

Parlamentssitzung 11. November 2013

Traktandum 7

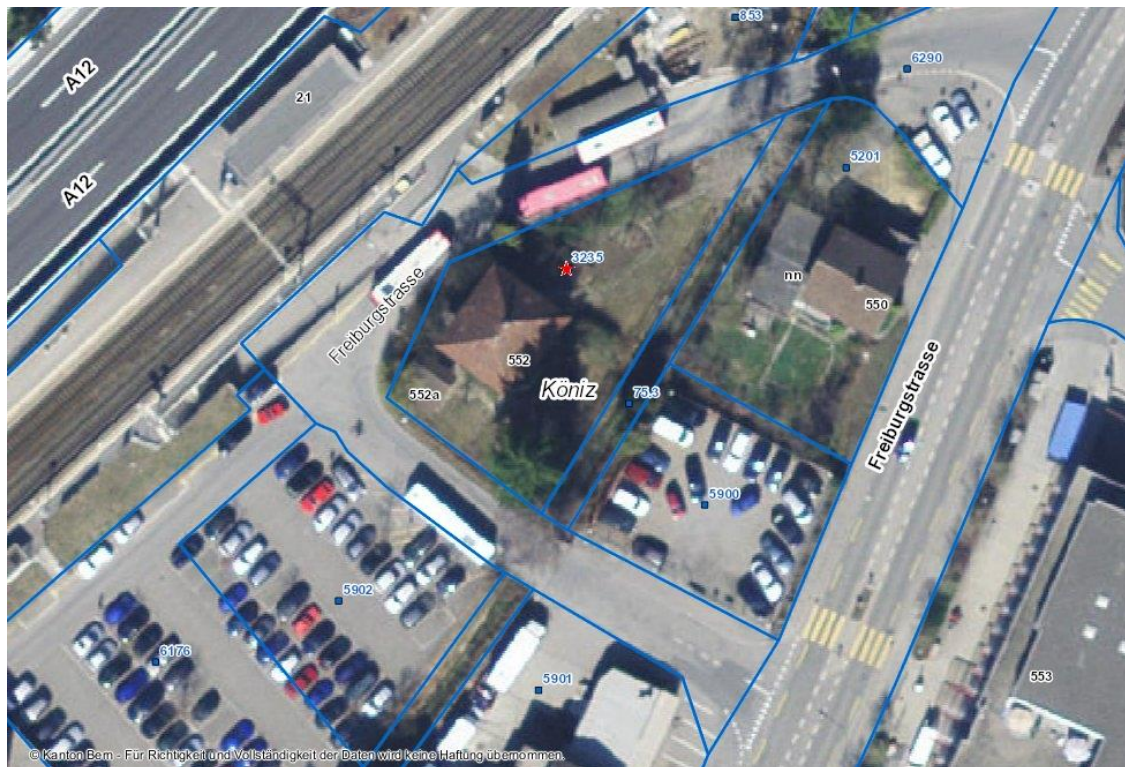
Niederwangen, Liegenschaft Freiburgstrasse 552, Parzelle Köniz / 3235 - Erwerb
Kredit; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Freiburgstrasse 552 (= Parzelle Köniz / 3235) ist 827 m² gross. Auf der Parzelle befinden sich ein Wohngebäude mit zwei Dreizimmerwohnungen sowie einer kleinen Garage (= Nr. 552a). Für den Erwerb der Parzelle gibt es vor allem verkehrplanerische und städtebauliche Gründe.

Die Verkehrsproblematik geht aus dem Orthofoto deutlich hervor: drei Busse sind dicht gedrängt beim Bahnhof Niederwangen, ein vierter wartet bei der Haltestelle der Linie 31 vor den Parkplätzen der Adval Tech. Für ein- und aussteigende Passagiere, Fussgänger und Velofahrer ist kaum Platz. Nach dem Kauf könnte ein Teil der Parzelle verwendet werden, um die Verkehrsproblematik zu lindern.



Städtebaulich hat sich das Wangenbrüggli u. A. wegen der komplizierten Eigentümerstruktur nicht entwickelt. Neben dem Kanton (Freiburgstrasse), der Gemeinde (Parzellen Köniz / 6290 und 853) und der Stadt Bern (Stadtbach; Parzelle Köniz 75.3) besitzen mehrere Firmen, Erbgemeinschaften und Privatpersonen strategisch wichtige Parzellen in diesem Gebiet. Hinzu kam die lange Zeit offene Frage, wann und wie die Freiburgstrasse in diesem Bereich saniert werden soll.

Von den Grundstücken, welche sich im Gebiet Wangenbrüggli in privater Hand befinden, hat das Kaufobjekt die grösste strategische Bedeutung. Ihr Erwerb durch die Gemeinde wird dazu führen, dass akute Verkehrsprobleme gemildert werden können. Hinzu kommt, dass eine Neuüberbauung des gesamten Gebiets näher rückt, wenn eine Eigentümerschaft weniger vorhanden ist.

