



Protokoll der Gemeindeversammlung

Sitzung Nr. 1 vom Montag, 12. Juni 2017 im Sitzungszimmer 3 der Dorfhalle Lommiswil

Vorsitz:	Erika Pfeiffer	Gemeindepräsidentin
Anwesend:	65 Personen	
Stimmberechtigt:	59 Personen	
Stimmzähler:	Monika Schaad Pius Hug	
Protokoll:	Inge Friedli Hänni	Gemeindeverwalterin
Versammlungsdauer:	19:30 Uhr bis 20:35Uhr	

Traktanden:

- 1 Wahl der Stimmzähler
- 2 Mitteilungen
- 3 Rechnung 2016
 - Rechnung
 - Verwendung des Ertragsüberschusses
 - Rechnung der Wasserversorgung
 - Rechnung der Abwasserversorgung
 - Rechnung der Abfallentsorgung
 - Bericht der Rechnungsprüfungskommission
 - Antrag des Gemeinderates
- 4 Verkauf Liegenschaft Hauptstrasse 15

Die **Gemeindepräsidentin** eröffnet die Gemeindeversammlung mit folgenden Worten:

Liebe Jungbürgerinnen, liebe Jungbürger
 Liebe Neubürgerinnen, liebe Neubürger
 Liebe Lommiswilerinnen, liebe Lommiswiler
 Liebe übrige Anwesende

Zur ordentlichen Rechnung-Gemeindeversammlung darf ich Euch alle recht herzlich begrüßen.

Die Führung des Protokolls an der heutigen Versammlung stellt unsere Gemeindeverwalterin Inge Friedli Hänni sicher. Sie ist für Namensnennung bei Voten aus dem Saal dankbar.

Ich darf heute Abend in unserer Mitte den Jahrgang 1999 begrüßen. Ich begrüße auch Personen, welche das Stimmrecht durch Einbürgerung erhalten haben. Im Rahmen der Rechnungsgemeindeversammlung werden wir ihre Vereidigung als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am Schluss der Versammlung vollziehen.

Die Einladung zu dieser Versammlung ist rechtzeitig unter Einhaltung der §§ 21 und 22 des Gemeindegesetzes erfolgt.

Der Traktandenliste konnten Sie entnehmen, dass wir heute nebst der Rechnung 2016den Antrag zum Verkauf der Liegenschaft Hauptstrasse 15 zu behandeln haben.

Traktandenliste

Zur Traktandenliste erfolgen keine Wortbegehren.

Beschluss

Die Traktandenliste wird nach Rückfrage der Gemeindepräsidentin einstimmig genehmigt.

0.011.320 Traktandenliste, Botschaft, Protokoll GV

1 Wahl der Stimmenzähler

Erwägungen

Die Gemeindepräsidentin schlägt Monika Schaad und Pius Hug als Stimmenzähler vor.

Beschluss

Die Vorgeschlagenen werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

Die Gemeindepräsidentin stellt fest, dass die Stimmenzähler zusammen mit der Gemeindeverwalterin und der Gemeindepräsidentin das Wahlbüro bilden.

Feststellung der Stimmberechtigten:

Es sind 65 Personen anwesend, wobei 5 Personen nicht stimmberechtigt sind. Das absolute Mehr liegt somit bei 31 Stimmen.

Die Gemeindepräsidentin fordert diejenigen Anwesenden, die nicht stimmberechtigt sind, aus, in der vordersten Reihe Platz zu nehmen.

0.011.300 Allgemeines Gemeindeversammlung

2 Mitteilungen

Sanierung Liegenschaft Schulhaus I

Die Arbeiten kommen gut voran und wir sind zuversichtlich, den eng gesteckten Zeitrahmen einhalten zu können.

Wie bereits mehrmals kommuniziert, hat sich im Baubewilligungsverfahren für die Sanierungsarbeiten gezeigt, dass sich der Lifteinbau im Gebäudeinnern tatsächlich realisieren lässt. Mit dem auf der Westseite gewählten hindernisfreien Zugang konnte eine ideale Lösung gefunden werden.

