

# Protokoll

Der Einwohnergemeindeversammlung Tschugg, Mittwoch, 27. September 2023, 20.00 Uhr in der Mehrzweckanlage Tschugg

Vorsitz: Stephan Garo  
Protokoll: Martin Schneider  
Anwesend: 84 (25%) Stimmberechtigte

Pünktlich um 20.00 Uhr eröffnet Stephan Garo die Versammlung.

Die Versammlung wurde in den Amtsanzeigern vom 24. und 31. August 2023 publiziert. Ein Mitteilungsblatt mit Erläuterungen zu den einzelnen Traktanden wurde am 14. September 2023 jeder Haushaltung zugestellt.

S. Garo macht auf die Rügepflicht aufmerksam. Verfahrensfehler müssen sofort gerügt werden, sonst kann keine Beschwerde erhoben werden.

Das Stimmrecht besitzt, wer seit mehr als 3 Monaten in der Gemeinde wohnt und mindestens 18-jährig ist. Stephan Garo teilt mit, dass zurzeit 328 Personen stimmberechtigt sind, 166 Frauen und 162 Männer.

Nicht stimmberechtigt sind Tildy Schmid vom Bieler Tagblatt, Julia Bohlius, Gian Strebel und Kirsten Bailliu. Das Stimmrecht der übrigen Anwesenden wird nicht angezweifelt

Als Stimmzähler werden Roger Garo und Erich Amstutz vorgeschlagen und gewählt.

S. Garo stellt die Traktandenliste vor und fragt, ob Änderungen gewünscht werden:

1. Beratung und Beschlussfassung über den Kauf der Liegenschaft Unterdorf 7, Restaurant Traube, Kredit von CHF 1'720'000.00
2. Bei Genehmigung von Traktandum 1, Beratung und Beschlussfassung über einen Projektierungskredit für die Prüfung von Ideen und Vorschlägen für die Nutzung der Liegenschaft Unterdorf 7, Restaurant Traube,
3. Verschiedenes

Die Versammlung genehmigt die Traktandenliste stillschweigend.

## **1. Beratung und Beschlussfassung über den Kauf der Liegenschaft Unterdorf 7, ehemaliges Restaurant Traube, Kredit von CHF 1'720'000.00**

K. Couillandre teilt mit, dass der Gemeinderat, sobald er vom Verkauf erfahren hat, beschloss, sein Interesse an einem Kauf anzumelden. Nach einer Besichtigung und Gesprächen mit den Eigentümern Henriette Biederer und Matthias Büllesbach wurde der Gemeinde das Angebot gemacht, die beiden Parzellen zu einem Preis von 1,7 Millionen Franken zu kaufen.

Bei der Besichtigung der Liegenschaft hat sich der Gemeinderat, in Begleitung von Architekt Peter Bergmann, ein Bild über den allgemeinen Zustand der Liegenschaft gemacht. Das ehemalige Restaurant Traube sowie die Nebenbauten sind in einem guten baulichen Zustand.

Das Wohngebäude birgt etliches Potenzial, zur Schaffung von Wohnraum, Gesellschafts-, Büroräumen etc. Die Nebengebäude könnten als Werkhof für die Gemeinde umgenutzt, oder für die Nutzung von Dritten vermietet werden.

Der Gemeinderat hat sich zur zukünftigen Nutzung verschiedene Gedanken gemacht. Ein eigentliches Nutzungskonzept würde nach dem Kauf der Liegenschaft mit Fachpersonen ausgearbeitet.

In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde Tschugg über keine eigenen Baulandreserven verfügt, bietet sich mit dem Kauf der Liegenschaft Parzelle 239 und 340 die Gelegenheit ein Gebäude und Nebenbauten zu kaufen, welches zum Nutzen der Einwohner von Tschugg, und der gemeindeeigenen Betriebe aus- oder umgebaut werden könnte.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Parzelle 340, Kulturland	CHF	33'240.00
Parzelle 239	CHF	1'666'760.00
Total Kaufpreis	CHF	1'700'000.00
Handänderungskosten	CHF	20'000.00
Total Kredit	CHF	1'720'000.00

Der Kaufpreis für das Land wird extra separat ausgewiesen, da die Gemeinde das Land nur kaufen kann, wenn keiner der Landwirte dieses

will. Der Verkauf der Parzelle 340 muss öffentlich ausgeschrieben werden und der Verkaufspreis von CHF 10.00 pro m<sup>2</sup> Kulturland musste vom Regierungsstatthalteramt bewilligt werden. Sollte es so sein, dass sich einer der Landwirte bewirbt, kauft die Gemeinde nur die Parzelle 239.

