungsgebiet samt einem Teil des Grundstücks vorgesehen. Der Richtplan befindet sich gegenwärtig beim AGR zur Genehmigung.
Der Wertanteil des Landwirtschaftslandes und des Waldes beträgt weniger als 10 % des Kaufpreises. Deshalb wurde ein Teilkauf weder von der Gemeinde noch von der Stiftung ins Auge gefasst. Kommt hinzu, dass die Grenze heute nur sehr willkürlich festgelegt werden könnte.
Die Gemeinde sollte diese Gelegenheit packen und das Land zum ausgehandelten Preis erwerben. Andernfalls wird die Stiftung die Parzelle auf dem Markt anbieten. Ein neuer Eigentümer könnte die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde, insbesondere auch auf ihrer benachbarten Parzelle, negativ beeinflussen. An einer solch zentralen Lage sollte dies vermieden werden.
Der bisherige Pächer, Herr N. Hoffmann, Liebewil, hat ein Vorkaufsrecht. Wenn er es nicht ausübt, wird ihm die Gemeinde einen neuen Pachtvertrag anbieten. Ein Verzicht zum Voraus ist rechtlich nicht bindend. Herr Hoffmann wurde über die laufenden Kaufverhandlungen orientiert.
Weil es sich um eine grössere Parzelle Landwirtschaftsland handelt, muss der Handel vom Regierungsstatthalter bewilligt werden. Da kein landwirtschaftliches Heimwesen vom Verkauf betroffen ist, kann man davon ausgehen, dass die Zustimmung eine Formsache ist. Die Zustimmung wird vor der Verurkundung vom beauftragten Notar eingeholt.

2. Finanzen

Der Pachtzins von ca. CHF 1'500.-- pro Jahr wird den Kaufpreis nicht verzinsen. Die Kapitalkosten müssen zum Kaufpreis hinzugerechnet werden. Die Wertsteigerung des Bodens wird die auflaufenden Zinskosten mehr als auffangen. Für die Gemeinde wird es langfristig ein Geschäft mit einer guten Rendite und ohne Risiko sein.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Erwerb der Parzelle Köniz / 1296 wird ein Kredit von CHF 1'310‘000.-- (Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten) zulasten Konto Nr. 1023.0653 (Bestandeskonto) bzw. Konto Nr. 4620.502.0653 (Investitionskonto) bewilligt.

Köniz, 12. Februar 2014
Der Gemeinderat

Beilage
Formular Folgekosten

Gemeinde Köniz

FOLGEKOSTEN

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage: **Art. 58 GV**

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Beträge in CHF = Eingabefelder !!!

INVESTITIONSOBJEKT: **BRUTTOKREDIT:** **1'310'000.00**

Parzelle Köniz 1296, Land im Ried

JAHR	**%**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
Kapitalkosten (des Restwertes)							
Abschreibungen (Null, weil FV)	0	0	0	0	0	0	0
Fremdfinanzierungszinsen	2	5'240	5'240	5'240	5'240	5'240	5'240
(bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)							
Betriebskosten							
Sachaufwand (z. B. Unterhalt)	0	0	0	0	0	0	0
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)	0	0	0	0	0	0	0
abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten							
Folgeertäge (Pachtzins)		1'500	1'500	1'500	1'500	1'500	1'500
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)		0	0	0	0	0	0
Total Folgekosten		**3'740**	**3'740**	**3'740**	**3'740**	**3'740**	**3'740**