



**EINLADUNG
ZUR EINWOHNERGEMEINDEVERSAMMLUNG**

Montag, 20. Februar 2017, 20.00 Uhr
Kleine Turnhalle

Erläuterungen zu den Traktanden der Einwohnergemeindeversammlung

Traktanden

1. **Genehmigungsantrag Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2016.**
2. **Genehmigungsantrag Nachtragskredit Erschliessung Hofmatt**
3. **Erheblichkeitserklärung selbständiger Antrag Ruth Reichlin zur Auflösung der Verkehrskommission**
4. **Erheblichkeitserklärung selbständiger Antrag Dominik Tschopp zur Anpassung der Gemeindeordnung gemäss §67 a des Gemeindegesetzes**
5. **Antrag Namensänderung Planungskommission in Bau- und Planungskommission**
6. **Genehmigungsantrag Anpassung Baurechtsvertrag für Parzelle 303**
7. **Verschiedenes**

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

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Gemeinderat Ziefen

Cornelia Rudin
Gemeindepräsidentin

Lars Silfverberg
Gemeindevorwalter

Traktandum 1 Genehmigungsantrag Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2016

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2016, welches jeweils am 20. Tag nach der Versammlung zur Einsicht offen liegt, kann während der Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung eingesehen 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 24. November 2016**

Traktandum 2 Nachtragskredit Erschliessung Hofmatt

Ausgangslage

1. Unternehmer

Die Arbeitergemeinschaft Rudolf Wirz AG, Liestal und Gysin Tiefbau AG, Hölstein, erstellten die Bauarbeiten. Rippas AG, Reigoldswil, führte die Sanitärarbeiten aus. Die Pressbohrungen wurden von der Firma Huber Leitungsbau GmbH ausgeführt. Für die Planung und die Bauführung zeichnete die Firma Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG von Arboldswil verantwortlich.

2. Zeitablauf

Am 17. Februar 2014 konnten die Bauarbeiten nach einer zweijährigen Verzögerung wegen Einspracheverhandlungen beginnen. Die Bauarbeiten dauerten ein Jahr. Das Werk konnte am 25. März 2015 der Gemeinde Ziefen übergeben werden. Untenstehend ist der detaillierte Zeitablauf aufgeführt:

Datum	Beschreibung
16.01.2012	Vergabe an Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG für Planung und Ausführung
12.06.2012	Beschluss Einwohnergemeindeversammlung: Genehmigung
	Einspracheverhandlungen
17.02.2014	Beginn der Arbeiten
Dez. 2014	Fertigstellung des Bauwerks
11.03.2016	Erhalt des Schlussberichtes und der Abrechnung von der Firma Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
14.06.2016	Information an der EGV über die Kostenüberschreitung
13.12.2016	Abschluss der Verhandlungen mit der ARGE über die Kostenüberschreitung
31.01.2016	Erhalt des Schlussberichtes und der Abrechnung von der Firma Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG

3. Baukostenabrechnung

Die Baukostenabrechnung zeigt bei einem Kostenvoranschlag von CHF 2'440'000.00 und IST-Kosten von CHF 3'033'256.70 eine Kostenüberschreitung von CHF 593'256.70:

Arbeiten	Kostenvoranschlag	IST-Kosten	Abweichungen
Strassenbau	1'110'000.00	1'203'318.75	-93'318.75
Landerwerb	250'000.00	357'786.00	-107'786.00
Kanalisation	756'000.00	1'128'690.10	-372'690.10
Wasserleitung	324'000.00	343'461.85	-19'461.85
Total	2'440'000.00	3'033'256.70	-593'256.70

Strassenbau

Der Kostenvoranschlag für den Strassenbau wurde mit CHF 93'318.75 überschritten. Dies entspricht einer Kostenüberschreitung von 8.4 %. Die Mehrkosten sind auf folgende Projektänderungen und Projektanpassungen zurückzuführen:

- Materialersatz wegen schlechten Baugrund
- Zuschlag für Entsorgung von nassem Aushubmaterial
- Erstellen einer Betonmauer bei Parz. 1955
- Inertmaterial

Landerwerb

Der Kostenüberschreitung für den Landerwerb beträgt CHF 107'786.00 bzw. 43.1 %. Die Gründe dafür sind:

- Der Gemeinderat musste wegen Einsprachen den im Kostenvoranschlag festgesetzten Landerwerbspreis von CHF 240 pro m² auf CHF 345 pro m² erhöhen.
- Mehrleistungen Ingenieur aufgrund der eingegangenen Einsprachen.

