GEMEINDEVERSAMMLUNG
PLAFFEIEN

PROTOKOLL

**1. ordentliche Gemeindeversammlung vom Freitag, 26. April 2024,
von 20:00 Uhr bis 22:40 Uhr im MZH Plaffeien**

Vorsitz:	Ammann Bürdel Daniel
Anwesend:	108 Stimmberechtigte Personen 3 Gäste (mit Pressevertretungen)
Stimmenzähler:	Buchs Pascal, 1716 Plaffeien Schuwey Elmar, 1716 Oberschrot Roux Oswald, 1719 Zumholz
Einberufung	Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen
Publikation:	Amtsblatt, Anschlagkasten, www.plaffeien.ch und Echo von der Kaiseregg
Protokollführung:	Gemeindeschreiber Fasel Rland

Traktanden

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

zur Genehmigung

Begrüssung und Sitzungseröffnung

Der Ammann Daniel Bürdel begrüsst im Namen des Gemeinderates die Anwesenden zur ersten ordentlichen Gemeindeversammlung im Jahr 2024.

Einen speziellen Gruss richtet der Vorsitzende an:
- Gemeinderat Marcel Beyeler, welcher neu in den Gemeinderat gewählt wurde
- die Versammlungsteilnehmerinnen und Versammlungsteilnehmer
- Die Mitglieder der Finanzkommission
- Ehrenbürger Otto Lötscher
- Grossrat Achim Schneuwly
- Ehemaligen Gemeinderat Bruno Zbinden
- Imelda Rüffieux, Freiburger Nachrichten
- Fabian Aebischer, Radio Freiburg

Als entschuldigt speziell erwähnt werden:
- Alfons Piller, Gemeinderat
- Antoinette Krattinger, Gemeinderätin
- Thomas Piller, Sekretär Finanzkommission
- Mario Bapst, Vizepräsident Finanzkommission
- Anton Zbinden, Pfarreipräsident

Ernennung der Stimmenzähler
Gemeindeammann Daniel Bürdel schlägt folgende Stimmenzähler vor:
- Pascal Buchs, 1716 Plaffeien
- Elmar Schuwey, 1716 Oberschrot
- Oswald Roux, 1719 Zumholz

Da keine Einwände aus der Versammlung zu den vorgeschlagenen Stimmenzähler eingebracht werden, sind diese in ihrer Funktion bestätigt. Der Vorsitzende erkundigt sich, ob nebst den Gästen und der Pressevertretung noch andere nicht stimmberechtigte Personen anwesend seien. Falls ja, sind diese aufgefordert an den für Gäste reservierten Tischen Platz zu nehmen. Aus der Versammlung meldet sich niemand und es finden auch keine Platzverschiebungen statt.

Die Stimmenzähler melden gesamthaft 108 Stimmberechtigte dem Vorsitzenden. Das absolute Mehr beträgt 55 Stimmen.

Die **Einberufung der Gemeindeversammlung** ist gemäss den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt. Der Vorsitzende gibt die Traktanden in deren Reihenfolge bekannt. Die Beratungen der heutigen Gemeindeversammlung werden aufgezeichnet, um das Verfassen des Protokolls zu erleichtern. Diese Aufzeichnung wird gelöscht, nachdem die Genehmigung des Protokolls rechtskräftig geworden ist (Art. 3 Abs. 2 ARGG).
Weder zur Einladung noch zu den Traktanden oder zum bisher gesagten werden Fragen gestellt oder Einwände erhoben.
Die Gemeindeversammlung wird vom Vorsitzenden offiziell eröffnet.

1 Protokoll der 2. Gemeindeversammlung vom Freitag, 01. Dezember 2023

Vorgetragen durch Ammann Daniel Bürdel.

EINLEITUNG
Das Protokoll konnte auf www.plaffeien.ch/Politik/Gemeindeversammlung und auf der Gemeindeverwaltung eingesehen oder verlangt werden.

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

DISKUSSION
Das Wort wird nicht verlangt.

zur Genehmigung

BESCHLUSS
Mit 107 JA und einer Enthaltung stimmt die Versammlung dem Antrag des Gemeinderates zu.

2 Jahresrechnung 2023

Unterbreitet durch Ammann/Finanzchef Daniel Bürdel.

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 abgerufen werden.

Daher wird er nicht auf jedes Detail eingehen. Präsentiert wird:

2.1 Bilanz per 31.12.2023
2.2 Erfolgsrechnung 2023
2.3 Geldflussrechnung 2023
2.4 Eigenkapitalnachweis per 31.12.2023
2.5 Nachtragskreditkontrolle 2023
2.6 Finanzkennzahlen 2023
2.7 Investitionsrechnung 2023

2.1 Bilanz per 31.12.2024

Aktiven	01.01.2023	31.12.2023
	in Fr.	in Fr.
Finanzvermögen	20'098'895.44	17'904'047.41
Verwaltungsvermögen	76'693'023.94	78'207'733.06
Total Aktiven	96'791'919.38	96'111'780.47

Passiven	01.01.2023	31.12.2023
	in Fr.	in Fr.
Kurzfristiges Fremdkapital	3'609'940.90	5'079'008.31
Langfristiges Fremdkapital	50'693'166.83	47'735'380.07
Eigenkapital	42'488'811.65	43'297'392.09
Total Passiven	96'791'919.38	96'111'780.47

Die Veränderung entspricht fast dem Betrag des Jahresgewinns. Das hohe Eigenkapital ist aufgrund der Umstellung HRM2 zurückzuführen.

2.2 Erfolgsrechnung 2023

Die Erfolgsrechnung 2023 stellt sich wie folgt dar:

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
Ertrags- / Aufwandüberschuss	**1’817’922.39**	**- 166’281.00**
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2’436’973.84	2’333’750.00
Abschreibungen passivierte Investitionsbeiträge	- 1’372’344.85	- 1’320’775.00

zur Genehmigung

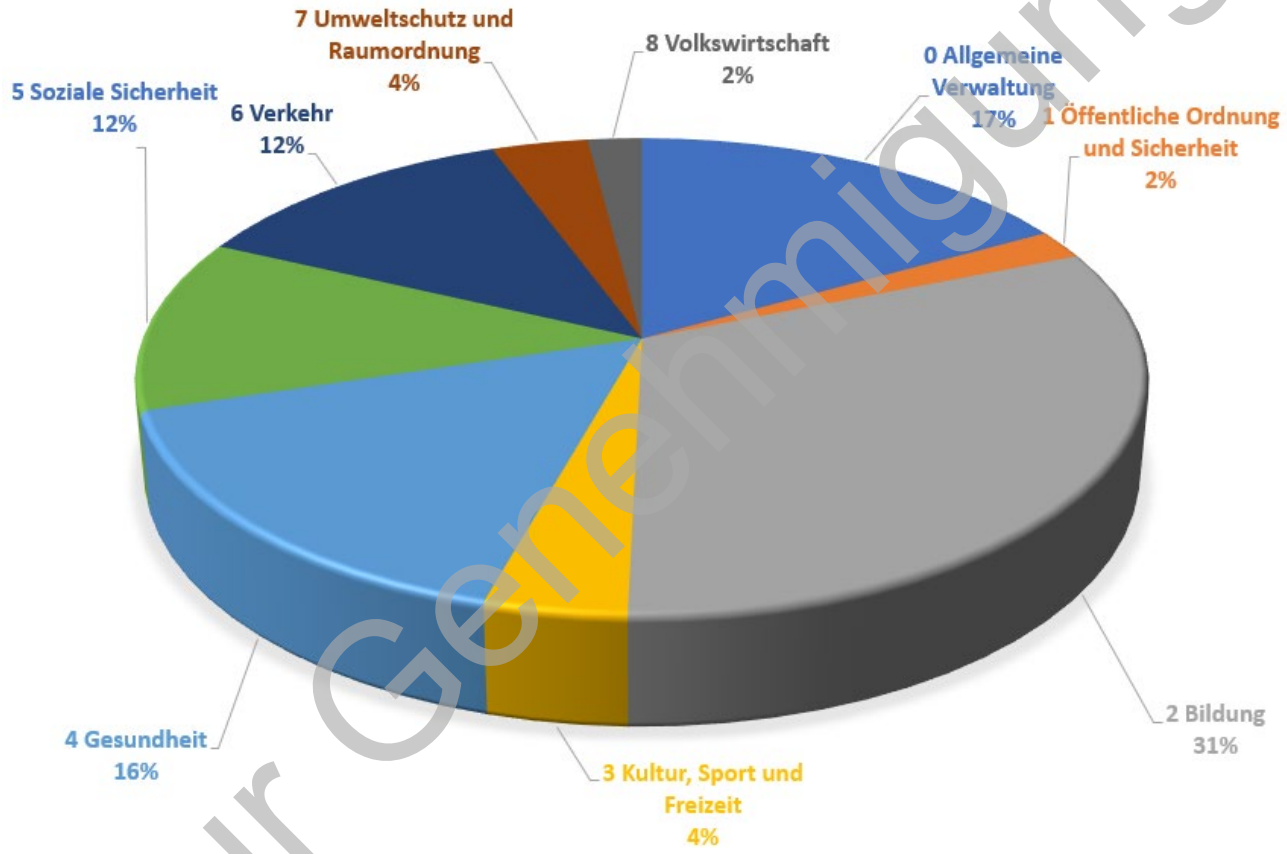
Erläuterungen

Ausgewiesenes budgetiertes Defizit	CHF	166’281.00
Realisierter Jahresgewinn	CHF	1’817’922.39
Gewinn ohne Entnahme aus Aufwertungsreserve	CHF	176'060.09

Besseres Resultat erzielt durch	**CHF**	**rund 1.90 Mio.**
• höhere Steuereinnahmen	CHF	rund 0.90 Mio.
• Minderaufwände	CHF	rund 0.95 Mio.

Mit der Einführung von HRM2 muss die Aufwertungsreserve für die nächsten 10 Jahre aufgelöst werden. Somit verbessert diese Entnahme aus Aufwertungsreserve von rund CHF 1.6 Mio. den Jahresgewinn. Dies wird noch weitere 8 Jahre so erfolgen. Die Ergebnisse 2023 und 2022 waren jedoch auch ohne diese Auflösung im Plus: CHF 176‘000.00 resp. CHF 1.5 Mio.

Die prozentuale Aufteilung stellt sich wie folgt dar:



zur Genehmigung

Ergebnisse		Rechnung 2023	Budget 2023	Rechnung 2022
		in Fr.	in Fr.	in Fr.
Erfolgsrechnung				
Betrieblicher Aufwand		22'070'010.55	24'094'336.00	20'663'669.59
Betrieblicher Ertrag		21'942'001.75	22'073'380.00	22'125'215.21
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		**-128'008.80**	**-2'020'956.00**	**1'461'545.62**
Finanzaufwand		108'981.46	128'050.00	159'031.39
Finanzertrag		413'050.35	382'725.00	246'952.15
Ergebnis aus Finanzierung		**304'068.89**	**254'675.00**	**87'920.76**
Ausserordentlicher Aufwand		0.00	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag		1'641'862.30	1'600'000.00	1'641'862.30
Ausserordentliches Ergebnis		**1'641'862.30**	**1'600'000.00**	**1'641'862.30**
Jahresergebnis Erfolgsrechnung	Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	**1'817'922.39**	**-166'281.00**	**3'191'328.68**

Finanzbericht Seite 12

Das Ergebnis aus Finanzierung ist bei CHF 304'000.00. Das betriebliche Ergebnis war somit negativ.

