

Protokoll

der ordentlichen Versammlung der Einwohnergemeinde Frauenkappelen vom 15. Juni 2023,
20:00 Uhr, im Saal des Zägli

Anwesend

Stimmberechtigte Bürgerinnen und Bürger: 187

Präsident	Marc Wyttenbach, Gemeindepräsident
Gemeinderat	Tobias Straub (Vizepräsident), Vincent Bernasconi, Natalie Blaser, Moritz Küng, Tobias Vögeli, Stefan Wüthrich
Sekretärin	Ramona Hämmerli (nicht stimmberechtigt)
Finanzverwalter	Beat Ruch (nicht stimmberechtigt)
Hauswart Stv.	Marc Hauser

Gäste	Alfred Zimmermann, Immobilien A-Z AG Samira Marti, Leiterin Infrastruktur
-------	--

Presse	---
--------	-----

Eröffnung

Gemeindepräsident Marc Wyttenbach begrüsst die Anwesenden und dankt für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung.

Danach teilt er mit, dass die Traktandenliste zur heutigen Versammlung in den Anzeigern vom 3. und 10. Mai 2023 und ebenfalls im Mitteilungsblatt Nr. 113 des Gemeinderates vom Mai 2023 veröffentlicht wurde. Er stellt fest, dass die Versammlung rechtzeitig einberufen wurde und somit beschlussfähig ist (Art. 25, 26, 27 OgR).

Stimmberechtigung

Gemeindepräsident Marc Wyttenbach orientiert über die Voraussetzungen der Stimmberechtigung (Art. 19 OgR). Es wird festgestellt, dass – ausser den eingangs erwähnten Gästen – alle Anwesenden stimmberechtigt sind.

Wahl der Stimmzähler

Auf Vorschlag des Vorsitzenden werden folgende Personen als Stimmzähler gewählt:
Elisabeth Hofstetter, Erich Holzer

Anzahl Stimmberechtigte

Der Vorsitzende lässt durch die Stimmzähler die Anzahl der Stimmberechtigten feststellen.
Zu Beginn der Versammlung sind dies 187.

Beschwerdemöglichkeit und Rügepflicht

Gemeindepräsident Marc Wyttenbach informiert über die Rügepflicht (Art. 49a GG und Artikel 29 OgR) und die Beschwerdemöglichkeit. Er weist darauf hin, dass Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse innert 30 Tagen (in Wahlsachen innert 10 Tagen) nach der Versammlung schriftlich und begründet an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland zur richten sind.

Offenlegungspflicht

Da heute Ersatzwahlen traktandiert sind, verweist Marc Wyttenbach auf die Offenlegungspflicht gemäss Art. 45 OgR; Interessenbindungen, welche sie oder ihn in der Ausübung des Amtes beeinflussen können, sind durch die Kandidaten vor der Wahl offenzulegen.

Behandlung der Traktanden

Der Gemeindepräsident informiert über die Traktandenliste:

1. Gemeinderechnung für das Jahr 2022; Genehmigung
2. Teilrevision Organisationsreglement; Genehmigung
3. Planung «Areal Oberschulhaus» inkl. Erarbeiten der vertraglichen Grundlagen für die Abgabe im Baurecht; Genehmigen eines Kredits in der Höhe von CHF 135'000
4. Wahl eines Mitgliedes in den Gemeinderat (Ersatz Tobias Vögeli)
5. Verschiedenes
 - 5.1. kurzfristig zur Verfügung stehende Informationen zu aktuellen Geschäften
 - 5.2. Anliegen aus der Bevölkerung

Antrag

Uwe Baumann beantragt, dass das Traktandum 3 vor dem Traktandum 2 behandelt wird.

Der Präsident lässt über diesen Antrag abstimmen.

Beschluss

Der Antrag wird mit 114 Stimmen genehmigt.

Somit gilt folgende Traktandenreihenfolge:

1. Gemeinderechnung für das Jahr 2022; Genehmigung
2. Planung «Areal Oberschulhaus» inkl. Erarbeiten der vertraglichen Grundlagen für die Abgabe im Baurecht; Genehmigen eines Kredits in der Höhe von CHF 135'000
3. Teilrevision Organisationsreglement; Genehmigung
4. Wahl eines Mitgliedes in den Gemeinderat (Ersatz Tobias Vögeli)
5. Verschiedenes
 - 5.1. kurzfristig zur Verfügung stehende Informationen zu aktuellen Geschäften
 - 5.2. Anliegen aus der Bevölkerung

**93 8.131 Gemeinderechnung
 Gemeinderechnung 2022; Genehmigung**

Gemeinderat Tobias Vögeli weist darauf hin, dass ein Zusammenzug der Rechnung 2022 im Mitteilungsblatt des Gemeinderates veröffentlicht wurde. Weiter konnte die Rechnung in gedruckter Version bei der Gemeindeverwaltung bezogen oder im Internet auf der Website der Gemeinde heruntergeladen werden.

Anschliessend informiert Tobias Vögeli über die Rechnung 2022. Als Zusammenzug der Informationen dient der Bericht aus dem Mitteilungsblatt. Weiter wird auf das Handout der Folienpräsentation im Anhang dieses Protokolls verwiesen.

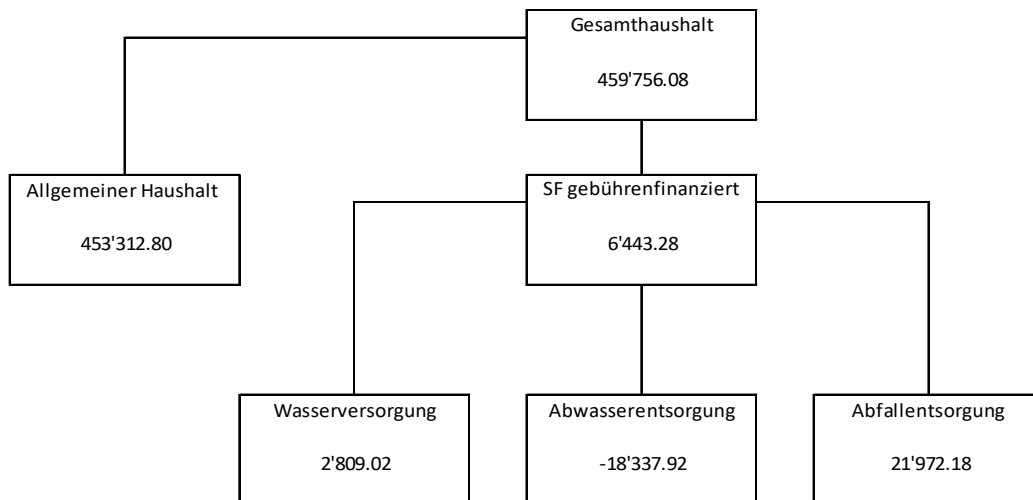
Bericht Mitteilungsblatt:

«Interessierte Bürgerinnen und Bürger finden in der detaillierten Jahresrechnung zahlreiche weitere Informationen. Die Ergebnisse werden für den Gesamthaushalt, den steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt sowie für die gebührenfinanzierten Spezialfinanzierungen Wasser, Abwasser und Abfall separat ausgewiesen.

Im Rechnungsjahr 2022 waren der Ukraine-Krieg, die steigenden Preise (Inflation) und die Strommangel-lage die dominierenden Themen. Hingegen spielte die Pandemie nur noch eine untergeordnete Rolle. Auf die Gemeinderechnung hatten die erwähnten Themen nur geringe Einflüsse. Die höheren Preise bei der Heizölbeschaffung wurden durch tiefere Bezugsmengen kompensiert. Lieferverzögerungen, insbesondere für Hardware und Wasserzähler wirkten sich in tieferen Kosten aus.

Das Ergebnis im Rechnungsjahr 2022 fiel besser aus, als budgetiert. Tiefere Sach- und Betriebsaufwen-dungen und höhere Fiskalerträge haben das Ergebnis massgeblich beeinflusst. Die höher ausgefallenen Entgelte und Verschiedenen Erträge sowie die Ausserordentlichen Erträge sind auf Anschlussgebühren, Ab-gaben aus Planungsmehrwerten und Entnahmen aus Spezialfinanzierungen zurück zu führen. Diese neut-ralisieren sich innerhalb der Erfolgsrechnung durch Einlagen in Werterhalte, Einlagen in Spezialfinanzierun-gen und als Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwerte.

Ergebnisübersicht



1.1. Erfolgsrechnung

Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich die Kommentare auf das Ergebnis Gesamthaushalt. Die Spezialfinanzierungen schlossen alle besser ab, als vorgesehen; die Bereiche Wasser und Abfall mit Ertragsüberschüssen und der Bereich Abwasser mit einem etwas geringeren Aufwandüberschuss.

Die Aufwendungen lagen um CHF 253'078.83 oder 4.2 Prozent über dem Budget. Nachfolgend die Sachgruppen mit den Abweichungen:

		Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung in Franken	Abweichung in Prozent
3	Aufwand	6'219'632.83	5'966'554.00	253'078.83	4.24
30	Personalaufwand	971'198.70	975'187.00	-3'988.30	-0.41
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'007'515.94	1'124'290.00	-116'774.06	-10.39
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	435'437.62	451'692.00	-16'254.38	-3.60
34	Finanzaufwand	56'396.27	49'550.00	6'846.27	13.82
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	648'657.00	493'657.00	155'000.00	31.40
36	Transferaufwand	2'964'323.30	2'781'513.00	182'810.30	6.57
38	Ausserordentlicher Aufwand	76'334.00	32'000.00	44'334.00	138.54
39	Interne Verrechnungen	59'770.00	58'665.00	1'105.00	1.88

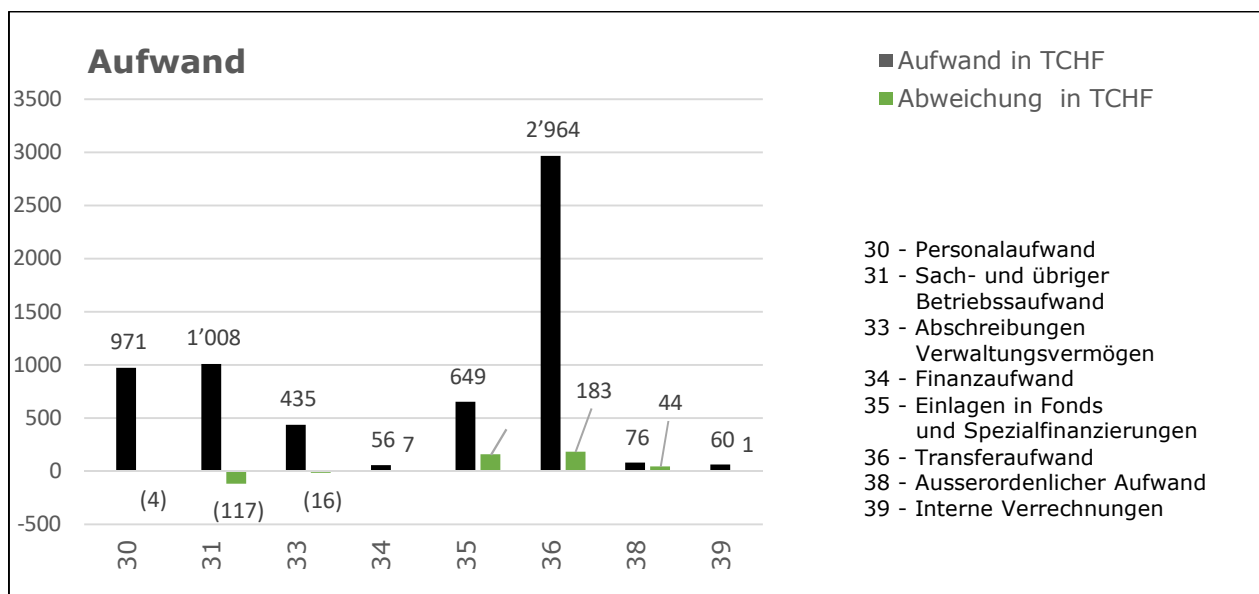
Im Personalaufwand musste der von der Gemeindeversammlung gesprochene Nachkredit nicht beansprucht werden. Dies unter anderem, weil in Zusammenhang mit einem Personalwechsel eine Stelle vorübergehend nicht besetzt war. Der Sach- und Betriebsaufwand lag deutlich unter dem Budget. Wesentlich tiefere Honorarkosten für externe Beratungen, tiefere Kosten für die Ver- und Entsorgung und insgesamt tiefere Unterhaltskosten trugen dazu bei. Da einige Investitionsprojekte noch nicht abgeschlossen werden konnten, fielen die Abschreibungen tiefer aus, als vorgesehen. Aufgrund höherer Anschlussgebühren in den Bereichen Wasser und Abwasser fielen auch die Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen höher aus. Die Anschlussgebühren sind in die Werterhalte einzulegen. Im Transferaufwand haben sich die höheren Schulkostenbeiträge ausgewirkt. Einerseits wurde ein Anteil aus der Abgrenzung für das Schuljahr 2021 | 2022 (Januar – Juli 2022) im Rechnungsjahr wirksam, zudem bewirkten höhere Schülerzahlen und deutlich höhere Schulkostenbeiträge für die Integration und besonderen Massnahmen in der Volksschule einen Kostenzuwachs. Im Transferaufwand wurden zudem die Investitionsbeiträge für die Sanierung der Fassade Gemeindehaus und den Fussweg Matte aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwerte verbucht. Diese neutralisieren sich mit der Entnahme aus der entsprechenden Spezialfinanzierung im Ausserordentlichen Ertrag. Da die Abgaben aus Planungsmehrwerten höher ausfielen, resultiert im ausserordentlichen Aufwand aufgrund der Einlage in die Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwerte ein Mehraufwand. Die Erträge lagen um CHF 556'583.91 oder 9.1 Prozent über dem Budget. Nachfolgend die Sachgruppen mit den Abweichungen:

