

**EINWOHNERGEMEINDE WAHLERN**

## **Botschaft**

**des Gemeinderates an die stimmberechtigten Bürgerinnen  
und Bürger der Einwohnergemeinde Wahlern**

**betreffend**

**Gemeindeversammlung  
Montag, 31. März 2008, 20.00 Uhr,  
im Mehrzwecksaal Pöschen, Schwarzenburg**

## TRAKTANDEN

1. Organisation. Änderung der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wählern
2. Organisation. Änderung des Reglementes über Abstimmungen und Wahlen der Einwohnergemeinde Wählern
3. Hochbau. Umbau/Erweiterung Gemeindeverwaltung / 1. Etappe / Vorgezogener Fensterersatz / Kreditbewilligung
4. Hochbau. Um- und Neubau Aula Sekundarschule Schwarzenburg / Kreditbewilligung
5. Planung. Zonenplan 1 - Teilgebiet Schwarzenburg / Überbauungsordnung H 'Kernzone Schwarzenburg, 2. Etappe' / Zonenplanänderung und Änderung der Überbauungsordnung Parz. Nr. 1661, Schlossgasse, Schwarzenburg
6. Planung. Zonenplan 1 - Teilgebiet Schwarzenburg
  - a) Änderung Zonenplan und Schaffung Überbauungsordnung "Voremberg-West"
  - b) Aufhebung der verbleibenden Überbauungsordnung E und der Zone mit Planungspflicht Nr. 14, Änderung des Gemeindebaureglementes
7. Finanzen. Brüllen Süd / Landabtausch und Errichtung von Baurechten
8. Verschiedenes

Die Unterlagen zu den Versammlungsgeschäften können während 30 Tagen vor der Versammlung eingesehen werden.

**Im Anschluss an die Versammlung lädt Sie der Gemeinderat ein, noch ein wenig im Pöschensaal zu verweilen und offeriert Ihnen einen Apéro.**

# 1. Organisation. Änderung der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wahlern

Referent: Gemeindepräsident Rudolf Krebs

Anlässlich einer Klausursitzung im letzten Sommer hatte sich der Gemeinderat für die Reduktion von 9 auf 7 Mitglieder ausgesprochen. Mit der gleichzeitigen Erhöhung der Stellenprozente des Gemeindepräsidenten (20% - 40%) und der Aufwertung der Geschäftsleitung soll der Gemeinderat vor allem im operativen Bereich wesentlich entlastet werden. Mit der Verkleinerung des Gemeinderates geht ebenfalls die Zusammenlegung einzelner Kommissionen einher. Mit diesen Massnahmen soll das Gemeinderatsmandat in Zukunft attraktiv bleiben. Die zeitliche Belastung soll sich so in Grenzen halten, damit das Mandat mit Beruf und Familie vereinbart werden kann.

Die im letzten Herbst durchgeführte Vernehmlassung zeigte grosse Zustimmung zu den vorgesehenen Massnahmen. So soll es zukünftig folgende ständigen Kommissionen geben:

- Hochbau- und Raumplanungskommission  
(früher Hochbaukommission / Planungskommission)
- Tiefbau- und Umweltkommission  
(früher Tiefbaukommission / Umweltkommission / Gemeindebetriebskom.)
- Sozialkommission  
(früher Sozialkommission / Asylforum / Alterskommission)
- Sicherheits- und Verkehrskommission  
(Sicherheitskommission erhält zusätzliche Aufgaben im Bereich Verkehr/Marktwesen)
- Finanzkommission  
(früher als nicht ständige Kommission keine Entscheidbefugnisse)

Grundsätzlich treten die Änderungen des Reglementes auf den 1. Januar 2009 in Kraft. Damit die Verkleinerung des Gemeinderates jedoch bereits für die kommenden Gemeindewahlen vom November 2008 greifen, werden die Übergangsbestimmungen entsprechend formuliert.

Zusätzlich zu den obgenannten Änderungen werden die Artikel 14 (Verwandtenausschluss) und Art. 15, Abs. 2 (Ausstand) in Bezug auf Personen, die zusammen in einer eingetragenen Partnerschaft oder faktischer Lebensgemeinschaft leben, ergänzt.

Auf "Wunsch" des Amtes für Gemeinden und Raumordnung werden noch die Artikel 23, Bst. d (den Ausgaben gleichgestellte Geschäfte) und Art. 25, Abs. 2 (wiederkehrende Ausgaben) näher präzisiert.

Die Reglementsänderung liegt 30 Tage vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeschreiberei öffentlich auf.

## **Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:**

1. Die Gemeindeversammlung stimmt den Änderungen der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Wahlern zu.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## **2. Organisation. Änderung des Reglementes über Abstimmungen und Wahlen der Einwohnergemeinde Wahlen**

*Referent: Gemeindepräsident Rudolf Krebs*

Wie bereits erwähnt, soll der Gemeinderat von neun auf sieben Mitglieder verkleinert werden. Dazu sind Änderungen in den Artikeln 34, Abs. 1 Bst d (Urnenvahlen), Art. 73 (Anwendungsbereich), Art. 80, Abs. 1 (Sonderbestimmungen für die Wahl des Gemeindepräsidenten) und Art. 96 (Inkrafttreten) nötig.

Grundsätzlich treten die Änderungen des Reglementes auf den 1. Januar 2009 in Kraft. Damit die Verkleinerung des Gemeinderates jedoch bereits für die kommenden Gemeindewahlen vom November 2008 greifen, werden die Übergangsbestimmungen entsprechend formuliert.