Die Werkklassen im Dachgeschoss, aber auch die Angestellten der Gemeindeverwaltung müssen ihre neuen Räumlichkeiten schwer verdienen. Wir werden im Sommer die Verwaltung während zwei Wochen schliessen. Die Angestellten des technischen Dienstes bieten ihre Unterstützung für Räumungs- und Zügelarbeiten und haben so ihrerseits ebenfalls einen zusätzlichen Job zu leisten. Christoph Bernhard hat unermüdlich die Baustelle während der Sanierungsarbeiten betreut. Immer wieder hat er klaglos den grössten Schmutz beseitigt, wohlgermt ohne wirklich funktionierenden Wasseranschluss und auch –Abfluss.

Den diesjährigen Betriebsausflug werden wir entsprechend aufwerten als Anerkennung für diese Mehrarbeiten und Umtriebe.

Wie man auf der Empore der Dorfhalle erkennen kann, findet der Unterricht des Kindergartens in den Sitzungszimmern statt. Den Kindern und den Lehrpersonen des Kindergartens gefällt dieses Exil sehr gut. Der Spielplatz wird offensichtlich rege benützt.

Dank der Dokumentation der Bauarbeiten durch Rolf Vögeli kann ich zwei eindruckliche Fotos zeigen.

Die Gemeindepräsidentin zeigt zwei Bilder der Baustelle im Schulhaus I.

Räumliches Leitbild

Im Zusammenhang mit den Abklärungen zur Liegenschaft Hauptstrasse 15, insbesondere der Frage der Zentrumsplanung, hat sich der Gemeinderat in diesem Frühjahr dafür ausgesprochen, dass mit der Ausarbeitung des Räumlichen Leitbildes gestartet wird. In Zusammenarbeit mit Susanne Asperger werden zurzeit die Grundlagen für das räumliche Leitbild erstellt. Die Ergebnisse des Beteiligungsprojektes ‚üses Lommiswil‘ sowie die Abklärungen im Zusammenhang mit der Fussgängersicherheit können dazu eingesetzt werden. Im Herbst ist ein entsprechender Workshop als Mitwirkungsveranstaltung vorgesehen. Das genaue Datum wird im Newsletter, auf der Website sowie im Anzeiger frühzeitig bekannt gegeben. Der Kanton ist derzeit dabei, die Grundlagen für die Verdichtung der Bauzone zu erstellen. Das Warten hat sich meiner Meinung nach gelohnt. So kann es bereits massgebend sein, welche Stossrichtungen im Leitbild enthalten sind, um auch die nötige Grundlage für allfällige Massnahmen gegen die Hortung von Bauland ergreifen zu können.

Die Verabschiedung des räumlichen Leitbildes fällt in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Hauswart

Im kommenden Jahr erreicht unser Hauswart Hansjörg Kauz das Rentenalter und tritt in den verdienten Ruhestand. Im Rahmen der Nachfolgeregelung für Meinrad Bitzi wurde auch diese Nachfolge eingeleitet. Christoph Bernhard wird noch in diesem Jahr die Ausbildung zum Hauswart antreten. Somit können wir die Nachfolge intern lösen.

Buserschliessung mit Bellach

Die Verlängerung der Buslinie von Bellach bis zur Kirche Lommiswil konnte mit dem Fahrplanwechsel 2016/2017 in Betrieb genommen werden. Es darf festgestellt werden, dass auch die entsprechende Integration des Schulbusses gelungen ist. Zurzeit warten wir noch auf den Entscheid des Bundesgerichtes zur Anpassung der Signalisation in der Geissfluestrasse. Wir sind zuversichtlich, dass dieser Entscheid vorliegt und die Anpassung auf den neuen Fahrplan erfolgt.

Ausbau Stichstrasse Bellachstrasse

Mit diesen Ausbauarbeiten warten wir noch zu, bis der vor Verwaltungsgericht hängige Entscheid vorliegt. Allerdings wird sich der Entscheid einzig zu Verteilung der anfallenden Kosten äussern.

Überbauung Grossmatt

Auf dem Grundstück nordwestlich der Grossmattstrasse ist eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern geplant. Das Grundstück befindet sich in der Zone W3 und es ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Das im Dezember eingereichte Baugesuch stellte sich als nicht bewilligungsfähig heraus. In den Zonenvorschriften ist als Besonderheit vermerkt, dass über dem 3. Stock kein Ausbau zu Wohnzwecken erlaubt ist.

Das aktuell vorliegende Baugesuch sieht daher ein Geschoss weniger vor. Anlässlich der ersten Bauausschreibung haben die Anwohner ihre Bedenken geäussert, dass die Neubündtenstrasse den Mehrverkehr nicht schlucken könne und während der Bauphase der Schulweg gefährdet sein könnte.