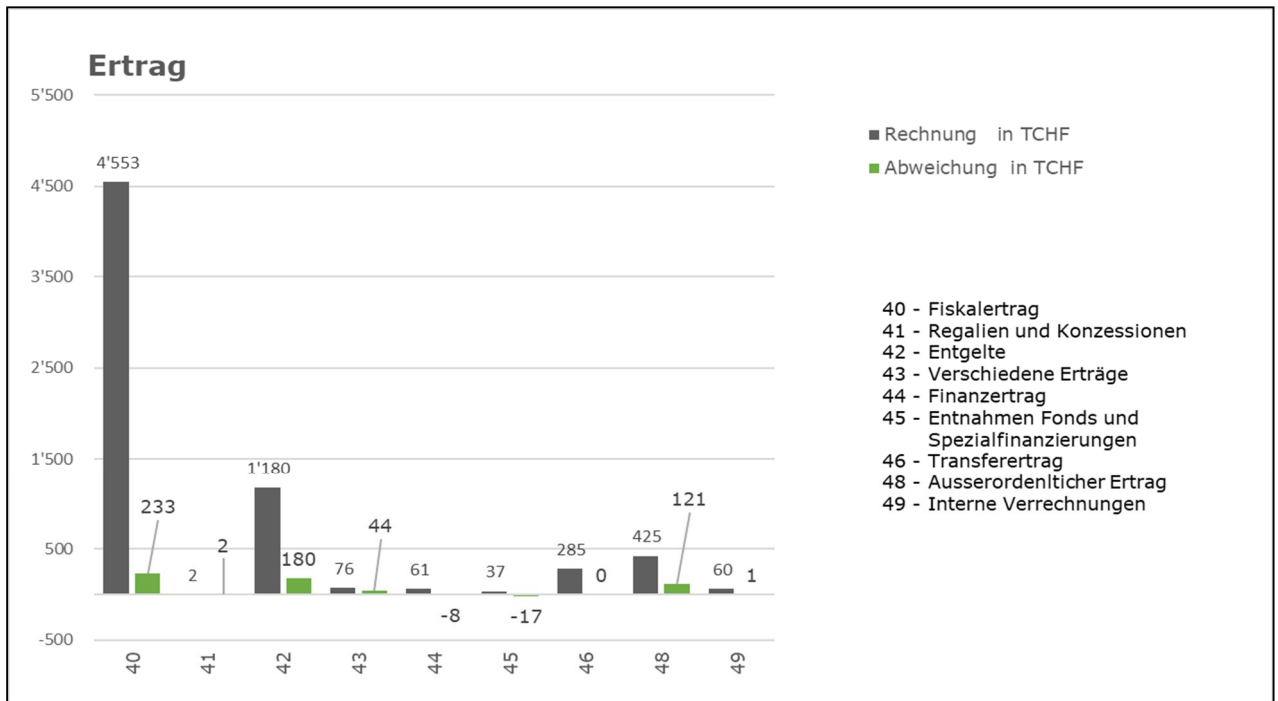
		Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung in Franken	Abweichung in Prozent
4	Ertrag	6'679'388.91	6'122'805.00	556'583.91	9.09
40	Fiskalertrag	4'552'652.85	4'319'300.00	233'352.85	5.40
41	Regalien und Konzessionen	1'739.85		1'739.85	
42	Entgelte	1'180'414.53	1'000'871.00	179'543.53	17.94
43	Verschiedene Erträge	76'334.00	32'000.00	44'334.00	138.54
44	Finanzertrag	60'608.96	68'445.00	-7'836.04	-11.45
45	Entnahmen Fonds und Spezialfinanzierungen	37'249.60	54'527.00	-17'277.40	-31.69
46	Transferertrag	285'339.12	284'954.00	385.12	0.14
48	Ausserordentlicher Ertrag	425'280.00	304'043.00	121'237.00	39.87
49	Interne Verrechnungen	59'770.00	58'665.00	1'105.00	1.88

Gegenüber dem Budget fielen die Fiskalerträge um CHF 233'352.85 höher aus. Die direkten Steuern natürliche Personen (Einkommens- und Vermögenssteuern) fielen tiefer aus, als vorgesehen. Dies bei einer erneuten Zunahme der Anzahl steuerpflichtigen Personen. Abzüge für Liegenschaftsunterhalt und Einkäufe in die 2. Säule hatten entsprechenden Einfluss. Demgegenüber fielen die direkten Steuern juristische Personen (Gewinnsteuern) deutlich höher aus. Zum letztendlich dennoch besseren Fiskalertrag führten die übrigen direkten Steuern (Grundstück- und Vermögensgewinnsteuern sowie Erbschafts- und Schenkungssteuern), welche deutlich höher ausfielen, als erwartet.

Die Entgelte fielen aufgrund höherer Anschlussgebühren in den Bereichen Wasser und Abwasser besser aus, als vorgesehen. Bei den verschiedenen Erträgen wirken sich die höheren Abgaben aus Planungsmehrwerten aus. Im Ausserordentlichen Ertrag sind die Entnahmen aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwerte enthalten. Diese neutralisieren sich mit den im Transferaufwand verbuchten Investitionsbeiträgen aus Planungsmehrwerten innerhalb der Erfolgsrechnung.

Die nachstehenden Grafiken geben eine Übersicht über die Aufwendungen und Erträge nach Sachgruppen und die Abweichungen gegenüber dem Budget:





2 Investitionsrechnung

Die Nettoinvestitionen beliefen sich auf CHF 663'181.96. Budgetiert waren Nettoinvestitionen von CHF 1'404'000.00. Bei den Grossprojekten Sanierung der Gemeindestrassen, der Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung fielen erste Ausgaben an. Die grossen Ausgaben verlagern sich jedoch in die nachfolgenden Jahre. Die Sanierung der Fassade und des Holzwerks am Dach des Gemeindehauses ist erfolgt. Der Anschluss der Wohlei an die Wasserversorgung konnte soweit umgesetzt werden, dass die Liegenschaften an diese angeschlossen werden konnten. Im oberen Teil der Aebischenstrasse wurde eine Trinkwasserleitung erstellt. Die Erweiterung des Gemeinschaftsgrabes auf dem Friedhof ist erfolgt. Weitere Teilausgaben erfolgten in Bezug auf die Erschliessung der Überbauung Matte für den Fussweg, für die Druckwasserleitung und Hydranten, die Leitungsverlegung der öffentlichen Kanalisationsleitung und die Kanalisation (Druckleitung und Pumpwerk). Weitere Investitionsausgaben fielen für Software-Applikationen im Bereich Finanzen, die Dorfentwicklung im Areal Oberschulhaus und für die technische Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an. Die Ausgaben für die Fassadensanierung Gemeindehaus und den Fussweg Matte wurden durch Investitionsbeiträge aus der Spezialfinanzierung Abgeltung Planungsmehrwerte in gleicher Höhe neutralisiert. Dadurch entfallen die Abschreibungen auf diesen Investitionen.

Die grössten Nettoinvestitionen 2022	CHF
Sanierung Gemeindestrassen (Langzeitplanung)	14'677.95
Druckwasserleitung und Hydranten Matte	52'000.00
Wasseranschluss Wohlei	332'807.62
Trinkwasserleitung oberer Teil Aebischenstrasse	104'939.70
Leitungsverlegung öffentliche Kanalisationsleitung Matte	52'000.00
Sanierung Abwasserleitungen gem. GEP	34'487.05
Hüllrohr Abwasserleitung Wohlei	18'541.60
Zustandsanalyse privater Abwasseranlagen	18'682.25

Erweiterung Gemeinschaftsgrab	14'942.85
Dorfentwicklung Areal Oberschulhaus	26'308.05
Technische Anpassung baurechtliche Grundordnung	22'931.45

1.3 Bilanz

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Im Finanzvermögen haben die Flüssigen Mittel deutlich zugenommen. In Anbetracht steigender Zinsen wurde für die Finanzierung der künftigen hohen Investitionen Fremdkapital aufgenommen. Die Forderungen lagen infolge Ende Jahr in Rechnung gestellter Anschlussgebühren in den Bereichen Wasser und Abwasser und Abgaben aus Planungsmehrwerten höher. Die Aktiven Rechnungsabgrenzungen fielen gegenüber dem Vorjahr höher aus. Das Verwaltungsvermögen hat aufgrund der über den Abschreibungen liegenden Nettoinvestitionen zugenommen.

Das aufgenommene Darlehen bewirkte eine Zunahme im Fremdkapital. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen stiegen an. Dies wegen abzugrenzender Rechnungen für Investitionen. Im Eigenkapital haben die Verpflichtungen (+); Vorschüsse (-) gegenüber Spezialfinanzierungen infolge der Entnahme aus der Spezialfinanzierung Übertragung Verwaltungsvermögen abgenommen. Die Einlagen in die Werterhalte und in Spezialfinanzierungen führten bei den Vorfinanzierungen zu einer Zunahme. Der Bilanzüberschuss stieg infolge des Ertragsüberschusses an. Auf der Berechnung des Steueranlagezehntels für das Jahr 2022 entspricht der Bilanzüberschuss 13.59 Steueranlagezehnteln.

1.4 Fazit

Das Ergebnis fiel besser aus als erwartet. Der gesamte Ertragsüberschuss im Allgemeinen Haushalt kann dem Bilanzüberschuss zugeführt werden. Dieser bildet wie bis anhin eine gute Basis, um in Zeiten mit unsicheren Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung Rückschläge auffangen zu können. Nach Jahren des Bevölkerungszuwachses folgt eine Phase der Konsolidierung. In dieser wird sich zeigen, welche Auswirkungen das Wachstum auch in finanzieller Hinsicht haben wird.

Wie bereits in den vergangenen Jahren trugen das periodische Rechnungscontrolling und die solide Ausgabendisziplin dazu bei, die Kosten in vertretbarem Rahmen zu halten. Der Gemeinderat wird auch künftig die Entwicklungen verfolgen, um einen soliden Finanzhaushalt zu gewährleisten. Der Finanzhaushalt der Gemeinde muss auch künftig tragbar sein. Wie bis anhin dienen die Finanzplanung, das Budget und die Rechnungsabschlüsse als Grundlage, um die Entwicklungen beurteilen zu können.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen. Es sind keine Nachkredite zu genehmigen.