Die Reglementsänderung liegt 30 Tage vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeschreiberei öffentlich auf.

### **Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:**

1. Die Gemeindeversammlung stimmt den Änderungen des Reglementes über Abstimmungen und Wahlen der Einwohnergemeinde Wahlen zu.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## **3. Hochbau. Umbau/Erweiterung Gemeindeverwaltung / 1. Etappe / Vorgezogener Fensterersatz / Kreditbewilligung**

*Referentin: Gemeinderätin Ursula Hirter*

Das Gemeindehaus wurde 1907 erstellt. In den vergangenen über 100 Jahren sind zwar verschiedene Umbauten und Umnutzungen, wie zum Beispiel die Aufhebung der ehemaligen Post im Erdgeschoss sowie der Wohnungen im 1. und 2. Stock, gemacht worden, nie aber ist eine umfassende Sanierung vorgenommen worden. Einzig die Fenster im Erdgeschoss sind in den letzten Jahren erneuert und die Heizung an den Wärmeverbund der Dorfburgerkorporation angeschlossen worden. Weiter sind hier und dort Teppiche ersetzt und Malerarbeiten ausgeführt worden.

Aufgrund der Finanzlage muss, trotz ausgewiesener Dringlichkeit, vorerst auf eine Gesamtsanierung der Gemeindeverwaltung verzichtet werden. Einzelne Gebäudeteile sind jedoch in einem derart schlechten Zustand, dass eine etappenweise Sanierung angegangen werden muss.

Wie bereits erwähnt, sind im Herbst 2002 die Fenster im Erdgeschoss (ohne Treppenhaus) erneuert worden. Die übrigen Fenster sind nach wie vor undicht. Bei Bise können die ost- und bei Westwind die westseitigen Räume nur noch ungenügend beheizt werden; bei Gewittern dringt Wasser ein. Bei kalter Witterung wird in der Wohnung im Dachgeschoss noch eine Raumtemperatur von ca. 17 °C erreicht. Zudem ist ein Grossteil der Lamellenstoren und Rollläden defekt und teilweise nicht mehr benutzbar. Eine rasche Sanierung der Fenster und der Lamellenstoren ist deshalb zwingend erforderlich.

Der Kostenvoranschlag des beauftragten Architekten weist für den Ersatz der Fenster und der Lamellenstoren Kosten von Fr. 245'000.-- aus. Darin enthalten

sind Mehrkosten von ca. Fr. 16'000.--, welche durch die Etappierung verursacht werden (zum Beispiel zusätzliche breitere Abdeckleisten auf der Innenseite, damit später auch die Fensterleibungen isoliert werden können). Bei Ausführung des Vorhabens im 2008, ist mit einer Teuerung von ca. 5% zu rechnen. Zusammen mit der Teuerung ergibt sich ein Kreditbedarf von total Fr. 260'000.--.

Das Gebäude ist im Bauinventar als schützenswert eingestuft, was bedeutet, dass das Erscheinungsbild der Fassade auch bei einem späteren Umbau im Innern erhalten bleiben muss. Der vorgezogene Fensterersatz präjudiziert deshalb die Gesamtsanierung nicht. Mit Mehrkosten aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben ist nicht zu rechnen, so dass auch keine Beiträge zu erwarten sind.

#### **Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:**

1. Der Verpflichtungskredit von Fr. 260'000.-- für den Fensterersatz des Gemeindehauses wird bewilligt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

#### **4. Hochbau. Um- und Neubau Aula Sekundarschule Schwarzenburg / Kreditbewilligung**

*Referentin: Gemeinderätin Ursula Hirter*

##### **Vorgeschichte**

Im Jahre 1961 wurde in Schwarzenburg das neue Sekundarschulhaus mit fünf Klassenzimmern, einem Singsaal (heute Aula) und einer Abwartwohnung erstellt. Für die damalige Zeit ein fortschrittliches und weitsichtiges Projekt. Im Jahre 1973 wurde die Anlage um einen Gebäudetrakt mit acht Klassenzimmern erweitert. Zusätzlich wurde im Jahre 1997 der ältere der beiden Gebäudeteile um ein Stockwerk mit vier Klassenzimmern erhöht.

Seit nunmehr bald 47 Jahren wurde nie in den Unterhalt der Aula investiert. Das Gebäude ist deshalb sehr renovationsbedürftig und in schlechtem Zustand. Die Fenster auf der Nordseite drohen aus den verfaulten Rahmen zu kippen und die restlichen Fenster sind ebenfalls sanierungsbedürftig. Das Gebäude ist kaum isoliert und verbraucht Unmengen von Energie. Im Winter ist es trotz Heizung empfindlich kalt. Zudem fehlt eine geeignete Lüftung des Raumes, so dass bei Vollbelegungen wie Schultheatern, -Versammlungen und Elternabenden im wahrsten Sinne des Wortes dicke Luft herrscht. Hinzu kommt, dass die Gebäudeversicherung fehlende Notausgänge bemängelte und uns - im Wissen um das Umbauprojekt - für die weitere Nutzung des Singsaales eine Fristverlängerung bis längstens 31. Dezember 2008 gewährt hat.

##### **Sanierung oder Neubau?**

**Sanierung** Auf Grund der bekannten Mängel müsste bei einer reinen Renovation des bestehenden Gebäudes mit Kosten zwischen mindestens Fr. 500'000.-- und maximal Fr 750'000.-- gerechnet werden.