2. Renovation

In der Liegenschaft befinden sich zwei Wohnungen. Eine ist noch vermietet. Die andere wurde während Jahrzehnten von der Eigentümerin bewohnt, welche im Sommer 2012 verstorben ist. Um diese Wohnung wieder nutzen zu können, sind sicherheitsrelevante Arbeiten und eine einfache Renovation notwendig (zwingend die Elektroinstallationen, welche alleine rund die Hälfte des beantragten Kredits ausmachen, sowie Küche, Bad, Neumalerei, Bodenbeläge). Die Kosten werden auf CHF 90'000.-- geschätzt. Es wird mit einer Nutzungsdauer von noch mindestens fünf Jahren gerechnet. Die Kredite für den Kauf und die Renovation gehören materiell zusammen (Einheit der Materie). Deshalb ist das Parlament auch für den Renovationskredit zuständig.

3. Kaufpreis / Rendite / Kredit

Die Verkäufer haben ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen. Dieses kam bei einer Neuüberbauung auf einen Wert von CHF 980'000.--. In Verhandlungen wurde angeführt, dass das Verkehrswertgutachten folgende Umstände nicht oder zuwenig berücksichtigt hat:

- Die Wartezeit bis zu einer Neuüberbauung mit einer entsprechenden Abdiskontierung.
- Die Vorinvestitionen, bevor überhaupt gebaut werden kann (z. B. Verlegung des Stadtbachs; Erstellung von Brücken über den Bach mit einer Tragkraft von 40t).
- Art und Mass der Nutzung bei einer Neuüberbauung sind heute nur in Ansätzen bekannt.
- Bauabstand vom Bach gemäss dem 2009 revidierten Wasserbaugesetz.

Diese Argumente führten dazu, dass der Kaufpreis auf CHF 750'000.-- gesenkt wurde.

Die beiden kleinen Wohnungen werden einen Nettomietzins von ca. CHF 1'100.-- pro Monat generieren, was einen Jahresnettomietzins ertrag von CHF 26'400.-- ergibt. Daraus resultiert eine Bruttorendite von rund 3 %, was eine Nettorendite von etwa 1,6 % ergibt. Bei den heutigen tiefen Zinssätzen ist dies beinahe kostendeckend. Weil es sich hier um einen strategischen Erwerb handelt, ist die Frage der Rendite von untergeordneter Bedeutung.

Den Wert des Landes kann die Gemeinde mit Ihren Planungsinstrumenten massgeblich beeinflussen. Damit der künftige Landwert dem jetzigen Kaufpreis entspricht, müsste er ca. CHF 1000.-- / m² betragen. Ob dies erreicht werden kann, muss offen gelassen werden. Die Ueberbaumungsmöglichkeiten sind noch zuwenig genau definiert.

Der beantragte Kredit setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

• Kaufpreis	CHF	750'000.--
• Verschreibungskosten	CHF	10'000.--
• Renovationskosten	CHF	100'000.--
Total	CHF	860'000.--

4. Was geschieht bei einer Ablehnung ?

- Die Verkehrsprobleme können weder gemildert noch gelöst werden.
- Städtebaulich bleibt das Wangenbrüggli im Istzustand blockiert.
- Beim Kaufobjekt handelt es sich um die strategisch wichtigste Parzelle im Wangenbrüggli. Bei einer Ablehnung des Kaufs macht es keinen Sinn, mit den Eigentümern der drei anderen wichtigen Parzellen Kaufverhandlungen zu führen und / oder fortzusetzen (Parzellen Köniz / 5201 und 5900 sowie Freiburgstrasse 546).

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Erwerb und die sanfte Renovation der Parzelle Köniz/Nr. 3235 (Freiburgstrasse 552) wird ein Kredit von Fr. 860'000 (Kaufpreis inkl. Verschreibungskosten sowie Renovationskosten) zulasten Konto Nr. 1023.0244 (Bestandeskonto) bzw. Konto Nr. 4620.503.0244 (Investitionskonto) bewilligt.

Köniz, 9. Oktober 2013

Der Gemeinderat

Beilage:

- 1) Formular Folgekosten

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: 860'000.00

	<u>%</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u>							
Abschreibungen (Null, weil FV)	0	0	0	0	0	0	0
Fremdfinanzierungszinsen (bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)	2	3'440	3'440	3'440	3'440	3'440	3'440
<u>Betriebskosten</u>							
Sachaufwand (z. B. Unterhalt)	1	8'600	8'600	8'600	8'600	8'600	8'600
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)	0.1	860	860	860	860	860	860
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>							
Folgeerträge (z. B. zusätzlicher Mietertrag)		26'400	26'400	26'400	26'400	26'400	26'400
wegfallende Kosten (z. B. keinen Mietaufwand)		0	0	0	0	0	0
<u>Total Folgekosten</u>		-13'500	-13'500	-13'500	-13'500	-13'500	-13'500