



GEMEINDE PLAFFEIEN

Botschaft an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Plaffeien zur ersten ordentlichen Gemeindeversammlung vom 26. April 2019

EINLADUNG

Sehr geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

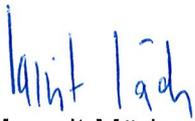
Wir laden Sie freundlich ein zur ersten ordentlichen Gemeindeversammlung von Plaffeien, die stattfindet am:

**Freitag, 26. April 2019, um 20.00 Uhr,
in der Hostellerie am Schwarzsee in Schwarzsee.**

Für Ihr Interesse danken wir Ihnen bestens und freuen uns, Sie an dieser ordentlichen Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT VON PLAFFEIEN


Margrit Mäder
Gemeindeschreiberin




Otto Löttscher
Gemeindeammann

Traktanden:

1. Protokoll der zweiten ordentlichen Gemeindeversammlung vom 30. November 2018
2. Verwaltungsrechnung 2018 der Gemeinde Plaffeien
3. Senkung des Gemeindesteuersatzes per 1. Januar 2019
 - a) Senkung des Gemeindesteuersatzes auf Einkommen und Vermögen der natürlichen Personen in % der einfachen Kantonssteuer von 98% auf 95%
 - b) Senkung des Gemeindesteuersatzes auf Gewinn und Kapital der juristischen Personen in % der einfachen Kantonssteuer von 93% auf 90%
4. Reglement über die Trinkwasserverteilung
5. Reglement über die Beseitigung und Reinigung von Abwasser
6. Aktienkapitalbeteiligung an einer zu gründenden Aktiengesellschaft für touristische Angebote
7. Gewährung eines Baurechts und Aktienkapitalbeteiligung an der zu gründenden Holzenergie Schwarzsee AG
 - a) Gewährung eines dauernden, nicht übertragbaren Baurechts an die zu gründende Holzenergie Schwarzsee AG
 - b) Aktienkapitalbeteiligung an der zu gründenden Holzenergie Schwarzsee AG
8. Hochwasserschutz Rütli-Althaus
 - Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren
9. Um-, Anbau und Sanierung Liegenschaft Dorfstrasse 27
 - Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren
10. Erschliessung und Kompetenzübertragung an den Gemeinderat zum Verkauf einer Bau-landparzelle am Junkerweg/Rüttistrasse
 - a) Feinerschliessung mit Landtausch
 - b) Kompetenzübertragung an den Gemeinderat bis zum Jahr 2021 zum Verkauf der Bau-landparzelle Junkerweg/Rüttistrasse mit Festlegung des Landverkaufspreises
11. Verschiedenes

WICHTIGE MITTEILUNG:

Sie haben die Möglichkeit, sich bei der Gemeindekanzlei (E-Mail gemeinde@plaffeien.ch / Telefon 026 419 90 10) auf die Bezugsliste eintragen zu lassen, damit Ihnen sämtliche Begleitdokumente zum Rundschreiben für die erste ordentliche Gemeindeversammlung vom 26. April 2019 persönlich mit separater Post zugestellt werden können. Jenen Personen, die sich bereits auf der Bezugsliste haben eintragen lassen, werden die Unterlagen automatisch auf dem Postweg zugestellt.

Anmerkung:

- a) *An der Gemeindeversammlung von Plaffeien stimm- und wahlberechtigt sind, wenn sie das 18. Altersjahr zurückgelegt und Wohnsitz in der Gemeinde haben:*
 - Schweizerinnen und Schweizer;
 - Niederlassungsberechtigte Ausländerinnen und Ausländer, die seit mindestens fünf Jahren im Kanton Freiburg Wohnsitz haben (C-Ausweis).

- b) *Die Gemeindeversammlung ist öffentlich. Der Ausschluss der Öffentlichkeit kann nicht angeordnet werden.*
- c) *Nicht stimmberechtigte Personen nehmen als Gäste an speziell gekennzeichneten Tischen Platz.*
- d) *Um die Ausfertigung des Protokolls zu erleichtern, kann die Gemeindeschreiberin technische Hilfsmittel für die Aufzeichnung der Beratungen verwenden. Die Beratungen werden ausserdem aufgezeichnet, wenn der entsprechende Antrag von einem Mitglied der Versammlung gestellt und von einem Fünftel der anwesenden Mitglieder gutgeheissen wird. Diese Aufzeichnungen dürfen gelöscht werden, nachdem die Genehmigung des Protokolls rechtskräftig geworden ist.*
- e) *Für Bild- und Tonaufzeichnungen durch Privatpersonen sowie deren Wiedergabe braucht es die Bewilligung der Versammlung. Jede Bild- oder Tonaufzeichnung muss der Versammlung vorgängig angekündigt werden.*
- f) *Das Protokoll erwähnt namentlich die Zahl der anwesenden Aktivbürgerinnen und Aktivbürgern, die Anträge, die Beschlüsse und die Ergebnisse jeder Abstimmung oder Wahl sowie eine Zusammenfassung der Diskussion.*

1. Protokoll der zweiten ordentlichen Gemeindeversammlung vom 30. November 2018

Das erwähnte Protokoll wird nicht an alle Haushaltungen versandt. Es kann jedoch im Gemeindehaus eingesehen oder verlangt werden. Wer sich auf der Bezugsliste eintragen liess, bekommt dieses persönlich mit separater Post zugestellt. Das Protokoll kann ebenfalls auf der Webseite der Gemeinde Plaffeien unter www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung eingesehen oder heruntergeladen werden.

2. Verwaltungsrechnung 2018 der Gemeinde Plaffeien

Die Verwaltungsrechnung 2018 der Gemeinde Plaffeien schliesst auf Grundlage der detaillierten separaten Verwaltungsrechnung 2018 mit folgenden Hauptergebnissen ab:

Laufende Rechnung:

- Aufwand: Fr. 24'413'578.60 (Voranschlag 2018: Fr. 21'660'000.0)
- Ertrag: Fr. 24'422'865.33 (Voranschlag 2018: Fr. 21'660'250.00)
- Einnahmeüberschuss: Fr. 9'286.73 (Voranschlag 2018: Fr. 250.00)
- Abschreibungen: Fr. 3'645'658.56 (Voranschlag 2018: Fr. 1'967'500.00)

Vor den zusätzlichen Abschreibungen weisen die Ressorts Bildung (vorab wegen einer ausserordentlichen Schuldentrückzahlung bei der OS Sense) sowie Umwelt und Raumplanung (vorab wegen Ortsplanungsrevisionen und dem Verzicht auf Reserveentnahmen im Bereich Gewässer) höhere Nettoaufwendungen als veranschlagt auf. Dank Minderkosten in den anderen Ressorts einerseits, aber insbesondere aufgrund Minderkosten und Mehreinnahmen im Bereich Finanzen und Steuern konnten diese Budgetüberschreitungen ohne spezielle Massnahmen ausgeglichen werden. Der Trend tiefer Zinsen und steigender Steuereinnahmen vorab aufgrund von Nachsteuern hat sich fortgesetzt. Im Ressort "Allgemeine Verwaltung" ist eine Tendenz fusionsbedingter Minderkosten erkennbar. Ausserordentlich tief sind im Jahr 2018 auch die die Energie- und Schneeräumungskosten ausgefallen. Die aktuelle finanzielle Situation ermöglicht die Realisation laufender und anstehender Investitionen der aktuellen Legislaturperiode.

Ein besonderer Schwerpunkt bildete im Jahr 2018 der Bereich Raumplanung. Die Nettokosten des Teilbereichs überschreiten mit Nettokosten von Fr. 538'743.60 die diesbezügliche Budgetierung um Fr. 364'693.60. Nebst den umfangreichen Ortsplanungsrevisionsarbeiten sind für das Projekt "Plaffeien 23" gut Fr. 80'000.00 und für die Waldfeststellung Zumholz rund Fr. 25'000.00 an Kosten angefallen. Für die Ortsplanung hat die Gemeindeversammlung am 27. April 2018 dem Gemeinderat eine Finanzkompetenz von Fr. 500'000.00 erteilt. Ein Anteil von Fr. 301'957.80 der Drittkosten des Kontos 790.318.01 Ortsplanung wird im Rahmen dieser Finanzkompetenz

betrachtet womit noch Fr. 198'042.20 Restkompetenz verbleiben. Ob deren Ausschöpfung noch notwendig sein wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen.

Ergebnisse (Geldflussrechnung):

- Einnahmeüberschuss der Laufenden Rechnung: Fr. 9'286.73 (Voranschlag 2018: Fr. 250.00)
- Nettoinvestitionen der Investitionsrechnung: Fr. 172'814.31 (Voranschlag 2018: Fr. 6'441'100.00)
- Abschreibungen: Fr. 3'645'658.56 (Voranschlag 2018: Fr. 1'967'500.00)
- Einlagen in Reserven: Fr. 596'812.37 (Voranschlag 2018: Fr. 43'025.00)
- Entnahmen aus Reserven: Fr. 230'162.01 (Voranschlag 2018: Fr. 965'425.00)
- Finanzierungsüberschuss: Fr. 3'848'781.34 (Voranschlag 2018: Finanzierungsfehlbetrag Fr. 5'395'750.00)

Der deutlich tiefere Finanzierungsfehlbetrag ist vorab auf tiefere Nettoinvestitionen, aber auch auf den sehr positiven Rechnungsabschluss der Laufenden Rechnung zurückzuführen. Auch die Sonderrechnungen haben als Ganzes besser abgeschlossen als veranschlagt.

