

## Parlamentssitzung vom 22. August 2005

Bericht und Antrag  
des Gemeinderates an das Parlament  
betreffend

### Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 256, Kauf

---



#### 1. Bericht

Die Gemeinde hat die Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 256 seit dem 15. November 1991 als Asylbewerberunterkunft gemietet. Die Eigentümer hatten eigentlich vor, das Gebäude durch einen vierstöckigen Büroneubau zu ersetzen. Infolge der Immobilienkrise anfangs der Neunzigerjahre fand das Projekt keine Abnehmer. Die damalige Eigentümerin, die Aerni Elektro AG, suchte in der Folge eine Zwischennutzung. Die Vermietung an die Gemeinde war für beide Parteien eine gute Lösung. Die Gemeinde konnte 12 bis 14 Asylbewerber in den 3 Stockwerken unterbringen.

Die Aerni Elektro AG hat die Gemeinde im Laufe der langen Mietdauer mehrmals angefragt, ob sie das Gebäude nicht kaufen wolle. Die Verhandlungen scheiterten jeweils an den weit auseinander liegenden Preisvorstellungen. Noch vor 2 Jahren wurde das Gebäude für CHF 495'000.00 offeriert.

Unterdessen ist die Liegenschaft in das Privatvermögen der Ehegatten Aerni übergegangen. In Zusammenhang mit der Neuvermarchung der Schwarzenburgstrasse wurden erneut Kaufverhandlungen aufgenommen. Schliesslich akzeptierten die Eigentümer das Kaufangebot von CHF 415'000 plus CHF 10'000 für bereits in Auftrag gegebene Reparaturen und Verschreibungskosten. Falls der Wert des Gebäudes mit Null eingesetzt wird, entspricht der Kaufpreis einem Landwert von CHF 824.00 / m<sup>2</sup> (die Parzelle misst 522 m<sup>2</sup>). An dieser zentralen Lage muss dies als günstig bezeichnet werden.

## **2. Finanzielles / Zukunft**

Der Mietzins wurde im Laufe der Jahre auf CHF 3'500.00 pro Monat gesenkt. Sämtliche mietrechtlichen Möglichkeiten für Zinssenkungen wurden von der Gemeinde ausgeschöpft. Gemäss Angaben der Abteilung soziale Einrichtungen (ASE) weist die Liegenschaftsrechnung in den letzten Jahren ein Defizit von rund CHF 5'000.00 pro Jahr aus. Bei einem Kaufpreis von CHF 430'000.00 könnte der Mietzins auf CHF 2'200.00 (entspricht einer Bruttorendite von 6 %) pro Monat gesenkt werden, und die Liegenschaft wäre für die ASE wieder selbsttragend.

Auch wenn die Gemeinde die Reparaturen als Eigentümerin selber zahlen muss, spart sie nach dem Kauf pro Jahr mindestens CHF 10'000.00 (Zinsaufwand heute CHF 42'000.00, Zinsaufwand nach dem Kauf CHF 24'400.00 plus Unterhalt und Reparaturen von höchstens CHF 7'000.00 pro Jahr ergibt eine Differenz von mindestens CHF 10'000.00). Die Bewohner der Liegenschaft können sich nicht auf das Mietrecht berufen, da es sich bei der Unterbringung um die Erfüllung einer öffentlichrechtlichen Pflicht handelt. Daher ist auch nicht zu befürchten, dass die Gemeinde nach dem Eigentumsübergang mit Sanierungsforderungen konfrontiert wird. Mit dem Unterhalt wird lediglich gewährleistet, dass die Wohnungen benutzbar sind. Falls es dereinst nicht mehr nötig sein sollte, die Liegenschaft für Asylbewerber zur Verfügung zu stellen, werden Sozialhilfeempfangende darin untergebracht. Niederschwellige Wohnmöglichkeiten sind in der Gemeinde eine Mangelware.

## **3. Strategische Lage**

Das Gebiet um den Bahnhof Köniz wird sich mittel- und langfristig stark verändern. Der Wegzug der Mosimann Holzbau AG ist absehbar. Die BLS hat der Gemeinde bereits signalisiert, dass Sie beabsichtigt, das Bahnhofareal einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. In diesem Umfeld ist auch die Bedeutung der Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 256 zu betrachten. Zusammen mit der westlich angrenzenden Parzelle 1883, welche nur mit Garagen bebaut ist, und der "Mosimann-Parzelle" erhält das Kaufobjekt eine städtebauliche und strategische Bedeutung.

## **4. Zum Inhalt des Kaufvertrages:**

Die wichtigsten Vertragsbestimmungen ausser den Parteien und dem Objekt lauten wie folgt:

- Kaufpreis CHF 415'000.00 zuzüglich ca. CHF 5'000.00 Verschreibungskosten.
- Übernahme von bereits in Auftrag gegebenen Reparaturen in der Höhe von CHF 10'000.00.
- Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt per 1. Januar 2006.
- Die Gewährleistung wird wegbedungen.

## **5. Antrag**

1. Das Parlament beschliesst, die Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 256, Köniz-Grundbuchblatt Nr. 4246, von der einfachen Gesellschaft Aerni-Hug Erika und Aerni-Hug Michael zum Preis von CHF 415'000.00 zuzüglich CHF 10'000.00 für Unterhalt und Reparaturen sowie Verschreibungskosten zu erwerben.
2. Der erforderliche Kredit von CHF 430'000.00 wird zu Lasten Konto Nr. 142.503.0001, (Bestandeskonto Nr. 1023.0211) bewilligt.

**Anhang: Situationsplan**

