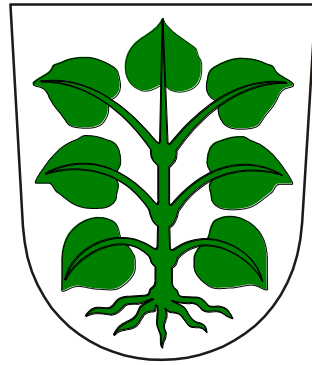


Einwohnergemeinde Laupen



Botschaft

des Gemeinderates

zur

GEMEINDE- URNENABSTIMMUNG

von

Sonntag, 28. Februar 2016

Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupens. Erteilung eines Bruttokredits von 1,7 Mio. Franken

- a) Kredit von brutto 1,35 Mio. Franken für den Kauf der Liegenschaft Neueneggstrasse 2 (sog. Villa Freiburghaus)
- b) Kredit von brutto 350'000 Franken für neue Umgebungsgestaltung und Übernahme Verschreibungskosten

Eine klassische Win-Win-Situation – oder eben «Figgi u Mühli» für Laupen

Das Gesamtprojekt „Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupens“ der Bauherren Kanton Bern, Sensetalbahn AG und Einwohnergemeinde Laupen hat das Stadium des Vorprojekts verlassen. Das Gesamtprojekt befindet sich aktuell in der Projektierungsphase für die Erlangung der Baubewilligung. Bei optimaler Ausnützung des Zeitplans kann mit dem Baubeginn Anfang 2018 gerechnet werden. In diesem Zusammenhang spielt die sog. Villa Freiburghaus eine zentrale Rolle, wenn es um einen gesicherten Projektablauf geht.

Mit dem Erwerb der Villa Freiburghaus am Brückenkopf der Sensebrücke sichert sich die Gemeinde Laupen zahlreiche Optionen für die künftige Gestaltung des Eingangs zum Stedtli. Die Villa Freiburghaus war während der Mitwirkung zum Vorhaben „Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupens“ im Winter 2014/2015 ein wichtiges und zentrales Thema. Bei privater Nutzung der Villa sind wegen der bestehenden engen Platzverhältnisse die planerischen, verkehrstechnischen oder gestalterischen Möglichkeiten für die Projektpartner stark eingeschränkt. Vor allem die Sicherheit des Langsamverkehrs (Fussgänger und Velo) kann mit dem Kauf wesentlich verbessert werden.



Das Schloss und die Villa Freiburghaus – zwei Bijoux von Laupen (Foto: Christine Blaser, Bern)

Mit dem Kauf der Villa Freiburghaus durch die Gemeinde wird die nötige Verkehrsfläche für die künftige öffentliche Nutzung des Aussenraums gewonnen. Die Villa und ihr Umschwung ist für die Gemeinde *der* entscheidende Mühlestein für die Zukunftsplanung, welcher Planungssicherheit schafft - für die Gemeinde Laupen und ihre beiden Projektpartner.