**Vorteile:**

- Die Kosten sind nur etwa halb so hoch wie bei einem Erweiterungsbau.
- Die ehemalige Abwartwohnung kann weiterhin für die Jugendarbeit und als Räume für die Heilpädagogen genutzt werden.

**Nachteile:-** Das Platzangebot für maximal 150 Personen bleibt bestehen. Dies verunmöglicht eine Einberufung einer Veranstaltung mit sämtlichen Schülern und der Lehrerschaft. Es kann nicht einmal ein einziger Jahrgang mit Schülern und Eltern versammelt werden. Im Moment werden 315 Schülerinnen und Schüler von 35 Lehrkräften unterrichtet. Auch bei rückläufigen Schülerzahlen werden in acht bis neun Jahren immer noch zwischen 250 und 280 SchülerInnen die Schulanlage besuchen.

- Die Anforderungen an den Minergie-Standard können nur beschränkt erfüllt werden.
- Die umliegenden Gemeinden bezahlen nichts an die Renovationskosten und das bei gleich hoch bleibendem Schulgeld.

**Neubau** Vorgesehen ist, die heutige Aula abzubrechen und auf dem bestehenden Kellergeschoss erweitert wieder aufzubauen. Das Projekt sieht Kosten von Fr. 1'606'000.-- vor.

**Vorteile:** - Die Anlage bietet mit 300 Sitzplätzen genügend Platz für Theater, Schüler- und Elternversammlungen und Lehrerfortbildungsveranstaltungen, die vermehrt auch für das ganze Amt angeboten werden.

- Bei den Neubauteilen können die Anforderungen an den Minergie-Standard erfüllt werden.
- Für Theateraufführungen stehen für Mädchen und Knaben getrennte Garderoben zur Verfügung.
- Es kann ein Behinderten-WC erstellt werden.
- Die Werkstatt für den Hauswart kann optimiert werden.
- Durch die erweiterte Unterkellerung entsteht Lagerraum für Requisiten und nicht benötigtes Mobiliar.
- Die an die Real- und Sekundarschule angeschlossenen Gemeinden beteiligen sich prozentual an den entstehende Kosten.

**Nachteile:-** Die in der Abwartwohnung befindlichen Räume für Jugendarbeit und Heilpädagogen fallen weg.

<b>Kostenvergleich</b>	<b>Sanierung</b>	<b>Neubau</b>
Anlagekosten	500'000.-- bis 750'000.--	1'606'000.--
Beiträge der Vertragsgemeinden		367'000.--
Restkosten für die Gemeinde Wählern	500'000.-- bis 750'000.--	1'240'000.--

Unter dem Strich entstehen für die Gemeinde Wählern höhere Kosten von ca. Fr. 600'000.--.

Aus all diesen Gründen hat sich der Gemeinderat für den Abbruch der bestehenden Aula und den erweiterten Neubau ausgesprochen.

### **Wie entstand das vorliegende Projekt?**

Im September 2006 ernannte der Gemeinderat einen Ausschuss mit Personen aus der Lehrerschaft, dem Abwart, der Hochbaukommission und der Bauverwaltung. Dieser Ausschuss hat in der Folge die Bedürfnisse und Wünsche an die Räumlichkeiten zusammengestellt und die Auflage gemacht, soweit möglich bestehende Bauteile zu erhalten. Mit dem so entstandenen Anforderungsprofil wurden sechs erfahrene Architekturbüros zur Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung eingeladen. Das Pflichtenheft wurde bewusst offen und mit wenig einschränkenden Auflagen verfasst, um den Planern Spielraum für eigene Ideen offen zu halten.

Unter Beizug von zwei unabhängigen Architekten wurden die anonymisiert eingereichten Arbeiten beurteilt. Naturgemäss konnten dabei die verschiedenen Projektstudien weder inhaltlich noch bezüglich Kostenangaben 1:1 verglichen werden. Deshalb wurde versucht, die gesamthaft überzeugendste Lösung auszuwählen. Erst nachdem sich der Ausschuss auf einen Projektvorschlag geeinigt hatte, wurden die Namen der Projektverfasser aufgedeckt.

Die vom Architekturbüro maj Architekten AG aus Neuenegg eingereichte Studie ist hinsichtlich Platzangebot und Gesamtkonzeption das zweckmässigste aller eingereichten Arbeiten, auch wenn es monetär nicht das billigste ist. Diese Beurteilung hat der Gemeinderat, nach eigener Prüfung aller Projektvorschläge, geteilt und den Entscheid des Ausschusses gestützt.