Erläuterungen zu Erfolgsrechnung 2023

Weitere wesentliche Abweichungen (Nettoaufwand Rubrik)	Erfolgrechnung 2023 in Fr.	Budget 2023 in Fr.	Abweichung in Fr.
0 Allgemeine Verwaltung	2'254'370.10	2'199'510.00	54'860.10
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung	265'511.39	367'660.00	-102'148.61
2 Bildung	4'216'202.92	4'096'930.00	119'272.92
3 Kultur, Sport und Freizeit	528'923.73	531'470.00	-2'546.27
4 Gesundheit	2'121'791.56	2'147'170.00	-25'378.44
5 Soziale Sicherheit	1'572'606.15	1'812'600.00	-239'993.85
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	1'659'180.31	1'643'165.00	16'015.31
7 Umweltschutz und Raumordnung	480'411.03	768'860.00	-288'448.97
8 Volkswirtschaft	270'258.83	499'716.00	-229'457.17
9 Finanzen und Steuern	-15'187'178.41	-13'900'800.00	-1'286'378.41
Total Abweichung			-1'984'203.39

Die Budgetierung ist zu zweiten Mal nach HRM2 erfolgt und der Prozess wird sich kontinuierlich verbessern, sodass die Zuordnung präziser vorgenommen werden kann. Dies hat auch die Revisionsstelle so festgestellt.

2.3 Geldflussrechnung 2023

Die Details zur Geldflussrechnung sind im Finanzbericht, Seite 37. Sie sieht wie folgt aus:

Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cash flow)	CHF	3'294'808.97
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	-3'584'341.71
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	-895'269.40
Abnahme der Flüssigen Mittel	CHF	-1'184'802.14

2.5 Nachtragskreditkontrolle 2023

Die Nachtragskreditkontrolle, Seite 46 vom Finanzbericht, wird präsentiert.
Insgesamt sind 16 Konten der Erfolgsrechnung betroffen in der Höhe von insgesamt CHF 707'238.91, welche von der Gemeindeversammlung zu genehmigen sind.

Die verschiedenen Abweichungen im Zusammenhang mit den Personalaufwände gleichen sich übers Jahr aus, da die Anstellung des Brunnenmeisters per 01.09.2023 erfolgte, jedoch für ganze Jahr budgetiert war.

Beim Unterhalt Reitplatz gab es eine Überschreitung von CHF 48'481.15, welche auf den Kauf eines Grundstückes der Raiffeisenbank zurückzuführen ist. Dieser Kauf konnte nach längeren Verhandlungen nun erworben werden und die Situation vor Ort verbessern.

Auch bei den Planungshonoraren gibt es eine Abweichung von CHF 44'717.65 im Bereich Gewässer, wie Interventionsline Sense, Gewässerunterhaltskonzept und Vorprojekt für Gewässerverbesserungen, wo schneller vorangeschritten werden konnte.
Auch bei Honorar Raumplanung gibt es Abweichungen. Dort wurde mehr im Bereich Raumplanung konnte mehr angegangen werden und es wurde auch eine Mobilitätsstudie erarbeitet, welche nicht budgetiert war.

Zur Genehmigung

2.6 Finanzkennzahlen 2023

Die gibt Kennzahlen, welche vom Kanton vorgeschrieben. Bei der Interpretation der Kennzahlen ist Vorsicht walten zu lassen.

Gewichteter Nettoverschuldungsquotient Wenn kleiner 100% ist es gut, gemäss Kanton.	-20.25%	
Selbstfinanzierungsgrad Hier gilt es zu beachten, dass dieses Jahr ein hoher Nettoinvestitionswert besteht und dementsprechend ist der Selbstfinanzierungsgrad von diesem Jahr tiefer und somit nicht dem Wert entspricht, was nicht als bare Münze zu betrachten ist. Es wurden Nettoinvestitionen in der Höhe von rund 3.6 Mio. getätigt. Diese wurden aus eigenen Mitteln finanziert.	50.00%	
Selbstfinanzierungsanteil Wenn der Wert unter 20% liegt, ist dies unzureichend. Dieser Wert hängt mit dem Selbstfinanzierungsgrad ab und der Grund hierfür ist identisch.	7.84%	
Eigenkapital zum Fiskalertrag Dies ist ein sehr guter Wert. Der Kanton sieht für eine Gemeinde unserer Grösse einen Wert von über 30% vor und demzufolge stehen wir sehr gut dar.	225.24%	
Eigenkapitaldeckungsgrad Auch bei diesem Wert sieht der Kanton für eine Gemeinde unserer Grösse einen Wert von über 30% vor und demzufolge stehen wir sehr gut dar.	108.41%	
Zinsbelastungsanteil Die Gemeinde hat wenig schulden und auch hier stehen wir gut unterwegs.	0.08%	
Investitionsanteil Auch hier sind wir im grünen Bereich (20-30%), insbesondere wenn die getätigte Nettoinvestition von über 3 Mio. berücksichtigt wird.	22.13%	
Nettoschuld I pro Einwohner Wenn der Wert negativ ist, so ist dies ein Nettovermögen, was somit sehr gut ist.	-692	
Bruttoschulden pro Kopf Er Wert ist ohne das Vermögen und hierfür sind keine Richtwerte vorhanden.	4’198	Info
Bruttoverschuldungsanteil Von 50-100% ist dies gemäss kantonalen Richtwert gut.	60.48%	
Kapitaldienstanteil Bei 0-5% ist eine geringe Belastung	4.75%	

zur Genehmigung

2.7 Investitionsrechnung 2023

Die Investitionen werden erläutert:

Funktionale Gliederung		Rechnung 2023		Budget 2023		Rechnung 2022	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
		in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.	in Fr.
0	Allgemeine Verwaltung	38'872.85	0.00	2'500'000.00	1'500'000.00	0.00	0.00
	Nettoausgaben	0.00	38'872.85	0.00	1'000'000.00	0.00	0.00
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	60'000.00	69'051.40
	Nettoausgaben	0.00	0.00	0.00	0.00	9'051.40	0.00
2	Bildung	926'994.80	0.00	782'500.00	78'000.00	104'855.80	0.00
	Nettoausgaben	0.00	926'994.80	0.00	704'500.00	0.00	104'855.80
3	Kultur, Sport und Freizeit	314'017.90	302'533.00	893'000.00	302'000.00	31'942.75	0.00
	Nettoausgaben	0.00	11'484.90	0.00	591'000.00	0.00	31'942.75
4	Gesundheit	0.00	0.00	0.00	0.00	4'333'438.60	0.00
	Nettoausgaben	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4'333'438.60
5	Soziale Sicherheit	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoausgaben	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Verkehr	1'243'982.36	0.00	1'440'000.00	355'000.00	631'892.40	0.00
	Nettoausgaben	0.00	1'243'982.36	0.00	1'085'000.00	0.00	631'892.40
7	Umweltschutz und Raumordnung	1'955'670.48	1'313'303.10	6'185'000.00	2'822'000.00	1'836'931.66	914'810.84
	Nettoausgaben	0.00	642'367.38	0.00	3'363'000.00	0.00	922'120.82
8	Volkswirtschaft	522'669.42	-185'970.00	983'000.00	535'100.00	310'113.80	217'970.00
	Nettoausgaben	0.00	708'639.42	0.00	447'900.00	0.00	92'143.80
9	Finanzen und Steuern	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Nettoausgaben	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total Einnahmen / Ausgaben	5'002'207.81	1'429'866.10	12'783'500.00	5'592'100.00	7'309'175.01	1'201'832.24
	Netto-Investitionseinnahmen Netto-Investitionsausgaben		3'572'341.71		7'191'400.00		6'107'342.77
	Total	5'002'207.81	5'002'207.81	12'783'500.00	12'783'500.00	7'309'175.01	7'309'175.01

Erläuterungen zur Investitionsrechnung 2023

- Renaturierung Burstera 1.2 Mio. Subv. 0.9 Mio.
- Verschiedene Projekte Wasserversorgung 0.3 Mio.
- Verschiedene Projekte Abwasserbeseitigung 0.1 Mio.
- Sanierung Ortsdurchfahrt 0.4 Mio.
- Hofzufahrten 0.5 Mio.
- Verschiedene Arbeiten an Gemeindestrassen 0.8 Mio.
- Sanierung Schulhaus Lichtena 0.9 Mio.
- Planung Sensler Sport- und Freizeitbad 0.1 Mio.
- Investitionsbeitrag BSO – Pumptrack 0.2 Mio.
- Öffentliche Toiletten Schwarzsee 0.3 Mio.

(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.

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

zur Genehmigung

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.

Kostenvergleich	**Beschluss** in CHF	**Abrechnung** in CHF	**Differenz** in CHF
Kredit Investitionsbeitrag	180'000.00	180'000.00	0.00
Total Bruttokredit	**180'000.00**	**180'000.00**	**0.00**

Im Nachgang zur Stellungnahme der Finanzkommission wird der Gemeinderat den Antrag zur Genehmigung stellen.

STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION durch den Präsidenten Elmar Schafer
Einmal mehr wurde eine Jahresrechnung präsentiert, die wesentlich besser abschliesst als erwartet. Die Gründe hierfür wurden bereits erläutert. Folgendes wird jedoch festgehalten:

Der Personalaufwand liegt mit knapp 3.6 Mio. CHF im Rahmen des Budgets. Es fällt jedoch auf, dass dieser in den letzten Jahren stetig zugenommen hat. Gegenüber 2018 sind diese Kosten um über 30% angestiegen. Wieso das?

Die Gemeinden mussten laut Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden ein IKS (Internes Kontrollsystem) einführen. Stellenbeschriebe, Pflichtenhefte oder dokumentierte Arbeitsabläufe gab es schon immer. Deren Einhaltung wurden von den verantwortlichen Personen auch geprüft, einfach bei der täglichen Arbeit. War etwas nicht korrekt, so wurde dies mitgeteilt und angepasst und wieder überprüft. Heute muss jedoch diese Prüfung zwingend schriftlich dokumentiert werden: Wer hat wann was geprüft, was war das Resultat, was wurde geändert und wie usw.

Auch in anderen Bereichen, z.B. in Bewilligungsverfahren, werden immer mehr Dokumente, Studien usw. gefordert. All dies bläst unseren Verwaltungsapparat auf und benötigt entsprechend mehr Ressourcen. Dies wiederum verzögert u.a. auch die Ausführung von Projekten. So fielen die Nettoinvestitionen um 3.6 Mio. CHF tiefer aus als budgetiert. Nur gerade 50% der geplanten Investitionen konnten tatsächlich realisiert werden. In den letzten 6 Jahren waren die effektiven Investitionen immer massiv unter Budget.