Tobias Vögeli, Gemeinderat Ressort Finanzen»

Das Wort wird nicht verlangt. Gemeindepräsident Marc Wyttenbach orientiert noch einmal über den Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen. Es sind keine Nachkredite zu genehmigen.

Beschluss

Einstimmig genehmigt die Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2022.

Tobias Vögeli und Marc Wyttenbach bedanken sich bei Finanzverwalter Beat Ruch für das Erstellen der Jahresrechnung.

**94 4.211 Ortsplanung
 Innenentwicklung Areal Oberschulhaus; Genehmigung Kredit
 Planungsverfahren**

Gemeindepräsident Marc Wyttenbach und Gemeinderat Tobias Vögeli informieren über das Geschäft. Als Zusammenzug der Informationen dient der Bericht aus dem Mitteilungsblatt. Weiter wird auf das Handout der Folienpräsentation im Anhang dieses Protokolls verwiesen.

Bericht Mitteilungsblatt

«3.1 Ausgangslage

Seit dem Jahr 2017 setzt sich der Gemeinderat mit der Zukunft des Areal Oberschulhaus auseinander. Die damaligen Eigentümer des Restaurant Bären gelangten mit dem Anliegen an die Gemeinde, die künftige Nutzung der Liegenschaften Bären und Oberschulhaus gemeinsam zu planen.

Im Rahmen einer Arealstudie, welche die Brügger Architekten AG, Thun, erarbeitet hat, wurden mögliche Bauvolumen geprüft, es erfolgten erste grundlegende Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege und die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Bebauung wurde geprüft. Die Arealstudie wurde partnerschaftlich mit einem je hälftigen Kostenteiler in Auftrag gegeben.

Im Jahr 2019 wurden der Bevölkerung die Ergebnisse der Arealstudie aufgezeigt. Im Rahmen eines Abendspaziergangs wurde das Areal mit den Teilbereichen Oberschulhaus, Kirche und Restaurant gemeinsam besichtigt. Zwei Wochen später wurden in einem Workshopverfahren die Rückmeldungen aus der Bevölkerung gesammelt. Die Anwesenden gaben dem Gemeinderat den eindeutigen Auftrag, sich um das Areal und die Zukunft unseres alten Dorfkerns zu kümmern.

Nach der «Corona-Zwangspause» wurde als nächster Bearbeitungsschritt die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens angestrebt. Die Eigentümer des Bären, Christine und Werner Leu, entschieden sich etwa zu der Zeit, den Bären zu verkaufen. Per 1. Juli 2021 übernahm die Immobilien A-Z AG das Restaurant Bären; dies mit dem klaren Statement, dass der Bären als Dorfrerestaurant erhalten bleiben soll. Mit Blick auf das anstehende qualifizierte Verfahren wurde zwischen der Gemeinde und der Immobilien A-Z AG ein Planungsvertrag abgeschlossen. Anschliessend, im zweiten Halbjahr 2022, wurde das Gutachterverfahren durchgeführt. Es fanden insgesamt vier Workshops statt. Am Verfahren beteiligt waren die Immobilien A-Z AG, Vertreter der Gemeinde aber auch die Gutachter Pascale Bellorini (Architektin Bern), Alberto Fabbris (Kantonale Denkmalpflege) und Jürg Hänggi (Planer Bern). Auch dieses Verfahren wurde partnerschaftlich durchgeführt und entsprechend hälftig finanziert.

Bislang sind folgende Kosten entstanden:

Arealstudie inkl. Abendspaziergang und Bürgerforum	CHF	26'060.15
Gutachterverfahren inkl. Planungsvertrag	CHF	<u>42'463.05</u>
Total	CHF	68'523.20

Die Arealstudie kostete CHF 16'000. Christine und Werner Leu haben davon CHF 8'000 übernommen. Den Kosten von CHF 26'060.15 sind also Einnahmen von CHF 8'000 gegenüberzustellen.

Die Kosten für das Gutachterverfahren wurden direkt je Hälftig der Gemeinde und der Immobilien A-Z AG in Rechnung gestellt.

3.2 Überlegungen Gemeinderat zum Vorgehen

In der Vergangenheit hat der Gemeinderat regelmässig an den Gemeindeversammlungen über den Stand der Planungsarbeiten im Areal Oberschulhaus informiert.

Der Gemeinderat hat sich aber bewusst dazu entschieden, das Gutachterverfahren im Rahmen seiner Kreditkompetenz durchzuführen und erst nach Vorliegen des Ergebnisses für die weiteren Schritte einen Gesamtkredit für die noch anstehenden Arbeiten zu beantragen.

Mit dem Ergebnis aus dem Gutachterverfahren kann sich die Gemeindeversammlung zu einem konkreten Projekt äussern und dafür über die weiteren Kredite entscheiden.

3.3 Umsetzung des Ergebnisses aus dem Gutachterverfahren

Der Gemeinderat hat der Bevölkerung am 4. Mai 2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung das Ergebnis des Gutachterverfahrens präsentiert. Die Immobilien A-Z AG und die Gemeinde sind vom Ergebnis überzeugt und haben die Absicht, dieses entsprechend umzusetzen.

Für den Gemeinderat ist es aus heutiger Sicht keine Option, das Projekt selbst zu realisieren. Die Gemeinde hat nicht die notwendigen, finanziellen Ressourcen und auch nicht die personellen Kapazitäten. Aus diesem Grund wurden die Rahmenbedingungen für eine Abgabe des Lands an die Immobilien A-Z AG im Gemeinderat diskutiert. Das Land der Gemeinde befindet sich im historischen Zentrum des Dorfs. Es handelt sich um den alten Dorfkern, angrenzend an die Gemeindeverwaltung, den Friedhof und die Kirche. Aus Sicht des Gemeinderates – und dies wurde auch im Bürgerforum entsprechend bestätigt – ist ein Verkauf nicht wünschenswert.

Aus diesem Grund stellt sich der Gemeinderat seit Anbeginn der Zusammenarbeit mit der Immobilien A-Z AG auf den Standpunkt, dass sowohl das Land als auch das Oberschulhaus im Baurecht abgegeben werden sollen.

Damit die nötigen Vertragsgrundlagen erarbeitet werden können, stehen weitere Ausgaben an:

LOI+ Letter of Intent > Absichtserklärung zwischen den beiden Parteien betreffend die Umsetzung des Ergebnisses aus dem Gutachterverfahren inkl. Rahmenbedingungen Baurecht

Baurechtsvertrag > Regelt Baurechtszins, Baurechtsdauer und Heimfall

Infrastrukturvertrag > Regelt den Bau nötiger Infrastrukturen, deren Finanzierung und das Eigentum nach der Erstellung

Schätzung für Baurecht > Als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszins muss der Wert der im Baurecht abgegebenen Anlagen geschätzt werden (unüberbautes Land und Oberschulhaus). Die Kosten für diese Arbeiten belaufen sich gemäss Schätzungen unseres Anwalts auf rund CHF 50'000.

Weiter hat der Gemeinderat festgestellt, dass das Ergebnis des Gutachterverfahrens in Bezug auf die Zufahrtssituation zu überprüfen ist. Für diese zusätzlichen Abklärungen soll ein Folgeauftrag ausgelöst werden. Dafür ist mit Kosten von CHF 10'000 zu rechnen.

Die anstehenden Kosten belaufen sich also total auf CHF 60'000. An diesen Kosten wird sich die künftige Baurechtsnehmerin beteiligen müssen. Der Kostenteiler ist Gegenstand der anstehenden Vertragsverhandlungen.

3.4 Kreditberechnung

Gemäss gängiger Praxis wird der Gemeindeversammlung ein Gesamtkredit zur Genehmigung beantragt. Dieser beinhaltet die vom Gemeinderat bereits – in seiner Kompetenz – beschlossenen Ausgaben sowie auch die noch anstehenden Ausgaben, welche die Kompetenz des Gemeinderates überschreiten.

Bisher in der Kompetenz des Gemeinderates		
beschlossene Ausgaben	CHF	68'523.20
Ausgaben für Vertragswerke	CHF	50'000.00
Ausgaben für Zusatzabklärungen Zufahrtssituation	CHF	10'000.00
Reserve	<u>CHF</u>	<u>6'476.80</u>
Total	CHF	135'000.00

Antrag des Gemeinderates

Genehmigen eines Investitionskredits für die Planung «Areal Oberschulhaus» inkl. Erarbeiten der vertraglichen Grundlagen für die Abgabe im Baurecht in der Höhe von CHF 135'000.00.

Marc Wyttenbach, Gemeindepräsident

Tobias Vögeli, Gemeinderat Ressort Finanzen

Tobias Vögeli erteilt Alfred Zimmermann das Wort.

Alfred Zimmermann ist der Verwaltungsratspräsident der Immobilien A-Z AG. Er weist darauf hin, dass die Kosten, welche die Gemeinde präsentiert hat, auch bei der Immobilien A-Z AG anfallen werden. Alfred Zimmermann erwähnt weiter, dass bisher partnerschaftlich gearbeitet wurde und dass dies auch auf dem weiteren Weg so bleiben soll. Er stellt fest, dass sich dadurch Vorteile für beide Parteien ergeben. Die Kosten werden auch weiterhin aufgeteilt.

Der Präsident eröffnet die Diskussion.

Isabelle Trees, Präsidentin Kirchgemeinderat, stellt fest, dass sie im Namen des Kirchgemeinderates eine Stellungnahme abgeben wird. Sie erläutert, dass eine Delegation des Kirchgemeinderates über das Ergebnis des Gutachterverfahrens informiert wurde. In der Folge hat der Kirchgemeinderat dieses Geschäft in seiner Maisitzung gründlich studiert, diskutiert und beschlossen, an der Gemeindeversammlung eine Stellungnahme abzugeben. Die Einwohnergemeinde wurde darüber informiert.

Anschliessend verliest Isabelle Trees die Stellungnahme des Kirchgemeinderates:

«Der Kirchgemeinderat ist nicht gegen eine Überbauung auf dem Oberschulhausareal, er bemängelt aber die Vorgehensweise und erachtet das vorliegende Projekt für diesen speziellen Ortsteil als überdimensioniert:

1. Der massive Eingriff zerstört den Charakter des alten Dorfkerns. Die Schönheit und Ruhe dieses Ortsteils werden stark tangiert.
2. Leider fand keine Zusammenarbeit mit der Kirchgemeinde statt. Dies zeigt sich darin, dass die Pfrundschür und das Kirchenensemble bei der Gestaltung nicht miteinbezogen wurden und von der geplanten Überbauung abgeschnitten sind.
3. Wir vermissen eine alternative Variante, welche der Würde und den Möglichkeiten dieses Ortsteils besser Rechnung trägt.

Der Kirchgemeinderat empfiehlt den Kredit für das weitere Vorgehen in Sachen «Areal Oberschulhaus» abzulehnen, und wünscht sich, dass in der gewonnenen Zeit, über den Rand des Oberschulhaus-Areals hinausgedacht und eine behutsamere Variante angestrebt wird.»

Beat Brönnimann schliesst sich den Worten von Isabelle Trees an. Er findet auch, dass die Planung an diesem Ort mit besonderem Fingerspitzengefühl passieren muss, da es einer der ältesten Plätze von Frauenkappelen ist. Der Charakter dieses - für die Dorfkultur wichtigen - Orts solle erhalten bleiben. Seines Erachtens sollte die Handbremse angezogen werden, um eine Chance zu schaffen, dass die Planung überdacht werden kann.

Christian Minder schliesst sich den Vorrednern an. Er äussert Bedenken gegen das Projekt wegen den Dimensionen. Er sei aber nicht gegen eine Entwicklung im Dorf. Christian Minder erkundigt sich, ob später noch eine Chance besteht, sich zum Projekt zu äussern, wenn der heutige Kredit genehmigt wird.

