



EINWOHNERGEMEINDE

KIRCHBERG BE

Botschaft

**des Gemeinderates an die Stimmberechtigten
der Einwohnergemeinde Kirchberg BE**

zur

Urnenabstimmung vom 23. September 2018

Vorlage

**Erwerb der Liegenschaften
Parzellen Nrn. 671/739 Hintergasse und 1157 Reinhardweg
Bewilligung eines Verpflichtungskredites von
Fr. 2'785'000.00**

Die Unterlagen zur Vorlage liegen während 30 Tagen vor der Urnenabstimmung in der Gemeindeverwaltung Kirchberg zur öffentlichen Einsichtnahme auf

Werte Stimmbürgerinnen
Werte Stimmbürger

Gemäss Artikel 40 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Kirchberg beschliessen die Stimmberechtigten einmalige Ausgaben über 1.2 Mio. Franken an der Urne.

Unter Hinweis auf die im Anzeiger von Kirchberg und Umgebung publizierte Gemeindeurnenabstimmung vom 23. September 2018 sowie in Anwendung der Bestimmungen der Gemeindeordnung 2000, Artikel 41, und des Abstimmungs- und Wahlreglements 2000, Artikel 24ff, unterbreiten wir Ihnen hiermit **Bericht und Antrag** zur nachstehenden Abstimmungsvorlage:

Erwerb der Liegenschaften Parzellen Nrn. 671/739 Hintergasse und 1157 Reinhardweg Bewilligung eines Verpflichtungskredites von Fr. 2'785'000.00



1. Einleitung

Räume und Ausstattung sowie Umgebungsanlagen sind wichtige Rahmenbedingungen für das Lernen und Arbeiten in der Schule. Darüber hinaus ist die Schule ein Lebensort, an dem Schülerinnen, Schüler und Lehrkräfte viel Zeit verbringen. Entsprechend diesen

Erkenntnissen hat sich der Gemeinderat die Bereitstellung einer optimalen Schulinfrastruktur zum Ziel gesetzt.

Nach der Überführung der Realstufe in das durchlässige Oberstufenmodell des Gemeindeverbandes Kirchberg bilden die langfristige Schulraumplanung, die Klärung der Schulstandorte sowie die Realisierung der anstehenden Sanierungen, Erneuerungen und allfälligen Erweiterungen der Schulanlagen Legislatur-Schwerpunkte. Der Gemeinderat und der Verbandsrat des Gemeindeverbandes sowie die Schulbehörden sind zurzeit in enger Zusammenarbeit, begleitet durch ein spezialisiertes Planungsbüro, an der Planung der künftigen Gebäudeinfrastruktur.

Rund um die Schulanlagen im Dorf besitzt die Gemeinde bekanntlich keine Landreserven für allenfalls erforderliche Erweiterungsbauten. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden im Jahre 2015 deshalb die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Nachbarparzellen kontaktiert und allfällige Ressourcen abgeklärt. Nach einer längeren Verhandlungsphase liegt erfreulicherweise nun ein Angebot vor, drei auf der Nordseite anschliessende Liegenschaften in den Bauzonen D2/W2 im Halte von total 3'140 m² zwischen Reinhardweg und Hintergasse als strategische Landreserve käuflich zu erwerben.

2. Raumbedürfnisse der Schulen

2.1. Mittelfristiger Schulraumbedarf

Gemäss ersten Resultaten der Schulraumplanung wird die Gemeinde Kirchberg aufgrund der erwarteten Schülerzahlen mittelfristig Schulraum für 1-2 zusätzliche Kindergartenklassen sowie für 2-3 weitere Primarschulklassen bereit zu stellen haben. Zudem ist die Nachfrage nach Tagesschulplätzen stark steigend. Der Flächenbedarf für die Erweiterungen (Klassenzimmer, Gruppenräume und Tagesschule) wird unter Annahme der Richtwerte des Kantons bei rund 700 m² liegen. Zudem sind aufgrund der Planvorgaben Defizite bei den bestehenden Klassen- und Fachzimmern sowie bei den Ausseräumen auszugleichen. Altersbedingt ist zudem bei mehreren Schulliegenschaften ein umfangreicher Sanierungsbedarf vorhanden (Schulanlage Schulweg 11, Schulhaus Bütikofen, Kindergarten Reinhardweg).

