



GEMEINDE  
PLAFFEIEN

---

## Botschaft an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Plaffeien vom 26. April 2024

### EINLADUNG

Sehr geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

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

**Freitag, 26. April 2024, um 20:00 Uhr,  
in der "Mehrzweckhalle Plaffeien"**

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

Freundliche Grüsse

### IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Roland Fasel  
Gemeindeschreiber



Daniel Bürdel  
Gemeindeammann

Traktanden		Seite
1	Protokoll der 2. Gemeindeversammlung vom Freitag, 01. Dezember 2023	3
2	Jahresrechnung 2023	3
3	Finanzreglement	5
4	Projekt Gerinne Gypsera-Areal: Kreditbegehren	6
5	Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe	8
6	Planung Sanierung "Hotel Alpenklub": Planungskreditbegehren	9
7	Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee	17
8	Verschiedenes	18

**WICHTIGE MITTEILUNG:**

Sie haben die Möglichkeit, sich bei der Gemeindekanzlei (E-Mail [gemeinde@plaffeien.ch](mailto:gemeinde@plaffeien.ch), Telefon 026 419 90 10) auf die Bezugsliste eintragen zu lassen, damit Ihnen sämtliche Begleitdokumente zum Rundschreiben für die Gemeindeversammlung 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 ist, wer das 18. Altersjahr vollendet 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 Gemeindeschreiberei 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.

<b>1</b>	<b>Protokoll der 2. Gemeindeversammlung vom Freitag, 01. Dezember 2023</b>
----------	--

**EINLEITUNG**

Das Protokoll ist auf [www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung](http://www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung) und auf der Gemeindeverwaltung einsehbar oder kann verlangt werden. Wer sich auf der Bezugsliste eintragen liess, hat dieses persönlich mit separater Post zugestellt erhalten.

**ANTRAG**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung das Protokoll der 2. ordentlichen Gemeindeversammlung des Jahres 2023 zu genehmigen.

<b>2</b>	<b>Jahresrechnung 2023</b>
----------	----------------------------

**2.1 Ergebnisse der Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung 2023 der Gemeinde Plaffeien schliesst bei einem Gesamtaufwand von CHF 22'178'992.01 und einem Gesamtertrag von CHF 23'996'914.40 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 1'817'922.39 ab. Geplant war ein Verlust von CHF 166'281.00.

Zu diesem positiven Resultat führten vor allem noch nicht ausgeführter baulicher und betrieblicher Unterhalt sowie Mehreinnahmen im Bereich der Steuern.

Die detaillierte Jahresrechnung, Erläuterungen zur Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung sowie Finanzkennzahlen können unter [www.plaffeien.ch / Politik / Gemeindeversammlung / 26.04.2024 / 1. ordentliche Gemeindeversammlung / Dokumente / T02\\_Jahresrechnung 2023](http://www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung/26.04.2024/1.ordentlicheGemeindeversammlung/Dokumente/T02_Jahresrechnung2023) abgerufen werden.

Beschreibung	Erfolgsrechnung 2023 in CHF	Budget 2023 in CHF
Einnahme-/Aufwandüberschuss	1'817'922.39	- 166'281.00
Nettoinvestitionen der Investitionsrechnung	- 3'572'341.71	- 7'191'400.00
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'436'973.84	2'333'750.00
Abschreibungen passivierte Investitionsbeiträge	- 1'372'344.85	- 1'320'775.00
Einlagen in Fonds	977'218.12	1'026'040.00
Entnahmen aus Fonds	- 431'818.92	- 1'012'930.00
Finanzierungsüberschuss / Finanzierungsfehlbetrag	- 144'391.13	- 6'331'596.00

**2.2 Erfolgsrechnung**

Sachgruppengliederung

Aufwand	Erfolgsrechnung 2023 in CHF	Budget 2023 in CHF	Budget- abweichung in %
Personalaufwand	3'589'853.97	3'572'880.00	+ 0.50
Sachaufwand	4'695'604.15	6'190'166.00	- 24.10
Finanzaufwand	108'981.46	128'050.00	- 14.90
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'042'507.27	2'053'400.00	- 0.50
Entschädigungen Gemeinwesen	9'563'320.46	9'840'700.00	- 2.80
Einlagen in Fonds	977'218.12	1'026'040.00	- 4.80
Interne Verrechnungen	1'201'506.58	1'411'150.00	- 14.90
<b>Aufwand</b>	<b>22'178'992.01</b>	<b>24'222'386.00</b>	<b>- 8.40</b>

Ertrag	Erfolgsrechnung 2023 in CHF	Budget 2023 in CHF	Budget- abweichung in %
Steuereinnahmen	12'514'575.80	11'312'000.00	+ 10.60
Finanzertrag	413'050.35	382'725.00	+ 7.90
Entgelte	3'141'375.20	3'240'570.00	- 3.10
Verschiedene Erträge	75'360.58	211'015.00	- 64.30
Rückerstattungen	4'577'364.67	4'880'715.00	- 6.20
Entnahmen aus Fonds	431'818.92	1'017'930.00	- 57.60
Interne Verrechnungen	1'201'506.58	1'411'150.00	- 14.90
Entnahme aus Aufwertungsreserve	1'641'862.30	1'600'000.00	+ 2.60
<b>Ertrag</b>	<b>23'996'914.40</b>	<b>24'056'105.00</b>	<b>- 0.20</b>

### Zusammenzug der Erfolgsrechnung

Beschreibung	Erfolgsrechnung 2023 in CHF	Budget 2023 in CHF
Aufwand	22'178'992.01	24'222'386.00
Ertrag	23'996'914.40	24'056'105.00
<b>Ertrags- / Aufwandüberschuss</b>	<b>1'817'922.39</b>	<b>- 166'281.00</b>
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'436'973.84	2'333'750.00
Abschreibungen passivierte Investitionsbeiträge	- 1'372'344.85	- 1'320'775.00

### 2.3 Investitionsrechnung

Investitionen	Rechnung 2023 in CHF	Budget 2023 in CHF
Investitionsausgaben	5'002'207.81	12'783'500.00
Investitionseinnahmen	1'429'866.10	5'592'100.00
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>3'572'341.71</b>	<b>7'191'400.00</b>

### 2.4 Bilanz

Beschreibung	Stand per 01.01.2023 in CHF	Stand per 31.12.2023 in CHF	Anstieg (+) Rückgang (-) in %
Bilanzsumme	96'791'919.38	96'111'780.47	- 0.70
Finanzvermögen	20'098'895.44	17'904'047.41	- 10.90
Verwaltungsvermögen	76'693'023.94	78'207'733.06	+ 2.00
Fremdkapital	54'303'107.73	52'814'388.38	- 2.70
Fonds Spezialfinanzierungen	5'688'024.72	6'243'120.85	+ 9.80
Eigenkapital	36'800'786.93	37'054'271.24	+ 0.70

### 2.5 Eventualverpflichtungen

Beschreibung	Stand per 01.01.2023 in CHF	Stand per 31.12.2023 in CHF	Anstieg (+) Rückgang (-) in %
Gemeindeverbände	41'864.35	79'360.60	+ 89.60
Bürgschaften	22'362.00	18'635.00	- 16.70
Eventualverpflichtungen	702'629.65	841'459.00	+ 19.80

**2.6 Projektabrechnungen per 31.12.2023;****Sanierung Abwasser- und Wasserversorgungsleitung Limbach – Neubau Abwasserpumpwerk sowie Pumptrack Sellen****Sanierung Abwasser- und Wasserversorgungsleitung Limbach – Neubau Abwasserpumpwerk:**

An der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 wurde ein Kredit über insgesamt CHF 306'000.00 genehmigt. Davon betreffen CHF 124'000.00 die Wasserversorgung und CHF 182'000.00 die Abwasserentsorgung. Die Arbeiten konnten abgeschlossen werden und das Projekt schliesst mit Minderkosten von CHF 16'326.06 ab.