Bilanz:

- Rückgang der Bilanzsumme um Fr. 802'843.51 (- 3,5%) von Fr. 24'109'525.07 per 01.01.2018 auf Fr. 23'306'681.56 per 31.12.2018
- Anstieg des Finanzvermögens um Fr. 2'228'180.84 (+ 18,25%) von Fr. 12'208'893.62 per 01.01.2018 auf Fr. 14'437'074.46 per 31.12.2018
- Rückgang des Verwaltungsvermögens um Fr. 3'031'024.35 (-25,47%) von Fr. 11'900'631.45 per 01.01.2018 auf Fr. 8'869'607.10 per 31.12.2018
- Rückgang des Fremdkapitals um Fr. 1'154'669.29 (- 10,00%) von Fr. 11'549'700.39 per 01.01.2018 auf Fr. 10'395'031.83 per 31.12.2018
- Anstieg des Reservebestandes um Fr. 342'538.32 (+ 6,26%) von Fr. 8'468'966.64 per 01.01.2018 auf Fr. 8'811'504.96 per 31.12.2018
- Anstieg des Eigenkapitals um Fr. 9'286.73 (+ 0,23% - Einnahmeüberschuss der Laufenden Rechnung 2018) von Fr. 4'090'858.04 per 01.01.2018 auf Fr. 4'100'144.77 per 31.12.2018
- Reserve- und Eigenkapital an Bilanzsumme per 31.12.2018 Fr. 12'911'649.73 (55,40% der Bilanzsumme)

Die verzögerten Investitionsprojekte und der positive Rechnungsabschluss der Laufenden Rechnung hatten einen starken Anstieg der Flüssigen Mittel der Gemeinde zur Folge (Fr. 6'558'151.75 per 31.12.2018). Diese vorhandene Liquidität stellt die Finanzierung der veranschlagten Investitionsprojekte des Jahres 2019 sicher, so dass für 2019 trotz der geplanten hohen Nettoinvestitionen von Fr. 7'200'000.00 keine zusätzliche Fremdfinanzierung vorgesehen ist, respektive voraussichtlich die Rückzahlung 2 kleiner Festzinskredite von Fr. 340'000.00 bei der Clientis Sparkasse des Sensebezirks mit Laufzeit bis 14.12.2019 und von Fr. 250'476.00 bei der Freiburger Kantonalbank mit Laufzeit bis 28.12.2019 vorgesehen wird.

Eventualverpflichtungen:

- Anstieg der Verpflichtungen gegenüber Gemeindeverbänden um Fr. 1'123'983.86 (+ 13,61%) von Fr. 8'259'559.56 per 01.01.2018 auf Fr. 9'383'543.42 per 31.1.2018
- Rückgang der Bürgschaften um Fr. 60'612.15 (- 31,21%) von Fr. 194'212.85 per 01.01.2018 auf Fr. 133'600.70 per 31.12.2018
- Rückgang der Garantien und Leasingverbindlichkeiten um Fr. 21'616.45 (-41,60%) von Fr. 51'967.45 per 01.01.2018 auf Fr. 30'351.00 per 31.12.2018
- Rückgang der Eventualverpflichtung des Gesundheitsnetzes Sense um Fr. 110'371.82 (- 15,20%) von Fr. 725'936.90 per 01.01.2018 auf Fr. 615'565.08 per 31.12.2018
- Neue Eventualverpflichtung beim Staat Freiburg von Fr. 489'827.30 bis Fr. 751'812.68 per 31.12.2018 für die möglichen finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde der beabsichtigten Reform der Pensionskasse des Staatspersonals (PKSPF)

Ursache des Anstiegs der Verpflichtungen als Ganzes sind höhere Schuldanteile bei der Orientierungsschule des Sensebezirks als Folge der über den Verband finanzierten Anteile an den Neu-, Aus- und Umbauten der OS Plaffeien. Der Staat beabsichtigt eine Kostenbeteiligung der Gemeinden im Zusammenhang mit der Reform der Pensionskasse des Staatspersonals.

Verpflichtungskreditkontrolle per 31. Dezember 2018 - Projektabrechnungen

An- und Umbau Pflegeheim Maggenberg Tifers – Kostenanteil Fusionsgemeinde Plaffeien

- Kredit gemäss Bezirksabstimmung vom 28.09.2014: Fr. 670'919.00
- Kostenanteil Fusionsgemeinde Plaffeien gemäss durch Delegiertenversammlung genehmigte Schlussabrechnung vom 17.05.2018 ohne Planung (Fr. 11'620.40) und ohne Kosten für Abluftbauwerk finanziert über den Zivilschutzfonds (Fr. 8'610.40): Fr. 655'224.35
- Nicht verwendeter Kredit: Fr. 15'694.65
- Nicht verwendeter Kredit inklusive Planungskosten: Fr. 4'074.25

Die Finanzierung der Kostenanteile der Fusionsgemeinde Oberschrot und Zumholz erfolgte indirekt über das Gesundheitsnetz Sense wie folgt:

- Kostenanteil Fusionsgemeinde Oberschrot gemäss durch Delegiertenversammlung genehmigte Schlussabrechnung vom 17.05.2018 ohne Planung (Fr. 5'137.90) und ohne Kosten für Abluftbauwerk finanziert über den Zivilschutzfonds (Fr. 5'137.90): Fr. 390'993.80
- Kostenanteil Fusionsgemeinde Zumholz gemäss durch Delegiertenversammlung genehmigte Schlussabrechnung vom 17.05.2018 ohne Planung (Fr. 2'560.10) und ohne Kosten für Abluftbauwerk finanziert über den Zivilschutzfonds (Fr. 1'776.10): Fr. 135'057.80

Aktienkapitalerhöhung Kaisereggbahnen Schwarzsee AG

- Kredit gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 01.12.2017: Fr. 65'000.00
- Schlussabrechnung vom 31.12.2018: Fr. 65'000.00

Die Schlussabrechnung entspricht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Ortsplanungsrevision Zumholz (Fusionsgemeinde Zumholz)

- Kredit gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss der Fusionsgemeinde Zumholz vom 29.11.2012: Fr. 48'000.00
- Schlussabrechnung vom 31.12.2018: Fr. 49'048.35
- Kreditüberschreitung: Fr. 1'048.35

Zusatzaufwendungen für die Vorbereitung der Ortsplanungsrevisionsarbeiten ab dem Jahr 2018, welche jedoch nicht mehr über den Investitionskredit abgerechnet wurden.

Aktienkapitalbeteiligung am Wärmeverbund Oberschrot

- Kredit gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15.06.2018: Fr. 52'000.00
- Schlussabrechnung vom 31.12.2018: Fr. 52'000.00

Die Schlussabrechnung entspricht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Uferstabilisierung bei Lätti zum Schutz des Schlingnatterhabitats

Im Rahmen der Laufenden Rechnung 2017 und 2018 im Bereich Gewässer wurde bei der Lätti zum Schutz des Schlingnatterhabitats und der Infrastrukturen generell (Wanderweg) subventionierte Böschungsschutzmassnahmen ausgeführt. Details wie folgt:

- Teilbudget 2018 brutto Fr. 100'000.00 und netto Fr. 40'600.00
- Schlussabrechnung vom 31.10.2018: Baukosten Fr. 50'118.85
- Subvention des Amtes für Natur und Landschaft Fr. 15'035.70
- Subvention des Amtes für Umwelt Fr. 15'690.00
- Nettokosten: Fr. 19'393.15

Ortsplanung - Kompetenzdelegation

Die Gemeindeversammlung hat am vom 27. April 2018 dem Gemeinderat für die Ortsplanungen der Gemeinde zur Umsetzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung eine

Finanzkompetenz von Fr. 500'000.00 erteilt. Im Jahr 2018 sind im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision Drittkosten von Fr. 301'957.80 angefallen, welche über die Laufende Rechnung 2081 abgerechnet wurden. Ebenso sind Fr. 90'257.55 gemeindeeigene Ortsplanungskommissions- und Besoldungskosten angefallen für Ortsplanungsarbeiten angefallen; dies jedoch inklusive des nicht gesondert erhobenen speziellen Projekts "Plaffeien 23".

Rutschung Hohberg

Im Jahr 2018 ist der Hang beim Hohberg ins Rutschen geraten. Diesbezüglich mussten einige Sofortmassnahmen getroffen werden. Die Kosten hierfür beliefen sich für die Gemeinde auf Fr. 4'322.00. Im Übrigen fielen diesbezüglich vorab administrative Arbeiten in enger Zusammenarbeit mit dem Oberamt des Sensebezirks und kantonalen Ämtern an (Schadenumfang, Schadenpotential, Messungen, mögliche präventive Massnahmen, Versicherungs- und nutzungsrechtliche Fragen). Je nach weiterem Verlauf der Dinge sind weitere ausserordentliche Kosten für Sofortmassnahmen nicht auszuschliessen.

Bericht der externen Revisionsstelle

Die Rechnungsrevision durch die externe Revisionsstelle fand vom 27. März 2019 bis 29. März 2019 und die Schlussbesprechung im Beisein von Vertretern des Gemeinderates, der Finanzkommission und der Gemeindekasse fand am 29. März 2019 statt. Der Bericht der externen Revisionsstelle CORE Revision AG vom 29. März 2019 liegt vor:

- Keine besonderen Bemerkungen
- Empfehlung, die vorliegende Verwaltungsrechnung 2018 mit einer Bilanzsumme von Fr. 23'306'681.56 per 31. Dezember 2018 und einem Ertragsüberschuss 2017 von Fr. 9'286.73 zu genehmigen.

