



GEMEINDE  
PLAFFEIEN

## **Botschaft an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Plaffeien zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2023**

### **EINLADUNG**

Sehr geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat lädt Sie freundlich zu den folgenden Anlässen ein:

**Ausserordentliche Gemeindeversammlung am Mittwoch, 15. Februar 2023, um 20.00 Uhr,**  
in der Mehrzweckhalle der OS Plaffeien

**Öffentliche Informationsveranstaltung am Mittwoch, 1. Februar 2023, um 19:30 Uhr** in der  
Mehrzweckhalle der OS Plaffeien zu **Traktandum 2 «Dorfentwicklung Plaffeien23 Kauf Lie-  
genschaft «Hotel Alpenklub»».**

Vorgängig der Informationsveranstaltung besteht die Möglichkeit am **Mittwoch, 1. Februar 2023,**  
**von 17:30 bis 19:00 Uhr öffentlich zugängliche Räumlichkeiten des «Hotel Alpenklub» zu**  
**besichtigen.**

Der Gemeinderat dankt Ihnen für das Interesse und freut sich, Sie an der öffentlichen Informati-  
onsveranstaltung vom 1. Februar 2023 sowie an der ausserordentlichen Gemeindeversamm-  
lung vom 15. Februar 2023 begrüßen zu dürfen.

Freundliche Grüsse

### **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Margrit Mäder  
Gemeindeschreiberin



Daniel Bürdel  
Gemeindeammann

**Traktanden:**

1. Protokoll zweite ordentliche Gemeindeversammlung vom 25. November 2022
2. Dorfentwicklung Plaffeien23: Kauf Liegenschaft «Hotel Alpenklub»
3. Verschiedenes

**Verzicht auf den Versand zusätzlicher Unterlagen**

Wie bereits bei den vergangenen Gemeindeversammlungen, verzichtet der Gemeinderat aus ökologischen Gründen auf den Versand der zusätzlichen Unterlagen. Diese Unterlagen werden spätestens 10 Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Webseite von Plaffeien publiziert. Gerne stellt Ihnen das Team der Gemeindekanzlei auf Wunsch die Unterlagen per Post zu. Diese können auch in Papierform auf der Gemeindekanzlei abgeholt werden. Jenen Personen, die sich auf der Bezugsliste haben eintragen lassen, werden alle Unterlagen automatisch auf dem Postweg zugestellt.

**Anmerkung:**

- a) An der Gemeindeversammlung von Plaffeien stimm- und wahlberechtigt ist, wer das 18. Altersjahr zurückgelegt und Wohnsitz in der Gemeinde hat:
  - 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.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Protokoll zweite ordentliche Gemeindeversammlung vom 25. November 2022</b>	
1.1 Einleitung.....	1
1.2 Antrag Gemeinderat.....	1
<b>2. Dorfentwicklung Plaffeien23: Kauf Liegenschaft «Hotel Alpenklub»</b>	
2.1 Einleitung.....	2
2.2 Ausgangslage.....	2
2.3 Darüber wird abgestimmt.....	3
2.4 Aus der Geschichte des «Hotel Alpenklub».....	3
2.5 Liegenschaftsbeschrieb «Hotel Alpenklub».....	4
2.6 Plaffeien23 - Dorfentwicklung.....	5
2.7 Wie kann die Liegenschaft «Hotel Alpenklub» künftig genutzt werden?.....	6
2.8 Wie ist das Finanzierungskonzept zum Kauf der Liegenschaft «Hotel Alpenklub»?.....	6
2.9 Wie ist das Vorgehenskonzept nach dem Kauf der Liegenschaft «Hotel Alpenklub»?.....	9
2.10 Antrag Gemeinderat.....	9
<b>3. Verschiedenes.....</b>	<b>9</b>
Verabschiedung von Andreas Stalder als Gemeinderat von Plaffeien.....	9
Nächste ordentlichen Gemeindeversammlung am Freitag, 28. April 2023.....	9

## **1. Protokoll zweite ordentliche Gemeindeversammlung vom 25. November 2022**

### **1.1 Einleitung**

Das 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. Link zum Protokoll: [www.plaffeien.ch/sitzung](http://www.plaffeien.ch/sitzung)

### **1.2 ANTRAG Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Protokoll der zweiten ordentlichem Gemeindeversammlung vom 25. November 2022 zu genehmigen.



auf dieser Basis erwirtschaftet werden könnten. Daraus wurde ein Kaufpreis für die Liegenschaft abgeleitet, welcher auf den möglichen Mieterträgen sowie einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals basiert.

