



Einwohnergemeinde Lenk

INFORMATIONSSCHRIFT

zur Gemeindeversammlung vom
Dienstag, 26. November 2013, 20.00 Uhr in der
Aula Schulhaus Dorf

Traktanden:

1. Voranschlag 2014
Genehmigung und Festsetzung der Gemeindesteueranlage, der Liegenschaftssteuer und der Hundetaxe / Orientierung über den Finanzplan 2013 – 2018
 2. ZÖN Nr. 43 Behindertenwohnheim Burgbühl
Genehmigung Änderung Zonenplan und Baureglement
 3. Verein Behindertenwerkstätte Obersimmental-Saanenland
Genehmigung Landverkauf
 4. Gemeindeverband Liegenschaften beim Spital Zweisimmen / Gemeindeverband Alterszentrum Bergsonne Zweisimmen-Boltigen
 - a) Erweiterung eines Baurechtes mit Abänderung Baurechtsvertrag und Dienstbarkeitserrichtung; Genehmigung
 - b) Kaufvertrag mit Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht und Dienstbarkeitserrichtung; Genehmigung
 - c) Weisungserteilung an die Abgeordneten der Verbandsgemeinden
 5. Entwicklungsgebiet Halten
 - 5.1. Erschliessung; Genehmigung Bruttokredit von CHF 915'000
 - 5.2. Veräusserung Baufelder 3c, 4a, 4b und 4c; Genehmigung
 6. Verschiedenes
 7. Ehrungen
-

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Zu den traktandierten Geschäften der Gemeindeversammlung informieren wir Sie wie folgt:

1. Voranschlag 2014 Genehmigung und Festsetzung der Gemeindesteueranlage, der Liegenschaftssteuer und der Hundetaxe / Orientierung über den Finanzplan 2013 – 2018

Vorwort

In der Informationsschrift erscheint der Voranschlag 2014 als Zusammenzug der Gruppentotale aller Aufgabenbereiche. Erläutert wird das Geschäft an der Versammlung. Der Voranschlag 2014 ist auf dem erarbeiteten Zahlenmaterial der einzelnen Kommissionen aufgebaut sowie auf den Berechnungen des Kantons (Finanzplanungshilfe zum Finanz- und Lastenausgleich 2014).

Voranschlag Laufende Rechnung 2014

Als Grundlage dienen:

1. Die Jahresrechnung 2012
2. Budget und laufende Jahresrechnung 2013
3. Finanzplan 2013 – 2018
4. Ergebnisse der Beratungen in den einzelnen Kommissionen
5. Vorgaben der kantonalen Ämter
6. Steueranlage und wiederkehrende Gebühren:

| | |
|-----------------------------------|---|
| - Einkommens- und Vermögenssteuer | 1.94 Steuereinheiten |
| - Liegenschaftssteuer | 1.5‰ vom amtl. Wert |
| - Feuerwehr-Ersatzsteuer | 6.0% der Staatssteuer max. Fr. 450.00 <i>Anpassung Art. 28 Abs. 2 Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz Kanton Bern (FFG) von Fr. 400.00 auf Fr. 450.00 gemäss Beschluss Regierungsrat vom 20.02.2013 mit Inkrafttreten per 01.01.2014.</i> |
| - Hundetaxe | Fr. 90.00 je Tier |

Ergebnis

| | | |
|--------------------------------|------------|-------------------|
| Ertrag | Fr. | 18'230'800 |
| Aufwand | Fr. | <u>17'505'800</u> |
| Bruttoertrag | Fr. | 725'000 |
| ./ 10 % Pflicht-Abschreibungen | Fr. | <u>1'500'000</u> |
| Aufwandüberschuss | Fr. | 775'000 |

Zusammenzug Voranschlag 2014

| FUNKTIONALE GLIEDERUNG LAUFENDE RECHNUNG | VORANSCHLAG 2014 | | VORANSCHLAG 2013 | | RECHNUNG 2012 | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| | AUFWAND | ERTRAG | AUFWAND | ERTRAG | AUFWAND | ERTRAG |
| LAUFENDE RECHNUNG | 19'005'800 | 18'230'800 | 18'670'600 | 18'303'100 | 17'442'074.96 | 17'583'773.53 |
| <i>AUFWANDÜBERSCHUSS</i> | | <i>775'000</i> | | <i>367'500</i> | | |
| <i>ERTRAGSÜBERSCHUSS</i> | | | | | <i>141'698.57</i> | |
| 0 ALLGEMEINE VERWALTUNG | 1'614'000 | 239'700 | 1'599'600 | 230'100 | 1'399'791.78 | 225'681.13 |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>1'369'500</i> | | <i>1'244'900</i> | | <i>1'133'633.06</i> |
| 1 OEFFENTLICHE SICHERHEIT | 534'400 | 312'700 | 497'900 | 329'900 | 516'149.40 | 443'943.70 |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>221'700</i> | | <i>168'000</i> | | <i>72'205.70</i> |
| 2 BILDUNG | 1'877'300 | 182'400 | 1'713'100 | 169'600 | 1'564'496.52 | 204'688.15 |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>1'694'900</i> | | <i>1'543'500</i> | | <i>1'359'808.37</i> |
| 3 KULTUR UND FREIZEIT | 584'900 | 176'200 | 559'800 | 170'200 | 585'946.40 | 175'812.00 |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>408'700</i> | | <i>389'600</i> | | <i>410'134.40</i> |
| 4 GESUNDHEIT | 42'400 | | 12'000 | | 10'681.65 | |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>42'400</i> | | <i>12'000</i> | | <i>10'681.65</i> |
| 5 SOZIALE WOHLFAHRT | 5'240'100 | 3'422'000 | 5'157'500 | 3'477'100 | 5'027'221.35 | 3'360'386.95 |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>1'818'100</i> | | <i>1'680'400</i> | | <i>1'666'834.40</i> |
| 6 VERKEHR | 1'728'900 | 387'600 | 1'743'600 | 371'000 | 2'037'273.70 | 379'412.35 |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>1'341'300</i> | | <i>1'372'600</i> | | <i>1'657'861.35</i> |
| 7 RAUMORDNUNG | 4'453'500 | 4'268'900 | 4'530'300 | 4'323'400 | 3'967'155.15 | 3'744'756.05 |
| <i>NETTO AUFWAND</i> | | <i>184'600</i> | | <i>206'900</i> | | <i>222'399.10</i> |
| 8 VOLKSWIRTSCHAFT | 558'400 | 494'000 | 471'300 | 526'000 | 577'588.35 | 531'470.70 |
| <i>NETTO ERTRAG</i> | | <i>64'400</i> | <i>54'700</i> | | <i>-46'117.65</i> | |
| 9 FINANZEN UND STEUERN | 2'371'900 | 8'747'300 | 2'385'500 | 8'705'800 | 1'755'770.66 | 8'517'622.50 |
| <i>NETTO ERTRAG</i> | <i>6'375'400</i> | | <i>6'320'300</i> | | <i>6'761'851.84</i> | |

Einzelne Anmerkungen zu den jeweiligen Funktionen

(Grundsätzlich werden die Anmerkungen im Vergleich zum Vorjahresbudget 2013 (VJ) gemacht):

0 Allgemeine Verwaltung Die Nettozunahme gegenüber dem Budget 2013 beträgt Fr. 4'800. Für die Regierungs- und Grossratswahlen wurden Mittel im Budget eingestellt. Die Ansätze für Sitzungs- und Taggelder wurden leicht erhöht. Die Ersatzphase der Ersatzbeschaffung von Verwaltungsmobiliar ist abgeschlossen. Die im Bereich Bauinspektorat eingestellten zusätzlichen Mittel für allfällige Auswirkungen bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative wurden nicht mehr aufgenommen. Dagegen wurden Mittel für Einbussen aus dem Wechsel vom Leistungsprimat zum Beitragsprimat der Pensionskasse eingestellt. Einnahmeseitig wurde eine Verrechnung mit der Funktion Zivilschutz für die Nachführung der Zuweisungsplanung vorgenommen.