<b>Kostenvergleich</b>	<b>Beschluss</b> in CHF	<b>Abrechnung</b> in CHF	<b>Differenz</b> in CHF
Kredit Wasserversorgung	124'000.00	118'315.25	-5'684.75
Kredit Abwasserentsorgung	182'000.00	171'358.69	-10'641.31
<b>Total Bruttokredit</b>	<b>306'000.00</b>	<b>289'673.94</b>	<b>-16'326.06</b>

**Pumptrack Sellen:**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. November 2022 wurde das Projekt des Bikeclub Sense Oberland vorgestellt, einen Pumptrack mit Skills-Area über insgesamt CHF 350'000.00 zu bauen. Ein einmaliger Investitionsbeitrag der Gemeinde Plaffeien an den BSO über CHF 180'000.00 wurde genehmigt. Die Überweisung erfolgte Ende 2023.

<b>Kostenvergleich</b>	<b>Beschluss</b> in CHF	<b>Abrechnung</b> in CHF	<b>Differenz</b> in CHF
Kredit Investitionsbeitrag	180'000.00	180'000.00	0.00
<b>Total Bruttokredit</b>	<b>180'000.00</b>	<b>180'000.00</b>	<b>0.00</b>

**ANTRAG Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen und Beschlüsse, der Jahresrechnung 2023 bestehend aus Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung und Bilanz sowie den vorgestellten Projektabrechnungen wie vorliegend zuzustimmen.

<b>3</b>	<b>Finanzreglement</b>
----------	------------------------

**EINLEITUNG**

Die Gemeinde legt im Finanzreglement eine Aktivierungsgrenze für Investitionen fest. Geschäfte, welche die Aktivierungsgrenze nicht erreichen, werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Die Aktivierungsgrenze ist verbindlich und bestimmt langfristig, welche Ausgaben nur der Erfolgsrechnung des Ausgabejahres belastet und welche Ausgaben als Investitionen behandelt und während der Nutzungsdauer über die nachfolgenden Rechnungsjahre jährlich linear abgeschrieben werden. Dieser Schwellenwert ist im Finanzreglement der Gemeinde festgelegt. Er muss langfristig stabil bleiben und die finanzielle Fähigkeit des Gemeindegewesens widerspiegeln, um alle Ausgaben unter diesem Schwellenwert übernehmen zu können.

Folgende Gründe sprechen für die Erhöhung der Aktivierungsgrenze:

- Mit der Neuregelung erhält der Gemeinderat die Kompetenz, Kredite zwischen CHF 70'000.00 und CHF 100'000.00 ordentlich über die Erfolgsrechnung zu budgetieren, ein Gemeindeversammlungsbeschluss ist für Ausgaben bis CHF 100'000.00 nicht mehr erforderlich. Im Rahmen des ordentlichen Budgetprozesses haben die Finanzkommission und die Bürger Gelegenheit zur budgetierten Position Stellung zu nehmen und allfällige Änderungsanträge zu stellen.
- Das Aufbereiten von Geschäften zur Beantragung an einer Gemeindeversammlung umfasst aufwändige Arbeiten wie bspw. die Erstellung der Botschaft. Der ordentliche Budgetprozess ist für Ausgaben bis zu CHF 100'000.00 effizienter.
- Der Gemeinderat geht gemäss Erfahrung der letzten Jahre davon aus, dass pro Jahr 0 bis 3 Geschäfte/Projekte von dieser neuen Regelung betroffen sind (Ausgaben zwischen CHF 70'000.00 und CHF 100'000.00). Diese betreffen beispielsweise Sanierungen von Quartierstrassen, Wasser- und Abwasserleitungen, welche gemäss Vorgaben zwischen 40 und 80 Jahren abgeschrieben werden. Es wird zudem vermieden, dass Abschreibungen in der Grössenordnung zwischen CHF 1'000.00 und CHF 2'000.00 über 40 bis 80 Jahre der Erfolgsrechnung belastet werden. Projekte wie Leitungssanierungen werden zudem im GIS (Geoinformationssystem) vermerkt. Die Abklärungen bezüglich der Sanierungsbedürftigkeit und des Instandsetzungsbedarfes erfolgt somit über das GIS.

- Die wenigen Fälle, welche von der Neuregelung der Aktivierungsgrenze betroffen sind, fallen bei einem jährlichen Umsatz von rund CHF 24 Millionen nicht wesentlich ins Gewicht. Falls sich durch entsprechende Verbuchungen über die Erfolgsrechnung ein Jahresverlust ergibt, wird dieser mit der neuen Rechnungslegung HRM2 über das Eigenkapital abgebucht. Das Eigenkapital der Gemeinde Plaffeien ist per Ende 2023 mit mehr als CHF 22 Millionen gut ausgestattet und erlaubt, Ausgaben bis CHF 100'000.00 der Erfolgsrechnung zu belasten.
- Eine Aktivierungsgrenze von CHF 100'000.00 entspricht ca. 0.45% des jährlich in der Erfolgsrechnung ausgewiesenen Umsatzes der Gemeinde Plaffeien.

Vorprüfung durch den Kanton:

Das FinR wurde dem Amt für Gemeinden GemA zur Vorprüfung eingereicht und es erfolgte eine Stellungnahme ohne Einwände.

Das Regelwerk tritt nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und anschliessender Genehmigung durch die Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) in Kraft.

Das Finanzreglement ist einsehbar unter [www.plaffeien.ch / Politik / Gemeindeversammlung / 26.04.2024 / 1. ordentliche Gemeindeversammlung / Dokumente / T03\\_Finanzreglement](http://www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung/26.04.2024/1.ordentlicheGemeindeversammlung/Dokumente/T03_Finanzreglement) oder kann auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

#### **ANTRAG Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, das Finanzreglement (FinR) zu genehmigen.

## **4 Projekt Gerinne Gypsera-Areal: Kreditbegehren**

### **EINLEITUNG**

Das Gypsera-Areal in Schwarzsee ist das neuralgische Zentrum des kantonalen touristischen Entwicklungsschwerpunktes. In diesem Gebiet ist die Weiterentwicklung der touristischen Bauten und Anlagen geplant. Gemäss hydrologischem Gewässernetz des AfU Sektion Gewässer wird das Gypsera-Areal von mehreren eingedolten Gerinnen gequert. Zur Verbesserung der aktuellen Situation wird eine Reduktion der Überflutungsfahr des Areals durch Oberflächenwasser angestrebt. Ebenfalls werden mit der Massnahme die ortsplannerischen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Gypsera-Areales und des Ersatzes der Riggisalpbahn geschaffen.

In den letzten Jahren wurden bereits erste Terrainanpassungen für die Ableitung von Oberflächenwasser im Rahmen der Sanierung des Riggisalp- und Euschelsweges vorgenommen. Dennoch bleibt die Problematik des Oberflächenabflusses im Gypsera-Areal bestehen.



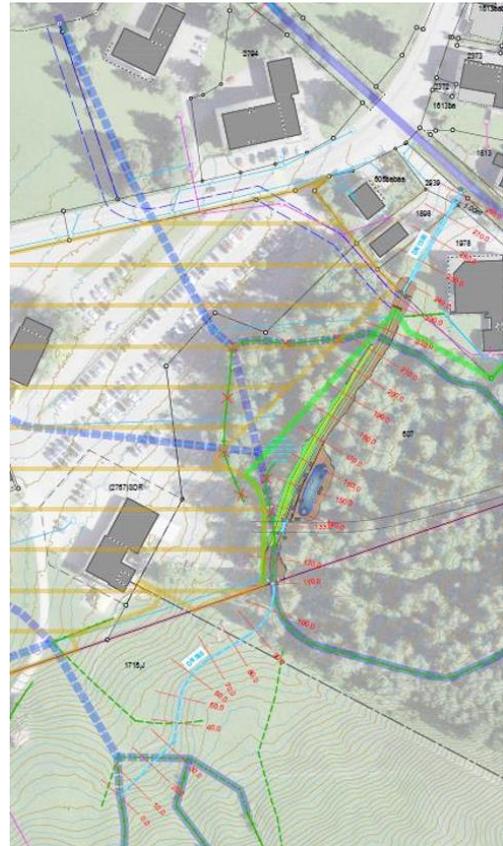
Abbildung 1 Ausschnitt Zonennutzungsplan Gypsera-Areal (Plan-Nr. 35318 – C2; noch nicht genehmigt)

Das Gypsera-Areal ist eines der wenigen Gebiete im Schwarzseetal, das nicht oder nur randlich von Gefahrenbereichen gemäss Naturgefahrenkarte überlagert wird. Die Karte "Oberflächenabfluss" zeigt jedoch auf, dass Teile des Areals durch abfliessendes Wasser betroffen sind. Mit den geplanten Massnahmen wird die Situation wesentlich verbessert und die einschränkenden Auflagen können reduziert und behoben werden.