3. Senkung des Gemeindesteuersatzes per 1. Januar 2019

- a) Senkung des Gemeindesteuersatzes auf Einkommen und Vermögen der natürlichen Personen in % der einfachen Kantonssteuer von 98% auf 95%**
- a) Senkung des Gemeindesteuersatzes auf Gewinn und Kapital der juristischen Personen in % der einfachen Kantonssteuer von 93% auf 90%**

Der Verwaltungsrechnungsrechnungsabschluss 2018 und die aktuelle Prognose für das Rechnungsjahr 2019 sind aufgrund besonderer Geschäftsfälle, welche teils erst seit der letzten Gemeindeversammlung bekannt sind, äusserst positiv ausgefallen und einige Punkte wirken sich auf die folgenden Rechnungsjahre positiv aus:

- Einmalige Auszahlung des Fusionsbeitrags von Fr. 762'960.00 im Jahr 2018
- Verzögerung von Investitionen in wesentlichem Umfang im Jahr 2018 aus unterschiedlichen Gründen und damit verbunden aktuell hohe Liquidität
- Aus Folge der verzögerten Investitionen kein zusätzlicher Fremdfinanzierungsbedarf im Jahr 2019 und somit auch keine zusätzliche Zinsbelastung im Jahr 2019
- Tiefe Zinssätze auf Fremdfinanzierungen dank mittel- und längerfristiger Festzinskredite gesichert
- Diverse Anlagen aufgrund der positiven Rechnungsabschlüsse 2017 und 2018 inzwischen voll oder auf ein tiefes Niveau abgeschrieben (tiefere Abschreibungen und Zinskosten)
- Im Jahr 2018 umfangreiche, in diesem Umfang nicht erwartete Nachsteuern natürlicher Personen aus Vorjahren, teils aus straflosen Selbstanzeigen
- Auch im Jahr 2019 bereits erneut wieder umfangreiche Nachsteuern natürlicher Personen aus Vorjahren, vorab auch aus straflosen Selbstanzeigen
- Die Nachsteuern werden sich positiv auf die Steuereinnahmen der folgenden Jahre auswirken
- Relativ starker Anstieg der Steuereinnahmen juristischer Personen mit umfangreichen zusätzlichen Zahlungseingängen seit Dezember 2018
- Kostensenkungen im Bereich des Gemeinderates und der Verwaltung dank vermehrtem papierlosem Geschäftsverkehr

- Gemeinderat ist stets um eine gute Budgettreue bemüht, so dass die beeinflussbaren Ausgaben sehr gut im Griff gehalten werden

Nach dem heutigen Stand der Dinge kann ohne Steuersatzsenkung mit einem Einnahmeüberschuss 2019 von rund Fr. 266'00.00 statt eines budgetierten Einnahmeüberschusses von Fr. 3'000.00 gerechnet werden. Aus vorgenannten Gründen wird ausnahmsweise eine **nachträglich rückwirkende Steuersatzsenkung gültig ab 01.01.2019** und bis auf Weiteres wie folgt beantragt:

- **Senkung des Steuersatzes auf Einkommen und Vermögen der natürlichen Personen in % der einfachen Kantonssteuer von 98% auf 95%** (geschätzter Minderertrag mit Steuersatzsenkung grob gerundet Fr. 236'500.00)
- **Senkung des Steuersatzes auf Einkommen und Vermögen der juristischen Personen in % der einfachen Kantonssteuer von 93% auf 90%** (geschätzter Minderertrag mit Steuersatzsenkung grob gerundet Fr. 26'500.00)

Dementsprechend würde trotz dieser Steuersatzsenkung weiterhin mit einem Einnahmenüberschuss von Fr. 3'000.00 entsprechend des genehmigten Voranschlag 2019 gerechnet. Somit bleibt die finanzielle Ausgangslage im Hinblick der Auswirkungen der anstehenden Investitionen gemäss Investitionsplan 2017-2023 wie auch der finanziellen Auswirkungen der anstehenden Unternehmenssteuerreform gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Voranschlags 2019 im Herbst 2018 unverändert, wobei der Gemeinderat vorab im Bereich der Investitionen unter Berücksichtigung der vorhandenen Personalressourcen eine sinnvolle Priorisierung der anstehenden und laufenden Projekte vornehmen wird.

Ob der Steuersatz letztlich auch mittel- und langfristig gehalten werden kann, hängt insbesondere von der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmungen, der Entwicklung der Löhne sowie den effektiven Auswirkungen der anstehenden Unternehmenssteuerreform für die Gemeinde Plaffeien ab. Bei Letzterem kann nach heutigem Stand der Dinge mit gewissen vorübergehenden Abfederungsmassnahmen der finanziellen Auswirkungen gerechnet werden. Klar ist, dass die Erstellung eines ausgeglichenen Voranschlags für den Gemeinderat auch in Zukunft eine Herausforderung darstellen wird. Der Gemeinderat hält jedoch fest, dass die aktuellen Steuersätze zu den höchsten im Kanton Freiburg gehören und ist bestrebt, den heutigen Unterschiede gegenüber andere Gemeinden des Kantons etwas zu mindern.

Bereits wurde im Rahmen der Überarbeitung des Feuerwehrreglements der Gemeinde Plaffeien eine Senkung des ursprünglichen Ersatzabgabeansatzes von 3% auf 2% der einfachen Kantonssteuer von maximal Fr. 300.00 auf Fr. 200.00 umgesetzt, was ab dem Jahr 2018 für einen grösseren Teil der Ersatzpflichtigen der Gemeinde bereits eine entsprechende Entlastung brachte.

Mit dieser vertretbaren beantragten Steuersatzsenkung soll als weitere Massnahme die hohe Steuerbelastung aller Steuerpflichtigen etwas gemildert werden. Es wird seitens des Gemeinderates angestrebt diesen Steuersatz in der Folge zu halten. Das heute vorhandene Eigenkapital würde auch einen allfällig zukünftigen, vorübergehenden Aufwandüberschuss zulassen. Offen bleibt, ob zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls eine Anpassung im Bereich der Steuersätze juristischer Personen als teilweisen Ausgleich der finanziellen Auswirkungen der anstehenden Unternehmenssteuerreform vorgenommen wird (z.B. Anpassung des Steuersatzes juristischer Personen an den Steuersatz natürlicher Personen). Ein diesbezüglicher Entscheid ist jedoch nach aktuellem Stand der Dinge nicht mehr in der laufenden Legislaturperiode des Gemeinderates vorgesehen.

4. Reglement über die Trinkwasserverteilung

Die Fusionsvereinbarung von Oberschrot, Plaffeien und Zumholz regelt in Artikel 18, dass die Reglemente zu vereinheitlichen sind. Die früheren Reglemente bleiben bis zu deren Vereinheitlichung in Kraft.

Das neue kantonale Gesetz vom 6. Oktober 2011 über das Trinkwasser und dessen Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2012 bilden nebst dem Gesetz vom 9. September 2016 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistungen bei Brand und Elementarschäden vom 9. September 2016, dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 und dessen Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 sowie dem Gesetz über die Gemeinden vom 25. September 1980 die gesetzliche Grundlage für das kommunale Trinkwasserreglement. Im neuen Gesetz wird sichergestellt, dass das lebenswichtige Gut Trinkwasser wirtschaftlich für alle zugänglich bleibt und in genügender Menge nachhaltig verteilt wird.

Die Reglemente für die Wasserversorgung der früheren Gemeinde Plaffeien vom 3. Dezember 1993, der früheren Gemeinde Oberschrot vom 21. September 1984, respektiv 26. April 1985 und der früheren Gemeinde Zumholz von 1964 vermögen den Anforderungen des Gesetzgebers nicht mehr zu erfüllen und werden mit dem Inkrafttreten des neuen Reglementes aufgehoben.

Als Grundlage des neuen Reglementes diente das Musterreglement des Kantons, welches in grossen Teilen übernommen wurde. Das neue Reglement wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen (LSVW) und dem Amt für Gemeinden erarbeitet. In der Vorprüfung wurde das neue Reglement von beiden Ämtern positiv begutachtet.

Laut den gesetzlichen Vorgaben muss die Finanzierung der Trinkwasserversorgung nach dem Nutzerprinzip erfolgen. Wer höhere Leistungen der Trinkwasserversorgung verlangt und/oder einen hohen Wasserverbrauch hat, bezahlt entsprechend mehr. Eine Querfinanzierung über Steuergelder ist nicht zulässig. Die Gebühren decken die gesamten Kosten der Trinkwasserinfrastruktur. Namentlich werden eine einmalige Anschlussgebühr und je eine jährliche Grund- und Betriebsgebühr erhoben. Die bisherigen Mietgebühren für den Wasserzähler entfallen und sind neu in den Grundgebühren inbegriffen. Wie bisher erfolgt die Rechnungsstellung in Form einer Teilrechnung und einer Abrechnung. Im Zuge der Umsetzung des neuen Reglementes wird jedoch die periodische Rechnungsperiode von bisher 1. August bis 31. Juli neu auf 1. Juli bis 30. Juni angepasst. Diese Regelung gilt bis auf Weiteres.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Einführung des neuen Reglementes gewisse Änderungen mit sich bringt. Diese Anpassungen sind aber wegen den neuen gesetzlichen Bestimmungen, dem technischen Fortschritt und den steigenden Qualitätsansprüchen notwendig. Die mit dem neuen Reglement geschätzten Einnahmen entsprechen als Ganzes in etwa den heutigen Einnahmen.

Das beantragte neue Reglement über die Trinkwasserverteilung kann auf der Webseite der Gemeinde Plaffeien unter www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung eingesehen oder heruntergeladen werden.

ANTRAG des Gemeinderates:

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, das neue Reglement über die Trinkwasserverteilung wie vorliegend zu genehmigen.

5. Reglement über die Beseitigung und Reinigung von Abwasser

Die Fusionsvereinbarung von Oberschrot, Plaffeien und Zumholz regelt in Artikel 18, dass die Reglemente zu vereinheitlichen sind. Die früheren Reglemente bleiben bis zu deren Vereinheitlichung in Kraft.

Das neue kantonale Gewässergesetz vom 18. Dezember 2009 und dessen Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2011 bildet nebst dem Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz des Gewässers, der Bundesverordnung vom 28. Oktober 1998 über den Schutz der Gewässer, dem Gesetz über die Gemeinden vom 25. September 1980 sowie dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 die gesetzliche Grundlage für das kommunale Abwasserreglement.

Das Reglement betreffend die Ableitung und Reinigung von Abwässern der früheren Gemeinde Plaffeien vom 25. April 1997, das Abwasserreglement der früheren Gemeinde Oberschrot vom 30. November 2007 und das Reglement betreffend die Ableitung und Reinigung von Abwässern der früheren Gemeinde Zumholz vom 28. November 1986 vermögen den Anforderungen des Gesetzgebers nicht mehr zu erfüllen und werden mit dem Inkrafttreten des neuen Reglementes aufgehoben.

Als Grundlage des neuen Reglementes diene das Musterreglement des Kantons, welches in grossen Teilen übernommen wurde. Das neue Reglement wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt und dem Amt für Gemeinden erarbeitet. In der Vorprüfung wurde das neue Reglement von beiden Ämtern positiv begutachtet.