- 1 *öffentliche Sicherheit* *Die Nettoausgaben erhöhten sich um Fr. 53'700.* Passationsgebühren und daraus folgende Einnahmen fallen im Rahmen der Übergabe des Vormundschaftswesens an die KESB (Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde) Frutigen, nicht mehr auf der Gemeinde an. Beim Schützenhaus steht eine Dachreparatur an. Für die Nachführung der Zuweisungsplanung von Schutzplätzen wurde eine Verrechnung eingestellt.
- 2 *Bildung* *Der Nettoaufwand liegt um Fr. 151'400 höher als im Vorjahresbudget.* Unter der Funktion Schulliegenschaften sind für die geplante Fenstersanierung, Ersatzbeschaffung von Pulten und Stühle sowie für den Primatwechsel Beiträge eingestellt worden. Für die Benützung von Räumlichkeiten der Tagesschule wurden auch im aktuellen Budgetjahr Fr. 28'800 für Raummiete intern verrechnet. Die Nettokosten für die Tagesschule belaufen sich durch angenommene, leicht höhere Kantonsbeiträge auf rund Fr. 28'300. Durch die leicht erhöhten Schülerzahlen wurden die Verursacherkosten rund Fr. 10'000 höher budgetiert. Die Gemeindebeiträge an die Lehrerbesehdungen sind im Rahmen des FILAG nach wie vor schwer zu berechnen. Die Lehrerbesehdungsbeiträge an den Kanton sowie der Beitrag an die Sitzgemeinde Zweisimmen für integrative Förderung (Förderunterricht, Psychomotorik, Logopädie, Deutsch als zweite Sprache etc.) wurden neu berechnet. Die Positionen mussten ebenfalls um rund Fr. 40'000 nach oben korrigiert werden.
- 3 *Kultur und Freizeit* *Der Nettoaufwand liegt um Fr. 19'100 höher als im Vorjahresbudget.* Die befristeten höheren Kosten durch den Primatwechsel konnten mit leicht tieferen Annahmen für den laufenden Unterhalt kompensiert werden.
- 4 *Gesundheit* *Der Nettoaufwand liegt um Fr. 30'400 höher als im Vorjahresbudget.* Ein Gemeindebeitrag an die Spitex Obersimmental für den Mahlzeitendienst musste aufgenommen werden.
- 5 *Soziale Wohlfahrt* *Die Nettozunahme beträgt Fr. 137'700.* Die Sonderrechnung Alters- und Pflegeheim Halten rechnet mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 235'200 (VJ 69'800). Enthalten sind ausserordentliche Unterhaltspositionen (Tiefkühlzelle, Umbau Bad) und Kosten im Zusammenhang mit dem Primatwechsel in der Pensionskasse (ausgeglichen). Beiträge für die Positionen Jugendarbeit und Kindertagesstätte waren im letztjährigen Voranschlag nicht eingestellt. Dieses Jahr wurden Fr. 46'800 aufgenommen. Der Beitrag an den Sozialdienst Obersimmental vermindert sich um rund Fr. 20'000. An den Lastenausgleich Sozialhilfe leistet die Gemeinde einen Beitrag von Fr. 1'151'700 (VJ 1'185'800).
- 6 *Verkehr* *Der Nettoaufwand liegt Fr. 31'300 unter dem Vorjahresbudget.* Für die Gemeindestrassen liegt der Aufwand im Rahmen der Vorjahresannahmen. Im Rahmen der gesetzlichen Übernahme der Strassenbeleuchtung vom Kanton entstehen Minderaufwendungen. Die Bau- und Unterhaltsbeiträge an Privatstrassen haben gegenüber den Annahmen im Vorjahr abgenommen und sind mit Fr. 28'000 im Voranschlag enthalten (VJ 101'000). Der Gemeindebeitrag an den Kanton für den öffentlichen Verkehr wird mit Fr. 246'000 (VJ 227'000) im Budget berücksichtigt, der Nettoaufwand für den Busbetrieb mit Fr. 79'600 (VJ 93'600).
- 7 *Umwelt / Raumordnung* **Wasser:** Die Einnahmen decken die budgetierten Aufwendungen. Die Einlage in das Konto Werterhalt muss mit Fr. 180'000 vorgenommen werden. Die Laufende Rechnung weist einen Einnahmeüberschuss von voraussichtlich Fr. 185'700.00 aus. Durch die hohen Investitionsvorhaben sind Fr.

1'500'000 als zusätzliche Abschreibungen budgetiert und bewirken für den Rechnungsausgleich eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung.

Abwasserentsorgung: Der Betriebsbeitrag an den Gemeindeverband ARA oberes Simmental beträgt Fr. 330'000. Die Einlage in die Spezialfinanzierung Werterhalt muss mit Fr. 325'000 vorgenommen werden. Die Laufende Rechnung weist einen Aufwandüberschuss von voraussichtlich Fr. 37'000 aus.

Abfallentsorgung: Die Einnahmen decken die Aufwendungen, ein Einnahmeüberschuss von voraussichtlich Fr. 114'000 kann der Spezialfinanzierung zugeführt werden.

Tierkörperbeseitigung: Der Nettoaufwand für diese Dienstleistung wird mit Fr. 27'600 voranschlagt.

8 Volkswirtschaft

Die Nettozunahme beträgt Fr. 119'100. Im Forstwesen liegt der Nettoaufwand ca. Fr. 63'100 über den Annahmen aus dem Vorjahr durch weniger Eigenleistungen für Investition und Dienstleistungserträge. Die Beiträge an die Lenk Simmental Tourismus AG wurden um Fr. 55'500 höher im Voranschlag aufgenommen.

9 Finanzen und Steuern

Obligatorische periodische Steuern: Die berechnete Zunahme basiert auf dem Steuereingang 2012. Somit sind die budgetierten Annahmen um Fr. 25'400 höher als im Voranschlag 2013.

Obligatorische aperiodische Steuern: Im Voranschlag wird mit Einnahmen aus Grundstückgewinnsteuern und Sonderveranlagungen von Fr. 348'000 (VJ 345'000) gerechnet.