Tobias Vögeli bestätigt dies. Er erläutert, dass die Gemeindeversammlung noch mindestens zwei Mal Entscheide fällen wird, welche das Areal betreffen: Die Umzonung von der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) in die Dorfzone fällt in die Kompetenz der Gemeindeversammlung und ebenso wird die Einräumung des Baurechts der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Weiter besteht die Möglichkeit, im Baubewilligungsverfahren Einsprache zu erheben.

Marc Wyttenbach weist darauf hin, dass entscheidend ist, wo wir heute im Projekt stehen. Die bisher genannten Punkte, welche zu überprüfen sind, wurden an der Informationsveranstaltung auch bereits genannt und vom Gemeinderat aufgenommen. Damit der Gemeinderat weiterarbeiten und diese Punkte prüfen kann, braucht er den beantragten Kredit. Nach diesem Bearbeitungsschritt kann die Bevölkerung noch einmal hinschauen, ob es nun passt oder nicht. Ohne Kreditgenehmigung kann der Gemeinderat nicht weiterarbeiten.

Auch Joel Bernasconi schliesst sich den Worten seiner Vorredner an. Er möchte zudem wissen, was für die Zukunft des Kindergartens geplant ist, wenn das Oberschulhaus umgenutzt werden soll. Wie steht es um die Kapazitäten der Schulräume? Ist es ressourcenschonend, wenn die Schul- und Mehrzweckanlage erweitert und dafür das Oberschulhaus zu Wohnraum umgebaut wird?

Tobias Vögeli erläutert, dass vor der Ortsplanungsrevision 2011 Berechnungen gemacht wurden, wie viele Schulkinder künftig zu erwarten sind und wie viel Schulraum für diese Anzahl

Kinder benötigt wird. Die angenommenen Zahlen stimmen. Allerdings wurden in der Zwischenzeit die gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Flächen, die pro Kind zur Verfügung stehen müssen, geändert. Aus diesem Grund müssen die Bedürfnisse der Schulraumplanung überprüft werden. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde in Auftrag gegeben. Bis diese erarbeitet ist, gibt es im Oberschulhaus die Übergangsnutzung als Kindergarten für rund drei Jahre. Damit diese Nutzung möglich ist, braucht es sanfte bauliche Massnahmen.

Joel Bernasconi möchte weiter wissen, ob der Aspekt der Schulraumplanung in die Planung Areal Oberschulhaus aufgenommen werden kann, wenn der heutige Kredit abgelehnt wird.

Tobias Vögeli stellt fest, dass der Gemeinderat gar nicht weiterarbeiten kann, wenn der Kredit abgelehnt wird, da er dann keine Finanzkompetenz mehr hat, um Planungsaufträge zu vergeben. Ausserdem sei es wahrscheinlich wirtschaftlich, energetisch und finanzpolitisch sinnvoller, die Schul- und Mehrzweckanlage zu erweitern, anstatt zur Schaffung von Schulraum in das Oberschulhaus zu investieren.

Auch Uwe Baumann schliesst sich seinen Vorrednern an. Er blendet aus seiner Optik zurück, wieso das Areal Oberschulhaus beplant wird. Ein wichtiger Treiber war aus seiner Sicht die Erhaltung und Sanierung des Oberschulhauses.

In der Information an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2022 habe Fred Zimmermann sich dahingehend geäussert, dass altersgerechtes Wohnen mit einem Betreuungs- und Verpflegungsangebot geplant ist.

Weiter weist er darauf hin, dass das Ergebnis des Gutachterverfahrens für die Erstellung in der Dorfzone Ausnahmen erfordert. Der Gemeinderat habe vor, Art. 417 Gemeindebaureglement, zu bemühen, um das Vorhaben bewilligen zu können.

Uwe Baumann ist der Meinung, dass der Gemeinderat den Auftrag der Bevölkerung falsch verstanden hat, wenn 27 Wohneinheiten erstellt werden sollen. Zudem gefällt ihm auch die Idee, die heutige Bärenterasse abubrechen und auf der Ostseite einen neuen Biergarten in der Nähe zu den neuen Wohneinheiten zu erstellen, nicht.

Uwe Baumann geht davon aus, dass ein Baurecht für 99 Jahre vergeben würde. Für diese Zeit gebe die Gemeinde das komplette Nutzungsrecht ab und der Baurechtsnehmer gelte in der Zeit als Besitzer und definiere die Hausregeln und nicht mehr die Gemeinde.

Marc Wyttenbach stellt fest, dass bislang noch keine Baureglementsartikel zur Anwendung gekommen sind, da auch noch nichts bewilligt ist. Das vorliegende Projekt sei das Ergebnis aus dem Gutachterverfahren und in dem Sinn eine Möglichkeit, wie das Projekt aussehen könnte. Die Instandsetzung des Oberschulhauses würde rund 1.5 Millionen kosten, eine Gesamtsanierung rund 3 Millionen. Da die Wohnqualität im Gebäude gut sein soll, arbeitet der Gemeinderat – wie in Frauenkappelen üblich – auf die ideale Lösung hin, die eben mehr kostet.

Markus Kämpfer erläutert, dass er sich zum bisherigen Verfahren äussern will. Er stellt fest, der Arbeitsprozess der Gemeinde mit einer Art Cupspiel im Fussball verglichen werden kann. Es werde immer wieder entschieden, ob es weiter geht. Derzeit befinde man sich nach seinem Gefühl im Halbfinale und man diskutiere darüber, ob man Forfait geben wolle. Der Gemeinderat

wolle seinerseits weiterplanen, damit das Finale überhaupt erreicht werden kann. Auch im Finale gibt es noch Hürden zu meistern (Zustimmung Verträge und Zonenplanänderung). Zum Inhalt des Ergebnisses des Gutachterverfahrens stellt er fest, dass in der bisherigen Diskussion Fingerspitzengefühl für den Ort gefordert wurde. Er fragt sich, wie man mehr Fingerspitzengefühl zeigen kann, als wenn ein Geschäft über 8 Jahre permanent bearbeitet wird. Passen werde das Ergebnis nie für alle, aber der Gemeinderat habe zugehört und auch die beiden Hauptanliegen nach der Überprüfung der Zufahrt und der Gebäudevolumen | Nutzungsdichte aufgenommen. Markus Kämpfer erinnert an die Vertrauenskultur in Frauenkappelen, die auch heute zur Anwendung kommen sollte.

Barbara Schmid möchte von den Leuten, die negativ reden wissen, was denn passieren soll, wenn der Kredit heute abgelehnt wird. Auf halbem Weg nein zu sagen und dann nichts zu machen wäre für die Gemeinde Frauenkappelen eine Blamage.

Erich Guggisberg attestiert dem Gemeinderat und allen Mitarbeitenden, dass sie sich Mühe gegeben haben. Was ihm sauer aufstösst ist, dass man in den Veranstaltungen herausgefunden hat, dass das Oberschulhaus erhalten werden soll und nun soll die banale Nutzung «Wohnen» realisiert werden. Er befürchtet, dass so ein Kernstück der Gemeinde aufgegeben wird. Er geht nicht davon aus, dass dies im Baurecht gesichert werden kann. Das Projekt als solches sei nicht schlecht, aber er sieht den Nutzen und den Mehrwert für die Bürger nicht. Erich Guggisberg fehlt die öffentliche Nutzung im Areal (abgesehen vom Bären). Er stellt fest, dass die Drohung im Raum steht, dass nichts mehr passiert, wenn der Kredit abgelehnt wird. Er geht davon aus, dass dies nicht der Fall ist. Aus seiner Sicht muss im weiteren Prozess geregelt werden, welche Nutzung das Oberschulhaus künftig haben soll.

Tobias Vögeli hält fest, dass die Einräumung eines Baurechts auf dem Land und auf dem Gebäude geplant ist. Der Baurechtsvertrag wird bindend sein und so kann die Gemeinde die nötigen Regelungen treffen.

Erich Guggisberg bemängelt weiter, dass das Projekt nicht eine öffentliche Nutzung vor dem Oberschulhaus als Mehrwert für die Gemeinde vorsieht.

Tobias Vögeli erinnert daran, dass der Gemeinderat das Gutachterverfahren lanciert hat, um die Zukunft des Oberschulhauses und mögliche nachhaltige Lösungen zu skizzieren.

Cédric Trees ist der Meinung, dass man etwas machen soll und das etwas passieren muss. Er findet gut, dass die Bevölkerung bei der Erarbeitung, was passieren soll, mit einbezogen wurde und plädiert dafür, dass die Bevölkerung auch beim WIE mit einbezogen wird. Er vermutet, dass sich an der Dimensionierung des Projekts nicht mehr sehr viel ändern lassen wird, da das Projekt schon recht konkret ist.

Marc Wyttenbach stellt fest, dass der Einbezug aller Bürger schwierig wäre, weil dann genau so viele Meinungen im Raum stehen, wie Bürger gefragt werden.

Weiter stellt er fest, dass es auch denkbar wäre, das Projekt auszuschreiben. Der Gemeinderat hatte sich aber von Beginn weg dafür ausgesprochen, die Planung gemeinsam mit der Eigentümerin des Bären auszuarbeiten. Dies wurde auch immer transparent kommuniziert.

Rita Tschan findet, dass der Gemeinderat alles rechtens gemacht hat. Sie findet aber auch, dass an den Ort ein sanfteres Projekt gehört. Das vorliegende Projekt ist nach ihr viel zu gross und der Raum Areal Oberschulhaus diene nach der Realisierung nicht mehr der Öffentlichkeit.

Patrick Schwab stellt fest, dass er in einem Dilemma ist. Er habe an der Informationsveranstaltung teilgenommen und habe am Ende gedacht, dass das Ergebnis aus dem Gutachterverfahren nicht mehrheitsfähig ist. Jetzt soll bereits entschieden werden, was umgesetzt wird. Er findet, dass das Projekt erst redimensioniert werden muss, bevor Geld ausgegeben wird, um Verträge auszuarbeiten.

Tobias Vögeli erklärt, dass vorgesehen ist, die Redimensionierung anzuschauen und erst danach Verträge abzuschliessen. Allerdings ist auch zu prüfen, ob das Projekt in einer redimensionierten Grösse für den Investor noch interessant ist. Das Ausloten dieser Möglichkeiten kostet aber Geld, da Experten beigezogen werden müssen. Dafür braucht die Gemeinde den Kredit.

Marc Wyttenbach weist darauf hin, dass die Entscheidung über das Projekt nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegt. Die Versammlung wird aber über die Verträge und die Umzonung entscheiden.

Peter Hofstetter hat eine Frage zur Zusammenstellung des Kredits. Er stellt fest, dass gemäss den heutigen Aussagen die Kosten hälftig getragen werden und erkundigt sich, ob dies auch bei den Kosten für die Ausarbeitung der Verträge so ist. Fallen auch beim Investor noch einmal CHF 50'000 Auslagen an?

Tobias Vögeli erklärt, dass die Kosten teilweise durch die Gemeinde vorfinanziert werden, weshalb nach dem Bruttoprinzip der Gesamtkredit beantragt wird. Total wurden bisher vom Investor und der Gemeinde rund CHF 140'000 (inkl. Abklärungen in Zusammenarbeit mit den Voreigentümern) investiert. Im nächsten Schritt werden noch einmal Kosten von rund CHF 100'000 anfallen.

Daniel Lehmann stellt fest, dass die Kreditkompetenz des Gemeinderates gereicht hätte, um die Zufahrtssituation zu klären. Er möchte wissen, wieso dieses Ergebnis heute nicht vorliegt. Marc Wyttenbach stellt fest, dass das Thema vor allem auch an der Informationsveranstaltung diskutiert wurde. Die Zeit seit da war zu knapp, um die Zufahrt zu überprüfen. Es reiche nicht, die Zufahrt durch einen Architekten überprüfen zu lassen. Auch der Kanton müsse mit einbezogen werden, da es sich um eine Kantonsstrasse handelt.

Daniel Lehmann denkt, dass das Geschäft in dem Fall auf eine nächste Versammlung hätte verschoben werden können.

