



## **Burgergemeinde Wahlern** **3150 Schwarzenburg**

---

### **Protokoll der Burgerversammlung**

Datum	Freitag, 26. Mai 2023
Ort	Aula OSZ, Schwarzenburg
Zeit	20. <sup>00</sup> bis 21.15 Uhr
Vorsitz	Bürgerpräsident Daniel Beyeler
Anwesend	22 Personen
Stimmberechtigt	21 Personen
Entschuldigt	Michael Gurtner (Burgerrat)
Ohne Stimmrecht	- Müller Dieter,
Stimmenzähler	- Müller Dieter
Einberufung	Die Einberufung der heutigen Versammlung erfolgte entsprechend den reglementarischen Bestimmungen durch fristgerechte Publikation im Amtsanzeiger von Schwarzenburg.

Daniel Beyeler begrüsst die Anwesenden mit dem Zitat, „Gib jedem Tag die Chance der schönste deines Lebens zu sein“. Er stellt fest, dass die Einladung zur Burgerversammlung fristgerecht und mit zweimaligem Inserat im Amtsanzeiger erfolgte. Weiter erläutert er die Stimmberechtigung und stellt fest, dass alle Anwesende stimmberechtigt sind, ausser Dieter Müller.

Traktanden der Burgerversammlung vom 26. Mai 2023

1. Protokoll 18.November 2022
2. Orientierungen Jahr 2022/2023
3. Forst- und Burgergutsrechnung 2022
4. Nachkredit Fremdarbeiten Konto 8200.3130.01
5. Projekt Sanierung Liegenschaft Ramsi
  - a) Vorstellung Bauprojekt
  - b) Genehmigung Kredit
6. Verschiedenes

Die Traktandenliste wird genehmigt.

## 1. Protokoll der Burgerversammlung vom 18. November 2022

Das Protokoll ist entsprechend dem Organisationsreglement, zwei Wochen nach der Versammlung, während 20 Tagen via Website öffentlich aufgelegt, oder konnte beim Burgerschreiber Theo Binggeli angefordert werden.

### B e s c h l u s s:

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## 2. Orientierung Jahr 2022/2023

Der Präsident Daniel Beyeler erläutert die Orientierungen. Er unterteilt die Informationen in die wichtigsten Bereiche.

### **Waldwirtschaft.**

Es konnten diverse Holzschläge für private und öffentliche Waldbesitzer ausgeführt werden. Es handelte sich vor allem um Sicherheitsholzschläge entlang von Strassen und der BLS-Bahnlinie. Weiter wurden auch Jungwaldpflegeeinsätze als Fremdarbeiten ausgeführt. Unser Förster Dieter Müller wurde zudem durch die Kündigung von Simon Dürig (Förster BG Guggisberg) befristet mit der Betreuung des Privatwald der Gemeinde Guggisberg beauftragt. Mit Joel von Niederhäuser wurde ein ehemaliger Lehrling per Dezember 2022 als zusätzlicher Forstwart angestellt.

Der Holzmarkt war erfreulich, die Käufer OLWO Worb und Schmied Guggisberg bezahlten gute Preise. Ein Holzschlag mit rund 1'000 Kubikmeter wurde auf den Herbst 2023 zurückgestellt. Im vergangenen Halbjahr gab es wenig Sturmholz, die Gruppe konnte daher frühzeitig mit Pflegearbeiten beginnen. Etwas unsicher ist die Entwicklung mit Käferholzbefall, nach dem trockenen Sommer 2022.

Unser Forstwart und Auszubildner Janik Tanner machte eine Weiterbildung zum Kurs-Instruktor. Er wird ab Herbst 2023 ein paar Wochen für die Kurstätigkeit abwesend sein. Mael Hamon wird seine Lehre per Ende Juli bei uns beenden. Er möchte jedoch weiterhin zu 80% als Forstwart bei der BG Wahlern arbeiten. Der Burgerrat hat ihn befristet bis April 2024 angestellt.