### 2.3 Darüber wird abgestimmt

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Kauf der Liegenschaft «Hotel Alpenklub» zum Preis von CHF 1'550'000.00 (inkl. Handänderungs- und Verschreibungskosten) sowie dem Plankredit von CHF 140'000.00 für die Vertiefung des Nutzungskonzeptes der gemeindeeigenen Liegenschaften und die Erarbeitung des Vorprojektes als Basis für die Bestimmung des Investitionskredites zuzustimmen.

### 2.4 Aus der Geschichte des «Hotel Alpenklub»

Das heimelige Dorf Plaffeien mit seinen alten Holzhäusern wurde am 31. Mai 1906 in Schutt und Asche gelegt. Beim Wiederaufbau wurde das neue Dorf Plaffeien in eine Anzahl mehr oder weniger regelmässige Rechtecke «à la Mannheim» eingeteilt. Um der Feuergefahr entgegenzuwirken, wurden die neuen Häuser mit Mauerwerk erstellt und die Dächer mit Ziegeln eingedeckt. Der vom Staatsrat ernannte Ingenieur Humbert Donzelli beeinflusste den Wiederaufbau massgeblich.

Vor dem Brand hatte das Dorf Plaffeien einen ländlichen Charakter. Das neue Dorf wurde im modernen, eher städtischen Baustil aufgebaut. Nicht alle fanden Gefallen daran. So war auch das neue «Hotel Alpenklub», erstellt 1908 von Ingenieur Humbert Donzelli, nach den Plänen der Architekten Broillet und Wulffleff, für manche Zeitgenossen ein gewöhnungsbedürftiger monumentaler Bau.



**Das neue «Hotel Alpenklub»  
erbaut 1908**

## 2.5 Liegenschaftsbeschrieb «Hotel Alpenklub»



© Bundesamt für Landestopografie, Staat Freiburg (Stand 13.01.2023 nicht rechtsverbindlich)

Die Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 277 an der Dorfstrasse 17 in 1716 Plaffeien beträgt 1'255 m<sup>2</sup> und ist bebaut. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Plaffeien liegt die Parzelle in der «Schutzzone Dorf» und ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

### Informationen zum Eigentum (Nachführung eidgenössisch)

Eigentum
Beyeler Ruth

### Grundstückbeschreibung

Grundstück Nr.	Art	Plan Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Strasse / Lokalname
277	LIG	7	1'255	Dorfstrasse

Bodenbedeckung	Fläche m <sup>2</sup>	Strasse / Lokalname
Garten	43	Dorfstrasse
Strasse	37	Dorfstrasse
Platz (befestigt)	637	Dorfstrasse

Gebäude/Bauten	Vers. Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Strasse / Lokalname
Hotel	17	449	Dorfstrasse
Buvette (Teil, unterirdisch)	17		
Garage	17a	35	Dorfstrasse
Einstellraum, Remise	17b	54	Dorfstrasse

© Bundesamt für Landestopografie, Staat Freiburg (Stand 13.01.2023 nicht rechtsverbindlich)

Die Liegenschaft befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und ist im Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter mit Wert B, Schutzkategorie 2 eingestuft.

Die Schutzkategorie 2 bedeutet, dass die Hülle (Fassade und Bedachung) und die dazugehörenden charakteristischen und dekorativen Elemente, die Haupttragstruktur und der Rohbau, die Sekundärtragstruktur und der Ausbau, die allgemeine Anordnung der Innenräume und die wesentlichen Elemente der Innenausstattung sowie die Umgebung zu schützen sind.

