

Grosser Gemeinderat Interlaken

Bericht und Antrag des Gemeinderats

B1.8.2.13 Überbauungsordnung Mittlers Moos West

L2.02 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke Finanzvermögen

Rahmenkredit Detailerschliessung Überbauungsordnung Nr. 13, Mittlers Moos West

Die Gemeinde hat die Pflicht, den Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 13, Mittlers Moos West, zu erschliessen. Diese Erschliessung dient einerseits der Aldi Suisse AG und andererseits der gemeindeeigenen Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 414. Beim Beschluss der Überbauungsordnung im Grossen Gemeinderat vom 9. Dezember 2008 ist der Grosse Gemeinderat wie folgt orientiert worden: „Das Baugesuch für die Detailerschliessung, das ebenfalls öffentlich aufgelegt ist, bildet nicht Bestandteil des vorliegenden Beschlusses über die Überbauungsordnung. Die Erschliessungskosten belaufen sich auf 530 000 Franken und werden mit einem Beitragssatz von 100 Prozent der zukünftigen Eigentümerschaft überbunden, so dass der Gemeinde keine Erschliessungskosten entstehen.“

Die aktualisierte Kostenberechnung der Baukommission ergibt nun Erschliessungskosten von 627'000 Franken. Hinzu kommt der Buchwert von 11'100 Franken für die Teile der Parzellen Interlaken-Grundbuchblätter Nrn. 414 und 1166 des Finanzvermögens, die für die Erschliessung benötigt werden. Der nötige Kreditbetrag beläuft sich damit auf gerundet 642'000 Franken.

Parzelle Nr.	Halt	Buchwert in CHF	für Erschliessung benötigt Teilfläche	Buchwert der Teilfläche in CHF	Verkehrswert der Teilfläche in CHF (CHF 200/m ²)
414	6'665 m ²	2'730	513 m ²	210	102'600
1166	1'674 m ²	134'997	135 m ²	10'887	27'000
Total	8'339 m ²	137'727	648 m ²	11'097	129'600

Widmung

Die Parzellen Nrn. 414 und 1166 befinden sich im Finanzvermögen. Damit Teilstücke dieser Parzellen für die Erschliessung genutzt werden können, müssen sie ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Dieser Vorgang wird als Widmung bezeichnet. Nach Artikel 104 Absatz 1 ist die Widmung von Verwaltungsvermögen den Ausgaben gleichgestellt.

Rechtliches

Wird Finanz- ins Verwaltungsvermögen oder Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt, bestimmt sich das zuständige Organ nach dem Verkehrswert (Artikel 104 Absatz 1 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]). Der Verkehrswert liegt bei 200 Franken pro Quadratmeter, was für 648 m² die in der obigen Tabelle aufgeführten 129'000 Franken ergibt. Für die Bestimmung des finanzkompetenten Organs für die Erschliessung sind diese 129'000 Franken zu den 630'000 Franken (gerundet) der Erschliessung zu addieren. Für den Kreditbeschluss zuständig ist damit das Organ, das für einen Betrag von 759'000 Franken zuständig ist. Der Grosse Gemeinderat beschliesst abschliessend über Ausgaben zwischen 150'000 und 800'000 Franken (Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe a des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 [OgR 2000]). Er ist damit für das vorliegende Geschäft zuständig. Die Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert von 11'100 Franken (Artikel 104 Absatz 2 GV; Berechnung siehe Tabelle weiter oben), weshalb der zu bewilligende Kreditbetrag 642'000 Franken beträgt. Da der Kredit einerseits die Erschliessung im engeren Sinne und andererseits die Widmung des nötigen Terrains beinhaltet, rechtfertigt sich ein Rahmenkredit, wobei der Grosse Gemeinderat im Kreditbeschluss selber gleichzeitig auch die Aufteilung auf die beiden Objektkredite vornehmen kann.

Überbinden der Erschliessungskosten an die Grundeigentümerschaften

Wie im Dezember 2008 ausgeführt, werden die Erschliessungskosten vollumfänglich den von der Erschliessung profitierenden Grundeigentümerschaften überbunden. Gemäss Zusammenstellung der