Der Gemeinderat hat nun eine Verkehrsplanung in Auftrag gegeben. Die Baukommission verlangt nun Aussagen zur Erschliessung der Baustelle während der Bauphase.

Reitstall am Fliederweg

Der Reitstall ist in Betrieb. Die Familie Wittwer Rix gibt gerne Auskunft zum Betrieb und führt auch durch die Anlage.

An dieser Stelle möchte ich aber darauf hinweisen, dass die Anlage privat ist und die Pensionspferde in der Obhut der Betreiber sind. Weil oftmals Personen unbegleitet durch die Anlage und sogar durch den Stall gingen, musste vermerkt werden, dass dies unzulässig ist. Zum einen können Kinder, welche auf der Abschränkung herumklettern, von den Pferden verletzt oder auch die Pferde gefährdet werden.

Verschiedene Einwohner absolvieren offensichtlich Reitstunden in der Anlage. Sobald es die Ressourcen der Familie zulassen, dürfen wir uns auf einen Tag der offenen Tür in der Anlage freuen.

Sanierung Weissensteintunnel

Anlässlich einer Zusammenkunft von Behörden angrenzender Gemeinden hat die BLS darüber informiert, weshalb und wie der Tunnel saniert werden soll.

Die Gemeindepräsidentin erklärt anhand einer Skizze die Problematik der instabilen Tunnelwände.

Zurzeit sind genaue Angaben zum Ablauf noch nicht möglich. Hingegen wurde in Aussicht gestellt, dass der Tunnel vom Sommer 2020 bis Ende 2021 gesperrt sein wird. In einem nächsten Schritt wird unsererseits die Gelegenheit genutzt, die im Tunnel vorkommenden Quellen genau zu beurteilen. Nach einer gewissen Zeit der Erhebung soll geklärt werden, ob allenfalls Quellen bestehen, welche sich wirtschaftlich und rechtlich zur Aufwertung der bestehenden Wasserversorgung nutzen lassen.

KITA Lommiswil GmbH ist steuerbefreit

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 6. April 2017 beschlossen, die verbleibende Rate von CHF 10'000.00 zu leisten. Damit ist die seinerzeit von der Gemeindeversammlung bewilligte Anstossfinanzierung im Rahmen von insgesamt CHF 80'000.00 erfolgt.

Die KITA Lommiswil ist gut gestartet und wir dürfen stolz sein über dieses Angebot in unserem Dorf. Aktuell sind 43 Kinder in der KITA Lommiswil eingeschrieben.

Als Arbeitgeberin hat die KITA Lommiswil GmbH für neun Frauen eine Arbeitsstelle geschaffen, davon fünf aus Lommiswil.

Gemäss Verfügung der kantonalen Steuerverwaltung vom 11. April 2017 ist die KITA Lommiswil GmbH aufgrund ihrer gemeinnützigen Tätigkeit gemäss Art. 56 lit. G DGB sowie § 90 Abs. 1 lit. I StG von der direkten Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer befreit.

Die Steuerbefreiung der GmbH hat zur Folge, dass freiwillige Leistungen von Geld von den Einkommenssteuern in Abzug gebracht werden können. Das Minimum dieser Spenden für natürliche Personen beläuft sich auf CHF 100.00, jedoch höchstens 20% des Reineinkommens. Für juristische Personen höchstens 20% des Reingewinnes. Zuwendungen in Form von Geld können in vollem Umfang bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer in Abzug gebracht werden. Wie im letzten Newsletter dargelegt, ist die KITA Lommiswil für die Finanzierung eines Sonnendaches auf dem Spielplatz auf zusätzliches Geld angewiesen.

Diese Steuerbefreiung basiert auf der Situation, dass die KITA Lommiswil GmbH eine öffentliche Aufgabe uneigennützig sicherstellt und auf Zuwendungen angewiesen ist, um ihren Zweck zu erfüllen. Mit dieser Einschätzung ist auch dokumentiert, welchen Wert die KITA Lommiswil GmbH für unser Dorf darstellt. Dies verdient grosse Anerkennung.