Auch im baulichen und betrieblichen Unterhalt konnten nicht alle geplanten Arbeiten ausgeführt werden. Diese wie auch die noch nicht realisierten Investitionsvorhaben werden jedoch künftige Rechnungen belasten.

Einmal mehr führten auch höhere Steuereinnahmen zum positiven Resultat: Der Fiskalertrag liegt um 1.2 Mio. CHF über Budget. So resultiert schlussendlich ein Einnahmenüberschuss von rund 1.8 Mio. CHF. Im Budget war ein Verlust von CHF 166'000.00 vorgesehen.

Wie letztes Jahr hat man die Aufwertungsreserven um 1.64 Mio. CHF aufgelöst. Dies wird noch weitere 8 Jahre so erfolgen. Die Ergebnisse 2023 und 2022 waren jedoch auch ohne diese Auflösung im Plus: CHF 176'000.00 resp. 1.5 Mio. CHF.

Anlässlich der Schlussbesprechung mit der Revisionsstelle wurde mitgeteilt, dass alles in Ordnung sei und keine wesentlichen Unstimmigkeiten vorliegen. Die Revisionsstelle bemängelte jedoch, dass der aktuelle Finanzplan des Gemeinderates nicht den gesetzlichen Vorgaben entspreche. Dieser bildet zur Zeit nur die Investitionstätigkeit ab, sollte jedoch nebst anderen Punkten auch

- den Planaufwand und -ertrag;
- die Planinvestitionsausgaben und -einnahmen;
- die Schätzung des Finanzierungsbedarfs;
- die Finanzierungsmöglichkeiten;
- die Entwicklung des Vermögens und der Verschuldung aufzeigen.

Die Finanzkommission verlangt deshalb vom Gemeinderat, im Rahmen der Budgeterstellung 2025 auch den Finanzplan entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu erarbeiten. Ebenso soll er auf Grund der aktuell positiven Resultate und gesunden Eigenkapitalbasis eine Steuersenkung prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass die grossen Investitionsprojekte wie Schwimmbad oder Alpenklub nicht vor 2027 realisiert werden können. Die Finanzkommission ist überzeugt, dass zumindest eine Angleichung der

zur Genehmigung

Einkommenssteuer natürlicher Personen von aktuell 92% an die Gewinnsteuer für juristische Personen von 90% möglich sein sollte.

Ein deutscher Politiker sagte: Was wir heute ausgeben, müssen wir heute erarbeiten und dürfen es zukünftigen Generationen nicht als Mitgift mitgeben.

Diese Aussage kann man auch spiegeln: Was wir morgen ausgeben, müssen wir morgen erarbeiten und dürfen es älteren Generationen nicht als Last aufbürden.

Es ist nicht die Absicht die Gemeindekasse zu plündern. Aber zu den sehr guten Resultaten der letzten Jahre haben die heutigen Steuerzahler massgeblich beigetragen, also dürfen wir diesen auch etwas zurückgeben und müssen nicht übermässig Reserven für die künftigen Generationen anhäufen.

Für die Jahresrechnung 2023 empfiehlt die Finanzkommission der Versammlung, diese wie präsentiert zu genehmigen.

Der **Ammann Daniel Bürdel** dankt dem Präsidenten der Finanzkommission für die Stellungnahme und merkt an:
Die Verwaltung wird immer mehr belastet mit gesetzlichen Veränderungen wie IKS oder Baubewilligungsverfahren. Im Bauamt bestanden Rückstände. Um dem entgegenzuwirken wurde ein Brunnenmeister angestellt sowie erforderliche Kapazitäten geschaffen. In der Wasserversorgung erfolgten Inspektionen und Rückstände konnten aufgearbeitet werden. Auch im Bereich der Projekte konnte vorangeschritten werden und weitere Rückstände werden aktiv bearbeitet. Bezüglich Finanzplans ist sich der Gemeinderat bewusst, dass dieser noch nicht eingeführt ist. Aufgrund der Einführung von HRM2 wurden Prioritäten verschoben. Die Abteilung Finanzen ist gut aufgestellt und der zu erarbeitender Finanzplan wird dem Gemeinderat mehr Elemente für die Analyse zum Stand der Dinge liefern. Die von der Finanzkommission vorgeschlagene vorübergehende Steuersenkung auf 90% wird im Rahmen des Budgetprozesse 2025 geprüft. Grössere Investitionen wie Sanierung Hotel Alpenklub (heute traktandiert für den Planungskredit), die Realisierung mit der Region des Vorhabens Sport- und Freizeitbad sowie andere Bereiche wo investiert werden muss, stehen noch an. Wichtig erscheint ihm, dass nach Jahren, in welchen die 1.6 Mio. CHF aus der Auflösung der Aufwertungsreserven, das operative Ergebnis stimmt. Es gilt zu verhindern, dass nach dem Jahr 2031 ein Verlust von 1.6 Mio. CHF ausgewiesen werden muss, welcher eine Steuererhebung mit sich bringen würde. Diese Überlegungen müssen im Budgetprozess einbezogen werden.

DISKUSSION
Mauriz Boschung dankt der Finanzkommission, dass sie den Wunsch einer Steuersenkung eingebracht hat, da die Steuereinnahmen in den letzten Jahren stetig gestiegen sind und noch zusätzlich Schenkungen erfolgt sind. Die Bildung stellt rund $^1/_3$ der Ausgaben dar, was so auch gut ist. Gleichzeitig wird in den Tourismus im Schwarzsee investiert und den Ausbau gefördert. Für den Winterbetrieb wird Tag und Nacht gearbeitet und die OS-Plaffeien hat es nicht geschafft einmal im Schwarzsee Ski zu fahren. Sollte der OS-Plaffeien nicht ein Auftrag erteilt werden, dass sie das Skiangebot im Schwarzsee zumindest einmal pro Saison nutzen müssen?
Ammann Daniel Bürdel hält fest, dass die Kaisereggbahnen Schwarzsee AG aufgrund der geringen Schneefälle leider eine schlechte Wintersaison zu verzeichnen hatte. Bereits in vergangenen Jahren war dies auch schon der Fall. Die Sommersaison war gut und das Sommerangebot wird weiter ausgebaut. Für die Schulen war es im Allgemeinen schwierig Ski zu fahren und er würde es begrüssen, wenn die Schulen das Winterangebot auch nutzen würden. Das Wetter kann nicht bestimmt werden, jedoch hält er fest, dass die Kaisereggbahnen Schwarzsee AG eine der besten Beschneiungsanlagen in Betrieb hat. Es ist erfreulich, dass nach wie vor positive Ergebnisse erwirtschaftet werden und somit weiter in die Zukunft investiert werden kann. Das Anliegen wird aufgenommen und der Schulleitung als Wunsch aus der Gemeindeversammlung mitgeteilt.

ANTRAG Gemeinderat
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, die Jahresrechnung 2023 bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz, Investitionsrechnung und den vorgestellten Projektabrechnung zu genehmigen.

BESCHLUSS
Die Mitglieder des Gemeinderates enthalten sich dieser Abstimmung.
Mit 99 JA und einer Enthaltung stimmt die Versammlung dem Antrag des Gemeinderates zu.

Zur Genehmigung

3 Finanzreglement

Unterbreitet durch Ressortverantwortlicher Daniel Bürdel.

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 Gemeindewesens 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.

Nach der Stellungnahme der Finanzkommission wird der Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung gestellt.

STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION durch Mitglied Leila Gasser
Die Erhöhung der Aktivierungsgrenze von CHF 70'000.00 auf 100’000.00 bewirkt, dass Investitionen mit einer Nutzungsdauer über mehrere Jahre oder gar Jahrzehnten haben, zukünftig direkt über die Erfolgsrechnung verbucht und somit im ersten Jahr abgeschrieben werden. HRM2 sieht grundsätzlich vor, dass Investitionen über mehrere Jahre entsprechend der Nutzungsdauer abzuschreiben sind. Erst vor eine paar Jahren wurde die Aktivierungsgrenze auf CHF 70'000.00 festgelegt. Die Finanzkommission hält fest, dass die Aktivierungsgrenze grundsätzlich stabil bleiben und sich in Zukunft nicht verändern soll. Wenn die Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates zustimmt, so soll die Aktivierungsgrenze langfristig beibehalten werden. Der Gemeinderat hat die Aktivierungsgrenze bei anderen Gemeinden nachgefragt und das Finanzreglement wurde vom Kanton ohne Einwände vorgeprüft. Das Eigenkapital lässt eine Finanzierung von 0 bis 3 Projekte pro Jahr über die Erfolgsrechnung zu. Die Finanzkommission empfiehlt dem Finanzreglement mit Anpassung der Aktivierungsgrenze gemäss Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

zur Genehmigung

Der Ammann Daniel Bürdel dankt Leila Gasser für die Stellungnahme der Finanzkommission.

DISKUSSION
Joseph Brügger hat noch Verständnisfragen:
- Stellen die CHF 100'000.00 den Brutto- oder Nettobetrag dar?
  Der **Ammann** hält fest, dass jeweils der Bruttobetrag von der Gemeindeversammlung zu genehmigen ist.
- Warum CHF 100'000.00? Ist dies eine magische oder psychologische Grenze? Könnte man nicht einen Prozentsatz des Umsatzes festlegen?
  Zurzeit liegt kein Beispiel einer anderen Gemeinde vor, welche dies so regelt, lässt der **Ammann** wissen. Der Ansatz ist jedoch prüfenswert, was eine Erleichterung darstellen könnte wie beispielsweise bei einer Fusion von Gemeinden. Er ist sich nicht abschliessend sicher, ob dies vom Kanton genehmigt würde.
  Der **Präsident der Finanzkommission Elmar Schafer** informiert, dass die Aktivierungsgrenze ein festzulegender fixer Betrag ist und es kann nicht eine Variable im Zusammenhang mit dem Umsatz sein. Es darf nicht sein, dass in einem Jahr ein Projekt aktiviert und in einem anderen Jahr aufgrund des Betrages nicht aktiviert wird. Daher soll die Aktivierungsgrenze über eine längere Zeitspanne konstant bleiben.

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

BESCHLUSS
Mit 105 JA und 3 Enthaltungen genehmigt die Versammlung den Antrag des Gemeinderates.

4 Projekt Gerinne Gypsera-Areal: Kreditbegehren

Unterbreitet durch Ressortverantwortlichen Pascal Jungo.

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 Überflutungsgefahr des Areals durch Oberflächenwasser angestrebt. Ebenfalls werden mit der Massnahme die ortsplanerischen 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.