Kanalisation

Die Baukosten für die Kanalisation sind mit CHF 372'690.10 bzw. 49.3 % überschritten worden. Die Gründe dafür sind:

- Erstellen der Pressbohrung im Baumgartenweg
- Erstellen einer Stossgrube für das Pressbohren im Baumgartenweg
- Mehraufwendungen des Kanalanschlusses bei der Burenmatt
- Erstellen einer Transportpiste für das Erstellen der Kanalisation im Hofmattring
- Mehraufwendungen (Mehrbreite und Mehrtiefe) wegen schlechtem Baugrund.

Wasserleitung

Der Kostenvoranschlag für die Wasserleitung ist mit CHF 19'461.85 bzw. 6 % überschritten worden. Dies ist auf die Anwendung des Berstliningverfahren im Baumgartenweg zurückzuführen.

4. Nachträge

Der Gemeinderat hat während der Bauphase folgende Nachtragskredite bewilligt (alle Beträge in CHF):

Arbeiten	vom Gemeinderat bewilligte Nachträge	IST-Kosten	Abweichungen
<u>Strassenbau:</u>			
Materialersatz	140'000.00	140'409.60	-409.60
Inertmaterial	6'822.90	17'012.30	-10'189.40
Betonmauer Parz. 1955	17'107.95	18'704.65	-1596.70
Fussumlegung Hertig	4'786.90	4'786.90	
<u>Kanalisation:</u>			
Pressbohrung Baumgartenweg	202'405.70	183'537.40	18'868.30
Stossgrube	84'071.95	124'639.25	-40'567.30
Transportpiste	31'182.70	29'104.05	2'078.65
<u>Wasserleitung:</u>			
Berstlining Baumgartenweg	20'100.00	14'537.30	5'562.70
Total	506'478.10	532'731.45	-26'253.35

Für die vom Gemeinderat bewilligten Nachträge von CHF 506'478.10 und für die Kostenüberschreitung beim Landerwerb von CHF 107'786.00 (wegen Einsprachen musste der Landerwerbspreis von CHF 240/m² auf CHF 345/m² erhöht werden) ist an die EGV bisher noch kein Antrag zur Bewilligung eines Nachtragskredites gestellt worden.

5. Auseinandersetzung mit der Arbeitergemeinschaft Rudolf Wirz AG, Liestal und Gysin Tiefbau AG, Hölstein (ARGE)

Die Überprüfung der Baumeisterarbeiten zeigte, dass Arbeiten im Betrag von CHF 71'801.70 nicht belegt werden können. ARGE erklärte sich bereit, diesen Betrag an die Gemeinde Ziefen zu überweisen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung dem Nachtragskredit für die Erschliessung Hofmatt in der Höhe von CHF 593'256.70 zu zustimmen. Der Nachtragskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Strassenbau	CHF	93'318.75
Landerwerb	CHF	107'786.00
Kanalisation	CHF	372'690.10
<u>Wasserleitung</u>	<u>CHF</u>	<u>19'461.85</u>
Total	CHF	593'256.70

Ausgangslage

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2016 stellte Ruth Reichlin gemäss § 68 des Gemeindegesetzes den Antrag, auf Auflösung der Verkehrskommission.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung den eingereichten Antrag von Ruth Reichlin aus folgenden Gründen für nicht erheblich zu erklären:

In Ziefen sind gegenwärtig vier Kommissionen, gestützt auf § 104 des Gemeindegesetzes sowie §7 des Verwaltungs- und Organisationsreglements, aktiv. Es sind dies die Finanzkommission, die Landschaftspflegekommission, die Planungskommission und die Verkehrskommission. Alle Kommissionen unterstehen Pflichtenhefte, welche das Zusammenwirken zwischen Kommission und Gemeinderat, Abläufe, Amtsdauer, Wahl, Protokoll und Kompetenzen regeln. Die Kommissionen treffen sich in der Regel zwischen 4 bis 8-mal pro Jahr. Die Mitglieder werden für Ihre beratende Tätigkeit mit dem Kommissionentarif von gegenwärtig CHF 29.00 / Stunde entschädigt.