Naben dem Label Fourchette verte, welches die KITA Lommiswil bereits seit zwei Jahren trägt, durfte sie als erste Kindertagesstätte im Kanton das Label Fourchette verte – Ama Terra tragen. Fourchette verte steht für eine ausgewogene und kindgerechte Ernährung. Nähere Angaben zur KITA finden Sie auf der Website www.kitalommiswil.ch

Aktuell sind noch freie Plätze verfügbar

Amphibienschutzprojekt rettet 1700 Tiere

Nach Erhebungen im letzten Jahr wurden in diesem Jahr im Rahmen eines Projektes in einer Spitzennacht knapp 500 Tiere gerettet. Dafür wurden mit Unterstützung der Gemeinde Zäune aufgestellt. Während sechs Wochen überprüften und leerten rund zwanzig ehrenamtliche Helferinnen und Helfer täglich die am Zaun installierten Fangeimer. Ihr Einsatz war gewaltig: sie trugen 1696 Erdkröten und Grasfrösche sicher auf die andere Strassen- und Bahnseite.

Informationen zum Eintreten

Gemeindepräsidentin: Im Anschluss an die Rechnungsgemeindeversammlung hatte ich diverse mündliche, aber auch schriftliche Rückmeldungen. Die Leute haben es durchwegs bedauert, dass die Diskussionen an der Gemeindeversammlung nicht stattfinden konnten, weil man ‚Nicht eintreten‘ beschlossen hatte. Es wurde auch festgestellt, dass man die Frage des Eintretens gar nicht richtig zuordnen konnte, Daher werde ich diesen Schritt näher erläutern. Insbesondere, weil unsere Frischlinge des Stimmrechts anwesend sind, erläutere ich die Situation gerne ausführlich.

Die Gemeindepräsidentin zitiert die §§ 63 bis 66 des Gemeindegesetzes.

9.999 Abschluss

3 Rechnung 2016

- Rechnung
 - Verwendung des Ertragsüberschusses
 - Rechnung der Wasserversorgung
 - Rechnung der Abwasserversorgung
 - Rechnung der Abfallentsorgung
 - Bericht der Rechnungsprüfungskommission
 - Antrag des Gemeinderates
-

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wie folgt zu verwenden:

Zusätzliche Abschreibungen auf dem alten Verwaltungsvermögen:

14010.01	Strassen/Verkehrswege	CHF	100'000.00
14040.01	Hochbauten allg. Haushalt	CHF	100'000.00
999.389	Einlage ins Eigenkapital	CHF	579'301.12
Ertragsüberschuss		CHF	<u>779.301.12</u>

Eintreten

Eintreten wird nach Rückfrage der Gemeindepräsidentin stillschweigend beschlossen.

Detailberatung

Gemeindepräsidentin: Seit dem 1. Januar 2016 muss das neue Rechnungslegungsmodell HRM2 angewendet werden. Im Unterschied zu HRM1 stellt IPSAS nicht die Refinanzierung der Investitionen in den Vordergrund, sondern eine wahrheitsgetreue Darstellung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragsverhältnisse (Prinzip 'true and fair view'). Als Folge davon wird das Führen einer Anlagebuchhaltung nötig. Die Investitionen werden entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben. Das bedeutet, dass der Finanzhaushalt der Einwohnergemeinde nicht übermässig, aber während der zu erwartenden Lebensdauer belastet wird.

3.1 Rechnung

Inge Friedli Hänni macht folgende Ausführungen zur Erfolgs- und zur Investitionsrechnung:

Ich werde auf einige Schwerpunkte der Rechnung 2016 eingehen. Verzichten werde ich auf die Aufzählung von Budgetabweichungen. Selbstverständlich können jedoch zu den einzelnen Positionen Fragen gestellt werden. Aus organisatorischen Gründen bin ich froh, wenn die Fragen im Anschluss an meine Präsentation gestellt werden, damit ich sie protokollieren kann.

Seit dem 1. Januar 2016 muss das neue Rechnungslegungsmodell HRM2 (harmonisiertes Rechnungslegungsmodell) angewendet werden. Neue Instrumente im HRM2 sind die Geldflussrechnung sowie die Anlagebuchhaltung. Investitionen werden entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben.

