



EINLADUNG ZUR BÜRGERGEMEINDEVERSAMMLUNG

**Montag, 13. August 2007, 20.00 Uhr
im Mehrzweckraum**

Traktanden

1. Genehmigungsantrag Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2007
2. Baurechtsvertrag Tillotts Pharma AG
3. Baurechtsvertrag Thommen-Furler AG
4. Baurechtsvertrag Erbgemeinschaft Henni-Dettwiler Elisabeth
5. Verschiedenes

Zur Bürgergemeindeversammlung sind auch interessierte Einwohnerinnen und Einwohner als nicht stimmberechtigte Gäste eingeladen.

Im Anschluss an die Bürgergemeindeversammlung sind Sie herzlich zu einem Apéro eingeladen.

Gemeinderat Ziefen

sig. Markus Gutknecht
Gemeindepräsident

sig. Beat Thommen
Gemeindevorwalter

Erläuterungen zu den Traktanden

Traktandum 1 Genehmigung Protokoll der Bürgergemeindeversammlung 15. Juni 2007

Das ausführliche Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2007 liegt während der Schalterstunden zur Einsicht offen und ist im Internet unter www.ziefen.ch abrufbar.

Montag-Freitag	09.00 – 11.30 Uhr
Montag	15.00 – 17.00 Uhr
Mittwoch	15.00 – 18.00 Uhr

An der Bürgergemeindeversammlung werden nur die Beschlüsse verlesen.

**Der Gemeinderat beantragt der Bürgergemeindeversammlung,
das Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2007 zu genehmigen.**

Traktandum 2 Baurechtsvertrag Thommen-Furler AG

Die Berechnung der Baurechtszinsen ist in den Baurechtsverträgen festgehalten. Der Bodenwert entspricht ungefähr dem halben Baulandpreis im Wohngebiet. Im Jahr 2004 war der Bodenwert neu festzulegen. Die Berechnung nach der statistischen Methode ergab einen Wert von Fr. 227.75 pro m². Dies bedeutete eine deutliche Erhöhung gegenüber 150.-- pro m², wie bis anhin. Es fanden deshalb mehrere Gespräche mit den Baurechtsnehmern statt. Bei Uneinigkeit sieht der derzeit gültige Baurechtsvertrag vor, ein Schiedsgericht anzurufen. Dies ist aber mit hohen Kosten für alle Parteien verbunden.

Daher wurde versucht eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden, mit welcher die Baurechtnehmer und auch die Bürgergemeinde als Baurechtgeberin zufrieden sind. Daher wurde beschlossen die Baurechtsverträge auf ihre Aktualität zu überprüfen und neue Verträge vorzusehen. Dazu wurde ein Anwalt beigezogen, welcher sich in der Materie auskennt.

Nach Gesprächen mit den Baurechtsnehmern einigte man sich auf die Entwürfe. Folgende Punkte haben sich in den nun vorliegenden Verträgen geändert.

- Der Bodenwert wird auf Fr. 220.-- pro m² festgelegt.
- Dieser Bodenwert wird jedes Jahr automatisch dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst
- Anpassung der Schiedsklausel (bei Streitigkeiten ist nicht mehr ein Schiedsgericht zuständig, sondern das Bezirksgerichtspräsidium)

Folgende Punkte wurden aus dem bisherigen Vertrag übernommen:

- Als Zinssatz gilt der am Martinstag (11. November) geltende Zinssatz für 1. Hypotheken.
- Der Bodenwert für das unüberbaubare Areal beträgt weiterhin 1/6 des Baulandpreises Wohngebiet.
- Heimfallentschädigung

Den Baurechtnehmern wird auch so entgegengekommen, dass der Landwert erst per 1. Januar 2005 auf Fr. 220.-- pro m² erhöht wird und 2005 sogar ein Abschlag von 20% erfolgt, also der Bodenwert effektiv Fr. 176.-- pro m² beträgt.

**Der Gemeinderat und die Bürgerkommission beantragen der
Bürgergemeindeversammlung, dem Baurechtsvertrag mit Thommen-Furler AG
zuzustimmen.**

Traktandum 3 Baurechtsvertrag Tillotts Pharma AG

Die Berechnung der Baurechtszinsen ist in den Baurechtsverträgen festgehalten. Der Bodenwert entspricht ungefähr dem halben Baulandpreis im Wohngebiet. Im Jahr 2004 war der Bodenwert neu festzulegen. Die Berechnung nach der statistischen Methode ergab einen Wert von Fr. 227.75 pro m². Dies bedeutete eine deutliche Erhöhung gegenüber 150.-- pro m², wie bis anhin. Es fanden deshalb mehrere Gespräche mit den Baurechtnehmern statt. Bei Uneinigkeit sieht der derzeit gültige Baurechtsvertrag vor, ein Schiedsgericht anzurufen. Dies ist aber mit hohen Kosten für alle Parteien verbunden.