Der Gemeindeverband Kirchberg seinerseits hat Bedarf für 4-5 zusätzliche Oberstufenklassen. Ferner muss er für die 4 IBEM-Klassen (Integration und besondere Massnahmen in der Volksschule) einen neuen Standort realisieren.

2.2. Planungsstand

Die erforderlichen baulichen Massnahmen und Optimierungen für die umschriebenen zusätzlichen Raumbedürfnisse können nach heutigen Erkenntnissen in den aktuellen Schulanlagen im Dorf nicht umgesetzt werden. Erweiterungs- und Zusatzbauten werden unumgänglich sein. Detailliertere Erkenntnisse werden jedoch erst die weiteren Phasen der Schulraumplanung zeigen. Ein konkretes Projekt für das zu erwerbende Areal kann zum heutigen Zeitpunkt deshalb noch nicht vorgelegt werden. Die direkt an das Schulgelände anschliessenden Parzellen sind für die räumliche Entwicklung der Schule jedoch ideal und eröffnen zukunftsgerichtete Perspektiven.

3. Chancen durch den Landerwerb

Zweck des Landerwerbs ist die Sicherstellung öffentlicher Aufgaben im Sinne von Artikel 75 der kantonalen Gemeindeverordnung. Im Vordergrund stehen, wie dargelegt, die Belange der Schule. Zu gegebener Zeit wird eine Umzonung von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Nutzungen erforderlich sein. Über die konkreten Projekte werden in separaten Verfahren die Stimmberechtigten zu entscheiden haben.

Mit einer Zentrumsplanung soll im Nachgang zur Ortsplanungsrevision eine Entwicklung und Belebung des Dorfzentrums angestrebt werden. In den Planungssperimeter werden auch die Schulanlagen mit ihren Aussenräumen einbezogen werden. Auch in diesem Zusammenhang könnte das zu erwerbende Areal wertvoll sein.

4. Kaufverhandlungen

Aktuelle Eigentümer/innen der Grundstücke sind: Parzellen Nrn. 739 / 1157 Geschwister Franziska Streit, Bern, und Simon Streit, Muri; Parzelle Nr. 671 Elsbeth Streit, Bern. Erste Kontakte fanden im Februar 2015 statt. Im September 2016 wurde eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaften auf Basis der neuen Zonenordnung (D3) in Auftrag gegeben und im Anschluss daran konkrete Verkaufsverhandlungen geführt.

Die Parzelle Nr. 1157 umfasst das Wohnhaus Reinhardweg 4 (Baujahr 1973) im Halte von 824 m², mit einer 7½-Zimmerwohnung und einer 2½-Zimmerwohnung. Beide Wohnungen sind vermietet, der Zinsertrag beträgt pro Jahr Fr. 40'500.00. Die Parzelle Nr. 739 umfasst 1'503 m² und die Gebäude Hintergasse 3 und 7. Das Wohnhaus Nr. 3 (Baujahr 1914) mit einer 3½-Zimmer- und einer 3-Zimmerwohnung ist vermietet, Zinsertrag Fr. 14'220.00 jährlich. Die Parzelle Nr. 671 misst 813 m² mit dem Gebäude Hintergasse 5, welches mit dem Haus Nr. 7 (beide erbaut im 18. Jahrhundert) zusammengebaut ist und durch die Eigentümerin selber genutzt wird.

Die von der Mühlemann Immobilien AG erarbeiteten Schätzungen berechneten den Verkehrswert aller Liegenschaften auf gesamthaft Fr. 2'980'000.00 (Parzelle Nr. 1157 Fr. 920'000.000, Parzellen Nrn. 671/739 zusammen (Baulandwert) Fr. 2'060'000.00). Nach verschiedenen Verhandlungsrunden einigte man sich schliesslich auf einen **Gesamtverkaufspreis von Fr. 2'770'000.00.**

5. Kaufvertrag

Die Liegenschaften Nrn. 671 und 739 werden zum Baulandwert erworben, die Liegenschaft Nr. 1157 zum Verkehrsschätzungswert. Entsprechend ist der Gesamtpreis im gemeinsamen Kaufvertrag wie folgt aufgeschlüsselt:

- Parzelle Nr. 671	813 m ² à 800.00	Fr.	650'000.00
- Parzelle Nr. 739	1503 m ² à 800.00	Fr.	1'200'000.00
- Parzelle Nr. 1157	Schätzungswert	Fr.	<u>920'000.00</u>
Gesamtverkaufspreis		Fr.	2'770'000.00
- Notariats- und Grundbuchkosten		Fr.	<u>15'000.00</u>
Gesamtkosten		Fr.	<u>2'785'000.00</u>

Weitere Vertragsbestimmungen:

- Nutzen und Schaden beginnen der Gemeinde am 31. Dezember 2018
- Der gesamte Kaufpreis wird auf diesen Zeitpunkt zur Zahlung fällig
- Sämtliche bestehenden Mietverhältnisse werden übernommen und gemäss den Mietverträgen weitergeführt
- Rechte und Pflichten aus allen für die Vertragsobjekte bestehenden Versicherungen gehen auf die Gemeinde über

Die Verkündung des Kaufvertrages erfolgt im August, unter Vorbehalt eines positiven Ausgangs der Urnenabstimmung, d.h. der Vertrag wird erst mit der Zustimmung der Stimmberechtigten rechtskräftig. Bei Ablehnung des Geschäftes an der Urne haben die Verkäufer Anrecht auf eine Entschädigung von pauschal Fr. 30'000.00. Diese Vergütung sowie die aufgelaufenen Vertragskosten liegen in der Finanzkompetenz des Gemeinderates.

6. Finanzierung

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung ist das beschlussfassende Organ bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Aufgrund der aktuell sehr guten Liquidität der Gemeinde kann der Kaufpreis von 2,785 Mio. Franken vollständig aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Der Erwerb der Liegenschaften Streit erfolgt zur Sicherung öffentlicher Aufgaben und stellt somit finanzrechtlich eine Investition dar. Die Liegenschaften sind in der Höhe des Kaufpreises im Verwaltungsvermögen zu verbuchen und gemäss den Rechnungslegungsvorgaben von HRM2 (25 Jahre oder 4% pro Jahr) zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben.

Der Abschreibungsbedarf von 4% des Erwerbspreises beträgt pro Jahr Fr. 111'400.00. Hinzu kommen die noch nicht eruierten Prämien der Sachversicherungen für die Liegenschaften sowie übliche allgemeine Betriebskosten. Demgegenüber stehen die in Ziffer 4 umschriebenen Mietinserträge von jährlich total Fr. 54'720.00.

Nach den Ergebnissen der rollenden Finanzplanung kann die Tragbarkeit des Landerwerbs ohne weiteres bejaht werden. Das Finanzhaushaltsgleichgewicht der Gemeinde ist nicht gefährdet.

7. Mitbericht Vorberatung

Gemeinderat, Bildungskommission, Ortsplanungskommission und Finanzkommission erachten den Erwerb der Liegenschaften Streit als einmalige Chance zur zukunftsgerichteten Arrondierung des Schulareals sowie zur Sicherstellung einer strategischen Landreserve.

8. Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Kirchberg, gestützt auf die Botschaft des Gemeinderates,

beschliesst:

1. Die Gemeinde stimmt dem Erwerb der Liegenschaften Parzellen Nrn. 671 und 739, Hintergasse, sowie 1157, Reinhardweg, gemäss Vorlage zu.
2. Der erforderliche Verpflichtungskredit zur Finanzierung des Kaufpreises und der Verschreibungskosten von Fr. 2'785'000.00 wird bewilligt.
3. Die Finanzierung des Projektes erfolgt zulasten der Investitionsrechnung 2018 und die Folgekosten (Ziffer 6, Absätze 2-3) zulasten der Erfolgsrechnung der Gemeinde.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses und aller damit verbundenen notwendigen Rechtshandlungen beauftragt.

Die Geschäftsunterlagen zur Vorlage liegen während 30 Tagen vor der Urnenabstimmung in der Gemeindeverwaltung Kirchberg zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

9. Antrag des Gemeinderates

Im Einvernehmen mit allen vorberatenden Gemeindeorganen beantragen wir Ihnen, dieser Abstimmungsvorlage zuzustimmen.

Kirchberg, 06. August 2018

NAMENS DES GEMEINDERATES

Marianne Nyffenegger, Präsidentin
Hanspeter Keller, Gemeindeschreiber