### **Forst Gantrisch:**

Forst Gantrisch nennt sich das gemeinsame Forstunternehmen der BG Guggisberg, BG Wahlern und Forstbetrieb Rüscheegg. Auf der operativen Ebene, das heisst die Zusammenarbeit unter den Förstern funktioniert sehr gut. Jedoch auf der Ebene Vorstand bestehend aus je zwei Vertretern der angeschlossenen Burgergemeinden gibt es noch Potential zur Verbesserung.

### **Liegenschaften:**

Bei der Schwirri wurde die Umgebungsgestaltung angepasst. Das kleine Entsorgungshäuschen am Rande des Gartens wurde entfernt. Neu besteht ein Kehrriechkonzept gemeinsam mit dem benachbarten Schwirrenpark. Die freigewordene Fläche wurde zusammen mit der bestehenden Anlage neu gestaltet. Der Präsident dankt in diesem Zusammenhang Christian Roggli für seine regelmässigen Unterhaltsarbeiten während des Jahres.

Im Badhubel ist aktuell eine neue Wasserzuleitung in Planung. Die heutige Situation mit einem Pumpwerk in der Liegenschaft Ramsi ist sehr unbefriedigend. Bei einer allfälligen Sanierung dieses Gebäudes würde es einen neuen Standort für diese

Pumpe brauchen, daher soll die Leitung nun direkt ab Lössishaus in den Badhubel führen. Bei der Horbühlallmend gab es im letzten Sommer grösser Hagelschäden am Dach und an der Fassade, welche eine Reparatur benötigten.

Es werden keine weiteren Bemerkungen und Fragen zu den Orientierungen gestellt.

### 3. Forst und Bürgergutsrechnung 2022

Daniel Beyeler erläutert anstelle von Michael Gurtner die Jahresrechnung 2022 und stellt ein führend ein positiver Abschluss fest. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 3'100.- der effektive Gewinn beträgt nun rund CHF 38'000.-

Die Rechnung aufgeteilt in Forst- und Bürgergutsrechnung sieht im Detail wie folgt aus.

Beim Personalaufwand wurde die budgetierte Summe mehr oder weniger eingehalten. Der Sachaufwand bestehend aus diversen Anschaffungen für den Forstbetrieb wurde gegenüber dem Budget unterschritten. Die Ausgabeposten Skonti und Rabatte entstehen aus Skontoabzüge bei den Holzverkäufen. Es gibt Bestrebungen dies aufzuheben und künftig mit Nettopreisen zu verhandeln.

Der Mehraufwand bei den forstlichen Fremdarbeiten entstand vor allem dadurch, dass unser Forstteam in den Sicherheitsholzschlägen beschäftigt war. Die eigenen Holzschläge wurden dann folglich zu einem höheren Anteil an Unternehmer vergeben. Diese Anwendung lässt sich gut begründen, da die Sicherheitsholzschläge deutlich besser entschädigt werden. Zudem ist es auch eine interessante Tätigkeit.

Die Abschreibungen liegen mit rund CHF 11'000 im Rahmen des Budgets.

Bei den Holzerlösen konnte die budgetierte Holzmenge nicht ganz erreicht werden. Es wurden 3400 Kubikmeter Holz geschlagen. Die Hackholzmenge war jedoch deutlich höher als vorgesehen indem Vorräte aus den Vorjahren abgebaut wurden.

Die Bundes- und Kantonsbeiträge betragen ziemlich genau den budgetierten Betrag. Mit dem fixen Revierbeitrag sowie den Beiträgen für Projekte war die Berechnung gut planbar. Dieter Müller leistet, wie immer hervorragende Arbeit, indem er immer genau prüft und Anträge für Kantonsbeiträge bei Projekten oder Arbeiten stellt. Im Gegenzug zu den forstlichen Fremdarbeiten sind nun auch die Holzereiarbeiten für Dritte deutlich höher als budgetiert.

Die Forstrechnung schliesst mit einem Gewinn von rund CHF 42'000.- ab gegenüber dem budgetierten Betrag von -20'500.- Daniel Beyeler dankt an dieser Stelle dem Forstteam für das erfreuliche Ergebnis der Forstrechnung.