In den eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Vorgaben ist das Verursacherprinzip verankert. Es verlangt, dass jeder Abwasserverursacher diejenigen Kosten zu tragen hat, die er verursacht. Konkret werden die Gemeinden verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Kosten für den Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen mit Gebühren zu finanzieren sind. Eine Querfinanzierung über Steuergelder ist nicht zulässig. Die Gebühren decken die gesamten Kosten der Abwasserbeseitigung und -reinigung inklusive den Anteil der interkommunalen Anlagen (Anlagen des Abwasserverbandes der Region Sense-Oberland). Namentlich werden eine einmalige Anschlussgebühr und je eine jährliche Grund- und Betriebsgebühr erhoben. Wie bisher erfolgt die Rechnungsstellung in Form einer Teilrechnung und einer Abrechnung. Im Zuge der Umsetzung des neuen Reglementes wird jedoch die periodische Rechnungsperiode von bisher 1. August bis 31. Juli neu auf 1. Juli bis 30. Juni angepasst. Diese Regelung gilt bis auf Weiteres.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Einführung des neuen Reglementes gewisse Änderungen mit sich bringt. Diese Anpassungen sind aber wegen den neuen gesetzlichen Bestimmungen notwendig. Die mit dem neuen Reglement geschätzten Einnahmen entsprechen als Ganzes in etwa den heutigen Einnahmen.

Das beantragte neue Reglement über die Beseitigung und Reinigung von Abwasser kann auf der Webseite der Gemeinde Plaffeien unter www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung eingesehen oder heruntergeladen werden.

ANTRAG des Gemeinderates:

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, das neue Reglement über die Beseitigung und Reinigung von Abwasser wie vorliegend zu genehmigen.

6. Aktienkapitalbeteiligung an einer zu gründenden Aktiengesellschaft für touristische Angebote

Zur Verbesserung des touristischen Angebotes wurde am 30. September 1937 der Verein "Freunde des Schwarzsees" gegründet. Seither hat sich Schwarzsee als Tourismusort von kantonaler Bedeutung bemerkenswert entwickelt. Die heutige Nachfolgeorganisation "Schwarzsee Tourismus" umfasst heute umfangreiche Dienstleistungen im Bereich der Gäste- und Tourismusanbieterbetreuung vor Ort (inklusive Vermieterservice). Im Weiteren erbringt Sie Marketingleistungen für den Schwarzsee, den Bezirk und die Region. Hierfür ar-

beitet sie eng mit der Gemeinde Plaffeien, der Region Sense, dem Naturpark Gantrisch und insbesondere auch mit den touristischen Anbietern zusammen. Die Aufgaben des Vereins sind in den Statuten vom 6. Mai 2017 des Vereins detailliert umschrieben. Unter Anderem wird unter Artikel 2 Absatz 2 c und d als Zielaufgabe die Schaffung und der Unterhalt von touristischen Infrastrukturen und Anlagen einerseits, sowie die Durchführung von Veranstaltungen und Anlässen von touristischem Interesse andererseits, definiert. Insbesondere letztere Zielvorgabe stellt den Verein vermehrt vor rechtliche und finanzielle Herausforderungen. Verbunden mit der beabsichtigten Angebotserweiterung sollen deshalb zur Aufgabenentflechtung und zur Sicherung des Fortbestands des Vereins für deren Kernaufgaben (Gästepflege/Marketing) die heutigen touristischen Anlässe und Angebote rückwirkend per 1. Januar 2019 in eine eigene neu zu gründende touristische Aktiengesellschaft ausgelagert werden.

Es besteht die Absicht, dass die Aktiengesellschaft im Wesentlichen die heutigen Angebote Eispaläste Schwarzsee und Alpabzug erbringen wird. Zusätzlich soll ab nächstem Winter in Schwarzsee eine Kunsteisbahn realisiert werden, welche ebenfalls durch die neue Aktiengesellschaft betrieben werden soll. Weitere Angebote zur Ausweitung des bestehenden touristischen Angebots sind möglich. Die Integration des Vermieterservice in die Aktiengesellschaft bildet noch Gegenstand von vertiefteren Abklärungen.

Für den Gemeinderat ist die touristische Entwicklung der Gemeinde von sehr hoher Bedeutung (Arbeitsplätze, Verhindern eines Bevölkerungsrückgangs im Schwarzseeal, Steuereinnahmen, Naherholungsgebiet für die Bevölkerung der Region) und eine Einflussnahme auf die touristische Entwicklung ist deshalb entscheidend. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat, sich an der neuen Aktiengesellschaft massgeblich zu beteiligen.

Der Name der neuen Aktiengesellschaft ist noch definitiv festzulegen. Die Gründung soll im Mai 2019 erfolgen. Das Aktienkapital ist vor der Gründung auf ein Kapitaleinzahlungskonto einzuzahlen. Der Verwaltungsrat soll aus 3-5 Mitgliedern bestehen, wobei die Gemeinde Plaffeien mindestens 1 Mitglied stellt. Die Geschäftsführung der neuen Aktiengesellschaft soll an den Verein Schwarzsee Tourismus AG übertragen werden. Die Geschäftsstelle des Vereins Schwarzsee Tourismus wird für die Aktiengesellschaft deshalb bis auf Weiteres administrative Leistungen erbringen. Diese Leistungen werden dem Verein angemessen abgegolten.

Das vorgesehene Aktienkapital beläuft sich bei der Gründung auf Fr. 150'000.00, mit einem Aktionariat zu folgenden Teilen:

– Gemeinde Plaffeien	1/3	CHF	50'000.00
– Verein Schwarzsee Tourismus	1/5	CHF	30'000.00
– Raiffeisenbank Sense-Oberland	1/5	CHF	30'000.00
– Mobiliar Versicherungsgesellschaft	1/5	CHF	30'000.00
– Kaisereggbahnen Schwarzsee AG	1/15	CHF	10'000.00

Der Verein Schwarzsee Tourismus wird anlässlich seiner Generalversammlung vom 4. Mai 2019 über dessen Aktienbeteiligung befinden. Es ist ausserdem beabsichtigt, dass die Gantrischplus AG Aktien im Wert von CHF 3'000.00 zeichnet; dies unter Verzicht des entsprechenden Anteils durch die Gemeinde Plaffeien oder unter Anhebung des Aktienkapitals bei der Gründung von Fr. 150'000.00 auf Fr. 153'000.00.

Die Einbindung weiterer Aktionäre in einer zweiten Phase ist heute noch offen. Es ist vorgesehen, dass die Übertragbarkeit der Aktien unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates möglich sein wird.

Der Gemeinderat erwartet, dass die Aktiengesellschaft selbsttragend sein wird und allfällige Überschüsse touristischen Zwecken zu Gute kommen würden.

ANTRAG des Gemeinderates:

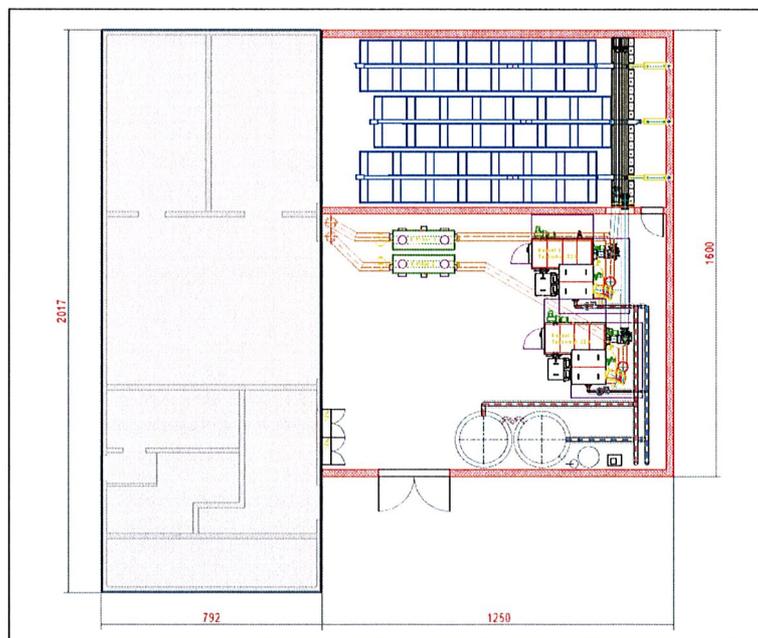
Der Gemeinderat beantragt, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, **eine Beteiligung der Gemeinde Plaffeien an der zu gründenden Aktiengesellschaft für touristische Angebote sowie eine entsprechende Aktienzeichnung in der Höhe von bis zu CHF 50'000.00** zu genehmigen. Die Finanzierung erfolgt über frei verfügbare Kreditlimiten.

7. Gewährung eines Baurechts und Aktienkapitalbeteiligung an der zu gründenden Holzenergie Schwarzsee AG

a) Gewährung eines dauernden, nicht übertragbaren Baurechts an die zu gründende Holzenergie Schwarzsee AG

b) Aktienkapitalbeteiligung an der zu gründenden Holzenergie Schwarzsee AG

Die Holzenergie Schwarzsee AG (in Gründung), befindet sich in Vertragsabschlussverhandlungen mit dem Staat Freiburg für einen Wärmelieferungsvertrag für die Gebäude des Campus Schwarzsee und für die geplante Dreifachturnhalle des Campus Schwarzsee. Dies für die Raumheizung und für die Warmwasseraufbereitung mit einer Mindestvertragsdauer von 20 Jahren. Die Planung ist bereits weit fortgeschritten. Geplant ist eine Fernheizzentrale auf der Parzelle Nr. 2369, im Eigentum der Gemeinde Plaffeien, neben dem Gebäude der ehemaligen Talstation der Schwybergbahn in Form eines 40 Jahre dauernden, nicht übertragbaren Baurechts von 300 m², mit einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 5.00/m² auf der Basis einer Verzinsung von 4% auf einem Verkehrswert von Fr. 125.00/m², also mit einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 1'500.00. Der Vertrag beinhaltet eine Indexierung der Teuerung. Sämtliche Kosten für die Errichtung des Baurechtes gehen zu Lasten des Baurechtnehmers. Nach Ablauf der Baurechtsdauer erfolgt, unter Vorbehalt der Verlängerung des Baurechts, der Heimfall, gemäss den im Baurechtsvertrag zu regelnden Bedingungen. Sobald die verbindliche Zusage des Staat Freiburg vorliegt, wird die Gründung der AG vollzogen und das Baubewilligungsverfahren in die Wege geleitet. Das Ziel ist, im Jahr 2020 die Fernheizzentrale in Betrieb zu nehmen. Der Anschluss weiterer Gebäude ist möglich.



