



---

**Sonderausgabe Mitteilungsblatt**

**EINLADUNG  
ZUR EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG**

**Donnerstag, 26. September 2013, 20.15 Uhr  
Kleine Turnhalle**

---

**Traktanden**

- 1. Genehmigungsantrag Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**
- 2. Genehmigung Darlehensverträge mit der Dorfladengenossenschaft Chesi**
- 3. Bauprojekt Neubau Ausmattbrücke und dazugehöriger Kredit**
- 4. Genehmigung Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze**
- 5. Verschiedenes**

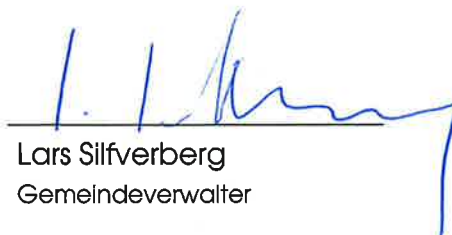
Im Anschluss an die Einwohnergemeindeversammlung sind Sie herzlich zu einem Apéro eingeladen.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

**Gemeinderat Ziefen**



Christine Brander  
Gemeindepräsidentin



Lars Silfverberg  
Gemeindevorwarter



## Erläuterungen zu den Traktanden der Einwohnergemeindeversammlung

### **Traktandum 1      Genehmigungsantrag Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

Das ausführliche Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013, welches jeweils am 20. Tag nach der Versammlung zur Einsicht offen liegt, kann während der Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden oder unter [www.ziefen.ch](http://www.ziefen.ch) herunter geladen werden. An der Einwohnergemeindeversammlung werden nur die Beschlüsse verlesen.

### **Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung**

- **Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013**

### **Traktandum 2      Genehmigungsantrag Darlehensverträge mit der Dorfladengenossenschaft Chesi**

#### **Ausgangslage:**

Im Jahr 2011 hat der damalige Gemeinderat der Dorfladengenossenschaft zwei Darlehen (CHF 200'000.00 und CHF 194'484.00) für den Erwerb der Chesi gewährt. Abklärungen mit dem Kanton seinerzeit haben ergeben, dass die Vergabe von Darlehen in der Kompetenz des Gemeinderates liegt. Bei der Überprüfung der Verträge durch die RGPK 2013 und erneute Abklärung beim Kanton hat sich nun herausgestellt, dass die Vergabe der Darlehen durch die Gemeindeversammlung hätte beschlossen werden müssen.

#### **Warum braucht die Dorfladengenossenschaft zwei Darlehen?**

Die Dorfladengenossenschaft ist bestrebt, der Bevölkerung einen Laden zu bieten, wo junge und ältere Menschen einkaufen und sich für den täglichen Bedarf versorgen können. Sie möchte der Bevölkerung einen Platz bieten, wo die Einwohnerinnen und Einwohner sich austauschen und verweilen können. So ist zum Beispiel die jetzige Zwischennutzung entstanden und es werden weitere Ideen folgen - ein Café ist geplant und eine Piazza angedacht.

Die Chesi trägt mit diesen Angeboten zum Gemeinschaftswohl des Dorfes bei und kann in Zukunft der Dorfplatz Ziefens sein, mit Post, wo Einkauf und Austausch stattfindet. Weder das Alters- noch das Familienkonzept wären ohne Dorfladen sinnvoll.

Um solche Innovationen verwirklichen zu können ist aber eine Liegenschaft notwendig, welche nach der Vorstellung der Dorfladengenossenschaft umgebaut oder erweitert werden kann. Deshalb ist es naheliegend, dass die Dorfladengenossenschaft die Chesi käuflich erwarb. Das für den Erwerb notwendige Kapital hätte die Dorfladengenossenschaft bei Privaten nur zu einem hohen Zinssatz aufnehmen können. Die Gemeinde hingegen kann Kapital zu einem günstigeren Zinssatz beziehen.