#### Forstrechnung

<i>Rubrik</i>	<i>Ausgaben CHF</i>	<i>Einnahmen CHF</i>	<i>Budget CHF</i>
<i>Personalaufwand</i>	<i>210'003.00</i>		<i>203'800.00</i>
<i>Sachaufwand</i>	<i>158'932.87</i>		<i>162'100.00</i>
<i>Skonto/Rabatte</i>	<i>4'130.75</i>		<i>5'000.00</i>

<i>Forstliche Fremdarbeiten</i>	129'057.95		75'500.00
<i>Abschreibungen</i>	11'487.85		10'200.00
Holzerlöse		355'418.00	315'000.00
<i>Holzerei durch Dritte</i>		85'351.21	15'000
<i>Kantons- und Bundes- Beiträge</i>		114'775.83	103'000

<i>Total</i>	513'612.42	555'545.04	
<i>Ertragsüberschuss</i>	41'932.62		-20'500

Die Bürgergutsrechnung schliesst mit einem leichten Verlust ab.

Der Sachaufwand besteht aus diversen Posten und wurde gegenüber dem Budget etwas überschritten. Die Hypothekarzinsen sind nach wie vor auf einem sehr tiefen Niveau.

Die Abschreibungen mit CHF 11' 487.85 beschränken sich nur noch auf die Liegenschaft Schwirri.

Beim baulichen Unterhalt gab es Mehraufwände im Zusammenhang mit der Liegenschaft Ramsi. Enthalten ist eine erste Teilzahlung für Planungskosten sowie die Räumung des ganzen Gebäudes da beim verstorbenen Vormieter mit Ausschlagung der Erbschaft die Kosten an niemand übertragen werden konnten.

Die Miet- und Pächterträgen entsprechen ungefähr dem budgetierten Betrag. Es fehlen einzig die Mieten aus der Liegenschaft Ramsi. Die Bürgergutsrechnung zeigt somit den Verlust von CHF 4'143. 69

### Bürgergutsrechnung

<i>Sachaufwand</i>	51'533.06		42'500.00
<i>Abschreibungen</i>	25'886.00		35'000.00
<i>Eigene Beiträge</i>	2304.90		2'500.00
<i>Zinsaufwand</i>	448.50		1000.00

<i>Baulicher Unterhalt</i>	76'244.40		55'000.00
<i>Pachterträge</i>		152'293.30	156'500.00

<i>Total</i>	156'436.89	152'293.30	
--------------	------------	------------	--

<i>Aufwandüberschuss</i>		4'143.69	20'500
--------------------------	--	----------	--------

Zusammenzug

Forst- und Burgergutsrechnung

<i>Forstrechnung</i>	513'612.42	555'545.04
<i>Burgergutsrechnung</i>	156'436.89	152'293.20
<i>Total</i>	670'049.31	707'838.24

<i>Ertragsüberschuss</i>	37'788.93	
--------------------------	-----------	--

Bilanz

*Aktiven.*

*Passiven.*

<i>Flüssige Mittel</i>	493'708.45	
<i>Guthaben</i>	89'124.15	
<i>Finanzanlage</i>	60'000.00	
<b><i>Finanzvermögen</i></b>	<b>2'561'577.33</b>	

<i>Sachgüter/Wald</i>	1'243'624.14	
<i>Beteiligungen</i>	80'000.00	
<b>Verwaltungsvermögen</b>	<b>1'323'624.14</b>	
<i>Bilanzsumme</i>	3'885'201.47	

<i>Laufende Verpflichtungen</i>		47'066.85
<i>Transitorische Passiven</i>		8'210.00
<b>Fremdkapital</b>		<b>55'276.85</b>
<i>Spezialfinanzierungen</i>		883'206.65
<b>Eigenkapital inkl. Jahresgewinn</b>		<b>3'829'924.62</b>
<i>Bilanzsumme</i>		3'885'201.47

### Investitionsrechnung

Rubrik	Ausgaben Fr.	Einnahmen Fr.
MWP Brand-Badwald		
Kantons- und Bundesbeiträge		45'166.35
<b>Nettoinvestition</b>	<b>-45'166.35</b>	

Die Jahresrechnung wurde von der Finances Publiques AG geprüft und empfiehlt der Bürgerversammlung diese zu genehmigen.