Heute besteht für die Entwässerung ein Gerinnenetz aus Sickerleitungen und Entwässerungsgräben. Der ökologische Wert dieser Gerinne ist gering. Es ist vorgesehen, das Gypsera-Areal vom Oberflächenwasser zu entlasten.

Das Projekt sieht vor, oberhalb des Areals ein neues Gerinne anzulegen, welches durch den Gypserawald verläuft. Die bestehenden wasserführenden Gräben im offenen Gelände, wo sich im Winter die Skipiste befindet, werden nicht verändert, jedoch neu über eine Leitung in den Gypserawald abgeleitet. Im Wald wird neu ein offenes Gerinne erstellt. Die Einleitung in den Riggisalpbach erfolgt über eine Rohrleitung. Hierzu bestehen Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern.

Das neu anzulegende Gerinne im Wald wird strukturreich gestaltet. Zusätzlich wird ein Stillgewässer angelegt. Zudem soll die Beschattung des Waldes für das zukünftige Gerinne genutzt werden und im Bereich des neuen Gerinnes möglichst wenig schattenwerfendes Gehölz gefällt werden.



**Projektkosten (Grobkostenschätzung)**

Kostenübersicht Gesamtprojekt brutto	Betrag in CHF	
Regiearbeiten		15'000.00
Baustelleneinrichtung		5'000.00
Wasserbau Gerinne Gypsera		225'600.00
<b>Total Baumeisterarbeiten</b>		<b>245'600.00</b>
Projektierung, Bauleitung, Geometerarbeiten		59'120.00
Unvorhergesehenes		60'944.00
MWST	8.1 %	29'618.80
Rundung		4'717.20
<b>Total</b>		<b>400'000.00</b>

**Finanzierungsplan (Minimal-Subventionierung)**

Kostenübersicht Gesamtprojekt brutto	Betrag in CHF	
Projektkosten (nicht beitragsberechtig)		170'000.00
Projektkosten (beitragsberechtig)		230'000.00
Zu erwartende Subventionen (30 %)		-69'000.00
Restkosten zur Verteilung		331'000.00
Kostenübernahme durch die Kaisereggbahnen Schwarzsee AG	50 %	-165'500.00
<b>Kostenübernahme durch die Gemeinde Plaffeien</b>	<b>50 %</b>	<b>165'500.00</b>

**Finanzierungsplan (Maximal-Subventionierung)**

Kostenübersicht Gesamtprojekt brutto	Betrag in CHF	
Projektkosten (nicht beitragsberechtig)		170'000.00
Projektkosten (beitragsberechtig)		230'000.00
Zu erwartende Subventionen (60 %)		-138'000.00
Restkosten zur Verteilung		262'000.00
Kostenübernahme durch die Kaisereggbahnen Schwarzsee AG	50 %	-131'000.00
<b>Kostenübernahme durch die Gemeinde Plaffeien</b>	<b>50 %</b>	<b>131'000.00</b>

**Finanzielle Auswirkungen**

Jährliche Folgekosten (im 1. Jahr nach Projektende):

Ausgaben / Einnahmen		Betrag in CHF
Minimal-Subventionierung	Schuldendienst 1.0% von CHF 165'000.00	1'650.00
	Abschreibung 2.5% von CHF 165'000.00	4'125.00
	<b>Folgekosten im 1. Jahr</b>	<b>5'775.00</b>
Maximale-Subventionierung	Schuldendienst 1.0% von CHF 131'000.00	1'310.00
	Abschreibung 2.5% von CHF 131'000.00	3'275.00
	<b>Folgekosten im 1. Jahr</b>	<b>4'585.00</b>

**ANTRAG Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, das Kreditbegehren für das Projekt "Gerinne Gypsera-Areal" zu genehmigen.

<b>5</b>	<b>Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe</b>
----------	--

**EINLEITUNG**

Das System der Mehrwertabgabe wurde am 1. Januar 2018 im Rahmen der Umsetzung des überarbeiteten Bundesgesetzes über die Raumplanung eingeführt, das im März 2013 von der Bevölkerung mit einer Zustimmung von 62,9 Prozent angenommen wurde. Die Mehrwertabgabe zielt darauf ab, den erheblichen Vorteil auszugleichen, der durch eine Einzonung oder Nutzungsänderung von Grundstücken entsteht. Im Kanton Freiburg wurde die Mehrwertabgabe auf 20% des Mehrwertes definiert.

Die neuen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind, gestatten es den Gemeinden nun, eine kommunale Mehrwertabgabe auf Grundlage der kantonalen Regelungen zu erheben (Art. 113a Abs. 1a RPBG). Die kommunale Abgabe darf höchstens ein Viertel der kantonalen Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts betragen und wird von dieser abgezogen. Der Kanton wird weiterhin das gesamte Verfahren der Festsetzung, Bewertung und Erhebung durchführen, jedoch wird ein Teil der erhobenen Beträge an die Gemeinden ausgeschüttet, welche über ein entsprechendes Gemeindecodex verfügen (Art. 113c Abs. 5 RPBG). Die kantonale Gesetzgebung bestimmt den Höchstsatz der Gemeindeabgabe, der auf ein Viertel der kantonalen Mehrwertabgabe begrenzt ist, sowie die zulässigen Verwendungszwecke, die mit diesen Mitteln finanziert werden dürfen.

Die Gemeinde Plaffeien wendet das vom Kanton zur Verfügung gestellte Musterreglement an. Die Artikel 1 und 4 bis 6 wurden unverändert übernommen. In Artikel 2 legt die Gemeinde den Anteil an der kantonalen Abgabe und in Artikel 3 die Verwendungszwecke fest.

**Art. 2 Satz**

Die Gemeindeabgabe beträgt 25 % der kantonalen Abgabe.

**Art. 3 Verwendung der Gemeindeabgabe (Art. 113c Abs. 5 RPBG)**

Über die Gemeindeabgabe können insbesondere folgende Objekte, Verfahren und Planungen finanziell unterstützt werden:

- Regionale/ kommunale Studien zur Siedlungsentwicklung und -verdichtung
- die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
- die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.
- um die Planungskosten für obige Zwecke mitzufinanzieren.

Vorprüfung durch den Kanton:

Die RIMU hat die Gemeinde mündlich über den Stand der Vorprüfung informiert. Das Reglement wird positiv beurteilt, einzig wird aktuell noch abgeklärt, ob Art. 3 Punkt 5 als Verwendungszweck akzeptiert werden kann. Sollte die RIMU diesen Punkt in der Vorprüfung negativ beurteilen, wird er in der endgültigen Version ersatzlos gestrichen.

Rückmeldung des Preisüberwachers:

Der Preisüberwacher hat zum Regelwerk folgende Rückmeldung abgegeben:

*"Bei der Mehrwertabgabe dominiert offenkundig der rein fiskalische Charakter, der sich namentlich im Entscheid des Gesetzgebers im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes manifestierte. Vor diesem Hintergrund muss die Preisüberwachung bei der Mehrwertabgabe nicht obligatorisch angehört werden (Art. 14 PÜG)."*

Der Preisüberwacher verzichtet entsprechend auf eine Empfehlung.

Das Regelwerk tritt nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und anschliessender Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) in Kraft.

Das Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe ist einsehbar unter [www.plaffeien.ch](http://www.plaffeien.ch) / Politik / Gemeindeversammlung / 26.04.2024 / 1. ordentliche Gemeindeversammlung / Dokumente / T05\_Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe oder kann auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

### **ANTRAG Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, das Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe zu genehmigen.

<b>6</b>	<b>Planung Sanierung "Hotel Alpenklub": Planungskreditbegehren</b>
----------	--

#### **6.1 Einleitung**

Die Gemeinde hat an ihrer ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2023 dem Erwerb der Liegenschaft Alpenklub mit grossem Mehr zugestimmt. Der Kauf wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde mit Unterstützung der Otto Mihm Stiftung vollzogen. Somit steht die zeitnahe Genehmigung eines Investitionskredites für die Transformation der Liegenschaft nicht mehr im Vordergrund. Vielmehr hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, vor der Genehmigung eines Investitionskredites durch die Gemeindeversammlung, eine höhere Planungs- und Kostensicherheit für die geplante Sanierung zu erarbeiten.