Daher wurde versucht eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden, mit welcher die Baurechtnnehmer und auch die Bürgergemeinde als Baurechtgeberin zufrieden sind. Daher wurde beschlossen die Baurechtsverträge auf ihre Aktualität zu überprüfen und neue Verträge vorzusehen. Dazu wurde ein Anwalt beigezogen, welcher sich in der Materie auskennt.

Nach Gesprächen mit den Baurechtnnehmern einigte man sich auf die Entwürfe. Folgende Punkte haben sich in den nun vorliegenden Verträgen geändert.

- Der Bodenwert wird auf Fr. 220.-- pro m² festgelegt.
- Dieser Bodenwert wird jedes Jahr automatisch dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst
- Anpassung der Schiedsklausel (bei Streitigkeiten ist nicht mehr ein Schiedsgericht zuständig, sondern das Bezirksgerichtspräsidium)

Folgende Punkte wurden aus dem bisherigen Vertrag übernommen:

- Als Zinssatz gilt der am Martinstag (11. November) geltende Zinssatz für 1. Hypotheken.
- Heimfallentschädigung

Den Baurechtnnehmern wird auch so entgegengekommen, dass der Landwert erst per 1. Januar 2005 auf Fr. 220.-- pro m² erhöht wird und 2005 sogar ein Abschlag von 20% erfolgt, also der Bodenwert effektiv Fr. 176.-- pro m² beträgt.

**Der Gemeinderat und die Bürgerkommission beantragen der
Bürgergemeindeversammlung, dem Baurechtsvertrag mit Thommen-Furler AG
zuzustimmen.**

Traktandum 4 Baurechtsvertrag Erbgemeinschaft Henni-Dettwiler Elisabeth

Die Berechnung der Baurechtszinsen ist in den Baurechtsverträgen festgehalten. Der Bodenwert entspricht ungefähr dem halben Baulandpreis im Wohngebiet. Im Jahr 2004 war der Bodenwert neu festzulegen. Die Berechnung nach der statistischen Methode ergab einen Wert von Fr. 227.75 pro m². Dies bedeutete eine deutliche Erhöhung gegenüber 150.-- pro m², wie bis anhin. Es fanden deshalb mehrere Gespräche mit den Baurechtsnehmern statt. Bei Uneinigkeit sieht der derzeit gültige Baurechtsvertrag vor, ein Schiedsgericht anzurufen. Dies ist aber mit hohen Kosten für alle Parteien verbunden.

Daher wurde versucht eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden, mit welcher die Baurechtnehmer und auch die Bürgergemeinde als Baurechtgeberin zufrieden sind. Daher wurde beschlossen die Baurechtsverträge auf ihre Aktualität zu überprüfen und neue Verträge vorzusehen. Dazu wurde ein Anwalt beigezogen, welcher sich in der Materie auskennt.

Nach Gesprächen mit den Baurechtsnehmern einigte man sich auf die Entwürfe. Folgende Punkte haben sich in den nun vorliegenden Verträgen geändert.

- Der Bodenwert wird auf Fr. 220.-- pro m² festgelegt.
- Dieser Bodenwert wird jedes Jahr automatisch dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst
- Anpassung der Schiedsklausel (bei Streitigkeiten ist nicht mehr ein Schiedsgericht zuständig, sondern das Bezirksgerichtspräsidium)

Folgende Punkte wurden aus dem bisherigen Vertrag übernommen:

- Als Zinssatz gilt der am Martinstag (11. November) geltende Zinssatz für 1. Hypotheken.
- Der Bodenwert für das unüberbaubare Areal beträgt weiterhin 1/6 des Baulandpreises Wohngebiet.
- Heimfallentschädigung

Den Baurechtnehmern wird auch so entgegengekommen, dass der Landwert erst per 1. Januar 2005 auf Fr. 220.-- pro m² erhöht wird und 2005 sogar ein Abschlag von 20% erfolgt, also der Bodenwert effektiv Fr. 176.-- pro m² beträgt.

**Der Gemeinderat und die Bürgerkommission beantragen der
Bürgergemeindeversammlung, dem Baurechtsvertrag mit der Erbgemeinschaft
Henni-Dettwiler Elisabeth zuzustimmen.**