Daniel Beyeler stellt die Forst- und Burgergutsrechnung zur Diskussion:

Daniel Schmid erkundigt sich nach den Kantons- und Bundesbeiträgen: Dieter Müller erläutert die Beitragsarten für Jungwaldpflege, Käferbekämpfung, Strassenunterhalt sowie Beiträge an Strassenbauprojekte. Grundsätzlich wurden für alle Beitragsarten Leistungen erbracht.

Klaus Vifian fragt, wie hoch der Revierbeitrag ist. Die Antwort lautet aktuell CHF 55'000 die Auszahlung erfolgt über Forst Gantrisch und wird anschliessend an die drei Forstbetriebe verteilt. Mit dem Zusammenschluss (Forst Gantrisch) wurden deutliche höhere Revierbeiträge ausgelöst.

### **Antrag Burgerrat:**

Der Burgerrat der Burgergemeinde Wahlern hat die Rechnung an ihrer Sitzung vom 10. Mai 2023 genehmigt und beantragt:

1. Die Burgerguts- und Forstrechnung welche mit Aufwendungen von CHF 670'049.31 und Erträgen von CHF 707'838.24 und einem Ertragsüberschuss von CHF 37'788.93 abschliesst wird genehmigt.
2. Von der Investitionsrechnung wird Kenntnis genommen.
3. Der Burgerrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### B e s c h l u s s :

Die Forst- und Burgergutsrechnung 2022 wird einstimmig genehmigt.

Von der Investitionsrechnung wird Kenntnis genommen.

### **4. Nachkredit Fremdarbeiten**

Das Konto 8200.3130.01 übrige Fremdarbeiten wurde im Jahr 2022 um CHF 53'557.95 gegenüber dem Budget überschritten. Beim Konto übrige Fremdarbeiten werden sämtliche Leistungen von Unternehmen in der Holzerei verbucht. Der Kontobetrag belief sich auf CHF 129'057.95, bedingt durch die ausgeführten Sicherheits-Holzschläge mussten zusätzliche Arbeiten an Dritte ausgelagert werden. Die Finanzkompetenz des Burgerrates beträgt CHF 50'000.00.

### **Antrag Burgerrat**

- Der Burgerrat untersteht dem Organisationsreglement der BurgergemeindeWahlern. Dieses Reglement gewährt dem Burgerrat eine Kompetenz von CHF 50'000
- Die Burgerversammlung hat einen Nachkredit von CHF 53'557.95 zu genehmigen

### B e s c h l u s s :

Der Nachkredit von CHF 53'557.95 wird einstimmig genehmigt.

## 5. Projekt Sanierung Liegenschaft Ramsi

### a) Vorstellung Bauprojekt

Daniel Wehrli erläutert das Bauprojekt und beschreibt als erstes die Geschichte der Ramsi. Das Gebäude wurde einst als Bannwarthaus gebaut und wurde bis vor einem Jahr von der Familie Zoss bewohnt. Auf einer Karte zeigt er wo sich die Liegenschaft in der Gemeinde Rüscheegg befindet. Die nächst gelegene Ortschaft ist mit ca. 10 Minuten Fussweg Rüscheegg Hirschhorn. Auf der selben Karte ist nun auch die geplante Wasserleitung ab dem Gemeindefeld in Richtung Badhubel zu erkennen. Laut Druckmessungen wäre so die Erschliessung direkt und ohne Pumpe möglich, somit wäre das Problem mit dem fremden Pumpwerk in Keller der Ramsi gelöst.

Die Burgergemeinde suchte schon länger ein Objekt zum Investieren und besichtigte auch schon verschiedene Liegenschaften oder Bauobjekte in der näheren Umgebung. Es fand sich jedoch nichts Passendes. Die eigene und freigewordene Ramsi ist nun ein ideales Objekt. Sie befindet sich im sogenannten Streusiedlungsgebiet und kann vollständig ausgebaut werden. Das bestehende Gebäude ist noch mit Stallteil ausgestattet. Seit dem Bau wurde nur wenig geändert. Die sechzig jährige Bausubstanz ist gut erhalten jedoch nur sehr einfach ausgebaut. Anhand von Grundrissen zeigt Daniel Wehrli die aktuelle Situation der Zimmereinteilung und des einfachen Ausbaustandards. Er erläutert auch die Gestaltung der heutigen Umgebung sowie des nicht mehr benutzten Ökonomieteils.