Der Gemeinderat schlägt nun der Gemeindeversammlung vor, anstelle eines Investitionskredites auf Basis eines Vorprojektes mit einer Grobkostenschätzung (+/- 15%) einen Planungskredit für die Planung bis und mit Baubewilligung zu beantragen (Phase 3 gemäss SIA). Der bereits genehmigte, noch nicht genutzte Kredit für das Vorprojekt von CHF 100'000.00 inkl. MWST wird im neuen Planungskredit integriert. Der Investitionskredit soll in einem zweiten Schritt nach Vorliegen des Bauprojektes mit einem Kostenvoranschlag (+/- 10%) und nach erfolgter Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung der Gemeindeversammlung beantragt werden.

Mit diesem Vorgehen wird die Genauigkeit des Projektes sowie die Kostensicherheit erhöht und somit das Risiko einer Kostenüberschreitung bei der Realisierung des Projektes reduziert. Zudem werden die Kosten nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung geschätzt, so dass im Falle einer Annahme des Investitionskredites die Realisierung direkt angegangen werden kann, ohne dass allfällige Teuerungen aufgrund zeitlicher Verzögerungen berücksichtigt werden müssen.

#### **6.2 Darüber wird abgestimmt**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Genehmigung eines Planungskredits von CHF 390'000.00 inkl. MWST. für die Planung ab Vorprojekt (Phase 31 gemäss SIA) bis zur rechtskräftigen Baubewilligung (Abschluss Phase 33 gemäss SIA) für die Transformation des «Hotel Alpenklub» auf Basis des erarbeiteten Pflichtenheftes (vgl. Ziff. 2.7) zuzustimmen.

#### **6.3 Nutzungskonzept und Pflichtenheft**

Im Vorfeld zur Gemeindeversammlung im Februar 2023 hat die mandatierte Vistonia AG in Zusammenarbeit mit Mäder + Luder Architekten AG eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, mit welcher die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten für die Liegenschaft Alpenklub sowie der Mehrwert für die Entwicklung des Dorfzentrums aufgezeigt wurde.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, sämtliche gemeindeeigene Liegenschaften im Dorfzentrum in die Analyse einzubeziehen. Dabei berücksichtigt werden sollen ebenfalls die im Rahmen des Projektes "Plaffeien 23 – As Zentrum für alli" erarbeiteten Resultate.

Ziel von "Plaffeien 23" war es, das Dorfzentrum für die Einwohnerinnen und Einwohner, Unternehmen und Gäste attraktiver zu gestalten. Verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsideen gingen aus diesem Projekt hervor, wobei u.a. die Mischung von Generationen im Mittelpunkt stand.



Ideensammlung [www.plaffeien23.ch](http://www.plaffeien23.ch)

Bereits an den diversen Workshops zu Plaffeien23 wurde überlegt, wie das "Hotel Alpenklub" künftig umgestaltet und in die Dorfkernentwicklung einbezogen werden könnte, sollte es zu einer Nutzungsänderung kommen.

In diese Überlegungen sind nun auch das Gemeindehaus an der Dorfstrasse 25 sowie das angrenzende Gebäude im Eigentum der Gemeinde Plaffeien an der Dorfstrasse 27, in dem die Spitex eingemietet ist, miteinbezogen worden. Die heutigen Platzverhältnisse im Gemeindehaus sind für die Verwaltung ausgeschöpft und können nicht weiter ausgebaut werden. Die Spitex hat mittelfristig für ihr Dienstleistungsangebot und die künftige Entwicklung am Standort Plaffeien ebenfalls zusätzlichen Raumbedarf. Um die Ideen aus dem Projekt Plaffeien 23 umzusetzen, steht in diesen Liegenschaften kein Raum zur Verfügung.

Auf dieser Basis hat die Gemeinde die Vistonia AG beauftragt, ein Nutzungskonzept über die gemeindeeigenen Liegenschaften zu erarbeiten. Gleichzeitig hat die Pfarrei Plaffeien eingebracht, die sich im Besitz des Pfarrpfundes befindende Liegenschaft "Kurschürli" ebenfalls in die Überlegungen für ein Nutzungskonzept miteinzubeziehen.

Für die Erarbeitung des Nutzungskonzeptes und des Pflichtenheftes wurde ein Workshop-Verfahren mit einer Arbeitsgruppe, welche aus Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates, der Gemeindeverwaltung, der Pfarrei Plaffeien, des Dorfvereins Plaffeien, des Gewerbevereins Plaffeien + Umgebung sowie einer Privatperson zusammengesetzt war.

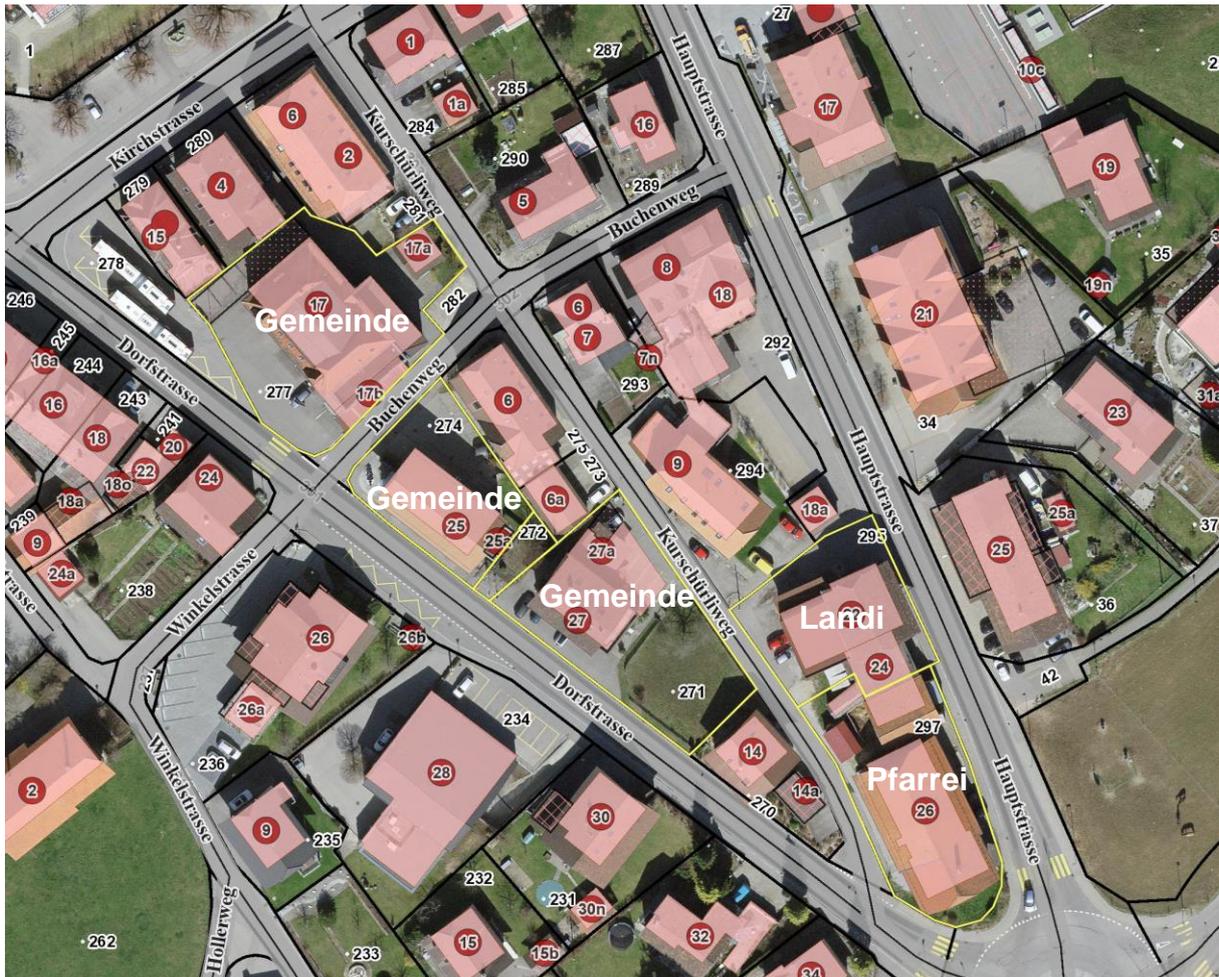
Dieses partizipative Verfahren hatte zum Ziel, die Erkenntnisse aus dem Projekt "Plaffeien 23 – As Zentrum für alli" zu prüfen, die Bedürfnisse zu priorisieren und einen Vorschlag für die Verteilung der Nutzungen auf die oben erwähnten Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde und des Pfarrpfundes vorzuschlagen. Damit sollte sichergestellt werden, dass möglichst viele im Rahmen von "Plaffeien 23" erarbeiteten Ideen berücksichtigt und auf die untersuchten Liegenschaften verteilt werden können.

Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte sowie die Erarbeitung des Pflichtenheftes für die Transformation des Hotel Alpenklub. Die Ergebnisse sollen aber auch Anregungen und Empfehlungen für die strategische Weiterentwicklung des Dorfzentrums bereitstellen.

#### 6.4 Betrachtungsperimeter

Die Gemeinde Plaffeien ist Eigentümerin der Liegenschaften GBBL-Nrn. 271, 272, 274, 277 im Dorfzentrum der Gemeinde Plaffeien im Umfang von 4'665 m<sup>2</sup> meist bebauter Fläche. Die Liegenschaften befinden sich in der Schutzzone Dorf sowie Kernzone 1. Es handelt sich teilweise um geschützte Kulturgüter.

Weiter befindet sich die Liegenschaft GBBL-Nr. 297 im Eigentum des Pfarrpfundes der Pfarrei Plaffeien. Es besteht zudem ein Interesse, ebenfalls die angrenzende Liegenschaft GBBL-Nr. 295 im Eigentum der Genossenschaft LANDI Sense Oberland in die Überlegungen einzubeziehen.



Situationsplan

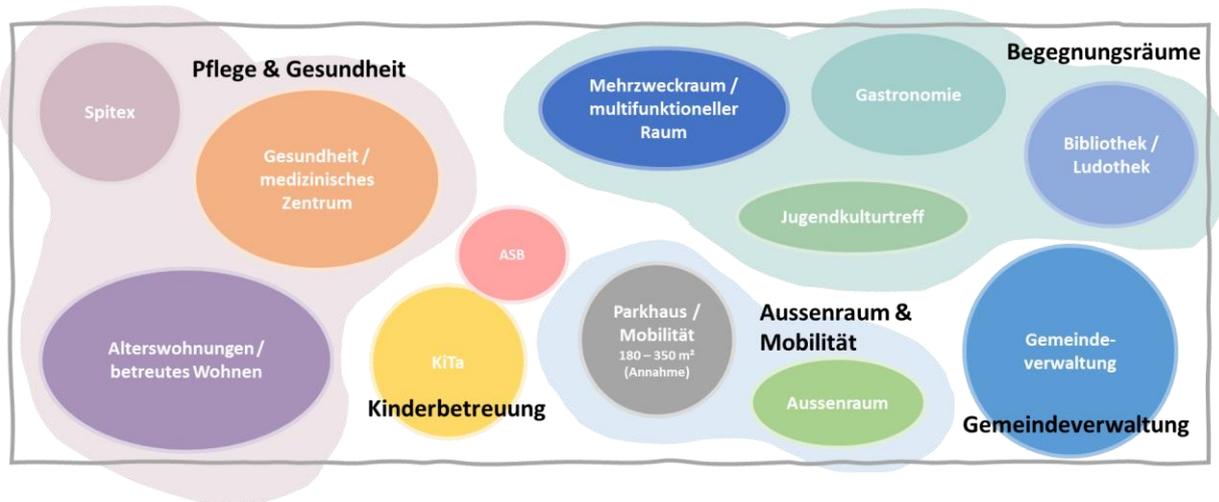
#### 6.5 Zielsetzungen

Mit der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes für die oben erwähnten Liegenschaften wurde aufgezeigt, welche Nutzungen in welcher Liegenschaft am besten anzuordnen sind. Es wurden dabei, nebst den aktuellen Bedürfnissen, möglichst viele Nutzungsideen gemäss den Resultaten von "Plaffeien23" berücksichtigt.

In einem zweiten Schritt soll aus dem Nutzungskonzept ein Pflichtenheft für die Transformation der Liegenschaft Hotel Alpenklub abgeleitet werden.

#### 6.6 Nutzungsverteilung

Im Verlauf der Workshops wurden die verschiedenen Nutzungsideen, welche im Rahmen des Projektes "Plaffeien 23" zusammengetragen wurden, priorisiert und in folgende Nutzungsgruppen gegliedert.



*Nutzungsgruppen*

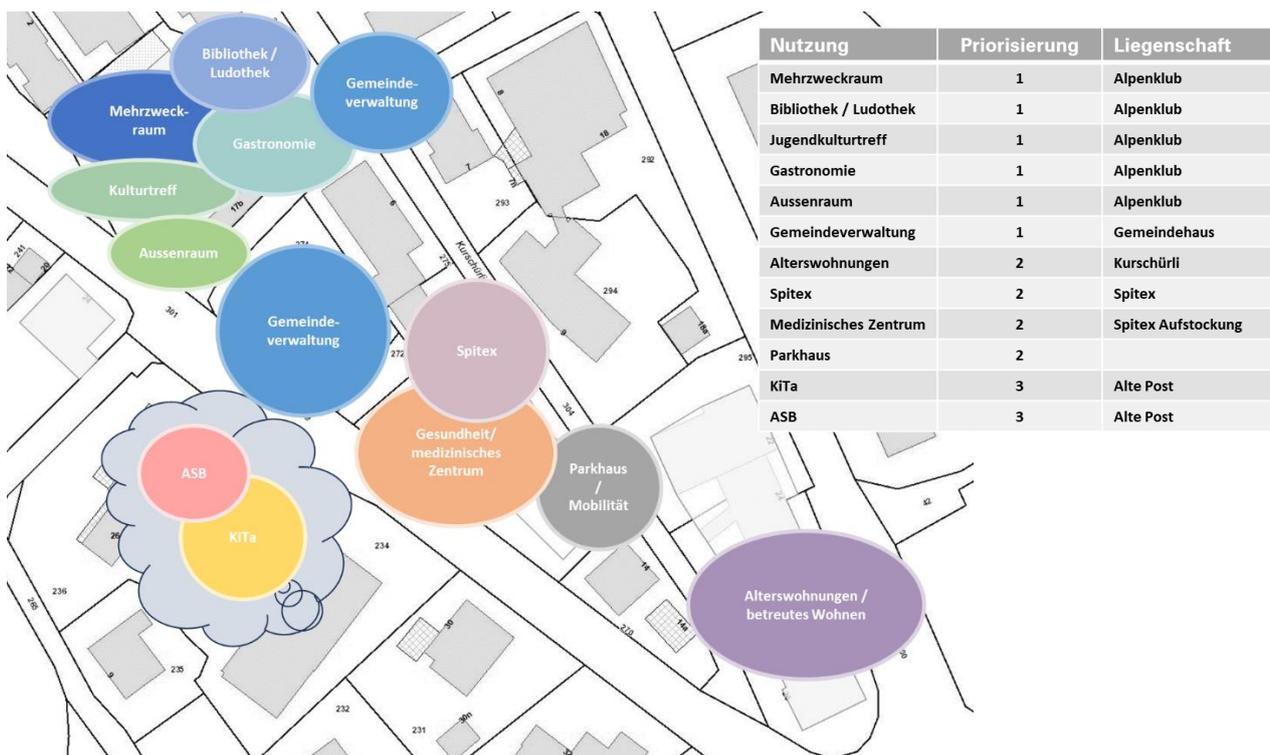
In einem zweiten Schritt wurden Annahmen betreffend dem Flächenbedarf pro Nutzung getroffen, damit eine Zuordnung zu den Liegenschaften möglich wurde.

Nebst der Nutzungsverteilung wurde ebenfalls über die Priorisierung der Umsetzung diskutiert. Es wurde in den Diskussionen rasch klar, dass nicht sämtliche Ideen sofort umgesetzt werden können. Daher wurde entschieden, dass die Priorität auf das Hotel Alpenklub gesetzt wird.