Zunächst musste das Finanzvermögen neu bewertet werden. Das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Lommiswil ist überschaubar. Finanzvermögen sind diejenigen Finanzwerte, welche nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Sie finden die Vermögenswerte in der Bilanz = Doku Seiten 67 und 68. Die Neubewertung erfolgte aufgrund Vorgaben des Kantons. So mussten z.B. die Mieteinnahmen berücksichtigt werden, was zu einer Aufwertung der Liegenschaft Hautstrasse 15 führte. Bei den Grundstücken des Finanzvermögens handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke, welche im Eigentum der Gemeinde stehen. Hier wurde das Grundstück in der Simpel matt vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen überführt, da es sich um Zone für öffentliche Bauten handelt (siehe Doku Seite 27).

Die Veränderung des Finanzvermögens stellt eine Aufwertung dar. Der Gegenwert ist aus Neubewertungsreserve auf Seite 73 in Konto 29600.01 mit CHF 105'770.00 verbucht.

Die Rechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 779'301 ab. Die Steuern fielen insgesamt um 208'000 höher aus als budgetiert. Gegenüber dem Rechnungsjahr 2015

sind die Steuererträge jedoch um knapp 120'000 tiefer ausgefallen. Im Schulbereich konnten im Rechnungsjahr 2016 Subventionen für mehr als ein Jahr verbucht werden. Vom Rechnungsjahr 2016 an subventioniert der Kanton den Schulbereich mit der Schülerpauschale, welche periodengerecht bezahlt wird.

Letztmals konnte gleichzeitig die Schlusszahlung der Lehrerbesoldungssubvention aus dem Jahr 2015 verbucht werden, was wir bei der Erarbeitung des Budgets übersehen haben.

Diese Tatsache führt zu Mehreinnahmen gegenüber dem Budget von 354'000.

In der Sozialhilfe können Mindereinnahmen von 10% gegenüber den Budgetvorgaben des Kantons festgestellt werden, nämlich 61'000.

Der Gemeinderat hat Nachtragskredite in der Höhe von CHF 240'997 gesprochen, hat also das Limit von 250'000 nicht überschritten.

Auf der gezeigten Folie sieht man die Verteilung des Aufwandes. Den weitaus grössten Posten bildet der Transferaufwand mit 65.41%.

Der Transferaufwand ist derjenige Aufwand, der auf Vorgaben des Kantons beruht. Auf dieser Folie sieht man, dass der Beitrag an den Zweckverband BeLoSe den grössten Brocken ausmacht. Aber auch der Beitrag an den SDOL ist beträchtlich.

Auf dieser gezeigten Folie ist der Ertrag dargestellt. Mit fast 60% bilden die Steuern den grössten Ertragsanteil.

Die Investitionsrechnung schliesst mit Nettoinvestitionen von CHF 617'138.90 ab. Der Finanzierungsüberschuss beträgt CHF 677'586.24.

3.2 Verwendung des Ertragsüberschusses

Der Gemeinderat beantragt, den Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wie folgt zu verwenden:

Zusätzliche Abschreibungen auf dem alten Verwaltungsvermögen:

14010.01	Strassen/Verkehrswege	CHF	100'000.00
14040.01	Hochbauten allg. Haushalt	CHF	100'000.00
999.389	Einlage ins Eigenkapital	CHF	579'301.12
Ertragsüberschuss		CHF	779.301.12

3.3 Rechnung der Wasserversorgung

Die Wasserrechnung (7101) schliesst ausgeglichen ab und weist einen Ertragsüberschuss (Rechnungsausgleich) von CHF 90'308 aus. Dieser Überschuss wird dem Eigenkapital der Wasserrechnung (Konto 29001.01) gutgeschrieben, welches neu CHF 259'532 beträgt. Der neu angelegte Werterhalt beläuft sich auf CHF 64'890 (Konto 29001.02).

3.4 Rechnung der Abwasserentsorgung

Die Abwasserrechnung (7201) trägt eine Einlage in den Werterhalt „Gemeinde“ von CHF 52'500.00 und eine Einlage in den Werterhalt „ARA“ von CHF 20'900. Daraus resultiert ein Ertragsüberschuss (Rechnungsausgleich) von CHF 143'214. Dieser wurde dem Eigenkapital der Abwasserentsorgung (Konto 29002.01) gutgeschrieben, welches neu CHF 778'720 beträgt. Bestand Werterhalt „Gemeinde“ neu CHF 458'958 und Werterhalt „ARA“ neu CHF 167'500.

3.5 Rechnung der Abfallentsorgung

Die Rechnung der Abfallentsorgung schliesst mit einem minimalen Ertragsüberschuss von CHF 34 ab. Der Bilanzfehlbetrag (Konto 1280.01) reduziert sich daher auf CHF 27'518.

