

## 1. Gemeindeversammlung

Mittwoch, 14. Juni 2023, 20:00 Uhr, in der Aula des Oberstufenschulhauses

---

<b>Vorsitz:</b>	Petra Frommert, Gemeindepräsidentin		
<b>Protokoll:</b>	Julian Ruefer, Gemeindeschreiber		
<b>Stimmberechtigte:</b>	Frauen	497	<b>Anwesend:</b> 105
	Männer	<u>455</u>	11.03%
	<b>Total</b>	<b>952</b>	<b>+ 10 Gäste</b>

---

Die Gemeindepräsidentin begrüsst die Anwesenden. Sie dankt Beat Kuhn im Voraus für die Berichterstattung im Bieler Tagblatt.

### Bekanntmachung

Die Gemeindeversammlung wurde ordnungsgemäss und termingerecht im Anzeiger Region Erlach, Ausgabe 19 vom 12.05.2023 und Ausgabe 23 vom 09.06.2023, sowie mit der Stedli [Info](#) bekannt gemacht.

### Gäste ohne Stimmberechtigung

Als Gäste ohne Stimmberechtigung stellt Petra Frommert Beat Kuhn vom Bieler Tagblatt, die Verwaltungsmitarbeitenden Julian Ruefer, Daniela Binggeli, Tiffany Burkhart, Andrea Helbling sowie die Vertreter von Metzler & Freiburghaus Marco Mühlemann und Peter Thönen und drei weitere Personen fest. Die übrigen Anwesenden sind alle im vollen Besitze des Stimm- und Wahlrechtes der Gemeinde Erlach.

### Stimmzähler

Als Stimmzähler schlägt Petra Frommer Ueli Salzmann (inkl. Ratstisch) und Gerda Fischer vor. Der Vorschlag wird aus der Versammlung nicht vermehrt. Ueli Salzmann und Gerda Fischer sind als Stimmzähler gewählt.

### Traktandenliste

Die Unterlagen zu den Traktanden haben 30 Tage vor der Versammlung bei der Gemeindeverwaltung Erlach öffentlich aufgelegt. Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen (in Wahlsachen innert 10 Tagen) nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Seeland einzureichen (Art. 63ff Verwaltungsrechtspflegegesetz VRPG). Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Artikel 49a Gemeindegesetz GG; Rügepflicht). Wer rechtzeitige Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Wahlen und Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

### Beschluss

Die Änderung der Reihenfolge der Traktanden wird nicht gewünscht. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

**1 8.200 Jahresrechnungen, Buchhaltung  
Jahresabschluss 2022; Genehmigung Jahresrechnung 2022 und Kenntnisnahme von Nachkrediten**

Dieses Traktandum wird durch die Finanzverwalterin Daniela Binggeli erläutert. In der Stedtl *Info* Nr. 2/2023 sowie auf der Homepage [www.erlach.ch](http://www.erlach.ch) wurde ausführlich über die Jahresrechnung 2022 informiert.

**Jahresrechnung 2022**

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach dem Rechnungsmodell HRM2 gemäss Art. 70 Gemeindegesetz (GG, BSG 170.11) erstellt.

**Allgemeiner Haushalt**

Der Allgemeine Haushalt schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 477'672.26 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 728'740.00. Die Besserstellung gegenüber dem Budget beträgt CHF 1'206'412.26. Die starke Abweichung gegenüber dem Budget ist insbesondere auf deutlich höhere Steuereinnahmen (sowohl einmalige als auch wiederkehrende) sowie eine Aufwertung der Aktien zurückzuführen.

Das Eigenkapital aus den kumulierten Ergebnissen der Vorjahre beträgt CHF 3'683'938.54. Die finanzpolitische Reserve aus zusätzlichen Abschreibungen weist einen Bestand von CHF 1'346'915.92 aus.

**Erfolgsrechnung mit Kommentar**

**0 Allgemeine Verwaltung**

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
962'976.00	122'803.00	1'137'750.00	146'800.00	931'967.21	127'000.90
	840'173.00		900'950.00		804'966.31

Der Bereich hat rund CHF 150'000.00 besser abgeschlossen als budgetiert, liegt aber CHF 35'000.00 über dem Vorjahr.

Die Personalkosten sind tiefer als budgetiert, da die geplante Bauverwalterstelle nicht umgesetzt wurde. Für externe Unterstützung und Beratung entstanden weniger Kosten als im Budget vorgesehen waren. Der Gebäudeunterhalt wurde tief gehalten.

**1 öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung**

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
833'435.21	791'478.80	715'200.00	638'100.00	691'200.50	642'739.70
	41'956.41		77'100.00		48'460.80

Besserstellung gegenüber dem Budget von rund CHF 35'000.00. Einsparungen wurden beim Unterhalt für das Schützenhaus und die Zivilschutzanlage gemacht.