In einer späteren Phase sollen dann die Bereiche "Pflege & Gesundheit" und "Kinderbetreuung" angegangen werden.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass nicht alle Projekte von der Gemeinde umgesetzt und finanziert werden müssen. So ist bspw. vorgesehen, dass beim Projekt "Alterswohnen" die Pfarrei den Lead übernimmt und dass bei allfälligen medizinischen Dienstleistungen auch eine Zusammenarbeit mit Dritten entwickelt werden kann.

Auf Basis dieser erarbeiteten Erkenntnisse werden für die einzelnen Liegenschaften von der Arbeitsgruppe folgende Nutzungen vorgeschlagen.



*Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs*

### **Alpenklub**

Das Hotel Alpenklub soll als "Multitenant-Gebäude" genutzt werden und die Rolle eines generationenübergreifenden Treffpunktes erhalten. Dabei sollen unter anderem folgende Nutzungen integriert werden:

- Ein Gastro-Angebot im Sinne eines Cafés+ mit Saal für verschiedene Anlässe ist wichtig, muss aber mit verschiedenen Dienstleistungen kombiniert werden können. Die Gastronomiebetreiber müssen flexible Möglichkeiten haben, um innovativ wirtschaften zu können.
- Ein Kulturraum nur für die Jugend wird in dieser Form nicht mehr nachgefragt. Anstelle dessen soll ein Begegnungsraum/-ort für alle geschaffen werden.
- Arbeitsräume und multifunktionale Konferenzräume sollen für eine "Plug-and-work"-Nutzung voll ausgestattet sein (kein Co-Working-Space). Sitzungszimmer sollen flexibel unterteilbar sein und durch alle gemietet werden können.
- Ein multifunktionaler Mehrzweckraum mit Unterteilungsmöglichkeiten ist erwünscht. Die Räume müssten individuell zugänglich sein und könnten sodann auch extern vermietet werden.
- Der Kinosaal könnte sich ebenfalls für Arbeitsflächen, Ludothek, Kulturraum etc. anbieten. Es ist prüfungswert, ob dies für die Gemeindeorganisation interessant wäre.
- Eine Auslagerung von gewissen Abteilungen der Gemeindeverwaltung oder lediglich des Gemeinderatsitzungszimmer resp. der Sitzungszimmer allgemein in den Alpenklub ist denkbar. Es ist daher eine Reserve für das zukünftige Wachstum Gemeindeverwaltung vorzusehen.
- Die Bibliotheken – Bibliothek, Ludothek und Schulbibliothek – sollen zusammengeführt werden. Die vereinte Bibliothek könnte mit der Gastronomie verbunden werden.
- Die Zugänglichkeit jederzeit zu allen Stockwerken sowie Räumen / Nutzungen soll individuell gewährleistet sein.
- Wohnen im Alpenklub wird als schwierig und nicht wirtschaftlich erachtet. So ist auch ein Angebot für betreutes Wohnen im Alter im Alpenklub aufgrund der fehlenden Fläche weder wirtschaftlich noch umsetzbar.
- Dem Aussenraum, dessen Gestaltung für das Dorfleben relevant ist (vor allem der Vorplatz), soll ebenfalls Gewicht gegeben werden.

### **Gemeindehaus**

Ein Ausbau und/oder Aufstockung des Dachgeschosses hat derzeit keine Priorität, ist jedoch mittel- bis langfristig prüfungswert.

### **Spitex-Gebäude**

Das Spitex-Gebäude wurde so konzipiert, dass eine Aufstockung möglich ist. Eine solche Aufstockung könnte sich für ein medizinisches Zentrum anbieten. Die Realisierung muss jedoch mit den aktuell bestehenden Angeboten koordiniert werden.

Die Spitex sollte in Synergie mit einem medizinischen Zentrum sowie dem betreuten Wohnen im Alter im Kurschürli verbunden werden.

Die Gemeinde spielt hierbei eine Schlüsselrolle, muss die Kosten jedoch nicht zwingend selbst tragen. Ein medizinisches Zentrum könnte durch einen Drittinvestor oder durch die Gemeinde selbst realisiert werden. Im letzteren Fall kann die Gemeinde als Eigentümerin die Nutzung selbst bestimmen, die Flächen an medizinische Dienstleister vermieten und Einnahmen generieren.

Die Überbauung der Aussenfläche des Spitex-Gebäudes wird hinsichtlich der Rentabilität in Frage gestellt. Es ist eine der letzten freien Flächen im Dorfkern.

### **Kurschürli (Bauernhaus und Alte Mühle)**

Das Kurschürli erweist sich als idealer Standort für betreutes Wohnen im Alter. Die möglichen Nutzflächen sind im Kurschürli durch das betreute Wohnen jedoch ausgereizt, so dass keine weiteren Nutzungen im Kurschürli möglich sind. Eine Erweiterung mit der benachbarten Parzelle ist sinnvoll.

### **Drittliegenschaften**

Die Berücksichtigung von Drittliegenschaften für eine Kindertagesstätte (KiTa) und die ausserschulische Betreuung (ASB) ist notwendig.

Die KiTa benötigt zwingend einen gesicherten Aussenraum. In den zur Diskussion stehenden Liegenschaften kann diese Anforderung nicht umgesetzt werden. Die Gemeinde ist daher bemüht, weitere sich eignende Liegenschaften, bspw. in der Nähe des Oberschrotschulhauses zu prüfen.

Es ist sinnvoll, die beiden Nutzungen KiTa und ASB künftig miteinander zu kombinieren.

## **Parkierung / Mobilität**

Die Parkierung ist ein grosses Thema. Der Bedarf wurde noch nicht im Detail geprüft, jedoch herrscht aktuell ein Mangel an Parkierungsmöglichkeiten. Daher ist die Option, im Dorfzentrum eine unterirdische und parzellenübergreifende Parkierungsanlage zu erstellen, prüfenswert. Die Zufahrten und Erschliessung sowie der Ausbau müssen baurechtlich detailliert geprüft werden.

Varianten für die Erstellung einer Parkierungsanlage auf anderen zentrumsnahen Parzellen sind unter der Berücksichtigung der Rentabilität zu prüfen.

## **6.7 Pflichtenheft Hotel Alpenklub**

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.

Die Transformation des Hotel Alpenklub als prägender Bau für das Dorfzentrum mit verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen soll grundsätzlich keine bestehenden und funktionierenden Angebote in Plaffeien konkurrenzieren. Ziel ist vielmehr deren sinnvolle Ergänzung mit neuen Angeboten, welche den Bedürfnissen, wie sie im Rahmen des Projektes Plaffeien 23 formuliert wurden, entsprechen.

Die für das Hotel Alpenklub angestrebten Gastronomie- und Kulturangebote, Veranstaltungsmöglichkeiten, gemeindenahen Nutzungen, sowie die Aufwertung der bestehenden Umgebungsflächen mittels Ausgestaltung zu einem zentralen Dorfplatz wurden im Verlauf der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes und des Pflichtenheftes bestätigt.



Symbolbild (Franz Reschke Landschaftsarchitektur GmbH)

## **Ziele**

Die Planung der Transformation des Hotel Alpenklub soll die in der Norm SIA 112/1 beschriebenen Grundsätze zum nachhaltigen Bauen berücksichtigen. Diese Vorgaben zielen darauf ab, nicht nur die wirtschaftlichen, sondern auch die ökologischen und sozialen Aspekte zu berücksichtigen, die mit den langfristigen Herausforderungen von Bauprojektrealisierungen verbunden sind. Die nachhaltige Entwicklung soll sicherstellen, dass nicht nur die gegenwärtigen Bedürfnisse erfüllt, sondern auch die Fähigkeit künftiger Generationen zur Erfüllung ihrer eigenen Bedürfnisse nicht beeinträchtigt werden.

Um dem Ziel eines vorbildlichen Verhaltens Rechnung zu tragen, muss das Projekt folgenden Nachhaltigkeitskriterien genügen:

### Gesellschaft

Das Hotel Alpenklub soll zu einem Treffpunkt für Jung und Alt mit einem reduzierten Gastronomieangebot ergänzt mit Räumen für verschiedene kulturelle Veranstaltungen, einem Angebot für die fehlenden öffentlichen Dienstleistungen sowie die Möglichkeit von Raum für die Entfaltung von neuen Ideen umgestaltet werden.