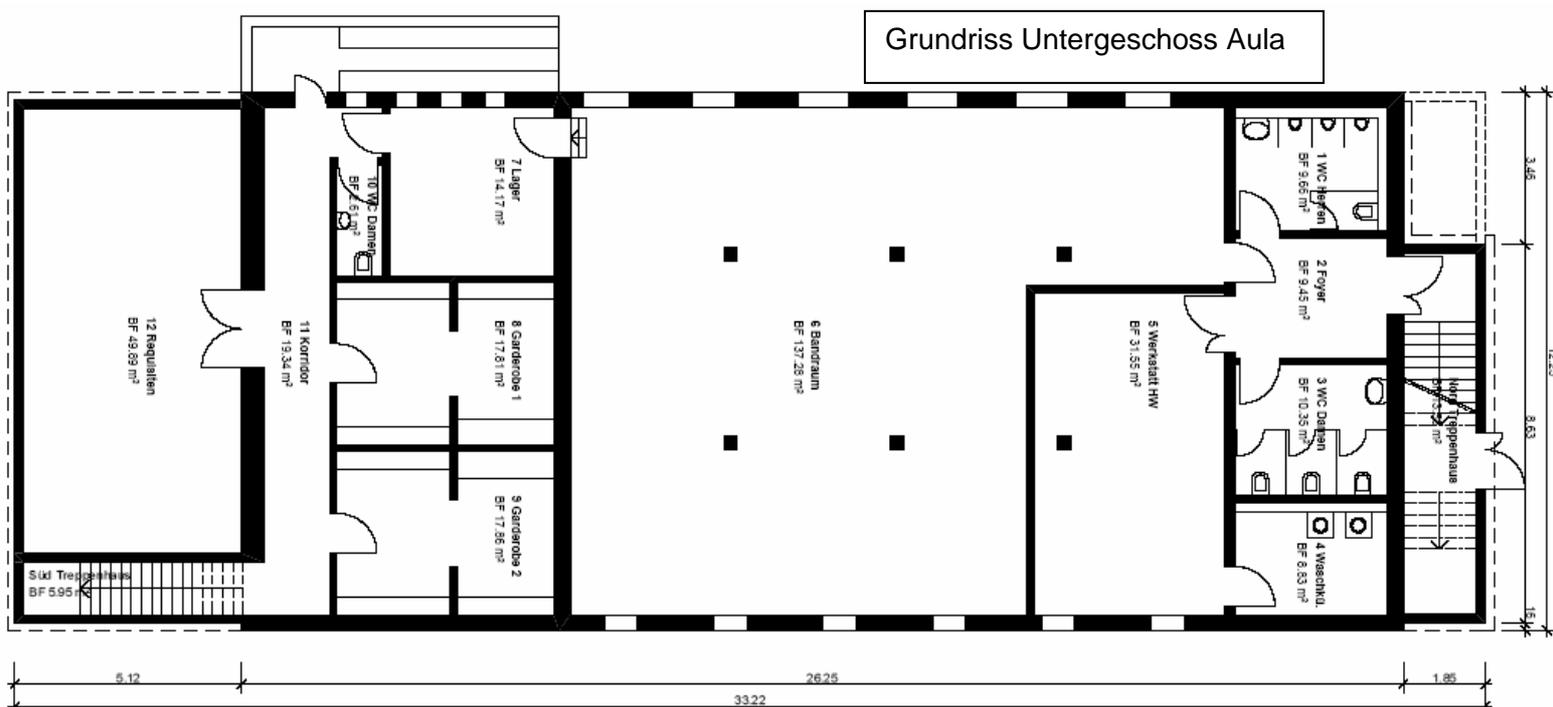
Im Laufe des vergangenen Jahres wurde das ausgewählte Projekt optimiert und teilweise auch abgespeckt. Dennoch belaufen sich die ausgewiesenen Gesamtkosten auf 1,606 Mio. Franken.

### Finanzierung

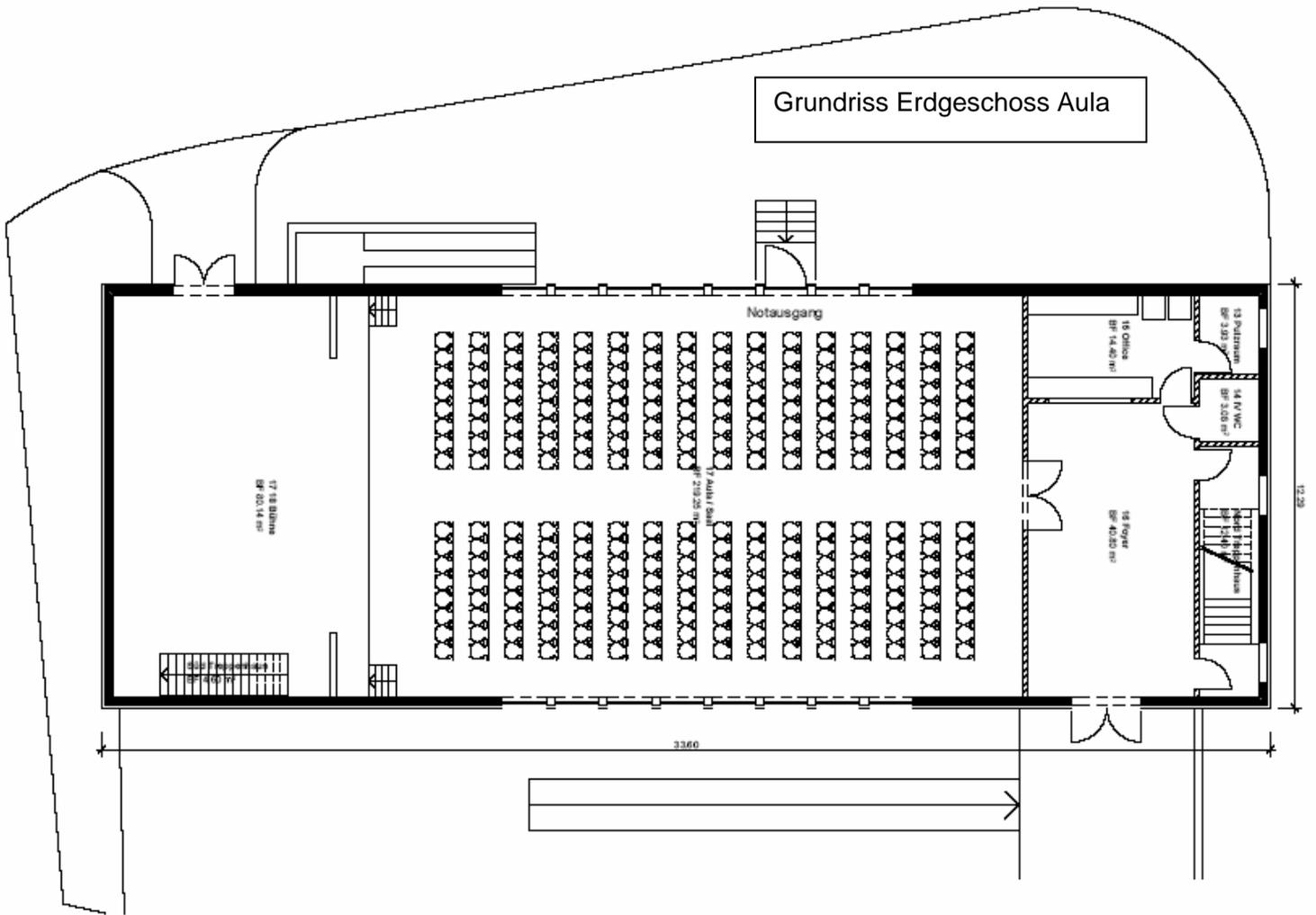
An die Gesamtkosten von 1,606 Mio. Franken haben sich die Gemeinden Albligen, Rüscheegg und Guggisberg gemäss bestehenden Verträgen mit rund Fr. 367'000.-- zu beteiligen. Die beteiligten Gemeinden müssen diese Beträge jedoch noch ihren jeweiligen Gemeindeversammlungen zur Genehmigung vorlegen. Die der Gemeinde Wahlern verbleibenden Kosten betragen rund 1,239 Mio. Franken. Dank einem zugesicherten zinslosen Investitionshilfe-Darlehen von Fr. 320'000.-- kann die Zinsbelastung um rund Fr. 12'500.-- pro Jahr gesenkt werden. Die jährlichen Abschreibungs- und Kapitalkosten betragen demnach noch rund Fr. 130'000.--. Erst nach erfolgtem Gemeindebeschluss können noch Beitragsgesuche beim Lotteriefonds und bei der Berghilfe gestellt werden. Im Übrigen hat der Gemeinderat sich dafür ausgesprochen, dass der Erlös aus dem Verkauf von Schulhäusern grundsätzlich wieder in die Schulliegenschaften investiert wird.

### Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

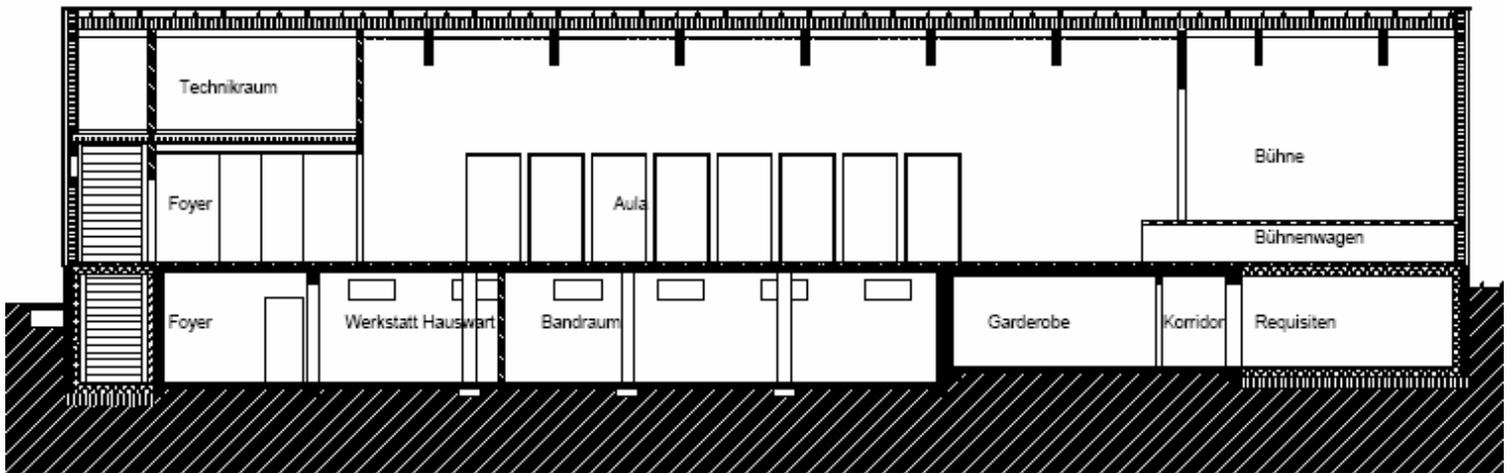
1. Dem Projekt Um- und Neubau Aula Sekundarschule Schwarzenburg wird zugestimmt.
2. Der Verpflichtungskredit von Fr. 1'606'000.-- wird bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.



