



Protokoll der Bürgergemeindeversammlung von Montag, 13. August 2007

im Mehrzweckraum

Beginn: 20.00 Uhr
Ende: 21.15 Uhr

Anwesend:	Ressort
Gutknecht Markus, Vorsitz	Repräsentation, Verwaltung, Finanzen, Vormundschaft, Bürgergemeinde, Landschaftspflege
Müller Peter	Planung und Ausführung, Polizei, Verkehr
Koch Fritz	Unterhalt, Feuerwehr, Schiesswesen, Zivilschutz, Militär
Vögtlin Patrick	Bauwesen, Ortsplanung, Sozialhilfe, Jagd/Fischerei
Gasser Michael	Gesundheitswesen, Schule, Umwelt und Entsorgung, Kultur und Vereinsleben, Kirche
Thommen Beat, Protokoll	Gemeindeverwalter

Gemeindepräsident Markus Gutknecht begrüsst die Anwesenden zur zweiten Bürgergemeindeversammlung des Jahres. Anwesend sind 20 BürgerInnen, dazu kommt noch ein nicht stimmberechtigter Einwohner. Entschuldigt hat sich Franz Christ, Thommen-Furler AG.

Anwesend: 20 Personen
Stimmzähler: Bernhard Goossen

Gemeindepräsident Markus Gutknecht stellt die Traktandenliste vor.

Wortmeldungen: keine

Abstimmung: Die bereinigte Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 1 Antrag auf Genehmigung des Protokolls der Bürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2007

Wortmeldungen: keine

Abstimmung: Die Bürgergemeindeversammlung genehmigt einstimmig das Protokoll der Bürgergemeindeversammlung vom 15. Juni 2007.



Traktandum 2 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 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.
- 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.

Wortmeldungen

- Max Henni: Die Verträge werden einzeln zur Abstimmung gebracht. Wurden nicht alle Baurechtnehmer gleich behandelt, oder hat es Probleme gegeben? Der Vertrag von Tschopp Baunormteile AG fehlt auf der Traktandenliste.
- Markus Gutknecht: Laut Tschopp Baunormteile AG wird ein neuer Eigentümer oder Mieter gesucht und daher wurde dieser Vertrag zurückgestellt. Nicht dass dieser von der Bürgergemeindeversammlung genehmigt wird und dann doch nicht mehr aktuell ist. Bei allen Baurechtsverträgen wurde im Jahr 1994 ein Nachtrag vorgenommen und man wollte alle Verträge weiterhin gleich fassen.
- Albert Müller: Offenbar sind doch nicht alle Verträge gleich. Bei Tillotts Pharma AG ist kein unüberbaubarer Anteil enthalten.
- Markus Gutknecht: Bei allen Baurechtsparzellen sind lediglich die Grenzabstände bei Bauten einzuhalten. Tillotts Pharma AG hat kein unüberbaubares Areal.
- Hansueli Schaub: Der Streifen hinter Tillotts Pharma AG gehört Frenke Holzbau, deshalb hat Tillotts Pharma keinen unüberbaubaren Anteil.
- Max Henni: Ende Juli hat er ein Schreiben erhalten, dass 98 m² also der unüberbaubare Anteil bis Mitte September 2007 geräumt werden muss. Auf einem Streifen von 6m ab Bachkante darf nichts hingestellt oder deponiert werden, damit die Fischer dem Ufer entlang gehen können. Bisher wurde dort immer eine Alteisenmulde usw. gelagert. Mit diesen 98 m² kann er überhaupt nichts mehr machen. Im



Nachtrag von 1994 war erstmals eine Unterscheidung in überbaubares und unüberbaubares Areal enthalten.