## **Was geschieht bei einer Nichtgenehmigung der beiden Darlehen?**

Die finanzielle Unterstützung der Chesi wurde bereits mit der Abstimmung vom 15. Februar 2011 vorgespurt. Es wurde ein Kredit über CHF 850'000.00 genehmigt. Davon waren CHF 750'000.00 für die Liegenschaft und CHF 100'000.00 für das Inventar bestimmt. Das Inventar hat die Dorfladengenossenschaft der Milchgenossenschaft in der Folge direkt abgekauft. Im Gegenzug wurden die beiden Darlehensverträge abgeschlossen. Diese sind für die Gemeinde mehr als kostendeckend, weil das dazu nötige Geld aus dem Verkauf der benachbarten Baulandparzelle stammt und so zinsbringend angelegt werden konnte. Die Darlehensverträge weisen feste Laufzeiten von 10 Jahren (d.h. bis 2021) auf und können nicht gekündigt werden, solange die Dorfladengenossenschaft die Zinsen bezahlt. Die Dorfladengenossenschaft könnte die Darlehen nur mit grössten Schwierigkeiten umschulden (Bankkredit, mehrere kleine Privatdarlehen).

Wer A sagt sollte auch B sagen. Ein Ja zu dieser Darlehensgenehmigung ist ein folgerichtiger Abschluss der Debatte, welche bereits am 15. Februar 2011 um den Erhalt der Chesi geführt worden ist. Die von 269 Stimmberechtigten besuchte Einwohnergemeindeversammlung hat einer Rettung der Chesi mit grossem Mehr (187 : 45 Stimmen bei 37 Enthaltungen) zugestimmt.

Um die Dorfladengenossenschaft zu unterstützen und dem Leitbild der Einwohnergemeinde gerecht zu werden, beantragt der Gemeinderat der Einwohnergemeindeversammlung diesen Darlehen zuzustimmen.

## **Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung**

- **Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung der Darlehensverträge mit der Dorfladengenossenschaft Chesi**

## **Traktandum 3 Bauprojekt Neubau Ausmattbrücke und dazugehöriger Kredit**

### **Ausgangslage:**

Die Ausmattbrücke ist in einem baufälligen Zustand. Die Brückenkonstruktion besteht aus Stahlprofilen, welche verrostet sind. Im Bereich der Widerlager sind Risse ersichtlich. Die Traglast der Brücke wurde daher auf maximal 2.5t reduziert. Der Landwirtschaftsverkehr wird durch diese Lastreduktion behindert. Das Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr kann die Brücke nicht mehr befahren.

### **Projektbeschreibung**

Damit die Brücke den heutigen, im Verkehr üblichen Lasten gerecht werden kann, muss sie neu gebaut werden. Die Widerlager bestehen pro Seite aus zwei Pfeilern, welche mit einem Riegel verbunden werden. Die Tiefe der Widerlager ist so ausgelegt, dass bei einer zukünftigen Bachsohlenabsenkung die Einbindetiefe nicht gefährdet wird.

Die Brückenplatte ist eine Verbundkonstruktion aus Stahlprofilen und Beton. Mit dieser Konstruktion können grosse Lasten aufgenommen werden, ohne dass die Brücke optisch schwerfällig wirkt. Um die Brücke vor der Witterung zu schützen, werden die Profile feuerverzinkt, und es wird ein Gussasphalt über die Fahrbahn gezogen. Die Sanierung soll, bei niedrigem Wasserstand, im November/ Dezember 2013 stattfinden.

### **Kosten:**

Die Gesamtkosten für die neue Brücke betragen CHF 130'000.00. Diese sind aufgeteilt in Baumeisterarbeiten für CHF 100'000.00, Honorare CHF 14'000.00 und einen Betrag für Unvorhergesehenes in der Höhe von CHF 16'000.00.