Die Brutto- / Nettokosten auf einen Blick

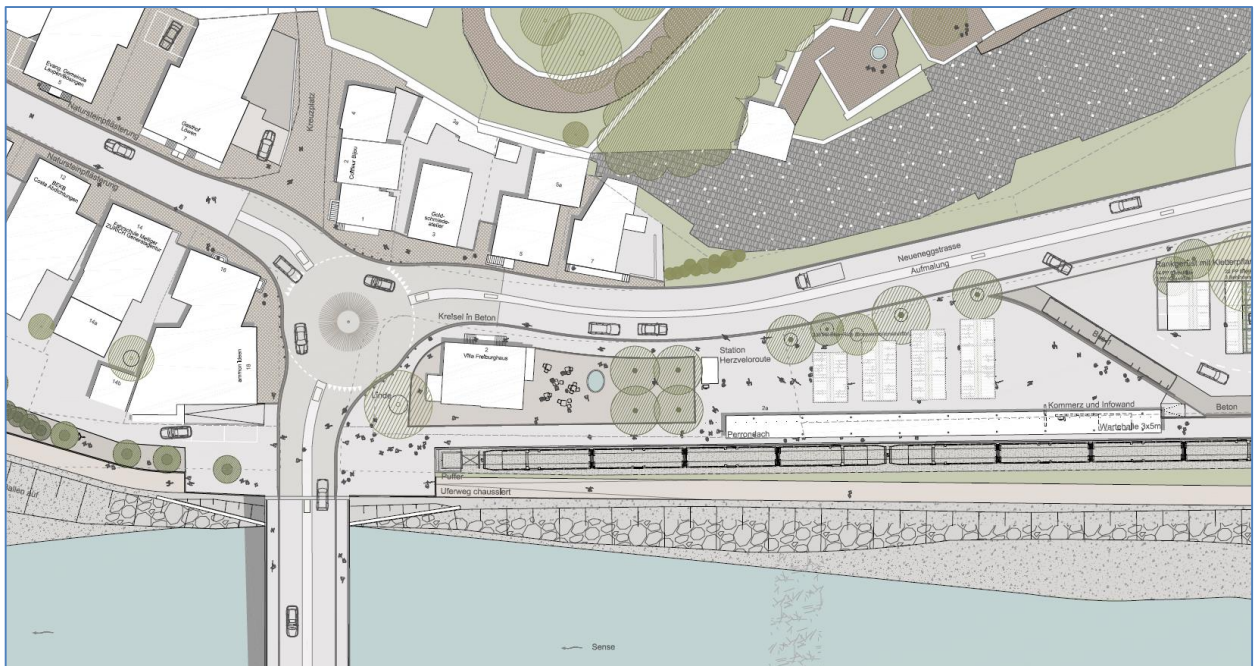
	Franken
Kaufpreis gemäss ratifiziertem Vertrag vom 11.12.2015	1'350'000
Neue Umgebungsgestaltung	316'000
Verschreibungskosten, geschätzt 2,5%	34'000
Bruttokredit	1'700'000
abzüglich zu erwartende Beiträge Kanton Bern und Sensetalbahn insgesamt*	200'000
Nettokredit (zulasten Gemeinde)	1'500'000

* Entschädigungen, die im Fall einer Enteignung durch den Kanton und die Sensetalbahn zu zahlen wären. Der Landerwerb erfolgt erst im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Wert ist deshalb provisorisch.

Ein strategischer Kauf

Im Zusammenhang mit der Verkehrssanierung ist der Kauf der Villa Freiburghaus von grosser Bedeutung für Laupen. Die Liegenschaft ist heute ein normales Wohn- und Geschäftshaus. Mit den Mieten lässt sich eine Bruttorendite von knapp 4% erreichen. Mit dieser Rendite erreicht die Liegenschaft zwar nicht den Status eines gediegenen Investitionsobjekts, andererseits lassen sich mit den Einnahmen die Ausgaben einigermassen bestreiten, wie die Folgekostenberechnung zeigt (Seite 9).

Auch bei der unwahrscheinlichen Annahme dass die Verkehrssanierung nicht realisiert würde, könnte die Liegenschaft wieder auf den Markt gebracht und veräussert werden. Die Liegenschaft hat repräsentativen Charakter, ist gut unterhalten und weist eine gute Bausubstanz auf. Gemäss Expertise und Kaufpreisempfehlung von Schätzungsexperte Francesco Canonica vom 3.9.2015 hätte die Liegenschaft an dieser Lage eine gute Wiederverkäuflichkeit.



Aus den Projektunterlagen von SENS(e)ORIUM: Künftige Situation bei Villa, mit neuer Bahnstation STB, dem Kreisel und der Brücke

Laupen erwirbt mit der Villa ein Bijou am Eingang des Stedtli

Prominent steht die Villa Freiburghaus beim Eingang zum Stedtli. Das Dreifamilienhaus an der Neueneggstrasse 2 wurde um 1904 gebaut und seither mehrmals saniert resp. um- und ausgebaut. Das massiv gebaute Gebäude wurde laufend gepflegt und ist schadenfrei. Zerfallsrisiken bestehen aus heutiger Sicht nicht. Es darf daher von einer langen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Die Erdgeschosswohnung ist als Büro vermietet. In den zwei oberen Stockwerken sind Wohnungen eingebaut. Zur Villa gehört ein Garten mit Zierteich und Brunnen.