## 2 Bildung

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
2'617'463.24	978'715.02	2'658'750.00	943'300.00	2'508'853.79	832'907.54
	1'638'748.22		1'715'450.00		1'675'946.25

Der Bereich Bildung schliesst rund CHF 77'000.00 unter dem Budget ab. Die Basisstufe schliesst besser ab als budgetiert. Bei den Lehrerbesoldungen gab es eine Rückerstattung für das Schuljahr 2021/2022. Die Primarstufe hat etwas schlechter abgeschlossen als budgetiert. Da gab es eine Nachzahlung bei den Lehrerbesoldungen für das Schuljahr 2021/2022. Der Beitrag an den Oberstufenverband liegt unter dem Budget und der Vorjahresrechnung. Die Beiträge an die Gymnasien (Quarta) und die Musikschule sind höher ausgefallen als budgetiert.

Bei den Schulliegenschaften Basis- und Primarstufe liegt das Ergebnis unter dem Budget. Das Budget für das Oberstufenschulhaus wurde gut eingehalten.

Die Schulsozialarbeit schloss im Rahmen des Budgets ab. Die Kosten für besondere Massnahmen liegen leicht über dem Budget.

## 3 Kultur, Sport, Freizeit, Kirche

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1'105'736.59	1'111'189.44	1'028'820.00	1'001'200.00	1'058'135.92	1'034'525.04
5'452.85			27'620.00		23'610.88

Die Spezialfinanzierung Kabelnetz hat mit einem Ertragsüberschuss von etwa CHF 10'000.00 abgeschlossen. Der Bootshafen weist einen Nettoertrag von rund CHF 300'000.00 aus und der Camping schloss mit einem Nettoertrag von ca. CHF 47'000.00 ab.

## 4 Gesundheit

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9'207.70		11'650.00		16'176.45	
	9'207.70		11'650.00		16'176.45

Die Kosten sind im Rahmen des Budgets ausgefallen.

## 5 Soziale Sicherheit

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
6'110'686.35	4'853'370.34	7'961'900.00	6'659'300.00	6'434'369.21	5'282'062.20
	1'257'316.01		1'302'600.00		1'152'307.01

Das Ergebnis fällt rund CHF 45'000.00 besser aus als budgetiert. Die Beiträge in die Lastenausgleichliche Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen sind tiefer als budgetiert. Bei der Sozialhilfe wie auch bei der Alimentenbevorschussung sanken die Fallzahlen. Im Bereich Kindes- und Erwachsenenschutz sind sie gestiegen.

## 6 Verkehr

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
844'653.22	707'862.87	873'980.00	694'750.00	852'987.42	733'495.83
	136'790.35		179'230.00		119'491.59

Dieser Bereich schliesst mit rund CHF 43'000.00 besser ab als budgetiert. Der Nettoertrag aus der Parkplatzbewirtschaftung beläuft sich auf ca. CHF 364'000.00 und liegt über dem Budget und dem Vorjahr. Der Gemeindeanteil Lastenausgleich öffentlicher Verkehr liegt unter dem Budget.

## 7 Umweltschutz und Raumordnung

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1'014'001.98	868'863.99	958'900.00	836'500.00	967'212.62	827'908.65
	145'137.99		122'400.00		139'303.97

Die SF Wasserversorgung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 35'786.53 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 18'200.00. Die SF Abwasserentsorgung schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 68'858.39 ab. Hier war ein Aufwandüberschuss von CHF 47'100.00 budgetiert. Die SF Abfall schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 6'538.34 leicht über dem Budget ab. Die Spezialfinanzierungen werden mit Einlagen oder Entnahmen aus dem Eigenkapital ausgeglichen.

## 8 Volkswirtschaft

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
128'743.99	144'615.99	153'300.00	140'600.00	172'655.67	162'086.00
15'872.00			12'700.00		10'569.67

Der Unterhalt der Flurwege ist deutlich tiefer ausgefallen als budgetiert. Der Nettoaufwand Forst ist etwas höher ausgefallen als budgetiert. Die Spezialfinanzierung Wärmeverbund schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 6'318.50 ab.

## 9 Finanzen und Steuern

Rechnung 2022		Budget 2022		Rechnung 2021	
Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1'001'363.58	5'049'368.41	668'840.00	5'108'540.00	1'752'993.57	5'743'826.50
4'048'004.83		4'439'700.00		3'990'832.93	

Der Nettoertrag Steuern ist ca. CHF 630'000.00 besser ausgefallen als budgetiert. Rund 40% des Mehrertrages stammen aus den periodischen Steuern. Die restlichen Steuereinnahmen sind einmalig. Eine Neubewertung der BKW- und UBS-Aktien hat einen einmaligen Aufwertungsgewinn ergeben. Generell wurde bei den Liegenschaften im Finanzvermögen nur der nötigste Unterhalt erledigt. Die Auflösung der Neubewertungsreserven in der Höhe von CHF 332'000.00 tragen wie budgetiert zum Ergebnis bei.

### Investitionsrechnung

Im allgemeinen Haushalt wurden Nettoinvestitionen von CHF 742'761.65 getätigt. Den grössten Anteil haben folgende Investitionen:

- Sanierung Wohnung Oberstufenschulhaus
- Reparatur Damm Gästeplätze
- Sanierung Camping

Bei den Spezialfinanzierungen wurden folgende Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 410'250.40 getätigt:

- Ringleitung Lochmatte (SF Wasser)
- Ringleitung Unter den Halden (SF Wasser)
- Trennsystem Galsstrasse (SF Abwasser)

Die Abschreibungen betragen im Jahr 2022 Total CHF 980'000.00. Im Vorjahr lagen die Abschreibungen bei CHF 945'000.00.

### Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt per Ende Berichtsjahr CHF 27'430'542.99 (Vorjahr CHF 27'258'781.94). Das Finanzvermögen beläuft sich fast unverändert auf CHF 12'746'169.90 (Vorjahr CHF 12'747'464.89). Das Verwaltungsvermögen weist durch eine Zunahme von CHF 173'000.00 einen Bestand von CHF 14'684'373.09 aus.

Das Fremdkapital beträgt CHF 17'543'073.17 (Vorjahr CHF 17'568'189.92). Das Eigenkapital beläuft sich auf CHF 9'887'469.82 (Vorjahr CHF 9'690'592.02).

### Nachkredite

Es werden nur Nachkredite grösser als CHF 5'000.00 aufgeführt.

Total	CHF 1'011'694.52
davon:	
gebunden	CHF 503'867.85
GR Kompetenz	CHF 502'805.67
zu beschliessen	CHF -

### Antrag

Gemäss Art. 71 GV (170.111) verabschiedet der Gemeinderat die Jahresrechnung 2022 der Einwohnergemeinde Erlach:

<b>Erfolgsrechnung</b>	Aufwand <b>Gesamthaushalt</b>	CHF 13'143'760.76
	Ertrag <b>Gesamthaushalt</b>	CHF 13'586'133.57
	Ertragsüberschuss	CHF 442'372.81
davon	Aufwand <b>Allgemeiner Haushalt</b>	CHF 12'205'445.50
	Ertrag <b>Allgemeiner Haushalt</b>	CHF 12'683'117.76
	Ertragsüberschuss	CHF 477'672.26
	Aufwand <b>Wasserversorgung</b>	CHF 241'766.68
	Ertrag <b>Wasserversorgung</b>	CHF 277'553.21
	Ertragsüberschuss	CHF 35'786.53

	Aufwand <b>Abwasserentsorgung</b>	CHF	356'982.29
	Ertrag <b>Abwasserentsorgung</b>	CHF	288'123.90
	Aufwandüberschuss	CHF	68'858.39
	Aufwand <b>Abfall</b>	CHF	193'317.69
	Ertrag <b>Abfall</b>	CHF	186'779.35
	Aufwandüberschuss	CHF	6'538.34
	Aufwand <b>Kabelnetz</b>	CHF	95'140.35
	Ertrag <b>Kabelnetz</b>	CHF	105'769.60
	Ertragsüberschuss	CHF	10'629.25
	Aufwand <b>Wärmeverbund</b>	CHF	51'108.25
	Ertrag <b>Wärmeverbund</b>	CHF	44'789.75
	Aufwandüberschuss	CHF	6'318.50
<b>Investitionsrechnung</b>	Ausgaben	CHF	1'309'197.05
	Einnahmen	CHF	156'185.00
	Nettoinvestitionen	CHF	1'153'012.05

### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die vorliegende Jahresrechnung mit allen Bestandteilen an seiner Sitzung vom 4. April 2023 beschlossen und beantragt der Gemeindeversammlung,

- a) die Jahresrechnung 2022 mit einem Ertragsüberschuss des Gesamthaushaltes von CHF 442'372.81 zu genehmigen und
- b) von den Nachkrediten Kenntnis zu nehmen.

### Diskussion

Keine.

### Beschluss

Der Antrag des Gemeinderates wird einstimmig angenommen.

## 2 8.500 Gemeindeliegenschaften Steibohri (Spittelgässli 13+15), Genehmigung Verkauf / Abgabe im Baurecht an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo

Dieses Traktandum wird von Hanspeter Gerber erläutert.

### Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Erlach besitzt mehrere eigene Liegenschaften. Unter anderem sind dies Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, welche zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde dienen (Werkhof, Gemeindehaus etc.).

Infolge stetig ansteigender Sanierungs- und Unterhaltskosten hat der Gemeinderat im Jahr 2019 eine Zustandsanalyse der Liegenschaften in Auftrag gegeben. Diese wurde von externen Architekten und Liegenschaftsbewertern der BfG Seeland erarbeitet und zeigte deutlich auf, dass beinahe alle gemeindeeigenen Liegenschaften stark sanierungsbedürftig sind. Aus diesem Grund wurde eine Liegenschaftsstrategie erarbeitet.

Die Liegenschaftsstrategie wurde der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 09.09.2020 vorgestellt und von den Stimmberechtigten abgesegnet. Sie sieht unter anderem vor, dass Liegenschaften, die nicht der Aufgabenerfüllung dienen, zu Marktpreisen verkauft oder allenfalls im Baurecht abgegeben werden sollen.

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern aller Ortsparteien eingesetzt, welche sich mit der detaillierten Ausarbeitung der Liegenschaftsstrategie je Objekt befasste. In einem ersten Schritt wurden zwei Objekte (Altstadt 13 & Breitenweg 2) veräussert, welche aufgrund des Standorts und der Gegebenheiten keinen Nutzen, auch nicht ertragsmässig, für die Gemeinde aufwiesen.