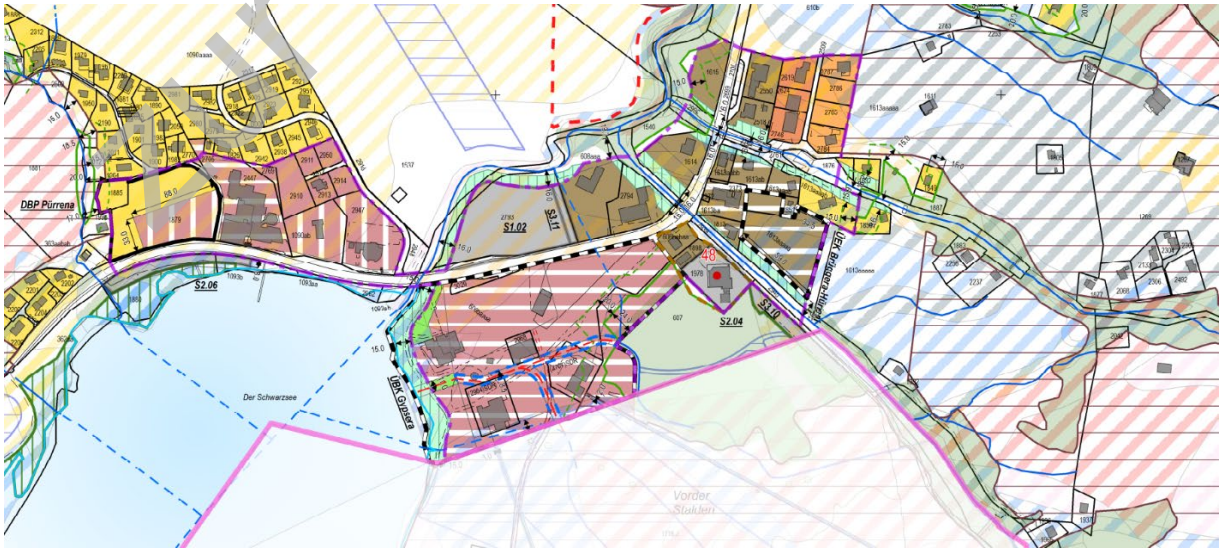
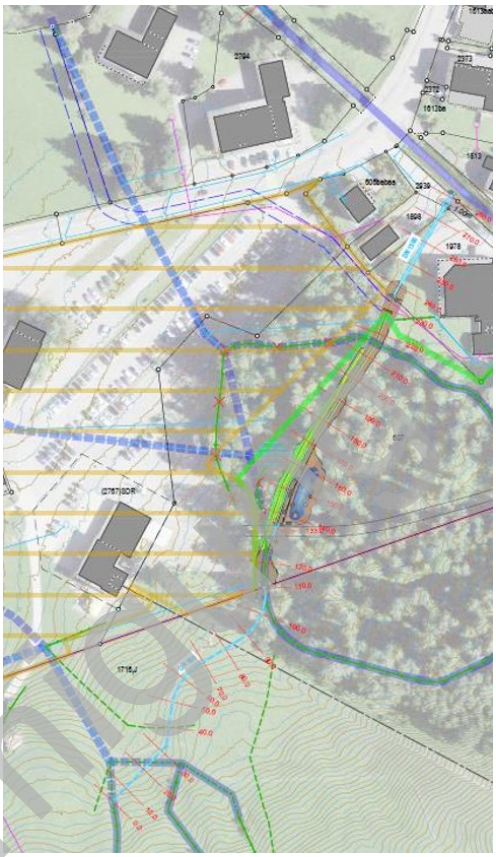


Abbildung 1 Ausschnitt Zonennutzungsplan Gypsera-Areal (Plan-Nr. 35318 – C2; noch nicht genehmigt)

Nur Genehmigung



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
Total Baumeisterarbeiten		**245’600.00**
Projektierung, Bauleitung, Geometerarbeiten		59’120.00
Unvorhergesehenes		60’944.00
MWST	8.1 %	29’618.80
Rundung		4’717.20
Total		**400’000.00**

Finanzierungsplan (Minimal-Subventionierung)

Kostenübersicht Gesamtprojekt brutto		Betrag in CHF
Projektkosten (nicht beitragsberechtigt)		170’000.00
Projektkosten (beitragsberechtigt)		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
Kostenübernahme durch die Gemeinde Plaffeien	**50 %**	**165’500.00**

Finanzierungsplan (Maximal-Subventionierung)

Kostenübersicht Gesamtprojekt brutto		Betrag in CHF
Projektkosten (nicht beitragsberechtigt)		170’000.00
Projektkosten (beitragsberechtigt)		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
Kostenübernahme durch die Gemeinde Plaffeien	**50 %**	**131’000.00**

zur Genehmigung

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
	Folgekosten im 1. Jahr	**5'775.00**
Maximale-Subventionierung	Schuldendienst 1.0% von CHF 131'000.00	1'310.00
	Abschreibung 2.5% von CHF 131'000.00	3'275.00
	Folgekosten im 1. Jahr	**4'585.00**

Nach der Stellungnahme der Finanzkommission wird der Antrag des Gemeinderates zur Genehmigung gestellt.

STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION durch Mitglied Stephanie Roschi
Dieses Traktandum hat die Finanzkommission an ihrer Sitzung ausgiebig besprochen. Durch das Anlegen eines neuen Gerinnes oberhalb des Gypsera-Areals und durch den Gypsera-Wald wird eine Reduktion einer Überflutungsgefahr des Gypsera-Areals angestrebt. Diese Massnahme sollen die ortsplanerischen Voraussetzungen schaffen, damit die Weiterentwicklung vom ganzen Gypsera-Areal mit all seinen touristischen Anlagen gesichert werden kann. Im Finanzierungsplan ist auch ersichtlich, dass die Kosten je zur Hälfte von der Gemeinde und der Kaisereggbahnen Schwarzsee AG getragen werden. Zudem können mit Subventionen zwischen 30 % und 60 % gerechnet werden. Die Finanzkommission unterstütz den Antrag des Gemeinderates und empfiehlt die Annahme.

Der Ammann Daniel Bürdel dankt Stephanie Roschi für die Stellungnahme der Finanzkommission.

DISKUSSION
Das Wort wird nicht verlangt.

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

BESCHLUSS
Mit 106 JA genehmigt die Versammlung den Antrag des Gemeinderates.

5 Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe

Unterbreitet durch Ressortverantwortlicher Daniel Bürdel.

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 Gemeindereglement 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 auf 25 % und in Artikel 3 die Verwendungszwecke fest.

Zur Genehmigung

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 sanitarische 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.

ANTRAG Gemeinderat
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen, das Reglement über die kommunale Mehrwertabgabe zu genehmigen, vorbehältlich der Zustimmung der RIMU zum Punktes 5 unter Art. 3. Sollte die RIMU diesen Punkt negativ beurteilen, so wird dieser Punkt ersatzlos gestrichen.

STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION durch Tobias Roux
Die verschiedenen Punkte des Reglements wurden bereits eingehend erläutert. Das Reglement bildet die Voraussetzung, dass die Gemeinde von der raumplanerischen Mehrwertabgabe profitieren kann und demzufolge empfiehlt die Finanzkommission die Annahme des Reglements.

DISKUSSION
Achim Schneuwly erkundigt sich, wie dies in der Praxis aussieht. Müssen die Einnahmen von 25% in einer gewissen Zeitspanne genutzt werden oder hat die Gemeinde das Recht über eine längere Zeitspanne (wie 10 Jahre) zuzuwarten? Es musste definiert werden für welche Zwecke die Mehrwertabgabe verwendet wird, jedoch nicht in welcher Zeitspanne.
Der **Ammann Daniel Bürdel** weist darauf hin, dass dieses Reglement auf den 1.Januar 2024 eingeführt wurde und dass die Gemeinde Plaffeien eine der ersten Gemeinden ist, welches dieses Reglement zur Genehmigung unterbreitet. Zurzeit wird noch in keiner Gemeinde dieses Reglement angewandt und die Gelder werden vom Kanton erst erhoben. Der Umgang mit dem Reglement ist noch nicht gefestigt und es kann sehr wohl sein, dass die Gelder zweckgebunden zurückgestellt werden müssen, um diese zur gegebenen Zeit für

zur Genehmigung

die definierten Zwecke zu verwenden.

Andreas Bapst möchte wissen, ob die Höhe der Beträge erhoben wurden oder ob es eine Unbekannte ist? Es ist äusserst schwierig dies Abzuschätzen, hält der **Ammann** fest. Die Planungsvorteile müssen auch verrechnet werden. Einzonungen wird es in Zukunft in Plaffeien sehr wenige geben, jedoch könnte es im Rahmen des verdichteten Baues Mehrwerte geben. Der Kanton wird diese Berechnungen anstellen und die Gemeinde wird ihren Anteil erhalten.

Joseph Brügger, Ortsplaner, wagt sich aus technischer Sicht und zum Verständnis eine Ergänzung anzubringen. Die Ortsplanung von Plaffeien ist noch nicht genehmigt, welche in den letzten mehr als 10 Jahren erarbeitet wurde. Demzufolge wird die genehmigte Ortsplanung genau in dieses Regime fallen. Im Rahme der Ortsplanung wurden etliche Grundstücke umgezont und auch baupolizeiliche Bestimmungen im Zusammenhang mit einzelnen Zonenarten wurden angepasst, wie 1 - 2 m höhere Bauten oder eine höhere Ausnützungsziffer. All diese Liegenschaften sind betroffen, was für die Gemeinde eine grosse Anzahl darstellt. Die Abgabe ist geschuldet, wenn ein Grundstück veräussert wird oder falls eine Verdichtung erfolgt. Auf diesen Werten wird die Mehrwertabgabe berechnet. Der Minimalsatz, welcher das Bundesgesetz vorsieht, ist 20 % und der Kanton Freiburg hat diesen übernommen. Auch hat der Kanton den Wert für die Gemeinde auf 25 % festgelegt. Wieviel dies finanziell darstellen wird ist schwer abschätzbar.

Otto Lötscher möchte zur Klärung wissen, dass wenn ein Grundstück in der Ortsplanung 1997 genehmigt wurde, dieses bei einer Baueingabe abgabepflichtig oder nichtabgabepflichtig ist?
Wenn die Interpretation des **Ammanns** korrekt ist, so gilt die Abgabepflicht nur für neu eingezonte Grundstücke. Er übergibt das Wort dem **Ortsplaner Joseph Brügger**, welcher wissen lässt, dass der Kanton Freiburg, wie auch viele andere Kantone, bei der ersten Version des Gesetzes vorgesehen hatte, dass die Mehrwertabgabe nur auf Einzonungen zu leisten ist. Gegen diese Regelung hat es in zwei Kantonen einen Rekurs gegeben. Daraufhin hat das Bundesgericht entschieden, dass diese Kantone, welche einen erheblichen Mehrwert bei Umzonungen oder Aufzonungen nicht abschöpfen, dem Bundesgesetz nicht gerecht werden. Alle Umzonungen und Aufzonungen werden aufgrund des Bundesgerichtsentscheides Mehrwertabgabepflichtig. Dieser Entscheid des Bundesgerichts war ein wesentlicher Grund, dass der Grossrat dieses Gesetz nochmals überarbeiten musste und nun diese Regelung vorliegt.