- Markus Gutknecht: Auf diesen 98 m² hätte eigentlich schon lange nichts mehr abgestellt werden dürfen gemäss Zonenreglement Landschaft der Gemeinde Ziefen. Die Fischer haben reklamiert. Auch hat die Gemeinde schon diverse Ufergänge an der Frenke gemacht und festgestellt, dass dort die Uferbereiche ziemlich verstellt sind. Das Kataster wurde überprüft und die Zahlen korrespondieren mit den Baurechtsverträgen.
- Kurt Straumann: Er hat einmal gehört, dass die Bachborde der Kanton übernimmt.
- Markus Gutknecht: Der Uferstreifen kann an den Kanton abgetreten werden. Für die Sohle ist der Kanton verantwortlich und für das Bord der Eigentümer.
- Max Henni: Das Land darf nicht überbaut werden, aber es gehört natürlich zur Parzelle. Dies wurde 1994 im Nachtrag so festgehalten.
- Albert Müller:
Rudolf Recher-
Bolliger: Die Uferstreifen bis ca. 3m können an den Kanton abgetreten werden.
- Rudolf Bolliger: Es ist wichtig, dass die Fischer dem Ufer entlang gehen können. Momentan ist dort aber eine "Riesensauerei" und dies gehört sich einfach nicht.
- Beat Thommen: Die 98 m² sind Landwirtschaftszone mit überlagerter Uferschutzzone.
- Rudolf Furler: Warum geht man nicht von den Bodenpreisen im Gewerbegebiet aus? Wer war dieser Anwalt? Oder ist dies geheim?
- Markus Gutknecht: Der Anwalt ist Erik Wassmer. Es fanden im Gewerbegebiet nur wenige Verkäufe statt und wenn solche stattfanden, waren dies eher "Angstverkäufe", welche keinen Marktpreis darstellten. Die Verträge nach altem Vertrag entsprechen nicht mehr der heutigen Realität. Beim Projekt Voreichstrasse Ost 1. Etappe wurden die Preise neu definiert und man kam auf Fr. 240.-- pro m².
- Max Henni: Wenn das Land dort unten Fr. 220.-- pro m² wert sein soll, dann stimmt dies nicht unbedingt und ist kein Durchschnitt. Warum gehen wir von Fr. 220.-- aus? Die gehandelten Landpreise liegen weit darunter. Er hat festgestellt, dass für das Jahr 2004 eine Anpassung notwendig ist und hat Gemeindeverwalter Beat Thommen darauf aufmerksam gemacht. Damals waren keine Mutationen im Gewerbegebiet, darum hat man einen Durchschnitt vom Wohngebiet genommen. In den letzten Jahren seit 1994 haben sich die Landpreise im Wohn- und Gewerbegebiet nicht gleichmässig entwickelt. Besser wäre es, wenn man nur 80% des Landpreises berechnen würde, wie dies der Kanton macht. Fr. 308'000.-- wurde von seiner Familie in all den Jahren an die Bürgergemeinde Ziefen bezahlt. Damit hätte man das Land zu normalen Konditionen kaufen können.
- Markus Gutknecht: Der Kanton wendet 80% des Landpreises an, dafür gibt es keine Heimfallentschädigung. Der Vorteil des Baurechts war, dass diese Eigentümer das Land nicht kaufen mussten.
- Fritz Koch: Beim Durchschnitt des höchsten und tiefsten Baulandpreises kommt man auf Fr. 220.--. Damals musste das Land von den Baurechtnehmern nicht gekauft werden, gerade auch wenn sie nicht über das Kapital verfügten.
- Max Henni: Sein Vater wollte einen Neubau und die Bürgergemeinde Ziefen wollte ihm kein Land geben. Er hatte aber das Geld und kaufte eine Parzelle in Reigoldswil
- Albert Müller: Er stellt fest: Früher ging man von der Hälfte des Baulandpreises Wohngebiet aus. Dies aufgrund eines Vortrags in Reigoldswil.
- Markus Gutknecht: Auch dies ist immer noch die Basis des neuen Vertrages. Und man wollte auch die Heimfallentschädigung beibehalten. Es geht einfach darum, dass man nicht alle 10 Jahre wieder über den Landpreis diskutiert. Jetzt ist der Landpreis an den Teuerungsindex gekoppelt.



