Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Liegenschaft Bahnhofstrasse 23, Spiez, Parzelle Nr. 3047 / Kaufangebot, Gesamtkredit von CHF 1'160'000

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 40.1 a) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Der Kaufabsicht der Liegenschaft Parzelle Nr. 3047 wird zugestimmt.
2. Hierfür wird ein Gesamtkredit von CHF 1'160'000 bewilligt.
3. Die Abrechnung über diesen Kredit ist nach Vollzug des Geschäftes dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorzulegen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage

Das Einfamilienhaus an der Bahnhofstrasse 23, ist seit geraumer Zeit auf der Immobilien-Website Immoscout24 ausgeschrieben. Mit dem zuständigen Immobilienmaklerbüro wurden Gespräche geführt und das grundsätzliche Interesse unverbindlich angemeldet

2. Bericht

Die Liegenschaft (Parzelle Nr. 3047) befindet sich im Zentrum von Spiez an sehr zentraler und strategischer Lage im Bereich Post, Bahnhof, Kronenplatz und liegt in der Mischzone 2 Kern. In der laufenden Testplanung ist die Parzelle im Betrachtungsperimeter aufgeführt.

Das Grundstück misst 686m². Die Liegenschaft beinhaltet 120m² Hauptnutzfläche (5 Zimmer Wohnung inkl. Studio im UG) und knapp 70m² Fläche Nebennutzung.

Aufgrund der strategischen Lage der Parzelle und der damit verbundenen Möglichkeit zur Arrondierung des angrenzenden Planungs-Perimeters, ist die Liegenschaft für die Gemeinde Spiez von sehr hohem Interesse.

Die vom Gemeinderat im Februar 2021 verabschiedete Immobilienstrategie resp. «Richtlinien zur Immobilienpolitik» sieht eine aktive Bodenpolitik vor. Zudem sind strategische Zukäufe für übergreifende Arealentwicklungen explizit vorgesehen.

5.6 Anstossen von übergreifenden Arealentwicklungen

«Die Gemeinde verfügt über eine kurz-, mittel- und langfristige Investitionsplanung. Sie versucht in strategischen Schlüsselgebieten Einfluss zu erhalten und Präsenz zu zeigen. Dies kann über die Aktivierung von Objekten in diesen Gebieten, welche bereits im Eigentum der Gemeinde sind, erfolgen. Andererseits versucht die Gemeinde Entwicklungsdynamiken frühzeitig zu identifizieren und sich durch strategisch Käufe von Objekten Einfluss auf die Entwicklung zu verschaffen. Die Gemeinde versucht übergreifende Arealentwicklungen anzustossen, den Akteuren den geeigneten Rahmen zu bieten, qualitätssichernde Verfahren zu etablieren und sich selbst in diesen Verfahren nicht nur als Planungsbehörde, sondern auch als Grundeigentümerin einzubringen».

Der Erwerb der Parzelle könnte im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung zusätzlich folgende Vorteile bringen: (Beispiele nicht abschliessend)

- Planerischer Freiraum für die Zentrumsplanung (Strassenführung, Fusswege)
- Landabtausch mit privatem Grundeigentümer
- Öffentliche Nutzung des Gebäudes resp. Grundstücks

In der Verkaufsdokumentation wird der Liegenschaft ein guter Zustand attestiert. Die Wohnungen könnten ohne Umbauarbeiten weiterbewohnt werden. Unter Umständen müssten einige Unterhaltsarbeiten getätigt werden, um die Wohneinheit anschliessend attraktiv vermieten zu können.

Die Abteilung Finanzen führte bisher noch keine Besichtigung der Liegenschaft durch. Dies würde zur gegebenen Zeit noch nachgeholt. Es ist vorgesehen, die zwei Wohneinheiten zu marktüblichen Konditionen zu vermieten, bis die geeignete Nutzung in Zusammenhang mit der Zentrumsplanung feststeht.

3. Erwägungen aus planerischer Sicht

Im Februar 2021 verabschiedete der Gemeinderat die Richtlinien zur Immobilienpolitik. Ein strategischer Grundsatz dieser Richtlinien ist eine aktive Land- und Immobilienpolitik. Mit diesem Grundsatz will die Gemeinde Spiez die Erfüllung von Gemeindeaufgaben, die Verfolgung strategischer Ziele, eine nachhaltige Ortsentwicklung und eine städtebauliche Aufwertung si-

herstellen. Ein erklärtes Ziel ist es, in strategischen Schlüsselgebieten Einfluss zu erhalten und Präsenz zu zeigen. Dies bedeutet unter anderen, dass die Gemeinde frühzeitig örtliche Entwicklungsdynamiken erkennt und sich durch strategische Einkäufe von Objekten Einfluss auf die Entwicklung verschafft.