Ziel vom Gemeinderat ist es, die Machbarkeitsstudie bis Ende April 2024 zu erstellen und den Kredit für die Arbeiten im Haus am 13. Juni 2024 der Gemeindeversammlung vorzulegen. Für das Jahr 2024 kostet uns, rein Zinsmässig gerechnet, die Liegenschaft:

Hypothekarzinsen für 840'000.00	CHF 12'230.00
Darlehenszins für Restsumme von 880'000.00	CHF 0
Betriebskosten	CHF 10'000.00
Zinskosten und Betriebskosten 2024	CHF 22'230.00

S. Garo eröffnet die Diskussion.

A. Tribolet möchte wissen, ob genügend Geld da ist, um die Liegenschaft zu kaufen.

M. Schneider erklärt, dass die entsprechenden flüssigen Mittel da sind und es aktuell kein Problem ist für Gemeinden, Geld zu beschaffen.

B. Hofer möchte wissen, wie gross die Hausparzelle ist.

S. Strebel verweist auf die Dokumentation, in welcher die Flächen wie folgt angegeben sind, 4'724 m<sup>2</sup> in der Dorfzone und 3'340 in der Landwirtschaftszone.

HJ. Schwander fragt, ob heute nur über den Kauf beschlossen wird. Die Liegenschaft muss im Winter beheizt werden. Das Organisationsreglement der Gemeinde Tschugg unterscheidet zwischen Verwaltungsaufgaben und selber gewählten Aufgaben. Für selbstgewählte Aufgaben braucht es den Beschluss der Gemeinde. Das können wir heute nicht abschliessend beschliessen, da keine Umbaukostenschätzung vorliegt. Bei selbstgewählten Aufgaben muss die Tragbarkeit nachgewiesen werden. Wenn man sich heute für den Kauf entscheidet, ist das Risiko, dass das Geschäft nicht selbsttragend ist, vorhanden. Von der Finanzierung her muss man gewährleisten, dass man jederzeit aus den Verträgen aussteigen kann.

S. Garo bestätigt dies. Überall wird Raum gebraucht wie Schulraum oder Werkhof. Mit der Machbarkeitsstudie soll das Raumkonzept erarbeitet sowie die finanzielle Tragbarkeit nachgewiesen werden.

Chr. Wüthrich findet, dass der Charme der Liegenschaft die Gesamtheit mit dem Kulturland ist. Er fände es schade, wenn man die Parzelle 340 nicht dazu kaufen könnte.

S. Garo erklärt, dass der Kauf der Parzelle 340 auf Grund des bürgerlichen Bodenrechts gesetzlich ausgeschlossen werden muss.

H. Garo möchte wissen, falls ein Landwirt dies kaufen will, das der Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss.

S. Garo erklärt, dass wenn ein Landwirt diese Parzelle will, die Gemeinde diese einfach nicht kauft und so der Kredit nicht aufgebraucht wird.

B. Diessel möchte wissen, ob ein Werkhof zonenkonform ist.

S. Garo erklärt, dass dies möglich ist. Werkhof ist zudem übertrieben, es geht vorerst mal drum, irgendwo die Möglichkeit zu haben, Material und Werkzeug sinnvoll deponieren zu können.

U. Bürki fragt, ob es ein Ortsplanungskonzept gibt oder Ideen, was weiter im Unterdorf geschieht.

S. Garo erklärt, dass man mit der Traube ein Volumen hat, welches genutzt werden kann. Im Moment kann man noch in der Käsi einen Kaffee nehmen, wo geht man hin, wenn diese nicht mehr existiert.

V. Tribolet fragt, ob man die Wohnungen nicht bereits vermieten könnte.

S. Garo erklärt, dass die Wohnung über keine Küche verfügen.

B. Diessel möchte für die Zukunft den Weg offen lassen für Liegenschaften der Klinik. Er fände diese interessanter.

S. Garo weiss, dass es eine langjährige Planung gibt für das Klinikareal, ob dort aber in den nächsten Jahren was geht, steht in den Sternen.