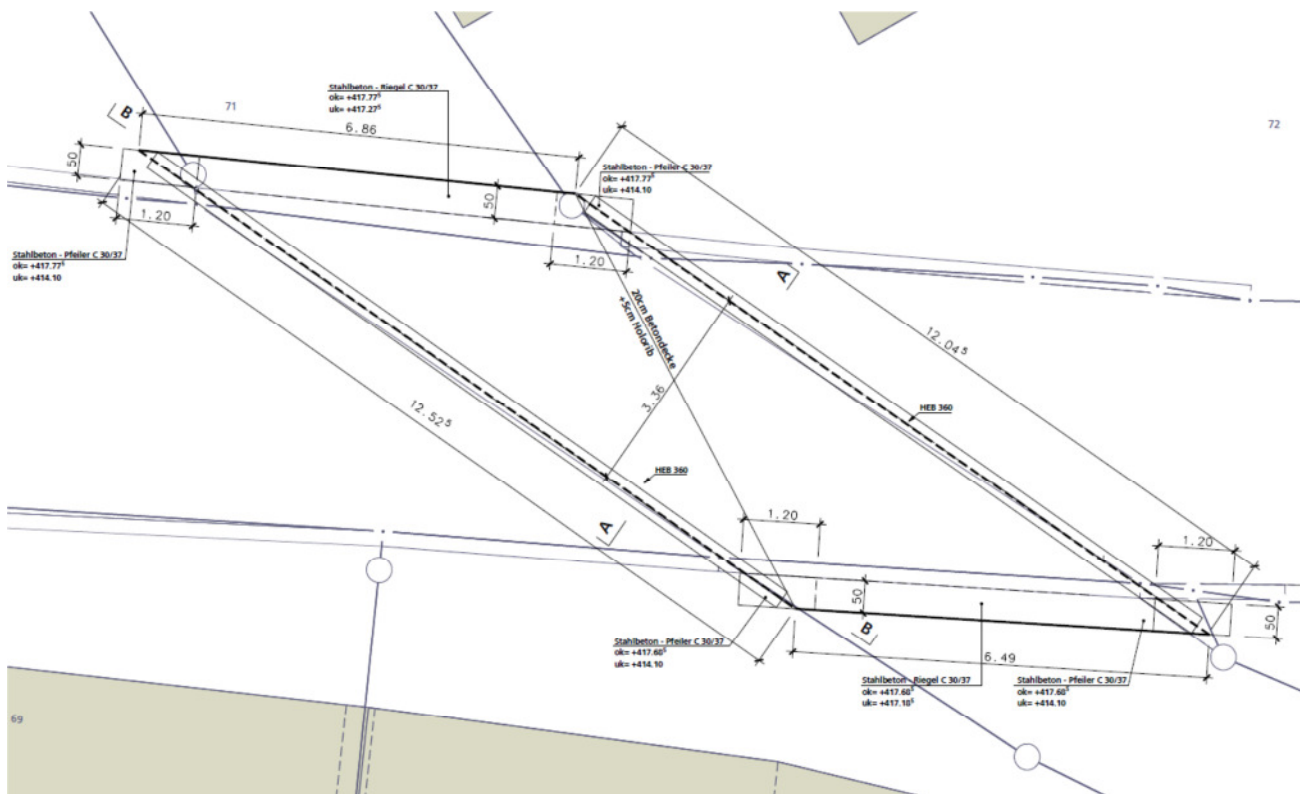
### Technische Daten:

Maximale Spannweite: 12.00m

Fahrbahnbreite: 3.20m

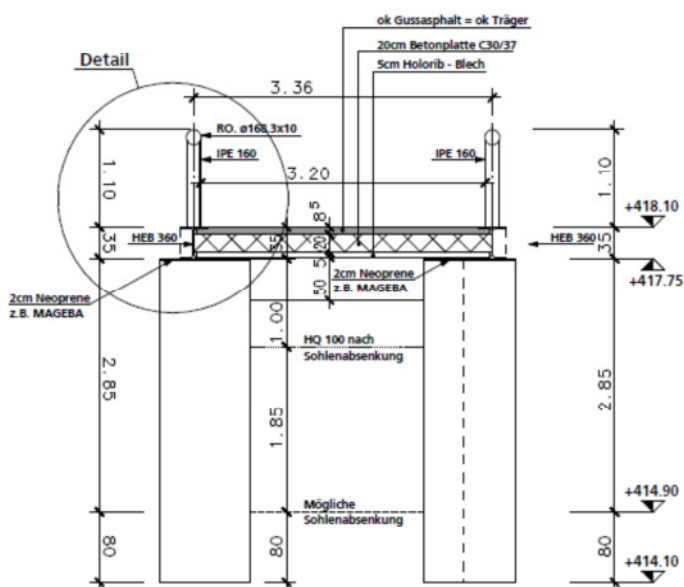
Maximale Traglast: 32t

### Grundriss

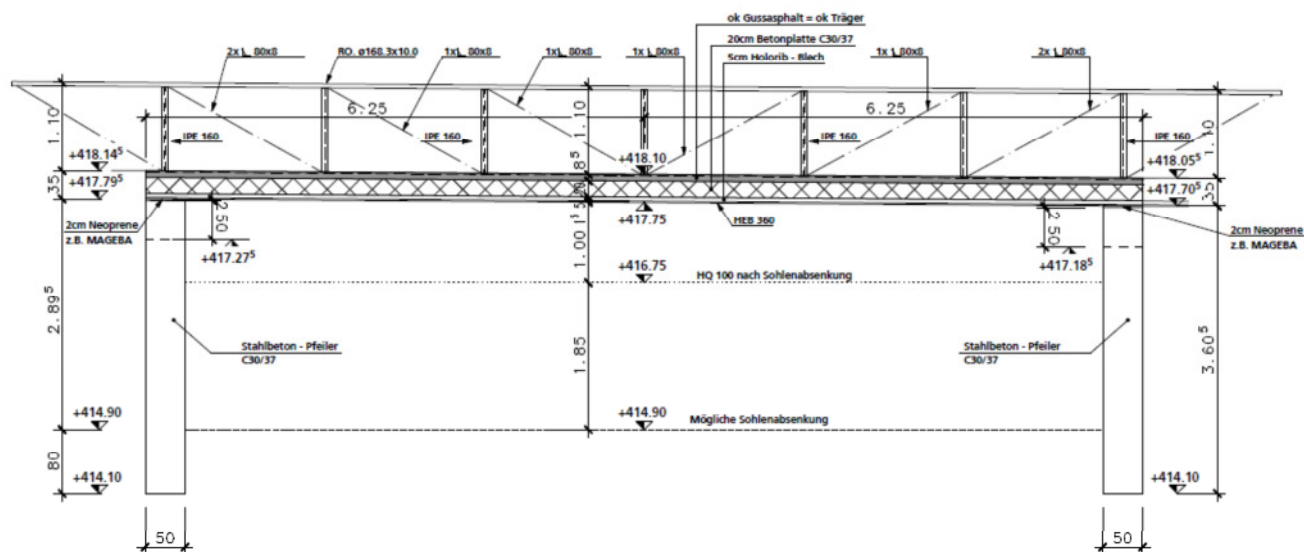


## Schnitt A-A

Stahlgüte S 235 JR, feuerverzinkt



## Ansicht



## Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Bauprojekts Neubau Ausmattbrücke und des dazugehörigen Kredits

**Ausgangslage:**

Bei einem Baugesuch für einen Neu- oder einem Umbau muss gemäss kantonalen Richtlinien ein Parkplatznachweis erbracht werden. Sind zum Beispiel in einer Scheune, welche in der Kernzone liegt, Wohnungen geplant, müssen für diese Wohnungen Parkplätze ausgewiesen werden.

Die Platzverhältnisse erlauben aber auf dem Grundstück keine weiteren Parkplätze einzurichten. Das Baugesuch ist in diesem Fall nicht bewilligungsfähig.

Die Situation kann auch bei einem Neubau auftreten. Wenn nämlich Parkplätze nur mit verhältnismässig grossem finanziellem Aufwand gebaut werden können. Zum Beispiel bei einer Liegenschaft, welche an eine steile Böschung gebaut wird.

**Lösung:**

Für diese Fälle haben bereits verschiedene Gemeinden ein Reglement für eine Ersatzabgabe erarbeitet und in Kraft gesetzt. Dieses Reglement ermöglicht allen Bauinteressenten die fehlenden Parkplätze finanziell abzugelten und somit trotz fehlendem Parkplatz eine Baubewilligung zu erhalten.

**REGLEMENT ÜBER DIE ERSATZABGABE FÜR PARKPLÄTZE**

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf § 47 des Gemeindegesetzes vom 26. Mai 1970 sowie auf die §§ 4 und 14 (in Verbindung § 79 Abs. 3) des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967, beschliesst als Reglement:

**1. Zweck**

Können Parkplätze nicht oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand auf privatem Grund erstellt werden, hat der Bauherr für jeden fehlenden Parkplatz eine Ersatzabgabe zu leisten. Die an die Gemeindekasse zu bezahlende Ersatzabgabe bewirkt kein Recht auf die Reservierung von Parkplätzen auf öffentlichem Areal resp. öffentlichen Parkierungsanlagen.

**2. Höhe der Ersatzabgaben**

Die Ersatzabgabe beträgt pro Parkplatz CHF 12'000.00

**3. Fälligkeit**

Die Ersatzabgabe ist vor der Erteilung der Baubewilligung zu leisten.