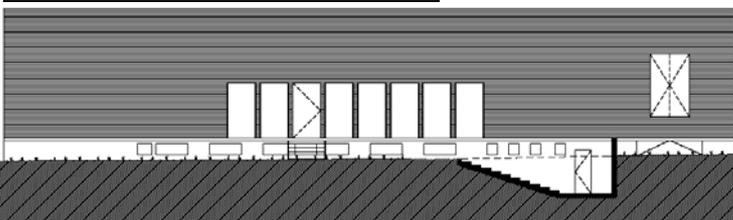
Grundriss Erdgeschoss Aula



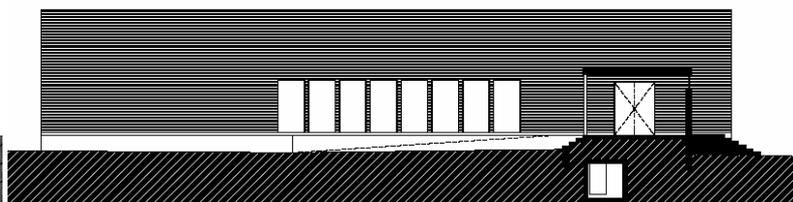
Längsschnitt Aula



Ansicht Westfassade Aula



Ansicht Ostfassade Aula



**5. Planung. Zonenplan 1 - Teilgebiet Schwarzenburg / Überbauungsordnung H 'Kernzone Schwarzenburg, 2. Etappe' / Zonenplanänderung und Änderung der Überbauungsordnung Parz. Nr. 1661, Schlossgasse, Schwarzenburg**

Referent: *Gemeindepräsident Rudolf Krebs*

In der von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 1992 beschlossenen und vom Kanton am 8. Dezember 1993 genehmigten Überbauungsordnung wurde, auf Wunsch der damaligen Eigentümer hin, die Liegenschaft Parz. Nr. 1661 an der Schlossgasse der Bauernhofzone zugeordnet. In dieser Zone unterliegen allfällige Baubewilligungsverfahren grundsätzlich den in der Landwirtschaftszone geltenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes. Seit 2003 wird der Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr bewirtschaftet.

Die heutigen Eigentümer beabsichtigen nun, die Liegenschaft der Kernzone zuzuweisen und die Überbauungsordnung H entsprechend zu ergänzen. Vorgesehen ist, das bestehende als erhaltenswert eingestufte Bauernhaus nach den geltenden Bestimmungen für Gebäude innerhalb des Perimeters Ensembleschutz auszubauen, den als schützenswert eingestuften Speicher von den unschönen Anbauten zu befreien und in der bisherigen 'Hostett' ein Mehrfamilienhaus als Neubau zu erstellen.

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, hat das beauftragte Planungsbüro die erforderlichen Unterlagen für die Planänderung, bestehend aus der Änderung des Zonenplanes und des Überbauungsplanes, der Ergänzung der Überbauungsvorschriften und der Änderung des Gestaltungsrichtplanes ausgearbeitet und mit einem Erläuterungsbericht ergänzt.

Nachdem die Mitwirkungsfrist im April 2007 ungenutzt abgelaufen ist und das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung im Sommer 2007 die Planänderung geprüft hat, wurden die Planungsakten vom 15.11.2007 bis und mit 14.12.2007 öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt. Während der Auflage- und Einsprachefrist sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:**

1. Der vorliegenden Zonenplanänderung und Änderung der Überbauungsordnung H 'Kernzone Schwarzenburg, 2. Etappe' wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

**6. Zonenplan 1, Teilgebiet Schwarzenburg:  
a) Änderung Zonenplan und Schaffung Überbauungsordnung 'Voremburg West'  
b) Aufhebung der verbleibenden Überbauungsordnung E mit Änderung der Zone mit Planungspflicht Nr. 14 , Änderung des Gemeindebaureglementes**

Referent: *Gemeindepräsident Rudolf Krebs*

Für das Gebiet Voremburg West wurde im Jahr 1988 eine Überbauungsordnung E geschaffen. Aufgrund dieser Planung wurden im westlichen Bereich drei Dop-

pel-Einfamilienhäuser mit Autounterständen und im östlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit einer Einstellhalle sowie die Zufahrt ab Berggasse erstellt.

Im Jahr 1998 wurde der mittlere Bereich der Überbauungsordnung durch eine Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 14 'Voremburg West II' ersetzt; für die beiden Randbereiche blieb die Überbauungsordnung E unverändert.

In der Folge hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung aufgrund eines, den gesamten verbleibenden Planungssperimeter umfassenden Baugesuches, den Verzicht auf die Ausarbeitung einer entsprechenden Überbauungsordnung bewilligt. Aufgrund der dazu erlassenen Baubewilligung sind drei weitere Doppel- und zwei freistehende Einfamilienhäuser mit den zugehörigen Einstellgaragen erstellt und die Zufahrt verlängert worden. Seither ist die Rechtswirkung dieser Baubewilligung abgelaufen, so dass das Gebiet wieder der Planungspflicht unterstellt ist.

Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Zuordnung der bisher dem westlichen Teil der Zone mit Überbauungsordnung E zugewiesenen Parz. Nrn. 4806, 4818 und 4929-4932 (Voremburg 51-61) in die Normal-Wohnbauzone W2 sowie das Zusammenfassen und den Ersatz des östlichen Teiles der Überbauungsordnung E und der Zone mit Planungspflicht Nr. 14 in einer neuen Zone mit Überbauungsordnung 'Voremburg West'. Dies erfordert entsprechende Anpassungen im Zonenplan und im Gemeindebaureglement. Diese liegen bei der Gemeindegemeinschaft öffentlich auf.