Der Ammann dankt Joseph Brügger für die Ausführung. Es handelt sich um sehr technische Angelegenheiten und in der Praxis wird weisen, wie die die Auswirkungen sein werden.

BESCHLUSS
Mit 104 JA und einer Enthaltung genehmigt die Versammlung den Antrag des Gemeinderates.

6 Planung Sanierung "Hotel Alpenklub": Planungskreditbegehren

Unterbreitet durch Ammann Daniel Bürdel, Vizeammann Armin Jungo und Gemeinderat Adrian Leuthard.

1. Einleitung

Die Gemeinde hat an ihrer ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 15. Februar 2023 dem Erwerb der Liegenschaft Alpenklub mit 76% zugestimmt. Es wurden 1.55 Mio. CHF gesprochen für den Kauf der Liegenschaft inklusive Handänderungs- und Verschreibungskosten. Zusätzlich wurde ein Planungskredit von CHF 140'000.00 für die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts eines Vorprojektes gesprochen. Der Kauf wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde mit ausgewiesener Unterstützung der Otto Mihm Stiftung von 1.5 Mio. CHF vollzogen. Der Gemeinderat hat auch beschlossen vor der Beantragung des Investitionskredits noch einen Planungskredit zu beantragen, um eine höhere Planungs- und Kostensicherheit für die geplante Sanierung zu erarbeiten.

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.

Zur Genehmigung

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.

- ... ein Ort mit optimalen Rahmenbedingungen für ein lebendiges und attraktives Gewerbe (Thema Gewerbe)
- ...ein Ort, wo Begegnungen für alle Generationen wichtig sind und wo man sich wohl fühlt - spontan oder organisiert, drinnen oder draussen (Thema Begegnungszonen)
- ... das Zentrum für Gewerbe, Gastronomie, Märkte und Treffpunkt im Sense Oberland (Thema regionales Zentrum)
- … der Ort, wo auch Kinder und Jugendliche Raum bekommen, sich zu entfalten, mitzuwirken und ihre Aktivitäten mitzugestalten (Thema Jugend)
- ... ein Lebens- und Wohnort für alle Generationen (Thema Leben in Plaffeien)
- ... ein Ort, der gesundheitliche, soziale und kulturelle Dienstleistungen und Angebote verbindet (Thema Dienstleistungen im Zentrum)
- … ein Ort mit geschicktem Nebeneinander von motorisiertem Individual- und Langsamverkehr, die sich beide gut mit dem ÖV-Angebot kombinieren lassen (Thema Verkehr, Sicherheit für Fussgänger und Velo, Parkplätze und Park&Ride)
- ... ein Ort, in dem alle Verantwortung übernehmen, diesen gemeinsam zu gestalten, weiterzuentwickeln und zu beleben (Thema Zusammenarbeit)

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.

Die Gemeindeversammlung hatte dem Kauf der Liegenschaft Hotel Alpenklub am 15. Februar 2023 zugestimmt und eine Einsprache wurde später abgewiesen. Im Nachgang wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, um die künftigen Nutzungen zu definieren und eine Verteilung über die drei gemeindeeigenen Liegenschaften "Hotel Alpenklub, Gemeindeverwaltung und Spitex-Gebäude" die Erarbeitung. Da die Pfarrei Plaffeien mitgeteilt hatte, dass auch sie Überlegungen zum "Kurschürli" anstellen, wurde auch das "Kurschürli" miteinbezogen. Auf dieser Basis hat die Gemeinde die Vistonia AG beauftragt, ein Nutzungskonzept über die Liegenschaften zu erarbeiten.

2. Potentialanalyse

Als Vorgehensweise unter der Leitung der Vistonia AG 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.

Kick-off-Sitzung	**Workshop**	**Schlusssitzung**	**Schlusssitzung**
10. Juli 2023	**1. September 2023**	**7. November 2023**	**27. März 2024**
Präsentation Nutzungsanalyse gemeindeeigene Liegenschaften, Priorisierung Nutzungsbedürfnisse auf Basis Plaffeien23.	Vorschlag und Diskussion Nutzungsverteilung auf die gemeindeeigenen Liegenschaften.	Bestätigung der Nutzungskonzept. Vorschlag und Diskussion Pflichtenheft Alpenklub.	Bestätigung Pflichtenheft Vorschlag weiteres Vorgehen.
Diskussionsrunde	Nutzungsvarianten	Nutzungskonzept	Pflichtenheft

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 berücksichtigten Liegenschaften 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 Erkenntnisse waren, dass viele Bedürfnisse vorhanden sind und die Umsetzung all dieser einer Selektion sowie Priorisierung bedarf.

zur Genehmigung

Nutzungskonzept und -zuteilung über folgende Liegenschaften im Dorfzentrum (Betrachtungsperimeter):

- Die Gemeinde Plaffeien ist Eigentümerin der Liegenschaften GBBL-Nrn. 271, 272, 274, 277 im Dorfzentrum der Gemeinde Plaffeien im Umfang von 4'665 m² meist bebauter Fläche. Die Liegenschaften befinden sich in der Schutzzone Dorf sowie Kernzone 1. Es handelt sich teilweise um geschützte Kulturgüter.

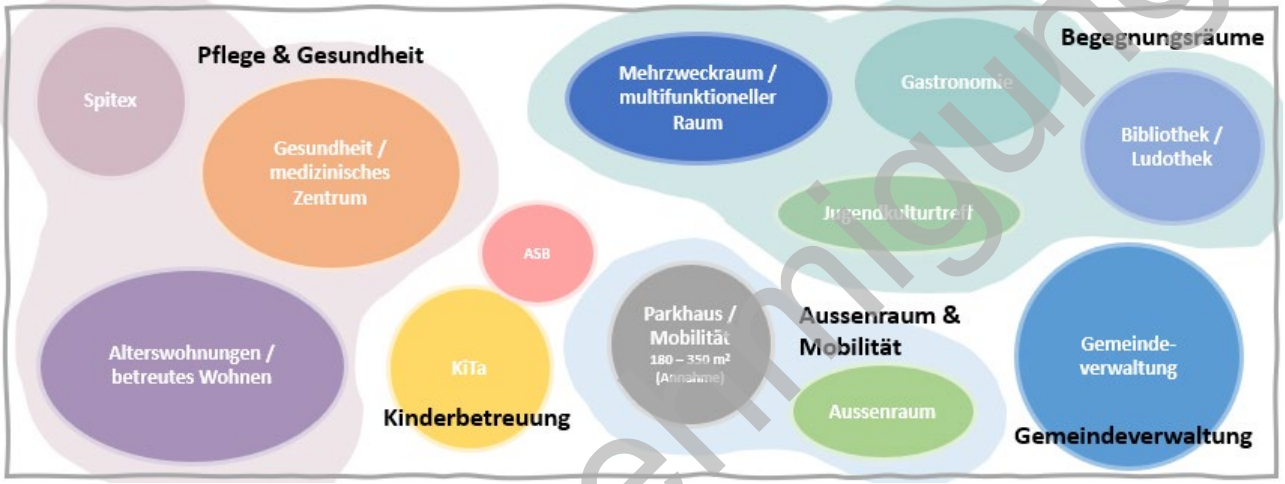
- Weiter befindet sich die Liegenschaft GBBL-Nr. 297 im Eigentum des Pfarrpfrundes der Pfarrei Plaffeien. Es besteht zudem ein Interesse, ebenfalls die angrenzende Liegenschaft GBBL-Nr. 295 im Eigentum der Genossenschaft LANDI Sense Oberland in die Überlegungen einzubeziehen.

Für den nächsten Teil der Präsentation übergibt der Ammann das Wort Gemeinderat Adrian Leuthard.

3. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wurde erstellt und Bedarfsanalyse sowie die Bedarfsträger wurden aufgeteilt.

Bedarfsträger (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:

zur Genehmigung

Nutzung	Priorisierung	Liegenschaft
Mehrzweckraum	1	Alpenklub
Bibliothek / Ludothek	1	Alpenklub
Kulturtreff	1	Alpenklub
Gastronomie	1	Alpenklub
Aussenraum	1	Alpenklub
Gemeindeverwaltung	1	Gemeindehaus
Alterswohnungen	2	Kurschürli
Spitex	2	Spitex
Medizinisches Zentrum	2	Spitex Aufstockung
Parkhaus	2	parzellenübergreifend
KiTa	3	offen
ASB	3	offen

- Generelle Erkenntnisse
  > berücksichtigte Gebäude innerhalb Perimeter von 165 m
  > keine Mononutzungen angestrebt
  > Überlegungen wirtschaftlich berücksichtigen; Kostensicherheit
  > nicht alles miteinander umsetzen (Priorisierung)
  > vorerst Bedarf mit grosse Flächen positionieren (wie Alterswohnen, Gemeinde, med. Zentrum)

- Alpenklub
  > Mischnutzung für unterschiedliche Zielgruppen
  < Belebung Gebäude und Dorfzentrum
  > Mischung öffentliche Nutzungen und Arbeitsflächen

- Alterswohnen
  > Kurschürli als Standort bestätigt

- Gemeindeverwaltung
  > Tendenz teilweise Auslagerungen im Alpenklub

- KiTa
  > Zusammenlegung Alterswohnungen erwünscht
  < Platzangebot jedoch ungenügend

- Spitex und medizinisches Zentrum
  > Zusammenlegung bietet Synergien
  > Nähe Alterswohnen
  > Effizienz Einbau medizinischer Einrichtungen in Aplenklub fraglich

Alpenklub
Das Hotel Alpenklub soll als "Multitenant-Gebäude" genutzt werden und die Rolle eines generationenübergreifenden Treffpunktes erhalten.

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

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.

zur Genehmigung

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.

Für den nächsten Teil der Präsentation übergibt Gemeinderat Adrian Leuthard das Wort an Vizeammann Armin Jungo.

4. Pflichtenheft Alpenklub

Konzept
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 Hotels Alpenklub als prägender Bau für das Dorfzentrum mit verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen soll grundsätzlich keine bestehenden und funktionierenden Angebote in Plaffeien konkurrenzieren.

Die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat schlägt auf Basis des Nutzungskonzeptes vor, dass das Hotel Alpenklub mit seinem Angebot als **multifunktionales Gebäude** genutzt wird, das **Dorfzentrum aufwertet** und die Rolle als **generationsübergreifender Treffpunkt** wahrnimmt, und folgende Nutzungen als Basis für die Ausarbeitung des Pflichtenheftes anbieten soll:

- 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.
- Vermietbare 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 multifunktioneller 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 prüfenswert, ob dies für die Gemeindeorganisation interessant wäre.
- Eine Auslagerung von gewissen Abteilungen der Gemeindeverwaltung oder lediglich des Gemeinderatssitzungszimmer 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.

Zur Genehmigung

- 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.