Das Strategiepapier der Arbeitsgruppe sieht zudem vor, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen zu erhalten. Als konkrete Massnahme ist vorgesehen, die Liegenschaft Steibohri im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft abzugeben.

### **Steibohri (Spittelgässli 13 + 15), Parzelle 492-651**

Die Wohnhäuser, Spittelgässli 13 & 15 – auch Steibohri genannt – sind eine ehemalige Uhrenfabrik aus dem Jahr 1852. Es ist ein hoch aufgetragener Putzbau, bestehend aus dem Haupttrakt unter einem Mansardendach von 1855 und einem niedrigeren Quertrakt unter einem Walmdach an der Südwestseite von 1952. Durch die L-förmige Anlage bildet sich ein Hof.

Die Wohnhäuser Spittelgässli 13 & 15 sollen gemäss Liegenschaftsstrategie in einem selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft verkauft werden. Der Käufer wird Eigentümer des Gebäudes und ist zuständig für dessen Unterhalt. Das Land befindet sich weiterhin im Besitz der Einwohnergemeinde Erlach. Die Baurechtsdauer wird auf 99 Jahre festgelegt. Während dieser Zeit ist ein jährlicher Baurechtszins zu Gunsten der Gemeinde Erlach abzutreten. Dieser Zins beträgt 1% des Verkehrswertes (Landwert).

Der Gebäudewert liegt auf Basis der unabhängigen Expertenbewertung vom 10.07.2019 bei CHF 2'760'000.00 (exkl. Landwert). Auf die Ausschreibung gingen mehrere Anfragen interessierter Genossenschaften ein. Schlussendlich ging ein verbindliches Angebot ein. Die Parteien haben sich nach Verhandlungen auf einen Kaufpreis von **CHF 2'400'000.00** geeinigt.

In Anlehnung an das vorliegende Bewertungsgutachten und an das Lageklassenmodell wird der Landwert auf CHF 834'480.00 festgelegt. Der jährlich anfallende Baurechtszins beträgt ein Prozent (1%) des Landwerts – also **CHF 8'344.80 jährlich**. Die Baurechtsdauer für das selbständige und dauernde Baurecht wird auf neunundneunzig (99) Jahre festgelegt. Der Verkauf soll per 01.01.2024 erfolgen.

### **Käuferschaft**

Der Gemeinderat hat unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung beschlossen, die Liegenschaft Steibohri an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo aus Erlach zu verkaufen.



Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um von der Genossenschaft verwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen und damit verbundene Projekte zu verwirklichen. Vom Bundesamt für Wohnungswesen wurde die Genossenschaft als gemeinnützige Organisation anerkannt.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Sie betreibt eine verantwortungsvolle, kosten- und qualitätsbewusste Liegenschaftsbewirtschaftung. Da die GeGeWo für den Kauf vom Bund verbürgte Darlehen erhält, welche eine energetische Sanierung auf den heutigen Standard innert 10 Jahren zur Voraussetzung haben, hat die Gemeinde die Garantie, dass die Häuser fachgerecht unterhalten und saniert werden.

Die Mitglieder der Genossenschaft setzen sich mehrheitlich aus bisherigen Mieter:innen zusammen. Der Genossenschaft können alle Mieter:innen und externen Unterstützer:innen beitreten. Jede:r Genossenschafter:in hat eine Stimme (Höhe des in Form von Genossenschaftsanteilen eingelegte Eigenkapital ist nicht relevant). Alle Mietverträge von «Nicht-Genossenschafter:innen» werden zu den gleichen Bedingungen übernommen.

### **Wesentliche Vertragsinhalte**

Die Einwohnergemeinde Erlach (Grundeigentümerin, Baurechtsbelastete, Verkäuferin) beabsichtigt, das Grundstück-Nr. 492-651 mit einer Fläche von 1'127 m<sup>2</sup> und den zwei Wohnhäusern Spittelgässli 13 & 15 in einem selbständigen und dauernden Baurecht gem. Art. 675 und 779 ff. ZGB an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo (Bauberechtigte und Käuferin) abzugeben und die beiden Wohnhäuser zu verkaufen.

Auf dem Baurecht dürfen nur Bauwerke für Wohnzwecke oder für stilles Gewerbe errichtet werden. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die in ihrem Sondereigentum stehenden Bauwerke und das nicht überbaute Terrain gut zu unterhalten und Erdverunreinigungen zu vermeiden.

Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31.12.2123 (99 Jahre, ab 01.01.2024). Nutzen und Gefahr am Baurechtsgrundstück beginnen der GeGeWo am 01.01.2024. Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien nicht einigen, endet das Baurecht am 31.12.2123.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauwerke nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen bei Ablauf der Baurechtsdauer gemäss ZGB in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Grundeigentümerin hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke eine Entschädigung von 90% der zum Zeitpunkt des Heimfalls auf die Bauwerke und Anlagen entfallenden und von der Gültzuschätzungskommission des Kantons Bern zu schätzenden Verkehrswerte zu leisten.