Marc Wyttenbach bestätigt, dass dies möglich gewesen wäre. Dann wäre aber nur ein offener Punkt geklärt gewesen. Für die Abklärungen betreffend Volumen hätte die Kreditkompetenz nicht gereicht.

Daniel Lehmann stellt zu Handen der Versammlung fest, dass das Projekt seines Erachtens auch weiter bearbeitet werden wird, wenn der Kreditantrag heute abgelehnt wird. Er zeigt sich zuversichtlich, dass das Projekt in rund fünf Jahren realisiert ist, auch wenn heute der Kredit abgelehnt würde.

Hans Matter stellt fest, dass das Projekt für die Gemeinde rentabel sein müsste. Er erkundigt sich, ob sich die Gemeinde Überlegungen zur Rentabilität gemacht hat?

Tobias Vögeli bestätigt dies. Es sei geplant, dass marktübliche Baurechtszinse verlangt werden. Das Projekt wäre spätestens in 20 Jahren rentabel. Wird der Cashflow eingerechnet, so rentiere es bereits im ersten Jahr.

Martin Schibler findet, dass der Ort ein Aushängeschild für unser Dorf ist. Er erwartet viel Anlieferverkehr (z.B. Zalando) auf der Zufahrt zur Kirche und dass der ruhige Platz damit für immer verloren ist. Der Platz werde seiner Ansicht nach innerhalb von fünf Jahren «vermurxt». Er stellt sich die Frage, ob wir das Recht haben, dies zu machen. Er fordert die Gemeindeversammlung auf, den Kredit abzulehnen, um das Kulturgut in Frauenkappelen zu erhalten. Martin Schibler zweifelt an der Qualifikation der am Gutachterverfahren beteiligten Personen und Ämter. Er versteht nicht, dass eine so massive Überbauung an den Ort gestellt werden soll. Er vermutet, dass auf dem Plan gearbeitet wurde und dass die bearbeitende Gruppe nicht vor Ort war.

Mit Blick auf die bestehende Verkehrssituation wäre erkennbar gewesen, dass man an den Ort nicht ohne Weiteres kommt und man hätte zuerst die Zufahrt regeln müssen, bevor die Bebauung geplant wird.

Marc Wyttenbach erklärt, dass man sich die Gedanken zur Zufahrt durchaus gemacht habe. Der Platz ums Oberschulhaus sei heute sehr ruhig und es war das Ziel, diesen etwas mehr zu beleben. Er erinnert daran, dass die Bevölkerung den Gemeinderat beauftragt hatte, hinzuschauen und das Aral zu beplanen.

Tobias Vögeli ergänzt, dass das Gremium sich einig war, dass der Verkehr nicht über die Zufahrt zur Kirche geführt werden soll. Deshalb kam man zur Variante beim Bären, wo der Verkehr sehr schnell unter den Boden geführt werden kann.

Martin Schibler unterstellt dem GR, dass das alles gelogen sei. Wenn der Gemeinderat heute CHF 10'000 beantrage, um die Zufahrt zu klären, sollte er sich vorderhand nicht zur möglichen Zufahrtssituation äussern.

Martin Fischer möchte Martin Schibler ergänzen. Er stellt fest, dass Martin Schibler Baumeister ist, der selbst Häuser baut. Martin Fischer denkt, den Schmerz von Martin Schibler um den Dorfkern zu spüren da er das, was er üblicherweise im Alltag macht, hier verhindern will. Dies sei eine bemerkenswerte Situation.

Weiter weist Martin Fischer darauf hin, dass die Terrasse auf der Westseite des Bären heute sehr attraktiv sei, weil man über den Gartenzaun schauen könne und nicht an die nächste Hauswand. Die geplante Terrasse auf der Ostseite sei so nah an den Neubauten, dass es eine Wertreduktion des Standorts sei.

Stefan Schwizgebel kann sich mit vielem, was gesagt wurde, identifizieren. Es gehe wohl allen ähnlich: man wolle vorwärtskommen und etwas erreichen. Es sei klar, dass die Gebäudevolumen in der Weiterbearbeitung überprüft werden müssen. Seitens Erachtens müsse auch die Anzahl Gebäude überprüft werden. Es müsse auch im Interesse des Gemeinderates sein, dass dies erfüllt wird, weil sonst das Projekt an einer der nächsten Gemeindeversammlungen abgelehnt wird. Stefan Schwizgebel ist sich sicher, dass der Gemeinderat das auch so sieht und würde es schade finden, wenn der Kredit abgelehnt und die bisherige Arbeit zunichte gemacht wird.

Erich Guggisberg findet, dass beim jetzigen Projekt zu viele Punkte nicht stimmen, um zuzustimmen. Aus Sicht der Gemeinde dürfe nicht die Wirtschaftlichkeit Priorität haben, sondern die Nutzung und der Nutzen der Gemeinde.

Martin Schmid kommt darauf zurück, dass in der Präsentation von möglichen Investoren die Rede war. Er erkundigt sich, ob es einen Wettbewerb unter den Investoren gab oder ob es von Anfang an klar war, dass das Geschäft mit der Immobilien A-Z erarbeitet wird.

Marc Wyttenbach erläutert, dass es verschiedene interessierte Gruppen gab. Mit der ersten Gruppe fand man sich schon gar nicht, weil die Wirtschaftlichkeit Treiber war und Uneinigkeit über den Weg der Planung bestand.

Am Kauf des Bären waren mehrere Parteien interessiert. Die Gemeinde hatte das Anliegen, dass mit dem künftigen Eigentümer das Areal Oberschulhaus entwickelt werden kann. Zudem weist er darauf hin, dass der Gemeinderat oft und transparent über den Stand der Abklärungen informiert hatte. Der Gemeinderat ist seinerseits nicht aktiv auf benachbarte Parteien zugegangen, diese haben sich aber ihrerseits auch nicht aktiv bemüht.

Martin Schmid bedauert, dass die Gemeinde den Wettbewerb nicht hat spielen lassen und stellt weiter fest, dass er bislang davon ausging, dass ein Baurecht nur auf unüberbauten Land eingeräumt werden kann. Er habe heute gelernt, dass dies auch auf einem bestehenden Gebäude möglich ist.

Tobias Vögeli bestätigt dies. Ein Baurecht kann man auf dem Boden und auch auf dem bebauten Boden inklusive Gebäude begründen. Baurechtsnehmer und Investor wäre die Immobilien A-Z AG. Baurechtsgeber und Eigentümer wäre die Gemeinde.

Marc Wyttenbach dankt für das aktive Mitmachen und erkundigt sich, ob zur Abstimmung geschritten werden kann. Das Wort wird weiter verlangt.

Elisabeth Hofstetter stellt fest, dass sie nicht gegen die Dorfweiterentwicklung ist und begreift, wieso der Auftrag für die Abklärungen erteilt wurde. Sie hat aber das Gefühl, dass die Gemeinde von der Situation in der Q-Matte überholt wurde. Sie findet, dass es dort dermassen viele neue Wohnungen hat, dass sie den Bedarf nicht sieht, noch weitere Wohnungen zu bauen. Braucht es die wirklich?

Marc Wyttenbach stellt fest, dass dies eine berechtigte Frage ist, die er und der Gemeinderat nicht beantworten können. Ob es richtig und verträglich ist, müsste sich zeigen.

Elisabeth Hofstetter erkundigt sich, wieso die Bebauung denn so pressiere.

Marc Wyttenbach erklärt, dass die Sanierung des Oberschulhauses langsam dränge. Die Gemeinde können dies auch selbst machen, dann koste es aber viel Geld.

Erich Spahr stellt fest, dass das Verdichten in Frauenkappelen schon lange Zeit ein Thema ist. Auch über den Ort im Ortskern wurde schon öfter geredet. Er versteht die Bedenken der Bevölkerung. Damit das Geschäft weiterbearbeitet werden kann, stellt er den **Antrag**, den Kreditantrag des Gemeinderates mit folgender Auflage zu genehmigen:

Die Nutzungsdichte, die Gebäudegrösse und die Zufahrt sind zu überprüfen.

Walter Hausammann ist direkter Nachbar und staunt, dass mit dem Neubau von 117 Wohnungen in der Q-Matte nicht genug Steuergelder eingegangen sind, dass das Schulhaus zu Lasten des Gemeindebudgets saniert werden kann.

Cristoforo Motta schliesst sich dem Votum von Erich Spahr an, ergänzt aber die beantragte Auflage wie folgt:

Die Nutzungsdichte, die Gebäudezahl, die Gebäudegrösse und die Zufahrt sind zu überprüfen.

Erich Spahr zieht seinen Antrag zu Gunsten des Antrags von Cristoforo Motta zurück.

Erich Guggisberg stellt den **Antrag, den Antrag des Gemeinderates mit der Auflage zu genehmigen, dass das Gebiet Oberschulhaus (exklusive Privatgrundstück Bären) für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll.**

Nachdem das Wort nicht weiter verlangt wird, unterbricht der Gemeindepräsident die Versammlung, um das Abstimmungsprozedere vorzubereiten.

Die Geschäftsleiterin stellt die Anträge auf einem Flipchart dar und der Präsident erläutert der Versammlung das Verfahren.

Anschliessend lässt er über die Anträge abstimmen.

Antrag 1

Integrieren der Auflage in den Antrag des Gemeinderates, dass die Nutzungsdichte, Gebäudegrösse, Gebäudezahl und Zufahrt überprüft werden müssen.

Ja: 120 Stimmen

Nein: 59 Stimmen

Der Präsident stellt fest, dass der Antrag somit genehmigt ist.

Antrag 2

Integrieren der Auflage, dass das Gebiet Oberschulhaus (exklusiv Privatgrundstück Bären) für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

Ja: 71 Stimmen

Nein: 77 Stimmen

Der Präsident stellt fest, dass der Antrag somit abgelehnt ist.

Schlussabstimmung

Wollt Ihr einen Investitionskredit für die Planung «Areal Oberschulhaus» inkl. Erarbeiten der vertraglichen Grundlagen für die Abgabe im Baurecht in der Höhe von CHF 135'000 mit der Auflage, dass Nutzungsdichte, Gebäudegrösse, Gebäudezahl und Zufahrt überprüft werden, genehmigen?

Ja: 91 Stimmen

Nein: 91 Stimmen

Gestützt auf Art. 40 OgR gibt der Präsident bei Stimmgleichheit den Stichentscheid. Marc Wyttenbach stellt fest, dass er dem Antrag zugestimmt hat und sein Stichentscheid «Ja» ist und dass der Antrag somit genehmigt ist.

95 1.12 Reglementsoriginale Überarbeitung Organisationsreglement (OgR) 2022; Genehmigung

Gemeindepräsident Marc Wyttenbach informiert über das Geschäft. Als Zusammenzug der Informationen dient der Bericht aus dem Mitteilungsblatt. Weiter wird auf das Handout der Folienpräsentation im Anhang dieses Protokolls verwiesen.

Bericht Mitteilungsblatt

«2.1 Ausgangslage

Das aktuell gültige Organisationsreglement wurde auf Basis des Musterreglements des Kantons 1999 erlassen. Seither wurden diverse kleinere Änderungen genehmigt.

Im Sommer 2021 hat der Gemeinderat beschlossen, dass das Organisationsreglement einer Teilrevision zu unterziehen ist. Im Rahmen seiner Strategiesitzung vom 30. Oktober 2021 hat er die Themen und Fragen, die überprüft werden sollen, definiert und der nicht ständigen Kommission bestehend aus Gemeindepräsident Marc Wyttenbach, Gemeindevizepräsident Tobias Straub und Geschäftsleiterin Ramona Hämmerli, die entsprechenden Aufträge erteilt.

Auf Basis der Vorabklärungen der nicht ständigen Kommission hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 5. Mai 2022 strategische Grundsatzentscheide gefällt und beschlossen, dass in Bezug auf die Frage, ob künftig an der Urne oder an der Gemeindeversammlung abgestimmt wird, eine Konsultativumfrage bei der Bevölkerung lanciert wird.