Finanzausgleich: Mit dem FILAG 2012 werden verlorene Kantonsbeiträge im Strassenwesen hier kompensiert. Die Gemeinde erhält gemäss Berechnungen einen Betrag von Fr. 143'100 (VJ 119'700) „Leistung für Disparitätenabbau“ und Fr. 1'116'800 (VJ 1'116'000) „Zuschuss für hohe Gesamtsteueranlage, geografischer und topografischer Zuschuss“. Zusätzlich wird ein Beitrag von Fr. 26'700 (VJ 24'200) als „Soziodemografischer Zuschuss“ ausgeschüttet. Im Gegenzug wird die Gemeinde mit Fr. 505'100 (VJ Fr. 423'500) für den Lastenausgleich „neue Aufgabenteilung“ belastet.

Zinswesen: Die geplanten Investitionen erfordern weitere Darlehensaufnahmen im Jahr 2014. Total muss mit Zinsen für langfristige Schulden von Fr. 160'000 gerechnet werden. Weitere mögliche Umschuldungen und das anhaltend tiefe Zinsniveau tragen zu einer Verbesserung der Annahme bei.

Abschreibungen: Auf dem Verwaltungsvermögen müssen jährlich Abschreibungen von mindestens 10% vorgenommen werden. Im Voranschlag wird mit Fr. 1'500'000 (VJ 1'455'000) gerechnet.

Voranschlag der Investitionsrechnung

Der Gemeinderat hat an den Sitzungen vom 09. Juli 2013 und vom 22. Oktober 2013 den Investitionsplan 2013 – 2018 beraten und genehmigt. Positionen daraus:

Investitionen 2014

| | | |
|---------------------------------|---|---------------|
| 0 Allgemeine Verwaltung | | |
| 029 | IT Gemeinde | Fr. 100'000 |
| 2 Bildung | | |
| 217 | Mehrzweckhalle Neubau | Fr. 2'000'000 |
| | Sanierung und Erweiterung Kindergarten | Fr. 800'000 |
| 3 Kultur und Freizeit | | |
| 350 | KUSPO, Gemeindeanteil | Fr. 600'000 |
| | KUSPO, Beiträge | Fr. -300'000 |
| 5 Soziale Wohlfahrt | | |
| 571 | Alters- & Pflegeheim, Infrastruktur | Fr. 100'000 |
| | Alters- & Pflegeheim, Beiträge | Fr. -100'000 |
| 6 Verkehr | | |
| 620 | Metschstrasse | Fr. 60'000 |
| | Seefluh Strassenbau | Fr. 800'000 |
| | Dorfgestaltung | Fr. 100'000 |
| | Sanierung Sagistrasse Verbreiterung | Fr. 70'000 |
| | Sanierung Gässli (Wasser/Abwasser) | Fr. 100'000 |
| | Sanierung äussere Bleikenstrasse | Fr. 180'000 |
| | Strassenbeleuchtung Übernahme von Kanton | Fr. 260'000 |
| | Ausbau Metschstrasse und Bleikenstrasse, Beiträge Kanton/Bund | Fr. -235'000 |
| 7 Umwelt und Raumordnung | | |
| 700 | Neue Filtrieranlage, Transportleitung Blatti | Fr. 420'000 |
| | Wasserversorgung Grossunterhalt | Fr. 100'000 |
| | Sanierung Gässli, (Abwasser/Strasse) | Fr. 100'000 |
| | Versorgungssicherheit, Leitungsverbund mit St. Stephan | Fr. 1'800'000 |
| | Wasseranschlussgebühren | Fr. -120'000 |
| | Beiträge Leitungsverbund | Fr. -600'000 |
| 710 | Realisierung Anteil Trennsystem | Fr. 100'000 |
| | Ersatz Leitung Gässli, (Wasser/Strasse) | Fr. 100'000 |
| | Abwasserentsorgung Grossunterhalt | Fr. 100'000 |
| | Kanalisationsanschlussgebühren | Fr. -80'000 |
| 8 Volkswirtschaft | | |
| 814 | Instandstellungs- und Pflegeprojekt | Fr. 100'000 |
| | Waldbau Seefluhwald inkl. Hang | Fr. 60'000 |
| | Instandhaltungsprojekt und Waldbau Seefluh, Beiträge | Fr. -211'000 |
| 9 Finanzvermögen | | |
| 942 | Gemeindeliegenschaften Grossunterhalt | Fr. 100'000 |

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Voranschlages der Verwaltungsrechnung 2014 mit den Steueranlagen:

| | |
|---------------------------------|--|
| Einkommens- und Vermögenssteuer | 1.94 Steuereinheiten |
| Liegenschaftssteuer | 1.5 ‰ vom amtl. Wert |
| Feuerwehr-Ersatzsteuer | 6.0 % der Staatssteuer max. Fr. 450.00 |
| Hundetaxe | Fr. 90.00 je Tier |

Der detaillierte Voranschlag 2014 kann unter www.lenkgemeinde.ch heruntergeladen oder auf der Finanzverwaltung bezogen werden.

Finanzplan 2013 – 2018, Kenntnisnahme

Der Gemeinderat hat wie alle Jahre den Finanzplan überprüft, aktualisiert und an zwei Gemeinderatssitzungen behandelt.

Es wurden die anstehenden Investitionen thematisiert und bewertet. Im aktuellen Plan sind die folgenden grösseren Nettoinvestitionen berücksichtigt:

| Investition | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Auslösen ab 2013 | Auslösen ab 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|------|------|------------------|------------------|
| Unterhalt Kuspo, TEC, EDV, Fahrzeuge, Liegenschaften | 236 | 500 | 800 | 425 | 745 | 450 | 3'156 | 170 |
| Strassenbau Metsch, Seeflüh, Umfahrung, Bleiken, Halten etc. | 1'170 | 1'075 | 725 | 827 | 350 | -577 | 3'570 | 4'800 |
| Forstwesen | 21 | -51 | 29 | 29 | 29 | 29 | 86 | |
| Erneuerung Gemeindeverwaltung | | | 1'050 | 1'050 | | | 2'100 | |
| Mehrzweckhalle | | 2'000 | 2'900 | | | | 4'900 | |
| Erlebnisbad | 185 | | | 2'000 | | | 2'185 | |
| Ersatz Kindergarten | 700 | 800 | 200 | | | | 1'700 | |
| Winterbeleuchtung | 100 | | | | | | 100 | |
| Übernahme Strassenbeleuchtung von BKW | | 260 | | | | | 260 | |

| | | | | | | | | |
|--|------------|--------------|------------|--------------|-------|-----|---------------|--------------|
| <u>Parkierungs-</u> <u>möglichkeiten</u> | | | 1'000 | 1'000 | | | 2'000 | 600 |
| <u>Beitrag an Neu-</u> <u>bau Klubhaus</u> <u>FCO</u> | | | 60 | | | | 60 | |
| Zwischentotal | 2'412 | 4'584 | 6'764 | 5'331 | 1'124 | -98 | 20'117 | 5'570 |
| <u>Desinvestitio-</u> <u>nen/</u> <u>Verkauf</u> | | | | | | | | |
| Schulhäuser | | -370 | | | | | | |
| Spitz- | -600 | -2'020 | -300 | -2'170 | | | -7'475 | -4'100 |
| acker/Halten | | | | | | | | |
| Brüggmatte | | -85 | -230 | -1'700 | | | | |
| Land, Gewerbe- | | | | | | | | |
| zone | | | | | | | | |
| Total | 600 | 2'475 | 530 | 3'870 | | | 12'642 | 1'470 |

Es wurden die anstehenden Investitionen und Desinvestitionen thematisiert, bewertet und im Investitionsprogramm angepasst. Auf der Ertragsseite wurden die erwarteten Steuereinnahmen bei den natürlichen Personen der aktuellen Konjunktur angepasst. Ebenfalls eingerechnet sind Erträge aus Veräusserungen von Liegenschaften und Grundstücken von rund Fr. 6.2 Mio. in der Planperiode. Durch die Sanierung und Erweiterung des Erlebnisbad Lenk-Simmental im Vollausbau, sowie andere grosse Projekte, welche in der Planung weit fortgeschritten sind oder der Baubeginn bereits stattgefunden hat, werden die Desinvestitionen immer zwingender. Ohne diese Einnahmen ist die Finanzierung nur über andere Einnahmequellen möglich.