Dass Handlungsbedarf für ein attraktives, wahrnehmbares Dorfzentrum besteht, ist unbestritten. Die wenig einladende Gesamterscheinung ist unzufriedenstellend. Die Gemeinde Spiez führte zu diesem «Brennpunkt» bereits im Jahr 2016 eine Stadtanalyse und Nutzungsstrategie sowie im Jahr 2019 im Zentrumskern eine sogenannte Testplanung durch. Erklärtes Ziel ist, die Rolle der Gemeinde Spiez als Regionalzentrum zu festigen. Mit der Testplanung ist eine räumliche Vision für einen inneren Kern skizziert worden. Gewonnene Erkenntnisse waren unter anderem, dass es für ein identitätsstiftendes Zentrum eine neue attraktive, hindernisfreie Verbindung zwischen dem Niveau der Bahnhofstrasse und dem des Kronenplatzes resp. der Oberlandstrasse, eine zukunftsorientierte Entwicklung der ortsbaulichen Ansätze und Klärung der Nutzungsfragen sowie qualitätsvolle Begegnungsorte braucht. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine qualitätsvolle Zentrumsentwicklung unabdingbar ist, um den Wert und die Standortqualität der Gemeinde gesamthaft langfristig beizubehalten und zu steigern. Das Zentrum der Gemeinde stellt sowohl aus lokaler wie auch aus regionaler Sicht ein bedeutender Standort mit attraktivem, zusätzlichem Potenzial dar.

Das Areal weist eine hohe Erschliessungsgüte auf. Zudem birgt es historische Qualitäten. Gleichzeitig schlummert in unmittelbarer Bahnhofsnähe und im Ortszentrum ein hohes bauliches Potenzial für Neuentwicklungen. Die umgebende Landschaft schafft einen weiteren gewichtigen Standortvorteil (z.B. Seesicht).

An einem strategisch so wichtigen Standort muss die Gemeinde der Wahrung der öffentlichen Interessen nachkommen und soweit als möglich Einfluss nehmen.

Die Gemeinde hat aufgrund dieses überdurchschnittlich hohen Entwicklungspotenzials die nötigen Schritte Anfang 2021 unternommen, um über den Entwicklungsraum Thun und das Gefäss «Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept» einen Eintrag im Kantonalen Richtplan als «prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen» zu erwirken. Der Perimeter für den beabsichtigten Richtplaneintrag ist bewusst weiter gefasst als wie der Bearbeitungsperimeter der Testplanung. Kann diese Richtplaneintragung auf kantonaler Ebene erwirkt werden, so wirkt sie beschleunigt auf die zwangsläufig nötigen Änderungen der baurechtlichen Grundordnung und die damit entsprechend verknüpften Planerlassverfahren.

Die Parzelle 3047 liegt zwar ausserhalb des sogenannten Bearbeitungsperimeters der Testplanung, wohl aber im Perimeter der eingangs erwähnten Richtplaneintragung und im Betrachtungsperimeter der Zentrumsentwicklung.

Für die Gemeinde Spiez ist es somit ein strategischer Gewinn, wenn sie sich durch den Kauf der Parzelle 3047 ihren Einfluss auf die weitere Entwicklung zusätzlich als Grundeigentümer vergrössern kann. Für die Bahnhofstrasse bestehen grosse Visionen und Entwicklungspotenzial: Für ein identitätsstiftendes Zentrum soll die Bahnhofstrasse freigespielt und aufgewertet werden, in dem eine durchgehende Flanierachse mit touristischer Aussicht und einer Aussichtsplattform entsteht. Zwischen Bahnhofstrasse und Bahn soll urban gebaut werden, und ein Mix aus Büros und Wohnungen mit regionalem/nationalem Anschluss und Seesicht entstehen.

Mit dem Kauf der Parzelle vergrössert sich die Gemeinde ihren Handlungsspielraum und kann als initiative Akteurin auftreten. Beispielsweise kann die Parzelle mittel- bis langfristig in den Genuss einer deutlicher Mehrnutzen kommen und/oder strategisch für einen Landabtausch innerhalb des Zentrumsperimeters dienen.

4. Finanzielle Auswirkungen

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 geschätzten Mieterträge kann davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft eine positive Rendite abwirft und somit den Finanzhaushalt nicht belastet. Der geschätzte Mietertrag liegt bei knapp CHF 40'000 pro Jahr, die Bruttorendite somit bei rund 3,3%.

Nebst dem Kaufpreis von CHF 1'150'000 würden voraussichtliche Kosten von ca. CHF 10'000 (Grundbuch- und Beurkundungsgebühren) anfallen. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf CHF 1'160'000.

5. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, der Kaufabsicht an der Liegenschaft Bahnhofstrasse 23, Parzelle Nr. 3047 zuzustimmen und den Gesamtkredit von CHF 1'160'000 zu genehmigen.

- Situationsplan
- Auszug Zonenplan
- Verkaufsdokumentation und Pläne Liegenschaft

Spiez, 3. Juni 2021