Nachhaltigkeit

Gesellschaft	Umsetzung der Nutzerbedürfnisse Attraktiver Dorfkern als generationenübergreifender Treffpunkt
Ökonomie	Einhaltung festgelegten finanziellen Rahmens Sicherung minimaler Betriebskosten
Ökologie	Erfüllung der energetischen Anforderungen und Anschluss an Fernwärmeheizung

Raumaufteilung

Untergeschoss	Haustechnik und Lager
Erdgeschoss	Gastro-Angebot im Sinne eines Café+ Kulturraum für verschiedene Veranstaltungen Bibliothek, Ludothek und Schulbibliothek
Obergeschosse	Multifunktionale Mehrzweckräume mit Unterteilungsmöglichkeiten Flexibel unterteilbare „Plug-and-work“-Arbeiträume

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 m²		pro Mt. Stk.
UG	Gewerbe	Keller, Jugendraum	1	82m²	CHF	4'920	CHF	60	CHF	410
EG	Gewerbe	Gastronomie, Küche, Kinosaal	1	211m²	CHF	21'100	CHF	100	CHF	1'758
EG	Gewerbe	Sääli Ludothek, Bibliothek	1	95m²	CHF	17'100	CHF	180	CHF	1'425
1. OG	Wohnen	Wirtewohnung 4.5 Zimmer	1	98m²	CHF	19'600	CHF	200	CHF	1'633
1. OG	Gewerbe	Grosser Saal; Nutzung als grosser Saal	1	200m²	CHF	12'000	CHF	60	CHF	1'000
1. OG	Gewerbe	Serviceräume zu Saal; Büro Dienstleistung	1	30m²	CHF	5'400	CHF	180	CHF	450
2. OG	Arbeiten	Arbeitsflächen ausgebaut	1	226m²	CHF	45'200	CHF	200	CHF	3'767
3. OG	Arbeiten	Arbeitsflächen ausgebaut	1	210m²	CHF	42'000	CHF	200	CHF	3'500
DG		Estrich	1	146m²	CHF	-	CHF	-	CHF	-
Total Gebäude			**9**	**1298m²**	**CHF**	**162'000**	**CHF**	**125**	**CHF**	**14'000**
Parkplätze			**2**		**CHF**	**1'920**	**CHF**	**160**	**CHF**	**80**
Total Gebäude				1298m²	CHF	162'000			CHF	14'000
Total Parkplätze				2	CHF	1'920			CHF	160
Gesamttotal				**1298m²**	**CHF**	**160'000**			**CHF**	**14'000**

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.

Für den nächsten Teil der Präsentation übergibt der Vizeammann Armin Jungo das Wort dem Ammann Daniel Bürdel.

5. 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.

Zur Genehmigung

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
Total Planungskosten finanziert über frei verfügbare Mittel	**390’000.00**

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
Folgekosten im 1. Jahr	15’600.00

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

Zur Genehmigung

STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION durch Präsident Elmar Schafer
Der Präsident hat nicht schlecht gestaunt, als er die Botschaft gelesen hatte:
Die Jahresrechnung 2023 nimmt 2.5 Seiten ein, das Traktandum 6 Planung Sanierung Hotel Alpenklub satte 8 Seiten (von 18).
"Was ist da los?", war seine erste Reaktion. Es wird da sehr ausführlich umschrieben, was bisher geschah. Eine transparente Kommunikation war vermutlich das Credo dieser Botschaft. Ich fasse das Wesentliche nochmals kurz zusammen:

- Am 15. Februar 2023 hat die Gemeindeversammlung dem Kauf der Liegenschaft Hotel Alpenklub sowie einem Planungskredit für ein Vorprojet von CHF 140'000.00 zugestimmt.
- Der Kauf wurde in der Zwischenzeit vollzogen und das Hotel hat den Betrieb eingestellt.
- Eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern diverser Interessensgruppen hat Ideen und Vorschläge erarbeitet und analysiert.
- In diese Überlegungen wurden auch das Gemeindehaus, das Spitex-Gebäude, das Bauernhaus Kurschürli (Pfarrei) und die alte Mühle (Landi) miteinbezogen.
- Die Arbeitsgruppe kommt zum Schluss, dass das Hotel Alpenklub zu einem generationenübergreifenden Treffpunkt mit Gastro-Angebot, Arbeitsräume, multifunktionellem Mehrzweckraum, Kulturraum, Bibliothek und Ludothek transformiert werden soll.
- Für die Planung des Umbaus beantragt der Gemeinderat, einen weiteren Planungskredit von CHF 390'000.00 zu genehmigen.
- Mit diesem Kredit soll ein Bauprojektes inkl. Kostenvoranschlag (+/-10%) bis und mit rechtskräftiger Baubewilligung erarbeitet werden.

Bei einer Annahme dieses Planungskredites sieht der Gemeinderat vor, der Versammlung bereits im Jahr 2026 ein bewilligtes Projekt zur Genehmigung eines Investitionskredites vorzulegen. Wir erachten diesen Zeitrahmen als sehr optimistisch, begrüssen aber den Willen des Gemeinderates, dieses Projekt voranzutreiben und nicht auf die lange Bank zu schieben.
Viele Fragen sind noch offen und können heute auch nicht beantwortet werden. Dies wird erst im Rahmen der Projekterarbeitung möglich sein. Vielleicht muss die eine oder andere Idee verworfen werden, vielleicht gibt es bauliche oder finanzielle Einschränkungen, die eine Umsetzung der Ideen verunmöglichen. Er ist jedenfalls gespannt, wie dieses Projekt schlussendlich aussehen wird.
Die Finanzkommission empfiehlt darum der Versammlung, den Planungskredit von CHF 390'000.00 für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes inklusive Kostenvoranschlag und Erreichung der rechtskräftigen Baubewilligung zu genehmigen.

Der Ammann dankt dem Präsidenten für die Stellungnahme und Empfehlung.

DISKUSSION
Ricardo Celestino meldet sich im Namen des Vorstandes Dorfverein Plaffeien zu Wort. Der Dorfverein wurde aus einigen Personen aus dem Projekt Plaffeien 23 gegründet und hat sich im Nachgang auch stark für das Hotel Alpenklub engagiert. Daher ist das Hotel Alpenklub und was damit geschehen soll für den Verein ein wichtiges Thema. Demzufolge wurde sehr gerne in der Arbeitsgruppe Hotel Alpenklub mitgearbeitet und er dankt der Gemeinde für die Mitgestaltung. Er war Mitglied der Arbeitsgruppe und erlebte eine offene und konstruktive Diskussion. Verschiedene Sichtweisen und Meinungen waren vorhanden. Dem Dorfverein war es wichtig, dass für die Nutzung des Hotel Alpenklubs man sich möglichst am Resultat des Projekts Plaffeien 23 orientiert, da im Grundsatz alle Personen mitwirken konnten und sich viele dazu Gedanken gemacht haben. Die Gemeinde hat von Anfang an gesagt, dass das Resultat Plaffeien 23 berücksichtigt wird. Der Arbeitsgruppe ging es nicht ausschliesslich nur um das Hotel Alpenklub, sondern um die Nutzung aller bereits erwähnten Gebäude. Das Resultat konnte aus der Botschaft entnommen werden. Es ist klar, dass nicht jeder seine Meinung zu 100% durchsetzen konnte, was auch nicht Sinn eines solchen Prozesses ist. Am Schluss gab es eine gemeinsame Lösung, welche breit abgestützt ist. Heute Abend beantrag der Gemeinderat den Kredit für die nächste Planungsphase. Dieser Schritt wird als sinnvoll erachtet, da dieser die Möglichkeit bietet weiter und konkreter die Basis von diesem Konzept zu planen. Das Hotel Alpenklub gehört zwischenzeitlich der Gemeinde und nun ist Zeit vorhanden, daraus etwas Gutes zu schaffen. Wenn die Nutzung des Hotels Alpenklubs betrachtet wird, sind viele Dinge von Plaffeien 23 eingeflossen, was für den Verein ein grosses Anliegen war. Endlich hätte man eine gute Lösung für Ludothek und Bibliotheken, weiterhin würde ein Gastroangebot bestehen sowie sind Räumlichkeiten für kleine wie auch grosse Anlässe vorhanden, was wiederum Leben in das Hotel Alpenklub bringen wird. In den oberen Stockwerken können diverse Angebote oder Beratungsstellen sich einmieten und alle Leute können davon profitieren. Aus diesen Gründen steht der Dorfverein hinter

Zur Genehmigung

diesem Projekt und dem weiteren Vorgehen und hofft, dass viele der Anwesenden diesem auch zustimmen werden.
Der **Ammann Daniel Bürdel** dankt für die Empfehlung des Dorfvereins zur Annahme des Planungskredits sowie für die konstruktive Zusammenarbeit.

Mauriz Boschung hält fest, dass beim Vorhaben "Kauf Hotel Alpenklub" sich bereits einige Stimmberechtigte genauere Abklärungen zur Nutzung sowie zu den Kosten gewünscht hätten, welche jedoch nicht vorlagen. Da der Kauf erfolgt ist, kann man jetzt nicht mehr gross über das präsentierte Vorgehen diskutieren und muss B sagen, da A bereits mit dem Kauf der Liegenschaft umgesetzt ist. Er ist jedoch erstaunt, dass vor einigen Jahren das gut unterhaltene Gebäude "Gasthof Hirschen" verkauft wurde, welches im Vorfeld um rund CHF 2 Mio. oder mehr saniert wurde. Dazumal wurde zum Verkauf mitgeteilt, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde sei, gastronomisch etwas zu tun. Und mit dem Kauf des "Hotel Alpenklub" will die Gemeinde wieder ein gastronomisches Angebot schaffen. Heute Abend haben die Stimmberechtige kaum eine Wahl und obschon er gegen den Kauf war, wird er heute dem Antrag zustimmen. Was ihn interessiert ist, ob sich die Gemeinde nochmals Gedanken zu den Geldern der Otto Mim Stiftung, deren Herkunft und zu den Statuten gemacht hat?
Der **Ammann** dankt für die Rückmeldung. Der Kritik, dass für den Kauf hätte zugewartet werden müssen, kann er nicht zustimmen. Für den Kauf einer derartigen Liegenschaft kann nicht einfach zugewartet werden bis alle Abklärungen getroffen sind, um eine Kostenwahrheit zu erarbeiten. Dies benötigt Zeit, Planungen sowie Abklärungen. Beispielsweise werden Abklärungen mit dem Amt für Kulturgüter erfolgen, um Gewissheit zu den Nutzungsmöglichkeiten zu erlangen und was als gemeinsame Lösung erarbeitet werden kann. Die Verhandlungen mit dem Verkäuferschaft haben rund ein Jahr gedauert und ein Hinauszögern des Kaufs hätte diesen gefährdet. Der Kauf war eine Gelegenheit für die Gemeinde sich die Liegenschaft zu sicher. Die Gemeindeversammlung hatte den Kauf mit über einer $^2/_3$ Mehrheit genehmigt. Er ist überzeugt, dass dies der richtige Entscheid war und somit ist das Gebäude für die Allgemeinheit gesichert. Gastronomie ist sicher ein Thema, welches mit Vorsicht angegangen werden muss. Es soll nicht ein Restaurationsbetrieb wie bisher weiterbetrieben werden, sondern es soll ein Konzept erarbeitet werden, welches flexibel und sinnvoll ist. Zurzeit ist dieses noch nicht ausgearbeitet. Kücheninstallationen oder andere technische Installationen bedürfen grösserer Investitionen, auf welche auch geachtet werden muss. Somit wird es sicherlich kein 100% Gastrobetrieb geben, sondern ein Konzept, welches womöglich die Bedürfnisse (wie auch Nutzung des Saals) abdecken kann. Wie bereits vor einem Jahr erwähnt, ist die Stiftung im Stiftungsregister eingetragen. Die Stiftung war diversen Abklärungen der Stiftungs- und der Steueraussicht unterworfen und alles war im grünen Bereich. Es ist nicht Angelegenheit der Gemeinde die Herkunft der Gelder zu hinterfragen. Der Austausch mit der Stiftung ist sehr gut. Die Personen hinter dieser Stiftung kennt man persönlich und sie sind mit der Region verankert. Für die wirtschaftliche Weiterentwicklung haben sie einen grossen Beitrag geleistet, indem zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen wurden. Bei Grundstückgeschäften werden auch gesetzliche Prüfungen von den Notaren vorgenommen und mit ruhigem Gewissen konnten die Gelder beantragt werden. Die CHF 1.5 Mio. wurden bereits gesprochen und weitere Gelder werden folgen, um die Nutzungen im Hotel Alpenklub zu ermöglichen.