Chr. Frick möchte wissen, wie hoch man die Ausbaurkosten schätzt. Sie möchte wissen, was geplant ist.

S. Garo stellt fest, dass man sich im Gemeinderat viele Gedanken gemacht hat, wie die Liegenschaft genutzt werden kann. Heute geht es aber darum, die Liegenschaft zu kaufen. Das Konzept wird man im Juni vorstellen.

J. Büchi fragt, ob das Haus noch im Bauinventar ist.

S. Garo stellt fest, dass das Haus aus dem Bauinventar gestrichen ist.

R. Bosshard fragt, ob die Kulturlandparzelle wieder ausgeschrieben werden müsste bei einem Verkauf.

S. Garo bestätigt dies.

U. Bürki fragt, ob es zur Parzelle 340 ein Wegrecht gibt.

S. Garo verneint dies, die Parzelle 340 ist lediglich über die Parzelle 239 fahren.

F. Tribolet fände es gut, wenn die Gemeinde die Liegenschaft kaufen würde. Wer einen Kaffee trinken will, kann auch ins Swin-Golf kommen.

H. Garo möchte wissen, ob es schon feststeht, dass es Alterswohnungen gibt.

S. Garo erklärt, dass man mit P. Bergmann einen Spezialisten mit an Bord geholt hat um die Liegenschaft zu beplanen. Sicher sind Alterswohnungen, oder Kleinwohnungen, ein Thema.

M. Abegglen möchte wissen, ob wir quasi das Vorkaufsrecht haben.

S. Garo erklärt, dass man die Liegenschaft kauft und sich nicht nur ein Vorkaufsrecht sichert. M. Büllesbach hat uns ein Ultimatum gesetzt, bis wann der Entscheid vorliegen muss, darum heute die ausserordentliche Gemeindeversammlung.

E. Amstutz möchte wissen, ob es sich beim Preis um einen Verkehrswert handelt.

S. Garo bestätigt dies.

E. Amstutz findet es gut, dass sich der Gemeinderat Gedanken macht zum Kauf der Liegenschaft. Er denkt aber, dass man ein wenig die Katze

im Sack kauft. Er hätte heute eigentlich zum weiteren Vorgehen, zu den Plänen, weitere Informationen gewollt.

S. Garo stellt fest, dass man konkrete Ideen hat, wie man die Liegenschaft umnutzen könnte. Genau für das macht man die Studie. Mit dieser Studie kommt man im Frühling an die Gemeindeversammlung.

T. Diessel mag sich erinnern wo es um den Aentscherzboden ging. Sie findet die Liegenschaft nicht ideal für Alterswohnen. Die Liegenschaft ist nicht am ÖV angeschlossen. Sie findet die Reihenfolge falsch, der Gemeinderat hätte zuerst das Raumprogramm präsentieren müssen.

S. Garo stellt fest, dass man unter gewissem Zeitdruck ist.

HJ. Schwander hat die Immoseeker Seite besucht. Der heute beantragte Preis ist der Wunschpreis des Verkäufers. Ob ein anderer auch soviel bezahlt hätte, wissen wir nicht. Die Voten der Nutzung interessieren, und ohne Unterlagen zur Nutzung ist der Entscheid schwierig. Mit der Machbarkeitsstudie wird gerechnet, was es kostet und das wird an der nächsten Gemeindeversammlung präsentiert. Die eine oder andere Idee wird wohl fallen gelassen. Unser Risiko ist, dass wir die Liegenschaft allenfalls zu einem weniger guten Preis verkaufen können.

H. Garo möchte wissen, wann das Projekt der Gemeindeversammlung vorgelegt wird.

S. Garo teilt mit, dass die Gemeindeversammlung im Juni 2024 stattfinden wird.

F. Gebhart findet die Initiative positiv. Die Reihenfolge ist unkonventionell. Gibt es eine Vorstellung über den Kostenrahmen, was der Umbau kosten darf.