Der Finanzplan sieht vor, dass auf Ende der Planperiode die zinspflichtigen mittel- und langfristigen Schulden rund Fr. 24'100'000 betragen und dass sich das Eigenkapital auf knapp Fr. 7'000'000 erhöht. Dieses Eigenkapital ist dringend nötig, da nach der Planperiode durch die hohen Investitionen mit mutmasslichen Aufwandüberschüssen in der Höhe von ca. Fr. 700'000 pro Jahr zu rechnen ist. Der Vorjahresplan sah zinspflichtige mittel- und langfristige Schulden von Fr. 16'800'000 und ein Eigenkapital von Fr. 5'300'000 vor. Die Budgetdefizite betragen zwischen 2,2 und knapp 3,4 Steuerzehntel in einzelnen Jahren.

Die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen sind für den Haushalt nicht ohne weiteres tragbar. Die Investitionen müssen in Etappen realisiert werden, sobald die Finanzierung gesichert ist. Die Finanzierung kann erfolgen durch:

- Selbstfinanzierung aus zukünftigen Rechnungsergebnissen
- Veräusserung von Liegenschaften und Grundstücken
- Mögliche Steuererhöhung

Werden nicht benötigte Liegenschaften und Grundstücke verkauft, verringert sich die Neuverschuldung oder geplante Investitionen können früher realisiert werden.

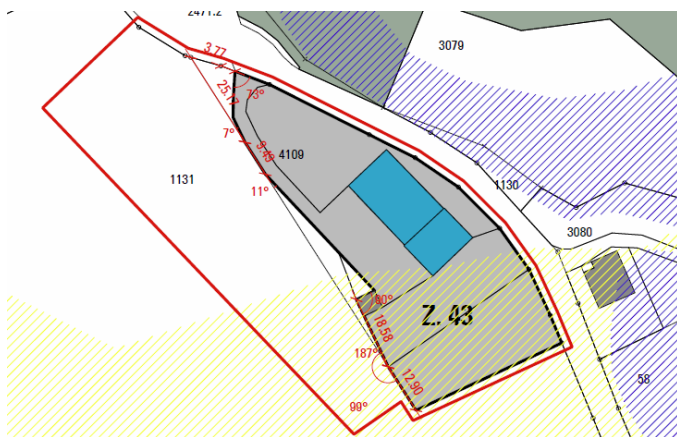
Der Verkauf von Liegenschaften/Grundstücken ist abhängig von den planungsrechtlichen Vorgaben, der Marktsituation und dem politischen Willen.

2. ZÖN Nr. 43 Behindertenwohnheim Burgbühl Genehmigung Änderung Zonenplan und Baureglement

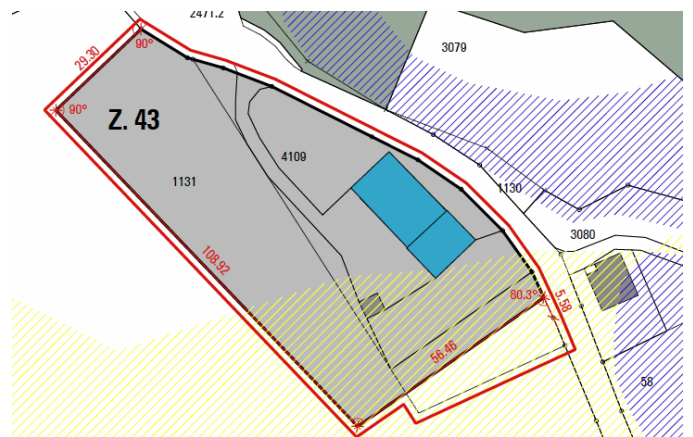
Bei der ZöN Nr. 43 handelt es sich um das Behindertenwohnheim des Vereins „Behindertenwerkstätte Obersimmental und Saanenland.“ Der Verein verfügt aktuell über 2 weitere Standorte und beabsichtigt, diese aus Betriebs- und Kostengründen beim Burgbühl zusammenzulegen. Dies erfordert den Bau eines

grösseren Gebäudes und entsprechend eine Vergrößerung der Bauzone. Der Verein hat hierzu ein Projektwettbewerb durchgeführt und mit dem „Neubau Wohnheim Bergquelle“ der Bienert Kintat Architekten das Siegerprojekt erkoren. Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses resp. des neuen Projekts muss die ZöN Nr. 43 vergrössert werden. Es wird eine zusätzliche Einzonung von 2'368 m² erforderlich. Das Verfahren muss angesichts der Grösse der für die Einzonung vorgesehenen Fläche von 2'368 m² und des im Falle einer ZöN zweifelsfrei vorhandenen öffentlichen Interesses im ordentlichen Verfahren mit einem Gemeindeversammlungsbeschluss erfolgen.