Joseph Brügger vertritt die Haltung, dass die Gemeinde nicht B sagen muss, weil A gesagt wurde. Die Gemeinde darf ja sagen zur Weiterentwicklung dieses Projekts. Er ist glücklich darüber, dass ein grosser Teil der Bevölkerung dem Kauf zugestimmt hatte und das Projekt nun weiterentwickelt werden kann. Es geht sich heute darum, ob das von der Gemeinde gewählte Vorgehen sinnvoll ist. Er erachtet das Vorgehen als sinnvoll, da breite Abklärungen zu Lokalisierung der Nutzungen getroffen wurden. Er will dem Gemeinderat mitgeben, dass er weiterhin offen ist, für die Platzierung der verschiedenen Nutzungen. Die Zusammenarbeit mit der Pfarrei (Landi) soll weitergeführt werden. Die Nutzungen müssen auch in Zukunft im Fokus stehen und wo immer sich Möglichkeiten bieten, sollten diese Geprüft und allenfalls genutzt werden. Jeder gute Weg zur Weiterentwicklung der Dorfgemeinschaft ist zu gehen und die Gemeinde soll eine aktive Rolle wahrnehmen und halten, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Weiterhin soll der Gemeinderat proaktive vorangehen, was sich bereits über viele Jahres so entwickelt hatte. Bisher hatte sich dieses Vorgehen sehr bezahlt gemacht und daher soll nicht zugewartet, sondern vorangegangen werden.
Für die Wortemeldung dankt der **Ammann** und bestätigt, dass der Gemeinderat weiterhin für Nutzungen wie geschildert offen ist. Heute wurde der Stand der Nutzungsabklärungen vorgelegt, jedoch werden sicherlich noch weitere Abklärungen folgen. Es soll eine optimale Lösung umgesetzt werden.

Achim Schneuwly schickt voraus, dass er heute dem Antrag zustimmen wird. Er hat jedoch noch eine Verständnisfrage zu den Honorarkosten von rund CHF 400'000.00, welche gemäss Aussage sowieso gedacht waren für Sanierungen von Projekten und in den CHF 5.5 Mio. enthalten waren. Dies würde bedeuten, dass von den CHF 5.5 Mio., CHF 400'000.00 verwendet würden und immer noch CHF 5.5 Mio.

Zur Genehmigung

zugute wären.
Der **Ammann** lässt wissen, dass der Ansatz nun anders ist. Die Planungskosten fallen im Projekt eh an, jedoch ist es unterschiedlich, in welcher Phase diese anfallen. Letztes Jahr wurde beschlossen CHF 140'000.00 für die Ausarbeitung eines Vorprojekts zu investieren. Die Ausarbeitung des Vorprojet hätte eine Kostenschätzung für die Sanierung aufzeigen sollen. Nun werden die Planungen vorgezogen, um eine genauere Kostenwahrheit zu erlangen. Die Planung erfolgt bis zur Baubewilligung, was bedeutet, dass bereits alle Abklärungen mit den Ämtern vorgenommen sind und mit dem Bau begonnen werden kann. Entsprechend fallen diese Kosten in der heute beantragten 2. Phase an und werden nicht wie zuvor vorgesehen in einer späteren Phase anfallen. Die neu gewählte Vorgehensweise soll eine genauere Kostenwahrheit und mehr Transparenz schaffen. Die Planungskosten wären jedoch im Projekt sowieso angefallen.

Fancesco Mooser stellt klar, dass es sich nicht um einen Planungskredit von CHF 390'000.00 handelt, da bereits CHF 100'000.00 gesprochen wurden, wovon CHF 40'000.00 verwendet sind. Die Planungskosten belaufen sich somit auf rund CHF 0.5 Mio. und es wurde noch kein Stein verschoben.
Der **Ammann** stimmt dem Rechenvorgang zu. Es gibt rund CHF 0.5 Mio. Planungskosten. Die Planungskosten belaufen sich bei derartigen Projekten in der Regel um 10% bis 12%. Somit entsprechen die Planungskosten von rund CHF 0.5 Mio. prozentual den geschätzten Sanierungskosten von CHF 5.5 Mio.

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.

BESCHLUSS
Mit 105 JA und 3 Enthaltungen genehmigt die Versammlung den Antrag des Gemeinderates.

7 Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee

Unterbreitet durch Gemeinderat Marcel Beyeler

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.

Empfehlung des Preisüberwachers:
Das Reglement wurde dem Preisüberwacher zur Empfehlung eingereicht und die Rückmeldung ist ohne Einwände eingegangen.

Vorprüfung durch den Kanton:
Das Reglement wurde der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) zur Genehmigung eingereicht. Die Rückmeldung ist nach dem Druck der Botschaft sowie der Anhänge eingegangen. Folgende Anpassungen wurden verlangt, welche eingehend erläutert werden:

Zur Genehmigung

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf:

– das Gesetz über die öffentlichen Sachen vom 4. Februar 1972 (ÖSG; SGF 750.1);

– das Gesetz über die Gemeinden vom 25. September 1980 (GG; SGF 140.1);

– das Ausführungsreglement zum Gesetz über die Gemeinden vom 28. Dezember 1981 (ARGG ; 140.11);

~~– die vom Staatsrat/ der Raumplanungs , Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg~~
~~genehmigte Konzession vom 6. Juni 1983,~~

– unter Vorbehalt der Erteilung der beantragten Konzession durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Anwendungsbereich

Im Rahmen seiner Zweckbestimmung umfasst das Reglement die folgenden Bereiche:

Steg B Bad	(in der Nähe des Hotels Bad)
Steg R Pürrena	(in der Nähe der Hostellerie am Schwarzsee)
Steg S Seeweid	(in der Nähe des Campings Seeweid)

Unter Vorbehalt einer für den Ersatzbau erteilten Sonder- und Baubewilligung und der entsprechenden Konzession.

Bootswässerungsrampe	(in der Nähe der Hostellerie am Schwarzsee)
Winterlagerplatz	(in der Nähe des Campings Seeweid)

Art. 5 Zuständigkeiten

[1] Der Gemeinderat *(neu als Abs. 1 bezeichnet)*

– ist zuständig für die Konzession zur Benützung der öffentlichen Sachen sowie die erforderlichen Bewilligungen und Dienstbarkeiten;

– übt die Oberaufsicht über die Bootsstege aus;

– bestimmt das allgemeine Bootsplatzangebot;

– führt und aktualisiert die Warteliste; *(Verschiebung in der Reihenfolge)*

Art. 5 Zuständigkeiten *(neu Abs. 1)*

– bewilligt bei der Anwendung der Warteliste in begründeten Fällen Abweichungen von den Zuteilregeln

– lässt bei Bedarf einzelne Bootsstege schliessen

– legt die Fläche fest, die für Trocken- und Winterlager genutzt werden kann

– bestimmt Berechnung und Belastung von Nebenkosten

– kann in begründeten Einzelfällen von den reglementarisch festgelegten Beträgen abweichende Mietzinsen und Nebenkosten festsetzen

– ahndet erstinstanzlich Widerhandlungen gegen Bestimmungen dieses Reglements

– nimmt die Anmeldungen für die Vermietung von Anlegeplätzen entgegen;

~~– führt und aktualisiert die Warteliste;~~ *(Verschiebung in der Reihenfolge)*

– schliesst Mietverträge ab, weist die Anlegeplätze zu und führ eine Liste über die vermieteten Plätze;

Zur Genehmigung

Art. 5 Zuständigkeiten *(neu als Abs. 1 und Abs. 2 bezeichnet)*

- ist befugt, über freiwerdende Anlegeplätze bis zu einer Weitervermietung sowie über vorübergehend von Mietern nicht genutzte Plätze zu verfügen;
- sorgt für eine optimale Nutzung der für Trocken- und Winterlagerplätze festgelegten Fläche;
- erledigt die administrativen Arbeiten im Zusammenhang mit Vermietung und Betreuung der Bootsplätze;
- stellt die Rechnungsführung sicher und legt sie dem Gemeinderat einmal jährlich zur Genehmigung vor.
- ~~regelt die Bedingungen bei der Übertragung von Aufgaben an eine externe Organisation in einer Vereinbarung.~~

² Der Gemeinderat kann die Aufgaben gemäss Absatz 1 an eine externe Organisation übertragen. Er regelt dabei die Bedingungen in einer Vereinbarung.

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

ANTRAG Gemeinderat
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf die vorgenannten Erläuterungen und unter Einarbeitung der nachfolgenden Anpassungen gemäss RIMU, das "Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee" zu genehmigen.

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf:

- ....
- ~~die vom Staatsrat/ der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg genehmigte Konzession vom 6. Juni 1983,~~
- unter Vorbehalt der Erteilung der beantragten Konzession durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg

Art. 2 Anwendungsbereich

...
Steg S Seeweid (in der Nähe des Campings Seeweid)
Unter Vorbehalt einer für den Ersatzbau erteilten Sonder- und Baubewilligung und der entsprechenden Konzession.

Art. 5 Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat *(neu als Abs. 1 bezeichnet)*

- ...
- führt und aktualisiert die Warteliste; *(Verschiebung in der Reihenfolge)*

Art. 5 Zuständigkeiten *(neu Abs. 2 bezeichnet)*

- ...
- ~~regelt die Bedingungen bei der Übertragung von Aufgaben an eine externe Organisation in einer Vereinbarung.~~

² Der Gemeinderat kann die Aufgaben gemäss Absatz 1 an eine externe Organisation übertragen. Er regelt dabei die Bedingungen in einer Vereinbarung.

STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION durch Ruth Broch
Die Finanzkommission hat an ihrer letzten Sitzung das Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee behandelt. Die Ansicht wird vertreten, dass durch die Anwendung dieses Reglements für die Gemeinde keine finanziellen Nachteile entstehen. Die Finanzkommission stimmt dem Nutzungsreglement der Bootsstege Schwarzsee zu und empfiehlt die Annahme.

DISKUSSION
Michael Baeriswyl erkundigt sich im Zusammenhang mit den herumliegenden Booten im Bereich Steg Seeweid (Campus). Er hat die verschiedenen Boote mühsam zusammengestellt, um die Optik vor Ort zu verbessern. Etliche Boote weisen Löcher auf und können nicht mehr genutzt werden. Andere tragen kein Kennziechen. Als Tourismusort stellt sich die Frage, ob diese Boote nicht geräumt werden könnten. Er hat viel Zeit in die Zusammenstellung der Boote und ins Aufräumen von Abfall investiert. Es scheint ihm, dass in diesem

zur Genehmigung

Zusammenhang nichts geht. Einige Boot haben ein Kennzeichen und rund 15 Stück haben keines. Was machen diese Boote dort?
Der **Ammann** dankt für die Rückmeldung. Das Anliegen wird aufgenommen und zusammen mit dem Tourismus behandelt. Dem Gemeinderat geht es insbesondere darum, dass die Konzession erlangt wird und im Nachgang für den Bootssteg in der Seeweid (Campus) eine Lösung mit dem Kanton gefunden werden kann. Eine Kiesentnahme wurde vom Kanton kategorisch abgelehnt.

BESCHLUSS
Mit 108 JA genehmigt die Versammlung den Antrag des Gemeinderates.

8 Verschiedenes

Unterbreitet durch Ammann Daniel Bürdel.

Marcel Beyeler ist bereits voll als Gemeinderat integriert. Die Wahl fand statt, weil Bruno Zbinden seinen Rücktritt eingereicht hatte.

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 leider aus persönlichen Gründen per 31. Dezember 2023 als Gemeinderat demissioniert. An der heutigen Gemeindeversammlung wird Bruno Zbinden offiziell als Gemeinderat verabschiedet. Im Namen des Gemeinderates entbietet der Ammann die hohe Wertschätzung und dankt für die geschätzte Zusammenarbeit, die Offenheit, die Art und Weise wie Geschäfte betrachtet sowie angegangen wurden, immer wurde versucht eine Optik einzunehmen Visionen zuzulassen, Projekt sowie Geschäfte wurden mit viel Einsatz und Enthusiasmus vorangebracht. Fortwährend war er offen für die Entwicklung in der Region und der Tourismus war eine Herzensangelegenheit. Als Mitglied und als ehemaliges Vorstandsmitglied des Gewerbevereins engagiert er sich die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie steht er für Wirtschaftsanliegen ein. Als Präsident Schwarzsee Senseland Tourismus wird weiterhin eine enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde bestehen. Der Ammann dankt Bruno Zbinden im Namen des Gemeinderates und der Anwesenden bestens für sein geschätztes Engagement und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Bruno Zbinden will sich nur kurzhalten, da mit seinen damaligen Ratskolleginnen und -kollegen die Gemeinderatssitzung oftmals länger gegangen sind. Als er das Amt antrat, hatte er von verschiedenen Themen kaum eine Ahnung. Auch wenn er an Abstimmungen klar unterlag, war es ihm stets wichtig daran zu glauben. Sein Rücktritt ist aus zeitlichen Gründen erfolgt. Er fühlte sich sehr wohl im Rat und dankt für die Gelegenheit sich einbringen zu können, für die gute Zusammenarbeit mit dem Amman Daniel Bürdel, dem ehemaligen Ammann Otto Lötscher sowie den Ratskolleginnen und -kollegen. Weiter dankt er für das geschenkte Vertrauen und der ganzen Verwaltung für ihre Leistungen. Er wünscht dem Gemeinderat alles Gute. Auch wenn oftmals die Obrigkeit in Freiburg andere Ansichten teilt, ist es wichtig sich für die Region einzusetzen.

Als Anerkennung überreicht der **Ammann** Bruno Zbinden ein Geschenk. Mit einem kräftigen Applaus wird die Geschenkübergabe unterstrichen und abgeschlossen.

DISKUSSION
Marcel Bapst erkundigt sich zu einem Thema, welches bereits an der letzten Gemeindeversammlung besprochen wurde, und zwar die kostenlose Nutzung der öffentlichen Transportmittel auf der Route Plaffeien – Schwarzsee zu ermöglichen. Die finanziellen Mittel sollten dies ermöglichen.
Der **Ammann Daniel Bürdel** lässt wissen, dass mit den Tpf-Betrieben verhandelt wurde und eine Erweiterung des Angebotes von der Burstera nach Zollhaus erzielt werden konnte. Das momentane kostenlose Angebot ist somit von Zollhaus bis Schwarzsee Bad, welches jährlich rund CHF 26'000.00 bis 28'000.00 der Gemeinde kostet. Die kostenlose Nutzung ab Plaffeien würde jährlich über CHF 100'000.00 betragen. Sicherlich wären auch andere Nutzungen möglich, jedoch vertrat der Gemeinderat die Haltung, dass dies zu teuer ist. Wenn die Möglichkeit besteht mit den Tpf-Betrieben ein besseres Angebot auszuhandeln, so kann über eine Ausdehnung des kostenlosen Angebotes ab Plaffeien diskutiert werden. In den letzten Monaten wurde eine Mobilitätsstudie erstellt, welche neue Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Mobilität im Gebiet Schwarzsee bringt. Massnahmen werden ausgearbeitet und sollen zur umgesetzt vorgeschlagen werden. Vielleicht werden sich auch andere Lösungen ergeben, welche in Betracht gezogen werden müssen, um den öffentlichen Verkehr weiter zu fördern und mit den Tpf-Betrieben Verhandlungen zu führen. Das Angebot Düdingen – Schwarzsee konnte mit jeweils sechs Bussen pro Tag verbessert werden und es soll

zur Genehmigung

weiter ausgeweitet werden. Der öffentliche Verkehr sollte immer Angeboten werden können, ohne grosse Unterbrüche. An der Ausweitung des Angebotes wird gearbeitet.

Michael Baeriswyl weist darauf hin, dass an der letzten Gemeindeversammlung angefragt wurde, ob auf dem Seerundgang nicht eine Leinenpflicht eingeführt werden könnte. Nun war im Echo von der Kaiseregg eine Mitteilung mit einem Abbild eines kleinen Hundes publiziert, die Hunde freiwillig an die Leine zu nehmen. Könnte in Plaffeien auch eingeführt werden, dass die Steuern freiwillig bezahlt werden könnten. Wieviel wäre Ende Jahre in der Kasse? Wird davon ausgegangen, dass mit der freiwilligen Leinenführung einer mehr sein Tier an die Leine nimmt? Heute ist er 67 Jahre alt und im Alter von 7 Jahren wurde er von einem Hund gebissen. Wenn er Hunden begegnet, welche an der Leine geführt werden, meistere er die Situation recht gut, jedoch habe er grosse Angst bei freilaufenden Hunden. Es wäre doch keine grosse Sache auf dem Seerundgang eine Leinenpflicht einzuführen.

Gemeinderat **Adrian Leuthard** informiert, dass die Angelegenheit analysiert wurde. Mit Corona hat die Anzahl Hundehalter/-innen zugenommen. Mit Ämtern, u.a. Polizei, wurde gesprochen und in der Tat ist eine Zunahme von Hundehalter/-innen mit schlechtem Verhalten mit ihren Hunden festzustellen. Es bestehen gewisse Zonen mit Leinenpflicht wie am See in Murten. In Schwarzsee besteht eine Leinenpflicht im Badebereich Gypsera. Der Thematik Leinenpflicht Seerundgang wurde im Gemeinderat besprochen und ein schrittweises Vorgehen wurde als zielführend erachtet. Von einer unmittelbaren Einführung der Leinenpflicht wurde abgesehen, weil u.a. die gesetzlichen Vorschriften sich geändert haben. Seit dem 1. Januar 2024 müssen unerfahrene Hundehalter/-innen Kurse besuchen und ihre Fähigkeiten unter Beweis stellen. Aufgrund seiner beruflich gewonnen Erfahrungen und Kenntnissen mit dem Umgang mit Hunden wurde erkannt, dass Hundehalter/-innen mit einem gewissen Zeitaufwand fähig sind ihren Hund auszubilden und zu führen. Bei einem Zugriffshund ist der Ausbildungsaufwand gross, jedoch für ein normales Verhalten des Tieres überschaubar. Der Gemeinderat hat von einem Vorgehen mit der "Brechstange" und gesetzlichen Anpassungen abgesehen. Die verantwortungsbewussten Hundehalter/-innen sollen durch Sensibilisierung mittels Beschilderung zur Führung ihres Hundes bewogen werden. Es werden nun Erfahrungen gesammelt, da heute weder Zahlen noch Anhaltspunkte zu einem Problem vorliegen. Er hat volles Verständnis für Menschen, welche aufgrund schlechter Erfahrung mit Hunden Angst empfinden. Es wäre jedoch schade, wenn alle bestraft würden, auch jene, die gute Arbeit leisten.
Es werden nicht alle bestraft, hält **Michael Baeriswyl** fest. Hundehalter/-innen, welche ihren Hund an der Leine führen wollen, tun dies mit oder ohne Leinenpflicht und somit würde eine Leinenpflicht nur jene Halter/-innen bewegen den Hund an die Leine zu nehmen, die es sonst nicht tun würden. An Seen besteht an vielen Orten die Leinenpflicht. Er wohnt unmittelbar am See und das Hundeaufkommen ist nachweislich sehr hoch. Innert einer Stunde zählte er 77 Hunde, wovon 15 Tiere nicht an der Leine geführt wurden. Auch diese Hundehalter sollten zur Führung an der Leine verpflichtet werden.

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 **zweite ordentliche Gemeindeversammlung** findet am **Freitag, 29. November 2024 um 20.00 Uhr** statt. Geplant ist die Durchführung in der Hostellerie am Schwarzsee.

Im Anschluss zur Gemeindeversammlung werden ein kleiner Imbiss und Getränke angeboten, dies als Dank für die Teilnahme sowie für das Mitmachen, informiert der Ammann. Auch soll damit der Austausch untereinander ermöglicht und gefördert werden. Der Ammann erklärt die Versammlung als geschlossen und wünscht allen eine gute Heimkehr, alles Gute sowie eine schöne Sommerzeit.

Gemeinde Plaffeien

GEMEINDE PLAFFEIEN / FR

Fasel Roland
Gemeindeschreiber

Bürdel Daniel
Ammann

Provisorische Fassung zur Genehmigung an der nächsten Gemeindeversammlung.

zur Genehmigung