- Rudolf Furler: Wenn ein solch hoher Aufschlag kommt, ist dies für die Baurechtnehmer ein Problem. Schliesslich bieten Tillotts Pharma AG usw. Arbeitsplätze an, auch für Einwohner von Ziefen. Umgekehrt verschleudert die Bürgergemeinde Geld nach Basel, was dann wieder abgeschrieben werden muss.
- Kurt Straumann: Heimfallentschädigung. Was ist dies genau? Hat die Gemeinde überhaupt die Mittel diese Gebäude zu übernehmen und ist dies überhaupt interessant?
- Markus Gutknecht: Die Bürgergemeinde wird die Gebäude nicht übernehmen. Der Verkehrswert wird ermittelt und dann diskutiert die Bürgergemeindeversammlung über deren Verwendung. Die Baurechtnehmer haben schriftlich ihr Einverständnis für die neuen Verträge gegeben.
- Kurt Straumann: Dies ist aber je nach dem nicht so einfach. Es gibt immer noch Leerstände im Gewerbegebiet.
- Martin Hug: Er hat gedacht, die heutige Versammlung dauere so 2 - 3 Minuten, da die Baurechtsnehmer offenbar einverstanden sind. Warum übernimmt nicht beim unüberbaubaren Areal den Preis von Landwirtschaftsland?
- Max Henni: Er besteht nach wie vor auf 80% des Landpreises und stellt den entsprechenden Antrag. Er hatte keine andere Möglichkeit. Entweder den Vertrag zu unterschreiben oder sein Vertrag würde nicht traktandiert und es gibt eine Schiedsgerichtsverhandlung.
- Markus Gutknecht: Alle Baurechtnehmer haben zurzeit einen rechtsgültigen Baurechtsvertrag. Herr Henni ist immer wieder mit neuen Forderungen gekommen Bei Tschopp Bau- normteile AG wird noch nach einer Lösung gesucht.
- Martin Hug: Es ist eine starke Erhöhung. Die Baurechtsverträge sind eine gute Anlage für die Bürgergemeinde.
- Rudolf Furler: Er stellt den Antrag den Landpreis statt von Fr. 158.-- auf Fr. 220.-- pro m² zu erhöhen (also Fr. 62.--) nur um die Hälfte zu erhöhen nämlich um Fr. 31.-- auf Fr. 189.-- pro m².
- Max Henni: Er stellt den Antrag den Antrag auf Reduktion des Landpreises um 20%, d.h. neu Fr. 176.-- pro m² statt Fr. 220.-- pro m².
- Abstimmung: Der Antrag von Rudolf Furler den Landpreis nur um Fr. 31.-- auf Fr. 189.-- statt auf Fr. 220.-- pro m² zu erhöhen, wird mit 5:13 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.**
- Abstimmung: Der Antrag von Max Henni den Landpreis um 20% zur reduzieren, d.h. neu auf Fr. 176.-- pro m² statt Fr. 220.-- pro m² festzulegen, wird mit 6:12 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.**
- Abstimmung: Die Bürgergemeindeversammlung genehmigt mit 16:0 Stimmen bei 4 Enthaltungen den Baurechtsvertrag Tillotts Pharma AG.**



Traktandum 3 Baurechtsvertrag Thommen-Furler AG

Gemeindepräsident Markus Gutknecht erläutert das Traktandum. 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.

Es gibt den Unterschied zwischen dem überbaubaren und unüberbaubaren Areal. Die Bebauungsziffer und die Nutzungsziffer ist frei.

Wortmeldungen: keine

Matthias Recher: Er stellt den Antrag, dass bei den Baurechtsverträgen Thommen-Furler AG und Erbengegemeinschaft Hennii-Dettwiler Elisabeth der Landpreis auf Fr. 5.-- pro m² festgelegt wird und nicht dem Teuerungsindex angepasst wird, da die Baurechtnehmer mit diesem Land nichts anfangen können.

Abstimmung: Der Antrag von Matthias Recher den Landpreis für unüberbaubares Areal bei den Baurechtsverträgen Thommen-Furler AG und Erbengegemeinschaft Henni-Dettwiler Elisabeth auf Fr. 5.-- pro m² festzulegen und nicht dem Teuerungsindex anzupassen, wird mit 18:0 Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

Abstimmung: Die Bürgergemeindeversammlung genehmigt mit 17:0 Stimmen bei 3 Enthaltungen mit den Baurechtsvertrag Thommen-Furler AG.



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.

Wortmeldungen: keine

Abstimmung: Die Bürgergemeindeversammlung genehmigt mit 17:0 Stimmen bei 3 Enthaltungen den Baurechtsvertrag Erbgemeinschaft Henni-Dettwiler Elisabeth.

Traktandum 5 Diverses

Gemeindepräsident Markus Gutknecht weist auf die Kantonalen Waldtage Mitte September 2007 in Bubendorf hin. Ferner ist nach wie vor 1 Sitz in der Bürgerkommission vakant.

Wortmeldungen

Martin Hug: Es geht zwar noch ein bisschen bis die Nünichlinger stattfinden. Immer wird Dorfbeleuchtung abgeschaltet. Was ist der Grund dafür? Es ist immer so dunkel. Früher war die Beleuchtung eingeschaltet.

Markus Gutknecht: Es gibt verschiedene Ansichten, die einen wollen die Beleuchtung, die anderen nicht.



-
- Albert Müller: Unter Pfarrer Alder wurde die Dorfbeleuchtung ausgeschaltet.
Markus Hug: Vielleicht sind die Blitzlichter das Problem von Martin Hug. Er findet es schön, dass jeweils die Dorfbeleuchtung ausgeschaltet wird.
Matthias Recher: Er macht bei den Nünichlingler nicht mit, da jetzt ein Umzug ist.
Karl Spiess: Die Beleuchtung müsste schon eingeschaltet werden. Sonst gibt es einen zweiten Unfall in der Kirchgasse.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Der Gemeindepräsident schliesst die Bürgergemeindeversammlung und lädt die Anwesenden zum Apéro ein. Er bedankt sich bei René Gerber für den Apéro.

sig. Beat Thommen sig. Markus Gutknecht
Protokoll Vorsitz