

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 23. April 2018

Lokal der ehemaligen Gemeindebibliothek am Schmitteplatz 4 in Worb; Verkauf: Genehmigung

Sitzung Nr. 8	Datum 23.04.2018	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer 22558	Archivnummer 32/1/4
------------------	---------------------	------------	----------------	--------------------------	------------------------

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 16. Januar 2017 im Grundsatz beschlossen, die Gemeindebibliothek Worb vom bisherigen Standort am Schmitteplatz 4 in die Lokalitäten der Coop Genossenschaft am Bärenplatz 4 zu verschieben. Ausschlaggebend für diesen Entscheid waren drei Überlegungen:

- Die Räumlichkeiten am Bärenplatz 4 sind wesentlich zentraler und besser erreichbar als jene am Schmitteplatz 4.
- Durch die Verschiebung der Gemeindebibliothek wird das Bären-Zentrum aufgewertet.
- Der Gemeindebibliothek steht am neuen Standort eine Fläche von rund 290 m² zur Verfügung. Bisher waren es nur rund 135 m². Damit werden die Empfehlungen der schweizerischen Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliothek eingehalten.

In den Verhandlungen mit Coop einigte man sich auf einen für beide Seiten akzeptablen Mietpreis. Im September und Oktober 2017 erfolgte der Umzug der Bibliothek. Am 18. November 2017 fand die offizielle Eröffnungsfeier am neuen Standort statt.

Weil die Räumlichkeiten am Schmitteplatz 4 für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe nicht mehr benötigt werden, sollen sie verkauft werden. Die Gemeinde erwarb die Liegenschaft im Jahr 2002 inkl. den beiden Einstellhallenplätzen zu einem Preis von 363'000 Franken. Seit dem Kauf wurden keine grösseren Investitionen getätigt.

2. Verkaufsverfahren und Verkaufspreis

Das Departement Finanzen hat den Verkauf des Stockwerkeigentums am Schmitteplatz 4 extern vergeben, und zwar an die Firma Kuhn Immobilien. Dabei wurden folgende Richtpreise festgelegt:

Grundstück-Nr. 3968-1	Gewerberaum Schmitteplatz 4	CHF 360'000.00
Grundstück-Nr. 1256-53	Einstellhallenplatz Schlossgraben 1a	CHF 25'000.00
Grundstück-Nr. 1256-54	Einstellhallenplatz Schlossgraben 1a	CHF 25'000.00

Der Verkauf geht im zweistufigen Verfahren an den Meistbietenden, eine Finanzierungsbestätigung muss vorgelegt werden. Bei erfolgreicher Veräusserung der Liegenschaft ist der Firma Kuhn Immobilien eine Provision von 1.80 Prozent des effektiv erzielten Kauf- bzw. Verkaufspreises zu bezahlen. Die Verkaufsverhandlungen haben im Herbst 2017 begonnen und stehen nun kurz vor Abschluss. Allerdings werden die Verkaufsverhandlungen durch die Tatsache erschwert, dass die Liegenschaft unter Denkmalschutz steht und dass die Räumlichkeit weder über eine Küche noch über ein Badezimmer verfügt. Für eine Umnutzung der Bibliothek in Wohnraum ist ein Baugesuch nötig, welches von den Miteigentümern unterschrieben werden muss (wegen der Nutzungsänderung).

Die Finanzkommission steht einem Verkauf der Liegenschaft zu obgenannten Konditionen positiv gegenüber. (Beschluss und Protokollauszug FIKO pendent)

3. Zuständigkeit zum Verkauf

Die Verfassung der Einwohnergemeinde Worb besagt in Art. 16 Abs. 1 Bst. b, dass zur Bestimmung der Zuständigkeit den Ausgaben unter Anderem gleichgestellt sind: Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken. Der Verkauf der Räumlichkeiten am Schmitteplatz 4 sowie die

dazugehörenden beiden Einstellhallenplätzen ist ein Rechtsgeschäft über Eigentum. Der in Aussicht genommene Verkaufspreis liegt über 150'000 Franken und fällt somit in die Zuständigkeit des Grossen Gemeinderates.

4. Festlegung eines Mindestverkaufspreises

Wie bereits beim Verkauf des Heimwesens an der Luzernstrasse 213 in Richigen stellt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat den Antrag, einen Mindestverkaufspreis und nicht den erwarteten Verkaufspreis festzulegen, damit auf Angebote von potentiellen Interessenten rasch und flexibel eingegangen werden kann. Erfahrungen aus jüngster Vergangenheit haben gezeigt, dass sich sonst die Verkaufsverhandlungen sehr stark in die Länge ziehen können. In Anbetracht, dass die Gemeinde die Liegenschaft zum Preis von 363'000 Franken erworben hat erachtet der Gemeinderat einen Mindestverkaufspreis von 360'000 Franken für die Liegenschaft inkl. den Einstellhallenplätzen als angemessen.

5. Vereinbarkeit mit Legislaturzielen

Der Gemeinderat hat in seinem Leitbild festgehalten, dass die Gemeindeliegenschaften auf die Erfüllung der kommunalen Kernaufgaben ausgerichtet sind. Weil die Liegenschaft am Schmitteplatz 4 nicht mehr der Aufgabenerfüllung der Gemeinde dient, ist es folgerichtig, sie zu verkaufen.

6. Beschluss Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die vorliegende Botschaft an den Grossen Gemeinderat an ihrer Sitzung vom 11. April 2018 verabschiedet.

7. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 16 Abs. 1 Bst. b verbunden mit Art. 49 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 folgenden

Beschluss:

1. Der Verkauf des Stockwerkeigentums am Schmitteplatz 4 in Worb samt den beiden Einstellhallenplätzen am Schlossgraben 1a in Worb zu einem Mindestpreis von 360'000 Franken wird bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Verkaufsverfahren durchzuführen, den Käufer und den definitiven Verkaufspreis festzulegen und den Kaufvertrag abzuschliessen.
3. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

sig. Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident

sig. Christian Reusser
Gemeindeschreiber