S. Garo erklärt, dass das noch offen ist. Auf Grund des Zeitdrucks müssen wir die Liegenschaft erwerben.

B. Walther dankt dem Gemeinderat für die Initiative. Die Reihenfolge mutet ein wenig komisch an. Aber die Chance ist gross, ein Gegenwert ist da, ev. verliert man etwas, ev. kann man die Liegenschaft besser verkaufen, wenn kein selbsttragendes Projekt generiert werden kann.

R. Bosshard möchte dem Verkäufer danken, dass er die Gemeinde berücksichtigt. Er empfindet das Risiko nicht allzu gross.

K. Mühlemann denkt auch, dass die Liegenschaft eher an Wert gewinnen wird. Sie ist überzeugt, dass das eine gute Sache wird.

V. Tribolet möchte wissen, ob es im Parterre genügend Platz hat für eine Gemeindeverwaltung.

S. Garo erklärt, dass im ehemaligen Saal genügend Platz hat.

U. Frei meint, man sollte den Saal für kulturelle Veranstaltungen nutzen.

S. Garo denkt, dass genau dort das Kosten – Nutzen Verhältnis nicht stimmen würde. Ein solcher Saal steht grosse Zeit leer, zudem haben wir den Saal in der Mehrzweckanlage.

E. Amstutz ist grundsätzlich dafür, es ist eine gute Chance für die Gemeinde. Auf der anderen Seite ist es nicht Aufgabe der Gemeinde, solche Liegenschaften zu betreiben. Hier findet er es aber gut.

Da keine Wortmeldungen mehr zu verzeichnen sind schliesst S. Garo die Diskussion und lässt abstimmen.

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Kredit von CHF 1'720'000.00 mit 69 Ja gegen 5 Nein Stimmen zu.

## **2. Beratung und Beschlussfassung über einen Projektierungskredit für die Prüfung von Ideen und Vorschlägen für die Nutzung der Liegenschaft Unterdorf 7**

S. Garo teilt mit, dass man zum Zeitpunkt der Abfassung der Traktandenliste für die heutige Gemeindeversammlung nicht wusste, was so eine Machbarkeitsstudie kostet. Aus diesem Grund wurde das Geschäft vorsorglicher Weise traktandiert. Wie bereits dem Mitteilungsblatt zu entnehmen war, kostet diese Studie CHF 6'000.00 und fällt somit in die Kreditkompetenz des Gemeinderates.

## **3. Verschiedenes**

B. Diesel schlägt vor, dass man möglichst rasch jugendliche Asylbewerber in der Traube unterbringt.

S. Garo möchte nichts überstürzen.

\*\*\*\*\*

H. Garo stört sich am 01. August Feuerwerk. Sie ist nicht bereit, dies zu akzeptieren. Sie möchte eine Abstimmung darüber. Es ist gefährlich, in der Nähe von Tieren und von Liegenschaften, Feuerwerk abzufeuern.

S. Garo erklärt, dass sie eine Initiative starten könnte für ein Feuerwerksverbot. Vor dem nächsten 1. August wird man die Bevölkerung aufmerksam machen.

A. Tribolet denkt, dass diejenigen, die die Raketen abfeuern, sicher das Flugblatt nicht lesen.

\*\*\*\*\*

HJ. Schwander regt an, vor der Gemeindeversammlung, welche über das Umbauprojekt entscheidet, einen Orientierungsabend zu machen.

S. Garo nimmt diesen Vorschlag entgegen.

\*\*\*\*\*

Chr. Frick möchte wissen, ob man die Kurve bei ihnen ausbauen könnte. Der neue Landwirt hat grössere Traktoren und zerstört alle Bankette und füllt die Schächte.

S. Garo kümmert sich drum.

\*\*\*\*\*

Da keine Wortmeldungen zu verzeichnen sind schliesst S. Garo die Versammlung um 20.45 Uhr mit dem besten Dank für das rege Mitmachen.

NAMENS DER VERSAMMLUNG

Der Präsident:      Der Sekretär:

S. Garo

M. Schneider

Das Protokoll hat während der Zeit vom 28. September 2023 bis 28. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt. Einsprachen wurden keine eingereicht.

\*\*\*\*\*



Der Gemeinderat hat das Protokoll unter dem Vorbehalt von Einsprachen anlässlich seiner Sitzung vom 23. Oktober 2023 genehmigt.

Tschugg, 23. Oktober 2023

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident:      Der Sekretär:

S. Garo

M. Schneider