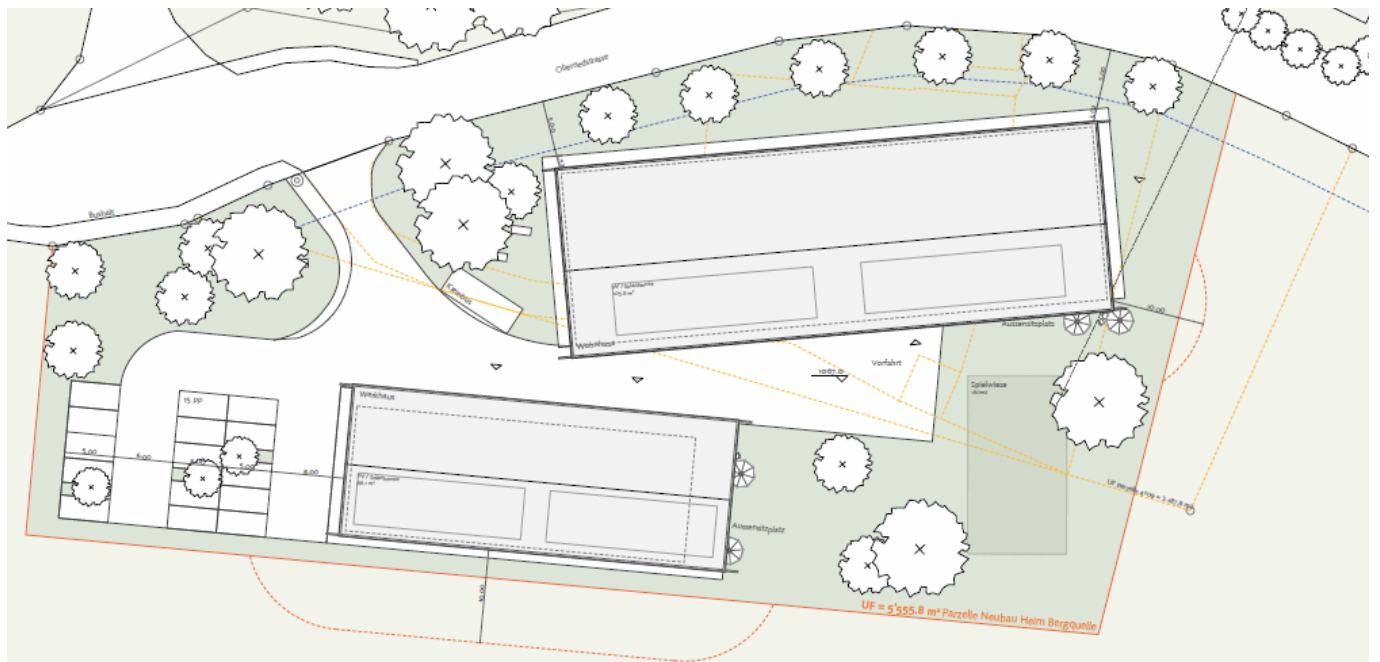
Die Planung wurde im Winter 2013 eingeleitet. Die Mitwirkung dauerte vom 28. Februar 2013 bis 2. April 2013. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen. Am 22. April 2013 wurden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Auflage dauerte vom 6. September bis 7. Oktober 2013. Während der Einsprachefrist gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.



Planung heute



Planung künftig



Projektplan

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt, die Änderung der der ZöN Nr. 43 Behindertenwohnheim Burgbühl (Zonenplan und Baureglement) zu genehmigen.

3. Verein Behindertenwerkstätte Obersimmental-Saanenland Genehmigung Landverkauf

Der Verein Behindertenwerkstätte Obersimmental-Saanenland stellt das Gesuch um Erwerb von 2'368 m² Gemeindeland für die Erweiterung und Neubau des Wohnheims Burgbühl. Mit Gemeinderatsbeschluss 40-2011 vom 1. Februar 2011 wurde der Bergquelle ein Preis von Fr. 100.00/m² in Aussicht gestellt und die Projekteingabe an die kantonale Gesundheits- und Fürsorgedirektion erfolgte mit diesem Betrag.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, den Verkauf von 2'368 m² Land zum Preis von Fr. 100.00/m² an den Verein Behindertenwerkstätte Obersimmental-Saanenland zu genehmigen.

- ### **4. Gemeindeverband Liegenschaften beim Spital Zweisimmen / Gemeindeverband Alterszentrum Bergsonne Zweisimmen-Boltigen**
- a) Erweiterung eines Baurechtes mit Abänderung Baurechtsvertrag und Dienstbarkeitserrichtung; Genehmigung**
 - b) Kaufvertrag mit Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht und Dienstbarkeitserrichtung; Genehmigung**
 - c) Weisungserteilung an die Abgeordneten der Verbandsgemeinden**

Der 'Gemeindeverband Alterszentrum Bergsonne Zweisimmen-Boltigen' ist Eigentümer des Baurechtes Zweisimmen-BR 2603 mit den darauf stehenden Altersheimbauten. Das Baurecht befindet sich auf der Spitalparzelle Nr. 793, welche dem Gemeindeverband Liegenschaften beim Spital Zweisimmen gehört. Der Gemeindeverband plant nun einerseits das Alterszentrum an die Alterswohnen STS AG zu verkaufen und andererseits ist ein Anbau in Planung, welcher eine Erweiterung des Baurechts bedingt. Teile des geplanten Anbaus kommen auf dem Land der Spital STS AG zu stehen.

Der Betrieb des Alterszentrums Bergsonne ist bereits seit 2007 mittels Kooperationsvereinbarung an die Alterswohnen STS AG (AW STS AG) übertragen worden. Im Zusammenhang mit dem Ablauf der Betriebsvereinbarung sowie einem geplanten Erweiterungsbau, hat die AW STS AG ihr Interesse an der Übernahme des Alterszentrums Bergsonne zu Eigentum bekundet.

Die Verhandlungen zwischen Gemeindeverband Alterszentrum Bergsonne, den Verbandsgemeinden Zweisimmen und Boltigen sowie den Verantwortlichen der AW STS AG lösten dabei verschiedene Fragen aus, wie:

- Sicherung der Alters- und Pflegeplätze für Zweisimmen und Boltigen
- Rückkaufsrecht für die Gemeinden
- Nutzungsklausel
- Mitsprachemöglichkeiten
- Ablösebedingungen / Entschädigungen

Mittlerweile sind diese Verhandlungen abgeschlossen und die Gemeinderäte Zweisimmen und Boltigen beantragen ihren Legislativen mangels Alternativen den Verkauf an die Alterswohnen STS AG. Die Eigentumsverhältnisse rund um das Spital Zweisimmen, die Alterswohnungen und das Altersheim Bergsonne sind sehr kompliziert und durch die Zweckbestimmungen der Haueter-Stiftung eingeschränkt. Eigentumsübertragungen bedürfen eines umfangreichen, öffentlich zu beurkundenden Vertragswerkes. Im Weiteren unterliegt das Geschäft durch die gegebenen Eigentumsverhältnisse der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung aller vier Obersimmentalischen Gemeinden. Der technische Ablauf sieht nun vor, dass die Gemeinderäte ihren Abgeordneten eine Weisung zum Stimmverhalten an der Delegiertenversammlung des Gemeindeverbands Liegenschaften beim Spital erteilen, dies unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Nachstehend wird der Text aus der Botschaft an die Zweisimmer Gemeindeversammlung zitiert:

Zitat: *Begründungen für die geplante Übertragung des Alterszentrums Bergsonne (AZB):*

- *Die ursprünglich vom Kanton bestimmte Grösse des AZB hat sich relativ rasch als betriebswirtschaftlich zu klein erwiesen. Daher wurde bereits früh ein betrieblicher Zusammenschluss mit der damaligen Langzeitpflege unter der Führung der Spital STS AG angestrebt. Die so erlangten Vorteile haben sich über die Jahre bewährt.*
- *Durch die verstärkte Nutzung der Spitalliegenschaft durch die Spital STS AG, musste viel, bisher für die Altersarbeit genutzter Raum, abgegeben werden. Viele Bewohner aus dem Simmental mussten so seither ins Altersheim in Saanen verschoben werden. Dies ist nicht im Sinne des geltenden Altersleitbildes.*
- *Kurz- bis mittelfristig müssen diese Altersbetten wieder ins Simmental rückverschoben werden können. Hierfür und für die Stärkung des Altersangebotes im Simmental muss wieder Alterswohnraum für das AZB geschaffen werden.*
- *Mit der Alterswohnen STS AG (AW STS AG) verfügen wir über einen Partner, mit welchem eine langjährige gute Erfahrung gemacht werden konnte. Dieser Partner ist bereit, unter der Subjektfinanzierung mehrere Millionen eigener Mittel in den Standort Zweisimmen zu investieren.*
- *Da die Bereitstellung von weiterem Alterswohnraum für das AZB unumgänglich ist, müssten andernfalls die Gemeinden das nötige Eigenkapital bereitstellen und den Erweiterungsbau realisieren.*

Die Gemeindeversammlung hat am 7. Dez. 2012 mit grossem Mehr und 15 Gegenstimmen (bei 150 Stimmberechtigten) einen positiven Grundsatzbeschluss für den Verkauf des Alterszentrums an die AW STS AG gefasst. Dies unter Vorbehalt, der noch auszufertigenden und öffentlich zu beurkundenden Verträge durch eine spätere Gemeindeversammlung.