Die Umsetzung der Nutzerbedürfnisse im Hinblick auf Funktionalität, Wärme und Akustik sei es gemäss den heutigen Normen oder nach erhöhten, zu spezifizierenden Anforderungen, ist grösste Bedeutung zu schenken.

Dabei sind die Vorgaben des vorliegenden Nutzungskonzeptes und Pflichtenheftes umzusetzen. Zudem sind folgende anlässlich von Plaffeien<sup>23</sup> erarbeiteten Ziele, mit welchen der Dorfkern belebt werden soll, zu beachten:

- Generationen vereinen
- Austauschmöglichkeiten für Personen mit denselben Fragestellungen, Interessen, Problemen etc. ermöglichen

- Treffpunkt für alle Generationen an einem zentralen Ort kreieren
- Gemeinde und Dorfkern für Familien attraktiv machen
- Älteren Personen die Möglichkeiten geben, unkompliziert Kontakte zu Alt und Jung herzustellen
- Möglichkeit Unterstützung zu finden und anzubieten

### Ökonomie

Mit dem Kauf der Liegenschaft Alpenklub erwarb die Gemeinde keine Renditeliegenschaft. Viel mehr war es das Ziel, dass dank dem zusätzlichen Flächenangebot im Dorfzentrum Raum für Begegnungen zwischen der Bevölkerung aller Altersgruppen geschaffen werden kann. Trotzdem sollen mit Hilfe der Vermietung von Räumlichkeiten Erträge generiert werden, so dass die Kosten für die Sanierung und den Betrieb gedeckt werden können und die Liegenschaft möglichst selbsttragend ist.

Die Erstellungskosten (BKP 1-6 ohne Erwerbs- und Bauherrenkosten) des Projekts inkl. Anpassungen der Umgebung werden grob auf insgesamt **CHF 5.5 Mio. inkl. MWST** geschätzt. Die Kostengenauigkeit der Schätzung liegt bei +/- 25% und die Baukostenteuerung ist nicht berücksichtigt.

Der vom Gemeinderat und der Gemeindeversammlung festgelegte finanzielle Rahmen zur Sicherung der Deckung der Betriebskosten ist zwingend einzuhalten, indem nach einem kohärenten Gleichgewicht im Bauprojekt gesucht wird.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2023 wurde folgende Ertragsschätzung präsentiert:

Geschoss	Nutzung		Anzahl	NF Total	CHF p.a.	CHF pro m <sup>2</sup>	pro Mt. Stk.
UG	Gewerbe	Keller, Jugendraum	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	Säali Ludothek, Bibliothek	1	95m <sup>2</sup>	CHF 17'100	CHF 180	CHF 1'425
1. OG	Wohnen	Wirtewohnung 4.5 Zimmer	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	Serviceräume zu Saal; Büro Dienstleistung	1	30m <sup>2</sup>	CHF 5'400	CHF 180	CHF 450
2. OG	Arbeiten	Arbeitsflächen ausgebaut	1	226m <sup>2</sup>	CHF 45'200	CHF 200	CHF 3'767
3. OG	Arbeiten	Arbeitsflächen ausgebaut	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>
Total Gebäude				1298m <sup>2</sup>	CHF 162'000		CHF 14'000
Total Parkplätze				2	CHF 1'920		CHF 160
<b>Gesamttotal</b>				<b>1298m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 160'000</b>		<b>CHF 14'000</b>

Mit der Sanierung des Hotel Alpenklub soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass ein Ertragspotenzial von bis zu CHF 160'000.00 pro Jahr erreicht werden kann, so dass die Finanzierungs- und Betriebskosten gedeckt werden können und die Liegenschaft selbsttragend wird.

### Ökologie

Eine Aufwertung des Platzes vor dem Hotel Alpenklub muss im Rahmen der Transformation 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 unbedingt einzubeziehen.

Die Erfüllung der energetischen Anforderungen nach den gesetzlichen Bestimmungen, indem eine effiziente, sichere und dauerhafte Energieversorgung gewährleistet wird, ist zwingend.

Ziel der Bauherrin ist es, sich an das Fernwärmeleitungsnetz anzuschliessen und die bestehende Ölheizung stillzulegen. Somit wird die Erzeugung von Wärme und Warmwasser durch die Fernwärmeheizung sichergestellt.

### Raumprogramm

Das Hotel Alpenklub soll mit seinem Nutzungsangebot das Dorfzentrum aufwerten und zum Treffpunkt für Alle werden.

Das vorliegende Pflichtenheft basiert auf dem erarbeiteten Nutzungskonzept (vgl. Ziff. 2.6), welches vorsieht, dass das Gebäude des ehemaligen Hotel Alpenklub in einen generationenübergreifenden Treffpunkt und ein "Multitenant"-Gebäude mit folgenden Nutzungen transformiert werden soll:

- Gastro-Angebot im Sinne eines Cafés+ kombinierbar mit Saal für verschiedene Anlässe
- „Plug-and-work“-Arbeitsräume
- Multifunktionaler Mehrzweckraum mit Unterteilungsmöglichkeiten (Sitzungszimmer, temporäre Arbeitsräume etc.) mit individuellen Zugangsmöglichkeiten
- Kulturraum für verschiedene Veranstaltungen (Filmvorführungen, Jass-Nachmittage etc.) als Begegnungsraum/-ort für Jung und Jung gebliebene
- Bibliothek, Ludothek und Schulbibliothek kombinierbar mit Gastro-Angebot
- Aussenraumgestaltung als Teil der Transformation des Gebäudes

Die Kombinierbarkeit der Nutzungsangebote spielt eine wichtige Rolle. So kann den Besuchenden der Bibliothek oder den Teilnehmenden an Sitzungen, Ateliers etc. unter Tag ein reduziertes Gastroangebot zur Verfügung stehen, welches am Abend für Kulturveranstaltungen (Lottos, Vorlesungen, Referate, Kleinkunst, Filmvorführungen etc.) mit der Unterstützung eines Catering-Service ausgebaut werden kann.

Die Nutzung des grossen Saals ist für Versammlungen und Bankette zentral und soll weiterhin als solches genutzt werden können, da ein solches Angebot immer seltener zu finden ist und wieder mehr nachgefragt wird. Die Herausforderung dabei ist, die Saalfläche wirtschaftlich, das heisst möglichst oft ertragswirksam, zu nutzen. Mit der Anordnung von notwendigen Nebenräumen soll sichergestellt werden, dass der Saal effizient bewirtschaftet werden kann. Zudem soll der Saal mit Hilfe von flexibel unterteilbaren Räumen auch multifunktional genutzt werden können. Verschiedene Bedürfnisse für sporadische Nutzungen wurden bereits im Rahmen des Projektes "Plaffeien 23" formuliert:

- ausserschulische Betreuung (Mittagstisch, betreute Hausaufgaben, Nachhilfe etc.)
- Vereinssitzungen
- Workshops aller Art (Sprachkurse, Stricknachmittag, Töpferkurse, Bastelworkshop, Kochkurse, etc.)

Die Arbeitsflächen sollen als "Plug&Work"-Räume ausgestattet werden, so dass diese ohne weitere Installationen genutzt werden können. Die so ausgestatteten Flächen können als Ganzes oder unterteilt in Einheiten resp. Räume genutzt und vermietet werden. Unter anderem kann die Gemeinde – neben den privaten Nutzungen – im Sinne des "service public" u.a. auch folgende Nutzungen, welche aktuell nicht angeboten werden, einrichten:

- ausserschulische Betreuung (Nachhilfeunterricht etc.)
- Sprechstunden (Mütter-, Väter- und Familienberatung, Hebammensprechstunde, pädiatrische Sprechstunde etc.)
- Koordinationsstelle für Freiwilligenarbeit
- Beratungsstellen für Sucht, Migration, Gewalt usw., Mutter/Kind Notfallwohnung

Bei der Transformation muss die Zugänglichkeit zu allen Stockwerken sowie zu den verschiedenen Nutzungseinheiten individuell und behindertengerecht gewährleistet werden.

Zudem ist der Einstufung des Gebäudes als geschütztes Kulturgut der Kategorie 2 (vgl. Ziff. 4.7.4) Rechnung zu tragen.