Der Burgerrat machte sich als erstes grundsätzliche Gedanken über die künftige Nutzung des Gebäudes. Es gab zahlreiche Anfragen, das Haus unverändert zu mieten oder zu kaufen. Er entschied jedoch das Gebäude mit der noch guten Bausubstanz aus dem Jahr 1958 zu sanieren und auszubauen. Um Ideen zu sammeln, wurde als erstes ein Architekturbüro gesucht. Mit Simon Rösti aus Bern wurde eine geeignete Person mit den nötigen Erfahrungen über das Bauen im ländlichen Raum gefunden. Ein erster Entwurf der Planung zeigt nun den Ausbau des Gebäudes mit zwei Wohneinheiten. Die bestehende Wohnung soll total saniert und neu auf drei Stockwerke ausgebaut und vergrössert werden. Im ehemaligen Ökonomiegebäude würde es eine so genannte Loftwohnung auf zwei Stockwerken und ein offener Bereich im ehemaligen Tenn geben. Beide Wohnungen würden somit über eine Grösse von je 5 1/2 Zimmer verfügen.

Die bestehenden und teilweise verfallenen Nebengebäude werden zurückgebaut und als Ersatz könnte ein Autounterstand für 3 – 4 Autos oder Velos erstellt werden. Die südseitige Dachneigung des Unterstands würde sich zudem bestens für die Installation einer Photovoltaik eignen. Die dadurch gewonnene Energie wäre vor allem für den Betrieb einer Wärmepumpe als Heizung sowie für die Warmwasseraufbereitung vorgesehen. Der Burgerrat prüfte mit dem Hintergrund als Waldbesitzer auch die Möglichkeit einer Holzfeuerung. Die Idee einer gemeinsamen Schnitzelheizung mit Badhubel und Ferienhaus wurde verworfen, da eine Fernleitung durch die Drainagewerke entlang der Strassen in den Badhubel fast nicht möglich zu bauen wäre. Die Kosten mit geschätzt CHF 100'000 wären auch sehr hoch ausgefallen. Mit dem hohen Isolationsstandard nach Gebäudeprogramm (GEAK) würde es zudem nur noch wenig Energie für die Heizung benötigen. Aus diesen Gründen entschied sich der Burgerrat nur die Möglichkeit mit der Wärmepumpe inkl. Photovoltaik weiterzuverfolgen.

Daniel Wehrli zeigt weiter anhand der Pläne das Umbauprojekt im Detail. Die Kellernutzung bleibt wie bisher jedoch neu von aussen zugänglich. Die



Zimmereinteilung folgt auf bestehende Flächen ähnlich wie bisher. Der Dachstock mit offener Raumhöhe gilt im alten Wohnteil als zusätzlich bewohnbare Fläche.

Auf der Gegenseite wird jedoch der Dachstock über dem Ökonomieteil nicht ausgebaut und auch nicht isoliert, jedoch wird er zugänglich für eine andere Nutzung. Der Hauptgrund liegt vor allem an der Wohnungsgrösse und an den hohen Kosten für den Ausbau.

Die Aussenansicht des ganzen Gebäudes wird nur wenig verändert. Die Fassaden werden zwar neu erstellt, jedoch bleiben die Fenstereinteilungen bestehen. Im bisherigen Ökonomieteil mit den traditionellen Gymwänden bleibt die Ansicht von aussen auch ähnlich. Die Holzfassade wird mit Abständen versetzt und dahinter eine Verglasung angebracht.