Gemeinde bestimmt ihre Zukunft selber aktiv

Mit dem Kauf der Villa Freiburghaus nimmt die Gemeinde ihre zukunftsweisende Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung als Planungsbehörde, unabhängig von fremden Investoren, selbst in die Hand. Die Bevölkerung von Laupen erhält mit dem Kauf der Villa nicht nur ein wunderbares Haus an zentraler Lage, sondern auch den Schlüssel für eine Zukunftsplanung mit zahlreichen, spannenden Optionen (siehe Seite 6, letzter Absatz).

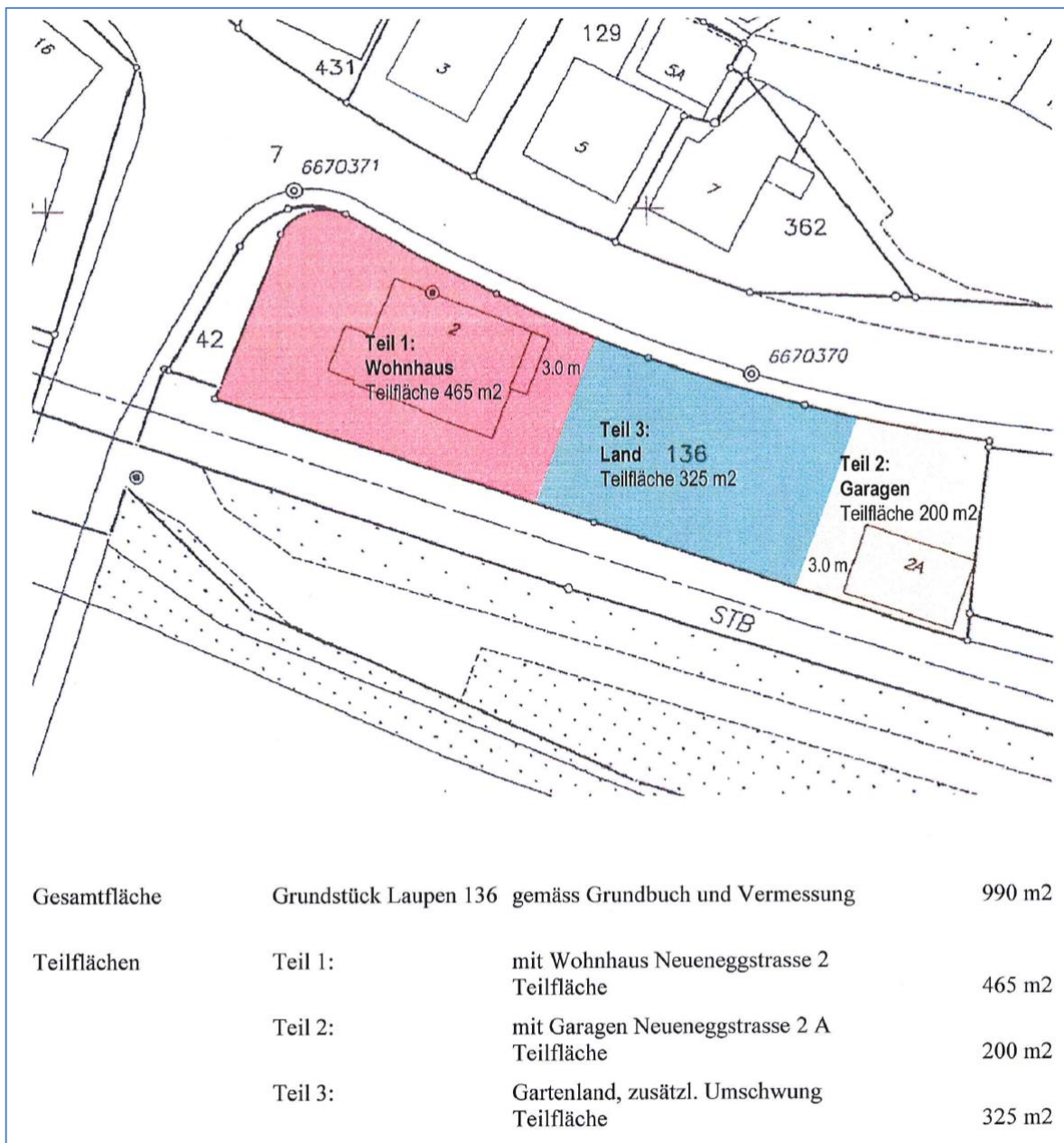
Kaufpreis von 1,35 Mio. Franken für die Liegenschaft