Der Gemeinderat fühlt sich durch die Kommissionsarbeit sehr gut beraten und unterstützt und erachtet es als wertvolle Ergänzung der Kompetenz für die Klärung und Vorbereitung der jeweiligen Sachfragen.

Die Verkehrskommission wurde vor zwei Jahren geschaffen um den Gemeinderat bei Geschäften im Zusammenhang mit den immer komplexer werdenden Ansprüchen im Zusammenhang mit Anliegen welche Verkehr und Strassen in Ziefen betreffen zu unterstützen.

Die gemeinsame Koexistenz auf Wegen, Plätzen und Strassen bedarf nicht nur ausführlicher Regelungen, sondern auch ständiger Anpassung der bestehenden Infrastruktur.

Das stete, wenn auch in Ziefen überschaubare, Wachstum der Bevölkerung und deren Mobilität erfordert gute gemeinschaftliche Lösungen für die sichere, zweckmässige und zuweilen auch erlebnisreiche Nutzung eben dieser Infrastruktur.

Der Gemeinderat erlebt die Zusammenarbeit mit der Verkehrskommission als konstruktiv und wertvoll.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den selbständigen Antrag von Ruth Reichlin betreffend „Auflösung der Verkehrskommission“ als nicht erheblich zu erklären und gleichzeitig als erledigt abzuschreiben.**

Ausgangslage

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2016 stellte Dominik Tschopp gemäss § 68 des Gemeindegesetzes den Antrag, auf Anpassung der Gemeindeordnung. Gem. Artikel 67 a. des Gemeindegesetzes kann die Gemeindeordnung vorsehen, dass ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten an einer EGV beschliessen kann, dass die Schlussabstimmung über die Vorlage an der Urne stattfindet. Der Gemeinderat soll die Gemeindeordnung um diesen Artikel ergänzen. Der Herr Tschopp begründet seinen Antrag damit, dass eine Vorlage über welche an der Urne abgestimmt wird demokratischer ist als ein Beschluss der Versammlung, da sich alle Stimmberechtigten dazu äussern können. So kann ein Beschluss zudem rasch an die Urne gebracht werden.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung den eingereichten Antrag von Dominik Tschopp aus folgenden Gründen für nicht erheblich zu erklären:

- Die Einwohnergemeindeversammlung erfüllt die Grundwerte und Absichten der direkten Demokratie in idealer Art und Weise. So hat jede stimmberechtigte Person die Möglichkeit, sich an der Gemeindeversammlung unbürokratisch und direkt am politischen Geschehen zu beteiligen. Zudem können an der Gemeindeversammlung Fragen gestellt und Meinungen geäussert werden, was diese zu einem sehr bürgernahen und effektiven politischen Organ macht.
- Es ist zu befürchten, dass dieser Antrag eine Frustration jener Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur Folge hätte, welche sich die Mühe nehmen, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen. Denn eine Minderheit von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten könnte bestimmen, dass kein Beschluss an der Gemeindeversammlung gefasst wird und dass sie wieder „unverrichteter Dinge“ nach Hause geschickt würden.
- Geschäfte, die vom Gemeinderat der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden, sind seriös erarbeitet. In den meisten Fällen auch in Zusammenarbeit und mit Hilfe der Kommissionen, welche an den Vorlagen mitarbeiten. Solche Vorlagen können aus Sicht des Gemeinderats an der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Das ist der ureigene Sinn einer Gemeindeversammlung.
- Auch wenn an einer Gemeindeversammlung jeweils „nur“ 40 bis 160 Einwohnerinnen und Einwohner teilnehmen, ist diese nicht zwangsläufig weniger repräsentativ als eine Urnenabstimmung. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Ergebnisse (Annahme oder Ablehnung einer Vorlage) an der Urne in aller Regel nicht anders ausfallen würden, als an der Gemeindeversammlung. Zudem besteht ja die Möglichkeit, gegen Beschlüsse, denen die Gemeindeversammlung zugestimmt hat, das Referendum zu ergreifen (mindestens 10 % der Stimmberechtigten müssen unterschreiben).
- Die Einführung der Möglichkeit einer Schlussabstimmung an der Urne nach Gemeindegesetz § 67a, würde das Verfahren unliebsam in die Länge ziehen, was wiederum zu ungewollten Folgekosten und Aufwendungen führen kann. Nach mindestens dreimonatiger Vorbereitungszeit für die Gemeindeversammlung kämen nochmals, je nach Abstimmungstermin, 3 - 6 Monate für die Urnenabstimmung dazu. Bauvorhaben würden möglicherweise unerträglich lange verzögert und eine nicht effiziente Bürokratie würde gefördert.
- Der finanzielle und personelle Aufwand ist bei Urnenabstimmungen wesentlich grösser als bei einem unkomplizierten Gemeindeversammlungsbeschluss.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, den selbständigen Antrag von Dominik Tschopp betreffend „Änderung der Gemeindeordnung“ als nicht erheblich zu erklären und gleichzeitig als erledigt abzuschreiben.**