Prantl+Aerni Ingenieure AG betrifft dies die Aldi Suisse AG mit 5'682 m² oder 48,77 % und die Gemeindeparzelle Nr. 414 (Verschrieb in der Zusammenstellung Prantl+Aerni Ingenieure AG) mit 5'682 m² oder 51.23 %. Bei Erschliessungskosten von total 642'000 Franken ergibt sich ein Anteil zulasten der Gemeinde Interlaken von 329'000 (51.23 %), der von der Gemeinde als Erschliessungsbeitrag für ihre Parzelle Nr. 414 zu übernehmen ist. Dieser Betrag wird auf der Parzelle Nr. 414 im Finanzvermögen aktiviert. Die Aussage vom Dezember 2008, wonach der Gemeinde keine Erschliessungskosten entstehen, ist richtig, sobald die Gemeinde die Parzelle Nr. 414 einer Interessentin oder einem Interessenten verkaufen kann. Dabei werden die Erschliessungskosten im Verkaufspreis berücksichtigt. Der Gemeinderat hat am 3. Mai 2010 beschlossen: *„Unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderats zum Rahmenkredit wird ein Verpflichtungskredit von 329'000 Franken für den Grundeigentümerbeitrag der Gemeinde an die Erschliessungsstrasse bewilligt.“* Der Gemeinderat ist für diesen Kreditbeschluss abschliessend zuständig, weil es sich bei Zustimmung des Grossen Gemeinderats zur Erschliessung um eine gebundene Ausgabe handelt.

Investitionsplanung

Im provisorisch überarbeiteten Investitionsplan 2010 bis 2014 aus der Klausur des Gemeinderats vom 30. März 2010 sind für die Erschliessung Mittlers Moos West folgende Beträge (Ausgaben) eingesetzt:

2010: 400'000 Franken

2011: 230'000 Franken (total 630'000 Franken).

Als Grundeigentümerbeiträge (Einnahmen) sind vorgesehen:

2010: 300'000 Franken

2011: 110'000 Franken

2012: 110'000 Franken und

2013: 110'000 Franken (total 630'000 Franken).

Der Grundeigentümerbeitrag der Gemeinde (Ausgabe) zulasten des Finanzvermögens ist in der Investitionsplanung nicht enthalten.

Folgekosten

Der Interlakner Anteil an den Erschliessungskosten wird wie oben ausgeführt als Ausgabe „Erschliessungsbeitrag“ der Parzelle Nr. 414 des Finanzvermögens belastet. Die restlichen Erschliessungskosten werden der Aldi Suisse AG überbunden. Für den Steuerhaushalt ist die vorliegende Kreditvorlage damit grundsätzlich erfolgsneutral, abgesehen von der Zinsbelastung bis zum Eingang des Beitrags der Aldi Suisse AG und zusätzlicher Unterhaltskosten. Der Bereich Bauverwaltung schätzt die Kosten für den Strassenunterhalt auf 0,75 % der Gestehungskosten von 642'000 Franken, womit jährlichen mit zusätzlichen Unterhaltskosten von rund 4'800 Franken zu rechnen ist. Ein Abschreibungsbedarf entfällt. Die Erschliessungsausgaben sind im ersten Schritt ein Mittelabfluss zulasten der Gemeinde, der durch Mittelzuflüsse bei der Bezahlung des Anteils der Aldi Suisse AG beim Eingang des Kaufpreises bei einem zukünftigen Verkauf der Parzelle Nr. 414 ausgeglichen wird. Bei dieser Ausgangslage kann auf eine detaillierte Folgekostenberechnung verzichtet werden.

Antrag

Für die Detailerschliessung Mittlers Moos West wird ein Rahmenkredit von 642'000 Franken bewilligt, der sich aus einem Objektkredit von 12'000 Franken für die teilweise Widmung der Parzellen Interlaken-Grundbuchblätter Nrn. 414 und 1166 und einem Objektkredit von 630'000 Franken für die Erstellung der Detailerschliessung zusammensetzt.

Interlaken, 3. Mai 2010/Goe

IM NAMEN DES GEMEINDERATES INTERLAKEN

Urs Graf

Philipp Goetschi

Gemeindepräsident

Sekretär

Plankopie

Nachtrag

Am 27. Mai 2010 ist der Kaufvertrag mit der Aldi Suisse AG definitiv verkündet worden, mit dem der Aldi Suisse AG Teile von Interlaken-Grundbuchblättern Nr. 414 und 1166 verkauft werden. Gleichzeitig werden die verbleibende Restfläche von Parzelle Nr. 1166 von 136 m² (Rundungsdifferenz gegenüber den in der Tabelle weiter oben aufgeführten 135 m²) mit Parzelle Nr. 414 vereinigt und das Grundbuchblatt Nr. 1166 geschlossen. Dieser Vertrag wird vor der Sitzung des Grossen Gemeinderats im Grundbuch angemeldet, so dass das Grundbuchblatt Nr. 1166 am 30. Juni 2010 formell nicht mehr existiert. Der Antrag ist deshalb wie folgt zu präzisieren:

Neuer Antrag

Für die Detailerschliessung Mittlers Moos West wird ein Rahmenkredit von 642'000 Franken bewilligt, der sich aus einem Objektkredit von 12'000 Franken für die teilweise Widmung der Parzelle Interlaken-Grundbuchblatt Nr. 414 und einem Objektkredit von 630'000 Franken für die Erstellung der Detailerschliessung zusammensetzt.

Interlaken, 3. Juni 2010/Goe

DER GEMEINDESCHREIBER
Philipp Goetschi