Um den Kaufpreis der Liegenschaft im heutigen Zustand zu bestimmen, haben Käufer und Verkäufer je einen eigenen Experten bezeichnet. Unabhängig voneinander haben die beiden renommierten und anerkannten Experten den Kaufpreis zwischen 1,33 und 1,35 Mio. Franken geschätzt. Der Kaufpreis mag auf den ersten Blick hoch erscheinen. Der Kaufpreis ist angesichts der strategischen Lage dieser Liegenschaft am neuen künftigen Verkehrsknotenpunkt realistisch und aufgrund der Interessenlage der Gemeinde und ihrer Projektpartner mindestens gut vertretbar.

Gemäss der Expertise vom 3. September 2015, welche von der Gemeinde in Auftrag gegeben wurde, teilt sich der Wert der gesamten Liegenschaft wie folgt auf:

Wert Wohnhaus (Teil 1)	1'153'547
Wert Garagen (Teil 2)	117'887
Wert Umschwung, Garten (Teil 3)	56'855
Wert Liegenschaft gemäss Expertise, welche durch die Gemeinde in Auftrag gegeben wurde (<i>Total CHF 1'328'289 ergeben aufgerundet</i>)	1'330'000
Wert gemäss Kaufvertrag bzw. Expertise Verkäuferschaft	1'350'000

Damit die Liegenschaft einer öffentlichen Nutzung übergeben werden kann, muss zuerst die Umgebung angepasst werden. Dadurch entstehen Kosten von rund 300'000 Franken. Eingriffe im Gebäudeinneren sind zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Zu den Umgebungsarbeiten werden noch die Kosten der Verschreibung (Annahme 2,5% des Verkaufspreises) gerechnet. Zum eigentlichen Kaufpreis sind demzufolge rund 350'000 Franken hinzuzurechnen. Im Sinne der Einheit der Materie, der Transparenz aber auch aus rechtlichen Gründen werden deshalb der Stimmbürgerschaft die Bruttokosten von total 1,7 Mio. Franken zum Entscheid unterbreitet.



Liegenschaft Villa Freiburghaus, Zustand bei Kauf

Planungssicherheit für alle Partner

Der Kauf der Villa Freiburghaus schafft Planungssicherheit für alle drei Projektpartner und künftige Bauherren. Die Projektplanung bis und mit Baubewilligung kann damit ohne zeitliche Hypotheken und kostenintensive Enteignungsverfahren vorangetrieben werden.

Der Kauf ermöglicht in erster Linie die Freistellung des Aussenraums der Villa. Der Raum um die Villa ist damit offen und öffentlich zugänglich. Dies erhöht einerseits die Verkehrssicherheit. Andererseits ergibt die Öffnung des Raums gleichzeitig eine perfekte Kombination der Ortseinfahrt mit der künftigen neuen Sensebrücke. Von der Freistellung des Aussenraums der Villa profitieren deshalb in erster Linie die Bahnpassagiere, dank eines optimalen Zugangs zur neuen Station der Sennetalbahn.



Künftig für die ganze Bevölkerung offen: Vieles wird möglich sein im Aussenraum der Villa Freiburghaus

(Foto: Christine Blaser, Bern)

Potenzial mit Optionen für künftige Nutzung der Villa Freiburghaus und deren Aussenraum

Wird die Vorlage am 28. Februar 2016 von den Stimmberechtigten angenommen, sind die Finanzmittel vorhanden, die erste Nutzung der Liegenschaft im Hinblick auf einen vollständig öffentlichen Raum vor der Station herbeizuführen.