**4. Vorkaufs-/Mietrecht**

Verkauft oder vermietet die Gemeinde Parkplätze in öffentlichen Parkierungsanlagen, haben die Liegenschaftseigentümer, die eine Ersatzabgabe geleistet haben, den Vorrang. Die geleistete Ersatzabgabe wird ohne Verzinsung angerechnet.

**5. Rückerstattung**

Anspruch auf eine Rückerstattung der geleisteten Ersatzabgabesumme besteht:

- wenn ein Bauvorhaben nicht ausgeführt wird und die Baubewilligung verfallen ist,
- wenn der pflichtige Liegenschaftseigentümer oder sein Rechtsnachfolger die erforderliche Zahl von Parkplätzen nachträglich erstellt oder auf nicht-öffentlichem Areal erwirbt,
- wenn ein Gebäude durch ein Elementar-Ereignis oder Brand zerstört wird und es nicht wieder aufgebaut wird,
- wenn infolge Abbruch oder Zweckänderung eines Gebäudes weniger Parkplätze gefordert werden müssen.

Der Ersatzabgabebetrag wird ohne Anrechnung einer Verzinsung zurückerstattet. Die Rückerstattung muss vom Grundeigentümer bei der Gemeinde geltend gemacht werden. 15 Jahre nach Erteilung der Baubewilligung erlischt der Anspruch auf Rückerstattung in jedem Fall.

#### **6. Anrechnung**

Wird ein Haus, für das bereits einmal Ersatzabgaben bezahlt wurden, neu gebaut (z.B. bei Abriss / Neubau oder Brand / Neubau), werden früher bezahlte Ersatzabgaben für Abstellplätze angerechnet.

#### **7. Dauerparkieren**

Die Gebühr für nächtliches Dauerparkieren wird nicht erhoben. Dem Grundeigentümer wird eine Parkkarte der Gemeinde abgegeben.

#### **8. Schlussbestimmung**

Das Reglement tritt mit der Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses durch den Regierungsrat in Kraft.

#### **Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung**

- **Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Reglements über die Ersatzabgabe für Parkplätze.**

## Anhang 1: Darlehensvertrag

### Darlehensvertrag

---

zwischen

**Einwohnergemeinde Ziefen, 4417 Ziefen**

und

**Dorfladengenossenschaft Ziefen, 4417 Ziefen**

1. Die Einwohnergemeinde gewährt der Dorfladengenossenschaft ein Darlehen von Fr. 194'484.-- (hundertvierundneunzigtausendvierhundertvierundachtzig) zum Erwerb des Hauses Eienstrasse 34.
2. Dieses Darlehen wird als Verkäuferdarlehen gewährt. Es erfolgt keine Barauszahlung.
3. Das Darlehen ist ab Eintragung der Dorfladengenossenschaft als Eigentümerin des neu anzulegenden Baurechtsgrundstücks auf Parzelle Nr. 1970 GB Ziefen im Grundbuch zu verzinsen.
4. Die Einwohnergemeinde gewährt der Dorfladengenossenschaft ein weiteres Darlehen von Fr. 200'000.-- (zweihunderttausend). Dieses Darlehen muss für die Renovation der Liegenschaft verwendet werden. Die Auszahlung erfolgt nach Vorliegen eines Kostenvoranschlages für die Renovationsarbeiten und aufgrund von Rechnungen der Handwerker und Lieferanten, wobei die Gemeinde die Zahlungen direkt vornimmt und der Dorfladengenossenschaft Kopien der Belastungsanzeigen zukommen lässt. Der Zins ist auf dem jeweils aktuellen Saldo geschuldet (analog Baukredit).
5. Beide Darlehen werden für 10 Jahre fest gewährt. Anschliessend sind sie innert 40 Jahren zu amortisieren. Freiwillige Rückzahlungen sind jederzeit möglich. Eine vorzeitige Rückzahlungspflicht besteht, wenn die flüssigen Mittel der Dorfladengenossenschaft am 31. Dezember das Anteilscheinkapital und die privaten Darlehen um 50% übersteigen im Umfang der diesen Grenzbetrag übersteigenden flüssigen Mittel (Fälligkeit: 30. Juni).
6. Die Dorfladengenossenschaft verpflichtet sich weiter, keine Gewinnausschüttungen vorzunehmen, solange diese beiden Darlehen noch ausstehend sind.
7. Der Zinssatz beträgt für beide Darlehen in den ersten 10 Jahren 2.65%. Er wird auch für die letzten 40 Jahre aufgrund der Konditionen neu festgelegt, zu welchen sich die Gemeinde refinanzieren kann (Selbstkosten, mehrere Offerten).
8. Dieser Darlehensvertrag tritt gleichzeitig mit der öffentlichen Verurkundung des Baurechtsvertrages betreffend das Grundstück 1970 GB Ziefen, bzw. das auf dieser Parzelle neu zu errichtende Baurechtsgrundstück, in Kraft.