2.2 Urne oder Gemeindeversammlung

Die Konsultativumfrage wurde im Juni 2022 durchgeführt. Eine Zweidrittels-Mehrheit sprach sich für die Durchführung von Urnenabstimmungen aus.

Der Gemeinderat hat deshalb diese Thematik weiterverfolgt und sich intensiv damit auseinandergesetzt. Unter anderem wurden auch Vergleiche mit den Gemeinden im Kanton Bern in der gleichen Grösse gemacht. Dabei wurde festgestellt, dass es keine Gemeinden gibt, die nur noch die Urnenabstimmung kennen. Zahlreiche Gemeinden wählen an der Urne. Dies oft auch im Proporzsystem. Aufgrund der politischen

Struktur mit zwei aktiven Parteien und den Freien Wählern macht dieses Wahlverfahren für unsere Gemeinde keinen Sinn.

Hingegen ist der Gemeinderat der Meinung, dass bei einem Entscheid mit Ausgabenfolge von über 2 Millionen Franken künftig an der Urne abgestimmt werden soll. Ebenso soll ein allfälliger Entscheid über eine Fusion künftig immer an der Urne erfolgen müssen.

2.3 5 oder 7 Mitglieder im Gemeinderat

Gemeinderatsmitglieder sind immer schwieriger zu finden. Wer das Amt übernimmt, ist meist berufstätig und führt dieses in der Freizeit aus.

Eine Reduktion auf 5 Gemeinderatsmitglieder hat eine Zusammenlegung von Ressorts und dadurch eine Mehrbelastung der einzelnen Gemeinderätinnen und Gemeinderäte zur Folge.

In der Diskussion kam der Gemeinderat zum Schluss, dass von einer Reduktion der Anzahl Mitglieder abgesehen werden soll.

2.4 Kommissionen

Heute gibt es in unserer Gemeinde die Bau- und Verkehrskommission, die Kindergarten- und Primarschulkommission, die Kommission für Strassenunterhalt und Gewässer sowie den Abstimmungs- und Wahlausschuss. Die Bau- und Verkehrskommission und die Kindergarten- und Primarschulkommission sollen unverändert weitergeführt werden. Beide Kommissionen haben eigene Entscheidkompetenzen, was die politischen Kräfte verteilt.

Die Kommission für Strassenunterhalt und Gewässer hat heute nur vorberatenden Charakter. Sie hat in der Vergangenheit selten getagt und wurde auch von den Kommissionsmitgliedern bereits hinterfragt. Die Geschäfte werden durch den Ressortchef und die Verwaltung vorbereitet. Die Kommission für Strassenunterhalt und Gewässer soll aufgehoben werden.

Der Abstimmungs- und Wahlausschuss wurde bisher alle zwei Jahre neu gewählt. Die Personen wurden via Amtszwang zum Einsatz verpflichtet. Der Abstimmungs- und Wahlausschuss wird weitergeführt, allerdings künftig als ständige Kommission mit ordentlichen Amtsdauern von 4 Jahren. Die Mitglieder können zwei Mal wiedergewählt werden. Die zu wählende Person muss der Wahl in den Ausschuss vorgängig zustimmen.

Eine Übersicht über sämtliche Reglementsänderungen können Sie den folgenden Seiten entnehmen.

2.5 Vorprüfung

Gemäss gesetzlicher Vorgabe wurde das revidierte Organisationsreglement dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung zugestellt. Die Rückmeldung aus der Vorprüfung ist im vorliegenden Reglementsentwurf eingeflossen.

2.6 Weitere Grundsätze

Das Organisationsreglement liegt 30 Tage vor der Versammlung, d.h. vom 16. Mai bis und mit 15. Juni 2023, in der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Es kann auch auf der Homepage eingesehen werden.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das revidierte Organisationsreglement zu genehmigen.

Marc Wyttenbach, Gemeindepräsident»

Der Präsident eröffnet die Beratung.

Fritz Blaser stellt fest, dass die SVP das Reglement diskutiert hat und nicht einverstanden ist, dass die Abstimmung an der Urne eingeführt wird. Er weist darauf hin, dass das Aufbereiten einer Urnenabstimmung viel Aufwand mit sich bringt und dass in dem Fall die Kommunikation nur schriftlich erfolgt. Lebhaftige Diskussion, wie wir sie heute Abend erlebt haben, seien an der Urne nicht möglich.

Die SVP stellt deshalb den **Antrag 1, dass die Urnenabstimmung nicht eingeführt wird.**

Weiter erachtet die SVP die beantragte Kreditkompetenz des Gemeinderates für einmalige Ausgaben von CHF 200'000 als zu hoch. Die SVP stellt deshalb den **Antrag 2, dass die Kreditkompetenz des Gemeinderates für einmalige Ausgaben auf CHF 120'000 festgelegt wird.**

Joel Bernasconi erkundigt sich, ob es richtig ist, dass das eben behandelte Traktandum zwei nicht der Gemeindeversammlung unterbreitet worden wäre, wenn der Gemeinderat eine Kreditkompetenz von CHF 200'000 für einmalige Ausgaben hat?

Marc Wyttenbach bestätigt dies.

Joel Bernasconi erkundigt sich bei der Versammlung, ob es in ihrem Willen sei, wenn der Gemeinderat so wichtige Geschäfte wie das Areal Oberschulhaus selbständig genehmigen könne.

Tobias Vögeli präzisiert, dass der Gemeinderat den Kredit für die Ausarbeitung der Verträge hätte beschliessen können, nicht aber das Baurecht übertragen oder gar die für das Projekt notwendige Umzonung genehmigen.

Anton Ryser befürchtet, dass die Gemeindeversammlung nichts mehr zu sagen hat, wenn die Kreditkompetenz des Gemeinderates auf CHF 200'000 erhöht wird.

Nachdem das Wort nicht weiter verlangt wird, wird das Abstimmungsprozedere definiert und der Präsident erläutert dies. Die Geschäftsleiterin notiert die jeweiligen Anträge auf Flipcharts, welche der Versammlung präsentiert werden.

Die beiden Anträge 1 und 2 konkurrenzieren die vom Gemeinderat im Organisationsreglement vorgeschlagene Lösung. Aus diesem Grund muss im Cupsystem ausgemittelt werden, bevor man zur Schlussabstimmung schreiten kann.

Cornelia Hausammann erkundigt sich, ob sich ein Bürger an der Gemeindeversammlung vertreten lassen kann, wenn er an der persönlichen Teilnahme verhindert ist.

Marc Wyttenbach stellt fest, dass dies nicht möglich ist. An der Gemeindeversammlung kann stimmen, wer persönlich anwesend ist.

Nachdem das Wort nicht mehr verlangt wird, lässt der Gemeindepräsident abstimmen:

Antrag 1

Verzicht auf das Einführen der Urnenabstimmung.

Ja: 66 Stimmen

Nein: 96 Stimmen

Der Präsident stellt fest, dass dieser Antrag somit abgelehnt ist.

Antrag 2

Festlegen der Kreditkompetenz des Gemeinderates für einmalige Ausgaben auf CHF 120'000.

Ja: 121 Stimmen

Nein: 40 Stimmen

Der Präsident stellt fest, dass dieser Antrag somit genehmigt ist.

Schlussabstimmung

Wollt Ihr das revidierte Organisationsreglement mit der Einführung der Urnenabstimmung und einer Kreditkompetenz des Gemeinderates für einmalige Ausgaben von CHF 120'000 genehmigen?

Beschluss

Die Schlussabstimmungsfrage wird mit grossem Mehr genehmigt.

**96 1.256 Wahlen durch Gemeindeversammlung
Ersatzwahl Gemeinderat GV 15.06.2023 (Ersatz für T. Vögeli)**

Gemeindepräsident Marc Wyttenbach teilt mit, dass Tobias Vögeli per 30. Juni 2023 als Mitglied des Gemeinderates demissioniert hat.

Marc Wyttenbach weist darauf hin, dass der Gemeinderat kommuniziert hatte, dass Wahlvorschläge, die der Verwaltung bis am 24. Mai 2023 bekannt gegeben werden, mit dem Mitteilungsblatt veröffentlicht werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist bei der Gemeindeverwaltung folgender Wahlvorschlag eingegangen:

Daniel Schneiter, 1960, ehemaliger Bankdirektor, Chrummacher 17

Auf die entsprechende Anfrage des Gemeindepräsidenten werden keine weiteren Wahlvorschläge gemacht.

Daniel Schneiter stellt sich vor:

Er hat Jahrgang 1960, ging in Bern zur Schule und hat auch dort das Wirtschaftsstudium gemacht. Anschliessend hat er bei einer Grossbank gearbeitet. Zu der Zeit wohnte er bereits das erste Mal – gemeinsam mit seinen Eltern – in Frauenkappelen.

Die letzten 25 Jahre arbeitete Daniel Schneiter bei der Spahr- und Leihkasse in Frutigen. Letztes Jahr ging er in Pension.

Daniel Schneiter wohnt mit seiner Frau Dimitrina in Frauenkappelen, hat erwachsene Kinder und ein Enkelkind, welches er und seine Frau regelmässig hüten.

Er sei eigentlich der Meinung gewesen, dass das Amt im Gemeinderat eine jüngere Person bekleiden sollte, offenbar wurde aber niemand gefunden. Er kam zum Schluss, dass er das Amt im Falle einer Wahl aus Dankbarkeit zum Dorf annehmen würde.

Gemeindepräsident Marc Wyttenbach stellt fest, dass nicht mehr Vorschläge vorliegen, als Sitze zu besetzen sind. Gestützt auf Art. 49 Buchstabe c OgR erklärt er, dass Daniel Schneiter als neues Mitglied in den Gemeinderat gewählt ist und gratuliert ihm zur Wahl.

**97 1.300 GEMEINDEVERSAMMLUNG
Rüge Abstimmungsprozess; Ermitteln Stimmenthaltungen**

Isabelle Trees stellt fest, dass nach ihrer Meinung heute Abend bei den jeweiligen Abstimmungen auch die Stimmenthaltungen hätten eruiert werden müssen damit gegengerechnet werden kann, ob nicht mehr Stimmen abgegeben wurden, als Stimmberechtigte anwesend waren. In dem Fall würde sie von der Rügepflicht Gebrauch machen.

Geschäftsleiterin Ramona Hämmerli stellt fest, dass es ihres Erachtens nicht nötig ist, die Stimmenthaltungen zu erfassen, da diese das Ergebnis der Abstimmung nicht zu beeinflussen vermögen.

Diese Haltung wird nach dem Nachlesen im Organisationsreglement und in weiterer Fachliteratur zu Handen von Isabelle Trees noch einmal bestätigt.

Es wird aber zu Protokoll genommen, dass Isabelle Trees gestützt auf Art. 29 OgR den Präsidenten darauf hingewiesen hat, dass ihres Erachtens bei den Abstimmungen am heutigen Abend die Stimmenthaltungen jeweils auch hätten erfasst werden müssen.

98 4.211 Ortsplanung
Erheblicherklären Auftrag an den Gemeinderat

Martin Schibler stellt gestützt auf Art. 28 OgR einen Antrag auf Erheblich erklären eines Auftrags an den Gemeinderat, einen Kredit für ein Alternativprojekt im Areal Oberschulhaus aufzubereiten. Auflagen an das Projekt: Erarbeitung ohne Beteiligung eines Investors, Architekt auswechseln, maximal 10 Wohneinheiten.

Urs Schmid erkundigt sich, wie hoch denn der Kredit für so eine zusätzliche Planung sein soll. Marc Wytttenbach erläutert, dass gemäss Antrag von Martin Schibler das Ausarbeiten der Kredithöhe der Auftrag an den Gemeinderat ist.

Die Geschäftsleiterin stellt den Antrag auf dem Flipchart dar und der Präsident lässt darüber abstimmen:

Ja: 83 Stimmen

Nein: 72 Stimmen

Stimmenthaltungen: 20

Der Präsident stellt fest, dass der Auftrag an den Gemeinderat, einen Kredit für ein Alternativprojekt im Areal Oberschulhaus aufzubereiten, somit erheblich erklärt wurde.