Wenn die Bauberechtigte in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt, kann der Grundeigentümer gemäss ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

Der Kaufpreis beträgt CHF 2'400'000.00 und wird im Januar 2024 zur Zahlung fällig. Der der Indexierung unterliegende jährliche Baurechtszins beträgt 1% des von den Parteien vereinbarten Landwertes von CHF 834'480.00, ausmachend CHF 8'344.80. Der Baurechtszins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom Januar 2023 von 105.0 Punkten (Basis: Dezember 2020 = 100 Punkte). Der Baurechtszins ist indexiert. Verändert sich der Landesindex der Konsumentenpreise um mehr als 10 Punkte, ist der Baurechtszins nach folgender Formel anzupassen: CHF 8'344.80 x neuer Index.



### Finanzielle Auswirkungen

Der Verkehrswert der Liegenschaft (Gebäude & Land) beträgt gemäss externem Gutachten CHF 3'600'000.00 bei einem jährlichen Bruttoertrag von CHF 161'796.00 (Bruttorendite 4.49%). Zur Werterhaltung der Liegenschaft sind in den nächsten 10 Jahren Investitionen von mindestens CHF 922'000.00 erforderlich. Der relative Landwert nach Lageklassen-Methodik wird auf 23.18% festgesetzt.

Aktuell beträgt der Buchwert der Liegenschaft CHF 2'438'563.35 (Gebäude & Land). Wie erwähnt wurde der Kaufpreis auf CHF 2'400'000.00 festgelegt. Der jährliche Baurechtszins für das Land beträgt CHF 8'344.80. Gestützt auf Anhang 1 der Gemeindeverordnung ist bei einem Verkauf im Baurecht der Baurechtszins gemäss effektivem Zinssatz des Baurechtsvertrags zu kapitalisieren. Somit hat ein Verkauf buchhalterisch folgende Auswirkungen auf die Jahresrechnung 2024 der Gemeinde:

Verkaufspreis	CHF	2'400'000.00
Baurechtszins kapitalisiert	CHF	834'480.00
-Buchwert	CHF	2'438'563.35
<b>Einmaliger Buchgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>795'916.65</b>

Durch den Verkauf fallen künftige Unterhaltsarbeiten weg. Demgegenüber entfallen aber auch die jährlichen Mietzinseinnahmen. In den letzten Jahren wurde das Minimum an Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Dadurch betrug der Nettomiettertrag im Schnitt ungefähr CHF 90'000.00 jährlich, welcher sich in den kommenden Jahren durch den aufgestauten Unterhalt jedoch sicherlich stetig mindern würde.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt, die Liegenschaft Steibohri (Spittelgässli 13 + 15) per 01.01.2024 im Baurecht für eine Dauer von 99 Jahren an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo für CHF 2'400'000.00 zu verkaufen und den Gemeinderat zu ermächtigen, die notwendigen vertraglichen Schritte abzuschliessen.

### Diskussion

Kurt Richiger erklärt, dass er grundsätzlich nichts gegen die GeGeWo hat. Er kritisiert, dass die präsentierten Angaben zum Baurechtsvertrag nicht vorgängig aufgelegt wurden. Die Liegenschaftsstrategie sieht vor, die Liegenschaften zu Marktpreisen zu verkaufen. Dem wurde mit der Einschränkung bei der Ausschreibung auf gemeinnützige Genossenschaften nicht genügend Rechnung getragen. Der Liegenschaftsstrategie ist nicht zu entnehmen, dass diese Gebäude an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft verkauft werden sollen. Daher macht er von der sofortigen Rügepflicht gem. Art. 49a Gemeindegesetz Gebrauch. Kurt Richiger rügt, dass der effektive Marktpreis nicht korrekt ermittelt wurde, da potenzielle Käufer durch die Einschränkung ausgeschlossen wurden. Der Gemeinderat hätte sich nicht zwingend für den Meistbietenden entscheiden müssen.

Weiter rügt er, dass gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 09.09.2020 den Stimmberechtigten der Vertrag hätte zur Genehmigung unterbreitet werden müssen. Eine Präsentation einzelner Punkte genüge nicht. Zudem rügt Kurt Richiger gestützt auf Art. 23 der Gemeindeordnung die Verletzung der Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften. Denn für die Bestimmung der Zuständigkeit werden Rechtsgeschäfte an beschränkten dinglichen Rechten den Ausgaben gleichgestellt. Gemäss Art. 779 ZGB ist ein Baurecht grundsätzlich übertrag- und vererbbar. Diese Ausführung wurde in der Präsentation nicht dargelegt.

Sanierungsbedürftige Liegenschaften müssen gemäss Kurt Richiger nicht für das Maximum verkauft werden. Jedoch schätzt er, dass ein Verkaufspreis von ca. CHF 3.2 Mio. realistisch gewesen

wäre. Weiter weist Kurt Richiger darauf hin, dass seiner Meinung nach der Baurechtszins an den Referenzzinssatz hätte angepasst werden sollen (Empfehlung Bundesamt für Wohnungswesen).