Dies erschwert die Bewilligungsfähigkeit baulicher Massnahmen, dessen Eingriffstiefe detailliert in Zusammenarbeit mit dem Amt für Kulturgüter abgestimmt werden muss.

Heute beherbergt das «Hotel Alpenklub» im Erdgeschoss einen Gastronomiebetrieb mit Gaststube, ein Säali und Gastküche.

An der Ostfassade ist im Erdgeschoss ein kleiner Kinosaal für rund 40 bis 50 Personen angebaut, welcher jedoch nicht mehr in Betrieb ist.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein grosser Saal mit drei dazugehörenden Serviceräumen, welcher noch heute für Anlässe, Versammlungen und Bankette genutzt wird. Auf demselben Geschoss befindet sich auch die Wohnung der Eigentümer.

Im 2. und 3. Obergeschoss befinden sich Hotelzimmer mit Etagendusche und Etagen-WC. Die Hotelzimmer werden nicht mehr alle genutzt. An der Ostfassade über dem Kinosaal beziehungsweise über dem grossen Saal ist eine Dachterrasse, die vom Korridor der Hotelzimmer zugänglich ist.

Der Dachstock ist nicht ausgebaut und wird als Estrich genutzt. Im Keller befinden sich die Wäscherei, die Heizung, sowie das Lager.

Die Liegenschaft ist auf dem Stand seiner Entstehung und bautechnisch in allen Gewerken in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Gebäudehülle, die Haustechnik und der Innenausbau müssen vollumfänglich erneuert und an die heutigen gesetzlichen und energetischen Anforderungen angepasst werden. Eine Abstimmung zwischen dem Amt für Energie sowie dem Amt für Kulturgüter für die Definition der Massnahmen ist notwendig, da die jeweiligen Vorschriften und Anforderungen in denkmalgeschützten Bauten häufig abweichen.

Die Liegenschaft weist einen beträchtlichen Sanierungsbedarf auf, wodurch mit einem entsprechend hohen finanziellen Aufwand für die Sanierung zu rechnen ist.

Zudem ist die Erdbebensicherheit bei älteren Gebäuden in den allermeisten Fällen mit zusätzlichen baulichen Massnahmen zu gewährleisten. Dies ist mit grösster Wahrscheinlichkeit auch beim «Hotel Alpenklub» zu erwarten.

Der Einbau einer Liftanlage ist für zukünftigen Nutzungen zwingend. Dies ist in der denkmalgeschützten Liegenschaft sowohl eine technische Herausforderung wie auch ein finanzieller Mehraufwand.

Es ist zu erwarten, dass Gebäudeschadstoffe in Dämmungen, Dichtstoffen und verbauten Materialien vorhanden sind, welche durch Spezialfirmen rückgebaut und entsorgt werden müssen. Dies wird im Rahmen der weiteren Projektarbeiten angegangen.

Zudem sind die Parkierungsmöglichkeiten auf dem Grundstück beschränkt. Jedoch sind für eine öffentliche resp. halböffentliche Nutzung genügend öffentliche Parkplätze im Dorfzentrum vorhanden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Liegenschaft mit ihrer attraktiven historischen Architektur das Zentrum von Plaffeien prägt. Der hohe Sanierungsbedarf sowie der denkmalpflegerische Schutz bedeuten bautechnisch und finanziell grosse Herausforderungen. Der notwendige Aufwand für die Sanierung ist gross und die Eingriffsmöglichkeiten für bauliche Anpassungen für ertragsstarke Nutzungsmöglichkeiten durch den Schutzstatus eingeschränkt. Die Fassade ist geschützt und kann daher nicht verändert werden. Bauliche Massnahmen in den Innenräumen werden nur im Konsens mit den Behörden erfolgen können.

Demgegenüber bietet die Liegenschaft aufgrund der markanten historischen Architektur und ihrer Lage mitten im Zentrum von Plaffeien ein enormes Potenzial für eine wert- und nachhaltige Dorfentwicklung.