99 1.256 Wahlen durch Gemeindeversammlung
Verabschiedung Tobias Vögeli

Gemeindepräsident Marc Wytttenbach stellt fest, dass dies die letzte Gemeindeversammlung von Tobias Vögeli war. Er bedankt sich bei ihm für die sehr angenehme Zusammenarbeit in den letzten fünf Jahren.

Er berichtet, dass Tobias Vögeli quasi der Reisebegleiter des Gemeinderates war: zum einen hat er in seiner Amtszeit – coronabedingt – zwei Gemeinderatsreisen organisiert. Auf der anderen Seite hat er den Gemeinderat aber auch in Bezug auf das Thema Finanzen begleitet und geleitet, Strategien entwickelt und dafür gesorgt, dass der Gemeinderat die Finanzen versteht. Marc Wytttenbach stellt fest, dass die Verabschiedung von Tobias Vögeli im Rahmen des Sommerbrätle stattfinden wird, überreicht ihm heute aber symbolisch drei Flaschen Rotwein.

Tobias Vögeli bedankt sich seinerseits für die angenehme Zusammenarbeit.

Schluss der Versammlung: 23:10 Uhr

Öffentliche Auflage

12. Juli bis 11. August 2023

Einsprachen


Genehmigung

durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom

Einwohnergemeinde Frauenkappelen

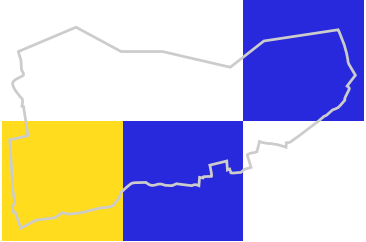
Marc Wyttenbach, Präsident

R. Hämmerli, Geschäftsleiterin



Sommer 2023


Herzlich willkommen an der Gemeindeversammlung Frauenkappelen



Traktanden 1 | 1

1. Gemeinderrechnung für das Jahr 2022; Genehmigung
2. Teilrevision Organisationsreglement; Genehmigung
3. Planung «Areal Oberschulhaus» inkl. Erarbeiten der vertraglichen Grundlagen für die Abgabe im Baurecht; Genehmigen eines Kredits in der Höhe von CHF 135'000
4. Wahl eines Mitgliedes in den Gemeinderat (Ersatz Tobias Vögeli)
5. Verschiedenes

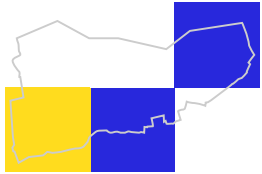
Gemeindeversammlung Sommer 2023



Traktandum 1

Gemeinderrechnung für das Jahr 2022; Genehmigung

Tobias Vögeli
Gemeinderat Ressort Finanzen




Gemeindeversammlung Sommer 2023

Agenda

- 1 Investitionsrechnung 2022
- 2 Erfolgsrechnung 2022
- 3 Bilanz per 31.12.2022

4 Gemeindeversammlung Sommer 2023



Investitionsrechnung 2022



5 Gemeindeversammlung Sommer 2023

Investitionsrechnung 2022

Die grössten Nettoinvestitionen 2022	CHF
Sanierung Gemeindestrassen (Lanzzeitplanung)	14'677.95
Druckwasserleitung und Hydranten Matte	52'000.00
Wasseranschluss Wohlei	332'807.62
Trinkwasserleitung Aebischen	104'939.70
Leitungsverlegung öffentliche Kanalisationsleitung Matte	52'000.00
Sanierung Abwasserleitungen gem. GEP	34'687.05
Hüllrohr Abwasserleitung Wohlei	18'541.60
Zustandsanalyse private Abwasseranlagen	18'682.25
Erweiterung Gemeinschaftsgrab	14'942.85
Dorfentwicklung Areal Oberschulhaus	26'308.05
Technische Anpassung baurechtliche Grundordnung	22'931.45

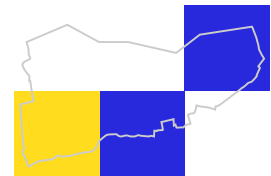
6 Gemeindeversammlung Sommer 2023

Investitionsrechnung 2022

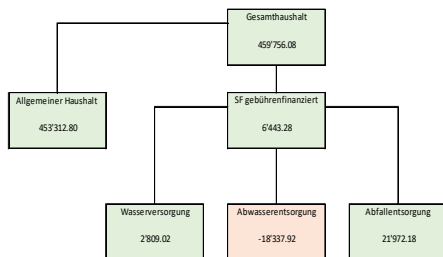
	Ausgaben	Einnahmen
Allgemeine Verwaltung	107'807.95	96'236.75
Bildung	1'346.25	
Kultur, Sport und Freizeit, Kirche	122.80	
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	41'119.60	25'000.00
Umweltschutz und Raumordnung	634'022.11	
Total Ausgaben und Einnahmen	784'418.71	121'236.75
Nettoinvestitionen	663'181.96	



Erfolgsrechnung 2022



Ergebnisübersicht



Erfolgsrechnung Aufwand nach Arten (1)

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung in Franken	Abweichung in Prozent
3 Aufwand	6'219'632.83	5'966'554.00	253'078.83	4.24
30 Personalaufwand	971'198.70	975'187.00	-3'988.30	-0.41
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'007'515.94	1'124'290.00	-116'774.06	-10.39
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	435'437.62	451'692.00	-16'254.38	-3.60

Erfolgsrechnung Aufwand nach Arten (2)

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung in Franken	Abweichung in Prozent
34 Finanzaufwand	56'396.27	49'550.00	6'846.27	13.82
35 Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	648'657.00	493'657.00	155'000.00	31.40
36 Transferaufwand	2'964'323.30	2'781'513.00	182'810.30	6.57
38 Ausserordentlicher Aufwand	76'334.00	32'000.00	44'334.00	138.54
39 Interne Verrechnungen	59'770.00	58'665.00	1'105.00	1.88

Erfolgsrechnung Ertrag nach Arten (1)

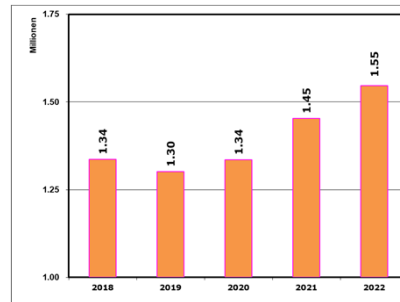
	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung in Franken	Abweichung in Prozent
4 Ertrag	6'679'388.91	6'122'805.00	556'583.91	9.09
40 Fiskalertrag	4'562'652.85	4'319'300.00	233'352.85	5.40
41 Regalien und Konzessionen	1'739.85		1'739.85	
42 Entgelte	1'180'414.53	1'000'871.00	179'543.53	17.94
43 Verschiedene Erträge	76'334.00	32'000.00	44'334.00	138.54

Erfolgsrechnung Ertrag nach Arten (2)

	Rechnung 2022	Budget 2022	Abweichung in Franken	Abweichung in Prozent
44 Finanzertrag	60'608.96	68'445.00	-7'836.04	-11.45
45 Entnahmen Fonds und Spezialfinanzierungen	37'249.60	54'527.00	-17'277.40	-31.69
46 Transferertrag	285'339.12	284'954.00	385.12	0.14
48 Ausserordentlicher Ertrag	425'280.00	304'043.00	121'237.00	39.87
49 Interne Verrechnungen	59'770.00	58'665.00	1'105.00	1.88

13 Gemeindeversammlung Sommer 2023

Verlauf Kosten Lastenausgleich



14 Gemeindeversammlung Sommer 2023

Bilanz

	Bestand 1.1.2022	Bestand 31.12.2022	Zu- / Abnahme
Aktiven	13'790'028.30	16'780'777.59	2'990'749.29
Finanzvermögen	5'598'357.04	8'363'084.99	2'764'727.95
Verwaltungsvermögen	8'191'671.26	8'417'692.60	226'021.34
Passiven	13'790'028.30	16'780'777.59	2'990'749.29
Fremdkapital	4'514'299.19	6'782'831.00	2'268'531.81
Eigenkapital	9'275'729.11	9'997'946.59	722'217.48

15 Gemeindeversammlung Sommer 2023

Beratung

Bei Wortmeldungen bitte auf Mikrofon warten und zuerst Ihren Namen bekannt geben.

Danke vielmals!

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen. Es sind keine Nachkredite zu genehmigen.

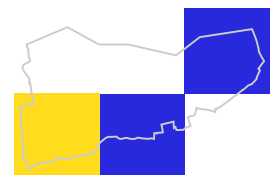
Gemeindeversammlung Sommer 2023



Traktandum 2

Teilrevision Organisationsreglement; Genehmigung

Marc Wyttenbach
Gemeindepräsident



Gemeindeversammlung Sommer 2023

Überarbeitung Organisationsreglement

- Das aktuell gültige Organisationsreglement wurde 1999 auf der Basis des Musterreglements des Kantons erlassen. Seither wurden diverse kleine Änderungen genehmigt.
- Im Oktober 2021 hat der Gemeinderat die zu überarbeitenden Themen und Fragen bestimmt und der nicht ständigen Kommission zur Ausarbeitung und Abklärung in Auftrag gegeben.
- Zum Thema «Urne oder Gemeindeversammlung» wurde auch die Bevölkerung mit einer Konsultativumfrage einbezogen.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Wir blickten auch über den Gartenzaun

- Für die Ausarbeitung und Definition von Zuständigkeiten wurden Organisationsreglemente von vergleichbaren Gemeinden sowie das aktuelle Musterreglement des Kantons beigezogen.
- Grundsatz der nicht ständigen Kommission war, uns vorwiegend an die kantonalen Bestimmungen anzulehnen und nicht «Sonderlösungen für Frauenkappelen» auszuarbeiten.
- Die Frage: «Passt das für Frauenkappelen, ist es bei uns umsetzbar und können wir uns so weiterentwickeln» wurde jederzeit und bei jedem Artikel gestellt.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Auszug von Artikeln, welche ergänzt oder überarbeitet wurden

- **Zuständigkeit Urne; Sachgeschäft – neue Bestimmung**
Grundsätzlich möchten wir am Austausch mit der Bevölkerung und der Gemeindeversammlung festhalten. Über gewisse Geschäfte soll aber künftig an der Urne abgestimmt werden.
Es benötigt eine klare Definition, über welche Geschäfte an der Urne abgestimmt werden kann. Das neue OgR sieht deshalb folgendes vor: Geschäfte, welche Ausgaben von mehr als CHF 2'000'000 zur Folge haben und Gebietsveränderungen | Fusionen.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

– Zuständigkeiten Gemeinderat – Zuständigkeiten Versammlung

Die aktuelle Kreditkompetenz Gemeinderat für einmalige Ausgaben wurde mit dem OgR 1999 auf CHF 80'000 angehoben. Vorher lag sie bei CHF 20'000 und wurde somit 1999 vervierfacht.

Mit einer Kreditkompetenz von CHF 80'000 sind wir im Gemeindevergleich sehr tief und der Handlungsspielraum ist eingeschränkt.

Wir beantragen daher eine Kreditkompetenz für den Gemeinderat für einmalige Kosten von bis zu **CHF 200'000** und wiederkehrende Kosten von bis zu **CHF 20'000**.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Vergleich mit anderen Gemeinden

Gemeinde	Einw.	Kompetenzen
Wohlen b. Bern	9433	CHF 200'000, Wiederkehrend CHF 40'000
Neuenegg	5626	CHF 200'000, Wiederkehrend CHF 20'000 Über CHF 2Mio. = Urne
Bremgarten b. Bern	4337	CHF 200'000, Wiederkehrend CHF 20'000
Ostermundigen	17000	CHF 250'000, Wiederkehrend CHF 50'000
Mühleberg	3052	CHF 250'000, Wiederkehrend CHF 25'000
Ferenbalm	1239	CHF 200'000, Wiederkehrend CHF 40'000 Über 1 Mio = Urne

Gemeindeversammlung Sommer 2023

– Amtszeitbeschränkung

Aktuell ist die Amtszeit auf **zwei** Amtsdauern beschränkt. Wir beantragen eine Erhöhung der Amtszeit auf **drei** Amtsdauern. Die Amtszeit bezieht sich auf ein Organ (Kommission, Gemeinderat oder Gemeindepräsidium). Dass eine erneute Wahl frühestens nach zwei Jahren wieder möglich ist, wird beibehalten.