Die definitiven Verträge (A. Erweiterung Baurecht und B. Kaufvertrag) liegen nun vor und sind durch die Gemeinderäte der vier Verbandsgemeinden, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlungen, bzw. Abgeordnetenversammlung, genehmigt worden.

Am 11. Nov. 2013 werden die BürgerInnen an einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung über die Angelegenheit informiert. Im Folgenden versuchen wir noch einmal, die StimmbürgerInnen in verständlicher Weise über das komplexe Geschäft zu orientieren.

Vertrag A: Erweiterung Baurecht BR 2603 (Alterszentrum Bergsonne)

Der Gemeindeverband Alterszentrum Bergsonne (GV-AZB) ist Eigentümer des Baurechtes BR 2603 mit dem darauf stehenden Alterszentrum. Das Baurecht befindet sich auf der Spital(stamm)parzelle Nr. 793, welche dem Gemeindeverband Liegenschaften beim Spital (GV-LS) gehört. Damit ein Anbau an der Ost- und Nordseite des bestehenden Altersheims realisiert werden kann, muss das bestehende Baurecht BR 2603 um 676 m² auf der Parzelle 2805 der Spital STS AG erweitert werden können. Das Baurecht BR 2603 lastet somit in Zukunft gemeinsam auf den beiden Grundstücken Nr. 793 und 2805. Die Wegzufahrt zum AZB mit neuem Erweiterungsbau wird der geänderten Situation angepasst.

Vertragspartner sind in diesem Vertrag

- | | |
|---|---|
| <i>GV-LS</i> | <i>- Eigentümer von Parzelle Nr. 793</i> |
| <i>GV-AZB</i> | <i>- Eigentümer von BR Nr. 2603 und Bauberechtigter</i> |
| <i>Spital STS AG</i> | <i>- Eigentümerin Nr. 2805 und Baurechtsgeberin</i> |
| <i>Stiftung Alterswohnen Zweisimmen</i> | <i>- Eigentümerin BR 2602, Baurechtsberechtigte und Mitwirkende</i> |

Vertrag B: Verkauf des Alterszentrums Bergsonne an die AW STS AG

Der Gemeindeverband Alterszentrum Bergsonne (GV-AZB) möchte sein Grundstück SDR (Baurecht) 2603 an die Alterswohnen STS AG (AW STS AG) veräussern. Die Grundstücke Nrn. 2107-5 und 2107-27 (Wohnung und Einstellhallenplatz) in der Überbauung Coop verbleiben vorläufig im Eigentum des Gemeindeverbandes.

Per 10.02.2005 hat der GV-AZB die Betriebsführung des AZB an die Spital Thun-Simmmental AG übertragen. Seit dem 01.01.2011 betreibt die AW STS AG das Alterszentrum als Mieterin. Der Kaufpreis wurde so festgesetzt, dass nach Verrechnung der Aktiven und Passiven eine Nettoauszahlung von Fr. 300'000 resultiert. Berechnung:

| | | |
|---|-----|------------|
| À fonds perdu Beitrag Gemeinden Boltigen / Zweisimmen (Beschluss Gemeindeversammlung vom 12.03.1997) | CHF | 835'912.00 |
| ./ Wert Heimleiterwohnung (vorsichtige Schätzung) | CHF | 335'912.00 |
| Restwert à fonds perdu | CHF | 500'000.00 |
| ./ Abschreibung 3.333 % pro Jahr, total 40 % | CHF | 200'000.00 |
| Total an Gemeinden Boltigen / Zweisimmen | CHF | 300'000.00 |

Somit ergibt sich folgende Anpassung der Bestandesrechnung für die Festsetzung des Kaufpreises:

Aktiven

| | | |
|---|-----|--------------|
| - Flüssige Mittel | CHF | 326'311.90 |
| - Guthaben | CHF | 92'457.75 |
| - Grundstück Zweisimmen-Nr. 2603 (Alterszentrum Bergsonne) mit Wertkorrektur CHF 342'737.23 gegenüber Bestandesrechnung 31.12.2012 | CHF | 1'841'429.80 |
| - Gemeinde Zweisimmen, Rückerstattung Investitionsbeiträge FILAG | CHF | 261'595.70 |
| Zwischentotal | CHF | 2'521'795.10 |

Passiven

| | | |
|-------------------|-----|--------------|
| - Kreditoren | CHF | 21'795.15 |
| - Bankdarlehen | CHF | 2'200'000.00 |
| Aktivenüberschuss | CHF | 300'000.00 |

Der Kaufpreis für das Grundstück SDR (Baurecht) 2603 wird vom GV-AZB und der AW STS AG gestützt auf die vorstehende angepasste Bestandesrechnung festgesetzt auf Fr. 1'841'429.80. Der GV-AZB wird die Bankdarlehen, resp. Schuldrestanzen von Fr. 2'200'000.-- nach Eingang des Kaufpreises zurückzahlen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die (Heimleiter-)Wohnung in der Coop-Überbauung deutlich über dem Anrechnungswert von Fr. 335'912 verkauft werden kann. Somit würden über 80% der damaligen Gemeindebeiträge an die beiden Verbandsgemeinden Boltigen und Zweisimmen zurückfließen.

Rückkaufsrechte:

Die Alterswohnen STS AG räumt dem Gemeindeverband Alterszentrum Bergsonne folgende Rückkaufsrechte ein:

- Für die Dauer von 25 Jahren, wenn die Käuferin oder deren Rechtsnachfolger den Betrieb für ein Wohn- und Pflegeheim auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 2603 aufgibt.
- Für die Dauer von 5 Jahren, wenn die Käuferin oder deren Rechtsnachfolger den Erweiterungsbau auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 2603 bis dahin nicht bezugsbereit erstellt hat.