## **2.6 Plaffeien<sup>23</sup> - Dorfentwicklung**

Die Liegenschaft «Hotel Alpenklub» soll im Rahmen der Dorfentwicklung zu einem zentralen und prägnanten Gebäude mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen umgestaltet werden – zu einem Begegnungsort für die ganze Bevölkerung. Die Liegenschaft bildet in diesem Zusammenhang ein zentrales Element für die gewünschte Belebung des Dorfkernes.

Vor diesem Hintergrund sind Gastronomie- und Kulturangebote, Veranstaltungsmöglichkeiten, gemeindenahe Nutzungen sowie die Aufwertung der bestehenden Umgebungsflächen mittels Ausgestaltung zu

einem Dorfplatz zentral. Das Gebäude soll ausserdem als Baukörper in seinen möglichst ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden, indem die Anbauten der Kegelbahn und der Garage rückgebaut werden.

## **2.7 Wie kann die Liegenschaft «Hotel Alpenklub» künftig genutzt werden?**

Die Nutzungsideen für das neue Dorfzentrum sollen grundsätzlich bestehende und funktionierende Angebote in Plaffeien nicht konkurrenzieren. Ziel ist vielmehr deren sinnvolle Ergänzung mit neuen Angeboten, welche den Bedürfnissen, wie sie im Rahmen des Projektes Plaffeien<sup>23</sup> formuliert wurden, entsprechen.

Die heutige Umgebung ist asphaltiert und wird als Verkehrsfläche bzw. Parkplatz genutzt. Vor dem Gebäude befinden sich zweckdienlich Tische und Aussenbestuhlung für die Bewirtung von Gästen. Eine Aufwertung des Platzes zwischen Gebäude und Strasse muss im Rahmen einer Sanierung unbedingt angestrebt werden. Um dem Anspruch einer höheren Qualität der öffentlichen Aussenräume, eines schöneren Dorfbildes und an einen Dorfplatz gerecht zu werden, muss sowohl eine Verbindung zur Erdgeschossnutzung gewährleistet sein wie auch die Fläche zu einem Zentrumsplatz umgestaltet werden. Die Anordnung und Verbindungen zu den Bushaltestellen sind bei den Überlegungen einzubeziehen.

Ein Treffpunkt für Jung und Alt mit einem reduzierten Gastronomieangebot könnte ergänzt mit Kulturveranstaltungen wie Filmvorführungen, Jass-Nachmittage, ein Angebot für Eltern mit einem Mittagstisch (Catering) und Aufenthaltsmöglichkeiten oder ganze einfach Raum für die Entfaltung von neuen Ideen sind als öffentliche und halböffentliche Nutzungen im Erdgeschoss denkbar sein. Die aktuelle Nutzung kann in ihrer heutigen Ausdehnung reduziert werden. Somit würde ein grosszügiger Platz für die Umsetzung von vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten frei.

Der grosse Saal im 1. Obergeschoss ist für Versammlungen und Bankette zentral. Die Gemeinde will den Saal erhalten. Die Herausforderung dabei ist, diese Saalfläche wirtschaftlich, das heisst möglichst oft ertragswirksam zu nutzen. Dazu soll der Saal weiterhin für verschiedene Nutzungen öffentlich zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll mit der Anordnung der notwendigen Nebenräume eine effiziente Bewirtschaftung des Saals sichergestellt werden.

Das 2. und 3. Obergeschoss bietet sich mit den heutigen Hotelzimmerlayouts für einen Ausbau zu einem Geschoss mit Wohnungen an. Die vorhandenen Balkone sind für heutige Ansprüche allerdings zu klein, und zusätzliche Balkone sind nicht realisierbar, da die Fassade geschützt ist. Denkbar wären jedoch betreute Alterswohnungen oder Wohnungen für Alters-Wohngemeinschaften. Als Alternative zu einer Wohnnutzung bietet sich eine Umnutzung zu Büroflächen an. Mögliche Nutzer wären nebst der Gemeinde selbst sowie gemeindenahen Betriebe wie beispielsweise die Spitex auch der Betrieb von Bürogemeinschaften für Kleinunternehmen und Start-Up's oder Co-Working-Spaces. Zwingende Voraussetzung wäre ein Lifteinbau.