Heinz Gilgen würdigt das vorhandene Vorhaben als gute Variante und fragt nach der Beurteilung durch das Raumplanungsamt: Daniel Wehrli erläutert, dass eine Besichtigung vor Ort durch die zuständige Person AGR (Amt für Gemeinden und Raumordnung) Thomas Balmer sowie Peter Moor Bauverwalter Rüscheegg stattgefunden hat. Das Projekt mit dem Ausbau auf zwei Wohnungen wurde positiv beurteilt. Er begrüsst auch den Rückbau der bestehenden Anbauten beim Hauptgebäude. Deshalb kann auch ein neuer Autounterstand in dieser Grösse erstellt werden.

Vifian Klaus fragt nach der Umgebungsgestaltung und die Verfügbarkeit der Aussenbereiche, da ja nun zwei Wohnungen sind. Er bedenkt, dass eine gemischte Nutzung zu Schwierigkeiten führen könnte: Die Antwort von Daniel Wehrli lautet, dass Autounterstand und der Eingangsbereich für beide Wohnungen gemeinsam benutzt werden. Jedoch gibt es für jede Partei ein separater Aussensitzplatz.

Klaus Vifian fragt weiter, weshalb eine identischen Wohnungsgrösse gewählt wurde: Daniel Wehrli führt aus, dass es vor allem mit dem hohen Platzangebot zu tun, man wollte eine möglichst gute Ausnutzung erreichen. Es würde jedoch wenig Sinn machen und wäre wohl zu teuer in der Gemeinde Rüscheegg eine 7 Zimmerwohnung anzubieten. Die bestehende Wohnung wird grundsätzlich mit gleicher Einteilung inkl. Dachstock erstellt. Die Vermietung mit unterschiedlicher Wohnungsgrösse wäre sicher etwas einfacher, jedoch wäre es auch möglich eine dieser Wohnungen an eine Einzelperson mit Bedarf an einem Atelier zu vermieten. Grundsätzlich wird der Vermietung der zwei gleich grossen Wohnungen positiv entgegen geschaut.

Die Kosten wurden aufgrund Unternehmerofferten geschätzt, das heisst es wurden noch keine Konkurrenzofferten eingeholt. Nach der Genehmigung durch die Burgerversammlung würden sicher weitere Unternehmen angefragt. Die Kosten könnten sich daher noch etwas reduzieren. In der Zusammenstellung nach Arbeitsgattungen sind auch Umgebungsarbeiten enthalten, hier handelt es sich um eine Schätzung ohne Offerte. Als Subventionen ist ein Beitrag CHF 24'000 vom Gebäudeprogramm sowie CHF 8'000.- für die Photovoltaik zu erwarten. Die geschätzte Bausumme zeigt netto ein Total von CHF 997'033 inkl. MWST.

#### **a ) Genehmigung Kredit**

Daniel Wehrli zeigt eine detaillierte Kostenberechnung. Die Bausumme zusammen mit den heutigen Buchwerten von CHF 92'511 ergibt eine Gesamtsumme von CHF 1'089'544. als Kostenbasis. Bei den Erträgen wird für drei Autoabstellplätze zu je CHF

50.- sowie als Mietzins pro Monat für die Wohnung Ost CHF1'900 und für die Wohnung West mit CHF 2'000.-gerechnet. Der geschätzte Mietzins erscheint für die Gemeinde Rüscheegg eher etwas hoch, jedoch handelt es sich um total sanierte bzw. neue Wohnungen für eine Erstvermietung. Die gesamten Erträge würden sich somit auf CHF 48'600.- pro Jahr belaufen. Bei den Kosten sind Zinsen für Fremdkapital in der Höhe 800'000 zum Zinssatz von 2.4% oder total CHF 19'160.- berechnet. Der Zinssatz wurde von der Bank Gantrisch offeriert und liegt nun etwas höher. Der Burgerrat würde vor Abschluss einer Hypothek sicher weitere Offerten einholen. Weiter wurde auch ein Eigenkapitalzins von CHF 2'895.- für die Verwendung von flüssigen Mittel bei den Bauausgaben berücksichtigt. Die gesamten Kapitalzinsen würden somit auf CHF 22'055 berechnet. Für die laufenden Kosten wurde 0.5% der Bausumme inkl. Buchwert oder CHF 5'447.- als jährliche Unterhaltskosten vorgesehen. Da das Gebäude neuwertig ist, würde diese Summe in den ersten zehn Jahren eher nicht für den laufenden Unterhalt gebraucht und könnte für eine spätere und grössere Sanierung dienen. Zu den weiteren laufenden Kosten sind GVB Prämie CHF 2'655.- sowie Kosten für die Verwaltung und Liegenschaftsgebühren von CHF 1'895 zu erwarten. Somit würden sich gesamte Kosten pro Jahr für die Liegenschaft Ramsi von CHF 32'053 ergeben. Im Vergleich zu den Erträgen würde dies eine Nettorendite von CHF 16'546.- pro Jahr oder 1.52 % vom eingesetzten Kapital ergeben.