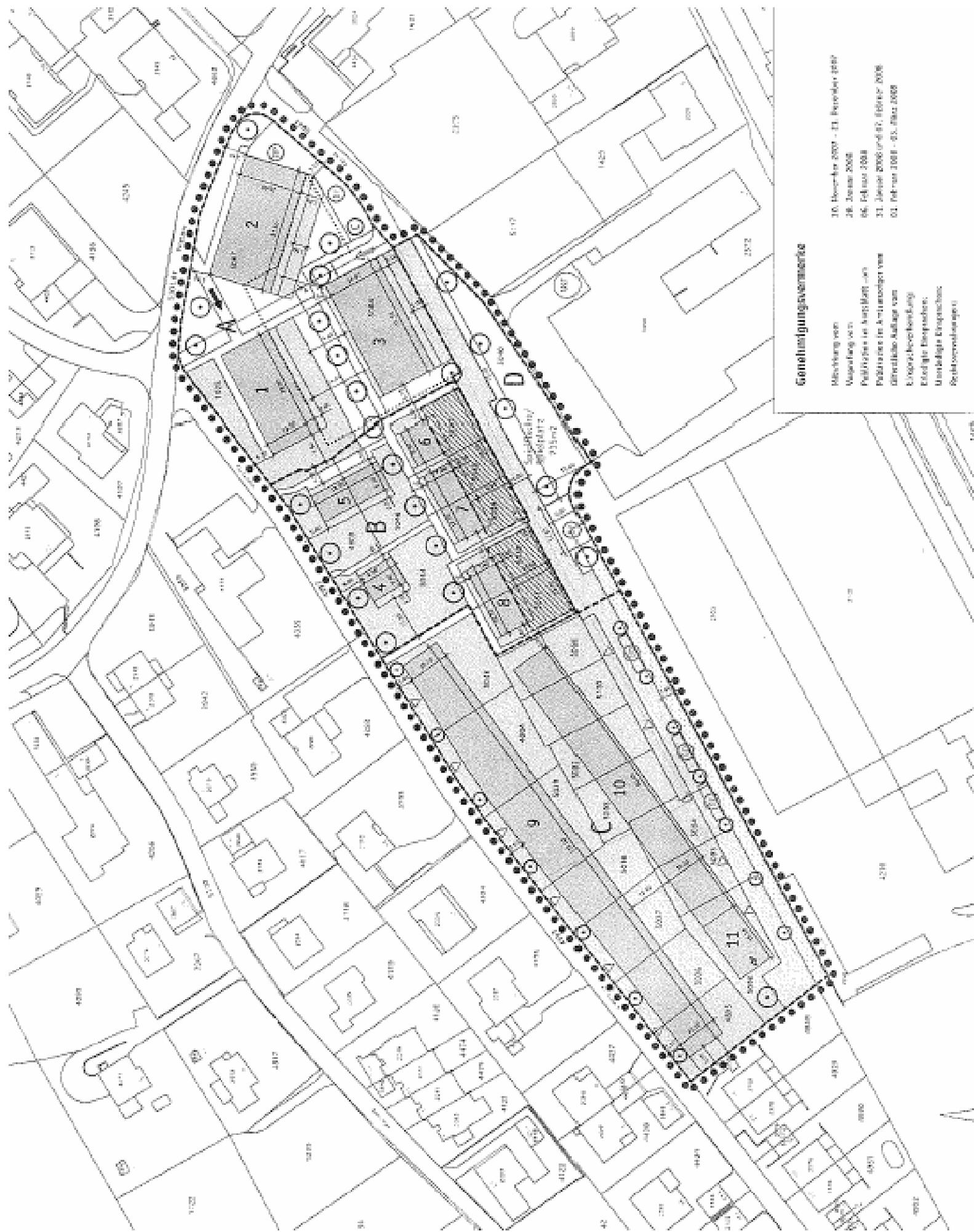
Die neue Überbauungsordnung sieht im Wesentlichen die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern und die Erweiterung der bestehenden Einstellhalle in Sektor A, den weitgehend unveränderten Bestand der bestehenden Bebauung in Sektor B sowie die Erstellung von zwei Reihen gleichartiger Einfamilienhäuser (Modulbauweise) und den Abschluss der internen Zufahrt in Sektor C vor (vgl. Planausschnitt auf Seite 10).

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat am 28. Januar 2008 verschiedene Anpassungen verlangt, welche weitgehend vollzogen wurden. Nicht entsprechen wird der Forderung der kantonalen Behörde, wonach die in der Verlängerung des Talweges bereits weitgehend bestehende Zufahrt als Detailerschliessung zu bezeichnen ist, welche nach Fertigstellung von der Gemeinde übernommen werden müsste. Diese neue Forderung ist bisher in keinem der oben genannten Planungsverfahren gestellt worden. Die Zufahrt wurde als private interne Erschliessung projektiert und teilweise erstellt. Die Ausführung entspricht in gesetzlicher und in praktischer Hinsicht in keiner Weise den Anforderungen, welche an eine Gemeindegasse gestellt werden. Zudem dient die Zufahrt ausschliesslich einer beschränkten Zahl von Anwohnerliegenschaften und soll als erweiterte Spielfläche dienen.

Die Planungsakten wurden vom 1. Februar 2008 bis und mit 3. März 2008 zur öffentlichen Auflage gebracht. Über das Ergebnis der Planaufgabe wird an der Gemeindegemeinschaft orientiert.

#### **Der Gemeinderat beantragt der Gemeindegemeinschaft:**

1. Der vorliegenden Änderung des Zonenplanes sowie der Schaffung der Überbauungsordnung "Voremburg West" wird zugestimmt.
2. Der Aufhebung der verbleibenden Überbauungsordnung E mit Änderung der Zone mit Planungspflicht Nr. 14 sowie der Änderung des Gemeindebaureglements wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.