Der Estrich im Dachgeschoss birgt aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit über eine schmale und steile Treppe, der geringen Raumhöhe sowie der Stützen und Streben der Holzkonstruktion im Raum wenig Nutzungspotential. Alternative Nutzungsmöglichkeiten sind wenig realistisch. Prüfwert in einem Sanierungsprojekt wäre allenfalls der Rückbau der Geschossdecke über dem 3. Obergeschoss und eine Verbindung des Estrichs mit dem darunterliegenden Raum, um eine Überhöhe der Räume zu generieren. Das Kosten-Nutzenverhältnis ist in jedem Fall kritisch zu prüfen.

## **2.8 Wie ist das Finanzierungskonzept zum Kauf des «Hotel Alpenklub»?**

Um einen Kaufpreis zu berechnen, wurde die Ertragswertschätzungsmethode angewendet. Dabei sind nebst dem Kaufpreis für die Liegenschaft ebenfalls die Sanierungskosten sowie das Ertragspotenzial abzuschätzen.

Die Grobschätzung der Kosten für die Sanierung und Umnutzung basiert auf Bauabrechnungen vergleichbarer denkmalgeschützter Objekte. Hervorzuheben sind die Aufwände für die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudehülle, der Haustechnik sowie die Kosten für die Umnutzung der Obergeschosse. Die zu erwartenden Investitionen sind im Vergleich zu einem Neubauprojekt verhältnismässig hoch. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Liegenschaft seit Jahren wenig unterhalten und erneuert wurde und dass die Renovationsarbeiten zwingend mit den Behörden, insbesondere mit dem Amt für Kulturgüter, abgesprochen werden müssen. Dies kann dazu führen, dass Bauteile verhältnismässig aufwändig renoviert werden müssen.

Eine erste Grobschätzung der Sanierungskosten (+/- 25 %) ergibt einen Investitionsbedarf von CHF 5.52 Mio. inkl. 7.7% MwSt.

Grobkostenschätzung Sanierung +/- 25% (Mäder + Luder Architekten AG)			
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>CHF 320'000</b>
	Bausubstanzuntersuchungen	60'000	
	Rückbauten	100'000	
	Schadstoffsanierungen	160'000	
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäudekosten exkl. Honorare</b>		<b>CHF 3'800'000</b>
	21 Rohbau 1	800'000	
	22 Rohbau 2	460'000	
	23 Elektroanlagen	400'000	
	24 Heizungs- Lüftungsanlagen	380'000	
	25 Sanitäranlagen	650'000	
	26 Transportanlagen	60'000	
	27, 28 Ausbau1, Ausbau 2	1'050'000	
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebungskosten</b>		<b>CHF 200'000</b>
	Umgebung / Beläge / Bepflanzung	200'000	
<b>BKP 5</b>	<b>Nebenkosten</b>		<b>CHF 450'000</b>
	Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen etc.	230'000	
	Rückstellungen, Reserven	220'000	
<b>BKP 6</b>	<b>Honorare</b>		<b>CHF 750'000</b>
	Honorare Architekt, Fachplaner, Spezialisten	750'000	
<b>TOTAL</b>	<b>Sanierungskosten inkl. MwSt 7.7 %</b>		<b>CHF 5'520'000</b>