Limitiertes Vorkaufsrecht

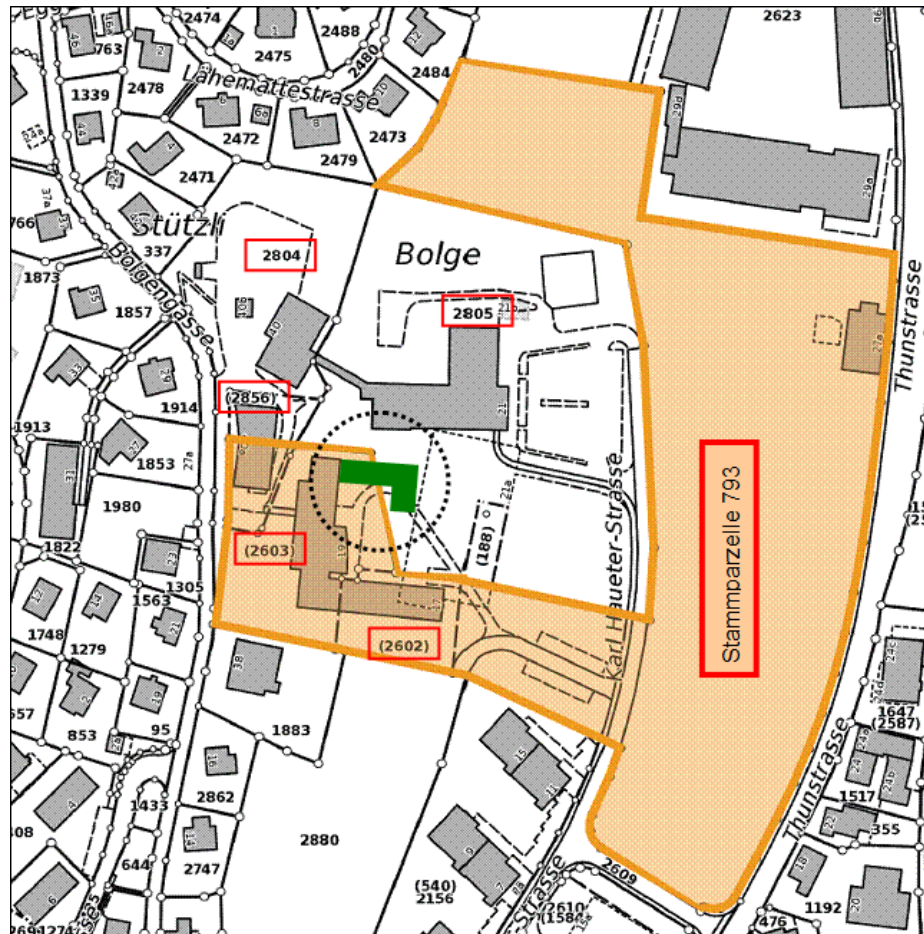
- Im Falle, dass die Alterswohnen STS AG das Grundstück SDR (Baurecht) Nr. 2603 veräussern sollte, steht den Gemeinden Zweisimmen und Boltigen während 25 Jahren ein Vorkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis von Fr. 1'841'429.80 (minus jährliche Abschreibungen) zu.

Nutzungsbeschränkung

- Der Nutzungszweck des Alterszentrums Bergsonne wird dinglich auf dem ganzen Grundstück Nr. 2603 sichergestellt und im Grundbuch eingetragen. Zitat Ende

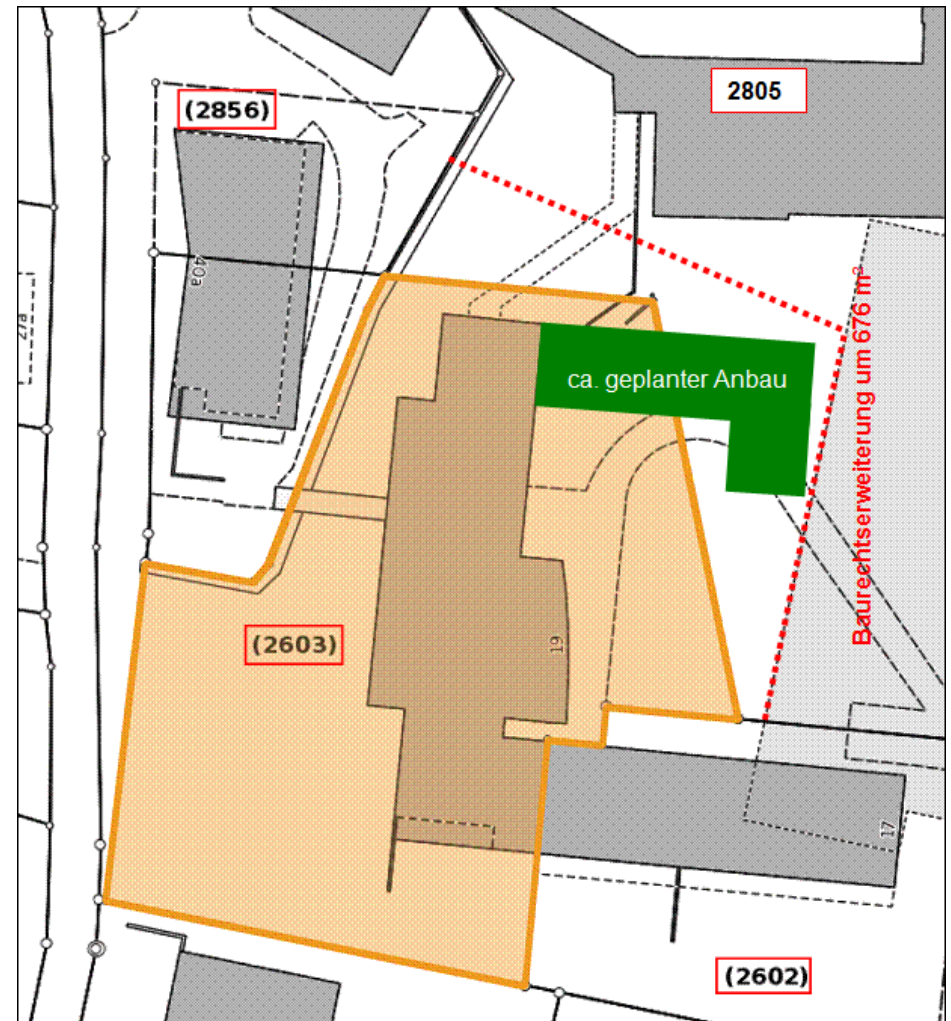
Als Verbandsgemeinde des 'Gemeindeverbandes Liegenschaften beim Spital Zweisimmen' beantragt der Gemeinderat der Versammlung folgende zwei Verträge a) und b) sowie die Weisungserteilung c) an die Abgeordneten zu genehmigen.

Übersicht Stammparzelle 793 des Gemeindeverbandes Liegenschaften beim Spital Zweisimmen mit den auflastenden Baurechten (Details im Plan unten).



| Parzelle Nr. | Eigentümer |
|------------------|---|
| Parzelle 793 | Gemeindeverband Liegenschaften beim Spital Zweisimmen (mit BR 2602, 2603) |
| Baurecht BR 2602 | Stiftung Alterswohnen Zweisimmen (Alterswohnungen) |
| Baurecht BR 2603 | Gemeindeverband AZ Bergsonne Zweisimmen-Boltigen |
| Baurecht BR 2856 | Stiftung Alterswohnen Zweisimmen, Bolgen (Alterswohnungen) |
| Parzelle 2804 | Gemeindeverband Liegenschaften Spital Zweisimmen (mit BR 2856) |
| Parzelle 2805 | Spital STS AG |

Detailübersicht Erweiterung Baurecht 2603 (rot gestrichelt) und geplanter Erweiterungsbau AZB(grün):



Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt,

- a) die Genehmigung der Erweiterung des Baurechts Nr. 2603 mit Abänderung Baurechtsvertrag und Dienstbarkeitserrichtung
- b) die Genehmigung des Kaufvertrags mit Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht und Dienstbarkeitserrichtung für die Veräusserung des Baurechts Nr. 2603 an die Alterswohnen STS AG.
- c) die Weisungserteilung an die Abgeordneten des 'Gemeindeverbands Liegenschaften beim Spital Zweisimmen', den Verträgen gemäss lit. a) und b) an der abschliessenden Abgeordnetenversammlung die Genehmigung zu erteilen.