Traktandum 5 Namensänderung Planungskommission in Bau- und Planungskommission

Ausgangslage

Gemäss Pflichtenheft unterstützt und berät die Planungskommission den Gemeinderat bei der Beurteilung und Abklärung von Planungs- Bau- und Denkmalpflegefragen.

Die Planungskommission beantragt beim Gemeinderat die Namensänderung. Das Aufgabenfeld soll dadurch deutlicher und umfassender hervorgehoben und gewichtet werden.

Der Gemeinderat unterstützt diese Anpassung. Die Namensänderung muss von der EGV genehmigt werden.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Namensänderung der Planungskommission in Bau- und Planungskommission zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt der Namensänderung der Planungskommission in Bau- und Planungskommission zuzustimmen.**

Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Ziefen schloss mit der Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Hintermatt Ziefen einen Baurechtsvertrag ab, der an der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Februar 2014 genehmigt wurde.

Die Genossenschaft bezweckt auf der Parzelle 303, ein Gebäude mit Alterswohnungen zu erstellen. Um die Finanzierung des Projektes zu erleichtern, stellte die Genossenschaft folgende zwei Anfragen an den Gemeinderat:

- Änderung der Laufzeit des Baurechtsvertrages von 50 auf 99 Jahre
- Beim Heimfall soll als Verkehrswert der Wert gelten, den die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls haben.

Gegenüberstellung: Der Inhalt des untenstehenden Vorschlages wird vom Notariat im Baurechtsvertrag sinngemäss umgesetzt.

Bisheriger Text	Vorschlag
3.1 Das Baurecht beginnt mit der Unterzeichnung der vorliegenden Urkunde und wird fest für 50 Jahre zum 31.12.2064 bestellt.	Das Baurecht wird fest für 99 Jahre bis zum 31.12.2113 bestellt.
3.2 Das Baurecht fällt auf den 1.1.2065 heim, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf der vereinbarten Dauer über eine Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages verständigt haben... ...Die Baurechtsnehmerin hat ein Begehren um Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages spätestens 3 Jahre vor Vertragsablauf, somit bis zum 31.12.2061 an die Baurechtsgeberin zu stellen.	Das Baurecht fällt auf den 1.1.2114 heim, sofern sich die Parteien nicht vor Ablauf der vereinbarten Dauer über eine Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages verständigt haben... ...Die Baurechtsnehmerin hat ein Begehren um Verlängerung des Baurechts und des Baurechtsvertrages spätestens 3 Jahre vor Vertragsablauf, somit bis zum 31.12.2110 an die Baurechtsgeberin zu stellen.
6.2 Werden die Bauten und Anlagen bei Erlöschen des Baurechts oder bei Vereinbarung der Vertragsparteien übernommen, beträgt die Heimfallentschädigung innerhalb des ersten Jahres nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch 80 % des Verkehrswertes. Danach vermindert sie sich für jedes weitere Jahr um ein halbes Prozent des Verkehrswertes	Werden die Bauten und Anlagen bei Erlöschen des Baurechts oder bei Vereinbarung der Vertragsparteien übernommen, berechnet sich die Heimfallentschädigung zum dannzumaligen Verkehrswert

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung

- **Der Gemeinderat beantragt der Anpassung des Baurechtsvertrags für die Parzelle 303 zuzustimmen.**