– Amtszwang

Wir beantragen die **Aufhebung** des Amtszwangs. Personen, welche in ein Organ gewählt werden, sollen ihr Einverständnis dazu abgeben.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

– **Weiterhin 7 Mitglieder im Gemeinderat**

Eine Reduktion auf 5 Gemeinderatsmitglieder würde zu einer Zusammenlegung von Ressorts führen und das Pensum der Mitglieder noch einmal erhöhen. Der Gemeinderat ist sich einig, dass eine Reduktion nicht zielführend ist, und beantragt weiterhin **7 Mitglieder**.

– **Kommissionen**

Die **Bau- und Verkehrskommission** und die **Kindergarten- und Primarschulkommission** sollen unverändert weitergeführt werden. Beide Kommissionen haben Entscheidungskompetenzen. Die Kommission für **Strassenunterhalt und Gewässer** soll aufgehoben werden. Einige Geschäfte, die bislang in die Kompetenz dieser Kommission fielen, werden der Bau- und Verkehrskommission übertragen. Der **Abstimmungs- und Wahlausschuss** wird weitergeführt, allerdings als ständige Kommission mit einer Amtsdauer von 4 Jahren.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Die Änderungen wurden vorgeprüft und aufgelegt

- Gemäss gesetzlicher Vorgabe wurde das revidierte Organisationsreglement dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung zugestellt. Die Rückmeldungen aus der Vorprüfung sind in den Reglementsentwurf eingeflossen.
- Das Organisationsreglement lag 30 Tage vor der Versammlung (vom 16. Mai bis 15. Juni 2023) in der Gemeindeverwaltung öffentlich auf und konnte auch auf der Homepage eingesehen werden.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Beratung

Bei Wortmeldungen bitte auf Mikrofon warten und zuerst Ihren Namen bekannt geben.

Danke vielmals!

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, das revidierte Organisationsreglement zu genehmigen.

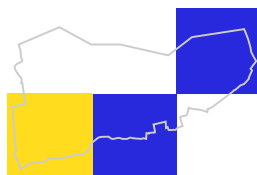
Gemeindeversammlung Sommer 2023



Traktandum 3

Planung «Areal Oberschulhaus» inkl. Erarbeiten der vertraglichen Grundlagen für die Abgabe im Baurecht; Genehmigen eines Kredits in der Höhe von CHF 135'000

Marc Wyttenbach, Gemeindepräsident
Tobias Vögeli, Gemeinderat Ressort Finanzen



Gemeindeversammlung Sommer 2023

Ausgangslage (1)

- 2013: Genehmigung Änderung Raumplanungsgesetz; Grundsatz für innere Verdichtung, bestehendes Bauland besser nutzen (in Frauenkappelen deutlich angenommen)
- Liegenschaft Murtenstrasse 66, altes Oberschulhaus, befindet sich im Besitz der Gemeinde. Das Gebäude ist erhaltenswert.
- Sanierungsbedürftig. Kostenschätzung 2010 für Instandsetzung: mind. CHF 1.5 Millionen
- Investitions-Prioritäten GR bei Gemeindeaufgaben, deshalb Liegenschaft bislang nicht saniert.
- Mai 2015: Kontaktaufnahme durch Christine und Werner Leu, Eigentümer Bären> Zukunft Bären planen > Synergien mit Oberschulhaus?

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Ausgangslage (2)

- 2015: interne Abklärungen zum planungsrechtlichen Vorgehen, Kontakte mit möglichen Investoren
- Juni 2016: erneutes Treffen mit Leu's, Idee «ZPP Bären | Oberschulhaus» und Erarbeiten Studie | Vorprojekt
- Januar 2017: Einigung mit Leu's, eine Arealstudie in Auftrag zu geben.
- März 2017: Abschluss Vereinbarung betr. Arealstudie zwischen Christine und Werner Leu und der Gemeinde (Kostentragung: je 50%)
- Juni 2017: Kick-off Arealstudie Bären | Oberschulhaus
- Juli 2017 – März 2018: Erarbeiten Arealstudie inkl. Kalkulation Wirtschaftlichkeit

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Ausgangslage (3)

- Herbst 2018: Besichtigung möglicher Referenzprojekte «Alterswohnen» mit einer Spurguppe bestehend aus Gemeinderat und auserwählten Bürgern.
- Januar 2019: Auswertung Besichtigungen
Empfehlung Spurguppe an GR: Durchführen Bürgerforum
- August 2019: Abendspaziergang
- September 2019: Bürgerforum mit Kreativworkshop
> Auftrag an Gemeinderat, hinzuschauen und sich um das Gebiet zu kümmern
- 2020: mehrere Gespräche mit einer Gruppe von Interessenten für generationenübergreifendes Wohnen.

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Ausgangslage (4)

- Frühling 2021: Gespräche mit Christine und Werner Leu, für das Areal auf eine ZPP hinzuarbeiten. Leu's entscheiden sich, den Bären zu verkaufen. Gemeinde ist bei den Gesprächen mit den Interessenten am Tisch und bestätigt die Absicht, mit dem neuen Eigentümer das Areal zu entwickeln.
- Juni 2021: der Bären ist mit Wirkung per 1. Oktober 2021 an die Immobilien A-Z AG verkauft, die Pacht mit Jutta von Allmen verlängert.
- August 2021: Treffen mit Immobilien A-Z AG mit Einigung, dass das Areal Bären | Oberschulhaus gemeinsam entwickelt werden soll

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Ausgangslage (5)

- Winter 2021 | Frühling 2022: Einholen Offerten Gutachterverfahren und Ausarbeitung Planungsvertrag
- April 2022: Unterzeichnung Planungsvertrag und Auftrag Gutachterverfahren
- August, Oktober und Dezember 2022: Durchführung Workshops Gutachterverfahren
(Beteiligte: Ortsplaner, Kantonale Denkmalpflege, Landschaftsplaner, Architektin, Immobilien A-Z AG, Gemeinde und bearbeitendes Planungsbüro)
- Januar 2023: Abschluss Gutachterverfahren
- März 2023: Präsentation Ergebnis Gutachterverfahren im Gemeinderat

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Einbezug Bevölkerung

- Vertretung in der Spurguppe 2018
(Reto Trees, Martin Schibler, Erich Spahr, Anne Bernasconi)
- Abendspaziergang 29.08.2019
- Bürgerforum mit Kreativ-Workshop 10.09.2019
- Infos an GV 13.06.2019, 05.12.2019, 03.12.2020, 09.12.2021, 09.06.2022
- Frauenkappelen-Höck 31.03.2022 Thema «Areal Oberschulhaus»
- Informationsveranstaltung 04.05.2023
«Ergebnis Gutachterverfahren»

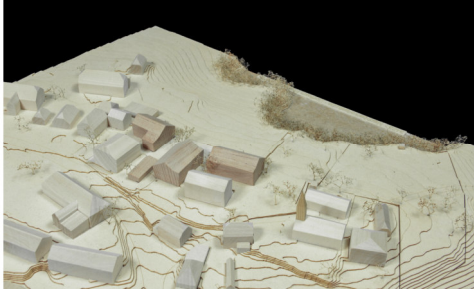
Gemeindeversammlung Sommer 2023

IST-Stand

- Ergebnis Gutachterverfahren liegt vor
- Bisherige Kosten: CHF 68'523.20
- Projekt beinhaltet die Sanierung des Bärens, den Neubau von drei Gebäuden und die Sanierung des Oberschulhauses
- Rückmeldung aus Bürgerinfo vom 4. Mai 2023:
Zufahrtssituation überprüfen
Gebäudegrößen und Nutzungsdichten überprüfen

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Grobübersicht Ergebnis Gutachterverfahren



Gemeindeversammlung Sommer 2023



Gemeindeversammlung Sommer 2023



Gemeindeversammlung Sommer 2023



Gemeindeversammlung Sommer 2023

Nächste Schritte

- Überprüfen Ergebnis Gutachterverfahren gemäss Rückmeldung Bürgerinfo (Zufahrtssituation, Gebäudegrössen und Nutzungsdichte)
- Zufahrtssituation: Teil des heute beantragten Kredits
- Gebäudegrössen und Nutzungsdichte: Einbindung in Baurechtsvertrag
- Erstellen Schätzung als Grundlage für Berechnung Baurechtszins
- Ausarbeiten von Verträgen (Letter of intent+, Infrastrukturvertrag, Baurechtsvertrag)
- Beschlussfassung zu den Verträgen: Genehmigung GV
- Umzonung Oberschulhaus von der ZöN in eine Dorfzone: Kompetenz GV
- Vertiefung Projekt zu Händen Durchführung Baubewilligungsverfahren

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Zusammenstellung Kredit

- Bisher in der Kompetenz des Gemeinderates beschlossene Ausgaben	CHF 68'523.20
- Vertragswerke	CHF 50'000.00
- Zusatzabklärungen Zufahrtssituation	CHF 10'000.00
- Reserve	<u>CHF 6'476.80</u>
- Total	CHF 135'000.00

Kreditkompetenz GR: CHF 80'000

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Beratung

Bei Wortmeldungen bitte auf Mikrofon warten und zuerst Ihren Namen bekannt geben.

Danke vielmals!

Gemeindeversammlung Sommer 2023

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, einen Investitionskredit in der Höhe von CHF 135'000 für die Planung «Areal Oberschulhaus» inkl. Erarbeiten der vertraglichen Grundlagen für die Abgabe im Baurecht zu genehmigen.

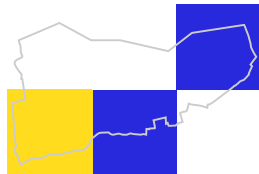
Gemeindeversammlung Sommer 2023



Traktandum 4

Wahl eines Mitgliedes in den Gemeinderat
(Ersatz Tobias Vögeli)

Marc Wyttenbach
Gemeindepräsident



Gemeindeversammlung Sommer 2023

Mitglied für den Gemeinderat

Demissioniert hat:

Tobias Vögeli

Wahlvorschlag:

Daniel Schneiter, 1960, ehemaliger Bankdirektor, Chrummacher 17

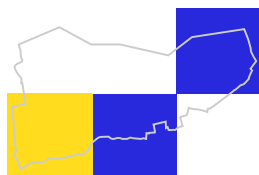
46 MKG 181205 1.0 Gemeindeversammlung Winter 2018



Traktandum 5

Verschiedenes;
aktuelle Themen

Marc Wyttenbach
Gemeindepräsident



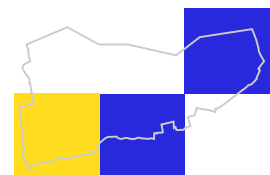
Gemeindeversammlung Sommer 2023



Traktandum 5

Verschiedenes;
Anliegen aus der Bevölkerung

Marc Wyttenbach
Gemeindepräsident



Gemeindeversammlung Sommer 2023

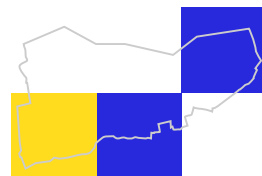
Gerne nehmen wir Ihr Anliegen auf

- Haben Sie ein Anliegen?
- Haben Sie Fragen?



Gemeindeversammlung Sommer 2023

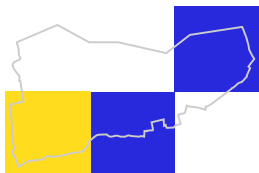
Danke, Tobias Vögeli



Gemeindeversammlung Sommer 2023

Wir danken Ihnen für die Teilnahme an der heutigen Gemeindeversammlung und laden Sie zum Apéro ein.

Der Gemeinderat



Gemeindeversammlung Sommer 2023