Kurt Richiger beantragt, das Geschäft zurückzuweisen und an einer späteren Gemeindeversammlung erneut zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Die Vertragsunterlagen sollen vorgängig aufgelegt werden. Er behält sich vor, in dieser Sache Beschwerde zu führen.

Hanspeter Gerber und Petra Frommert nehmen Stellung zu den einzelnen Punkten. Ein Vertrag muss nicht vorgängig aufgelegt werden. Den Stimmberechtigten sind die wichtigsten Vertragsbestimmungen bekannt zu geben. Für die Liegenschaft liegt ein Verkehrswertgutachten vor und es fand eine öffentliche Ausschreibung statt. Auf der Grundlage der Liegenschaftsstrategie, welche von Vertreter:innen der Ortsparteien im Detail ausgearbeitet wurde und sich auf das Leitbild der Gemeinde stützt, soll mit der Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten erhalten werden. Der Baurechtszins wurde gemäss bisheriger Praxis festgelegt.

Die Versammlung kann das vorliegende Geschäft annehmen oder ablehnen. Der Rückweisungsantrag wird den Stimmberechtigten unterbreitet, bevor der Gemeinderatsantrag zur Abstimmung gebracht wird.

Lukas Eschler erläutert die Entstehung der Genossenschaft Gemeinsames Wohnen und informiert über die intensiven Vertragsverhandlungen mit dem Gemeinderat. Anschliessend orientiert er über die Absichten der Genossenschaft sowie die geplanten Investitionen.

Hanspeter Gerber und Petra Frommert beantworten weitere Fragen aus der Versammlung wie die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Liegenschaften ganz im Allgemeinen und erklären, dass die Gemeinde über keine Spezialfinanzierung Liegenschaften verfügt, weshalb die Erträge in den allgemeinen Haushalt fliessen. Danach werden keine Wortmeldungen mehr gewünscht.

#### Rückweisungsantrag

Petra Frommert lässt über den Rückweisungsantrag von Kurt Richiger abstimmen. Der Rückweisungsantrag wird mit 6 Ja-Stimmen und 90 Nein-Stimmen abgelehnt.

Im Anschluss stellt Kurt Richiger den Abänderungsantrag, den Baurechtszins im Vertrag von 1% auf den Referenzzinssatz anzupassen.

Es folgen weitere Voten aus der Versammlung, welche den Antrag des Gemeinderats unterstützen. Hanspeter Gerber orientiert über die Handhabung der Gemeinde bei bestehenden Baurechtsverträgen. Weitere Wortmeldungen werden nicht gewünscht.

#### Änderungsantrag

Petra Frommert informiert die Versammlungsteilnehmenden über das Abstimmungsverfahren. Der Antrag des Gemeinderats und der Änderungsantrag von Kurt Richiger betreffend Anpassung Baurechtszins werden einander gegenübergestellt. Auf den Antrag von Kurt Richiger entfallen 6 Stimmen gegenüber 88 Stimmen auf den Antrag des Gemeinderats.

Somit wird der Antrag des Gemeinderats ohne Bereinigung zur Schlussabstimmung gebracht.

#### **Beschluss**

Der Antrag des Gemeinderats wird mit 92 Ja-Stimmen und ohne Gegenstimme einstimmig angenommen. Das Publikum applaudiert.

**3 1.400 ständige Kommissionen**  
**Ein Mitglied der Kommission Tourismus, Kultur und Freizeit; Ersatzwahl per sofort**

Dieses Traktandum wird durch Petra Frommert erläutert.

Walter Portillo hat seine sofortige Demission aus der Kommission Tourismus, Kultur und Freizeit bekannt gegeben. Der Gemeinderat bedankt sich für seine Tätigkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde.

**Antrag**

Petra Frommert informiert, dass Ersatzkandidat:innen aus der Versammlung vorgeschlagen werden.

**Diskussion**

Petra Frommert eröffnet die Diskussion.

Jürg Fahm schlägt im Namen der FDP Erlach Giancarlo Gala als neues Mitglied für die Kommission Tourismus, Kultur und Freizeit vor.

Der Vorschlag wird aus der Versammlung nicht vermehrt.

**Beschluss**

Da keine weiteren Vorschläge gemacht werden, erklärt die Präsidentin den kandidierenden Giancarlo Gala als gewählt. Das Publikum applaudiert.

**4 1.300 Gemeinderat**  
**Orientierungen des Gemeinderats**

*Petra Frommert informiert aus dem Ressort Präsidiales:*

**Verkehrsmassnahmen**

Gestützt auf Empfehlungen aus dem Verkehrsbericht hat die eingesetzte Arbeitsgruppe dem Gemeinderat Empfehlungen für das weitere Vorgehen unterbreitet. Eine Erweiterung der Tempo-30-Zonen auf der Gals- und Insstrasse soll beim OIK angefragt werden. Auf Teilen des Breitenwegs, im Märit, in der Altstadt sowie in der Böcklingasse, im Stadtgraben, auf dem Heidenweg und auf einem Abschnitt des Seestrandwegs soll die Einführung von Begegnungszonen geprüft werden (Tempo 20). Zudem wird beim OIK angefragt, welche Folgen die Einführung von Begegnungszonen im Städtchen und in der Amthausgasse hätten. Das Parkregime im Städtchen soll ebenfalls überprüft werden und in den einzelnen Quartieren werden Signalisationsanpassungen gemäss Verkehrsbericht geprüft.