Die Gemeindepräsidentin dankt Inge Friedli Hänni für ihre Ausführungen und leitet über zum Bericht der Rechnungsprüfungskommission.

3.6 Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Urs Affolter: Die Rechnungsprüfungskommission hat die vorliegende Rechnung geprüft und den der Jahresrechnung angehängten Bestätigungsbericht mit einer Einschränkung abgegeben. Zudem hat die RPK dem Gemeinderat einen ergänzenden Bericht geliefert und erläutert. Sollten dazu Fragen bestehen, so würde er als Präsident der Rechnungsprüfungskommission gerne versuchen, diese zu beantworten. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, die Rechnung trotz angebrachter Einschränkung zu genehmigen.

*Nachdem auf ihre Anfrage niemand die separate Beschlussfassung zu den Anträgen beantragt, lässt die **Gemeindepräsidentin** über alle Anträge zusammen abstimmen*

Beschluss

Den Anträgen des Gemeinderates wird einstimmig zugestimmt.

9.942 Liegenschaften des Finanzvermögens

4 Verkauf Liegenschaft Hauptstrasse 15

Ausgangslage

Es geht um den Verkauf der Liegenschaft Lommiswil GB 23 im Halte von 9.39 Aren Land mit Gebäude an der Hauptstrasse 15.

Antrag

Der Gemeinderat soll ermächtigt werden, die Liegenschaft Lommiswil GB Nr. 23, enthaltend 9,39 Aren Land und das Gebäude an der Hauptstrasse 15, an Oliver Freiermuth, die Ossig ImmoVision GmbH und die Maagic GmbH zu den Bedingungen ‚Verkaufspreis CHF 300'000.00, Rückkaufsrecht, Gartennutzungsrecht, Arztpraxis und kostengünstige Wohnungen‘ zu verkaufen. Sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für die Instandstellung des Gebäudes vorliegt, ist der Kauf grundbuchrechtlich zu vollziehen.

Eintreten

Gemeindepräsidentin: Zum Eintreten weise ich auf die Ausführungen in Bericht und Antrag hin.

Die Einwohnergemeinde Lommiswil hat 1999 die Liegenschaft zu CHF 520'000.00 erworben. Im Jahr 2000 wurden CHF 100'000.00 für eine sanfte Sanierung aufgewendet. Aufgrund der Vermietung von zwei Wohnungen an die Sozialregion für Asylbewerber waren die vier Wohnungen der Liegenschaft grösstenteils vermietet und somit selbsttragend.

Die Gemeindeversammlung hat sich gegen eine Auslagerung der Verwaltung in dieses Gebäude ausgesprochen. Seither wurden diverse Überlegungen angestellt, wie das Gebäude im Zentrum unseres Dorfes sinnvoll verwendet werden kann. Viele Ideen scheiterten an den wirtschaftlichen Überlegungen, welche gemacht werden müssen, wenn eine Investition nicht als Kernaufgabe der Gemeinde angesehen werden kann.

Vor zwei Jahren hatte sich der Gemeinderat damit auseinanderzusetzen, ob die Wohnungen noch vermietet werden dürfen. Trotz verschiedener Bemühungen waren diese von Schimmelbefall betroffen. Der Gemeinderat hat sich für regelmässig durchzuführende Unterhaltsarbeiten und den Einbau von Geräten mit Zwangslüftung entschieden.

Der Gemeinderat hat eine Kostenschätzung für die Liegenschaft erarbeiten lassen. Demnach beläuft sich der Investitionsbedarf für die Gemeinde bei einer Kernsanierung auf 2.3 Millionen. Ein Neubau an dieser Stelle würde 2.1 Millionen kosten. Im Rahmen der Sanierung der finanziellen Verhältnisse der Gemeinde wurde bewusst darauf verzichtet, die Liegenschaft in der Not ohne gezielten Verwendungszweck zu verkaufen. Damit sollte verhindert werden, dass ein leerstehendes, renovationsbedürftiges Haus mitten in unserem Dorf steht.

Wie bereits mehrfach darüber informiert worden ist, schätzt sich die Einwohnergemeinde Lommiswil glücklich, einen Nachfolger für den Dorfarzt Dr. med. Rudolf Fischer gefunden zu haben. Dr. med. Oliver Freiermuth wohnt seit 4 Jahren in Lommiswil und ist daran interessiert, im Oktober 2018 in Lommiswil eine Hausarztpraxis zu eröffnen.