Grundlage für die Schätzung der erzielbaren Erträge bildet ein Nutzungskonzept, welches die Vermietung der Liegenschaft vorsieht, sowie regionale Marktpreise, welche für die verschiedenen Nutzungen erzielt werden können. Bei den Dienstleistungsf lächen im Erdgeschoss (wie bspw. Bibliothek, Ludothek) sowie im 1. Obergeschoss (Saal als Büro-Dienstleistungsf lächen) stützen sich die eingesetzten Mieterträge pro Nutzfläche auf die gängigen Mietpreise im regionalen Immobilienmarkt. Bei der Erdgeschossfläche für das Café mitsamt Kinosaal, welches als Dorfzentrum mit Kulturangeboten funktionieren könnte, wurde bewusst ein tiefer Ertrag eingestellt. Dies, um auf der doch verhältnismässig grossen Fläche einen Kultur- und Gastrobetrieb zu ermöglichen und diesen nicht mit hohen Fixkosten zu belasten. Für die Obergeschosse wurde von der Nutzung als ausgebaute Büroflächen resp. als sanierte Wohnungen ausgegangen. Für die Nutzung des Raumes im Untergeschoss als Multifunktionsraum wurde zudem eine sehr moderate Miete eingesetzt.

Eine Schätzung der Mieterträge auf Basis des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes ergibt ein Potenzial für einen jährlichen Mietertrag von CHF 160'000.00.

Beschrieb				Kennzahlen		Ertrag		
				Anzahl	NF Total	Miete pro Jahr	CHF/m <sup>2</sup> *a	Miete pro Mt.
	UG	Gewerbe	Multifunktionsraum	1	82m <sup>2</sup>	CHF 4'920	CHF 60	CHF 410
	EG	Gewerbe	Gastronomie, Küche, Kinosaal	1	211m <sup>2</sup>	CHF 21'100	CHF 100	CHF 1'758
	EG	Gewerbe	Sääli	1	95m <sup>2</sup>	CHF 17'100	CHF 180	CHF 1'425
	1. OG	Wohnen	Wirtwohnung 4.5 Zimmer (saniert)	1	98m <sup>2</sup>	CHF 19'600	CHF 200	CHF 1'633
	1. OG	Gewerbe	Grosser Saal (Nutzung als grosser Saal)	1	200m <sup>2</sup>	CHF 12'000	CHF 60	CHF 1'000
	1. OG	Gewerbe	Service Räume zu Saal; Büro Dienstleistung	1	30m <sup>2</sup>	CHF 5'400	CHF 180	CHF 450
	2. OG	Büro/Wohnen	Büroflächen ausgebaut oder betreutes Wohnen	1	226m <sup>2</sup>	CHF 45'200	CHF 200	CHF 3'767
	3. OG	Büro/Wohnen	Büroflächen ausgebaut oder betreutes Wohnen	1	210m <sup>2</sup>	CHF 42'000	CHF 200	CHF 3'500
	DG		Estrich	1	146m <sup>2</sup>	CHF -	CHF -	CHF -
<b>Total Gebäude</b>				<b>9</b>	<b>1298m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 162'000</b>	<b>CHF 125</b>	<b>CHF 14'000</b>
<b>Parkplätze</b>				<b>2</b>		<b>CHF 1'920</b>	<b>CHF 160</b>	<b>CHF 80</b>
<b>Total Gebäude</b>					<b>1298m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 162'000</b>		<b>CHF 14'000</b>
<b>Total Parkplätze</b>					<b>2</b>	<b>CHF 1'920</b>		<b>CHF 160</b>
<b>Gesamttotal</b>					<b>1298m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 160'000</b>		<b>CHF 14'000</b>

Schätzung der Mieterträge

Aufgrund des Zustandes der Liegenschaft und der daraus resultierenden geschätzten Kosten für Sanierung und Umnutzung sowie auf der Basis der eingestellten Erträge, kann mit Hilfe eines festgelegten Kapitalisierungsfaktors der resultierende Landwert berechnet werden. Dabei spielt der Kapitalisierungsfaktor eine zentrale Rolle.

Ein privater oder auch institutioneller Investor richtet seine Renditeanforderungen an das investierte Kapital seiner Geldgeber (Versicherte oder Aktionäre). Die Liegenschaft «Hotel Alpenklub» in Plaffeien bietet aus Sicht eines solchen Investors ein grosses Risiko und es ist unwahrscheinlich, dass eine genügende und sichere Rendite erzielt werden kann.