*Diskussion*

Es wird befürchtet, dass die Begegnungszonen zur Aufhebung von Parkfeldern führen werden. Petra Frommert informiert, dass dies auf Gemeindestrassen nicht der Fall sein wird. Wie es auf den Kantonsstrassen aussieht, wird im Rahmen einer Vorabklärung überprüft. Weiter wird diskutiert, ob der Breitenweg nicht gesamthaft in eine Begegnungszone umgewandelt werden soll. Der Parksuchverkehr soll eingedämmt werden und Fahrverbote mit «Zubringer gestattet» sollen besser kontrolliert werden. Im Städtchen soll in der 30er-Zone eine Geschwindigkeitskontrolle durchgeführt werden.

### **E-Ladestationen**

Auf dem Du Port-Parkplatz wurden drei E-Ladestationen in Betrieb genommen. Finanziert wurden diese durch die Firma evPass.

### **Planung Stadtgraben / Gravure**

Im Mai 2023 haben die eingeladenen Architektenteams einen Zwischenbericht ihrer Projekte präsentiert. Im August 2023 erfolgt die Jurierung der Projekte. Bis Ende Jahr 2023 sollen die Ergebnisse der Bevölkerung präsentiert werden. Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung erfolgt anschliessend bis Ende 2024. Anschliessend wird das Geschäft der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

### **Fernwärmeprojekt**

Im Januar 2023 wurde der Gemeinderat nach langer Zeit vom AGG Kanton Bern informiert, dass der geplante Standort für eine Fernwärmelösung nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Der Gemeinderat setzt sich weiterhin intensiv für dieses Projekt ein. Gespräche mit dem Ortsplaner, möglichen Betreibern und dem Kanton haben stattgefunden. Bis Ende August 2023 sollen weitere Standorte abgeklärt werden.

#### *Diskussion*

Über die Standorte wird informiert, sobald genauere Abklärungen vorliegen.

*Bernd Somalvico informiert aus dem Ressort Bau und Planung:*

### **ZPP Hinterhäuser**

An zwei Workshops wurde ein Richtprojekt für die ZPP Hinterhäuser erarbeitet. Das Ergebnis zeigt auf, welche Überbauung möglich ist. Bis im Herbst 2023 wird auf dieser Grundlage ein Entwurf für eine Überbauungsordnung ausgearbeitet. Das Richtprojekt und der Entwurf der UeO werden den direkt Betroffenen vorgestellt. Danach erfolgt eine öffentliche Auflage. Genehmigt wird die UeO im Anschluss durch den Gemeinderat.

*Stephan Kaltenrieder informiert aus dem Ressort Tourismus, Kultur und Freizeit*

### **Sanierung Camping Erlach**

Die Sanierungsarbeiten sind grösstenteils abgeschlossen. Einzelne Ausbesserungen werden noch vorgenommen. Der Eröffnungsanlass war mit rund 300 Gästen ein voller Erfolg. Anlässlich der Eröffnung wurde Manuela Montaldo noch offiziell verabschiedet und Christian Brechbühl als neuer Betreiber willkommen geheissen. Die definitive Bauabrechnung wird nach den Sommerferien erwartet. Ob der Kredit ausreicht, hängt vom genauen Ausmass der Arbeitsgattungen Tief- und Gartenbau ab.

*Janosch Fischer informiert aus dem Ressort Ver- und Entsorgung*

### **Entsorgungslösung**

Die Sanierung der bestehenden Entsorgungsstellen dauert aufgrund von Lieferschwierigkeiten länger als geplant, wird aber in Kürze abgeschlossen sein. Das Sammeln von Kunststoff wird seit anfangs Juni 2023 an vier verschiedenen Sammelstellen angeboten. Die gemeinsam mit der Gemeinde Vinelz organisierte Sammlung von Karton, Papier, Elektroschrott und Alteisen verbessert das Angebot, ohne dass grosse Mehrkosten entstanden sind.

#### *Diskussion*

Tetrapack kann bei der neuen Plastiksammlung beigelegt werden. Dass der Plastiksammelsack teurer ist als der normale Kehrtrichtsack, ist nicht nachvollziehbar. Die Grösse der Sammelsäcke ist teils unpassend. Momentan wird der Kunststoff noch im nahen Ausland rezykliert.

Wie hoch die Recycle-Rate aktuell ausfällt, ist dem Gemeinderat nicht bekannt. Auf der Strandwiese wurden alle Kehrichtbehälter entfernt. Stephan Kaltenrieder fügt an, dass dies versuchsweise so umgesetzt wurde und die Gäste ihren Kehricht bei den zentralen Sammelstellen an beiden Eingängen der Strandwiese entsorgen sollen. Das Konzept wird laufend beobachtet und gegebenenfalls noch angepasst.