Die nächste Phase der Entwicklung der Liegenschaft, nach Inbetriebnahme der neuen Bahnstation, kann somit ohne Zeitdruck vorbereitet werden – planerisch, gestalterisch, denkmalpflegerisch und finanziell. Man denkt im Moment schwergewichtig eher an die Realisierung öffentlicher Nutzungen und erst in zweiter Linie an jene privater Bedürfnisse. Die Villa und ihre Umgebung sollen einem Raum entsprechen, wie man ihn an einer Endstation einer Bahn erwartet. Die künftigen Nutzungen könnten z.B. sein: Bistro, Kiosk, take-away, „Reisezentrum“ und natürlich auch öffentliche Toiletten. Medizinische und paramedizinische Praxen, aber auch Gewerbe- oder Büronutzungen (z.B. bestehende Krankenversicherungsagentur) sind ebenfalls möglich. Die beiden Obergeschosse werden heute zu Wohnzwecken genutzt.

Der Kauf schafft die Möglichkeit, die künftigen Nutzungen mit genügend Zeit für die Planung und Abklärung verschiedener Möglichkeiten - unter Mitwirkung der Bevölkerung - zu diskutieren und zu planen.

Zustimmung und grosses Interesse der Laupner Bevölkerung

Die Themen Verkehr und städtebauliche Entwicklung bewegen Laupen. Die Ideen der Projektpartner stiessen im Rahmen der Vernehmlassung zum Vorprojekt auf grosses Interesse und sehr gute Resonanz. Rund 240 Personen besuchten die Infoveranstaltung zum Start der Mitwirkung im November 2014 sowie die beiden Themenabende in der Mitwirkungsausstellung im Januar 2015 im Poly-Areal. Zudem gingen während der Mitwirkung bei der Gemeinde Laupen und beim Tiefbauamt des Kantons Bern 168 Stellungnahmen ein.

Besonders begrüsst wird von den Mitwirkenden die Verlegung der Bahnstation und die damit deutlich verbesserte Umsteigesituation von Bus auf Bahn und umgekehrt. Auch die neue Sensebrücke und die Hochwasserschutz-Massnahmen finden eine hohe Zustimmung.

Sehr positive Mitwirkungsergebnisse – Laupnerinnen und Laupner begrüssen die Verkehrssanierung und die städtebauliche Entwicklung Laupens

Der Kauf der Villa Freiburghaus ist – wie schon mehrfach erwähnt – ein wichtiges Puzzleteil im Vorhaben „Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupens“. Personen, die an der Mitwirkung im Vorprojekt teilnahmen, haben den Gemeinderat gar aufgefordert, die Villa doch käuflich zu erwerben. Vorab aus finanziellen Gründen rangierte der Kauf der Villa in der Vorprojektphase jedoch nicht zuoberst auf der Agenda des Gemeinderates. Ein Umdenken fand aufgrund der Mitwirkungsergebnisse statt. Deshalb hat der Gemeinderat mit Beginn der Projektierungsphase die Argumente für den Kauf aufgenommen und neu bewertet. Er hat erkannt, dass der Kauf der Villa für alle Projektpartner Planungssicherheit bedeutet. Das „städtebauliche Jahrhundertprojekt“ – ohne zu übertreiben - bedeutet und bringt für Laupen und für seine Umgebung viel. Der Kauf der Villa verhilft diesem Ziel zum Durchbruch. Alle wichtigen Projektelemente (neue Brücke, Hochwasserschutz, grosszügiger Raum um die neue Bahnstation, Kreisel anstatt Kreuzung) können ohne kosten- und zeitintensive Enteignungsverfahren rasch und kostengünstig realisiert werden.

Zusammen mit ihren Planungspartnern treibt die Gemeinde Laupen die Lösung ihrer Verkehrsprobleme weiterhin voran. Sie schafft damit gleichzeitig die Basis für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung mit attraktiven Optionen am Senseufer unter gleichzeitiger Wahrung der historischen Werte und des Erscheinungsbilds des Stedtli. Das Projekt geht den Weg des damaligen Wettbewerbsgewinners „SENS(e)ORIUM“ konsequent weiter: Verlegung der Bahnstation, Bau einer neuen Sensebrücke, zahlreiche Verbesserungen mit Massnahmen im Strassenraum und im Hochwasserschutz sowie der Sanierung der Werkleitungen der Gemeinde im Projektperimeter.