9. Die Darlehen werden auch dann vorzeitig zur Rückzahlung fällig, wenn der Baurechtsvertrag bezüglich der Parzelle Nr. 1970 GB Ziefen - aus welchen Gründen auch immer - aufgelöst wird.
10. Als Sicherheit erhält die Gemeinde Ziefen einen Schuldbrief über Fr. 500'000.-- (fünfhunderttausend) im 2. Rang lastend auf der Baurechtsparzelle, wobei diesem nur die Grundpfandverschreibung für die Sicherung der Baurechtszinsen für drei Jahre gemäss Baurechtsvertrag vorgehen darf. Die Kosten für die Errichtung des Schuldbriefes trägt jede Partei zur Hälfte.

Ziefen, den 25. Oktober 2011

**EINWOHNERGEMEINDE ZIEFEN**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwalter:

Einwohnergemeinde Ziefen

Dorfladengenossenschaft Ziefen

## Anhang 2: Vereinbarung mit Dorfladengenossenschaft

### Vereinbarung

zwischen

**Einwohnergemeinde Ziefen**, v.d. den Gemeinderat, 4417 Ziefen

und

**Dorfladengenossenschaft Ziefen**, v.d. den Vorstand, Eienstrasse 34, 4417 Ziefen

betreffend

den regelmässigen Informationsaustausch im Rahmen des Baurechtsvertrages betreffend Parzelle Nr. 1970, GB Ziefen

1. Die Gemeinde hat der Dorfladengenossenschaft die Übernahme der Liegenschaft Eienstrasse 34 im Baurecht ermöglicht. Damit ist ein gewisses Risiko für die Gemeinde verbunden (finanziell und politisch).
2. Im Baurechtsvertrag selber ist keine Klausel betreffend die Vermietung der Liegenschaft enthalten. Die Dorfladengenossenschaft wird jedoch im Erdgeschoss nicht nur die vereinbarte Mindestfläche von 100m<sup>2</sup> sondern auch alle übrigen Räume für Nutzungen zur Verfügung stellen, welche den Zweck der Dorfladengenossenschaft unterstützen und ergänzen (Metzgerei-Laden, Kaffee, Tea-Room, Eisdiele, Crêperie, usw.). Es besteht Einigkeit darüber, dass moralisch fragwürdige Nutzungen (Waffenhandel, Striplokal, Erotikshop und dergleichen) nicht zulässig sind. Auch bei der Vermietung der oberen Stockwerke ist dies zu beachten.
3. Jeweils vor Abschluss eines neuen Mietvertrages oder vor Aussprechung einer Kündigung wird der Vorstand der Dorfladengenossenschaft den Gemeinderat telefonisch via Verwaltung und schriftlich informieren. Der Gemeinderat teilt allfällige Bedenken ebenfalls schriftlich mit und lädt auf den nächstmöglichen Termin zu einer Besprechung ein.
4. Diese Information soll dazu dienen, beide Vertragspartner auf demselben Informationsstand bezüglich der aktuellen Nutzung der Liegenschaft zu halten. Damit wird sichergestellt, dass auch der Gemeinderat das Liegenschaftskonzept der Dorfladengenossenschaft nach Aussen vertreten und bei politischem Gegenwind verteidigen, d.h. mit der Dorfladengenossenschaft am selben Strick ziehen kann.
5. Mindestens einmal pro Jahr lädt der Vorstand der Dorfladengenossenschaft den Gemeinderat zu einer Besprechung ein.

Ziefen, 25. Oktober 2011

**EINWOHNERGEMEINDE ZIEFEN**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwalter: T.V.

Einwohnergemeinde Ziefen

Dorfladengenossenschaft Ziefen