### **6.8 Weiteres Vorgehen**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2023 hat die Bevölkerung grossmehrheitlich dem Erwerb der Liegenschaft Hotel Alpenklub zugestimmt. Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden, vor der Genehmigung eines Investitionskredites durch die Gemeindeversammlung eine höhere Planungs- und Kostensicherheit zu erarbeiten.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2023 hat die Bevölkerung ebenfalls einem Planungskredit von CHF 140'000.00 inkl. MWST zugestimmt. Mit diesem Planungskredit sollte ein Vorprojekt für die Transformation des Hotel Alpenklub sowie eine Grobkostenschätzung (+/- 15%) ausgearbeitet werden, welche die Basis für die künftige Abstimmung eines Investitionskredites bilden sollten.

Von diesem bewilligten Planungskredit wurden bislang für die Erarbeitung der Gebäudeanalysen, des Nutzungskonzeptes und des Pflichtenheftes CHF 40'000.00 inkl. MWST verwendet. Für die Erarbeitung eines Vorprojektes auf Basis der erarbeiteten Unterlagen müsste nun ein Architekt beauftragt werden. Das Honorar würde sich geschätzt auf CHF 80'000.00 bis 100'000.00 inkl. MWST belaufen.

Der Gemeinderat schlägt nun der Gemeindeversammlung vor, anstelle eines Investitionskredites auf Basis eines Vorprojektes mit einer Grobkostenschätzung (+/- 15%) einen Planungskredit für die Planung bis und mit Baubewilligung zu beantragen (Phase 3 gemäss SIA). Der bereits genehmigte, noch nicht genutzte Kredit für das Vorprojekt von CHF 100'000.00 inkl. MWST wird im neuen Planungskredit integriert. Der Investitionskredit soll in einem zweiten Schritt nach Vorliegen des Bauprojektes mit einem Kostenvoranschlag (+/- 10%) und nach erfolgter Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung der Gemeindeversammlung beantragt werden.

Mit diesem Vorgehen wird die Genauigkeit des Projektes sowie die Kostensicherheit erhöht und somit das Risiko einer Kostenüberschreitung bei der Realisierung des Projektes reduziert. Zudem werden die Kosten nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung geschätzt, so dass im Falle einer Annahme des Investitionskredites die Realisierung direkt angegangen werden kann, ohne dass allfällige Teuerungen aufgrund zeitlicher Verzögerungen berücksichtigt werden müssen.

Der für die Ausarbeitung des Projektes bis und mit Baubewilligung notwendige Planungskredit für Architekten, Fachplaner und Spezialisten wird auf **CHF 390'000.00 inkl. MWST** geschätzt. Die Planungskosten sind in den geschätzten Gesamtkosten enthalten.

### Planungskosten für Erarbeitung Vor- und Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung für die Transformation des "Hotel Alpenklub" (Phase 3 gemäss SIA)

Planungskosten / Finanzierung	Betrag in CHF inkl. MWST
Honorar Architekt	205'000.00
Honorar Bauingenieur (Hoch- und Tiefbau)	78'000.00
Honorar Haustechnik-Ingenieure	60'000.00
Honorar Landschaftsarchitekt	22'000.00
Honorar Spezialisten (Bauphysik, Brandschutz etc.)	32'000.00
Bauherren-Kosten (Untersuchungen, Baubegleitung)	70'000.00
Reserven	23'000.00
Abz. bereits bewilligter, nicht verwendeter Planungskredit Vorprojekt	-100'000.00
<b>Total Planungskosten finanziert über frei verfügbare Mittel</b>	<b>390'000.00</b>

Finanzielle Auswirkungen	Betrag in CHF
Schuldendienst 1.0% von CHF 390'000.00	3'900.00
Abschreibungssatz 3% nach HRM2 auf CHF 390'000.00	11'700.00
<b>Folgekosten im 1. Jahr</b>	<b>15'600.00</b>

Bei einer Genehmigung des Planungskredites wird der Gemeinderat die Planungsaufträge gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens ausschreiben und vergeben, so dass mit der Planung im 4. Quartal 2024 begonnen werden kann. Der Gemeinderat rechnet mit 18 bis 24 Monaten, bis eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, wobei die Dauer des Bewilligungsverfahrens von verschiedenen Faktoren abhängig ist.

Auf Basis dieser Annahmen kann der Gemeinderat voraussichtlich 2026 der Gemeindeversammlung einen Antrag für die Genehmigung des Investitionskredites vorlegen.

#### ANTRAG Gemeinderat

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, dem **Planungskredit von CHF 390'000.00 inkl. MWST** für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes inkl. Kostenvoranschlag und Erreichung der rechtskräftigen Baubewilligung (Phase 3 gemäss SIA) für die Transformation des "Hotel Alpenklub" als Basis für die Bestimmung des Investitionskredites zuzustimmen

## 7 Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee

### EINLEITUNG

In der aktuellen Konzession des Staatsrats aus dem Jahr 1983 sind im Schwarzsee die 3 Bootsstege B (Bad), R (Pürrena) und S (Seeweid) aufgeführt. Die Erneuerung der Konzession steht an. Da eine Nutzung des öffentlichen Grundes vorliegt, muss die Konzessionsvergabe in einen verwaltungsrechtlichen Rahmen eingebettet werden. Das "Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee" schafft diesen verwaltungsrechtlichen Rahmen und bildet einen integralen Bestandteil der Konzessionsakte.

Auf Basis des kantonalen Musterreglements und unter Einbezug von bestehenden Reglementen aus anderen Gewässern wurde das vorliegende "Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee" neu erstellt. Es regelt die Verwaltung und die Vermietung der Wasser- und Winterlagerplätze in Schwarzsee.

An seiner Sitzung vom 11. März 2024 hat der Gemeinderat das Reglement geprüft und beschlossen, dieses der Gemeindeversammlung vom 26. April 2024 zur Genehmigung vorzulegen.

Vorprüfung durch den Kanton:

Das Reglement wurde der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) zur Genehmigung eingereicht. Eine Rückmeldung wird bis zur Gemeindeversammlung erwartet.

**Empfehlung des Preisüberwachers:**

Das Reglement wurde dem Preisüberwacher zur Empfehlung eingereicht. Eine Rückmeldung wird bis zur Gemeindeversammlung erwartet.

Das Regelwerk tritt nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und anschliessender Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) in Kraft.

Das Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee ist einsehbar unter [www.plaffeien.ch](http://www.plaffeien.ch) / Politik / Gemeindeversammlung // 26.04.2024 / 1. ordentliche Gemeindeversammlung / Dokumente / T07\_Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee oder kann auf der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

**ANTRAG Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, das "Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee" zu genehmigen.

<b>8</b>	<b>Verschiedenes</b>
----------	----------------------

**Verabschiedung von Bruno Zbinden als Gemeinderat von Plaffeien**

Bruno Zbinden wurde bei den ordentlichen Gemeinderatswahlen im Frühling 2011 in den Gemeinderat von Plaffeien gewählt. Er war zuständig für verschiedene Ressorts wie Bauwesen, Energie, Raumplanung, Tourismus, Umwelt, Verkehr. Bruno Zbinden hat aus persönlichen Gründen per 31. Dezember 2023 als Gemeinderat demissioniert. An der Gemeindeversammlung vom 26. April 2024 wird Bruno Zbinden offiziell als Gemeinderat verabschiedet und geehrt. Der Gemeinderat dankt Bruno Zbinden bestens für sein geschätztes Engagement und wünscht ihm alles Gute.

**Der Gemeinderat dankt herzlich:**

- Den Einwohnerinnen und Einwohnern für das gewährte Vertrauen;
- Den steuerpflichtigen Personen, die ihre Steuern, Gebühren und Abgaben immer pünktlich begleichen;
- Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die ihre Rechte und Pflichten wahrnehmen, sich für das öffentliche Gemeinwesen interessieren und sich für das Wohlergehen der Gemeinschaft einsetzen;
- Den Kommissions- und Arbeitsgruppenmitglieder für ihren Einsatz zum Wohle der Gemeinschaft;
- Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde Plaffeien für ihre geschätzte Arbeit und den unermüdlichen Einsatz.

Die **nächste ordentliche Gemeindeversammlung** findet am **Freitag, 29. November 2024 um 20.00 Uhr** statt.

**DER GEMEINDERAT VON PLAFFEIEN**