Positive Beurteilung durch die „Begleitgruppe“

Im April 2012 wurde durch die „Interessengruppe Verkehrssanierung Gruppe V“ eine Petition mit etwas mehr als 200 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern eingereicht. Diese verlangen, dass das ehemalige Bahnareal für eine optionale spätere Ortsumfahrung freigehalten wird. Die Vertreter der „Interessengruppe Verkehrssanierung Gruppe V“ wurden daraufhin von den Projektpartnern eingeladen, die Planung an wichtigen Wegmarken zu begleiten und sich orientieren zu lassen. Deshalb der Name „Begleitgruppe“. Das „Wie“ und „Warum“ einzelner Projektschritte wurde den Mitgliedern der Begleitgruppe an mehreren Anlässen direkt durch Fachleute dargelegt.

Die Begleitgruppe und a. Grossratspräsident Thomas Koch (welcher den Gemeinderat im Rahmen der Mitwirkung schriftlich bat, die Villa aus den u.a. hier genannten Gründen zu kaufen) wurden vom Gemeinderat am 25. November 2015 persönlich informiert, der Kauf der Villa werde der Stimmbürgerschaft am 28.2.2016 zum Entscheid unterbreitet. Die Gründe für den Kauf lägen auf der Hand (siehe Seite 6, letzter Absatz). Die Begleitgruppen-Vertreter reagierten nach der Orientierung durch den Gemeindepräsidenten Urs Balsiger erfreut auf den Entscheid des Gemeinderates. Sie werteten den Entscheid als weitsichtig. Dieser werde die Entwicklung Laupens massgeblich auf mehrere Jahrzehnte hinaus beeinflussen.



Ein strategischer Kauf für die Zukunft Laupens. (Foto: Christine Blaser, Bern)

Folgekosten (netto) und Finanzierung der Ausgabe. Auswirkungen auf Gemeindefinanzen

Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften sind die Bürgerinnen und Bürger bezüglich der geplanten Ausgabe vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Die Finanzierung der Ausgabe erfolgt über einen vorhandenen, langjährigen Kredit der Gemeinde, welcher mit 0,34% verzinst wird. Bei der Verzinsung des Bruttokredits stützt sich der Gemeinderat indes auch hier ausschliesslich auf die Angaben, welche der Verkaufswertanalyse Canonica entnommen werden können: 2,1%. Der mittlere Verzinsungssatz von 4% gemäss Bundesamt für Statistik ist dem Gemeinderat bekannt.

Bruttokredit	1'700'000
<ul style="list-style-type: none"> • Durchschnittliche, langjährige Kapitalverzinsung 2,1%, gemäss Expertise Canonica vom 3.9.2015 • Jährlicher Mietertrag Villa, gemäss Expertise Canonica • Jährlicher Mietertrag Garagen (nur für fünf Jahre, bis Baubeginn Station STB) • Jährliche technische Entwertung Villa, gerundet pro Jahr (Rückstellungssaldi), gemäss Expertise Canonica • Jährliche technische Entwertung Garagen, gerundet pro Jahr (Rückstellungssaldi), gemäss Expertise Canonica 	<p>35'700</p> <p>-47'160</p> <p>-4'320</p> <p>1'385</p> <p>160</p>
Jährliche Folgekosten für die nächsten 5 Jahre (Villa und Garagen), geschätzt	- 14'235
Jährliche Folgekosten ab Jahr 6, nur Villa, ohne Garagen, geschätzt	-10'075*

* Zahlen mit vorangestelltem Minuszeichen = Einnahmen, bzw. Positivsaldo

Bilanzierung der Liegenschaft

Bei Annahme der Abstimmungsvorlage wird die Liegenschaft ins Finanzvermögen der Gemeinde überführt. Um den Wert der Liegenschaft zu bestimmen, welcher in die Bilanz aufgenommen werden soll, sind zwei Vorgehensweisen anwendbar.

1. Liegt eine Verkehrswertschätzung nach einer anerkannten Bewertungsmethode vor, kann der Verkehrswert in die Bilanz übernommen werden. Im Fall der Villa Freiburghaus beträgt dieser 1,35 Mio. Franken.
2. Liegt keine Expertise nach einer anerkannten Methode vor, muss gemäss den Vorschriften von HRM 2 (Harmonisiertes Rechnungsmodell 2) der amtliche Wert der Liegenschaft hinzugezogen werden, dieser multipliziert mit dem Faktor 1,4. Der amtliche Wert der Liegenschaft beträgt CHF 545'000. Multipliziert mit 1,4 müsste demnach ein Wert von CHF 763'000 bilanziert werden. Dies würde zu einem Buchwertverlust von CHF 587'000 führen.