Provisorischer Finanzierungsplan Fernwärmeheizung mit Fernwärmleitung Campus

• Geschätzte Baukosten	Fr. 1'300'000.00
• ./.. Erwartete Förderbeiträge	- Fr. 200'000.00
• ./.. Anschlussgebühren	- Fr. 345'000.00
• Geschätzte Restkostenfinanzierung	Fr. 755'000.00

Die Restkostenfinanzierung soll durch Fremd- und Aktienkapital erfolgen.

Die Folgekosten sowie die Betriebskosten sind aufgrund von Berechnungen auf Grundlage des vorgesehenen Wärmelieferungsvertrages des Staats Freiburg gesichert, so dass die Anlage selbsttragend betrieben werden kann.

Es ist ein Aktienkapital von Fr. 100'000.00 bis Fr. 150'000.00 vorgesehen, wobei das Aktienariat noch nicht abschliessend bekannt ist (verschiedene Interessenten haben mündlich eine Aktienbeteiligung in Aussicht gestellt). Im öffentlichen Interesse aus ökologischen Gründen einerseits (Verarbeitung des Rohstoff Holz möglichst vor Ort) und insbesondere auch im Interesse als Grundeigentümer und Baurechtsgeber andererseits, soll sich die Gemeinde aus Sicht des Gemeinderates an der zu gründenden Aktiengesellschaft bis rund 25% Aktienanteil bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 40'000.00 beteiligen. Der Erlös des jährlichen Baurechtszinses finanziert die Folgekosten der vorgesehenen Aktienkapitalzeichnung.

a) **Gewährung eines dauernden, nicht übertragbaren Baurechtes an die zu gründende Holzenergie Schwarzsee AG**

ANTRAG des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, die Gewährung eines dauernden, nicht übertragbaren Baurechtes von 40 Jahren bis zum 30. Juni 2059 für eine Baurechtsfläche von 300 m² auf dem Basisgrundbuchartikel Nr. 2369, im Eigentum der Gemeinde Plaffeien.

b) **Aktienkapitalbeteiligung an der zu gründenden Holzenergie Schwarzsee AG**

ANTRAG des Gemeinderates:

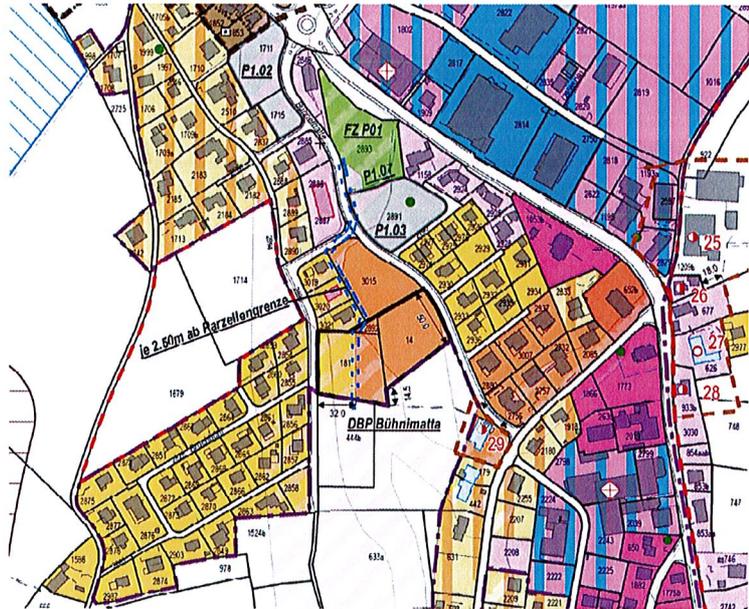
Der Gemeinderat beantragt, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, **eine Beteiligung der Gemeinde Plaffeien an der zu gründenden Holzenergie Schwarzsee AG sowie eine entsprechende Aktienzeichnung in der Höhe von bis zu CHF 40'000.00** wie vorliegend zu genehmigen. Die Finanzierung erfolgt über frei verfügbare Kreditlimiten.

8. Hochwasserschutz Rütli-Althaus

- Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren

Starkniederschlagsereignisse haben wiederholt zu lokalen Überflutungen im Gebiet Chromen-Bühnimatta geführt. Das Gebiet Bühnimatta stellt für die Gemeinde ein Schwerpunktgebiet für die Siedlungsentwicklung dar. Die Hochwassergefahr betrifft mehrere rechtskräftige Bauzonen, welche teilweise bereits überbaut sind, sowie Richtplangebiete, welche als Siedlungsschwerpunkte der zukünftigen Entwicklung vorgesehen sind.

Ausgangssituation:



Im Juni 2010 ereignete sich letztmals ein Überflutungsereignis. Das Schadenpotential wird für ein dreissigjähriges Ereignis auf Fr. 550'000.00, für ein hundertjähriges Ereignis auf Fr. 3'600'000.00 sowie für ein dreihundertjähriges Ereignis auf Fr. 4'600'000.00 geschätzt (Berechnung des Schadenpotentials im Siedlungsgebiet gemäss Triform AG im Jahre 2010).

Die Gemeinde ist bestrebt, das Hochwasserrisiko für das Siedlungsgebiet durch bauliche Massnahmen im Entstehungsgebiet des Hochwassers zu minimieren.

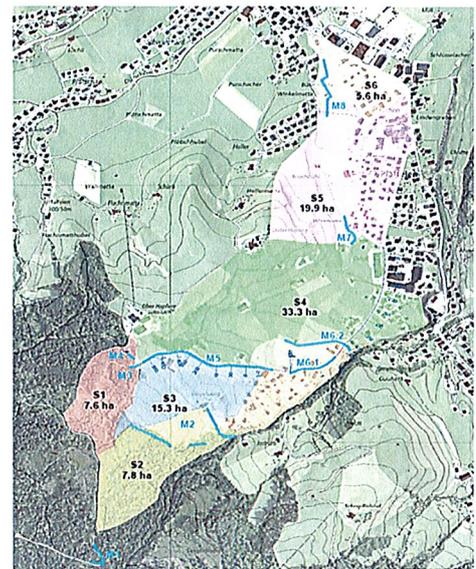
Das Büro pbplan ag hat die Massnahmen zum Hochwasserschutz Rütli-Hapferen gemäss Hochwasserschutzkonzept ausgearbeitet und das Auflage- und Subventionsdossier erstellt. Ziel ist es, mit Hilfe von baulichen Massnahmen das Niederschlagswasser im Einzugsgebiet so zu lenken, dass bedeutend geringere Mengen an Oberflächenwasser in Richtung Retentionsbecken Bühnimatta und Chromenstrasse fließen und dadurch das Schadenpotential verringert werden kann.

Übersicht der Massnahmen:

- *Fuchslöcher: Furt auf Strasse (Güterwegsanierung)*
- *Vogelsang: Reprofilierung Strasse und Längsgraben (Güterwegsanierung)*
- *Holiebi: Furt auf Waldstrasse und Maschinenpiste (Güterwegsanierung)*
- *Holiebibach: Forstliche Arbeiten (Waldpflege)*
- *Holiebistrasse: Strassensanierung (Güterwegsanierung)*
- *Bühnimatta: Durchlaufkorridor (Hochwasserschutz)*

Massnahmen des nachstehenden Antrages:

- Rütli: Abflussrinne Richtung Rufenenbach (Hochwasserschutz)
- Althaus: Absenken Strasse, Geländeprofilierung (Hochwasserschutz)



Die Gesamtkosten ohne eigene Kosten belaufen sich gemäss Kostenschätzung des Büros pbplan ag gerundet auf Fr. 542'000.00.

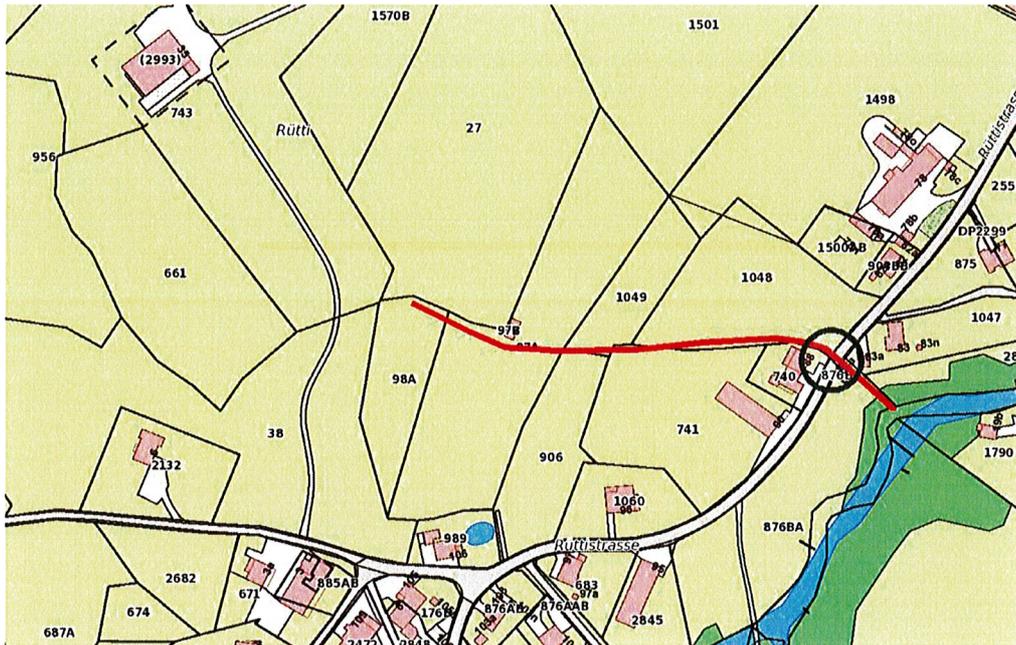
Die Massnahmen im Bereich der Fuchslöcher, Holiebi und Vogelsang von insgesamt rund Fr. 390'000.00 werden im Rahmen der Güterwegsanierungen (Hofzufahrten) subventioniert ausgeführt. Die forstlichen Arbeiten beim Holiebibach von rund Fr. 5'000.00 werden im

Rahmen der Waldpflege ausgeführt. Diese Arbeiten sollen in den Jahren 2019 bis 2020 ausgeführt werden. Die Hochwasserschutzarbeiten beim Abschnitt Bühnimatta von rund Fr. 20'000.00 werden mit der Erschliessung der Bauzonen ausgeführt und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditbegehrens.