Daniel Wehrli gibt der Versammlung die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Klaus Vifian stellt fest, dass die Abschreibungen fehlen: Finanzverwalter Theo Binggeli begründet dies mit der prozentualen Berechnung des Unterhalts von jährlich 0.50% welcher in den Anfangsjahren nicht gebraucht würde und somit etwas Spielraum ergibt.

Heinz Gilgen beurteilt die Kosten des Projekts als sehr hoch und die Betriebsabrechnung als nicht tragfähig. Er vermisst auch die zwei Prozent jährliche Abschreibungen und stellt fest, dass mit der zusätzlichen Berechnung der Abschreibungen die jährlichen Kosten nicht gedeckt werden. Er zweifelt auch an der Mietzinshöhe. In Rüscheegg würden die meisten Wohnungen deutlich tiefer vermietet. Zudem sei das Gebäude etwas abgelegen und mit dem öffentlichen Verkehrsmittel nur mit einem 10-minütigen Fussmarsch zu erreichen.

Daniel Wehrli begründet, dass die Höhe der Mietzinse in Absprache mit der Gemeinde Rüscheegg zu Stande kam. Es sei eine Erhebung über das ganze Gemeindegebiet gemacht worden und hätten für Wohnungen in gleicher Grösse und Ausbaustandard solche Mieten ergeben.

Heinz Gilgen ergänzt, dass die Mieten bewusst nach oben angepasst wurden um eine tragfähige Rendite zu erreichen. Er befürchtet, dass die Burgergemeinde jährlich mehrere Tausend Franken verliere und daher das Traktandum abzulehnen sei. Es würden später sicher auch Sanierungskosten entstehen.

Daniel Wehrli erläutert ein wiederholtes Mal, dass anstelle der Abschreibungen den jährlichen Unterhaltsanteil berechnet wurde. Er begründet den tiefen Betrag 0.5 % mit der Tatsache, dass in den ersten 15 Jahre wohl keine oder nur tiefe Kosten effektiv entstehen würden.

Klaus Vifian stellt fest, dass die Gesamtansicht für die Burgerratsrechnung sicher sinnvoll ist, da mit dem Umbauprojekt Abschreibepotential entsteht. Jedoch in einer Einzelbetrachtung ist die Rendite tief.

Daniel Wehrli hält entgegen, dass die bestehende Wohnung tatsächlich für ca. 800.- wieder vermietet werden könnte, jedoch würden bei diesem sanierungsbedürftigen Gebäude nun sicher jährlich mehrere Tausend Franken Unterhaltskosten entstehen. Der unbenutzte Ökonomieanteil müsste ebenfalls unterhalten werden und würde aber kein Ertrag abwerfen.

Heinz Gilgen fragt den Burgerrat weiter an, ob die Variante Verkauf des Gebäude und Baurecht der Parzelle geprüft wurde?

Daniel Beyeler gibt als Antwort, dass dies nicht geprüft wurde bzw. dass die Bürgergemeinde grundsätzlich keine Gebäude und Parzellen verkaufen würde. Vielmehr steht im Vordergrund der bestehende Grundbesitz zu unterhalten. Er führt weiter aus, dass tatsächlich die Betrachtung des Einzelobjekt eine tiefe Rendite verspricht, jedoch für die gesamte Betrachtung mit wenig Abschreibepotenzial und hohen flüssigen Mittel auf dem Kontokorrent es eben sinnvoll ist, das Projekt zu realisieren.