Zu einem Buchwertverlust kommt es somit nicht, weil der Gemeinderat beim Schätzungsexperten Francesco Canonica eine Expertise in Auftrag gab, die sich auf die Regeln einer anerkannten Bewertungsmethode stützt. Im Sinne des „true and fair-Prinzips“ gemäss HRM 2 kann somit der Handels- bzw. Verkehrswert der Liegenschaft von CHF 1,35 Mio. bilanziert werden.

Zusammenfassung der Argumente / Fazit des Gemeinderates zur Gemeinde-Urnenabstimmung vom 28.2.2016

- Alle Elemente der Verkehrssanierung (Ortsdurchfahrt, Hochwasserschutz, neue Brücke, Verlegung Bahnhof) sind für Laupen von epochaler Bedeutung. Diese Chance ist für Laupen einmalig.
- Das Projekt ist für Laupen, aber auch für seine Nachbarschaft, für die nächsten Jahrzehnte mehr als prägend und wird die Entwicklung Laupens massgeblich beeinflussen.
- Beim Erwerb der Liegenschaft Villa Freiburghaus geht es also nicht darum, „einfach nur“ ein Wohnhaus zu erwerben. Es geht darum, diese Liegenschaft an strategischer Position für die Gemeinde zu sichern und damit den Elan, welcher in der Verkehrssanierung herrscht zu unterstützen.
- Der Kauf, bzw. das Freistellen und die Sicherung der Liegenschaft für die breite Öffentlichkeit an einem Ort, wo Leute in Laupen ankommen und von Laupen wegfahren, ist als Glücksfall zu bezeichnen und unbedingt zu realisieren.
- Das Projekt „Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupens“ wird seit Jahren vom Ressort Präsidium für den Gemeinderat direkt vorangetrieben. Damit ist garantiert, dass die Wege kurz und die Abläufe in vielfältiger Hinsicht ökonomisch sind und es auch bleiben.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb der Stimmbürgerschaft, die Annahme des nachfolgenden Beschlusses:

Gestützt auf das Organisationsreglement (OgR) der Gemeinde Laupen vom 3.6.2010, Art. 21 Bst. a (Fassung vom 31.1.2014) sowie auf das Wahl- und Abstimmungsreglement (WAR) der Gemeinde Laupen vom 3.6.2010, insbesondere Art. 3 (Fassung vom 3.8.2015), sei

1. ein Bruttokredit von 1,7 Mio. Franken für die Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupens zu erteilen.
2. Der Bruttokredit von 1,7 Mio. Franken sei folgendermassen zu verwenden:
 - a. Brutto 1,35 Mio. Franken für den Kauf der Liegenschaft Neueneggstrasse 2 (sog. Villa Freiburghaus)
 - b. Brutto 350'000 Franken für die neue Umgebungsgestaltung und Übernahme der Verschreibungskosten
3. Der Gemeinderat sei mit der gesamten Ausführung des Beschlusses zu beauftragen.
4. Jeder Stimmbürgerin bzw. jedem Stimmbürger wird mit dem Gemeinde-Abstimmungsmaterial für den 28.2.2016 u.a. ein Stimmzettel zugestellt. Die Frage auf dem Stimmzettel lautet: „Wollen Sie den Bruttokredit von Fr. 1,7 Mio. Franken für den Kauf der Liegenschaft an der Neueneggstrasse 2, inkl. der späteren Realisierung der Umgebungsgestaltung, annehmen?“
5. Wer den Beschlusspunkten 1 bis 3 zustimmen will, beantwortet die Frage auf dem Stimmzettel mit „Ja“, wer den Beschlusspunkten nicht zustimmen will, beantwortet die Frage mit „Nein“.
6. Der Stimmzettel ist gültig, wenn er handschriftlich mit „Ja“ oder mit „Nein“ ausgefüllt und vom Abstimmungsausschuss abgestempelt ist.

PS: Die Botschaft kann von der Website von Laupen elektronisch heruntergeladen werden. Die Resultate der Abstimmung vom 28.2.2016 werden ebenfalls auf dieser Seite publiziert.