Die Arbeiten im Bereich Rütli und Althaus von total Fr. 127'000.00 werden als Hochwasserschutzmassnahmen ausgeführt und bilden die Grundlage des vorliegenden Kredit- und Darlehensaufnahmebegehrens. Diese Arbeiten sollen in den Jahren 2019 bis 2020 ausgeführt werden.

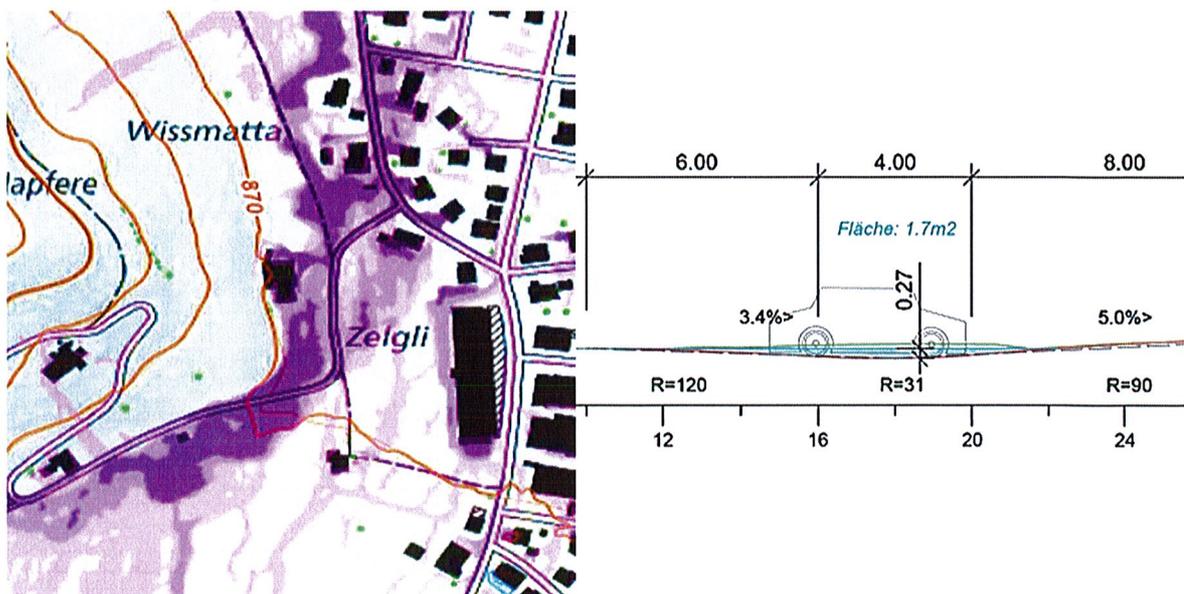
Massnahmen Rütli:

- Abflussrinne mit Hilfe von Geländeprofilierung ausbilden
- Neuen Durchlass erstellen



Massnahmen Althaus:

- Absenken Althausstrasse
- Geländeprofilierung



Bau- und Projektkosten der Hochwasserschutzmassnahmen Rütli-Althaus

• Rütli: Abflussrinne Richtung Rufenenbach	Fr.	96'500.00
• Althaus: Absenken Strasse, Geländeprofilierung	Fr.	30'500.00
Baukosten	Fr.	127'000.00
• Diverses, eigener Verwaltungsaufwand und Unvorhergesehenes	Fr.	8'000.00
Total Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren	Fr.	135'000.00

Finanzielle Auswirkungen:

Jährliche Folgekosten (im 1. Jahr nach Projektende)

Schuldendienst von 1,25% auf Fr. 135'000.00 Fr. 1'687.50

Schuldentilgung von 4,00% auf Fr. 135'000.00 Fr. 5'400.00

Total jährliche Folgekosten (im 1. Jahr nach Projektende) **Fr. 7'087.50**

ANTRAG des Gemeinderates:

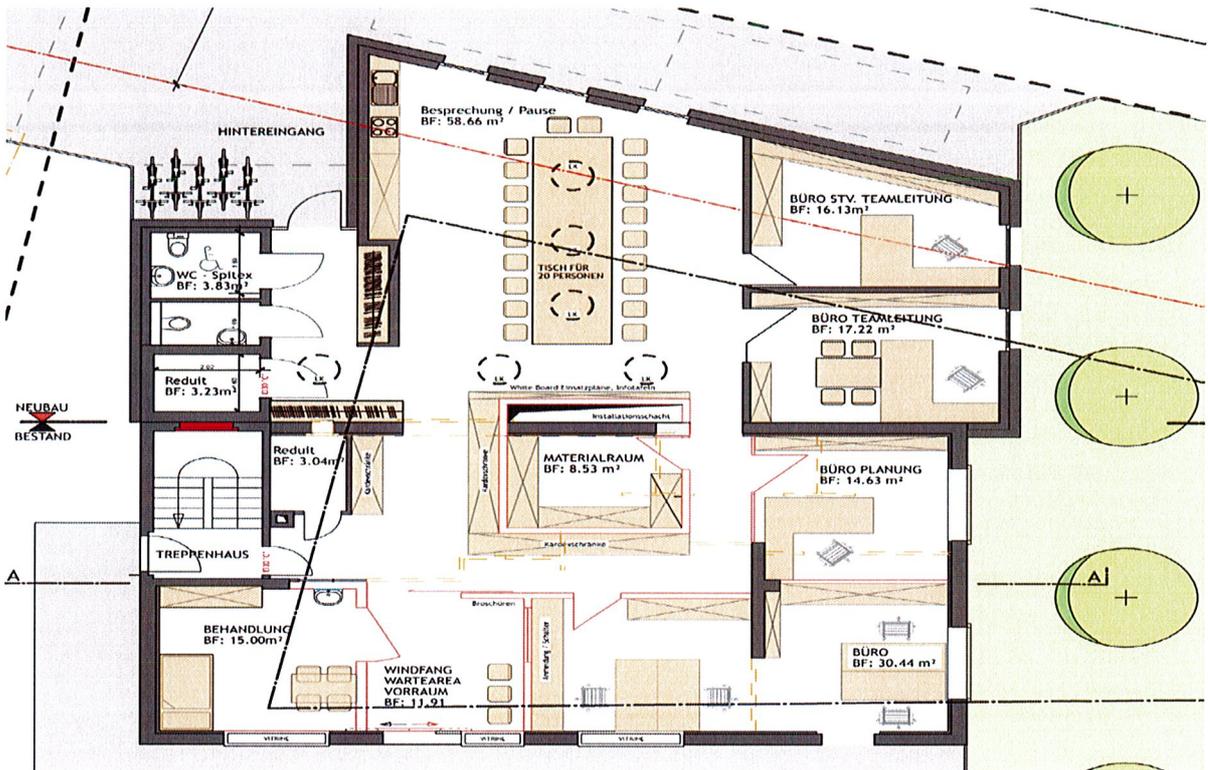
Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, den Hochwasserschutzmassnahmen Rütli-Althaus zuzustimmen und den dafür erforderlichen Kredit von Fr. 135'000.00 sowie das Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren, finanziert über gegebenenfalls vorhandene freie Kreditlimiten oder aus der vorhandenen Reserve für Gewässerverbauungsprojekte, zu genehmigen.

9. Um-, Anbau und Sanierung Liegenschaft Dorfstrasse 27 **- Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren**

Mit Nutzen und Schaden per 31. Dezember 2012 hat die Gemeinde Plaffeien die Geschäftsliegenschaft an der Dorfstrasse 27 für Fr. 760'000.00 käuflich erworben, Fenster in den Obergeschossen ersetzt und die Eingangstüre in Stand gestellt. Die Liegenschaft besteht aus einem Geschäftsraum im Erdgeschoss, einer 4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss sowie einer 2 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss (Dachzimmerwohnung). Zum Zeitpunkt des Kaufs waren die 4 ½-Zimmerwohnung und die 2 ½-Zimmerwohnung an Privatpersonen vermietet. Das Erdgeschoss ist bereits seit längerem für einen monatlichen Mietzins von Fr. 1'710.00 an den Verein Spitex Sense vermietet. Mit dem stetigen Anstieg der Nachfrage nach Heimpflegeleistungen hat der Bedarf nach Leistungen der Spitex zugenommen und dementsprechend auch der Bedarf an Personal, weshalb die heute vorhandenen Räumlichkeiten nicht mehr ausreichend sind. Als kurzfristige Übergangslösungen wurde deshalb ab Juli 2015 die 2 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss (Dachzimmerwohnung) für monatlich Fr. 1'100.00 hinzugemietet. Sitzungen der Spitex finden aus Platzgründen im Gemeinderatssitzungszimmer des Gemeindehauses statt. Mit dem weiteren Anstieg des Dienstleistungsumfanges im Bereich der Heimpflege drängt sich nun zwingend eine dauerhafte Lösung für die Spitex auf.