5. Entwicklungsgebiet Halten

5.1 Erschliessung; Genehmigung Bruttokredit von CHF 915'000

Im Rahmen der Veräusserung der Liegenschaften „unter der Halten“ müssen die Baufeldparzellen noch genügend erschlossen werden. Im Rahmen der Ausschreibung wurden folgende Eckwerte festgelegt:

Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer richtet sich grundsätzlich nach Art. 112 Baugesetz (BauG).

- a) Schanzenstrasse (Quartiersammelstrasse)
 - Planung / Realisierung: EG Lenk
 - Grundeigentümeranteil an den Kosten: 80%
- b) Stichstrassen (Detailerschliessungsstrassen)
 - Planung und Realisierung: Grundeigentümer
 - Grundeigentümeranteil an den Kosten: 100%

Die Einzelheiten zur Planung und Realisierung der Detailerschliessungsstrassen regelt die Einwohnergemeinde Lenk mit den betroffenen Grundeigentümern und Baurechtsnehmern mittels Verträgen. Die genügende Erschliessung bildet Voraussetzung für die Gewährung der Baubewilligungen (Art. 7 Abs. 1 BauG).

Die Kosten für die Schanzenstrasse (Quartiersammelstrasse) betragen CHF 600'000. Der Gemeinde verbleibt nach Abzug der Grundeigentümerbeiträge ein Nettobetrag von CHF 120'000. Im Weiteren muss sich die Gemeinde an einzelnen Stichstrassen beteiligen, da auf diesen Abschnitten auch Liegenschaften der Gemeinde erschlossen werden (Kindergarten, Mehrzweckhalle). Es handelt sich hierbei um Kosten von CHF 90'000. Bei den restlichen Kosten in der Höhe von CHF 345'000 handelt es sich um Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser- und Abwasserleitungen). Diese Kosten werden aus den Spezialfinanzierungen der Wasserrechnung, resp. der Abwasserrechnung bezahlt. Die Grundeigentümer bezahlen durch den Anschluss an die Leitungen Anschlussgebühren. Diese Gebühren sind mit dem Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz geschuldet.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, den Bruttokredit in der Höhe von CHF 915'000 für die Erschliessung des Areals „unter der Halten“ zu genehmigen.

5.2 Veräusserung Baufelder 3c, 4a, 4b und 4c; Genehmigung

Im Mai 2011 hat die Gemeindeversammlung im Rahmen einer Konsultativabstimmung dem 'Veräusserungskonzept gemäss Finanzplan 2010 - 2015' zugestimmt. Dieses Konzept sieht vor, in den Jahren 2012 - 2014 gemeindeeigene Liegenschaften in den Gebieten Spitzacker (altes Feuerwehrmagazin), Halten und Brüggmatte zu veräussern und/oder im Baurecht abzugeben. Die Einnahmen aus diesen Veräusserungen sollen für Investitionen der Gemeinde in den nächsten Jahren und zur Refinanzierung verwendet werden (Hallenbad, Mehrzweckhalle). Dazu wurde die nichtständige Kommission "Konzept Landpolitik" gebildet, welche den Verkauf resp. die Abgabe im Baurecht der Grundstücke und die Ver-

wendung des Verkaufserlöses vorbereitet und auf die Investitionen abstimmt. Die Veräusserungen sind jeweils durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Die Einwohnergemeinde Lenk ist Eigentümerin mehrerer Parzellen im Gebiet „unter der Halten“ an der Lenk. Für das Entwicklungsgebiet wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet, welches verschiedene Baufelder vorsieht. In einer ersten Phase wurden die Baufelder 3a - d zum Verkauf und die Baufelder 1, 2a - b und 4a – c im Baurecht ausgeschrieben. Die Fläche der Baufeldparzellen beträgt zwischen 710 m² und 1'300 m². Die Baufeldparzellen können einzeln oder mehrere zusammen an den gleichen Anbieter veräussert werden.

Die Einwohnergemeinde Lenk ist an einer Aufwertung des Entwicklungsgebietes interessiert. Das Ziel ist eine ortsverträgliche Erweiterung sowie eine gleichzeitige qualitativ hochwertige Aufwertung des Gebietes „unter der Halten“. Im Vordergrund steht die Wohnnutzung (insb. Familien- und Alterswohnungen, Studios für Berufstätige). Das Entwicklungsgebiet „unter der Halten“ wurde im Rahmen der Ortplanungsrevision (Teilrevision 1) im Jahr 2011 vollständig in die Kernzone umgezont.



Auf Basis der eingereichten Offerten verhandelte die Einwohnergemeinde Lenk mit ausgewählten Interessenten und will mit den Kaufinteressenten Kaufverträge, resp. in einem Fall einen Baurechtsvorvertrag abschliessen. Es handelt sich um folgende Baufelder:

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Baufeld 3c | Verkauf an Familie Deckarm |
| Baufelder 4a und 4b | Verkauf an Hotel Lenkerhof AG |
| Baufeld 4c | Baurecht an IG Ortsansässige |

Antrag des Gemeinderates

Es wird beantragt, den Gemeinderat in folgenden Punkten zu ermächtigen:

1. Abschluss der Kaufverträge sowie des Baurechtsvorvertrages und
2. anschliessende Veräusserung.

6. Verschiedenes

Unter diesem Traktandum steht den Versammlungsbesucherinnen und –besuchern das Wort offen.

7. Ehrungen

Gemeindebürgerinnen und –bürger, welche beachtenswerte sportliche, kulturelle oder berufliche Leistungen erbracht haben, werden im Anschluss an die Gemeindeversammlung geehrt.

Bericht der Datenschutzaufsichtsstelle

Das Rechnungsprüfungsorgan ist gemäss Datenschutzreglement [DR] der Gemeinde Lenk vom 1. Juni 2010 Aufsichtsstelle für Datenschutz und hat jährlich einmal Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung zu erstatten.

Die Überprüfung vom 23. Oktober 2013 ergab folgendes Ergebnis (Zitat):

"...

- *Die erstellten Listenauskünfte werden auf einer auf EDV-Basis erstellten Liste festgehalten. Die entsprechenden Daten gemäss Art. 1 Abs. 3 DR sind daraus ersichtlich.*
- *Einzelauskünfte aus der Einwohnerkontrolle erfolgen gemäss Vorschrift im Reglement.*
- *Es bestehen schriftliche Richtlinien über die Datensicherung (Dokumentation, Informatik und Infrastruktur).*
- *Die Datenvernichtung ist klar geregelt.*

..."

Sig. namens der Rechnungsprüfungskommission: Peter Rieder