Demgegenüber müssen Investitionen der öffentlichen Hand nicht nur finanziell sichergestellt werden, sondern auch eine öffentliche Aufgabe wie die Entwicklung und Belebung des Dorfzentrums und der somit zu erreichenden höheren Lebensqualität, Rechnung tragen.

Auf der Basis der vorliegenden Erläuterungen wurde für die Liegenschaft «Hotel Alpenklub» an Dorfstrasse 17 in Plaffeien auf Basis der Ertragswertschätzung ein Kaufpreis berechnet. Im Rahmen der Verhandlungen wurde mit den Eigentümern der Kaufpreis von CHF 1.5 Mio. endverhandelt. Die Vertragsparteien haben einen Kaufvertrag vorbereitet, der vorbehältlich der Genehmigung des Kaufgeschäfts durch die Gemeindeversammlung beurkundet wird. Dazu wurde eine gemeinsame Absichtserklärung unterschrieben.

### Kaufkosten und Finanzierung

Kaufkosten / Finanzierung	Betrag in CHF
Kaufpreis Liegenschaft «Hotel Alpenklub»	1'500'000.00
Handänderungs- und Verschreibungskosten*	50'000.00
<b>Total Kaufkosten finanziert über frei verfügbare Mittel</b>	<b>1'550'000.00</b>

Finanzielle Auswirkungen	Betrag in CHF
Abschreibungssatz 3% nach HRM2 auf CHF 1'550'000.00	46'500.00
<b>Jährliche Folgekosten</b>	<b>46'500.00</b>

\* Die Gemeinde beantragt eine Befreiung des Liegenschaftskaufs von der Handänderungssteuer. Da eine entsprechende Steuerbefreiung noch nicht zugesichert ist, wird die Handänderungssteuer im Rahmen des Kreditbeschlusses vorerst in die Kaufkosten einbezogen. Der Gesetzestext über die Steuerbefreiung lautet wie folgt:

**635.1.1**  
**Gesetz über die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern (HGStG)**  
 vom 01.05.1996 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2021)

**Art. 9**

Befreiung von der objektiven Steuerpflicht – Grundstücksübertragungen

Von den Handänderungssteuern befreit sind:

- a1) Grundstückübertragungen an Gemeinden, Gemeindeverbände, Bürgergemeinden und Agglomerationen, sofern diese Grundstücke unmittelbar und dauernd für öffentliche Zwecke bestimmt sind;

### Unterstützungsbeitrag durch die Otto Mihm Stiftung (OMS)

Bereits im Rahmen des Projektes Plaffeien23 hat die Unternehmerfamilie Mihm Interesse an der künftigen Entwicklung des Dorfkerns Plaffeien bekundet und hat sich aktiv an den Diskussionen beteiligt. Die von der Familie Mihm gegründete OMS-Stiftung bezweckt u.a. die Unterstützung von Projekten der Gemeinde Plaffeien und der ganzen Region Schwarzsee zur Förderung der lokalen Wirtschaft im Sinne des Erhalts von Arbeitsplätzen und des Ausbaus des Tourismus sowie des kulturellen Angebots. Die Stiftung bezweckt ausschliesslich gemeinnützige und wohltätige Zwecke.

In diesem Rahmen hat sich die OMS-Stiftung bereit erklärt, für die Weiterentwicklung der öffentlichen Dienstleistungen und Nutzungen im Dorfkern Plaffeien einen einmaligen Betrag von CHF 2.5 Mio. für den Erwerb und die Sanierung des «Hotels Alpenklub» durch die Gemeinde Plaffeien zu sprechen. Damit sollen Nutzungsmöglichkeiten, mit welchen öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgt werden, ermöglicht werden.

Eine entsprechende schriftliche Zusage der OMS-Stiftung liegt hierfür vor.