Heinz Gilgen stellt einen Antrag das Traktandum auf die Herbstversammlung zu verschieben und auch einen Verkauf für nur das Gebäude ohne Boden zu prüfen.

Klaus Vifian stellt ein Rückweisungsantrag mit dem Auftrag eine bessere Rendite zu erhalten. Indem der nicht zum Ausbau vorgesehene Raum in auch zu nutzbarem Wohnraum und eventuell eine dritte Wohnung eingebaut würde. Das Projekt soll in diesem Sinn überarbeitet werden. Er erkennt im Grundsatz den Bedarf die eigenen Liegenschaften zu erhalten und zusätzlich auch Abschreibepotenzial für die Steueroptimierung zu schaffen, jedoch sei die Rendite im Einzelobjekt sehr tief und er stört sich an der nicht ausgebauten Fläche im Dachgeschoss.

Daniel Beyeler stellt das Abstimmungsprozedere fest. Als erstes würden die Anträge aus der Versammlung zur Abstimmung gelangen und am Schluss dann jener des Burgerrats. Jede stimmberechtigte Person hätte dabei gesamthaft jedoch nur eine Stimme zu vergeben. Man müsste sich also vorgängig für einen Antrag entscheiden.

Daniel Beyeler fragt an, ob jemand mit dem Vorgehen nicht einverstanden ist. Daniel Schmied bemerkt, es sollten eigentlich die Anträge aus der Versammlung gegeneinander ausgemittelt werden und der Gewinner dann gegenüber dem Antrag des Burgerrats. Die Versammlung stimmt nun stillschweigend diesem Verfahren zu.

Heinz Gilgen möchte wissen, ob es überhaupt möglich wäre den Antrag von Klaus Vifian mit dem gesamten Ausbau des Volumens und ev. Einbau einer dritten Wohnung umzusetzen. Dies müsste dann bei Annahme des Antrags Vifian bis zur nächsten Versammlung unbedingt geprüft werden.

Daniel Wehrli kann dies bereits heute beantworten, dass dies nicht möglich ist und auch das AGR einer dritten Wohnung nicht zustimmen würde. Die bestehende Konstruktion mit der gegebenen Balkenlage und Raumeinteilung könnte nicht beliebig verändert werden. Einerseits statisch bedingt und andererseits verlangt auch die Bewilligungsbehörde in diesem Fall die bestehende Konstruktion unbedingt zu erhalten.

Klaus Vifian zieht deshalb seinen Antrag zurück

Heinz Gilgen erläutert nochmal seinen Antrag mit Formulierung, das Traktandum auf die Herbstversammlung zu verschieben und zu prüfen zum welchem Preis das Gebäude (ohne Boden) zu verkaufen wäre und wie viel Baurechtszins gelöst werden könnte. Er begründet sein Vorgehen nochmals mit der Erwartung, dass im Herbst

etwas mehr Stimmberechtigte anwesend wären und, dass es dann zwei Varianten zur Abstimmung gäbe.

Daniel Beyeler erläutert nochmal das Abstimmungsverfahren. Als erstes stimmt die Versammlung über Antrag Heinz Gilgen ab und im Nachgang dann über den Antrag des Burgerrats.

**Antrag Heinz Gilgen: 3 Stimmen**

**Antrag Burgerrat: 17 Stimmen**

a) Die Genehmigung des Projekts

b) Die Genehmigung des Kredits von CHF 1'000'000.00

**Enthaltung 1 Stimme**

B e s c h l u s s :

Der Antrag des Burgerrats wird genehmigt.

## **6. Verschiedenes**

Aus der Versammlung werden keine Anträge/Fragen gestellt.

Daniel Beyeler bedankt sich bei den Ratsmitgliedern, dem Förster, Theo Binggeli als Kassier/Sekretär sowie der Forstgruppe für die geleisteten Arbeiten im vergangenen Jahr. Er bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Interesse an der Burgergemeinde und wünscht allen einen schönen Sommer.

Urs Wenger dankt auch Daniel Beyeler seine Arbeit als Präsident und schliesst die Versammlung mit einem Applaus.

Der Burgerpräsident  
Daniel Beyeler

Der Protokollführer  
Theo Binggeli