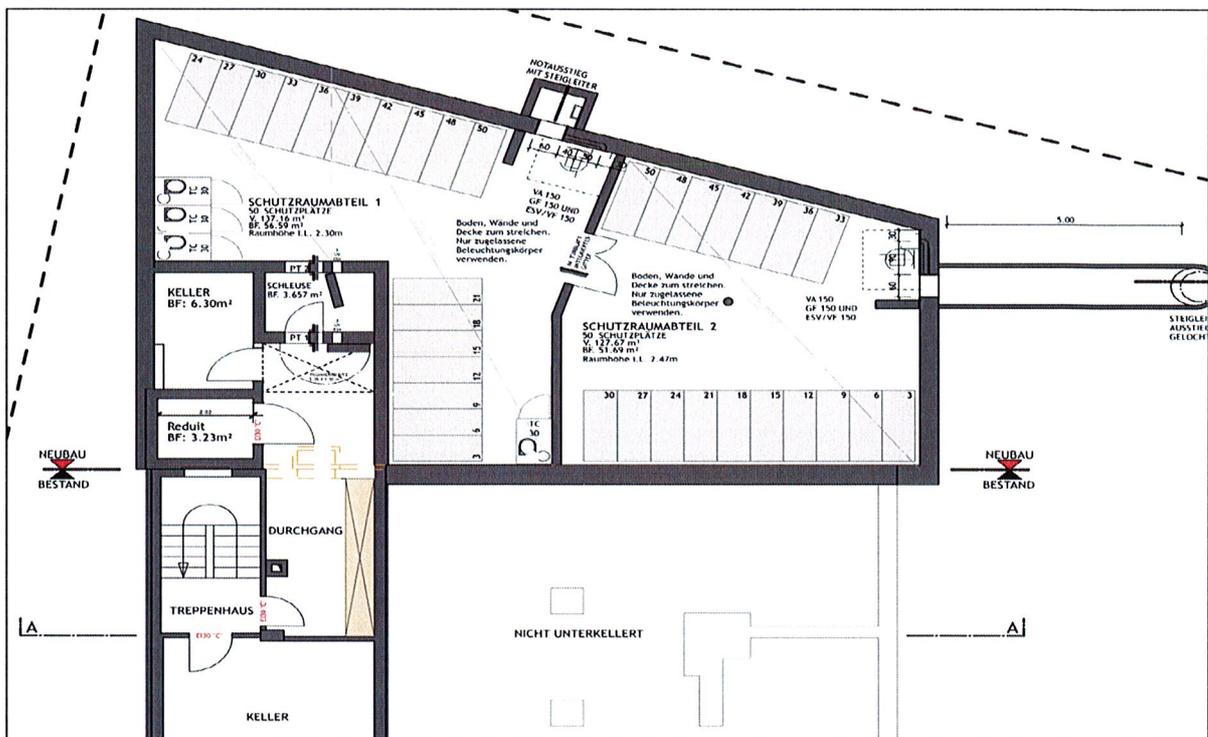
Aus diesem Grund hat der Gemeinderat im Jahr 2017 das Architekturbüro Mäder & Luder AG mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Gebäudes unter Einbezug des Gemeindehauses beauftragt. In der Folge wurde entschieden, bis auf Weiteres auf einen Ausbau des Gemeindehauses zu verzichten und zudem die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss im heutigen Zustand zu belassen (punktuelle technisch notwendige Anpassungen sind nicht ausgeschlossen). Die überarbeiteten Projektpläne liegen in Rücksprache mit Verein Spitex Sense nun für den Projektentscheid durch die Gemeindeversammlung vor. Das neue Raumprogramm beinhaltet 4 Büroräume mit 7 Arbeitsplätzen, 1 Wartebereich, 1 Behandlungszimmer, 1 Sitzungs-, Besprechungs-, und Pausenraums (mit eingebauter Küche), 1 Materialraum, 2 Reduits (1 Reduit mit der späteren Möglichkeit zum Einbau eines Aufzugs) sowie 2 Toiletten. Es ist ein Vorder- und Hintereingang vorgesehen.

Erdgeschoss:



Im Weiteren sollen im Untergeschoss 100 zusätzliche Zivilschutzplätze, finanziert aus vorhandenen Zivilschutzreserven, erstellt werden.

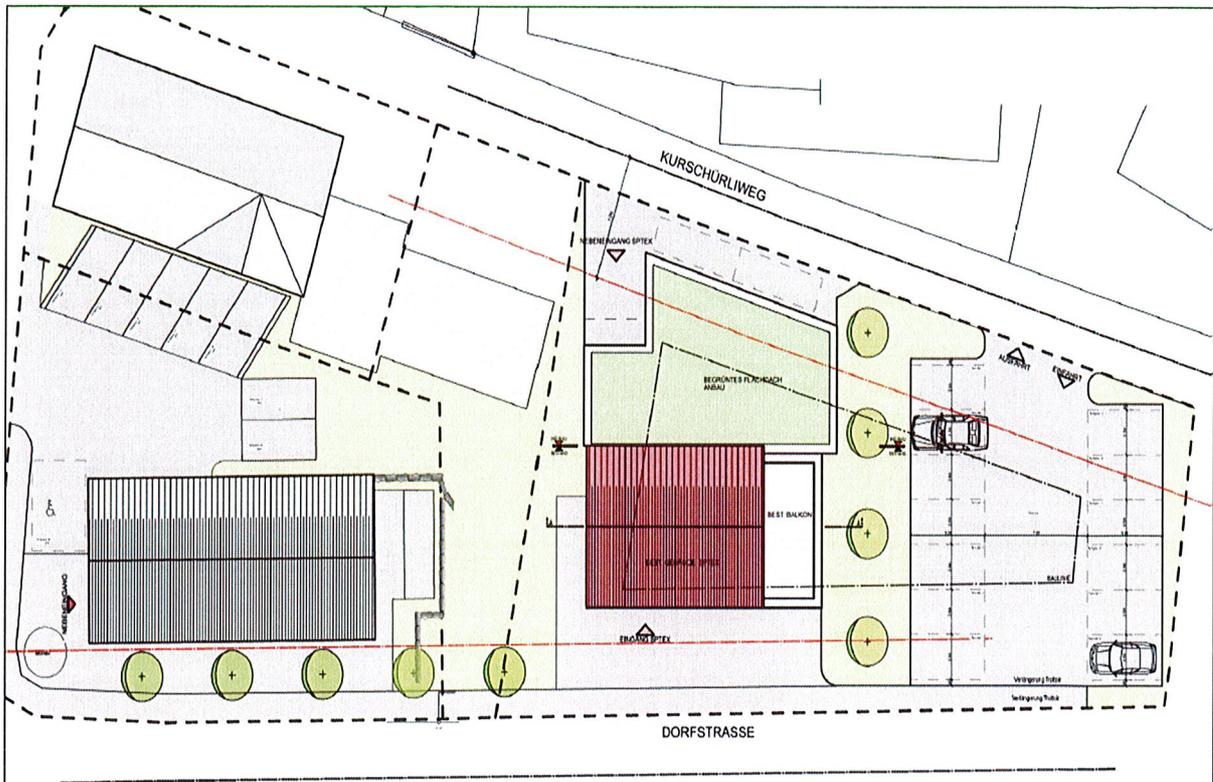
Untergeschoss:



Die heutige Parkplatzsituation des Geschäftshauses Dorfstrasse 27 ist unbefriedigend. Die heutigen Parkplätze grenzen direkt an die Kantonalstrasse und das Herausfahren erfolgt rückwärts auf die Kantonalstrasse, was ein Risiko für Strassenbenützer und Fussgänger darstellt. Aus diesem Grund sollen diese Parkplätze aufgehoben oder parallel zur Strasse angeordnet werden. Stattdessen werden auf der angrenzenden Landparzelle (Wiese) im Ei-

gentum der Gemeinde Plaffeien, 13 neue Parkplätze erstellt. Mit diesen zusätzlichen Parkplätzen werden auch die heutigen Garagenplätze, welche dem Ausbau weichen müssen, sowie Parkplatzengpässe beim Gemeindehaus bei Sitzungen mit einer grösseren Anzahl Sitzungsteilnehmer, behoben.

Umgebungsplan:



Baukosten auf Grundlage der Grobkostenschätzung des Architekten:

• Vorbereitungsarbeiten / Abbrüche	Fr. 50'000.00
• Sanierung bestehender Gebäudeteil EG innen (475 m3)	Fr. 300'000.00
• An-/Neubau (rund 1'200 m3)	Fr. 900'000.00
• Umgebungsarbeiten (Grünanlagen / Parkplätze)	Fr. 150'000.00
• Bewilligungsgebühren / Anschlussgebühren / Unvorhergesehenes	Fr. 80'000.00
• Provisorien der Spitex *	Fr. 0.00
• Ausstattungen (Möbel, Vorhänge, spezielle Ausstattungen) *	Fr. 0.00
* Zu direkten Lasten des Vereins Spitex Sense	

Total Baukosten **Fr. 1'480'000.00**

Der Verein Spitex Sense ist für die Neuausstattung der Räumlichkeiten wie auch für die räumliche Übergangslösung während der Bauphase selbst verantwortlich und trägt die diesbezüglichen Kosten.

Finanzierungsplan:

• Baukosten	Fr. 1'480'000.00
• ./ Entnahme Zivilschutzfonds (100 Schutzplätze zu Fr. 1'500.00)	- Fr. 150'000.00

Total Nettokosten **Fr. 1'330'000.00**

Finanzielle Auswirkungen:

Jährliche Folgekosten (im 1. Jahr nach Projektende)

• Schuldendienst 1,25% auf Fr. 1'330'000.00	Fr.	16'615.00
• Schuldentilgung 1% auf Fr. 1'330'000.00 (gemäss Gemeindegesetz)	Fr.	13'000.00
• Geschätzter Anstieg der Betriebskosten (vorab Energiekosten)	Fr.	3'085.00
• Wegfall Archivraum Kurschürliweg	- Fr.	3'700.00

Total Mehrausgaben netto	Fr.	29'000.00
---------------------------------	------------	------------------

• ./.. Zusätzlicher Mietzins	- Fr.	25'625.00
------------------------------	-------	-----------

Total Folgekosten neue Parkplätze (Zivilschutzraum kostenneutral)	Fr.	3'375.00
--	------------	-----------------

Die Spitex bezahlt heute einen Mietzins von jährlich Fr. 32'520.00 (Fr. 2'710.00 monatlich). Hiervon betreffen Fr. 13'200.00 (Fr. 1'100.00 monatlich) die 2 ½-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss (Dachwohnung). Mit Bezug der neuen Räumlichkeiten im Erdgeschoss wird diese Wohnung wieder zur Vermietung an eine Privatperson frei. Damit das Bauprojekt für die Gemeinde ohne Parkplätze und Zivilschutzraum kostenneutral bleibt, ist eine Erhöhung des jährlichen Mietzinses für die Spitex Sense von heute Fr. 32'520.00 auf neu rund Fr. 45'000.00 (rund Fr. 3'750.00 monatlich) vorgesehen; dies ohne die 2 ½-Zimmerwohnung, welche nach Bauende durch die Gemeinde Plaffeien wieder separat vermietet oder für einen gemeindeeigenen Zweck genutzt wird.

Mit dem Erweiterungsbau wird die Voraussetzung geschaffen, dass der Verein Spitex Sense auch in Zukunft seine Dienstleistungen in der Gemeinde Plaffeien effizient und bedarfsgerecht erbringen kann.