### **Altstadtbeleuchtung**

Die neuen Leuchten in der Altstadt konnten infolge Lieferverzögerungen erst im Frühling dieses Jahres montiert werden. Die Beleuchtungslösung wurde unter Einbezug der Anwohner:innen und der Kantonalen Denkmalpflege definiert. Bei der LED-Beleuchtung ist nun eine energiesparende Nachtabsenkung möglich.

### **Friedhof**

Auf dem oberen Friedhof ist die Ruhedauer bei rund 90 Gräbern abgelaufen. Anfragen zur Aufhebung einzelner Gräber häufen sich. Diese Gräber sollen daher in absehbarer Zeit gemeinsam aufgehoben werden. In diesem Zusammenhang wird auch der Ersatz der Thujahecke, ein verbesserter Zugang für gehbehinderte Friedhofbesucher:innen und insgesamt eine zeitgemässe Neugestaltung des oberen Friedhofs geprüft. Voraussichtlich werden die Arbeiten im Jahr 2024 ausgeführt.

### **Verkauf Kabelnetz**

Der Kooperationsvertrag mit upc läuft aus. Durch die Fusion von upc und Sunrise werden die Verträge nicht wie gehabt weitergeführt. Neu kann der monatliche Rabatt von CHF 30.00 nicht mehr gewährt werden. Im Gegenzug wird stattdessen die monatliche Grundgebühr nicht mehr verrechnet, weshalb die Option eines Verkaufs geprüft worden ist. Das Kabelnetz soll per 01.01.2024 für CHF 500.00 je Abonnent:in an Metzler & Freiburghaus aus Inns verkauft werden. Dadurch kann das Netz weiterhin regional weitergeführt werden. Der Verkauf dürfte rund CHF 200'000.00 einbringen. Das Eigenkapital der Spezialfinanzierung wird anschliessend dem allgemeinen Haushalt zugeführt. Das Vorhaben wurde dem fakultativen Referendum unterstellt.

*Hanspeter Gerber informiert aus dem Ressort öffentliche Sicherheit, Land-, Reb- und Forstwirtschaft sowie Liegenschaften:*

### **Sanierung Gemeindehaus**

Im Gemeindehaus sollen Treppenhaus, Musiklokal, Notariatsbüro und Verwaltungsräumlichkeiten einer Sanierung unterzogen werden (Maler-, Schreiner- und Elektroarbeiten). Zudem sollen die Sanitäranlagen saniert und das bestehende Klimagerät ersetzt werden. Die Eingangstüren sollen so umgebaut werden, dass sie abgeschlossen werden können. Während den Umbauarbeiten wird die Verwaltung ein Provisorium im Musiklokal beziehen. Der Verpflichtungskredit von CHF 235'000.00 wurde dem fakultativen Referendum unterstellt.

*Erika Gobet und Hanspeter Gerber informieren über die*

### **Schulraumplanung**

Ab dem Schuljahr 2024/25 muss zusätzlich eine dritte Basisstufenklasse eröffnet werden. Gemäss heutigem Stand werden ab Sommer 2024 drei Basisstufenklassen à 20 Schüler:innen geführt. In der neuen Basisstufe ist nur Platz für zwei Klassen vorhanden. Bei der Prognose von vor ein paar Jahren ging man von rückläufigen Schülerzahlen aus. Infolge zugezogener Familien, vielen Geburten und Generationenwechsel nahm die Zahl in letzter Zeit stetig zu. Provisorisch soll zunächst wieder das Rathaus als Schulraum verwendet werden.



**ERLACH.ch**

*Erika Gobet und Jeanine Huber informieren über das*

### **Generationenprojekt Sportplatz**

In einem ersten Schritt soll auf dem ehemaligen Festzeltplatz ein Pumptrack eingerichtet werden. dies erfordert eine Baubewilligung sowie auch Abklärungen mit dem Amt für Wasser und Abfall (belasteter Standort).

### **Seeländische Jugendturntage**

Die Jugendriege Erlach hat an den Jugendturntagen in Pieterlen den 1. Platz belegt. Der Gemeinderat gratuliert herzlich zu diesem Erfolg und dankt allen Leiter:innen für ihren Einsatz.

## **5      1.300    Gemeinderat                          Verschiedenes**

Der Bildungsstand der Schüler:innen aus Primar- und Basisstufe wird hinterfragt. Der Schule sind diese Gerüchte bekannt. Daher wurde mit der Oberstufenschule Rücksprache genommen, welche bestätigt hat, dass bei den Schüler:innen aus Erlach ein guter Bildungsstand besteht. Eltern können sich bei konkreten Fragen direkt an die Schulleitung wenden.

Abschliessend bedankt sich Petra Frommert beim Hauswartteam für die Einrichtung der Aula, wünscht allen Anwesenden einen schönen Sommer und dankt für die zahlreiche Teilnahme und die interessanten Diskussionen an der Versammlung.

Die Gemeindepräsidentin schliesst die Versammlung um 22.10 Uhr.

## **Einwohnergemeinde Erlach**

sig. Petra Frommert  
Gemeindepräsidentin

sig. Julian Ruefer  
Gemeindeschreiber