

Einwohnergemeinde Interlaken



Gemeinderat

General-Guisan-Strasse 43
Postfach
3800 Interlaken
Tel. 033 826 51 41
gemeindeschreiberei@interlaken.ch
www.interlaken-gemeinde.ch

GK 3895

Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat

L3.01.1 Allgemeine Akten einzelne Liegenschaften (Verwaltungsvermögen) Kauf Liegenschaften Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 787 und 1122, Marktgasse 45 und 49

Ausgangslage

Die Liegenschaften Marktgasse 45, 47 und 49, die vor vielen Jahren bei einem Brand in der Marktgasse gerettet werden konnten, passen nicht ins Ortsbild und verhindern eine bessere Verkehrsführung im Bereich des Bahnübergangs Marktgasse mit grossräumigen Auswirkungen. Der Gemeinderat bemüht sich deshalb seit einiger Zeit darum, die drei Liegenschaften freihändig erwerben zu können, um nicht ein langwieriges Enteignungsverfahren anstreben zu müssen. Nun bietet sich die Gelegenheit, die Liegenschaften Marktgasse 45 und 49 zu kaufen (Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 787 und 1122). Der Gemeinderat hat eine bis zum 18. März 2016 gültige Reservationsvereinbarung unterzeichnet und eine Anzahlung von 25'000 Franken geleistet.

Finanzielles

Die beiden Liegenschaften können für zusammen 440'000 Franken zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten erworben werden, weshalb ein Kredit von 450'000 Franken nötig ist, von dem noch 425'000 Franken zu bewilligen sind. Als Renditeobjekte würde der Gemeinderat die beiden Liegenschaften unbestrittenmassen nicht zu diesem Preis erwerben. Eine 2015 erfolgte Verkehrswertschätzung hat 352'000 Franken ergeben. In Anbetracht der strategischen Bedeutung des Erwerbs der beiden Liegenschaften für die Gemeinde rechtfertigt sich der Kaufpreis jedoch. Die Liegenschaften werden ausschliesslich aus verkehrstechnischen Gründen erworben, weshalb der Kauf zulasten des Verwaltungsvermögens (Verwaltungsliegenschaften) erfolgt, in dem die Liegenschaften 2016 ausserplanmässig und dann planmässig abgeschrieben werden, bis sie bei einem Abbruchkredit in Zusammenhang mit einer Strassenumgestaltung auf den reinen Bodenwert abgeschrieben und dann in die Funktion Gemeindestrassen transferiert werden müssen.

Ausserplanmässige Abschreibung

Liegenschaften des Verwaltungsvermögens werden zu den Gestehungskosten bilanziert. Die Gestehungskosten liegen hier jedoch weit über dem Verkehrswert gemäss Gutachten und noch weiter über dem Verkehrswert, wie er für Liegenschaften im Finanzvermögen unter dem harmonisierten Rechnungslegungsmodell HRM2 von der Gemeinde angewendet wird (amtlicher Wert x 1,4). Eine sofortige ausserplanmässige Abschreibung der Liegenschaften auf den HRM2-Wert (amtlicher Wert von CHF 174'600 x 1,4 = gerundet CHF 245'000) ist keine gebundene Ausgabe, macht vorliegend aber Sinn, weshalb sie durch den Grossen Gemeinderat beschlossen werden sollte.

Folgekosten

Der Erwerb der Liegenschaften Marktgasse 45, 47 und 49 ist in der Investitionsplanung vom Juni 2015 mit einer Million Franken unter später vorgesehen. Nachdem sich die Chance für den Erwerb jetzt bietet, wird der Investitionsplan nach der Kreditbewilligung angepasst.

Folgekosten in CHF 1'000

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Ø
Investition netto	450								
Kapitalkosten									
ausserplanmässige Abschreibung	205								26
planmässige Abschreibung	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Zins	8	6	6	5	5	5	5	4	6
Betriebs-/Unterhaltskosten									
Personal- und Sachaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag/Wegfallende Kosten (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	223	16	15	15	15	15	14	14	41

Differenzen +/- 1 sind Rundungsdifferenzen

Die wie üblich auf acht Jahre ausgerichtete Folgekostenberechnung ist wie oben ausgeführt mit dem Vorbehalt zu lesen, dass eine sofortige ausserplanmässige Restabschreibung auf den unüberbauten Grundstückwert erfolgt, sobald der Abbruch der Liegenschaften im Zusammenhang mit einer Strassenumgestaltung beschlossen wird. Die Folgekosten belaufen sich im Durchschnitt der ersten acht Jahre auf 41'000 Franken (ein Steueranlagezehntel betrug im Rechnungsjahr 2014 1'180'000 Franken). Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich die weiteren Liegenschaftskosten und die Mietzinseinnahmen neutralisieren, weshalb sowohl die Betriebs- und Unterhaltskosten als auch der Ertrag mit 0 ausgewiesen sind. Die Finanzierung dürfte teilweise aus neuen Fremdmitteln erfolgen. In Anbetracht der strategischen Bedeutung der Liegenschaften für die Gemeinde erachtet der Gemeinderat den beantragten Kredit als tragbar.

Rechtliches

Für die Bestimmung des finanzkompetenten Organs ist auf die Gesamtkosten von 450'000 Franken abzustellen, von denen noch 425'000 Franken zu bewilligen sind. Der Grosse Gemeinderat beschliesst Ausgaben zwischen 150'000 und 800'000 Franken abschliessend (Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe a des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999, OgR 2000, ISR 101.1).

Der Nachkredit von 205'000 Franken für die sofortige ausserplanmässige Abschreibung der Liegenschaften im Jahr 2016 übersteigt die Gemeinderatskompetenz und fällt nach Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe b OgR 2000 ebenfalls in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Gemeinderats.

Ausblick

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Erwerb der Liegenschaften Marktgasse 45 und 49 einen positiven Einfluss auf die Kaufverhandlungen mit der Eigentümerschaft der Liegenschaft Marktgasse 47 haben wird, so dass auch diese in absehbarer Zeit ohne Enteignungsverfahren erworben werden kann. Auch dieser Kauf würde wiederum dem Grossen Gemeinderat vorgelegt werden.

Antrag

- 1. Für den Kauf der Liegenschaften Interlaken-Grundbuchblatt Nrn. 787 und 1122, Marktgasse 45 und 49, zum Preis von CHF 440'000.00 zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten wird ein Nachkredit von CHF 425'000.00 zu Konto 0290.5040.02, Kauf/Enteignung Liegenschaft betr. Verkehrskonzept, bewilligt.**
- 2. Für die ausserplanmässige Abschreibung der beiden Liegenschaften wird ein Nachkredit von CHF 205'000.00 zu Konto 0290.3301.40, ausserplanmässige Abschreibungen Hochbauten VV, der Erfolgrechnung 2016 bewilligt.**

Interlaken, 17. Februar 2016

Gemeinderat Interlaken

Urs Graf

Gemeindepräsident

Philipp Goetschi

Sekretär

Situationsplan