**Gemeindegemeinschaft**

- 10. Dezember 2007 - 11. Dezember 2007
- 28. Januar 2008
- 06. Februar 2008
- 21. Januar 2008 (Mittwoch, 18. März 2008)
- 01. Februar 2008 - 03. März 2008

Übertragung vom  
 Auszubildenden  
 Pächter in Anstalt - an  
 Pächter in Anstalt vom  
 Direktion Anlage vom  
 Energiebereich  
 Edothor Bauspark  
 Umbau des Erdgeschoss  
 Rechtsnachfolge

## 7. Finanzen. Brüllen Süd / Landabtausch und Errichtung von Baurechten

Referent: Gemeinderat Martin Haller

Am 22. Mai 2006 hat die Gemeindeversammlung der Zonenplanänderung "Brüllen Süd" in eine Gewerbezone zugestimmt. In der Folge wurde eine Überbauungsordnung erstellt, welche der Gemeinderat am 5. November 2007 beschlossen und dem kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht hat.

Parallel dazu wurde mit interessierten Gewerbebetrieben über eine mögliche Nutzung als Werkhofareal verhandelt. Als Ergebnis dieser Verhandlungen steht nun fest, dass auf dem Gebiet folgende Parteien für sich einen Werkhof/Maschinenpark erstellen wollen:

- Alfred Schmid, Bauunternehmer, Schwarzenburg
- Hans Binggeli AG, Bauunternehmung, Schwarzenburg
- Liechti + Küffer AG, Muldenservice, Alterswil

Alfred Schmid besitzt im betreffenden Gebiet eine eigene Parzelle, die jedoch zur Nutzung im Rahmen der Überbauungsordnung, welche u.a. einen umrandenden Grünstreifen vorschreibt, eine ungeeignete Fläche aufweist. Er möchte seine Parzelle so bereinigen, dass eine vernünftige Nutzung möglich ist. Die beiden andern Interessenten möchten Terrain im Baurecht übernehmen. Mit den Parteien wurden entsprechende Vorverträge mit folgenden Hauptelementen abgeschlossen:

### Landabtausch mit Alfred Schmid:

A. Schmid ist interessiert, von der Gemeinde ca. 885 m<sup>2</sup> zuzukaufen, damit die Landfläche eine brauchbare Form erhält. Im Gegenzug tritt er die Fläche des auf seiner Parzelle vorgesehenen Grünstreifens im Halt von ca. 314 m<sup>2</sup> ab. Somit wird die neue Parzelle Nr. 1335 (A. Schmid) von der neuen Parzelle Nr. 148 (EG Wahlern) umschlossen. Als Preis sind Fr. 75.00 / m<sup>2</sup> vereinbart. Dies ergibt einen Nettoverkaufspreis z.G. der Gemeinde von ca. Fr. 42'600.00.

### Baurechte:

Der östliche Teil des Werkhofareals wird im Baurecht an folgende Unternehmer abgegeben. Das Baurecht wird über 10 Jahre abgeschlossen. Die Rückgabe nach Ablauf der Baurechtsdauer hat grundsätzlich im Ursprungszustand zu erfolgen. Anders lautende Vereinbarungen zum Zeitpunkt der Abgabe bleiben vorbehalten. Dem jährlichen Baurechtszins liegt ein Landwert von Fr. 75.00 / m<sup>2</sup>, kapitalisiert z.Z. mit 3.25 % zugrunde.

<b>Unternehmer</b>	<b>Fläche</b>	<b>Baurechtszins</b>
Hans Binggeli AG	ca. 956 m <sup>2</sup>	2'330.25
Liechti & Küffer AG	ca. 716 m <sup>2</sup>	1'745.25

### Altlasten

Da das Gebiet während Jahrzehnten als Kehrichtdeponie genutzt wurde, ist es im kant. Altlastenkatalog als belastet eingestuft, muss jedoch gem. heutiger Gesetzgebung nicht saniert werden. Sollte sich dies künftig ändern wird folgender Text im Vertrag aufgenommen:

*Bezüglich der Altlasten ist festzuhalten, dass zur Zeit keine Sanierung notwendig ist. Sollte ein altlastensanierungsbedingter Rückbau nötig werden, geht dieser zu Lasten der Grundeigentümerin resp. Verursacherin. (sprich: die Gemeinde)*

*Den Baurechtsberechtigten resp. dem Käufer werden die getätigten ausgewiesenen Investitionen wie folgt vergütet:*

- *nach Ablauf von 1 Jahr nach Grundbucheintrag können 10 % der Investitionskosten abgezogen werden und für jedes weitere Jahr 10 %. Somit erlischt nach 10 Jahren eine Entschädigungspflicht der Grundeigentümerin resp. Verursacherin. (sprich: die Gemeinde)*

### **Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:**

1. Dem Landabtausch mit Herrn Alfred Schmid, Schwarzenburg, Bereinigung zwischen den Parzellen Nr. 148 und 1335, im Rahmen der Nettofläche von ca. 571 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 75.00 pro m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
2. Der Abgabe im Baurecht von ca. 956 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 148 an die Hans Binggeli AG, Schwarzenburg, mit einer Landpreisbasis von Fr. 75.00 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
3. Der Abgabe im Baurecht von ca. 716 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 148 an die Liechti + Küffer AG, Alterswil, mit einer Landpreisbasis von Fr. 75.00 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge abzuschliessen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

## **8. Verschiedenes**

Dieses Traktandum wird nur mündlich behandelt.

Schwarzenburg, 25. Februar 2008

### **NAMENS DES GEMEINDERATES WAHLERN**

Der Präsident                      Die Gemeindeschreiberin

sig. Rudolf Krebs                sig. Brigitte Leuthold