ANTRAG des Gemeinderates:

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, dem Um-, Anbau und Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 27 zustimmen und den dafür erforderlichen Bruttokredit von Fr. 1'480'000.00, respektive Nettokredit von Fr. 1'330'000.00 sowie das Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren, finanziert über gegebenenfalls vorhandene freie Kreditlimiten und aus der vorhandenen Reserve aus dem Fonds für Zivilschutzbauten, zu genehmigen.

10. Erschliessung und Kompetenzübertragung an den Gemeinderat zum Verkauf einer Baulandparzelle am Junkerweg/Rüttistrasse

a) Feinerschliessung mit Landtausch

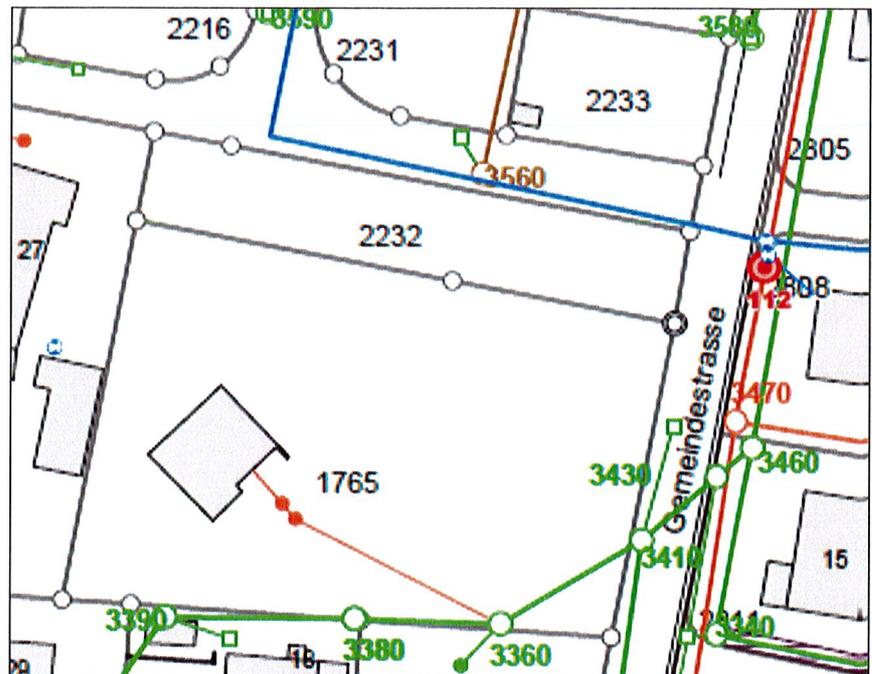
b) Kompetenzübertragung an den Gemeinderat bis zum Jahr 2021 zum Verkauf der Baulandparzelle Junkerweg/Rüttistrasse mit Festlegung des Landverkaufspreises

a) Feinerschliessung mit Landtausch

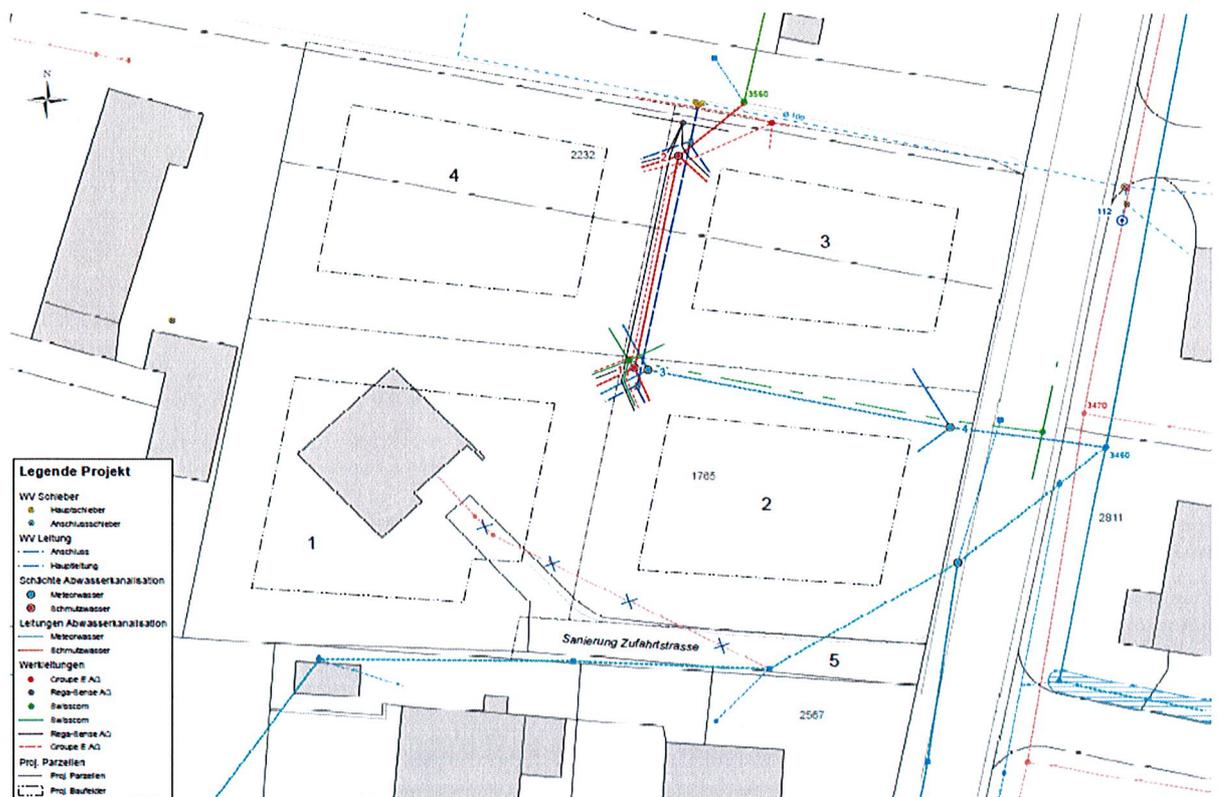
Der Eigentümer der Parzelle Artikel 1765 (Fläche 2'592 m²) der Gemeinde Plaffeien möchte seine Parzelle erschliessen und anschliessend verkaufen. Angrenzend zu dieser Parzelle besitzt die Gemeinde Plaffeien einen Landstreifen von 685 m² (Parzelle Artikel 2232). Beide Parzellen befinden sich in der Wohnzone schwacher Dichte.

Eine Bebauung der Parzelle Artikel 2232 der Gemeinde ist aufgrund der geringen Breite heute ohne Landtausch oder Strassenaufhebung nicht möglich. Ebenso ist auch eine optimale verdichtete Ausnützung der Parzelle Artikel 1765 mit der heutigen Parzellierung nicht möglich.

Ausgangssituation:



Vorab hat das Bauamt der Gemeinde erste Vorschläge einer möglichen Parzellierung und Erschliessung erarbeitet und es fanden Vorbesprechungen zwischen Eigentümer und Gemeinde statt. In der Folge wurde das Ingenieurbüro Ernst Fuchs AG mit der Ausarbeitung eines Erschliessungs- und Parzellierungsplanes beauftragt und das Projekt liegt nun zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vor.



Mit der vorgesehenen Parzellierung entstehen 3 Parzellen für den privaten Eigentümer von 940 m² (bebaut mit bestehendem Wohngebäude), 747 m² (Bauparzelle) und 807 m² (Bauparzelle) sowie 1 Bauparzelle für die Gemeinde Plaffeien von Fr. 685 m². Der Erschliessungskostenanteil der Gemeinde Plaffeien für die Gemeindeparzelle werden inklusive dem vorgesehenen Landtausch mit Fr. 34'250.00 (Fr. 50.00/m²) veranschlagt.

b) Kompetenzübertrag an den Gemeinderat bis zum Jahr 2021 zum Verkauf der Baulandparzelle Junkerweg/Rüttistrasse mit Festlegung des Landverkaufspreises

Für die vorgesehene Gemeindeparzelle besteht bereits eine schriftliche Vorreservation. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung eine Kompetenzübertragung an den Gemeinderat zum Verkauf dieser Baulandparzelle der Gemeinde von 685 m² zum Landverkaufspreis von Fr. 170.00 pro m² zu den üblichen Landverkaufsbedingungen (= Fr. 116'450.00 Verkaufserlös). Die heutige Parzelle ist nicht aktiviert, womit aus dem beabsichtigten Verkauf ein Bruttobuchgewinn von Fr. 82'000.00 resultiert.

ANTRAG des Gemeinderates

- a) In Anbetracht der vorgenannten Tatsachen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, diesem Landtausch inklusiv Feinerschliessung der Baulandparzelle am Junkerweg/Rüttistrasse zuzustimmen und das Kredit- und Darlehensaufnahmebegehren von brutto Fr. 34'250.00 zu genehmigen.
- b) Unter der Voraussetzung, dass dem Landtausch und der Feinerschliessung der Baulandparzelle von 685 m² am Junkerweg/Rüttistrasse zugestimmt wird, beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung eine Kompetenzerteilung an den Gemeinderat bis zum Jahr 2021 zum Verkauf dieser Baulandparzelle zum Verkaufspreis von Fr. 170.00 pro m² zu den üblichen Landverkaufsbedingungen.

11. Verschiedenes

Dankesworte

Der Gemeinderat dankt bei dieser Gelegenheit im Besonderen:

- Allen Bürgerinnen und Bürger für das gewährte Vertrauen;
- Allen Steuerpflichtigen, welche ihre Steuern, Gebühren und Abgaben immer pünktlich bezahlen;
- Allen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, welche ihre Rechte und Pflichten wahrnehmen und sich für das öffentliche Gemeinwesen interessieren und für das Wohlergehen der Gemeinschaft einsetzen;
- Allen Kommissions- und Arbeitsgruppenmitgliedern für ihre treue Pflichterfüllung und den Einsatz zum Wohle der Gemeinschaft;
- Allen Angestellten in der Verwaltung, Schule, Kommunalequipe, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Nebenamt sowie allen weiteren Personen für den pflichtbewussten Einsatz.

GEMEINDERAT VON PLAFFEIEN

Plaffeien, 2. April 2019 GR/MM/BG/FB/RM