Eine einberufene Arbeitsgruppe setzte sich mit der Möglichkeit auseinander, mit der Gründung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft das Gebäude instand zu stellen und später auch weitere Objekte im Dorfzentrum wiederzubeleben. An dieser Wohnbaugenossenschaft hätten sich die Gemeinde, die Bürgergemeinde. Aber auch private Anleger aus dem Dorf beteiligen können. Dadurch wären Gelder aus dem Dorf für das Dorf bereitgestellt worden. Es zeigte sich jedoch bald, dass diese Lösung in dem eng gesteckten Zeitrahmen nicht umgesetzt werden konnte.

Mit dem interessierten Arzt Dr. med. Oliver Freiermuth sowie den Firmen Ossig ImmoVision GmbH und Maagic GmbH, beide mit Sitz in Lommiswil, konnte eine Käuferschaft gefunden werden, welche daran interessiert ist, die Vorstellungen der Gemeinde zur Belebung des Dorfkerns umzusetzen. In einem ersten Schritt wird in der Liegenschaft Hauptstrasse 15 im Parterre die neue Arztpraxis eingebaut. Im ersten Stock sowie im Dachgeschoss werden kostengünstige Wohnungen eingerichtet.

Es soll die gesamte Liegenschaft verkauft werden. Trotzdem kann im Garten dieser Liegenschaft aufgrund einer einzuräumenden Dienstbarkeit ein Ort der Begegnung geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat sich bewusst dafür ausgesprochen, der Gemeindeversammlung den Verkauf der Liegenschaft zu beantragen. Aufgrund des aktuellen Zustandes des Gebäudes wird dafür kein Wert eingesetzt. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die neue Arztpraxis in diesem Gebäude einzubauen und kostengünstige Wohnungen anzubieten und übernimmt damit die Strategie des Gemeinderates zur Aufwertung des Zentrums. Dienstbarkeitsrechtlich wird ein Teil des Gartens als öffentlicher Ort der Begegnung zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde behält sich für die Dauer von 20 Jahren ein Rückkaufsrecht vor. Diese Überlegungen und Vorbehalte führen zu einem Verkaufspreis von CHF 300'000.00.

Diese Bedingungen wurden mit den Käufern ausgehandelt und in einem Entwurf zur Reservationsvereinbarung festgehalten. Sobald die Gemeindeversammlung dem Verkauf zustimmt, wird diese Reservationsvereinbarung öffentlich beurkundet. Zu diesem Zeitpunkt wird die Anzahlung von CHF 10'000.00 zahlbar. Die Käuferschaft wird ein baubewilligungsfähiges Projekt ausarbeiten und erst wenn die Baubewilligung erteilt ist, wird der Verkauf in der Amtschreiberei verkündet und der Kaufpreis ist geschuldet. Falls die Vereinbarung nicht eingehalten wird, ist gegenseitig eine Konventionalstrafe vorgesehen.

Formulierung Rückkaufsrecht:

„Die Käuferschaft gewährt der Verkäuferschaft ein Rückkaufsrecht während 20 Jahren an der Liegenschaft. Die Verkäuferschaft hat das Recht, das Grundstück zum Kaufpreis von CHF 320.00/m² (bei 939m²), indiziert sowie das Gebäude zum damaligen Marktwert (von einem offiziellen, von beiden Seiten anerkannten Schätzer festzulegen) zurückzukaufen. Das Rückkaufsrecht kann seitens der Einwohnergemeinde Lommiswil ausgeübt werden, wenn in der Liegenschaft keine Arztpraxis mehr betrieben wird oder ein Miteigentumsanteil an Dritte veräussert werden soll. Vom Zeitpunkt des festgelegten Kaufpreises (gegenseitig anerkannte Schätzung der Liegenschaft) hinweg hat die Einwohnergemeinde Lommiswil innerhalb von drei Monaten Gelegenheit, das Rückkaufsrecht auszuüben. Damit dieses Rückkaufrecht

gegenüber Dritten erkennbar ist, soll es im Grundbuch angemerkt werden. Die Kosten des Rückkaufsrechts übernimmt die Einwohnergemeinde Lommiswil. ‘

Formulierung Ort der Begegnung:

„Zur Schaffung eines Zentrums beabsichtigt die Einwohnergemeinde Lommiswil, im Garten der Liegenschaft einen Ort der Begegnung anzubieten. Dafür räumt die Käuferschaft der Einwohnergemeinde unentgeltlich ein dienstbarkeitsrechtlich gesichertes Benützungsrecht für einen Teil des Gartens ein.“

Detailberatung

Rudolf Fischer: Ich möchte einen Gegenantrag stellen. Ich finde das Vorhaben prinzipiell sehr gut, aber ich habe keine Freude an den Dienstbarkeiten. Diese können zu unnötigen Diskussionen führen. Ausdrücke wie ‚Gartennutzungsrecht‘ und ‚günstige Wohnungen‘ sind gummig und nicht definiert. Den Preis finde ich zwar hoch, aber in Ordnung. Das Rückkaufsrecht möchte ich auf 15 Jahre beschränken, das Gartennutzungsrecht möchte ich weglassen, ebenso die kostengünstigen Wohnungen. Ich könnte zwar auch mit dem Antrag des Gemeinderates leben, wäre jedoch froh, wenn mein Antrag angenommen wird.

Adolf von Burg: Ich finde das Projekt gut. Allerdings mutet es für mich seltsam an, dass sich die Gemeinde aus der Verantwortung nimmt. Warum tut sie das?

Gemeindepräsidentin: Wenn die Gemeinde mehr als 1 Million investiert, muss das an der Urne beschlossen werden. Eine Urnenabstimmung wäre zeitlich nicht möglich gewesen. Mit den Käufern hat man Interessenten gefunden, die die Liegenschaft so nehmen wie sie ist. Der Preis ist so festgelegt worden, dass kostengünstige Wohnungen möglich sind. Wir haben gesehen, dass die Käuferschaft das Projekt umsetzen will und auch kann und sie an weiteren Objekten im Dorfzentrum interessiert sind. Die ‚Hürden‘ (Rückkaufsrecht, Dienstbarkeit) haben wir eingebaut, damit das Objekt nicht zum Spekulationsobjekt wird.

Adolf von Burg: Wie ist der Stand bei den Nachbargebäuden?

Gemeindepräsidentin: Es gibt verschiedene Nachbargebäude. Es gibt grosse Gebäude mit grossem Volumen. Nicht alle Liegenschaftseigentümer haben die Möglichkeit, eine Sanierung aus eigener Kraft zu vollziehen. Immobilienverwaltung ist keine Kernaufgabe der Einwohnergemeinde. Es hat sich gezeigt, wie aufwendig die Verwaltung der Hauptstrasse 15 ist. Mit dem räumlichen Leitbild hat man begonnen, damit man in der Kernzone planen kann.

Oliver Freiermuth: Ich habe kein Problem mit der Begegnungszone, aber muss das im Grundbuch eingetragen werden? Kann man nicht einfach eine Abmachung treffen?

Gerd Ossig: Ich war von Anfang an von diesem Projekt begeistert und wir würden das sehr gerne realisieren. Die Begegnungszone ist eine Herzensangelegenheit von uns. Ich kann versprechen, dass wir in diesem Sinne etwas machen werden. Wir haben mit der Gemeinde gut zusammengearbeitet und wir werden sicher versuchen, die Vorstellungen der Gemeinde umzusetzen. Auf jeden Fall ist die Unterstützung durch die Gemeinde sehr gut.

Gemeindepräsidentin: Eine Dienstbarkeit ist übrigens keine so grosse Last. Sie kann jederzeit wieder gelöscht werden. Aber auch ich bin zuversichtlich, dass wir eine Lösung finden werden, die für alle Seiten passt. Wir können mit diesem Begegnungsplatz ein Begehren aus ‚Üses Lommiswil‘ umsetzen.

Wir stimmen nun zuerst über den Antrag Fischer ab, welcher die Dienstbarkeit streichen sowie das Rückkaufsrecht auf 15 Jahre beschränken möchte.

Beschluss

Auf den **Antrag Fischer** fallen 22 Ja-Stimmen und 31 Nein-Stimmen. Dieser Antrag ist somit **abgelehnt**.

Der **Antrag des Gemeinderates** (siehe oben) wird mit einer Enthaltung einstimmig **angenommen**

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeverwalterin:

Geht an:

GP, GVP, 5 GR,
Präs. RPK, GV