## 2.9 Wie ist das Vorgehenskonzept nach dem Kauf der Liegenschaft «Hotel Alpenklub»?

Als nächster Schritt soll nach dem Kauf der Liegenschaft auf Basis der Überlegungen aus dem Projekt Plaffeien<sup>23</sup> eine weitergehende Bedarfsanalyse für öffentliche und halböffentliche Nutzungen durchgeführt werden.

Im Rahmen einer Arbeitsgruppe soll danach unter Berücksichtigung der drei Liegenschaften entlang der Dorfstrasse (Hotel Alpenklub, Gemeindehaus, Spitex-Gebäude) ein Gesamt-Nutzungskonzept erarbeitet werden. Dabei gilt es, zusätzlich notwendige Angebote in der Gemeinde sowie weitere mögliche Nutzungen zu erkennen, eine optimale Aufteilung der diversen Angebote auf die drei Liegenschaften zu erarbeiten, so dass die Idee einer Weiterentwicklung und Belebung des Dorfkernes erreicht werden kann. Für das «Hotel Alpenklub» wird zudem ein entsprechendes Pflichtenheft für die anstehenden Sanierungs- und Umnutzungsarbeiten erstellt und ein Vorprojekt inkl. Kostenschätzung erarbeitet, welches die Basis für einen durch die Gemeindeversammlung zu genehmigenden Investitionskredit bildet. Für diese erste Phase der Nutzungskonzeption der drei gemeindeeignen Liegenschaften und Vorprojektplanung des «Hotel Alpenklub» werden Kosten von CHF140'000.00 veranschlagt.

Auf Basis dieses Vorgehens wird die Einreichung eines Baugesuches ab Kauf der Liegenschaft vorbereitet. Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung sollen die Sanierungs- und Umbauarbeiten inklusive der Umgebungsarbeiten innerhalb von 18 Monaten umgesetzt werden.

### Planungskosten für ein Gesamt-Nutzungskonzept der drei Liegenschaften entlang der Dorfstrasse und Vorprojektplanung der Liegenschaft «Hotel Alpenklub»

Planungskosten / Finanzierung	Betrag in CHF
Planungskosten	140'000.00
<b>Total Planungskosten finanziert über frei verfügbare Mittel</b>	<b>140'000.00</b>

Finanzielle Auswirkungen	Betrag in CHF
Abschreibungssatz 10% nach HRM2 auf CHF 140'000.00	14'000.00
<b>Jährliche Folgekosten</b>	<b>14'000.00</b>

## 2.10 ANTRAG Gemeinderat

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, dem Kauf der Liegenschaft «Hotel Alpenklub» zum Preis von CHF 1'550'000.00 (inkl. Handänderungs- und Verschreibungskosten) sowie dem Planungskredit von CHF 140'000.00 für die Vertiefung des Nutzungskonzeptes der gemeindeeigenen Liegenschaften und die Erarbeitung des Vorprojektes als Basis für die Bestimmung des Investitionskredites zuzustimmen.

## 3. Verschiedenes

### Verabschiedung von Andreas Stalder als Gemeinderat von Plaffeien

Andreas Stalder wurde bei den ordentlichen Gemeindewahlen im Frühling 2021 in den Gemeinderat von Plaffeien gewählt. Er war zuständig für die Ressorts Abwasserentsorgung, Finanzen und Wirtschaft. Aus persönlichen Gründen hat Andreas Stalder per 31. Dezember 2022 als Gemeinderat demissioniert. Das Mandat als Vorstandspräsident des Abwasserverbandes der Region Sense-Oberland führt Andreas Stalder gemäss den statutarischen Bestimmungen bis zur nächsten Delegiertenversammlung im April 2023 weiter. An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2023 wird Andreas Stalder offiziell als Gemeinderat verabschiedet und geehrt. Der Gemeinderat dankt Andreas Stalder bestens für sein geschätztes Engagement und wünscht ihm alles Gute.

Die **nächste ordentliche Gemeindeversammlung** findet am **Freitag, 28. April 2023**, um 20.00 Uhr im «Hotel Alpenklub» in Plaffeien statt.

## DER GEMEINDERAT VON PLAFFEIEN